

T/EPGE  
S3312



ESCOLA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ECONOMIA

DO INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA

Tese de Mestrado, apresentada à "Escola de Pós-Graduação em Economia" (EPGE), do Instituto Brasileiro de Economia (IBRE), da Fundação Getúlio Vargas (FGV), pelo economista Henrique Schickler, examinada pelos professores Edmar Lisboa Bacha, Annibal V. Villela e Werner Baer, e aprovada com grau 8,5 (oito vírgula cinco).



Rio de Janeiro, 24 de março de 1971

*Ney Coe de Oliveira*  
Ney Coe de Oliveira  
Coordenador da EPGE

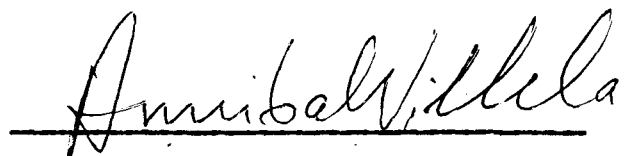
À Direção da "Escola de Pós-Graduação  
Em Economia", da Fundação Getúlio Vargas

Declaração de Grau (Nota)

Declaro, para os devidos fins e efeitos, que examinei a Tese de Mestrado, intitulada "O Sistema de Poupança E Empréstimo no Brasil - Análise Econômico Financeira", do economista Henrique Schickler, entregue a essa Escola em 22 de dezembro de 1969, e a considereei um bom trabalho, que exigiu bastante esforço.

Atribuo-lhe o grau (nota) 8,5 (oito e meio pontos).

Rio de Janeiro, 23 de março de 1971.



prof. Annibal V. Villela

Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1970.

Ilmo. Sr. Diretor da Escola de Pós-Graduação  
em Economia da Fundação Getúlio Vargas.

Prezado Senhor:

A tese do Sr. Henrique Schickler é intitulada "O Sistema de Poupança e Empréstimo no Brasil - Análise Econômico-Financeira". Foi entregue à EPGE para julgamento há exatamente um ano atrás, me havendo sido proposta para exame - há cerca de um mês.

A tese consiste de uma análise dos balanços das sociedades financeiras participantes do Sistema Financeiro da Habitação em seu primeiro ano de funcionamento, ou seja, 1967. No Capítulo II, o autor discute o funcionamento das Sociedades de Crédito Imobiliário analisando (a) estrutura patrimonial, (b) estrutura de custos e receitas, (c) relações entre custos e receitas e aplicações, e (d) determinação do ponto de aplicações em que se nivelam custos e receitas. No Capítulo III, o mesmo tipo de análise é feito para as Carteiras Imobiliárias das Companhias de Crédito, Financiamento e Investimento. Dentro do limitado do tema, a análise é feita com competência e desenvoltura. Considerável material-estatístico foi consultado e o autor o organiza e o expõe de maneira bastante - satisfatória. Sem embargo, a escolha de análise de um sistema com apenas - um ano de funcionamento para tese de mestrado foi decididamente infeliz, pois - não permite ao autor estabelecer quaisquer conclusões de caráter mais firme. - Assim, o autor não consegue estabelecer relações definidas entre escala e custos

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

CAIXA POSTAL 21 120 ZC - 05  
RIO DE JANEIRO - GUANABARA BRASIL

e sequer cogita de comparar taxas de rentabilidade, tentando explicar suas possíveis variações.

O trabalho, contudo, revela inegável capacidade de pesquisa e de organização de material. Por êste motivo principal, e, na expectativa que o tema de tal interêsse como o da tese venha a ser melhor explorado em trabalhos futuros do autor, sugiro concessão de nota 8 (oito) à tese apresentada.

Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1970.

Atenciosamente,

Emílio L. Bacha



THE FORD FOUNDATION

CAIXA POSTAL 49-ZC-00  
RIO DE JANEIRO - BRASIL

ESCRITÓRIO NO BRASIL  
PRAIA DO FLAMENGO, 100  
APTS 1101 & 1201  
RIO DE JANEIRO - BRASIL

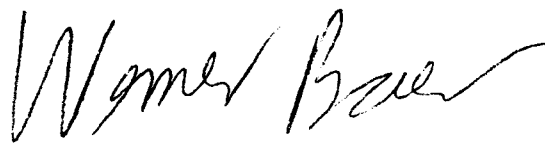
TELEGRAMAS: FORDBRAZIL  
245-8023  
TELEFONES: 225-7391  
245-8024

June 26, 1970

Professor Ney Coe de Oliveira  
Fundação Getulio Vargas, EPGE

Dear Professor Ney:

I have read the dissertation of Henrique Schickler, "O Sistema De Poupança E Empréstimo No Brasil," and recommend a grade of 2.



Werner Baer  
Professor of Economics  
Vanderbilt University

### AGRADECIMENTOS

Registre-se aqui, os nossos agradecimentos aos Economistas Renato Mayer e René Louis de Carvalho, que nos auxiliaram na manipulação dos dados, elaboração de quadros e oferecendo valiosas sugestões. A técnica em Contabilidade D. Maria José Machado Mynssen esclareceu-nos várias dúvidas de ordem contábil, o que facilitou o manuseio dos documentos das empresas financeiras. Tivemos uma orientação fundamental do Dr. José Almeida, Chefe do Centro de Estudos Industriais do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas. Os trabalhos de datilografia foram realizados pela Sra. Zélia Maria de Moura Melo.

A todos sou grato, devendo ser, os erros e falhas do trabalho, atribuídos apenas à minha pessoa.

Belo Horizonte, dezembro de 1969

*Henrique Schickler*

TESE DE MESTRADO  
APRESENTADA À EPGE

POR: *Henrique Schickler*

EM: *22 de dezembro de 1969*

## I - INTRODUÇÃO

O modelo do desenvolvimento brasileiro, por substituição de importação, que foi o grande motor do crescimento econômico da década dos 50, entrou na década atual já enfraquecido em decorrência do desenrolar do próprio processo.

Não obstante, as elevadas taxas de crescimento populacional indicavam a necessidade de se encontrar um novo caminho para o desenvolvimento. Os novos passos da política econômica deveriam ter como objetivo fundamental a ampliação do mercado interno. Nestas condições, passam a ter caráter decisivo as considerações de eficiência, produtividade e rentabilidade.

As autoridades brasileiras têm dado, nos últimos anos, grande ênfase ao combate à inflação. Uma das frentes atacadas relaciona-se com os custos de produção, principalmente os custos financeiros. O objetivo das medidas recentemente tomadas pelo Banco Central é bastante claro: diminuição do "custo do dinheiro"; procura-se uma queda dos Custos Operacionais das empresas financeiras (bancos, caixas econômicas, sociedades corretoras, sociedades de crédito, financiamento e investimento etc.) que possibilite a ampliação do crédito à produção, a taxas de juro progressivamente mais baixas.

O trabalho ora apresentado limita-se aos seguintes objetivos:

- a) diagnosticar o funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação em seu ano inicial;
- b) adaptar a metodologia existente às características específicas de instituições regidas por regras e leis próprias;
- c) obter a base inicial de verificação do crescimento do sistema;
- d) possibilitar aos integrantes do S.F.H. de conhe-



cerem, por comparação, suas posições de eficiência em relação aos demais.

Como se verá nos capítulos seguintes, todo o trabalho está profundamente marcado pela imaturidade das empresas; com pequenas excessões, os agentes financeiros do Banco Nacional de Habitação iniciaram suas atividades em 1967, fato que levou-nos a considerar este como o ano inicial. Nenhuma tendência significativa pôde ser observada, não sendo os resultados úteis para efeito de previsão e programação. Qualquer tentativa para a determinação de equações que relacionassem os custos aos financiamentos concedidos foi abandonada, tendo em vista os baixos níveis de "explicação" encontrados nas regressões. De qualquer forma, mesmo que as "explicações" fossem altas, não poderíamos aceitá-las, pois dariam uma confiança inmerecida pelos fatos, provenientes de simples coincidências.

Por outro lado, foram consideradas temerárias comparações com empresas financeiras fora do setor habitacional. As características especiais do S.F.H. indicavam que as comparações deveriam ser feitas com instituições semelhantes de outros países. Entretanto, todas as tentativas para obter informações úteis ao trabalho não obtiveram êxito, fato que pode ser atribuído à novidade do Sistema de Poupança e Empréstimo nos países Latino-Americanos. Conseguimos apenas alguns dados sobre as "Associações de Poupança e Empréstimo" dos Estados Unidos, que já têm uma estrutura solidificada pelos anos, atuando também em financiamentos estranhos às finalidades do S.F.H.

Conclui-se, pelas linhas anteriores, que qualquer consideração sobre a eficiência do sistema seria apressada; inferências a respeito só poderão ter validade após mais dois ou três anos de funcionamento, quando as empresas já poderão apresentar uma estrutura mais definitiva.

A pesquisa iniciou-se nos primeiros meses de 1968, prosseguindo à medida em que conseguíamos obter os documentos contábeis necessários, que são obrigatoriamente apresentados à Superintendência dos Agentes Financeiros do BNH. Em setembro do mesmo ano demos por encerrada a coleta de informações,

passando à análise e manipulação dos dados e redação final. Tentamos incluir no trabalho, dados de 1968, o segundo ano de atividades efetivas do sistema, mas não nos foi possível ter acesso aos mesmos; limitamos o estudo ao ano inicial (1967).

Conseguimos do citado órgão do BNH, uma lista das Sociedades de Crédito Imobiliário (S.C.I.) e das Companhias de Crédito, Financiamento e Investimento (C.C.F.I.) com Carteira de Crédito Imobiliário (C.I.) que estavam em funcionamento a 31 de dezembro de 1967. Todas aquelas que iniciaram suas atividades em data posterior não seriam parte das investigações.

Da relação inicial constavam 24 S.C.I. e 12 C.C.F.I. Não obstante, o exame preliminar sugeriu o afastamento de algumas delas, seja por não terem entrado em efetivo funcionamento, seja por apresentarem níveis insignificantes de financiamento. A COPEG foi colocada também à margem das investigações por sua característica toda especial. Tais cuidados fizeram-se necessários para evitar maiores distorções nas médias dos dados, já por si discrepantes.

Um segundo passo foi dado, no sentido de se determinar os esquemas preliminares de análise, o que se tornou possível mediante os esclarecimentos obtidos nos "Cadernos de Legislação" publicados pelo B.N.H., no "Plano de Contas" elaborado pela S.A.F./B.N.H e nos primeiros documentos contábeis recebidos. Nesta fase a dificuldade encontrada diz respeito à excessiva agregação dos dados apresentados, embora houvesse a obrigatoriedade de se seguir o "Plano de Contas". Não obstante, foi-nos possível a elaboração de um Balanço Padrão e de um esquema homogêneo de Custos e Receitas, ambos modificados após o recebimento de novas informações. Providenciou-se em seguida, o envio de questionários para as firmas em análise, procurando-se complementar os dados em nossas mãos. Em alguns casos foi mesmo necessário solicitar-se dados completos. Como seria de se esperar, algum receio foi encontrado no envio das respostas, atrasando a análise e mesmo obrigando a algumas estimativas, o que não prejudicou os resultados encontrados.

Para o período da análise, não estavam ainda em funcionamento as Associações de Poupança e Empréstimo. Tentamos seguir o mesmo processo para as Caixas Econômicas. Conseguimos junto ao Conselho Superior das Caixas Econômicas, os dados

Da relação acima foram colocadas à margem dos estudos, por não apresentarem "financiamentos concedidos" ou porque estes tenham sido insignificantes, 1 Sociedade de Pernambuco, 1 da Bahia, 1 da Guanabara, 1 do Rio Grande do Sul e 3 de São Paulo.

Para todos os efeitos, 1967 foi considerado como o ano de implantação das "entidades de poupança e empréstimo" (S.C.I. e C.G.F.I.) muito embora uma ou outra tenha iniciado seus trabalhos em 1966. Aliás, o mês de fundação da entidade é uma variável bastante importante, influenciando de forma fundamental na estrutura da mesma; algumas delas mostraram-se com características de firma iniciante, dando os seus primeiros passos, enquanto que outras apresentaram um funcionamento já desenvolvido. Tal resultado é consequência da imaturidade do sistema, o que constituiu-se sempre numa barreira que impediu a derivação de conclusões generalizáveis. Por outro lado e pelo mesmo motivo, ficamos impossibilitados de aplicar aos dados disponíveis a metodologia estatística para se determinar equações de regressão para os Custos e Receitas.

Um dos aspectos que procuramos examinar refere-se à existência ou não de economias de escala. De início abandonamos a possibilidade do estudo deste aspecto através da análise da função de produção; esta nos daria, para cada volume de insumos, a quantidade de produto que resultaria da combinação mais eficiente desses insumos. Se se pudesse definir exatamente o produto da unidade focalizada e definir e medir inequivocamente todos os insumos separadamente, e se se conhecesse a maneira mais eficiente de combiná-los, poder-se-ia fazer o estudo por intermédio da função de produção. Tal apresenta-se bastante difícil para as entidades de poupança e empréstimo. Assim, tentamos inferir alguns resultados através da determinação da forma da função de custos, ou seja, ao invés de se tentar quantificar o melhor rendimento proporcionado pela variação na escala de produção, procuramos avaliar qual a redução nos custos ocasionada por um maior volume de produção. Constatamos a presença de economia de escala quando a curva de custo unitário declina à medida que a produção aumenta.

Restava, entretanto, a determinação daquilo que se

consideraria como sendo o produto. A teoria econômica define: produção como sendo a transformação de bens ou serviços em outros bens ou serviços. Por analogia, no caso das entidades financeiras a produção seria, em princípio, a "transformação" das poupanças captadas em empréstimos e financiamentos; todos os serviços realizados, desde a propaganda para a captação dos recursos financeiros até a liberação, cobrança e controle do empréstimo, seriam considerados como fatores de produção. Não obstante, alguns estudos realizados sobre bancos abordam o tema diferentemente.

Em 1954, o Prof. Alhadeff (1) utilizou os ativos rentáveis como variável representativa de produto, as despesas totais como custo e os depósitos como representativo do tamanho do banco. À época, apontou as seguintes tendências do estudo:

- a) os bancos, em fase de rápida expansão, geralmente apresentam custos acima do normal;
- b) os grandes bancos trabalham com empréstimos de maior valor, o que representa um custo operacional, por dólar emprestado, bem menor;
- c) do lado da despesa, uma tendência importante é a diferença de salários, de acordo com a região e com a política salarial do banco.

Por sua vez, Schneiger and McGee (2) utilizam a relação "custo/ativo total" como mais significativa para o estudo sobre bancos.

Stuart Greenbaum (3) considera que se deve ponderar os componentes do produto pela contribuição de cada componente

---

(1) "Monopoly and Competition in Banking" - D. Alhadeff (Califórnia, 1954).

(2) "Chicago Banking" - Schneiger and McGee - in Journal of Business - Vol. XXX - July, 1961.

(3) "Banking Structure and Costs: A Statistical Study of the Cost - Out-put Relationship" - Stuart Greenbaum, 1964.

à receita bruta e não pela participação no custo; ao produto convencional, adiciona uma quantia representativa dos serviços incluídos no passivo de banco (serviço de depósitos, letras etc.). Este aspecto é também considerado por Benston, (4) fazendo constar como produção os serviços de depósitos a vista e a prazo.

Todos os conceitos adotados são bastante discutíveis no que se refere ao estudo de bancos. Entretanto, para as entidades de poupança e empréstimo, não haveria maiores problemas se considerássemos como produção apenas o Realizável a L.P., pois o financiamento imobiliário (o aumento de moradias no País) é o seu verdadeiro objetivo. Talvez pudesse ser incluído o Realizável C.P., mas não é essencial e nem figura como um dos objetivos de suas atividades. Por outro lado, a distorção citada, de que os grandes bancos fazem empréstimos maiores, é amenizada em nosso caso pelo fato de que os empréstimos são limitados pelos níveis máximos determinados pelo B.N.H.

Não somamos nenhuma parcela representativa dos serviços de captação de poupanças. Achanos que, semelhantemente aos trabalhos de recepção e almoxarifado de matérias-primas de uma fábrica, os gastos para reunir recursos financeiros devem ser considerados unicamente como parcela do custo.

O Balanço Patrimonial pode ser considerado, no ano inicial, como sendo também o Balanço de Fundos, retratando as origens e aplicações dos recursos no sistema.

Em 1967, três Sociedades concederam sòzinhas, 60% do total do financiamento. Tentamos relacionar o tempo de funcionamento com o financiamento médio mensal, buscando com isto, agrupar as S.C.I. por idade; entretanto, o índice de correlação encontrado foi de 0,47, não mostrando a relação ser merecedora de confiança. O correlacionamento dos custos totais com o financiamento total, perto de 0,87, sugeriu que tratássemos as Sociedades como um todo, não procurando subdividi-las por grupos menores; os índices de correlação para os grupos não foram

---

(4) "Economies of Scale and Marginal Costs in Banking Analysis" Benston, George L., in The National Banking Review, II - 1965.

maiores do que para o conjunto.

Como poderemos notar nos vários aspectos abordados, as médias dos dados absolutos são bastante influenciadas pelas maiores unidades, fornecendo uma visão estrutural que se aproxima destas últimas. Procuramos eliminar este inconveniente, através da média dos índices de cada entidade. Entretanto, o cálculo dos "desvios-padrões" não as indicam como aceitáveis.

Para finalizar o capítulo, são analisadas algumas relações de custos e financiamentos e tenta-se uma visualização dos pontos críticos de funcionamento das Sociedades.

## 2. ESTRUTURA PATRIMONIAL

Para o primeiro ano de funcionamento, o Balanço Patrimonial confunde-se com o Balanço de Fundos; os dados constantes dos Balanços das financeiras podem ser vistos como "estoques" ou como "acréscimos patrimoniais" (fluxo). Assim, no Quadro I o Balanço Consolidado das S.C.I. aparece como Origens e Aplicações dos Recursos.

Uma característica marcante do funcionamento das S.C.I. em 1967 é a grande manutenção de recursos em aplicações à vista ou a curto prazo (Disponível + Realizável C.P.), que consideramos como capacidade ociosa.

Quais seriam as causas de não aproveitamento desses recursos nas finalidades do S.F.H.? Está fora de dúvida que o "deficit habitacional" existe no Brasil, e que poderia levar a uma escassez de poupanças e não a uma sobra das mesmas. Por outro lado, as classes de renda que os agentes financeiros privados pretendem atingir, apesar de não serem majoritárias, são as que detêm o maior poder de compra dentro do sistema. Restaria apontar duas prováveis causas para o fato, sujeitas a confirmações de pesquisas específicas:

a) haveria um pessimismo inicial quanto às possibilidades de captação de poupanças, o que teria ocasionado uma ausência de projetos imobiliários;

b) falta de uma melhor aceitação da "correção monetária" pelos compradores em potencial.

Do total das aplicações feitas, 18% destinaram-se ao Disponível, embora somente 6,16% dos recursos tenham sido originados no Exigível a Curto Prazo. Parece-nos uma relação de liquidez excessiva, que torna-se bastante maior se somarmos ao Disponível, o Realizável C.P.; embora não se obtivesse dados para comparações, esperava-se uma queda nos índices de liquidez à medida em que as S.C.I. fossem adquirindo experiência no mercado. Isto tem sido comprovado pelas informações esparsas que temos podido colher.

A maior parte do disponível foi, porém, mantida em depósitos no B.N.M., medida salutar para o setor habitacional. Evidentemente que, por uma razão ou outra, houve falta de demanda para os financiamentos imobiliários das S.C.I.; estes são bem mais rentáveis do que as ORTN e outras aplicações de liquidez imediata. Conclui-se que, se as S.C.I. não emprestaram mais a longo prazo foi devido à ausência de maior procura efetiva de créditos imobiliários.

Cerca de 2/3 das aplicações no Realizável C.P. destinaram-se a L.I. e ORTN, rendendo juros e correção monetária.

Para as S.C.I. em conjunto, a produção (Realizável L.P.) alcançou 64,06% do total. A distribuição deste item apresenta uma forte concentração nos Empréstimos à Indústria de Construção Civil (30,20%); os outros são beneficiados igualmente.

O Imobilizado participa com apenas 1,01% do Ativo, grandeza normal em empresas financeiras. Nada se pode dizer "a priori" sobre sua tendência, a não ser que permanecerá mínima a sua participação no total.

No lado do Passivo, somente 10,96% das origens correspondem a recursos próprios. Nada se pode adiantar sobre a política de distribuição dos lucros, pois, além de serem ínfimos, no ano inicial, para a maior parte das sociedades, estão mantidos em forma de "A Disposição da Assembléia", sem destino definido.

Cerca de 89% correspondem a Recursos de Terceiros, dos quais 6% a Curto Prazo e 83% a Longo Prazo. Pela filosofia do S.F.M., esta diferença entre os dois tende a aumentar, na medida em que aumentarem as aplicações a Longo Prazo. O Exigível

vel L.P. liga-se intimamente à produção das S.C.I., de acordo com as características dos empréstimos imobiliários; referem-se a captações da matéria-prima do Sistema (poupanças, recursos financeiros). A capacidade ociosa fica melhor caracterizada ao compararmos o Exigível L.P. com o Realizável L.P.; 83% e 64%, respectivamente.

Note-se a pequena participação da conta "BNH - Assistência Financeira", que se apresenta com cerca de 10% dos recursos obtidos a Longo Prazo, não pressionando o B.N.H. com pedidos de refinanciamentos; isto possibilita o emprêgo dos recursos do FGTS para construção de habitações para as classes de renda inferior, como também atinge o objetivo de elevação das poupanças particulares. Não podemos ainda considerar tal situação como normal.

A maior parte das poupanças foram captadas através das Letras Imobiliárias, principalmente as do tipo C (de Renda); os Depósitos do Público foram pouco significativos, somando 5% do Exigível a Longo Prazo. Espera-se entretanto, uma crescente participação deste último, face à ofensiva publicitária que se assiste.

A análise do Balanço Consolidado do Sistema, entretanto, não fornece uma visão da estrutura de funcionamento das Sociedades, sendo distorcida pelo desempenho das maiores. A média dos índices de cada uma, rubrica por rubrica, retira a influência do tamanho das S.C.I. No Quadro 5 temos uma comparação das duas estruturas obtidas.

A análise individual pode distinguir dois grupos de Sociedades: as que destinaram seus recursos principalmente para o Realizável C.P. + Disponível e as que o fizeram para o Realizável L.P. No primeiro grupo estão aquelas que em dezembro de 1967 não tinham mais do que 8 meses de funcionamento (apenas duas exceções). Quatro delas aplicaram mais de 50% de seus recursos no Disponível, principalmente em Depósitos no B.N.H. As demais, preferiram aplicá-los no Realizável C.P. (L.I. e O.R.T.N.).

No segundo grupo encontram-se aquelas que atingiram um mínimo de 50% das respectivas capacidades de financiamento, em empréstimos a longo prazo: não apresentam, entretanto, característica visível no que diz respeito ao tempo de funcionamento.



**QUADRO Nº 5**  
**SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**  
**COMPARAÇÕES DE ÍNDICES DO BALANÇO (%)**  
**1967**

DISCRIMINAÇÃO	DISPONÍVEL	REALIZÁVEL CURTO	REALIZÁVEL LONGO	IMOBIL.	NÃO EXIGÍVEL	EXIGÍVEL CURTO	EXIGÍVEL LONGO
Média do Consolidado	18,00	16,16	64,06	1,01	10,96	6,16	82,86
Média dos Índices	25,36	19,36	53,54	1,68	13,20	4,91	81,89

Diferentemente do que se encontrou para o Ativo, a estrutura do passivo de cada empresa mostra-se mais homogênea. Os desvios maiores em relação à média são praticamente insignificantes, o que permite considerar o Passivo Consolidado das S.C.I., como representativo.

Não obstante, pode-se distinguir 3 grupos de Sociedades, de acordo com as fontes de Recursos de Terceiros a Longo Prazo:

- a) Maior parte dos recursos com origem nas L.I. - 13 Sociedades;
- b) combinação equilibrada de L.I. e Depósitos do Público - 1 Sociedade;
- c) combinação equilibrada de L.I. e Assistência Financeira do B.N.H. - 5 Sociedades.

### **3. ESTRUTURA DOS CUSTOS E RECEITAS**

Para as S.C.I. como um todo, o componente fundamental do Custo Total é o Custo Financeiro, responsável por 76,3% do mesmo em 1967.

A discriminação entre Financeiro e Operacional é importante por ser o primeiro quase que independente da política de cada Sociedade e o segundo depender estreitamente da eficiência das atividades de cada uma. Naquele influem sobremaneira as condições do mercado financeiro e a legislação pertinente (taxa de juro, correção monetária etc.). Já o Custo Operacional é o reflexo em boa parte, da capacidade administrativa nas empresas.

O Custo Operacional compõe-se do Administrativo e do Patrimonial. A natureza do Sistema permite que as Sociedades possuam instalações e equipamentos em percentagem reduzida do Ativo Total; isto implica em pequena participação do Custo Patrimonial no Operacional, sempre abaixo de 5%. Assim, as despesas administrativas são as que estariam sujeitas a um maior decréscimo, pela adoção de processos e rotinas mais racionais, possibilitando a cobrança de juros e taxas diversas, inferiores aos atuais, aos receptores do crédito imobiliário.

Cêrea de 39% dos Custos Operacionais correspondem ao

item Diversas Despesas e 34% às Despesas com Pessoal. O restante distribui-se equitativamente pelos demais Custos Administrativos. Nos gastos com Pessoal incluem-se: Salários e Ordenados, Indenizações e Encargos Sociais, Honorários da Diretoria e Serviços Técnicos Contratados.

Para os Custos Financeiros contribuíram bastante as atividades ligadas à colocação no mercado financeiro, das L.I.; os juros e a correção monetária atingiram 68% dos Custos Financeiros. Outra conta expressiva é Comissões e Taxas Passivas, correspondendo a 19,4% do Custo Total e a 25% do Custo Financeiro.

A Receita foi distribuída entre aquelas provenientes dos financiamentos concedidos e as da aplicação dos recursos a curto prazo. A Renda de Financiamento contribui com quase 80% do total. Esta percentagem é superior à relativa ao Realizável a Longo Prazo sobre o Ativo Total, demonstrando que as aplicações a Longo Prazo são bem mais rentáveis (apesar de não terem sido todas feitas no mesmo instante). Do restante, 16,3% corresponde a Renda de Disponibilidades e 4,2% a Renda de Aplicações Diversas.

As considerações feitas até o momento sobre os Custos e Receitas referem-se aos totais gastos e recebidos. Nestas condições, as estruturas das grandes Sociedades fazem com que os valores consolidados tendam a refletir a atuação das mesmas. A estrutura de cada firma, porém, mostra uma grande dispersão em relação àquilo que se poderia chamar "média estrutural".

No lado dos Custos, pode-se notar para várias Sociedades a predominância dos Custos Financeiros sobre os Operacionais. O fator de maior influência na proporção está ligado ao desenvolvimento da captação de poupanças. Tentou-se o estabelecimento de algumas correlações entre a relação "Custo Financeiro/Custo Total" e o tempo de funcionamento, os financiamentos concedidos e a assistência financeira do B.N.H.; os resultados não foram significativos. Na verdade, para algumas das S.C.I., o pouco tempo de funcionamento é elucidativo dos índices encontrados, mas não pode ser apontado como fator importante para as demais. No Custo Operacional a dispersão é bastante grande; pode-se notar alguma tendência nas firmas com preponderância de Custos Financeiros, para uma relação "Custos de

Pessoal/Financiamentos Concedidos" menor do que para as outras.

Os Custos Financeiros apresentam as distorções já comentadas, mas sua estrutura interna é bem mais homogênea; os maiores desvios são percebidos na conta Comissões e Taxas, atribuíveis aos diversos "inícios de funcionamento".

A Estrutura Média das Receitas, bem mais do que a Estrutura do Consolidado das Receitas Totais, dá-nos uma visão da atuação das S.C.I.

Não obstante, os desvios são bem elevados, como resultado da diversidade de aplicação de recursos. O índice de correlação entre a percentagem das Rendas de Financiamento e a Participação dos Financiamentos a Longo Prazo no Total dos Recursos aplicáveis foi de 0,48, bastante fraco, não permitindo considerá-la válida. Isto significa que a imaturidade do Sistema não dá margem a conclusões generalizáveis. No Quadro nº 6 temos uma visão individualizada da relação citada, incluindo a escala geral dos financiamentos.

**QUADRO Nº 6**  
**SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**  
**RELAÇÃO ENTRE RENDA DE FINANCIAMENTO E FINANCIAMENTO TOTAL**  
**1 9 6 7**

SOCIEDADE	PARTICIPAÇÃO RELATIVA DA RENDA DE FINANCIAMENTO	ORDEN DO FI NANCIAMENTO CONCEDIDO	UTILIZAÇÃO DA CAPACIDADE DE PRODUÇÃO (%)
A	56,6	139	19,0
B	36,6	119	38,8
C	100,0	89	91,1
D	35,5	159	8,5
E	11,3	49	92,2
F	56,3	179	13,7
G	54,6	59	57,1
H	97,6	19	81,2
I	69,0	129	38,9
J	99,1	79	92,3
L	26,0	169	23,3
M	91,5	69	70,1
N	87,3	29	92,4
O	67,3	149	34,1
P	95,8	99	76,4
Q	65,3	39	64,8
R	26,4	109	16,2

Quando as aplicações a Longo Prazo são feitas no fim do período, as receitas de financiamentos são diminutas; os recursos estariam no Disponível ou Realizável C.P., rendendo juros e Correção Monetária. Internamente às Rendas de Financiamento, há uma preponderância das Comissões e Taxas quando os empréstimos são recentes.

#### 4. RELAÇÕES DIVERSAS

O Custo Médio do financiamento concedido - relação entre o Custo Total e o Realizável a Longo Prazo - é profundamente influenciado pelo comportamento das grandes Sociedades. Não obstante, esta influência é bem menor nas relações médias do que no Balanço Consolidado e nos Custos e Receitas Consolidadas. Em termos do Consolidado, o Custo Médio das S.C.I., em 1967, foi de 16,5 centavos novos.

Para cada MCr\$1,00 de financiamento concedido tive -  
mos:

Custo Patrimonial.....	0,16 centavos novos.
Custo Administrativo..	3,71 centavos novos.
Custo Financeiro.....	12,61 centavos novos.
Custo Total.....	16,48 centavos novos.

Do ponto de vista individual, pode-se notar que pelo menos 7 delas possuem um Custo Médio nas vizinhanças do Custo Médio do Consolidado. Assim, o Custo Médio das Sociedades como um todo é bem representativo do desempenho do setor no ano inicial.

É interessante ressaltar mais uma vez, a importância da época em que se captaram os recursos; 2 firmas com um mesmo Exigível a Longo Prazo têm Custos Financeiros diferentes, diretamente proporcionais ao tempo de captação.

Em vista dos resultados esboçados nas análises anteriores, de leve tendência à diminuição do Custo Unitário pelo crescimento dos financiamentos concedidos, seria de se esperar que o Custo Operacional Médio apresentasse mais nitidamente as economias de escala; não obstante, o gráfico nº 1 não dá mar -

gem a nenhuma conclusão mais precisa sobre o assunto.

O Custo Operacional Médio foi de 3,9 centavos novos. Embora não se possa inferir conclusões sobre a existência ou não de economias de escala, percebe-se para o conjunto a influência dos fatores: tempo de funcionamento e financiamento total concedido.

A imaturidade do Sistema permite apenas acreditar que haja uma tendência à diminuição do Custo Operacional Médio, à medida em que o mesmo se desenvolva.

O Custo Financeiro Médio foi de 12,6 centavos; para este, a dispersão em torno da média é bastante apreciável. Os fatores que influem na determinação da magnitude do Custo Financeiro Médio são principalmente, o índice de capacidade ociosa e a época em que os recursos foram captados. Assim, as Sociedades com menores Custos Financeiros Médios possuem a grande parte dos recursos aplicada no Realizável a Longo Prazo, ainda que os financiamentos tenham sido concedidos nos últimos meses (o que evidentemente, influi na estrutura do Custo Financeiro).

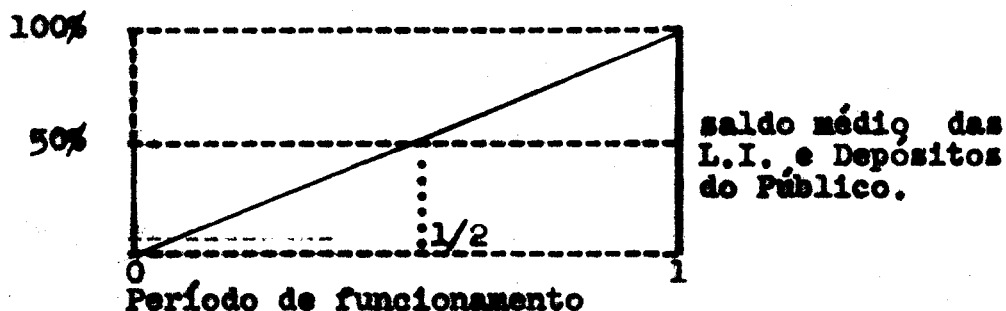
Por outro lado, o conjunto das S.C.I. apresentou uma Receita Média de 20 centavos novos por NCr\$1,00 aplicado a Longo Prazo; sem fugir à regra, encontramos também grandes discrepâncias em relação à média.

**QUADRO Nº 7**  
**SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁREO**  
**CUSTO E RECEITA MÉDIOS**  
**1967 - CENTAVOS NOVOS POR NCR\$1,00 APLICADO**

SOCIEDADE	CUSTO MÉDIO	CUSTO OPERACIONAL MÉDIO	CUSTO FINANCEIRO MÉDIO	RECEITA MÉDIA
A	37,2	10,0	27,1	45
B	20,2	2,8	17,4	26
C	10,0	4,5	5,5	10
D	80,9	44,8	36,1	80
E	5,2	0,7	4,6	6
F	96,2	42,4	53,7	100
G	22,5	5,3	17,2	27
H	21,7	2,9	18,8	25
I	22,0	9,7	12,3	24
J	8,1	3,9	4,2	11
L	22,0	16,4	5,6	35
M	8,3	4,0	4,4	9
N	12,7	1,7	11,0	21
O	15,0	7,6	7,5	20
P	36,0	8,5	27,5	38
Q	4,5	2,5	1,9	9
R	67,6	11,0	56,7	73
MÉDIA	16,5	3,9	12,6	20

Uma primeira conclusão que se poderia tirar dos dados da Receita Média seria a tendência para diminuição da mesma com o aumento dos financiamentos. Não é preciso dizer que também aqui se pode notar as influências das diferentes épocas de concessão do financiamento e os índices de capacidade ociosa; para os financiamentos recentes, não houve tempo suficiente para a arrecadação de juros e correção monetária, elevando sua participação, as comissões e taxas diversas.

Por último, relacionamos os Custos com o saldo médio das Letras Imobiliárias e Depósitos do Público. O saldo médio explica-se pela venda de títulos e recolhimento de depósitos em momentos diversos. Como não se conseguiu apurar "os dias em que as L.I. foram vendidas" e "os dias de recebimento dos depósitos", adotou-se a hipótese de que foram colocadas e recebidas em parcelas igualmente distribuídas no tempo. Isto significa que na metade do período de funcionamento de cada Sociedade haviam sido vendidas 50% do total das L.I. no mercado financeiro e recolhidos 50% dos Depósitos do Público captados durante todo o período. O esquema seguinte pretende explicar a hipótese adotada.



Em termos de Custos Totais e do Balanço Consolidado, a relação é de 28,5 centavos novos para cada NCr\$1,00 de Letras e Depósitos. Apenas em relação ao Custo Operacional Total, obteve-se 6,8 centavos novos por NCr\$1,00.

##### 5. PONTO DE NIVELAMENTO

Define-se o Ponto de Nivelamento ("Break-Even-Point") de uma empresa como sendo o ponto, em coordenadas cartesianas, onde não há lucro nem prejuízo. No Ponto de Nivelamento, as

Receitas Totais igualam-se aos Custos Totais. Este ponto pode ser obtido através de gráfico ou equação matemática. O gráfico representa um diagrama da relação a curto prazo entre o Custo e a Receita Totais, e a proporção da Produção Total. Para a determinação do "Ponto" traçam-se duas curvas, representativas das vendas (receitas) e do Custo Total. Na ordenada representam-se os valores dos custos e das receitas relativas passíveis de serem obtidos. Na abscissa, o número de unidades produzidas ou o volume de vendas (em NCr\$) ou ainda percentagens da capacidade utilizável.

Tais relações devem ser consideradas como estáticas. A função do Custo Total baseia-se no suposto dos preços constantes dos fatores, sendo dados a escala, a eficiência e a técnica.

A maioria das análises consideram estáticos os custos e as receitas, mas se diferenciam em como atingir o conceito de estático. Em um extremo, situam-se os diagramas que implicam numa tentativa de eliminar totalmente as diferenças dinâmicas. No outro extremo, encontram-se os gráficos "migratórios" que se desenvolvem com base nos dados anuais, sem nenhuma correção das alterações essenciais que tenham ocorrido nos fatores dinâmicos. O resultado é um movimento de uma série de funções estáticas modificadas.

Não obstante, a função empírica do lucro a curto prazo tem mais estabilidade do que se poderia supor. Uma das razões é que as alterações da função de custo tendem a ser acompanhadas (com um certo retardamento) de alterações nos preços de venda. Portanto, é de se esperar que alterações nos custos sejam seguidas por modificações na receita, de mesmo sentido, deixando quase inalterável o ponto de equilíbrio com relação à abscissa.

O primeiro passo para a confecção do gráfico é a separação dos Custos Fixos e Variáveis, e a determinação das Receitas. Como os valores das Receitas e dos Custos variam quase que exclusivamente como número de unidades vendidas e produzidas respectivamente, os mesmos podem ser considerados como funções lineares da produção. O ponto de encontro das duas retas distingue duas regiões: região do lucro, à direita, e região do prejuízo, à esquerda. Para se reduzir o valor crítico



necessário se faz reduzir os custos ou aumentar as receitas.

O estudo do ponto de nivelamento para uma companhia financeira integrante de S.F.N., reveste-se de aspectos próprios, obrigando a determinadas escolhas e à adoção de algumas hipóteses.

Inicialmente, escolheu-se para abscissa, o Realizável a Longo Prazo, representando a produção das Sociedades. Tal escolha já foi comentada anteriormente.

Os Custos Fixos foram separados dos Variáveis, como se segue:

Custos Fixos = honorários da diretoria, do conselho fiscal e consultivo, despesas de representação e viagem, publicidade, outros serviços de terceiros, diversos e despesas patrimoniais.

Custos Variáveis: salários e ordenados, indenizações e encargos sociais, serviços técnicos contratados, material de consumo, impostos e taxas, e despesas financeiras.

Tal separação é feita não sem uma certa dose de arbitrariedade; fato é que, em alguns casos, foi necessário classificar como fixos, custos que poderiam ser considerados variáveis, pois os dados disponíveis não apresentavam evidências de correlação com o financiamento concedido. No caso dos salários e ordenados, indenizações e encargos sociais, e serviços técnicos contratados, em conjunto, e de materiais de consumo e impostos e taxas, o índice de correlação com o Realizável a Longo Prazo foi sempre superior a 65%, razão pela qual resolveu-se incluí-los nos Custos Variáveis.

O problema mais grave, entretanto, foi o referente à reta das Receitas. Qual seria o seu ponto inicial? A característica de grande liquidez dos recursos aplicáveis faz com que, ao nível de produção zero, a empresa tenha a possibilidade de conservá-los sob a forma de títulos ou depósitos que rendam juros e recebam correção monetária (O.R.T.N., por exemplo). E deve fazê-lo, pois paga por eles, juros e correção monetária. Assim, ao nível zero de produção, cada Sociedade teria um mínimo de receita (juros e correção). Não obstante, a falta de infor

nações referentes ao montante das poupanças captadas no "nível 0 (zero)" impede-nos de estabelecer a provável receita neste ponto.

Para facilitar os cálculos e para suprir tal deficiência, pode-se supor que a não aplicação dos recursos dentro da filosofia do S.F.H. é concomitante à não captação de poupanças, tornando nula a renda no ponto 0 (zero) de produção. Aliás, esta é também a hipótese adotada para a reta dos Custos, pois no ponto inicial não foram incluídos os Custos Financeiros. A debilidade da hipótese está na evidência de que a captação de recursos antecede os financiamentos (pelo menos nos primeiros meses).

O segundo ponto da reta das Receitas é dado pela Receita Total auferida em 1967 e pelo financiamento total concedido; a inclinação da reta pode ser compreendida como a taxa média de rentabilidade obtida pelos diversos empregos dos recursos aplicáveis. Ressalte-se aqui, que o Balanço apresenta valores num determinado momento (estoque), não possibilitando o conhecimento do verdadeiro montante dos financiamentos concedidos, que estaria diminuído das amortizações já feitas. Porém, como o financiamento é a Longo Prazo em sua maior parte, sendo todos bastante recentes, as amortizações não chegam a representar parcela apreciável; assim, os dados do Balanço são boas aproximações do fluxo de financiamentos.

Convém chamar a atenção para o fato de que o tempo de permanência dos títulos em carteira a 31 de dezembro de 1967 influencia bastante o ponto de nivelamento. Por exemplo, uma Sociedade com 11 meses de funcionamento pode ter baixas rendas de financiamento, apesar de um apreciável Realizável L.P., como decorrência de somente ter realizado financiamentos nos últimos meses do exercício.

Após essas considerações, podemos calcular os pontos de nivelamento. O quadro seguinte, fornece os dados para os cálculos.

QUADRO Nº 8S.C.I.- DADOS PARA CÁLCULO DO PONTO DE NIVELAMENTO1967 - EM R\$ 1.000

SOCIEDADES	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	CUSTO FIXO	CUSTO TOTAL	RECEITA TOTAL
A	1.227	110	457	549
B	1.233	111	249	310
C	2.913	93	290	296
D	639	207	516	509
E	6.866	28	357	441
F	574	213	550	575
G	6.629	209	1.492	1.762
H	25.201	476	5.464	6.336
I	1.209	60	267	292
J	4.516	145	367	505
L	590	67	130	213
M	12.442	418	1.035	1.127
N	20.510	148	2.609	4.404
O	1.008	55	150	204
P	2.694	158	971	1.025
Q	8.109	141	302	751
R	1.330	112	900	973
<b>TOTAL</b>	<b>97.691</b>	<b>2.716</b>	<b>16.092</b>	<b>20.275</b>

Com os dados do quadro acima, calcularam-se os pontos de nivelamento. (Quadro nº 9).

**QUADRO Nº 9****S.C.I.- PONTOS DE NIVELAMENTO EM 1967 - EM NCr\$1.000**

<b>SOCIEDADE</b>	<b>PRODUÇÃO</b>	<b>CUSTO - RECEITA</b>
A	680	300
B	798	201
C	2.720	277
D	675	532
E	416	27
F	516	519
G	3.938	798
H	9.000	2.240
I	850	207
J	2.330	260
L	270	95
M	10.140	920
N	1.600	340
O	2.023	772
P	1.950	180
Q	808	594
R	510	103
<b>TOTAL</b>	<b>43.200</b>	<b>8.040</b>

Das empresas que apresentam um ponto de nivelamento com produção abaixo de NCr\$1.000.000, apenas a E financiou mais de NCr\$2.000.000; essas são as que apresentaram menores índices de financiamentos concedidos em 1967. Nesse grupo estão todas as Sociedades com menos de 10 meses de funcionamento, duas com 11 e uma com 12 meses. As S.C.I. com ponto de nivelamento mínimo de NCr\$1.000.000 (produção) são as de maior tempo de funcionamento e que mais financiamentos concederam.

Provavelmente, nos próximos anos o funcionamento das S.C.I., acompanhando o dinamismo do S.F.H. como um todo, se apresentarão bem diferentes dos encontrados para o ano de 1967.

### **III - COMPANHIAS DE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO (COM CARTEIRA IMOBILIÁRIA)**

#### **1. INTRODUÇÃO**

Estas empresas são sociedades anônimas às quais se aplica a legislação que regulamenta as atividades das Sociedades de Crédito Imobiliário, particularmente as Resoluções nº 20 e nº 29 e a Circular nº 47 do Banco Central, e a RD nº 36/66 do B.N.H. Até 31 de dezembro de 1967 existiam 10 C.C.F.I. com Carteira de Crédito Imobiliário, além da COFES-Cia. de Crédito, Financiamento e Investimento. Esta última, por possuir uma estrutura toda especial, com critérios diversos de atuação, não foi incluída na pesquisa.

A diferença básica entre as organizações estudadas neste capítulo e as do anterior, é que as C.C.F.I. possuem outras Carteiras, aplicando recursos em setores outros que não o habitacional. Não obstante, a Carteira de Crédito Imobiliário deve ter uma contabilidade própria, de acordo com o Plano de Contas fornecido pela SBF/BNH.

Tal obrigatoriedade permitiu a elaboração de esquemas padrões para a análise e questionários para a complementação das informações dos Balanços e Demonstrações de Lucros e Perdas conseguidos no B.N.H. A maior parte dos dados complementares solicitados disseram respeito aos resultados operacionais; as respostas aos questionários, entretanto, nem sempre vieram de encontro às nossas esperanças, obrigando-nos a algumas estimativas. Isto não chegou, todavia, a prejudicar fundamentalmente os resultados da pesquisa, representando um mínimo diante do global dos dados manipulados; os índices e médias encontrados não se afastam significativamente da realidade.

Das 10 companhias focalizadas, 5 têm suas sedes em São Paulo, 2 na Guanabara, 2 em Minas Gerais e 1 no Estado do Rio de Janeiro. Uma das companhias mineiras foi retirada da investigação, pois apresentava um Realizável L.P. inferior à déci

na parte da mesma rubrica, da segunda menor empresa em termos de financiamento concedido.

Apenas 1 delas iniciou suas atividades antes de 1967 dentro do Sistema Financeiro da Habitação; as demais, passaram a integrar o Sistema em 1967, motivo pelo qual consideramos também aqui, 1967 como o ano inicial das atividades do grupo.

A característica mais flagrante apresenta-se como sendo sua heterogeneidade de funcionamento, de dimensões e de aplicações; grandes companhias ao lado de outras bem menores, evidenciando uma tendência à concentração dos financiamentos em mãos de umas poucas empresas. Em termos do patrimônio global, 3 delas representavam 69% do total.

Da mesma forma como foi feito para as S.C.I., a produção considerou-se como sendo os financiamentos concedidos de acordo com as normas do S.F.H. Do ponto de vista da produção, 3 companhias concentram cerca de 71% dos financiamentos concedidos.

O Balanço consolidado das empresas mostra-se bastante influenciado pelas maiores companhias, razão pela qual procurou-se identificar uma estrutura média, pela média dos índices de cada uma. Em ambos os casos, a representatividade dos índices foi bastante fraca. Também no estudo dos Custos e Receitas, constatou-se o mesmo resultado.

## **2. ESTRUTURA PATRIMONIAL**

O exame da estrutura patrimonial das C.C.F.I. reveste-se de características especiais, tendo em vista a coexistência de várias Carteiras, sendo que somente a atuação da Carteira de Crédito Imobiliário interessava ao trabalho. A adotar-se um processo qualquer de rateio, que de uma forma ou de outra seria arbitrário, preferiu-se manter os itens agregados, o Imobilizado e o Não-Exigível, em seus valores totais. Além disso, os dados disponíveis para a C.C.I. parecem ser suficientes para que se tenha uma razoável imagem da atuação das companhias dentro do S.F.H.

O Balanço Consolidado das C.C.F.I. apresenta uma estrutura que se aproxima bastante da das grandes companhias. Das

três maiores, duas possuem um movimento da C.C.I. inferior ao movimento das demais Carteiras (em termos do Realizável); a primeira e a terceira em valores do Patrimônio Global, no montante das aplicações faz com que no Balanço Consolidado tenhamos um Realizável da Carteira de Crédito Imobiliário (43,2%) e Financiamentos Imobiliários (39,2%) inferiores às médias dos índices dessas rubricas (52,0% e 47,0% respectivamente).

Como contrapartida do conceito de produção adotado, considerou-se os recursos do Realizável C.P. e do Disponível, como sendo a "capacidade ociosa". Certo é que toda e qualquer empresa necessita de uma determinada soma para transações correntes e para fazer frente a gastos eventuais; portanto, nem todo Disponível e Realizável C.P. poderia ser considerado como capacidade não utilizada. Não obstante, a juventude do Sistema impede a determinação ou mesmo a estimativa do encaixe normal para tais objetivos.

De qualquer forma, pode-se pelo menos dizer que as finanças devem trabalhar normalmente com um determinado índice de capacidade ociosa. No quadro 10 temos, por companhia, a percentagem ociosa dos recursos das Carteiras de Crédito Imobiliário.

#### QUADRO Nº 10

#### S.C.F.I. - CARTEIRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAPACIDADE OCIOSA - 1967

<u>COMPANHIAS (*)</u>	<u>%</u>
A	25,1
B	23,0
C	1,5
D	13,3
E	8,0
F	33,4
G	35,3
H	34,3
I	15,6

(\*) Esta nomenclatura nada tem a ver com a do capítulo anterior

Na tentativa de encontrar uma estrutura mais representativa das C.C.F.I. em 1967, do que a estrutura do consolidado, determinou-se uma "estrutura padrão", calculando a média aritmética dos índices individuais de cada companhia; calculou-se também, o "desvio-padrão" referente às principais rubricas, com vistas a obter uma medida de dispersão dos diversos índices em torno de suas médias e, conseqüentemente, uma idéia da representatividade da estrutura padrão.

QUADRO Nº 11

C.C.F.I. - BALANÇO PATRIMONIAL  
ESTRUTURA MÉDIA - 1967

<u>RUBRICAS</u>	<u>MÉDIA DOS ÍNDICES</u> (%)	<u>DESVIO PADRÃO</u> (%)
Disponível	11,3	7,9
Realizável	87,2	8,6
Realizável - C.C.I.	52,0	26,9
-Realizável C.P.	5,0	5,7
-Realizável L.P.	47,0	23,1
Inobilizado	1,4	0,9
Exigível	89,0	4,1
Exigível C.P. - C.C.I.	1,2	2,5
Exigível L.P. - C.C.I.	56,8	28,2

Embora os "desvios-padrões" não sejam tão elevados quanto no caso das Sociedades de Crédito Imobiliário, para as contas da C.C.I. ainda o são, indicando uma grande heterogeneidade das atividades ligadas ao S.F.H. Isto pôste, concluímos pela não representatividade da estrutura padrão encontrada.

Os financiamentos imobiliários das C.C.F.I. foram destinados em sua maior parte à Indústria de Construção Civil; isto foi verdadeiro não somente para o Consolidado, como também para a estrutura média. Em segundo lugar, vem a rubrica "Créditos Imobiliários Adquiridos", seguido de "Empréstimos para Construção da Casa Própria" e "Empréstimos para Aquisição da Casa Própria". É fundamental para esta distribuição, a participação da companhia "C", que sozinho financiou 30,1% do total. A estru



tura média vê-se bastante influenciada pela "D", que orientou (cêrca de 96,6%) os seus financiamentos para aquisição e construção de casa própria, e pela "F", com aproximadamente 50% dirigidos para aquisição de casa própria.

No quadro nº 12, temos uma outra visão, em termos do financiamento global, das atividades das C.C.F.I.

**QUADRO Nº 12**

**C.C.F.I. - FINANCIAMENTO CONCEDIDO EM 1967**

(Ncr\$ 1.000)

<b>FINANCIAMENTO</b>	<b>NÚMERO DE COMPANHIAS</b>
De 0 a 1.499	1
De 1.500 a 3.499	5
De 3.500 a 9.999	1
Acima de 10.000	2

Não existem elementos que permitam mais do que simples indicações gerais. Na primeira faixa temos apenas uma empresa, que dá ainda seus primeiros passos dentro do S.F.H., concentrando suas aplicações nas outras Carteiras; é a companhia com a menor relação Realizável da C.C.I./Realizável Total (0,157). Na segunda faixa encontram-se 5 companhias que, embora mais atuantes dentro do S.F.H., apresentam altos percentuais de capacidade ociosa. Além disso, possuem altas relações Exigível L.P./Realizável L.P., da C.C.I.. Na faixa seguinte, sua única integrante levantou a maior parte de seus recursos através da Assistência Financeira do B.N.H.. Suas aplicações a longo prazo na C.C.I. chegam a 67,4% do Ativo Total. Finalmente, temos na quarta faixa, duas companhias. Ambas apresentam um reduzido Disponível e elevados índices de aplicações a longo prazo na C.C.I.. A "C" é a empresa com maior produção, embora apenas 27,8% do seu Realizável seja aplicado na C.C.I. (todo ãle a longo prazo).

A principal fonte de recursos da Carteira de Crédito Imobiliário foi Letras Imobiliárias. As L.I. corresponderam a 84,5% do Exigível da C.C.I. no passivo consolidado do Sistema e

cêrca de 38,1% do Passivo Total. Essa fonte parece ter sido a preferida, mesmo naquelas companhias que operaram pouco com a C.C.I.. A companhia "A" constitui-se na única exceção, recebendo uma apreciável "Assistência Financeira do B.N.H.". Não restam dúvidas de que esta é uma tendência bastante salutar, pois está acorde com a filosofia do B.F.H., que sustenta ser o seu apoio não mais do que uma alavanca para a movimentação de poupanças suplementares de particulares.

### 3. ESTRUTURA DOS CUSTOS E RECURSOS

Um fato que se destaca no exame dos Custos da C.C.I. é a magnitude dos Custos Financeiros. Estruturalmente, os Custos Financeiros somam 2/3 das despesas totais da Carteira; efetivamente, tal relação deveria ser mais elevada se não considerássemos a empresa "F", cujos Custos Operacionais (66,5%) são bem superiores aos Financeiros (33,5%). A participação dos Custos Financeiros eleva-se a 77,6% quando se passa do enfoque estrutural para o dos Custos Consolidados Globais. Cêrca de 50% dos mesmos correspondem à participação das empresas "C" e "I". O peso de ambas nos Custos Totais representa 48% do Consolidado do Sistema; se a elas adiciona-se a companhia "A" (terceira em financiamento) tal percentagem eleva-se a 61,7%.

Com relação aos Custos Financeiros, a maior contribuição prende-se às despesas com L.I., principalmente Correção Monetária. Representam, em média, 53,3% dos Custos Totais (62% dos Custos Consolidados). Deve-se lembrar que os Custos Financeiros são "custos institucionais", ou seja, quase que independentes da política interna ou do nível de eficiência da empresa. Tal dependência somente ocorre para os Custos Operacionais.

Os Custos Operacionais alcançam 30,1% em média, dos quais 72,8% devem ser atribuídos aos Custos Administrativos (principalmente Salários e Ordenados e Serviços Contratados); 20,8% aos Custos Comuns (no caso da empresa "F" englobam também Salários e Ordenados) e 6,4% aos Custos Patrimoniais. Na perspectiva dos Custos Consolidados (Operacionais), os Custos Comuns e os Patrimoniais caem respectivamente para 16,8% e 4,6%, enquanto que os Custos Administrativos se elevam para 78,6%. Em relação aos Custos Consolidados Totais, os Operacionais repre -

sentam apenas 22,4% (dos quais 42,4% correspondem à participação da "C" e da "I"). A comparação entre as companhias mostra uma certa tendência à diminuição da relação Custos Operacionais / Custos Totais à medida em que aumentam os financiamentos.

As Receitas de Financiamento representam a principal fonte de renda da C.C.I.: cerca de 93% das Receitas Totais e 91,8% em termos de estrutura média. O item que mais contribui para esta elevada participação é "Comissões e Taxas Ativas", atingindo quase 60% das Receitas da Carteira, demonstrando a imaturidade do Sistema; a rubrica é composta principalmente por taxas de abertura de crédito, de administração etc., que normalmente são recebidas imediatamente à concessão do financiamento, antes portanto, do recebimento dos juros e correção monetária. Tal constatação parece indicar que os financiamentos foram feitos mais para o fim do ano. É de se esperar que a sua participação venha a diminuir com o correr do tempo, como também o peso das Receitas de Disponibilidades e de Aplicações Diversas no Total, como decorrência da capacidade ociosa.

As empresas "C", "F" e "D" tiveram mais de 98% de suas Receitas provenientes dos financiamentos concedidos, enquanto que a "G" e a "E" estiveram abaixo da média. Se se pode afirmar que as primeiras aplicaram a maior parte dos recursos em financiamentos imobiliários, o contrário não pode ser dito para as outras; poderiam ter feito os empréstimos nos últimos meses de 1967, com recursos que estariam empregados a Curto Prazo, originando outro tipo de renda. Diferentemente do Balanço e dos Custos, a estrutura das Receitas é bem mais homogênea, aproximando as Receitas Consolidadas da Estrutura Média.

#### 4. RELAÇÕES DIVERSAS

O Custo Total Médio, relação entre o Custo Total e o Realizável a Longo Prazo, alcançou em 1967, 12,6 centavos novos para cada NCr\$1,00 de financiamento. Entretanto, a companhia "C", com um Custo Médio de apenas 7,6 centavos novos, tende a "puxá-lo" para baixo. Determinou-se, portanto, a média dos custos médios de cada empresa; neste caso, encontrou-se um Custo Total Médio da ordem de 14,3 centavos novos.

O simples exame do Custo Médio e de seu gráfico não

permite constatar-se a existência de economias de escala, mesmo notando-se que a maior empresa possui um Custo Médio bem abaixo da média. O pequeno número de empresas e o curto período da análise não autorizam a conclusão de algo a respeito. Com efeito, a companhia "A" financiou quase 7 vezes mais do que a companhia "E", possuindo um Custo Médio bastante próximo dela. Por outro lado, as empresas "B", "D", "F", "G" e "H", com Realizável L.P. da mesma ordem de grandeza, possuem Custos Médios bem diversos.

O Custo Operacional Médio, relação entre o Custo Operacional Total e o Realizável L.P., foi de 2,8 centavos novos, elevando-se para 3,8 centavos novos por MCr\$1,00 de financiamento em termos estruturais (Média dos Custos Operacionais Médios). A dispersão do Custo Operacional Médio é superior à do Custo Total Médio. Ainda desta feita não se pode inferir nenhuma conclusão sobre a relação custo médio/tamanho (ou produção).

Para um Custo Operacional Médio de 3,8 centavos novos, os Custos Comuns são responsáveis por 0,9 centavos novos (24%), os Custos Administrativos por 2,7 centavos novos (71%) e os Custos Patrimoniais por 0,2 centavos novos (5%).

Também na relação entre as Receitas das C.C.I. e os financiamentos imobiliários concedidos pode-se constatar uma certa homogeneidade, existente na estrutura das Receitas. Com efeito, a Receita Total Média, obtida através da média dos resultados individuais foi de 18,5 centavos novos e através das Receitas Consolidadas, de 17,7 centavos novos. Dos 18,5 centavos novos de Receita Total Média da C.C.I., 16,6 centavos originaram-se dos financiamentos concedidos (89,7%), 1,5 centavos foram Rendas de Disponibilidades (8,1%), e 0,4 centavos, Rendas de Aplicações Diversas (2,2%).

Existe uma forte correlação entre o Custo e a Receita Totais Médios (0,92), as receitas mais elevadas acompanhando de perto os custos mais elevados, independentemente do nível de financiamentos.

Relacionou-se, por último, Custos Totais com o Saldo Médio das Letras Imobiliárias e Depósitos do Público. Para esta relação obteve-se um Custo Médio de 27,6 centavos novos, em termos médios; utilizando-se o Balanço Consolidado, a relação

cai para 25,0 centavos novos. Em termos de Custo Operacional, temos 7,0 centavos para o primeiro caso e 5,6 centavos para o segundo.

##### 5. PONTO DE NIVELAMENTO

Permanecem válidos para este item, todas as considerações anteriormente feitas no estudo das S.C.I. No quadro nº 13 estão os dados utilizados para o cálculo dos pontos de nivelamento de cada C.C.F.I. e para o conjunto delas.

##### QUADRO Nº 13

##### C.C.F.I. - DADOS PARA O CÁLCULO DOS PONTOS DE NIVELAMENTO

1967 - Em NCr\$ 1.000

DISCRIMINAÇÃO	REALIZÁVEL L.P.	CUSTO FIXO	CUSTO TOTAL	RECEITA TOTAL
A	7.586	56	921	1.038
B	3.062	43	816	908
C	16.027	5	1.219	3.110
D	3.296	12	523	754
E	1.168	23	139	158
F	2.027	20 *	73	225
G	2.709	82	755	791
H	2.924	52	261	365
I	14.356	55	2.005	2.066
<b>T O T A L</b>	<b>53.154</b>	<b>348</b>	<b>6.713</b>	<b>9.415</b>

\* Inclui Salários e Ordenados, que são Custos Variáveis.

Os dados do quadro anterior permitem que se calcule os pontos de nivelamento (Quadro nº 14). A extrema dispersão dos "pontos críticos" das C.C.F.I. é um simples reflexo, embora insistindo, da imaturidade do Sistema. As correlações feitas entre os pontos de nivelamento de um lado e os financiamentos totais e o custo total médio de outro, não se revelaram significativas. As empresas "C", "D" e "F" são as que apresentaram os menores pontos críticos e, no outro extremo, estão as companhias

"G", "I" e "A".

QUADRO Nº 14

C.C.F.I. - PONTOS DE NIVELAMENTO

1967 - EM NCr\$ 1.000

COMPANHIAS	PRODUÇÃO	RECEITA - CUSTO
A	2.400	328
B	976	290
C	216	38
D	187	45
E	665	89
F	240	27
G	1.884	550
H	980	122
I	7.380	1.056
TOTAL	6.090	1.054

**BIBLIOGRAFIA**

1. ALLEN, R.G.D. - Estatística para Economistas/Rio de Janeiro/Fundo de Cultura (Biblioteca Fundo Universal de Cultura. Estante de Matemática).
2. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - Legislação nº 1 - Rio de Janeiro, 1968.
3. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - Legislação nº 2 - Rio de Janeiro, 1968.
4. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - Legislação nº 6 - Rio de Janeiro, 1968.
5. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - A Política Habitacional Brasileira. Rio de Janeiro, 1966 - Documento apresentado ao Congresso Interamericano de la Vivienda, Santiago, Chile, 1966.
6. BRASIL. Ministro Extraordinário para o Planejamento e Coordenação Econômica. Escritório de Pesquisa Econômica Aplicada - Versão Preliminar: Desenvolvimento Social.' Habitação. Rio de Janeiro/1967 (Plano Decenal de Desenvolvimento Econômico e Social).
7. DEAN, JOEL - Economia de Empresas. Rio de Janeiro, Fundo de Cultura/2 V. (Biblioteca Fundo Universal de Cultura.' Estante de Economia).
8. HERMANN JR., FREDERICO - Análise Econômica e Financeira do Capital das Empresas. São Paulo, Atlas/1959/2V. (Biblioteca de Ciências Econômicas Administrativas. Série Administração).
9. KENDALL, LEON T. - The Savings and Loan Business; its purposes, functions and economic justification. Englewood - Cliffs, N.J., Prentice-Hall/1963.

10. **SCHUMMER, MÁRIO H - A Teoria da Produção.** Rio De Janeiro, ' Fundação Getúlio Vargas/mimeografado.
11. **SPIEGER, MURRAY R - Theory and Problems of Statistics.** New York, Schaum Publishing Co/1961 (Schaum's outline ' series).

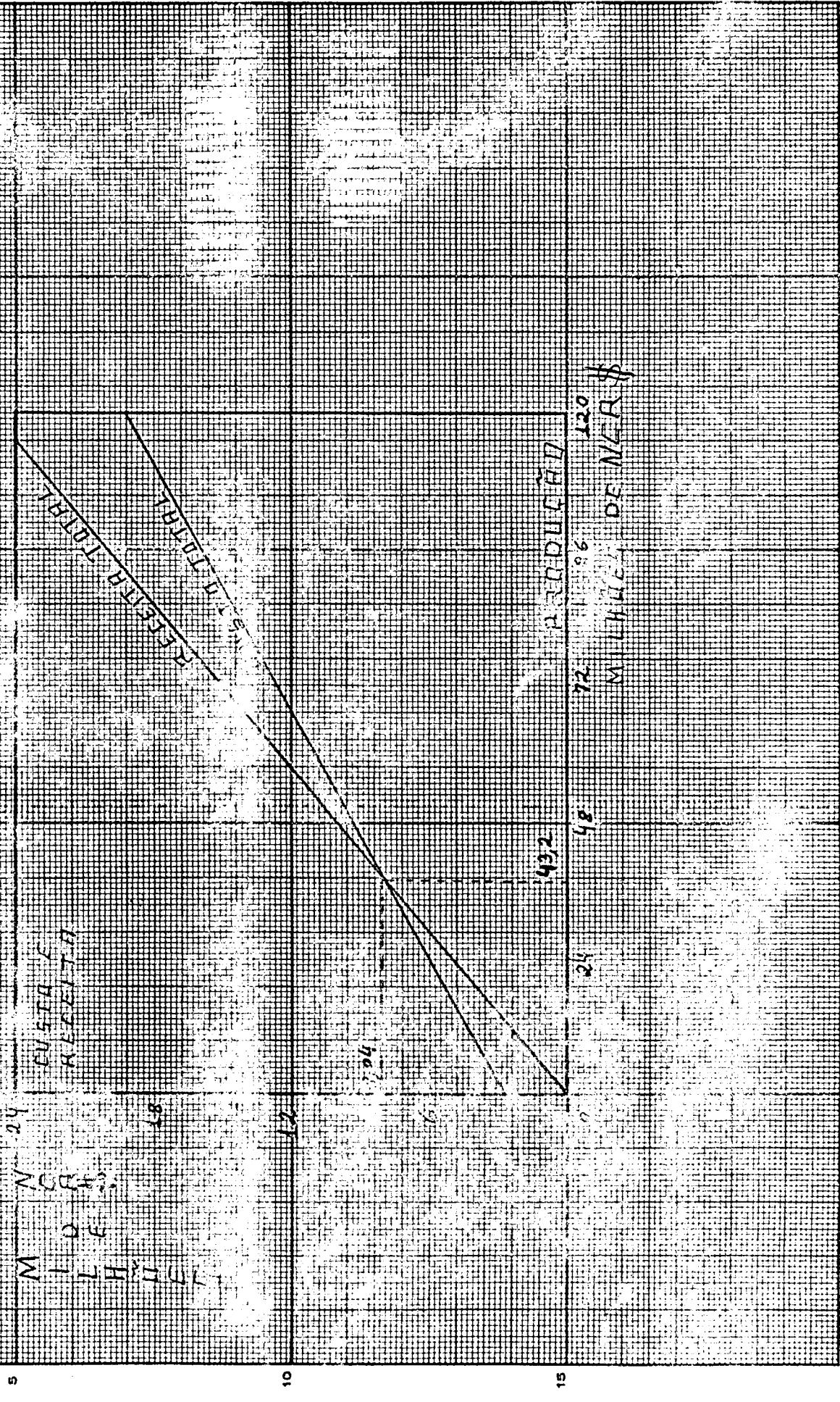
#### GLOSSÁRIO DE SIGLAS

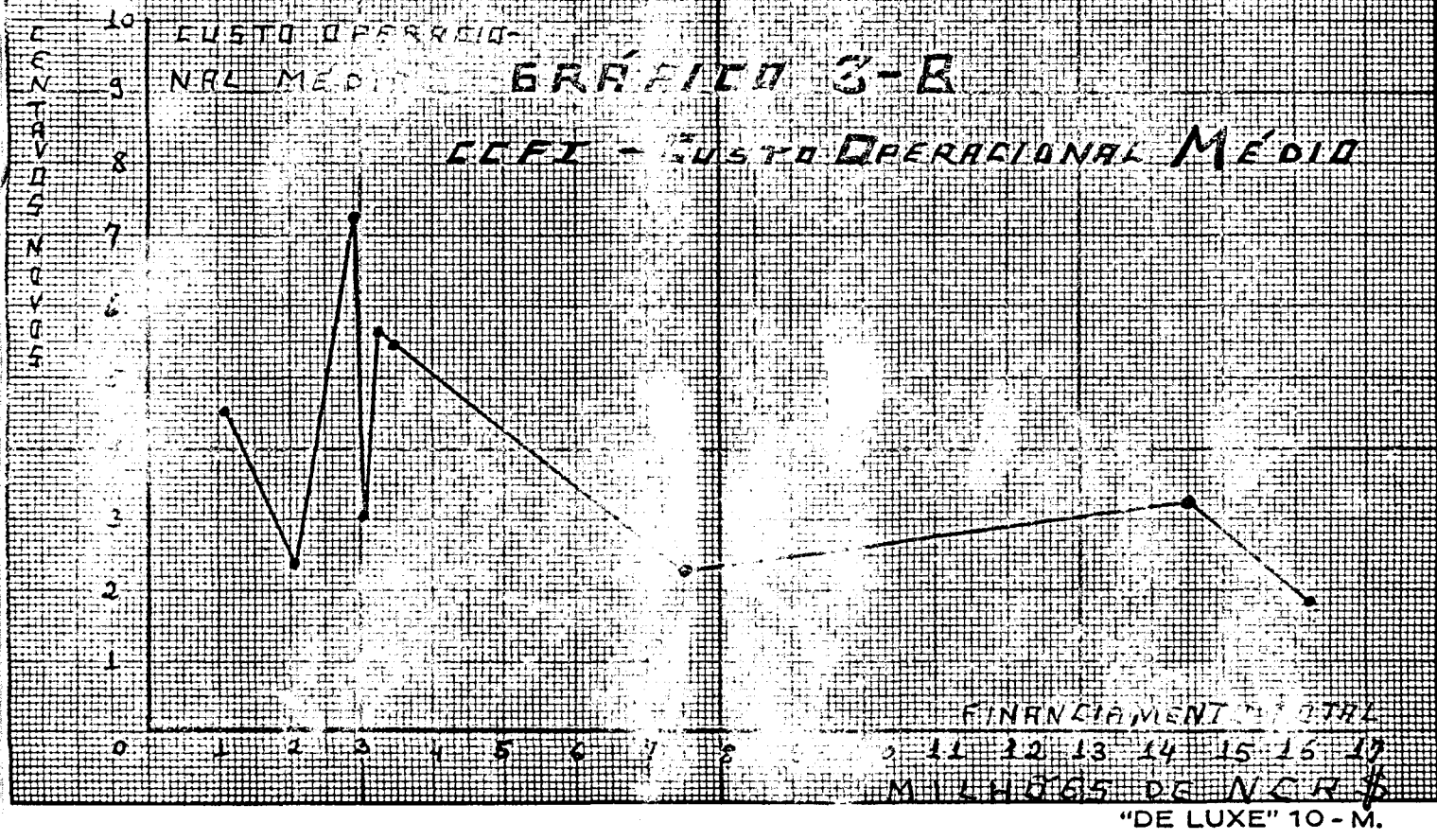
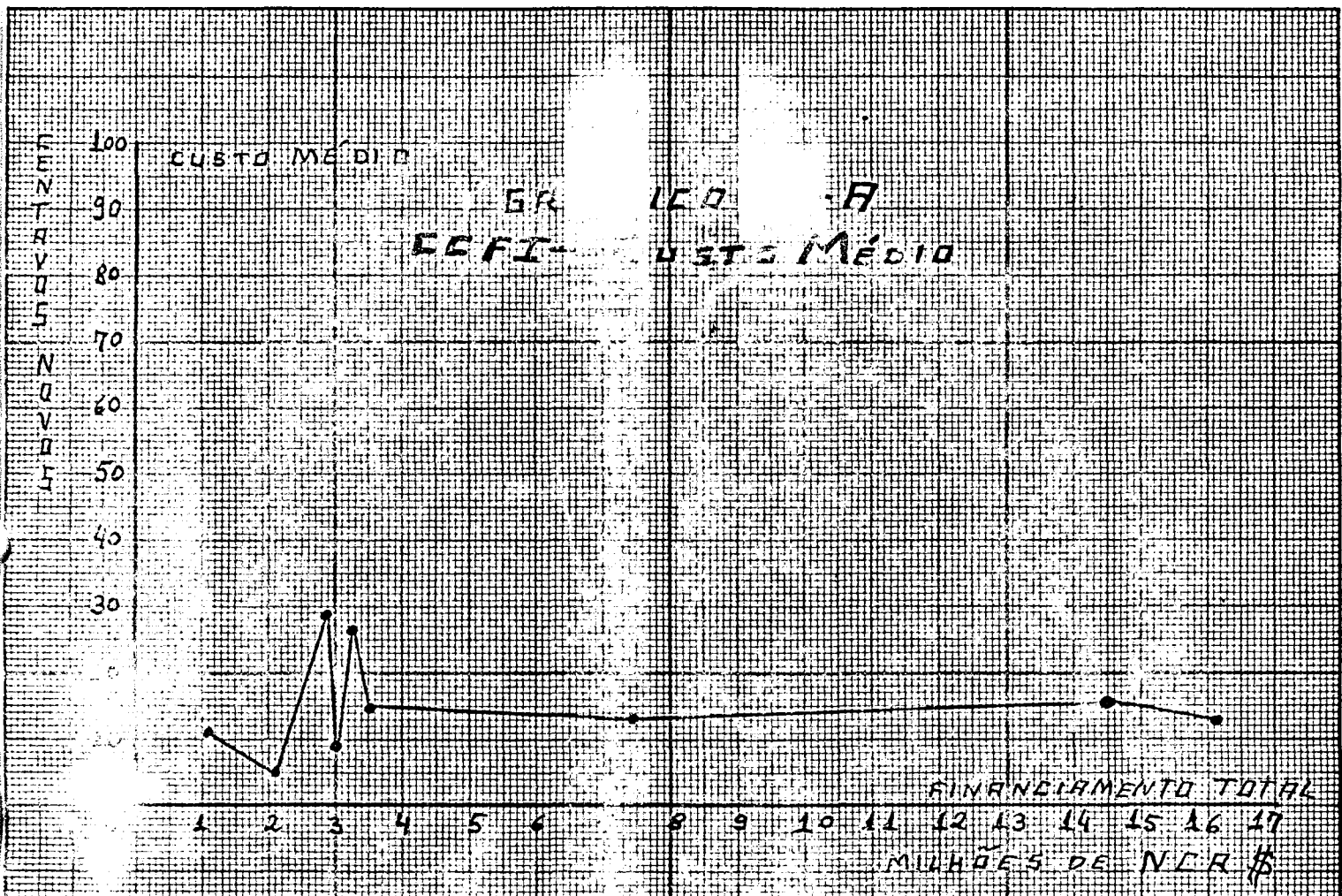
- A.P.E. - Associação de Poupança e Empréstimo.**
- C.C.F.I.- Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento.**
- C.C.I. - Carteira de Crédito Imobiliário.**
- L.I. - Letras Imobiliárias.**
- O.R.T.N.- Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.**
- SAF/BNH - Superintendência dos Agentes Financeiros do Banco Nacional da Habitação.**
- S.F.H. - Sistema Financeiro da Habitação.**
- S.C.I. - Sociedade de Crédito Imobiliário.**



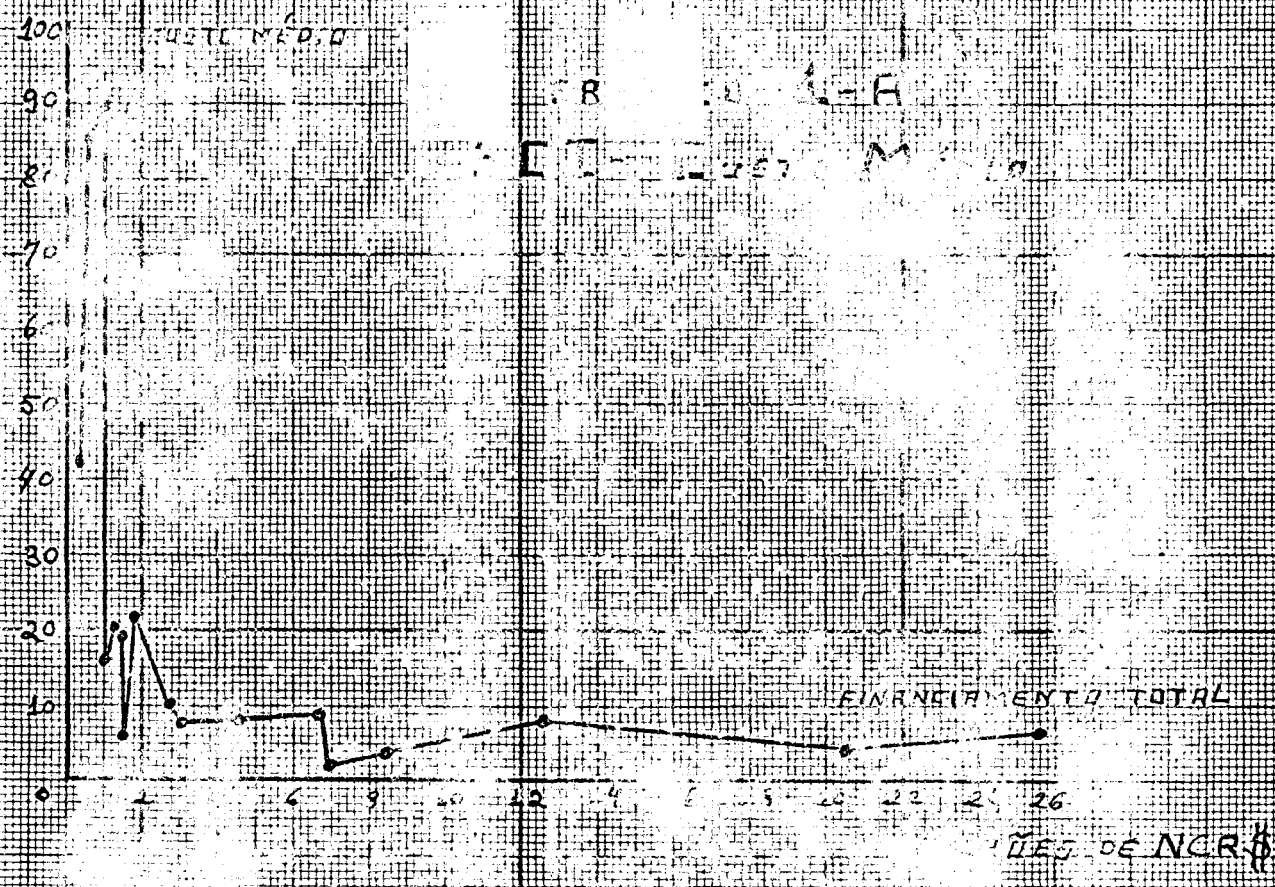
# GRÁFICO 2

## 511 - PONTO DE NIVELAMENTO

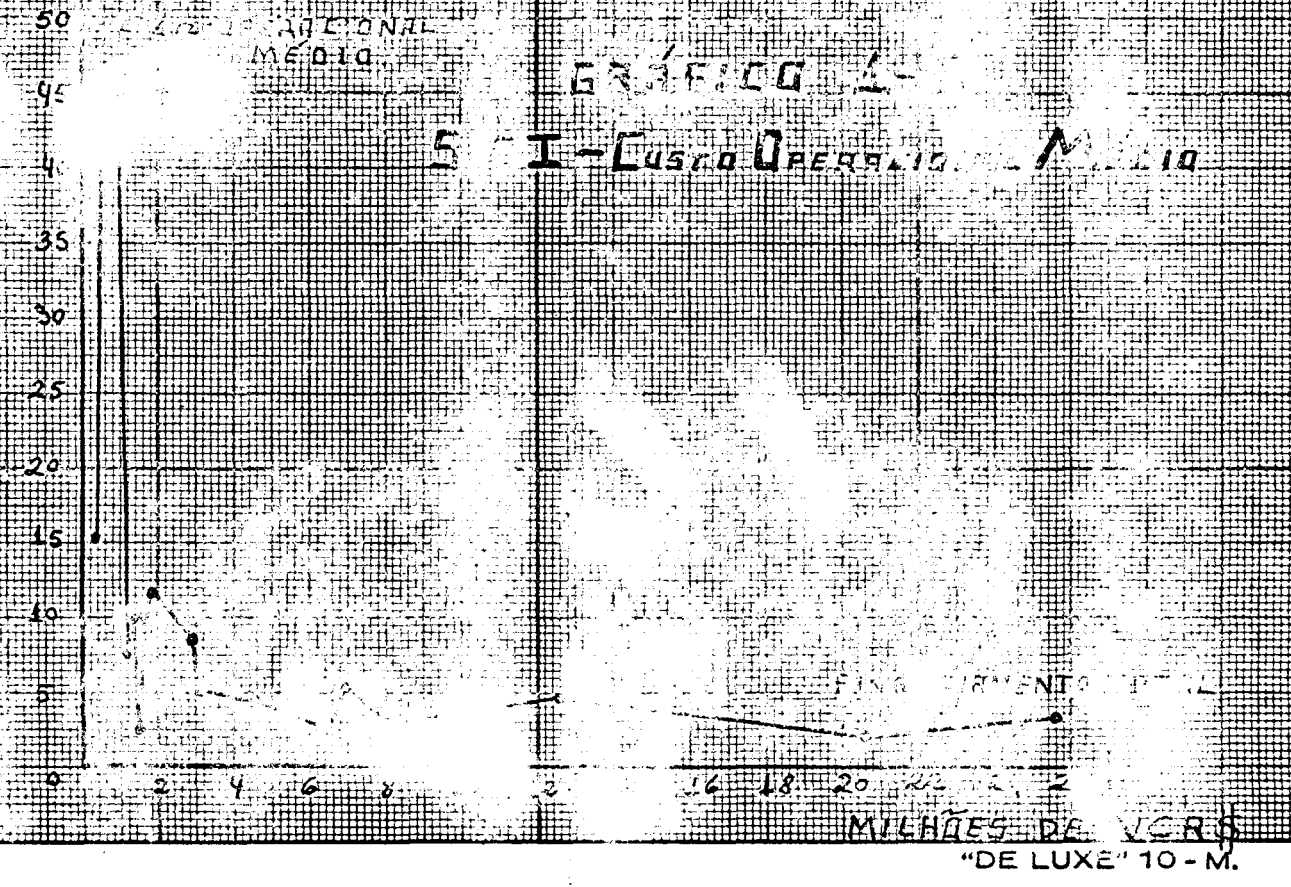




PERCENTUAL DE FINANCIAMENTO



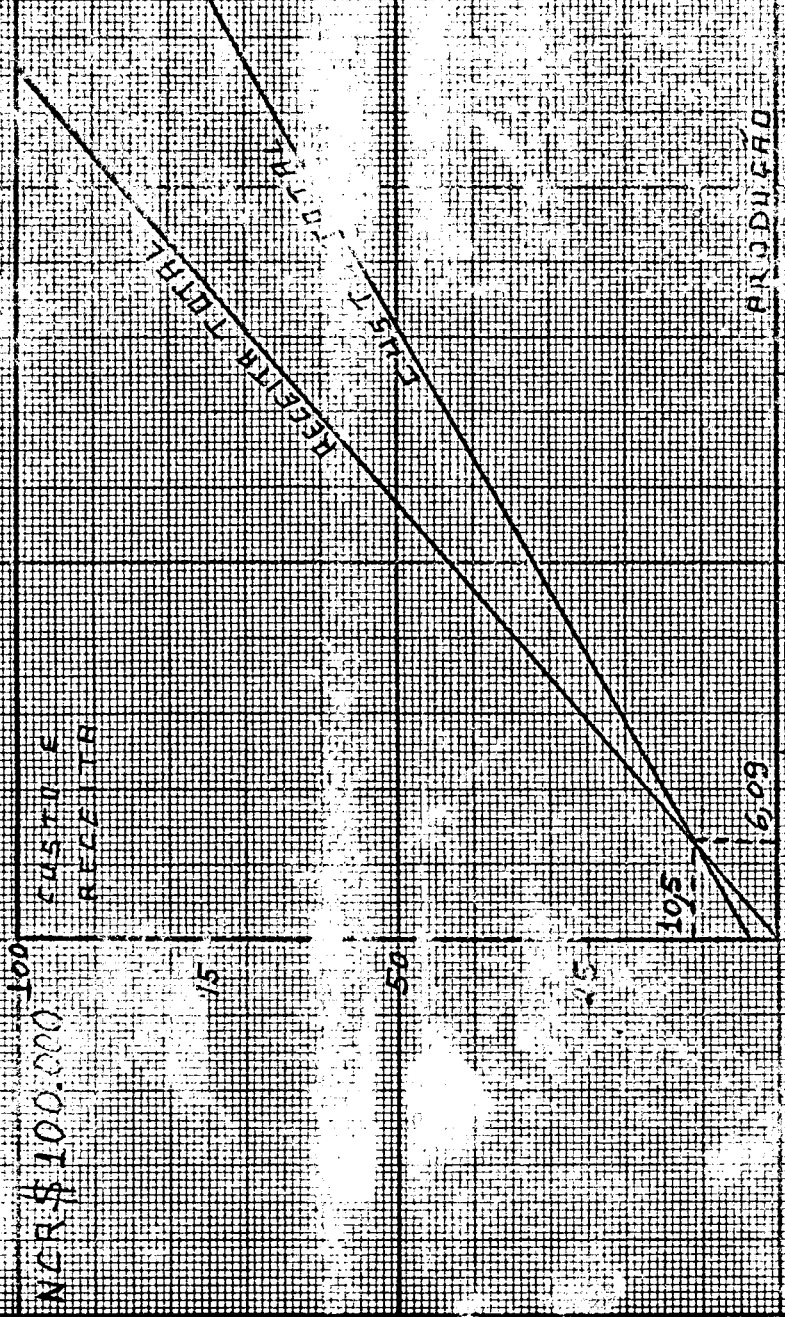
PERCENTUAL DE FINANCIAMENTO





# GRÁFICO 4

## CCFI - PONTO DE NIVELAMENTO



NCR \$ 100.000

CUSTOS  
RECEITA

PRODUÇÃO

MILHÕES DE NCR

SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CONSOLIDADO DAS

GRANDES E APLICAÇÕES

1967

DISCRIMINAÇÃO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O	P	Q	R	S
ATIVO	6.466	3.177	3.198	7.543	7.448	4.177	11.608	31.034	3.109	4.898	2.536	27.746	22.808	2.953	3.584	12.508	7.677	151.793
Disponível	4.861	1.605	215	4.486	347	3.898	4.311	653	786	304	932	2.396	112	49	568	2.838	76	27.687
-BEN	4.034	1.209	-	4.342	-	3.187	3.728	94	270	-	309	2	80	-	466	-	-	27.740
-Diversos	227	396	215	84	347	105	583	560	426	304	563	2.394	328	49	162	2.838	76	9.887
Realizável C.P.	870	220	30	2.808	-	199	573	4.966	1.144	5	911	2.885	1.197	1.834	197	1.468	6.234	24.822
-Letras Imobiliárias	766	220	-	12	-	190	432	6	597	-	-	542	-	-	23	947	-	3.596
-O.R.T.R.	-	-	-	1.965	-	1	116	0	0	0	904	1.381	-	804	77	960	6.228	12.437
-Diversos	105	-	30	231	-	8	25	4.559	207	4	7	561	1.197	1.031	57	0	4	8.789
Realizável L.P.	1.227	1.235	2.913	679	6.866	574	6.689	25.201	1.808	4.516	590	12.442	28.510	1.008	2.964	8.109	1.330	97.691
-Depositos à Indeterminada	1.078	1.200	2.898	-	6.866	-	4.050	6.716	165	-	458	12.003	4.942	287	-	4.416	1.246	45.955
-Constr. Civil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Imprest. Constr. Casa Própria	41	16	-	508	-	574	1.644	-	65	4.516	-	130	6.375	350	484	2.354	-	17.077
-Imprest. Aquis. Casa Própria	109	16	15	51	-	348	935	-	978	-	88	-	9.294	370	2.270	1.359	-	16.766
-Créditos Imob. Adquiridos	-	-	-	-	-	-	-	18.483	-	-	44	279	-	-	-	-	84	12.892
Imobilizado	107	119	39	270	34	192	89	214	31	66	23	23	123	61	105	99	38	1.694
PASSIVO	6.466	3.177	3.198	7.543	7.448	4.177	11.608	31.034	3.109	4.898	2.536	27.746	22.808	2.953	3.584	12.508	7.677	151.793
Emo Realizável	492	309	389	580	597	715	894	4.669	422	1.092	643	550	2.125	500	1.184	806	711	16.037
Realizável C.P.	83	6	25	297	0	242	489	593	147	31	18	4.290	1.497	27	689	263	300	9.396
-Créditos Diversos	25	1	7	340	-	84	131	276	12	30	13	4.274	443	27	63	61	10	5.797
-Provisões Diversas	58	5	16	57	0	158	258	617	195	1	5	16	1.095	-	686	202	310	3.599
Realizável L.P.	5.090	2.782	2.846	6.687	6.851	3.220	10.279	25.472	2.540	3.769	1.896	12.905	12.900	2.486	1.651	11.419	6.646	125.800
-Letras Imobiliárias	4.149	1.530	1.152	6.373	2.984	2.948	9.954	24.751	2.515	1.365	1.732	11.799	12.778	2.332	1.650	7.286	6.646	105.918
-Depositos de Pólizas	-	-	18	253	-	272	385	107	25	65	144	564	311	74	1	4.195	-	6.351
-BEN-Desit. Fianças	1.742	1.252	1.675	-	3.867	-	614	-	2.339	-	-	542	500	-	-	-	-	12.531

NOTA: Balanços das Sociedades - ano de 1967

OM: 0 e 0,0 - valor em porcentagem insignificante

- dado insignificante

Algumas somas de componentes diferem dos totais face às aproximações realizadas.

QUADRO Nº 2  
SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  
CRÉDITOS E APLICAÇÕES  
1987 - EM PORCENTAGEM

DISCRIMINAÇÃO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O	P	Q	R	COMO MONET. LÍQUIDO PASSIV.
ATIVO	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Disponível	65,9	59,5	6,7	58,7	7,5	76,8	37,2	2,1	23,3	6,2	37,5	13,5	1,8	1,7	26,1	22,6	1,0	25,4
-BEN	62,4	38,0	-	37,6	-	76,3	32,2	0,3	8,7	-	18,3	0,0	0,3	-	12,5	-	-	23,1
-Diversos	3,5	21,5	6,7	1,1	7,3	2,5	5,0	1,8	14,6	6,2	22,2	13,5	1,5	1,7	4,6	22,6	1,0	-
Realizável C.P.	13,5	6,9	0,9	20,3	-	3,8	4,9	16,0	36,8	0,1	38,9	16,3	5,2	60,1	4,5	11,7	81,2	22,1
-Letras Imobiliárias	11,8	6,9	-	0,2	-	3,6	3,7	0,0	30,1	-	-	3,1	-	-	0,7	4,0	-	-
-O.R.T.R.	-	-	-	26,0	-	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	33,6	7,8	-	27,2	2,2	7,7	81,1	-
-Diversos	1,7	-	0,9	3,1	-	0,2	0,2	16,0	6,7	0,1	0,3	5,4	5,2	34,9	1,6	-	0,1	-
Realizável L.P.	19,0	30,8	21,1	8,5	92,2	13,7	37,1	81,2	38,9	92,3	23,3	70,1	92,4	34,1	76,4	64,8	27,3	30,5
-Imóvel, à Ind. Constr. Civil	16,7	37,8	20,6	-	92,2	-	34,9	21,6	5,3	-	18,1	67,8	20,4	9,7	-	32,3	15,1	-
-Imóvel, Constr. Casa Própria	0,6	0,3	-	7,8	-	13,7	14,2	-	2,1	90,3	-	0,7	20,7	11,9	12,0	18,8	-	-
-Imóvel, Aquila, Casa Própria	1,7	0,3	0,5	0,7	-	-	-	-	31,4	-	3,5	-	43,2	5,8	64,4	10,7	-	-
-Créditos Imob. Acquisidos	-	-	-	-	-	-	-	29,6	-	-	1,7	1,6	-	-	-	-	2,2	-
Imobilizado	1,7	3,7	1,2	3,6	0,5	3,7	0,8	0,7	2,0	1,4	3,3	0,13	0,6	2,1	3,0	0,8	0,5	1,7
PASSIVO	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mão Brígida	7,6	12,2	10,3	6,9	8,0	17,1	7,7	15,0	13,6	22,3	24,6	3,1	9,6	16,9	33,6	6,6	9,3	8,1
Brígida C.P.	1,3	0,2	0,7	5,3	0,0	5,8	3,7	2,9	4,7	0,6	0,7	24,2	6,7	0,9	19,6	2,1	4,2	6,1
-Créditos Diversos	0,4	0,1	0,2	4,5	-	2,0	1,1	0,9	0,4	0,6	0,5	24,1	2,0	0,9	1,8	0,5	0,1	-
-Provisões Diversas	0,9	0,1	0,5	0,8	0,0	3,8	2,6	2,0	4,3	0,0	0,2	0,1	4,7	-	17,8	1,6	4,1	-
Brígida L.P.	91,1	87,6	89,0	87,8	92,0	77,1	88,6	82,1	81,7	77,0	74,7	72,7	83,7	82,2	46,8	91,3	86,6	81,9
-Letras Imobiliárias	64,2	48,2	36,0	84,5	40,1	77,1	65,8	79,7	80,9	27,9	69,0	66,5	80,0	79,7	46,8	57,8	86,6	-
-Depósitos de Faltas	-	-	0,7	3,3	-	-	2,8	0,4	0,8	1,3	5,7	3,2	1,4	2,5	0,0	33,5	-	-
-Res. Assist. Finance.	26,9	39,4	24,3	-	51,9	-	-	2,0	-	47,8	-	3,1	2,3	-	-	-	-	-

Fonte: Balanços das Sociedades - ano de 1987.

**QUADRO Nº 2**  
**SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**  
**CUSTOS E RECEITAS - 1967**  
**Em Reais 1.000**

DISCORTINHAÇÃO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
<b>CUSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	118	85	121	203	23	272	242	177	102	173	26	26	408	243	72	206	200	108	2.673
Despesas da Diretoria	10	2	15	45	3	54	20	71	1	14	9		36	13	7	21	19	10	351
Salários, Ordens e Encargos	8	5	35	66	3	6	41	101	50	17	20		32	173	25	48	41	23	756
Serviços de Terceiros	-	5	39	3	6	103	83	229	4	89	20		35	0	15	47	42	22	764
Diversos	100	13	32	169	21	49	199	226	40	55	47		305	105	35	110	98	53	1.804
<b>CUSTOS PATRONAIS</b>	5	10	9	3	12	11	5	23	15	2	1		5	4	5	4	3	20	123
<b>CUSTOS FINANCEIROS</b>	272	214	160	231	212	208	1.141	4.734	148	190	23		242	2.262	74	741	148	733	12.304
Juros Passivos	91	43	30	93	62	56	269	735	24	44	7		68	607	15	150	30	103	2.497
Correção Monetária	171	102	77	101	163	108	671	1.972	51	104	16		169	1.373	36	302	72	368	6.012
Comissões e Taxas	65	35	53	37	86	51	-	1.098	51	42	8		13	243	19	109	38	102	3.140
Outros	6	14	-	0	1	3	201	30	22	-	2		202	13	4	41	8	41	676
<b>CUSTO TOTAL</b>	477	269	290	516	277	259	1.492	5.463	207	207	130		1.073	2.609	150	971	251	900	16.154
<b>REDA DE DISPONIBILIDADE</b>	106	177	-	108	291	240	272	106	14	-	23		25	247	9	-	261	206	3.203
Juros	72	62	-	92	168	86	171	24	5	-	8		18	173	3	-	91	104	1.158
Correção Monetária	114	115	-	97	203	161	401	82	9	-	15		27	273	6	-	170	242	2.145
<b>REDA DE FINANCIAMENTO</b>	211	113	296	101	20	204	1.138	6.187	202	201	25		1.051	3.843	137	983	140	237	16.092
Juros	26	14	73	3	-	39	105	610	11	27	7		144	602	16	118	29	31	1.596
Correção Monetária	6	33	82	-	-	94	343	1.680	51	114	16		293	1.443	40	205	148	73	4.696
Comissões e Taxas	279	29	139	178	50	84	273	427	64	390	14		425	941	36	206	127	67	4.117
Outros	-	27	-	-	-	107	27	1.129	76	-	18		101	879	45	204	162	83	2.290
<b>REDA DE APLIC. DIV.</b>	22	20	-	140	-	-	22	44	77	4	134		41	14	28	32	0	100	258
<b>RECEITA TOTAL</b>	249	310	296	509	441	275	1.762	6.336	292	205	213		1.187	4.404	204	1.005	751	973	20.260

Fonte: Demonstração de Receitas e Despesas das S.C.L. - 1967  
 e - Inclui abate em dados de 2º semestre.

**SÍNTESE DE CUSTOS DE MANUTENÇÃO**

**CUSTOS DE MANUTENÇÃO - 1987 - 1988 - 1989**

DESCRIÇÃO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1
-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---



**COMPANHIA DE CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**  
**BALANÇO CONSOLIDADO - 1967**  
 (em mil-rs.000)

COMPANHIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	TOTAL
<b>ATIVO</b>	<b>11.828</b>	<b>4.608</b>	<b>29.300</b>	<b>4.816</b>	<b>7.829</b>	<b>14.570</b>	<b>4.532</b>	<b>8.805</b>	<b>19.860</b>	<b>135.700</b>	<b>100,0</b>
Disponível	794	1.000	1.413	201	269	1.601	1.146	1.313	451	8.759	6,5
-Outras Carteiras	14	89	1.172	199	173	813	31	298	451	3.259	2,4
-C.C.I.	780	911	241	303	96	788	1.095	1.215	-	5.519	4,1
Realizável	10.378	3.479	27.739	4.108	7.402	12.869	3.313	7.511	19.132	125.722	98,6
-Outras Carteiras	1.004	376	41.712	760	6.308	10.606	205	3.976	2.122	67.107	49,4
-C.C.I.	9.351	3.003	16.027	3.408	1.174	2.263	3.098	3.535	17.010	58.615	43,2
a Curto Prazo	1.705	2	-	111	6	250	301	311	2.055	5.461	4,0
1.L.I.	1.705	-	-	111	-	90	-	-	208	2.264	1,7
2.O.R.F.H.	-	2	-	-	-	140	390	-	1.455	1.947	1,4
3.Diversas	-	-	-	-	6	-	31	311	902	1.290	0,9
a Longo Prazo	7.506	3.061	16.027	3.296	1.108	2.067	2.709	2.904	14.356	53.154	39,2
1.Impr.Imat.Comat.Civil	5.416	905	4.103	113	781	653	2.190	1.378	14.210	29.818	22,0
2.Comat.Comat.Própria	(*) 741	22	36	3.005	-	-	25	500	112	4.571	3,4
3.Aquisição Com. Própria	608	89	-	138	-	1.002	258	505	34	2.755	2,0
4.Créd.Impl.Aquisições	(*) 741	2.075	11.809	-	307	392	256	391	-	15.972	11,8
Imobilizado	84	168	209	56	108	106	95	99	277	1.219	0,9
<b>PASSIVO</b>	<b>11.828</b>	<b>4.608</b>	<b>29.300</b>	<b>4.816</b>	<b>7.829</b>	<b>14.570</b>	<b>4.532</b>	<b>8.805</b>	<b>19.860</b>	<b>135.700</b>	<b>100,0</b>
<b>Recursos</b>	<b>705</b>	<b>856</b>	<b>3.196</b>	<b>560</b>	<b>804</b>	<b>1.275</b>	<b>732</b>	<b>711</b>	<b>2.043</b>	<b>11.558</b>	<b>8,5</b>
Recursos	10.467	3.732	26.104	4.255	7.028	13.295	3.800	8.112	17.818	124.142	91,5
-Outras Carteiras	701	181	41.304	497	5.708	10.618	36	3.600	192	63.056	46,5
-C.C.I.	9.747	3.571	14.800	3.759	1.270	2.677	3.765	4.491	17.025	61.105	45,0
a Curto Prazo	-	375	41	5	35	15	27	36	126	661	0,5
1.Credores Diversos	-	61	41	5	-	0	9	14	126	256	0,2
2.Provisões Diversas	-	314	-	-	35	15	18	22	-	405	0,3
a Longo Prazo	9.747	3.196	14.759	3.754	1.235	2.662	3.737	4.455	16.899	60.445	44,5
1.L.I.	3.873	3.194	14.547	2.852	1.235	2.007	3.653	3.495	16.719	51.555	38,1
2.Depósito de Pólitas	-	2	212	902	-	261	84	602	24	2.008	1,5
3.MH	5.874	-	-	-	-	314	-	358	104	6.701	4,9

COMPANHIAS DE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO  
RENTISTAS PATRIMONIAIS E RÁTUA - 1967  
(em %)

COMPANHIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	RENTISTAS RÁTUA
ATIVO	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Disponível	7,0	21,7	2,4	12,3	3,4	11,0	24,8	17,2	2,3	11,3
-Outras Carteiras	0,1	1,9	2,0	4,1	2,2	5,6	0,6	3,4	2,3	2,4
-C.C.I.	6,9	19,8	0,4	8,2	1,2	5,4	24,2	13,8	-	8,9
Realizável	92,2	74,6	97,2	86,5	95,2	88,3	75,1	81,7	96,3	87,2
-Outras Carteiras	9,1	0,1	70,2	15,8	20,3	72,8	4,9	25,1	10,7	35,2
-C.C.I.	83,1	66,5	27,0	70,7	14,9	15,5	60,2	36,6	85,6	52,0
a Curto Prazo	15,7	0,0	-	2,3	0,1	1,6	8,4	3,5	13,3	5,0
1. L.I.	15,7	-	-	2,3	-	0,6	-	-	1,5	2,2
2. O.R.T.M.	-	0,0	-	-	-	1,0	7,7	-	7,3	1,8
3. Diversos	-	-	-	-	0,1	-	0,7	3,5	4,5	1,0
a Longo Prazo	67,4	66,5	27,0	68,4	14,8	13,9	59,8	33,1	72,3	47,0
1. Imp. Ind. Construção Civil	48,1	19,9	7,0	2,3	9,9	4,5	48,3	15,6	71,5	25,2
2. Const. Casa Própria	(*) 6,6	0,5	0,1	62,2	-	-	0,6	6,7	0,6	8,7
3. Aquisição Casa Própria	6,1	1,9	-	2,9	-	7,0	5,7	6,4	0,2	3,4
4. Créd. Imob. Aquisições	(*) 6,6	44,2	19,9	-	4,9	2,4	5,2	4,4	-	9,7
Imobilizado	0,8	3,7	0,4	1,2	1,4	0,7	2,1	1,1	1,4	1,4
PASSIVO	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
R\$o Realizável	7,0	18,6	5,4	11,6	10,2	8,7	16,1	8,1	13,3	11,0
Realizável	93,0	81,4	94,6	88,4	89,8	91,3	83,9	91,9	86,7	89,0
-Outras Carteiras	6,4	3,9	69,7	19,3	73,6	72,9	0,8	41,0	1,0	31,1
-C.C.I.	86,6	77,5	24,9	70,1	16,2	18,4	83,1	50,9	85,7	57,9
a Curto Prazo	-	8,1	0,1	0,1	0,3	0,1	0,6	0,4	0,6	1,2
1. Créditos Diversos	-	1,3	0,1	0,1	-	0,0	0,2	0,2	0,6	0,3
2. Provisões Diversas	-	6,8	-	-	-	-	-	-	-	0,9
a Longo Prazo	86,6	69,4	24,8	78,0	15,8	18,3	82,5	50,5	85,1	56,8
1. L.I.	34,4	69,3	24,3	59,2	15,8	14,3	80,6	39,6	84,2	46,9
2. Dep. de Rébates	-	0,1	0,3	18,8	-	1,8	1,9	6,8	0,1	3,3
3. B.M.M.	52,2	-	-	-	-	2,2	-	4,1	0,8	6,6

GRANDE Nº 17

COMPANHIA DE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO  
 CARTILHA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CUSTOS E RECEITAS CONSOLIDADOS

1967  
 (Em R\$-R1.000)

COMPANHIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I (*)	TOTAL	
										R	%
CUSTOS COMUNS	19	37	5	8	16	20	80	16	50	252	3,8
CUSTOS ADMINISTRATIVOS	80	127	196	166	28	29	110	65	385	1.184	17,6
Salários, Ordenados e Des. Sociais	51	52	90	109	2	1	73	25	57	460	6,8
Serviços Contratados	5	38	90	48	10	28	12	2	58	292	4,4
Material de Consumo	14	13	16	8	15	6	11	9	261	346	5,2
Diversos	10	24	-	1	1	-	14	29	7	86	
CUSTOS PATRIMONIAIS	37	6	-	4	7	-	2	7	5	69	1,0
CUSTOS FINANCEIROS	784	645	1.018	344	88	25	563	175	1.566	5.207	77,6
Juros Passivos	160	126	258	50	19	14	144	34	356	1.162	17,3
Correção Monetária	445	291	661	117	39	10	419	87	950	2.998	44,7
Comissões e Taxas	160	105	99	15	28	-	0	47	-	452	6,7
Outros Custos Financeiros	19	125	-	162	2	1	1	5	280	594	8,9
CUSTO TOTAL	901	816	1.219	505	139	75	755	261	2.005	6.713	100,0
REDA DE DISPONIBILIDADE	41	137	-	7	7	1	147	34	121	494	5,2
Juros Ativos	10	41	-	2	1	-	41	4	64	162	1,7
Correção Monetária	31	96	-	5	6	1	105	30	57	351	3,5
REDA DE FINANCIAMENTO	997	761	3.110	741	146	224	577	331	1.995	8.792	93,4
Juros Ativos	202	76	183	79	11	13	140	21	295	1.019	10,8
Correção Monetária	355	209	321	98	15	30	288	12	572	1.900	20,2
Comissões e Taxas	440	325	2.547	565	101	181	149	296	1.058	5.642	59,9
Diversos	-	151	59	-	19	0	-	3	-	231	2,5
REDA DE APLICAÇÕES DIVERSAS	-	11	-	6	5	-	67	-	40	129	1,4
RECEITA TOTAL	1.058	908	3.110	754	158	225	791	365	2.066	9.415	100,0

Obs: (\*) Estimativa  
 0 Valor insignificante  
 - Nada insignificante

**ST. JOHN CATHEDRAL**

**COMPANHIAS DE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**  
**CATEGORIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - ESTRUTURA MÉDIA DOS CUSTOS E RECEITAS**

1967

(附)

[illegible]

QUADRO Nº 19

C.C.F.I. - CARTEIRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CUSTOS E RECEITAS MÉDIAS - 1967

(em centavos novos)

COMPANHIAS	A	B	C	D	E	F	G	H	I	TOTAL	MÉDIA
CUSTO TOTAL/FINANCIAMENTO	12,1	26,6	7,6	19,9	11,9	3,6	27,9	8,9	14,0	12,6	14,3
CUSTO OPERACIONAL/FINANCIAMENTO	1,8	5,6	1,3	5,4	4,4	2,4	7,1	3,0	3,1	2,8	3,8
CUSTO TOTAL/SALDO MÉDIO DE DEPÓSITOS E LETRAS IMOBILIÁRIAS	47,6	51,0	16,6	27,8	22,4	6,2	40,4	12,8	24,0	25,0	27,6
CUSTO OPERACIONAL/SALDO MÉDIO DE DEPÓSITOS E LETRAS IMOBILIÁRIAS	7,0	10,6	2,8	9,6	8,2	4,2	10,2	4,4	5,2	5,6	7,0
RECEITA TOTAL/FINANCIAMENTO	13,6	29,7	19,4	22,9	13,5	11,1	29,2	12,4	14,4	17,7	18,5