

VALOR ECONÔMICO - 01/06/2015 | *Por Carolina Mandl e Felipe Marques* Ainda com alguma sobra de recursos na caderneta de poupança para aplicar no financiamento imobiliário, Itaú Unibanco e Bradesco terão de encontrar soluções para emprestar mais se não quiserem perder rentabilidade, depois de o Banco Central (BC) anunciar uma injeção de R\$ 22,5 bilhões na modalidade na quinta-feira.

Pelas novas regras do BC, uma parcela maior do dinheiro da caderneta recolhida sob a forma de depósito compulsório passará a receber uma remuneração menor, equivalente à da própria poupança. Antes, essa fatia era remunerada pela Selic. Se quiserem um retomo maior, as instituições vão precisar financiar mais a habitação.

A regra vale para todos os bancos, mas para Itaú e Bradesco vai representar um esforço extra. Isso porque, diferentemente da Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e Santander, os bancos ainda têm folga de recursos da poupança para emprestar.

Para se ter uma ideia, o saldo de crédito imobiliário do Bradesco representa uma parcela equivalente a 47% do saldo que o banco tem aplicado na caderneta de poupança. No Itaú, a mesma relação está em 35%. Já o Santander está com 88%.

Para preencher o espaço mais facilmente, o Bradesco avalia a possibilidade de reduzir a taxa do financiamento imobiliário para atrair mais consumidores interessados na aquisição de imóveis, segundo Domingos Figueiredo de Abreu, vice-presidente do banco.

O Bradesco ganhou uma folga adicional de R\$ 4 bilhões com as novas regras. "Há uma tendência de redução das taxas, mas o que não se sabe é se haverá demanda dos consumidores", disse. Um executivo de outro grande banco afirmou ao Valor que também estuda a redução das taxas, mas o tema não é unanimidade.

Procurado, o Itaú Unibanco preferiu não comentar o tema. Interlocutores próximos ao banco, porém, afirmam que a preocupação com o dinheiro extra é minimizada pelo fato de o Itaú crescer além do que esperava na modalidade neste ano. Esse impulso adicional veio de um encarecimento do crédito para clientes de maior renda em outros bancos, em especial na Caixa, e a restrição no financiamento de imóveis usados adotada pelo banco público. Com parcerias com imobiliárias como a Lopes e a Coelho da Fonseca, o Itaú tem forte presença no crédito ao mercado secundário.

As novas regras do BC também limitaram o uso de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e cotas de fundos imobiliários para cumprir as regras de aplicação da poupança em financiamento. Pelas novas medidas, esses ativos só poderão entrar para os cálculos se forem lastreados em operações de habitação para imóveis de até R\$

650 mil (SFH) e não mais qualquer ativo imobiliário. Ou seja, para quem estava com poupança sobrando, há uma ferramenta a menos para ser usada para alocar esses recursos.

"Hoje, o uso de CRI pelos bancos para cumprimento de exigibilidade não é muito relevante. A demanda por financiamento imobiliário tem sido suficiente, em geral, para atender a

exigibilidade", diz Octávio Lazari, presidente da Abecip, associação que reúne as empresas de crédito imobiliário. A visão dele é que o esgotamento de poupança era uma questão que afetava bancos de uma forma geral, uma pressão que será aliviada.

"Com as medidas, não acredito que as taxas de juros caiam, mas sim que fiquem estáveis daqui para frente", diz Lazari. Para o executivo, conforme as medidas de liberação de compulsório aliviarem a necessidade de crédito por pessoas físicas, alguns bancos podem ter uma "sobra" de recursos para destinar à construção de novos imóveis.

Se há quem precise se esforçar para alocar o dinheiro novo, na Caixa esses recursos podem ser usados para equilibrar as contas dos empréstimos concedidos nos últimos meses. Nas contas de bancos concorrentes, embora

A Caixa tenha aumentado juros, seu custo de captação subiu acima desse incremento, uma vez que o banco não tinha mais recursos na poupança e contava com captações feitas a taxas de mercado para emprestar. Parte do dinheiro liberado pelo BC para o banco pode ajudar a equilibrar essa diferença passada, e não necessariamente ser destinado a novas operações.