

## Caixa quer manter crédito mesmo com baixa da poupança

Casa própria Financiamento para a compra

# Mesmo com restrições da poupança, Caixa quer manter ritmo no crédito

— Após apertar a concessão de crédito imobiliário em razão de a demanda avançar mais do que o saldo da poupança, banco público promete retomar o ritmo em 2025

MATHEUS PIOVESANA

A Caixa Econômica Federal pretende manter o ritmo de concessões de crédito imobiliário com recursos da poupança no ano que vem, mesmo com as restrições que as cadernetas vêm enfrentando. O banco não sinaliza se vai aumentar as taxas de juros e considera a "fila" de pessoas à espera de crédito para comprar a casa própria em suas agências como um desafio do sistema, já que a maior parte dos interessados é composta de correntistas de outros bancos.

"Nós não trabalhamos com uma perspectiva de redução (nos financiamentos), isso no crédito SBPE (com recursos da poupança). Na habitação social, depende do orçamento que for colocado pelo FGTS", disse o vice-presidente de Finanças e Controladoria da Caixa, Marcos Brasileiro, em entrevista para comentar os resultados do banco no terceiro trimestre, esta semana.

De janeiro a outubro, a Caixa aplicou R\$ 190 bilhões em crédito imobiliário, somadas as operações que utilizam os recursos da poupança e as feitas com dinheiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Mesmo direcionando os clientes elegíveis para as linhas do FGTS, o orçamento disponível para os financiamentos do SBPE foi consumido mais rapida-

mente do que o esperado.

Segundo a vice-presidente de Habitação da Caixa, Inês Magalhães, há ainda R\$ 3 bilhões disponíveis para alocar nessas linhas até dezembro. A Caixa tem evitado subir os juros dos financiamentos diante da escassez de recursos, mas no começo do mês apertou as condições de concessão de crédito à compra de imóveis. A principal medida foi o aumento da entrada exigida dos clientes, de 20% para 30% do valor do imóvel a ser financiado.

**PÉ NO FREIO.** Como mostrou o *Estadão/Broadcast*, a Caixa também tem "voltado atrás" em pedidos de financiamento cujas negociações já estavam em estágio avançado. De acordo com Inês Magalhães, esses clientes não deixarão de ser atendidos, mas o banco tem postergado as contratações das linhas até o limite de validade das propostas. Ela também diz que nem toda a "fila", que totalizaria R\$ 20 bilhões, refere-se a financiamentos já em fase de desembolso.

De acordo com o presidente da Caixa, Carlos Vieira, embora haja uma percepção pública de que o banco é responsável por manter o crédito imobiliário no País, essa é uma responsabilidade de todo o sistema financeiro. "A maior parte do crédito pré-aprovado é de clientes de outros bancos", resalta Brasileiro, o vice-presidente de Finanças.

Nos últimos dois anos, a Caixa manteve o ritmo das concessões de crédito imobiliário enquanto os demais bancos, com a Selic em dois dígitos, colocaram o pé no freio. A liderança em depósitos de poupança permitiu à Caixa sustentar o ritmo dos desembolsos sem precisar elevar os juros aos clientes.

**DESCOMPASSO.** Esse diferencial competitivo, no entanto, corre o risco de se esgotar: mesmo voltando a crescer, o saldo da caderneta de poupança tem aumentado menos do que a carteira de crédito imobiliário da Caixa. Em setembro, o saldo da caderneta era de R\$ 381 bilhões, com alta de 8,1% em

um ano, enquanto a carteira de financiamentos era de R\$ 337,3 bilhões, com um avanço de 11,3% no mesmo período.

Para complementar os recursos do crédito à compra da casa própria, o banco público conta com as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs). Emiti-las, porém, ficou mais difícil desde o começo do ano, devido à mudança no prazo mínimo de carência determinada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), que passou de três para 12 meses, e depois reduzido para nove. A alteração afugena-

tu investidores de varejo e concentrou as emissões entre os grandes investidores, que cobram prêmios mais elevados para "carregar" os papéis.

**RENTABILIDADE.** O desafio de reequilibrar as condições do crédito imobiliário coincide com um momento em que a Caixa busca ampliar sua rentabilidade — o retorno sobre o patrimônio líquido, ROE na sigla em inglês. Com lucro de R\$ 3,26 bilhões no terceiro trimestre, o banco viu no período o ROE subir a 9,3%, ante 7,9% de

um ano antes.

Mas, diferentemente de outros bancos, inclusive do Banco do Brasil, a Caixa tem 67% de sua carteira de empréstimos em crédito imobiliário, que tem margens menores que outras linhas de crédito, o que reduz seus retornos. "Se a Caixa quisesse ter um retorno sobre o patrimônio líquido de 18%, ela saberia fazer, mas certamente não estaria cumprindo seu papel social", diz Vieira. ●

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O SECTOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA PÁG. B2

### Descompasso

**8,1%** foi o aumento do saldo da caderneta de poupança em 12 meses até setembro, alcançando a marca de R\$ 381 bilhões

**11,3%** foi quanto cresceu a carteira de operações contratadas de crédito imobiliário do banco em 12 meses até setembro, que somavam R\$ 337,3 bilhões

**R\$ 3 bi** é o saldo a ser alocado até o mês que vem

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Estado de S. Paulo

Seção: Economia e Negócios Caderno: B Pagina: 1