

O BB é uma opção à Caixa no financiamento mais barato de imóvel?

Com a suspensão dos recursos da linha Pró-Cotista na Caixa, banco é o único que oferece linha mais acessível. Mas é fácil conseguir o crédito no banco?

Por Marília Almeida - 20 jul 2017, 10h37



Fachada do banco: analistas apontam que crédito tem mais entraves no BB (Banco do Brasil/Divulgação)

São Paulo – Subsidiada com recursos do FGTS, a linha Pró-Cotista é hoje a mais acessível do mercado para quem quer financiar um imóvel e não se enquadra nas regras do programa Minha Casa Minha Vida. O problema é que os recursos para este ano já se esgotaram na Caixa. Além do banco, apenas o BB oferece o crédito.

Mas se há uma alta demanda pelo crédito na Caixa, que empresta mais dinheiro no segmento, por que ele ainda não se esgotou no Banco do Brasil? Quem busca o crédito no BB encontra a mesma facilidade para tomar o crédito que na Caixa?

Segundo analistas, não. Uma das razões é porque o BB oferece crédito imobiliário há não muito tempo, e ainda está criando processos mais eficientes para crescer no segmento. O banco começou a atuar no segmento em 2008, e foi em 2014 que ocupou o posto do segundo banco que mais financia imóveis no país.

Neste período, o banco prepara o terreno para oferecer cada vez mais crédito para imóveis, mas isso, naturalmente, está acontecendo em uma escala muito menor do que a da Caixa, inclusive na Pró-Cotista.

Nos últimos 12 meses, o BB afirma que teve um crescimento de 70% na concessão de crédito na linha Pró-Cotista, que atingiu 2,5 bilhões de reais. Mas na Caixa, em 2016, os valores financiados pela Pró-Cotista somaram 5,5 bilhões de reais. Para este ano, o objetivo da Caixa é financiar 6,1 bilhões de reais na linha.

De acordo com **Luis Miguel Santacreu, analista do setor bancário da Austin Rating**, o Banco do Brasil tem uma postura mais cautelosa ao oferecer crédito imobiliário. “O BB tem recursos, mas não tem

a mesma equipe e histórico da Caixa. Precisou desenvolver uma política para um segmento relativamente novo no banco. O BB não é pequeno, e o crédito imobiliário demanda uma análise mais detalhada”.

Até que essa política seja plenamente desenvolvida, o banco pode ser mais lento ao emprestar dinheiro no segmento, diz o especialista em crédito Marcelo Prata.

Ter capital aberto na bolsa de valores também faz com que o BB tenha uma gestão mais cautelosa, apesar de ainda ser influenciado por questões políticas por ser um banco estatal, diz Santacreu. “Ele se aproxima mais dos bancos privados. Tem, como qualquer outro, temor com relação Av um aumento brusco da inadimplência e o efeito que isso poderia causar no preço das suas ações”.

Por conta disso, a análise de crédito do banco se assemelha ao de bancos privados, inclusive na composição de renda. Há mais exigências para comprovação de renda de profissionais autônomos e freelancers, por exemplo.

Com taxas a partir de 7,85% ao ano, a linha Pró-Cotista financia imóveis novos de até 1,5 milhão de reais e usados de até 950 mil reais em Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal, e de até 800 mil reais nos demais estados. A exigência é que o tomador do crédito tenha no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes, consecutivos ou não. Também é necessário ter contrato de trabalho ativo sob o regime do FGTS ou saldo em conta do fundo, na data de concessão do financiamento, correspondente a, no mínimo, 10% do valor do imóvel.

A taxa da Pró-Cotista no BB é mais cara do que a oferecida pela Caixa: começa em 9% ao ano. Mas ainda é inferior à mínima oferecida em outras linhas de crédito imobiliário, de 9,99% ao ano.

Recursos foram divididos de acordo com representatividade dos bancos

De acordo com o Ministério das Cidades, os recursos do FGTS foram divididos entre Caixa e BB de acordo com a representatividade dos bancos no mercado. Como a Caixa detém 70% do crédito oferecido no segmento, obteve, consequentemente, mais recursos subsidiados.

Ou seja, a Caixa recebeu um crédito maior do que o BB e já conseguiu esgotar todos os recursos, enquanto o banco continua oferecendo a linha.

Apesar de não haver regulamentação que imponha meta anual de contratação de financiamentos com recursos do FGTS, o Ministério das Cidades pode remanejar os recursos alocados, e não utilizados, em favor de agentes financeiros que demonstrarem melhores resultados na sua aplicação, conforme explica, em nota. Ou seja, o BB não pode deixar os recursos parados, sob pena de perdê-los. Mas tem a liberdade de selecionar mais para quem realiza os empréstimos.

Cientes são prioridade no crédito do BB

Apesar de mais cauteloso, o Banco do Brasil quer aproveitar a oportunidade de ser a única alternativa para quem quer pagar juros menores no financiamento do imóvel. A ideia é começar a oferecer a Pró-Cotista de forma mais ativa.

Contudo, a prioridade, diz o banco, serão seus clientes. Recentemente, o BB diz ter identificado 524 mil clientes com potencial de utilização imediata da linha Pró-Cotista.

O argumento do banco ao utilizar esta estratégia é de que busca fidelizar clientes e ter mais rentabilidade no longo prazo. Para Santacreu, essa decisão faz sentido. “Em um ambiente econômico ainda recessivo, conhecer melhor o tomador de crédito minimiza riscos. E o banco tem uma carteira grande de clientes, inclusive de servidores públicos, que têm maior estabilidade no emprego e oferecem menos riscos em um financiamento de longo prazo”.

Questionado se o processo de liberação do crédito no banco é mais demorado, o BB aponta que vem conseguindo melhorar os prazos. Hoje, 60% dos contratos saem em até 20 dias, diz o banco, graças ao apoio de especialistas dedicados à assessoria aos clientes.

O banco também vem desenvolvendo ferramentas no celular e pela internet para que o tomador possa acompanhar a solicitação do crédito como forma de agilizar a regularização de documentações, quando for necessário.

O BB lançou ainda recentemente o site Balcão de Imóveis, onde o cliente pode encontrar um imóvel pronto ou na planta com condições diferenciadas, simular seu financiamento e acompanhar o processo pela internet.

Desde o mês passado, o Banco do Brasil já testa seu aplicativo para originar operações de crédito imobiliário. O app permitirá solicitar o contato para apresentação de proposta.

Nesta primeira fase, é possível apenas simular o crédito pelo celular. Mas a expectativa é de que até o final do ano já seja possível realizar todo o procedimento de acolhimento de propostas e envio de documentação pelo aplicativo, o que também deve agilizar o processo de liberação do dinheiro.