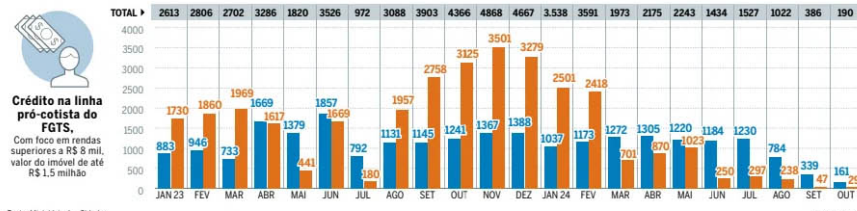
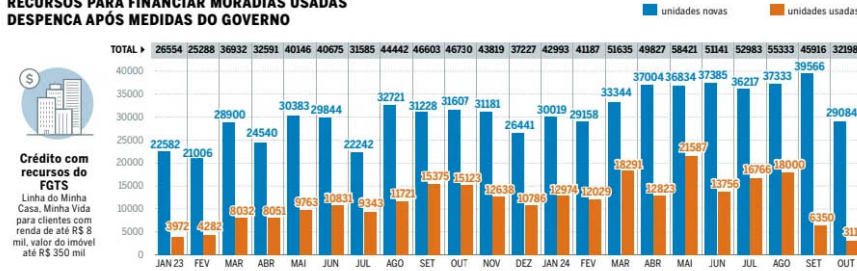


Financiamento para imóveis usados cai mais de 80%

RECURSOS PARA FINANCIAR MORADIAS USADAS DESPENCA APÓS MEDIDAS DO GOVERNO



Fonte: Ministério das Cidades

Foram 18 mil unidades habitacionais financiadas. Já no mês seguinte, o baque foi grande, de 70%. Em outubro, as concessões somaram R\$ 423 milhões (3.114 unidades) — um recuo ante agosto de 85%. No Pró-Cotista, a redução foi ainda mais significativa. Começou a ficar evidente já em maio, quando entraram em vigor as primeiras restrições. O financiamento passou de R\$ 263 milhões para R\$ 5 milhões no período — redução de 98%. Em unidades, foi de 1.023 para apenas 29.

'EQUILÍBRIO', DIZ MINISTRO

Segundo o ministro das Cidades, Jader Filho, as restrições atuais buscam alcançar o equilíbrio na política habitacional e estão em permanente avaliação para possíveis afrouxamentos ou novos apertados, sempre mirando a saúde financeira do orçamento do FGTS.

A oferta de novos é considerada importante pelo ministro porque gera mais emprego e renda, retroalimentando o fundo. Por outro lado, o usado aumenta as opções para as famílias, principalmente em estados "periféricos", onde o volume de lançamentos é pequeno em relação às demais localidades, de acordo com Jader Filho.

— Tem que equilibrar esse jogo. Mantendo os novos diante da questão do emprego, para economia girar. Por outro lado, não pode abrir mão dos imóveis usados. Porque, além de ser a única opção em alguns lugares, se concentrarmos só nos novos, os preços vão começar a subir por uma oferta menor que a demanda — disse o ministro ao GLOBO.

Jader Filho acrescenta que não seria prudente deixar o orçamento para novos acabar e dar uma sinalização negativa para o setor da construção, já comprometido com investimentos nos próximos anos.

SOBRECARGADO FUNDO

Para além da restrição maior na compra de usados, o orçamento do Pró-Cotista vem perdendo espaço dentro do FGTS, em um momento que poderia funcionar como alternativa para parcela da população que é afetada pela limitação nos financiamentos com recursos da poupança. No ano que vem, o orçamento para a modalidade, considerando novos e usados, será ainda menor, de R\$ 3,3 bilhões, contra 5,5 bilhões este ano.

Segundo Jader Filho, se sobrar recursos, o governo vai avançar e facilitar as condições para o Pró-Cotista. Mas o ministro argumenta que é urgente uma discussão de toda a sociedade sobre as alternativas para financiamento imobiliário nas faixas de renda que não compõem o MCMV.

— Não podemos colocar todas as fichas no FGTS. O FGTS não dá conta de absorver toda a demanda que existe hoje no país. Precisamos discutir a questão habitacional — disse o ministro — Se não é o FGTS, qual é a alternativa que o Brasil tem hoje? O Brasil precisa da iniciativa privada e de toda a sociedade. Não é possível uma economia do tamanho da nossa depender só do FGTS.

GOVERNO PRIVILEGIA OS NOVOS

CRÉDITO PARA COMPRAR IMÓVEL USADO DESABA

Após restrições, financiamentos com verba do FGTS caem mais de 80%

THAIS BARCELLOS
thais.barcellos@globo.com
BRASÍLIA

O financiamento de imóveis usados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) desabou nos últimos meses, após uma série de decisões do governo para privilegiar a aquisição de lançamentos. No programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), números da Caixa Econômica Federal mostram uma queda de 85% na concessão de crédito para compra de imóveis antigos nos últimos dois meses. Para os cotistas do fundo que ganham mais de R\$ 8 mil, o recuo é de 98% entre maio e outubro.

Com recursos do FGTS, o governo, por meio de bancos operadores, oferece empréstimos para comprada casa própria a juros mais baixos. O MCMV é destinado a famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil e permite a aquisição de imóveis de até R\$ 350 mil. Quem tem conta no FGTS e ultrapassa o teto do MCMV pode optar pela modalidade Pró-Cotista, que financia casas ou apartamentos de até R\$ 1,5 milhão.

O FGTS é usado como *funding*. Ou seja, o dinheiro depositado pelas empresas fica no fundo e é usado como forma de financiar a casa própria a juros mais baixos do que no mercado tradicional — para a classe média, o financiamento com *funding* da poupança também está mais difícil, desde que, por falta de recursos, a Caixa passou a exigir uma entrada maior nessa modalidade a partir deste mês.

Na origem do Minha Casa,

Minha Vida, não era permitido adquirir imóveis usados. Eles foram incluídos durante o governo de Jair Bolsonaro e mantidos por Luiz Inácio Lula da Silva na reformulação do programa, no ano passado, com ampliação do subsídio (desconto a fundo perdido dado no valor de entrada e na taxa de juros).

A ideia do governo Lula era dar vazão aos 11,4 milhões de unidades habitacionais vagas, segundo o Censo de 2022, e combater o déficit habitacional no país, estimado em 6,2 milhões de moradias.

Mas a opção fez mais sucesso do que o esperado. Em 2023, as moradias usadas representaram 29,32% de tudo que foi financiado com recursos do FGTS, mais do que o dobro de 2022 (13,25%), segundo dados do Ministério das Cidades. Em 2021, a participação tinha sido de apenas 6,25%. A expansão foi verificada em todas as faixas do programa, mas a preferência pelos imóveis mais antigos foi maior quanto mais alta a renda. No Pró-Cotista, para a classe média alta, a fatia no ano passado foi de 65,41%. Enquanto na faixa 3 do MCMV (voltada para renda familiar entre R\$ 4,4 mil e R\$ 8 mil), foi de 38,72%.

FECHANDO A TORNEIRA

Diante dos números, já em 2023, o Ministério das Cidades, responsável pelo programa, decidiu fechar, aos poucos, a torneira para os imóveis mais antigos. A avaliação era de que a situação estava desbalançada, com a aquisição de usados tomando muito espaço dentro do orça-



Restrições. Conjunto do MCMV no Ceará: no governo passado, FGTS foi liberado para usados, que ganharam destaque

mento apertado do FGTS — algo que também incomodou o setor da construção.

Inicialmente, o governo reduziu o subsídio (desconto a fundo perdido ao público do MCMV) para os usados. Neste ano, porém, foram necessárias novas medidas em abril e agosto. A decisão foi privilegiar o acesso a usados às classes mais baixas, restringindo as condições para quem ganha mais de R\$ 4,4 mil.

Agora, na faixa 3 do programa, a entrada mínima para compra de usados é de 50% para quem mora no Sul e Sudeste e 30% nas demais regiões. Além disso, o valor máximo do imóvel usado que pode ser financiado caiu de R\$ 350 mil para R\$ 270 mil. O governo ainda limitou o orçamento do fundo para compra de moradias antigas a R\$ 13,3 bi-

Q *“Tem que equilibrar esse jogo. Mantendo os novos diante da questão do emprego, para economia girar. Por outro lado, não pode abrir mão dos imóveis usados. Porque, além de ser a única opção em alguns lugares, se concentrarmos só nos novos, os preços vão começar a subir por uma oferta menor”*

Jader Filho, ministro das Cidades

lhões. No Pró-Cotista, só podem financiar usados rendas inferiores a R\$ 12 mil e com um valor de entrada mínimo de 50%.

TOMBO

Dados da Caixa, principal operadora do Minha Casa, Minha Vida, mostram que a fatia de usados ainda é significativa este ano. O financiamento de usados soma R\$ 21,1 bilhões no programa até outubro, ou 27,4% do total de crédito contratado com o banco (R\$ 77,1 bilhões).

Esse percentual, porém, era de 31,2% até agosto, quando o governo decidiu apertar ainda mais as condições para compra dos imóveis mais antigos. Naquele mês, as concessões para compra de usados alcançaram R\$ 2,8 bilhões, o maior valor desde o início de 2023.

EDITORIA DE ARTE

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Globo - Rio de Janeiro/RJ

Seção: Economia **Página:** 15