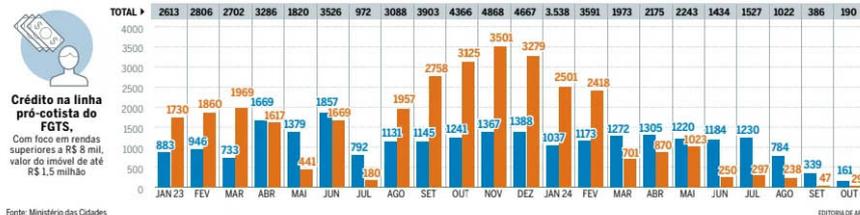
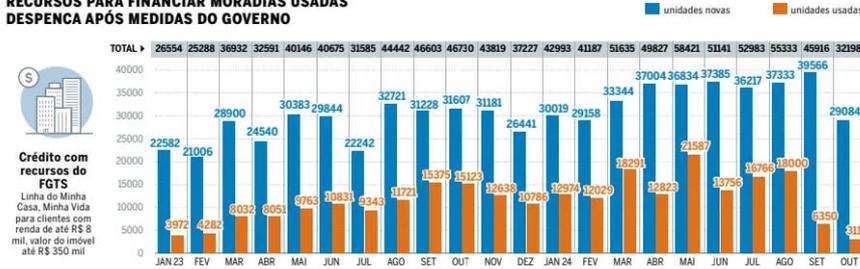


Financiamento para imóveis usados cai mais de 80%

RECURSOS PARA FINANCIAR MORADIAS USADAS DESPENSA APÓS MEDIDAS DO GOVERNO



Fonte: Ministério das Cidades

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 *fund- ing*. 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 *fund- ing* 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 a 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 mu- ito 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-



“Tem que equilibrar esse jogo. Mantendo os novos diante da questão do emprego, 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.

Foram 18 mil unidades habitacionais financiadas.

Já no mês seguinte, o ba- que foi grande, de 70%. Em outubro, as concessões somaram R\$ 423 milhões (3.114 unidades) — um re- cuo ante agosto de 85%.

No Pró-Cotista, a redu- ção foi ainda mais signifi- cativa. Começou a ficar evidente já em maio, quan- do entraram em vigor as primeiras restrições. O fi- nanciamento passou de R\$ 263 milhões para R\$ 5 mi- lhões no período — redu- ção de 98%. Em unidades, foi de 1.023 para apenas 29.

‘EQUILÍBRIO’, DIZ MINISTRO

Segundo o ministro das Ci- dades, Jader Filho, as res- trições atuais buscam alcan- çar o equilíbrio na política habi- tacional e estão em perma- nente avaliação para possí- veis afrouxamentos ou no- vos apertos, sempre miran- do a saúde financeira do or- çamento do FGTS.

A oferta de novos é consi- derada importante pelo ministro porque gera mais emprego e renda, retroali- mentando o fundo. Por ou- tro lado, o usado aumenta as opções para as famílias, principalmente em esta- dos “periféricos”, onde o volume de lançamentos é pequeno em relação às de- mais localidades, de acor- do com Jader Filho.

— Tem que equilibrar esse jogo. Mantendo os novos di- ante da questão do emp- rego, 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 no- vos, 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 sinali- zação negativa para o setor da construção, já compro- metido 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, considera- do 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-Cotis- ta. Mas o ministro argu- menta que é urgente uma discussão de toda a socie- dade 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 ab- sorver toda a demanda que existe hoje no país. Precisa- mos discutir a questão habi- tacional — disse o minist- ro — 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 depen- der só do FGTS.

EDITORIA DE ARTE

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

Seção: Economia **Página:** 15