

Governo não garante financiamento a usados

Nova regra do SFH tem limite mais alto para financiamento, mas bancos não são obrigados a oferecer esse crédito

Da Reportagem Local

O interessado em vender ou comprar um imóvel usado pode imaginar que a nova política habitacional, anunciada na semana passada pelo governo, vai passar a garantir financiamento para esse negócio. A confusão existe porque o governo estipula limite de 25% dos recursos destinados ao SFH para crédito desse setor —o que representa uma restrição e não um estímulo. Financiar usados continua sendo facultativo aos bancos.

A regra antiga já previa limite de 15% dos recursos destinados ao SFH para linha de crédito dos usados. Mas, na prática, quase ninguém conseguiu financiamento bancário para comprar um imóvel usado nos últimos anos. É exatamente o que deve continuar acontecendo.

João Sortino, 50, diretor de negócios imobiliários do Unibanco, diz que os bancos não concedem novos financiamentos porque já têm esse limite aplicado. “Não há dinheiro para novos créditos, já que é preciso aplicar os recur-

sos que entram em financiamentos já contraídos”, afirma.

Segundo Sortino, quando existe uma parcela desses recursos ainda não comprometida, o Unibanco dá preferência para o financiamento de imóveis usados a seus funcionários.

Explicações à parte, os bancos simplesmente podem se negar à trabalhar com essa linha de crédito. Isso acontece porque a concessão desses financiamentos continua a cargo dos agentes financeiros. O governo apenas amenizou a restrição, elevando um pouco o limite para financiar usados.

“A única maneira do público ter acesso a esses financiamentos é o governo determinar aos bancos a aplicação de um percentual fixo e obrigatório”, diz Roberto Capuano, 49, presidente do Creci-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)

Segundo Capuano, o mercado de imóveis usados poderia cumprir um importante papel na alavancagem do setor da construção civil. “Com financiamento, a oferta potencial de casas e apar-

tamentos usados à venda na cidade de São Paulo chegaria perto de 200 mil unidades. O dinheiro desses negócios seria reinvestido no mercado, inclusive para a aquisição de imóveis novos”, diz. Capuano ilustra sua tese comparando a aquisição de casa própria a de um veículo: “Quantos começam comprando um carro zero?”, pergunta.

Massa sem voz

Enquanto o financiamento à produção de imóveis novos conta com o apelo de construtores e incorporadores junto ao governo, não há muitos representantes que defendam alternativas para ativar o mercado de usados —onde a grande maioria dos negócios são realizados entre pessoas físicas.

“Ao contrário do Brasil, países como os EUA e o Canadá estimulam o financiamento individual”, diz Capuano. Segundo ele, esse incentivo funciona como um importante mecanismo regulador de preços, através da concorrência —já que quando apenas parte do setor tem financiamento, essa parcela tende a dominar o mercado.

(Telma Figueiredo)