

Como usar do FGTS para reduzir a dívida ou aliviar as prestações da casa própria; consultores dão dicas

[f Facebook](#)[Twitter](#)[G+ Google+](#)[Imprimir](#)

Comprar ou quitar a casa própria, sonho de milhões de brasileiros, pode ficar bem menos pesado para o bolso quando se utiliza de forma planejada e eficiente os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Como nem todo mundo sabe quando e como é possível recorrer a esse dinheiro, vale lembrar que o saldo do fundo pode ser usado não apenas na entrada, possibilidade mais conhecida pela maioria das pessoas, mas também para quitar ou liquidar parte do saldo devedor, ou ainda para pagar parte do valor e aliviar as prestações. Tudo isso pode ser feito desde que o comprador e o imóvel se enquadrem em algumas regras, e que o financiamento tenha sido feito pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Letícia Camargo, planejadora financeira CFP® pela Associação Brasileira de Planejadores Financeiros (Planejar), destaca que utilizar o saldo do FGTS, seja para dar de entrada em imóvel financiado pelo SFH, quitar ou liquidar parte do saldo devedor ou pagar parte do valor das prestações é, para os trabalhadores, “uma ótima forma de liberação do saldo e de uso desta reserva”.

De olho na rentabilidade do fundo

Ela lembra que os juros nominais do FGTS hoje são de 3% ao ano, mais a variação da TR (que tem ficado ‘zerada’ nos últimos meses), acrescidos de metade do que render o Fundo. Em 2017, destaca a planejadora, o FGTS rendeu 3,61%, mas ainda falta distribuir metade dos rendimentos, que deverão ser calculados até julho de 2018, quando a Caixa publicar o balanço do Fundo.

“Para se ter uma ideia, em 2016 esses rendimentos distribuídos foram equivalentes a mais 1,82% de rentabilidade no fundo. Se o rendimento for igual ao do ano passado, o total seria de 5,4% ao ano”. Ainda assim, destaca Letícia, “a rentabilidade do FGTS deve ficar menor do que a do CDI de 2017, que foi de 9,9%, e que serve de parâmetro de rentabilidade para o investidor”, explica.

Juros do crédito imobiliário caem para perto de 9%, mas seguem altos e acima do FGTS

O consultor financeiro e diretor executivo da Associação Nacional de Executivos de Finanças (Anefac), Miguel de Oliveira, também diz que mesmo com a perspectiva de 50% da rentabilidade dos investimentos do Fundo serem destinadas ao trabalhador, ele continuará rendendo pouco. Principalmente em comparação às taxas do crédito imobiliário, que no caso do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) hoje estão menores, tendo saído da casa de 10% a 12% ao ano para perto de 9% para clientes preferenciais dos bancos, mas ainda ficam muito acima do rendimento do Fundo. “Portanto, vale a pena usar dinheiro dessa reserva para qualquer uma das opções permitidas”, orienta.

Segundo Oliveira, além de buscar informações sobre como usar os recursos, “as pessoas devem entender que, no financiamento imobiliário, estão pagando juros maiores, sobre o saldo devedor, do que aqueles que remuneram o FGTS; e assim, quanto mais rapidamente puderem eliminar a dívida, mais economia farão.”

Mínimo de 3 anos no FGTS e sem outro financiamento ativo no SFH

Entre as exigências para se enquadrar nas regras e poder usar o FGTS na aquisição e pagamentos da casa própria, estão ter no mínimo três anos de trabalho sob regime do Fundo e não possuir financiamento ativo no SFH em qualquer parte do país.

Imóvel tem de ser único no município de residência ou trabalho

A pessoa também não pode ser proprietária ou promitente compradora de imóvel residencial localizado no município onde reside ou exerce ocupação principal, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana.

Isso significa, segundo Clayton Rosa Carneiro, superintendente regional paulista da Caixa Econômica Federal, que o imóvel tem de ser único no município. “Caso a pessoa necessite se mudar para outra cidade, por exemplo, mesmo que já tenha imóvel em outra localidade, poderá fazer uso do Fundo, desde que comprove estar morando e trabalhando nesse novo local.”

Limite de valor do imóvel: até R\$ 950 mil nos estados de SP, MG, RJ e no DF

Além disso, a Caixa Econômica Federal esclarece que o imóvel não pode custar mais do que R\$ 950 mil nos Estados de MG, RJ, SP e DF, e mais de R\$ 800 mil nos demais Estados, devendo o imóvel ser residencial e urbano.

Entrada deve ser a maior possível, mas com alguma reserva para despesa com obras e mudança

Letícia Camargo lembra que, ao planejar a aquisição do imóvel, o ideal é que o valor da entrada seja o maior possível, para diminuir os juros no financiamento. “Mas também é importante lembrar que não se deve utilizar todos os recursos na entrada e ficar sem nenhuma reserva de emergência, até porque geralmente serão necessários recursos para alguma obra, decoração e para a mudança”, orienta.

Regras permitem redução de até 80% no valor das prestações

Aqueles que já têm financiamento pelo SFH em andamento, por sua vez, podem usar suas reservas do FGTS para quitar ou liquidar parte do saldo devedor ou pagar parte do valor das prestações, de forma adiantada e, portanto, arcando com menos juros de financiamento. Quem optar pela última alternativa poderá diminuir em até 80% o valor das prestações, em até 12 meses consecutivos.

Reforçando que sempre é válido recorrer ao FGTS para amortizar o saldo devedor, Letícia Camargo acrescenta ainda que, caso a pessoa tenha conseguido juntar alguma outra reserva financeira, poderá comparar os juros que está recebendo nos seus investimentos com aqueles que vem pagando no financiamento e, se esses últimos forem maiores, valerá a pena efetuar amortizações adicionais para diminuir o valor das próximas parcelas, ou antecipar o prazo do pagamento.

Consultor orienta a optar pela redução do saldo devedor sempre que possível

Para Oliveira, da Anefac, a alternativa de utilização do FGTS para reduzir o saldo devedor, ou mesmo quitar de uma vez a dívida, quase sempre é a mais interessante para o mutuário. Mas ele acredita que boa parte das pessoas ainda tem optado por reduzir as prestações, com ampliação de prazos, de forma a que elas caibam melhor no bolso. “Isso somente deveria ser feito quando elas não estiverem conseguindo pagar as mensalidades. Se não for esse o caso, o melhor é buscar reduzir o saldo devedor, de forma a pagar os juros, que são elevados, pelo menor prazo possível”, orienta.

Exemplo mostra peso dos juros ao longo do tempo

O consultor da Anefac cita como exemplo alguém interessado em tomar um financiamento de R\$ 500 mil, a ser feito com taxa de juros de 9% ao ano (mais TR, hoje zero), pela tabela Price. Num prazo de 30 anos, a pessoa arcaria com parcelas mensais de R\$ 3,89 mil, resultando num total pago, ao final da operação,

de R\$ 1,402 milhão. Num plano de 20 anos, a parcela subiria para R\$ 4,38 mil, e o valor final pago cairia quase 25%, para R\$ 1,05 milhão.

Supondo que essa pessoa utilizasse R\$ 50 mil de seu FGTS na entrada, e financiasse os restantes R\$ 450 mil. Num plano de 20 anos, ela pagaria mensalidade de R\$ 3,94 mil, e no mais longo, de 30 anos, R\$ 3,51 mil. Embora os valores das prestações não sejam muito distantes entre si, diz Oliveira, entre a primeira e a última simulação (financiamento de 500 mil em 30 anos e de R\$ 450 mil em 20 anos) verifica-se uma diferença de quase 33% sobre o valor final pago pelo imóvel, que passaria de R\$ 1,402 milhão para R\$ 946,8 mil — uma economia de aproximadamente R\$ 455 mil.

Pesquisa de taxas, custos e portabilidade

Outra orientação da planejadora Leticia Camargo é não deixar de fazer uma pesquisa entre as opções de financiamento, visando conseguir menores taxas, principalmente se a pessoa estiver pagando uma taxa que considere muito elevada.

“É válido fazer pesquisa para ver se conseguiria uma portabilidade para outra instituição, que cobre taxas mais baixas”. No entanto, ela enfatiza que o consumidor deverá considerar o chamado Custo Efetivo Total (CET), e não apenas os juros. Importante ainda observar, diz Leticia, que a portabilidade poderá gerar custos adicionais, com uma nova avaliação do imóvel, cadastro e despesas de cartório, os quais devem ser considerados para se chegar a um custo total, a ser comparado com o anterior.

De forma geral, diz a consultora, uma diminuição de 0,25 ponto percentual num financiamento, por exemplo, de R\$ 350 mil, passando de 9,5% de juros ao ano para 9,25%, com correção pela Tabela Price, pode gerar economia significativa ao final de um prazo de 25 anos, em torno de R\$ 16,5 mil.

Prestações em atraso e prazos para utilização do Fundo

A Caixa Econômica Federal esclarece que não é possível utilizar o FGTS para renegociar a dívida em atraso, e que o cliente fica configurado como inadimplente no primeiro dia após o vencimento de sua prestação, o que deve ser observado na utilização dos recursos para a amortização ou liquidação do saldo devedor.

Apenas na opção pelo pagamento de parte do valor das prestações, com redução de até 80%, poderão ser abatidas até três (03) prestações em atraso, consecutivas ou não, na data do débito/solicitação do FGTS.

As regras também estabelecem prazos para utilização do FGTS. O imóvel adquirido com saldo de conta vinculada somente poderá ser objeto de nova aquisição com uso do Fundo após três (03) anos.

Nos casos de amortização e liquidação, deve haver um intervalo de dois (02) anos entre cada movimentação de conta vinculada por trabalhador. Para quem optar pelo pagamento de parte do valor das prestações, a renovação de uso pode ocorrer em 12 parcelas mensais e consecutivas, mediante nova solicitação, observando o término da operação anterior, para evitar sobreposição de uso do FGTS.

FGTS também pode ser utilizado no consórcio imobiliário

A gerente do departamento jurídico da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), Elaine da Silva Gomes, explica que os recursos do FGTS podem também ser utilizados no sistema, para complementar valores da carta crédito nos consórcios de imóveis, bem como para oferta de lance. Fazer o pagamento de parte das mensalidades, até o limite de 80% do valor, amortização de saldo devedor e quitação também são permitidos, e estão previstos na lei 12.058/2009.

As regras e restrições são bastante semelhantes às definidas para os contratos no SFH. Os limites de valores, que ficaram diferenciados por um período, até dezembro de 2017, voltaram a ser os mesmos

estabelecidos no SFH. Ou seja, para que se possa usar dinheiro do Fundo, o valor máximo do imóvel, na data de aquisição, não pode exceder a R\$ 950.000,00 para os estados de MG, RJ e SP, além do Distrito Federal, e a R\$ 800.000,00 para os demais estados da Federação.

Confira as principais regras para utilização do FGTS na casa própria:

Para o comprador

- É preciso ter no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes;
- Não possuir financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do País;
- Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de imóvel residencial urbano ou de parte residencial de imóvel misto, concluído ou em construção, localizado no município de sua atual residência, ou onde exerce a sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana;
- Não comprometer com a prestação mais que 30% da renda familiar mensal bruta;

Para o imóvel

- Valor da avaliação deve ser de até R\$ 950.000,00 para os Estados de MG, RJ, SP e DF e de até R\$ 800.000,00 para os demais Estados;
- Ser de propriedade do proponente o terreno objeto da construção do imóvel, no caso de construção sem aquisição de terreno; ser residencial urbano; destinar-se à moradia do titular;
- Apresentar, na data de avaliação final, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção;
- Estar matriculado no RI (Registro de Imóveis) competente e sem registro de gravame que resulte em impedimento à sua comercialização;
- No caso de aquisição de terreno e construção em andamento, não ter sido objeto de utilização do FGTS há menos de 03 (três) anos;

Não se pode usar o FGTS para

- Imóvel comercial;
- Reformar ou aumentar seu imóvel;
- Comprar terrenos sem construção ao mesmo tempo;
- Comprar material de construção;
- Imóveis residenciais para familiares, dependentes ou outras pessoas.

Prazos entre as operações

- Aquisição – Imóvel adquirido com saldo de conta vinculada poderá ser objeto de nova aquisição com uso do FGTS somente após 3 anos. No caso de primeira aquisição do imóvel, verificada na matrícula, será dispensada a comprovação de que o imóvel não tenha sido adquirido com recursos da conta vinculada do trabalhador;
- Amortização – Intervalo de 2 (dois) anos entre cada movimentação de Liquidação na conta vinculada, por trabalhador;
- Pagamento de parte do valor das prestações – Ao término do prazo de utilização, poderá ser iniciada nova utilização;

Procedimento e principais documentos necessários

- Confira o saldo da sua conta de FGTS e veja quanto pode ser utilizado na operação de compra, liquidação ou amortização de seu saldo devedor ou ainda, das parcelas de seu contrato;
- Separe, então, a documentação necessária e entregue na Agência da Caixa ou no Correspondente Caixa Aqui mais próximo de você;
- Entre os principais documentos necessários estão: documento oficial de identificação (RG/CPF); extrato

de conta vinculada ao FGTS; Carteira de Trabalho para comprovar o tempo de trabalho sob o regime do FGTS; para trabalhador avulso, declaração do órgão gestor da mão de obra ou do sindicato; Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física – DIRPF; no caso de trabalhador casado ou em união estável, apresentar a DIRPF de ambos os cônjuges/companheiros.

A Caixa informa que hoje, com o Cartão Cidadão, é possível receber Alertas SMS para acompanhar as movimentações na conta vinculada ao FGTS. O cadastramento é feito online e o serviço acessado mediante informação do NIS (PIS/PASEP).

Fonte: Caixa Econômica Federal