

## O caminho das pedras até o FGTS

Detalhes Publicado em Domingo, 04 Novembro 2012 20:21 Escrito por Karina Lignelli



O saldo das contas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) rende apenas 3% ao ano – o que equivale, aproximadamente, à metade do ganho da nova poupança. Com rentabilidade tão baixa, o uso do fundo para a compra da casa própria pode ser bem vantajoso – ainda mais considerando que, além desse caso, só se pode sacar o dinheiro por demissão sem justa causa, aposentadoria, doenças como aids e câncer e calamidades públicas. Há, entretanto, diversos limites e regras para o uso desses recursos para a aquisição de imóvel, que o Diário do Comércio apresenta nesta página.

A primeira barreira é o valor: só podem ser adquiridos com o FGTS imóveis residenciais com valor de avaliação de no máximo R\$ 500 mil. E existem outras normas específicas relacionadas à situação do comprador e também às características do imóvel.

Uma vantagem é que, mesmo após a aquisição do imóvel com a utilização dos recursos do fundo, novos depósitos na conta vinculada também podem ser usados para amortização de prestações ou liquidação de um financiamento antes do tempo previsto – desde que se respeitem regras como prazo de dois anos entre cada movimentação da conta vinculada para esse fim.

"É permitido o abatimento de até 80% do total. O percentual varia de acordo com o saldo existente na conta vinculada do FGTS", diz Nédio Henrique Rosselli Filho, gerente regional da Superintendência de Construção Civil da Caixa Econômica Federal, a agente operadora do FGTS.

Além de liberar o saldo na conta vinculada, a Caixa faz toda a tramitação para a compra para quem cumpre os requisitos exigidos – o que inclui o financiamento do saldo restante, se houver, a pesquisa de documentos para verificar se o interessado não tem outro financiamento no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e a avaliação por engenheiros ligados ao banco.

Tudo é feito mediante pagamento da Taxa de Intermediação do FGTS para Aquisição de Moradia, no valor de R\$ 800, em duas vezes. "O contrato emitido pela Caixa tem caráter de escritura pública e pode ser levado direto para registro no cartório competente", explica o gerente. Ou seja, quem usa o FGTS não precisa arcar com a despesa adicional de elaboração da escritura em um cartório: paga apenas o registro do documento.

A transação também pode ser feita por outro banco – inclusive a transferência do saldo de FGTS. Mas vale lembrar que, além da Taxa de Intermediação ser mais alta (de R\$ 800 a R\$ 1.600), o interessado pagará ao banco os custos extras que cobrará pelo trâmite.

Deixar tudo nas mãos da Caixa pode trazer vantagens, segundo Rosselli Filho. "Na parte financiada do imóvel, há descontos nas taxas de juros se o cliente optar por ter relacionamento com o banco (conta-corrente, cheque especial, cartão de crédito, débito em conta ou transferência de salário)", destaca.

As exigências são claras para se comprar um imóvel usando o FGTS. Mas há particularidades que, bem fundamentadas, também permitem o uso do fundo na aquisição de moradia própria, segundo Gilberto Yogui, diretor-tesoureiro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP). Exemplo disso é a exigência que o imóvel deve se localizar só onde o interessado reside e trabalha.

"Se eu morar em São Paulo mas a empresa me transferir para filial em Santos posso comprar o imóvel lá se comprovar isso na Caixa", explica. Apesar de as regras proibirem o uso do FGTS para se adquirir um imóvel comercial, Yogui também lembra que é possível financiar um imóvel misto, ou seja, que inclua um comércio e uma residência. "Dá para financiar pela proporcionalidade da parte residencial, determinada pelo engenheiro na avaliação", diz.

Como não é permitido já ser proprietário de imóvel para usar o FGTS na compra de outro, existe a possibilidade de usá-lo no caso de imóveis gravados em usufruto, segundo Yogui: quem recebe um imóvel de herança, por exemplo, pode usar o fundo se comprovar que ele está sendo usado por outra pessoa, como a mãe. "Isso mostra que não tem moradia própria", completa.

Yogui lembra de uma dica interessante para fazer bom uso do saldo: dar o FGTS como lance em consórcio da casa própria. "Se a pessoa tem pressa para adquirir o imóvel mas falta dinheiro, essa é uma ótima oportunidade de pegar uma cota contemplada", afirma o diretor da entidade.

### **Por onde começar?**

#### ***Exigências relacionadas ao comprador***

- O interessado deve ser titular da conta do FGTS;
- deve ter no mínimo três anos sob o regime do FGTS, considerando todos os períodos de trabalho;
- não pode ser titular de financiamento imobiliário ativo no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em qualquer parte do território nacional;

- não pode estar em processo de compra nem ser proprietário de imóvel residencial concluído ou em construção no município onde exerça sua ocupação principal, nos municípios vizinhos e na região metropolitana, ou no atual município de residência.

#### ***Exigências relacionadas ao imóvel***

- Não pode valer mais que o limite de avaliação de R\$ 500 mil estabelecido pelo SFH;
- não pode ter sido objeto de utilização do FGTS nos três anos anteriores;
- deve ser residencial, urbano e com fins de utilização para moradia própria.

#### ***O que o interessado deve fazer para usar o FGTS***

- Comparecer a uma agência da Caixa Econômica Federal para se orientar sobre condições necessárias de acordo com a modalidade pretendida (em aquisição de imóvel residencial urbano concluído, ou em construção de imóvel residencial urbano);
- preencher na agência Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel (para fazer pesquisa nos cartórios);
- solicitar gratuitamente extrato de movimentação de Conta Vinculada do FGTS na agência ou fazer opção pelo site de Caixa de recebê-lo por e-mail;
- a consulta da relação de documentos relativos a todas as modalidades pode ser feita no [site de Habitação da Caixa](#);
- a simulação de financiamento pode ser feita pelo [site da Caixa](#).

#### ***Na construção***

- O FGTS pode ser utilizado em caso de financiamento concedido dentro ou fora do SFH, ou de autofinanciamento contratado em cooperativa habitacional, companhia de habitação, administração de consórcio de imóveis ou contrato de empreitada;
- o construtor deve apresentar cronograma da obra;
- o valor do FGTS mais as parcelas de financiamento/autofinanciamento ou da Carta de Crédito do consórcio não pode exceder os seguintes valores: da avaliação da Caixa, de compra e venda, do custo total da obra ou a soma dos valores das etapas do cronograma.

Não é permitido o uso do FGTS para aquisição ou construção de imóvel comercial; reforma, ampliação ou melhoria de imóvel residencial ou comercial.

#### ***As dúvidas mais comuns***

##### ***É possível usar todo o saldo disponível em uma ou mais contas vinculadas do FGTS?***

Sim, mesmo se a conta estiver inativa. Mas o valor, acrescido do financiamento ou do crédito estabelecido por administradora de consórcio imobiliário, se houver, não pode ultrapassar o valor da avaliação efetuada pela Caixa, nem o valor de compra e venda.

##### ***E se, além de usar os recursos do FGTS, o financiamento restante for realizado por outro banco?***

Como a Caixa é o agente operador do FGTS, a instituição escolhida seguirá o Manual da Moradia Própria e fará a intermediação para receber a transferência do valor que está na conta vinculada do fundo para dar andamento ao processo de compra.

##### ***Quais taxas devem ser pagas para se solicitar a liberação do fundo?***

A Taxa de Intermediação de Uso do FGTS é cobrada pela Caixa de quem for utilizar os recursos da conta individual do FGTS na aquisição de um imóvel, para cobrir custos de análise jurídica e de avaliação da casa ou do apartamento por um engenheiro. Se o financiamento for feito pela própria Caixa, essa taxa já está embutida nas despesas administrativas cobradas pelo banco conforme o tipo de financiamento. No financiamento pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Empréstimo e Poupança), ela será de R\$ 800 para imóveis de qualquer valor. No caso da Carta de Crédito FGTS, também da Caixa, o valor da taxa de despesas administrativas é de 1% sobre o valor financiado, com limite de R\$ 1.900, a partir de 1º de novembro.

##### ***E se o financiamento for feito por outro banco?***

A Taxa de Intermediação pode sair por até R\$ 1.600, sendo de R\$ 800 para imóveis avaliados em até R\$ 170 mil e de R\$ 1.350 para imóveis acima de R\$ 170 mil (sendo R\$ 250 pagos no ato, com a entrega dos documentos para pesquisa e o restante, R\$ 550 ou R\$ 1.350, conforme o valor do imóvel, na assinatura do contrato). Além disso, o interessado pagará ao banco financiador os custos cobrados por ele pela transação.

##### ***É possível antecipar parcelas ou até liquidar o financiamento usando o FGTS?***

Sim. É permitido o abatimento de até 80% do encargo total. O percentual varia de acordo com o saldo existente na conta do FGTS. O valor que será debitado na conta vinculada é utilizado em 12 parcelas mensais e consecutivas. Uma nova utilização só pode ser feita depois de um ano, ou seja, devem se passar dois anos a cada movimentação da conta vinculada para esses fins.

##### ***Pessoas com restrição de crédito podem usar o FGTS na compra da casa, mesmo sem utilizar nenhum financiamento?***

Para aquisição à vista, sim. Nesse caso, só são realizadas pesquisas para certificar a inexistência de financiamento ativo no SFH e propriedade de imóvel. Já para financiamento, idoneidade cadastral é o principal requisito.

*Fonte: Caixa Econômica Federal*