

Gaúchos recorrem ao FGTS para garantir a casa própria

O volume de saques do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) no Estado aumentou 24,61% entre 2010 e 2012 para a aquisição da casa própria. O montante utilizado para esse fim, no ano passado, foi de R\$ 668,4 milhões

Gilvânia Banker

A economia estável, a queda do desemprego e aumento de oferta de linhas de crédito com juros menores fizeram com que o mercado imobiliário nadasse numa onda gigante de bons negócios. O conhecido “boom imobiliário” teve ainda uma ajuda das facilidades de utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). No entanto, de acordo com o consultor imobiliário Rodrigo Karpát, o setor está começando a sofrer uma desaquecida. “A febre está diminuindo”, diagnostica. Segundo ele, os preços subiram demais e agora estão voltando à normalidade.

Em 2012, no Rio Grande do Sul, o total de saques do FGTS para casa própria foi de R\$ 668,4 milhões. De 2010 a 2012, o volume aumentou 24,61%, de acordo com dados da Caixa Econômica Federal (CEF). Do total de todas as retiradas entre as modalidades permitidas, como aposentadoria, demissão sem justa causa, entre outros, 15% destinou-se apenas à moradia. No Brasil, somente para pagamento total ou parcial da aquisição de imóvel residencial, 552.071 pessoas empregaram os recursos do fundo, totalizando um saque acima de R\$ 4 bilhões. Para as construções, o montante foi de R\$ 467,3 milhões.

Em programas como o Minha Casa, Minha Vida, a população pode usufruir desse recurso. O fundo de garantia é um benefício que foi criado a partir de 1988 para todos os trabalhadores regidos pela Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT). Antes disso, a opção pelo fundo era facultativa. O benefício não é desconto do salário, sendo recolhido pelo empregador no valor de 8% sobre o salário do trabalhador. O depósito pode ser feito até o dia 7 de cada mês.

Para a funcionária celetista do Instituto Geral de Perícia (IGP) Rejane Lima, o sonho da casa própria só se tornou possível graças ao FGTS. Com mais de 20 anos de recolhimento, em 2010 ela raspou a sua conta para dar de entrada na compra do seu imóvel, na zona Sul da Capital. Com os recursos do fundo, Rejane conseguiu diminuir a prestação em quase 50%. “Sem essa entrada, eu até iria conseguir comprar, mas a prestação iria ficar muito alta. Hoje, minha prestação é de R\$ 600,00”, comemora.

O financiamento do seu sonho foi realizado pelo Banrisul, e as tramitações para o saque foram realizadas entre os agentes financeiros. Uma das modalidades de uso pouco conhecida é o abatimento mensal nas prestações. De acordo com o gerente do FGTS da Caixa Econômica Federal do Rio Grande do Sul, Leo Paludo, para esses casos que visam diminuir as parcelas mensais, o cliente preenche um formulário com o pedido junto ao banco do financiamento, mas precisa ter três anos de conta no fundo. No entanto, o pedido deve ser renovado anualmente e o abatimento é de até 80% do valor da parcela. “O agente financeiro comanda tudo isso, pois é feito eletronicamente e tem mensalmente, por um ano, aquele valor abatido das prestações”, comenta Paludo.

Cartão Cidadão permite controle do saldo

A Caixa Econômica Federal (CEF) disponibiliza aos trabalhadores o cartão cidadão, que pode ser solicitado via site, pelo fone 0800-726-0207 ou em qualquer agência da Caixa. “O melhor fiscal da conta é o trabalhador”, diz o gerente do FGTS da Caixa Econômica Federal do Rio Grande do Sul, Leo Paludo. Com o cartão é possível acessar o extrato mensalmente, uma maneira de controlar se o empregador está cumprindo com a obrigatoriedade do depósito. O cartão magnético também permite consultar informações, através da senha sobre o PIS, bem como sacar os benefícios, como seguro-desemprego, o próprio FGTS e o abono salarial e pode ser usado em qualquer terminal de autoatendimento e casas lotéricas.

Segundo Paludo, a CEF também envia os extratos analítico para o endereço de correspondência do trabalhador. Além disso, é possível cadastrar no site www.caixa.gov.br o número do telefone celular para receber torpedos SMS, avisando toda vez que houver uma movimentação na conta.

A maior movimentação ao acesso das contas refere-se aos pagamentos de demissão sem justa causa. Em 2012, segundo dados da CEF, foram pagos R\$ 41 bilhões para cerca de 20 milhões de trabalhadores demitidos. No caso das aposentadorias, foram registrados mais de 5 milhões de saques, ou seja, R\$ 9,2 bilhões de recursos foram pagos retirados do fundo pelos novos aposentados.

Uso do fundo em consórcios ainda tem baixa procura

Com volume recorde de negócios que supera a marca de cinco milhões de participantes ativos no Brasil no uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o sistema de consórcios não conseguiu alcançar o crescimento desejado. Para o diretor comercial da Racon Consórcios, Fábio Dutra, o desconhecimento é o principal motivo para os números inexpressivos registrados desde as mudanças nas regras, em vigor desde 2010.

A quitação de débito do imóvel não era permitida até 2010. No ano passado, no Brasil, segundo Dutra, apenas cerca de 700 trabalhadores utilizaram mais de R\$ 16 milhões dos recursos do FGTS para quitar e amortizar saldo de consórcio de imóvel. “Há um desconhecimento, e estamos usando as campanhas publicitárias para alertar a população”, comenta.

De acordo com Dutra, logo que foi permitida a utilização do Fundo de Garantia para o sistema de consórcios, houve um boom de consorciados interessados. Porém, segundo ele, com o passar do tempo, esse tipo de operação envolvendo o FGTS caiu significativamente.

MARCELO G. RIBEIRO/JC



Com os recursos recolhidos durante 20 anos, Rejane deu entrada no imóvel próprio

Apesar disso, os consórcios, garante o diretor comercial da Racon Consórcios, ainda se caracterizam como o melhor investimento em razão dos juros mais baixos. O saldo, por exemplo, pode ser aproveitado na hora do lance para compra do imóvel. “Não existe muita burocracia. Para a oferta de lance, é mais tranquilo”, garante o executivo. Ele explica que basta que o requerente ao bem tenha a estimativa do valor que poderá dar de entrada com o fundo, tendo o extrato ou o cartão do trabalhador. O consorciado deve procurar a administradora do consórcio, a qual irá verificar se a cota está contemplada, requisito básico para uso do recurso. A administradora, então, direcionará o cliente a um agente financeiro, que irá orientar sobre os procedimentos necessários à utilização do FGTS para abatimento ou liquidação do saldo a pagar.

O sorteado, após a assembleia em que as ofertas são feitas, tem três dias úteis para sacar o recurso e apresentar na administradora de consórcio que realiza todo processo. Dentre os critérios para que o trabalhador possa ter direito à utilização do fundo de garantia estão ter mais de três anos de opção pelo Fundo de Garantia, não ser titular de contrato do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), não ter imóvel no município em que reside ou exerce sua atividade principal e o valor do imóvel tem que ser inferior a R\$ 500 mil (veja as regras abaixo).

Conforme dados da Racon Consórcios, foram vendidos, no ano passado, cerca de R\$ 100 milhões de créditos no Rio Grande do Sul. No Brasil, o volume chegou a R\$ 330 milhões no período, um crescimento de 6% em relação a 2011. A expectativa para 2013, segundo Dutra, é de um aumento de 16% na comercialização de cotas. “Encerramos o ano de 2012 com mais de 12 mil cotas ativas em todo o Brasil”, comemora.

Quando o FGTS pode ser sacado

- Demissão sem justa causa
- Término do contrato por prazo determinado
- Rescisão do contrato por extinção total da empresa; supressão de parte de suas atividades; fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências; falecimento do empregador individual ou decretação de nulidade do contrato de trabalho
- Rescisão do contrato por culpa recíproca ou força maior
- Aposentadoria
- Caso de necessidade grave ou urgente, decorrente de desastre natural causado por chuvas ou inundações que tenham atingido a área de residência do trabalhador, quando a situação de emergência ou o estado de calamidade pública for assim reconhecido, por meio de portaria do governo federal
- Suspensão do trabalho avulso
- Falecimento do trabalhador
- Titular da conta vinculada tiver idade igual ou superior a 70 anos
- Trabalhador ou seu dependente for portador do vírus HIV, acometido de câncer ou se estiver em estágio terminal, em razão de doença grave
- Quando a conta permanecer sem depósito por três anos ininterruptos cujo afastamento tenha ocorrido até 13 de julho de 1990
- Quando o trabalhador permanecer por três anos ininterruptos fora do regime do FGTS, cujo afastamento tenha ocorrido a partir de 14 de julho de 1990, inclusive, podendo o saque, neste caso, ser efetuado a partir do mês de aniversário do titular da conta
- Na amortização, liquidação de saldo devedor e pagamento de parte das prestações adquiridas em sistemas imobiliários de consórcio
- Para aquisição de moradia própria, liquidação ou amortização de dívida ou pagamento de parte das prestações de financiamento habitacional

Fonte: Caixa Econômica Federal

Regras para participar do consórcio

De acordo com dados da Caixa Econômica Federal, o trabalhador deve possuir três anos de trabalho com conta no FGTS e não pode possuir financiamento no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) em qualquer parte do território nacional na data de solicitação do benefício. Não deve possuir imóvel residencial urbano, concluído ou em construção, localizado no mesmo município do exercício de sua ocupação principal.

O requerente precisa ter o extrato analítico do FGTS de período referente aos últimos dois anos. Comprovar tempo de trabalho com a Carteira de Trabalho (CTPS) ou declaração do órgão de gestão de mão de obra ou do respectivo sindicato, no caso de trabalhador avulso. Deve apresentar cópia da última declaração do Imposto de Renda e recibo de entrega à Receita Federal, na qual conste a declaração de bens referente ao último exercício. Via do formulário Damp 3 (emitida, no ato da solicitação, pelo sistema da Caixa Consórcios), quando for pagamento de parte das prestações e certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel.