

Economia

FGTS futuro para comprar casa própria

Operação funcionará como um consignado com base em depósitos que as empresas ainda farão nas contas de seus empregados

Gustavo Andrade

Consumidores não poderão usar os depósitos futuros do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para adquirir a casa própria. O Conselho Curador do FGTS, formado pelo governo federal, por representantes dos empregados e dos empregadores, aprovou por unanimidade essa possibilidade.

Em um primeiro momento, a possibilidade será liberada só a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.400, justamente o público-alvo do programa habitacional Casa Verde e Amarela.

O trabalhador poderá decidir se usará ou não os depósitos futuros da conta vinculada do FGTS. Caso escolha optar por essa negociação, a quantia será bloqueada para demais movimentações, impedindo o cidadão de sacar os recursos.

As primeiras negociações só ocorrerão em 2023, já que as instituições financeiras terão até três meses para regulamentar essa nova adoção, de acordo com o conselheiro Helder Melillo Lopes, se-

cretário-executivo do Ministério do Desenvolvimento Regional.

O agente financeiro deverá informar ao trabalhador sobre a capacidade de pagamento com e sem a caução, uma forma de garantia que permite ao locador mais segurança na hora de alugar o imóvel, e o valor a ser caucionado.

A operação funcionará como um consignado com base em depósitos que as empresas ainda farão nas contas individuais dos empregados. Em vez de o dinheiro depositado mensalmente ir para a conta do trabalhador, será descontado para ajudar a pagar as prestações e diminuir mais rápido o saldo devedor do imóvel popular.

“Por exemplo: uma família que, com sua renda, consiga financiamento de R\$ 500, mas cujo imóvel desejado exija um financiamento cujas prestações seriam de R\$ 600, vai poder usar o crédito futuro a que tem direito para fazer esta complementação e acessar a este imóvel que, sem esta medida, ela não conseguiria acessar”, diz Lopes.

O Ministério do Desenvolvimento Regional informou que os bancos poderão optar por oferecer essa modalidade de financiamento.

O vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Gilmar Custódio, diz que é uma medida extremamente justa, em que o trabalhador poderá utilizar um recurso que é dele para a compra de algo próprio.



SETOR de FGTS e financiamento de imóveis na Caixa: mudança inicialmente para quem ganha até 2.400 reais

ENTENDA

Modalidade disponível a partir de janeiro

Como vai funcionar

- > **RESPONSÁVEL** pelo programa Casa Verde e Amarela, o Ministério do Desenvolvimento Regional exemplificou como a medida funcionará.
- > **UM TRABALHADOR** que ganhe R\$ 2 mil por mês podia financiar um imóvel com prestação de R\$ 440. Com o uso do FGTS futuro, mais R\$ 160 serão incorporados, fazendo o valor da prestação subir para R\$ 600 sem que o trabalhador tire mais dinheiro do próprio bolso.
- > **O TRABALHADOR** poderá decidir se utilizará ou não os depósitos futuros da conta vinculada do FGTS. Caso escolha optar por essa negociação, a quantia será bloqueada para demais movimentações, impedindo o cidadão de sacar os recursos.

- > **AS PRIMEIRAS** negociações só ocorrerão em 2023 já que as instituições financeiras terão até três meses para regulamentar essa nova adoção, de acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional.

Riscos

- > **ESSA MEDIDA** não está isenta de riscos. Em vez de acumular o saldo no FGTS e usar o dinheiro para amortizar ou quitar o financiamento, como ocorre atualmente, o empregado terá bloqueados os depósitos futuros do empregador no FGTS.
- > **ALÉM DISSO**, caso o trabalhador perca o emprego, ficará com a dívida, que passará a incidir sobre parcelas de maior valor.
- > **SE FICAR** desempregado durante

- muito tempo, além de ter a casa tomada, o trabalhador ficará sem o FGTS, de acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional.
- > **A MEDIDA** é vista como arriscada, já que uma das funções do FGTS é apoiar o trabalhador na hora da demissão sem justa causa. Neste caso, os valores bloqueados não poderão ser sacados, apenas a multa de 40% e o saldo restante se houver.
- > **DE ACORDO** com o ministério, continua valendo a regra atual de pausa no pagamento das prestações por até seis meses por quem fica desempregado. O valor não pago é incorporado ao saldo devedor.

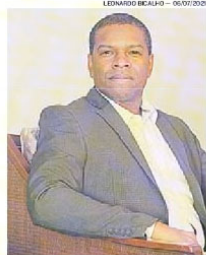
Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional e Ricardo Paixão.

Risco de ficar sem o imóvel

A medida de utilizar depósitos futuros do FGTS contém grandes riscos. O economista Ricardo Paixão destaca, por exemplo, em caso de demissão, a dívida continua e o valor das parcelas aumentará.

“Caso o trabalhador fique por muito tempo desempregado e não tenha como pagar, perderá a casa própria e ficará sem o valor do FGTS. Então os riscos são muito grandes”, afirma.

O economista vê a medida como



LEONARDO BECAJO - 05/07/2020

arriscada, já que uma das funções do FGTS é apoiar o trabalhador na hora da demissão sem justa causa. Neste caso, os valores bloqueados não poderão ser sacados, apenas a multa de 40% e o saldo restante se houver.

“Estamos em um período de incertezas e atualmente manter um emprego por muito tempo é para poucos, principalmente em setores em que o salário é bem pequeno. No geral, são empregos que exigem baixa qualificação e que não apresenta nenhuma estabilidade.”

O Ministério do Desenvolvimento Regional destaca que “os bancos podem optar por ofertar ou não essa linha de crédito. Se aceitarem, e o cliente ficar inadimplente, podem ir atrás do imóvel”.

“Caso o trabalhador fique muito tempo desempregado e não tenha como pagar, perderá a casa e ficará sem o valor do FGTS”

Ricardo Paixão, economista