

Novo FGTS para aliviar as prestações da casa própria

Dinheiro do "FGTS Futuro" será liberado, inicialmente, para famílias que ganham até R\$ 2.640, mas limite poderá ir a 8 mil

João Vitor Gomes, do jornal A Tribuna
15/02/2024 - 17:00



O momento em que a construção do sistema Minha Casa, Minha Vida, de 20 mil unidades, começou em uma casa-própria 1 da Minha Casa, Minha Vida e aprovou a medida. Para muitos, a ampliação do limite para quem depende de recursos próprios de juros e custos extras, além de facilitar o acesso à moradia a muitos trabalhadores que têm renda baixa. (2) - Moraes / Foto: Agência Brasil

Um projeto do governo federal que permite utilizar os depósitos futuros do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) como complemento à renda mensal na contratação de financiamento imobiliário promete aliviar o bolso e dar mais poder de compra a quem planeja adquirir a casa própria.

Chamado de "FGTS Futuro", o projeto será apresentado em março ao conselho curador do FGTS, que irá aprovar ou não a nova regra de uso do fundo, afirma o governo.

Caso seja aprovada, a medida será válida para contratos do Minha Casa, Minha Vida (MCMV), iniciando pela faixa 1 — com renda mensal de até R\$ 2.640 — e imóveis até R\$ 170 mil. Mas, no futuro, a ideia é ampliar para as faixas 2 e 3, indo a rendas de até R\$ 8 mil e imóveis de mais de R\$ 350 mil.

"Estamos falando de juros mais baixos, que compõem com outras fontes de recursos, que permite um valor maior e gera emprego e renda", afirma o ministro do Desenvolvimento e Assistência Social, Wellington Dias.

Na prática, a quantia depositada todo mês na conta do FGTS do trabalhador pelo empregador seria encarado como uma remuneração assim como o salário, podendo participar do contrato.

Quem ganha R\$ 2 mil, por exemplo, e recebe R\$ 160 pelo fundo de garantia, conseguiria contratar um financiamento imobiliário utilizando o salário e a quantia do FGTS, que seria descontada direto da conta do trabalhador.

O recurso extra tem potencial de alavancar as vendas de imóveis econômicos, aqueles enquadrados na faixa 1, com valor de até R\$ 170 mil, como avalia o [diretor do Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(Secovi-ES\)](#), Ricardo Gava.

"Ao proporcionar mais poder de compra aos interessados que se enquadram nas regras estabelecidas, espera-se aumento real de 5% na capacidade de pagamento do mutuário. Isso deverá impulsionar a demanda por imóveis considerados econômicos", avalia.

O programa também ajudará a garantir acesso maior à habitação, segundo Gava. O governo estima que 60 mil casas serão financiadas por ano com os recursos do FGTS Futuro, disse o secretário de Habitação do Ministério das Cidades, Halilton Medeiros, à CNI Brasil.

"As famílias vão trocar o seu FGTS Futuro pelo patrimônio. A própria multa de demissão está preservada integralmente", disse.

Integrantes de conselho criticam proposta federal

Integrantes do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) chegaram a criticar a proposta da nova regra.

A alegação é de que os trabalhadores que fizerem uso do FGTS Futuro vão deixar de acumular na conta vinculada os valores recolhidos pelas empresas.

Na hora da demissão sem justa causa, esses empregados teriam pouco dinheiro a sacar, comprometendo a subsistência em momento de necessidade.

Por outro lado, integrantes do Ministério das Cidades avaliam que a medida amplia o acesso da população à casa própria e está dentro de uma das principais finalidades do FGTS, o apoio à habitação popular, afirma o jornal O Globo.

A medida, criada durante o governo de Jair Bolsonaro, tinha como objetivo acelerar as contratações do programa Casa Verde e Amarela.

A expectativa era de que a medida pudesse melhorar a aprovação de Bolsonaro, que disputava a reeleição contra o atual presidente.

Medida deve entrar em vigor em março

Decisão no mês que vem

Para entrar em vigor, a nova regra para o uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) como um complemento da renda vai precisar ser aprovada pelo Conselho Curador do FGTS.

As regras estão previstas para serem apreciadas pelo Conselho em março, segundo o governo.

Fazem parte do conselho representantes do governo, de centrais sindicais dos trabalhadores e dos empregadores.

Como é feito o cálculo

As parcelas futuras do FGTS poderão ser incorporadas à base de cálculo da capacidade de financiamento, como se fosse uma renda extra.

O banco fará uma simulação a partir dos depósitos mensais atuais do empregador à conta do FGTS em nome do trabalhador.

A diferença necessária para quitar a parcela será paga todo mês, de forma automática, pela Caixa Econômica Federal à instituição na qual o trabalhador fará o financiamento, com o dinheiro do fundo.

Pelas regras do Minha Casa, Minha Vida, o trabalhador pode comprometer até 30% da renda familiar mensal como a parcela do imóvel.

se a família comprovar renda de R\$ 2.640, por exemplo, poderá pagar parcelas de até R\$ 792 no financiamento. Com 8% do FGTS (R\$ 108), poderia contratar parcela de R\$ 902.

Em caso de demissão

Se o trabalhador for demitido, ele terá de assumir a parcela que vinha do depósito do ex-empregador no FGTS. Ou seja, deverá pagar do próprio bolso.

Caso inadimplente, o contratante corre o risco de perder o imóvel.

Fonte: Folha de S. Paulo e pesquisa AT.