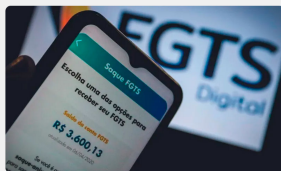


Novas medidas facilitam a compra da casa própria

Ajuda de até R\$ 25 mil para pagar entrada e uso do FGTS a ser pago pela empresa todo mês para reduzir parcelas são alguns benefícios

Crédito: Agência de Notícias A Tribuna
27032024 - 17:30



Conheça o FGTS: empregador deposita todo mês equivalente a 8% do salário no fundo, e o valor poderá ser usado para pagar as prestações | Foto: Drauzgalter

Novas medidas dos governos federal e estadual vão facilitar a compra e reduzir as prestações da casa própria. Uma delas é o uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ainda a ser depositado na conta do empregado para pagar as parcelas do financiamento imobiliário.

Já o governo do Estado vai anunciar ajuda de R\$ 25 mil para famílias que vivem em áreas rurais. No meio urbano, esse valor é de R\$ 20 mil e já está disponível pelo Nossa Casa. Esse aporte é alocado ao subsídio do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e poderá chegar a R\$ 80 mil, no caso de imóveis rurais — somado aos até R\$ 55 mil do MCMV.

O Conselho Curador do FGTS autorizou o uso do chamado FGTS Futuro, uma espécie de consignado com o fundo para a população de baixa renda comprar a casa própria. A decisão foi tomada ontem.

O valor poderá ser usado para compor renda e ajudar a pagar as prestações de imóveis adquiridos no MCMV. Para a medida entrar em vigor, a Caixa precisa publicar as normas operacionais da modalidade. O prazo para a operação ter início é de até 90 dias. A implementação do FGTS Futuro é um pleito antigo do setor imobiliário.

"A expectativa é de que, com o tempo, haja monitoramento da capacidade de pagamento desses beneficiados e que, futuramente, um grupo maior de famílias possa ser contemplado com a iniciativa", disse Luis França, presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrinc).

O vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES) Ricardo Paiva disse que as vendas devem ter aumento substancial com a regulamentação e aplicação do subsídio do Nossa Casa, que permite que famílias adquiram seus imóveis praticamente sem pagar entrada.

"Atrelados a outros benefícios como parcelamento de valores não financiados e ITBI e registro por conta do vendedor tem facilitado ainda mais".

Para Douglas Vaz, presidente do Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon-ES), programas voltados ao financiamento habitacional são necessários. Mas deve-se ter o cuidado de não criar modalidades que venham gerar instabilidades no futuro.

As novas medidas

FGTS Futuro

Consiste no uso dos depósitos futuros feitos pelo empregador na conta do FGTS do trabalhador para compor renda e ajudar a pagar as prestações do financiamento contratado no Minha Casa, Minha Vida.

A medida vale só para novos financiamentos. O impacto do FGTS Futuro será de R\$ 11,4 bilhões no Orçamento deste ano, de R\$ 97,15 bil para novos contratos do Minha Casa, Minha Vida.

A iniciativa passará por um período de teste, direcionando a nova modalidade do FGTS para famílias com renda mensal de até R\$ 2.640, que complete a Faixa 1 do programa habitacional. O objetivo é, depois, atender a todas as faixas, cujo limite de renda familiar é de R\$ 8 mil.

- Exemplo

O mutuário pode comprometer até 30% de sua renda mensal com a parcela da casa própria. Se a família comprovar renda de R\$ 2.640, por exemplo, poderá pagar parcelas de até R\$ 792 no financiamento.

Mas, se a prestação do imóvel for de R\$ 1.000, com o FGTS Futuro essa diferença de R\$ 208 por mês será complementada com os depósitos que ainda serão feitos pelo empregador.

Num imóvel com o valor de R\$ 157.900, com o FGTS arcando com R\$ 12.900, o valor total cairá para R\$ 145 mil, no caso de família com renda familiar de R\$ 2.640.

Nesse caso, a prestação do financiamento seria de R\$ 792, sem inserir o aporte do FGTS. Com o valor do FGTS financiando uma parte desse imóvel, a prestação cairá para R\$ 600, ou seja, o Fundo de Garantia irá arcar com parte desse valor de prestação, de R\$ 192. Se a família comprovar renda de R\$ 2.640, por exemplo, poderá pagar parcelas de até R\$ 792. Com 6% do FGTS (R\$ 108), poderia contratar parcela de R\$ 900.

Nossa Casa

Dá ajuda de R\$ 20 mil às famílias para pagar a entrada da casa própria, somando-se ao subsídio do programa Minha Casa, Minha Vida. Pode ter acesso por quem tem renda familiar bruta de até três salários mínimos (R\$ 4.236), na faixa urbana II do Minha Casa, Minha Vida em todos os 78 municípios do Estado.

Vale para imóvel residencial urbano, novo ou usado. Vale também para imóvel na planta, desde que integre empreendimento financiado pela Caixa. Não vale comércio e nem imóvel rural e nem para reformar.

- Como conseguir:

A Caixa Econômica Federal é responsável pela análise e sanção da renda dos interessados, que deverão requisitar o benefício à Sedurb, de forma eletrônica, por meio do Sistema Corporativo de Gestão de Documentos Arquivísticos Digitais (E-Docs).

Ajuda à análise, será emitido e encaminhado aos beneficiados e também à Caixa Econômica Federal e Certificado de Concessão do Benefício, autorizando o banco a repassar o valor ao vendedor do imóvel.

A solicitação será feita de forma eletrônica, por computador e também por smartphone, no portal conectadoaocasa.gov.br no menu "Habitação e Imóveis" e "Programa Nossa Casa" ou pelo www.sedurb.es.gov.br clicando no banner do programa.

O cidadão deverá preencher o formulário de solicitação com suas informações, anexar documentos necessários e ao concluir a solicitação será gerado o número do protocolo.

A Sedurb realizará a análise da solicitação e emitirá o Certificado de Concessão do Benefício que será encaminhado ao solicitante por e-mail e também para a agência da Caixa em que está sendo processada a proposta de financiamento.

Com o emissão, a Caixa estará autorizada a repassar o benefício juntamente com o financiamento.

Famílias em áreas rurais

O secretário de Estado da Agricultura Enio Bergoli revelou, conforme reportagem publicada no domingo em A Tribuna, que o governo do Estado vai dar ajuda de R\$ 25 mil para famílias que vivem em áreas rurais pagarem a entrada da casa própria financiada. A ajuda é semelhante à do programa Nossa Casa, e mais detalhes serão revelados no dia 4.

Fonte: Governos federal e do Estado; e economista Ricardo Paiva.