

12/09/2022 14:34 - Depósitos futuros no FGTS poderão ser usados para comprar casa popular



A partir do próximo ano, o trabalhador poderá usar os depósitos futuros no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para a compra de casas populares. Na quinta-feira (8), o Diário Oficial da União publicou portaria que autoriza o uso desses recursos para pagar prestações do Programa Casa Verde e Amarela. A operação, no entanto, envolve riscos.

Embora a autorização para o início da modalidade já esteja valendo, a medida demorará para chegar ao mutuário. Isso porque as instituições financeiras terão 120 dias para se adaptarem à nova regra de contratação e só começarão a oferecer esse tipo de contrato em fevereiro de 2023.

A portaria regulamentou a Lei 14.438, promulgada pelo Congresso Nacional em agosto, após a aprovação da

Medida Provisória 1.107, editada em março. Embora a lei autorizasse a utilização dos futuros depósitos do FGTS, a medida só valerá após a regulamentação definir as regras.

Somente famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4,4 mil poderão recorrer ao mecanismo, que poderá ser usado para a compra de apenas um imóvel por beneficiário. Na prática, a medida institui uma espécie de consignado do FGTS. 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.

Responsável pelo Programa Casa Verde e Amarela, o Ministério do Desenvolvimento Regional forneceu um exemplo de como a medida funcionará. Até agora, um mutuário 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.

A medida tem como objetivo desovar o estoque de imóveis parados no Casa Verde e Amarela. Atualmente, cerca de um terço dos financiamentos são negados por falta de capacidade de renda. Ao incluir os depósitos futuros do FGTS no pagamento das parcelas, mais famílias poderão ter acesso ao programa habitacional.

Riscos

A decisão caberá ao trabalhador, que não será obrigado a aderir a essa modalidade. Esse tipo de operação, no entanto, não está isento 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 Fundo de Garantia. O risco está no caso de demissão.

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 mutuário ficará sem o FGTS.

Em nota, o Ministério do Desenvolvimento Regional informou que o risco das operações será assumido pelos bancos e que 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, conforme acordo entre a Caixa Econômica Federal e o Conselho Curador do FGTS.

Um artigo na lei autoriza a retomada do Fundo Garantidor de Habitação Popular, criado em 2009 para cobrir a inadimplência nos programas habitacionais populares e suspenso em 2016. No entanto, as regras para os casos de inadimplência ainda precisam ser editadas por resoluções do Ministério do Desenvolvimento Regional e do Conselho Curador do FGTS.

Enquanto todas as regras ainda não forem definidas, as construtoras estão aguardando informações. O Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci) propôs que o FGTS futuro também seja autorizado na compra de imóveis populares usados, em vez de unidades novas. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic) pediu que o governo insira um percentual limite dos depósitos futuros a serem bloqueados. Com a introdução de um teto, o trabalhador continuaria a acumular saldo no FGTS.

Fonte: Agência Brasil

Notícias RO