Saiba como o FGTS Futuro contribuirá para compra da casa própria

https://dokimasia.com.br/wp-content/uploads/2024/02/fgts.mp3

Depósitos futuros podem reduzir prestação do Minha Casa, Minha Vida

A partir de março, o mutuário do Minha Casa, Minha Vida que trabalha com carteira assinada estará mais próximo de receber uma ajuda para comprar o imóvel próprio. O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) deverá regulamentar o FGTS Futuro, modalidade que permite o uso de contribuições futuras do empregador ao fundo para comprovar renda maior e comprar imóveis mais caros ou reduzir o valor da prestação.

Inicialmente, a novidade funcionará em caráter experimental, para cerca de 60 mil famílias da Faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida, com renda mensal de até dois salários mínimos. Caso a iniciativa seja bem sucedida, o governo federal poderá estender a iniciativa a todos os beneficiários do programa, que atende a famílias com renda de até R$ 8 mil mensais.

Instituído pela Lei 14.438/2022, no governo anterior, o FGTS Futuro nunca foi regulamentado. Na época, a legislação permitia o uso dos depósitos futuros no fundo para pagar parte da prestação.

No ano passado, a Lei 14.620, que recriou o Minha Casa, Minha Vida, autorizou o uso do FGTS Futuro também para amortizar o saldo devedor ou liquidar o contrato antecipadamente. No entanto, seja para diminuir a prestação ou nas outras situações, a utilização do mecanismo tem riscos, caso o trabalhador seja demitido e não consiga outro emprego com carteira assinada.

Como funciona

Todos os meses, o empregador deposita, no FGTS, 8% do salário do trabalhador com carteira assinada. Por meio do FGTS Futuro, o trabalhador usaria esse adicional de 8% para

comprovar a renda. Com o Fundo de Garantia considerado dentro da renda mensal, o mutuário poderá financiar um imóvel mais caro ou comprar o imóvel inicialmente planejado e reduzir o valor da prestação.

Na prática, a Caixa Econômica Federal, agente operador do FGTS, repassará automaticamente os depósitos futuros do empregador no Fundo de Garantia para o banco que concedeu o financiamento habitacional. O trabalhador continuará a arcar com o valor restante da prestação.

O oferecimento da novidade ao trabalhador ainda levará tempo. Caso o Conselho Curador regulamente a medida em março, a Caixa Econômica Federal precisará definir uma série de normas operacionais. Elas explicarão como o banco transferirá os depósitos de 8% do salário ao agente financiador do Minha Casa, Minha Vida, assim que a contribuição do patrão ao FGTS cair na conta do trabalhador. Somente 90 dias após a edição das normas, as operações com o FGTS Futuro serão iniciadas.

Exemplo

O Ministério das Cidades forneceu uma simulação de uso do FGTS Futuro por uma família com renda de até R$ 2 mil que compra um imóvel no Minha Casa, Minha Vida. Nesse exemplo, a família pode comprometer até 25% da renda (R$ 500) com a prestação.

Com o depósito de R$ 160 do empregador na conta vinculada do FGTS, o trabalhador poderá financiar um imóvel de maior valor, pagando prestação de R$ 660. Em tese, também é possível comprar o imóvel inicialmente planejado e reduzir a prestação para R$ 340, mas esse ponto ainda depende de regulamentação do governo.

Riscos

O mutuário precisará estar atento a riscos. O governo ainda discute o que acontecerá com o trabalhador que perder o emprego. A Caixa Econômica Federal estuda a suspensão das prestações por até seis meses, com o valor não pago sendo incorporado ao saldo devedor. Essa ajuda já é aplicada a financiamentos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.

Saiba como o FGTS Futuro contribuirá para compra da casa própria

Mesmo que as prestações sejam suspensas, o trabalhador deverá estar ciente de que, caso perca o emprego, terá de arcar com o valor integral da prestação: o valor que pagava antes mais os 8% do salário anterior depositados pelo antigo empregador. Caso não consiga arcar mais com as prestações por mais de seis meses, o mutuário perderá o imóvel.

Edição: Kleber Sampaio

Agência Brasil