

POR DENTRO DAS REGRAS

FGTS USADO PARA ABATER O SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

O que precisa?

- Ter, no saldo do FGTS, o valor equivalente a pelo menos cinco prestações do financiamento
- Estar financiando o primeiro imóvel
- Caso esteja com parcelas em atraso, pode ter até três prestações não pagas
- O imóvel deve estar localizado na cidade de trabalho do mutuário ou em uma cidade que faça limite
- Para usar o FGTS do casal, é preciso que o imóvel esteja no nome dos dois

Prazos

- Durante o tempo do financiamento, o mutuário pode resgatar o FGTS para pagar o saldo devedor a cada dois anos
- O mutuário precisa estar trabalhando

há pelo menos três anos no regime do FGTS

- Se o proprietário usou o FGTS para dar a entrada no financiamento, deve esperar dois anos para usar de novo o FGTS para reduzir o saldo devedor
- Para reduzir o valor das prestações por 12 meses, o mutuário pode fazer isso todo ano e, mesmo imediatamente, depois de usar o fundo de garantia na entrada do financiamento (se ainda tiver saldo)
- Para comprar imóveis usados em que já teve uso do FGTS pelo proprietário anterior, deve-se esperar três anos para o mutuário resgatar o fundo de garantia novamente, seja para dar entrada, seja para amortizar a dívida

Documentos necessários

- Comprovar três anos de trabalho no regime do FGTS – Carteira de Trabalho
- Informar a renda – Carteira de Trabalho ou contracheque
- Opção pelo abatimento ou liquidação – Assinar requerimento fornecido pela agência bancária

Compare os juros

- Rendimento do FGTS – **3%** ano + TR
- Taxa de juros da habitação – A partir de **4,5%** ao ano*
- Inflação do IPCA – **5,10%** (últimos 12 meses)

*Não há nenhuma taxa de juros de empréstimos menor que o financiamento habitacional. Por isso, não vale a pena tirar empréstimo para abater a dívida do financiamento da casa própria

CONFIRA AS SIMULAÇÕES

- Um mutuário comprou um apartamento pelo programa Minha Casa, Minha vida no início de abril. O saldo devedor do financiamento é **R\$ 58.900**
- Ele pagou só uma parcela das 300 e, como não usou o FGTS para dar a entrada no financiamento (fez isso com recursos próprios), decidiu empregar os R\$ 5 mil que tem

atualmente no FGTS para ajudar a pagar o imóvel

- Como está no início do contrato, a parcela está em **R\$ 451,54**. Esses R\$ 5 mil equivalem, portanto, a 11 prestações. Mas, na prática, ele pode abater bem mais prestações, conforme a opção que a pessoa escolher. Veja abaixo:

Opção 1 Diminuir o prazo do financiamento abatendo o valor do saldo devedor

- Essa é a melhor alternativa e que garante maior economia. Fazendo isso, o dono do imóvel emprega da melhor maneira o seu dinheiro, pois vai diminuir R\$ 5 mil da dívida de R\$ 58.900, ficando em R\$ 53.900. Na simulação feita na agência da Caixa, isso reduziria o prazo do financiamento em mais de quatro anos (veja abaixo) e geraria uma grande economia ao dono do imóvel, que deixa de pagar taxas e juros relativos às parcelas pagas de forma antecipada

	Como era	Como fica
Saldo devedor	R\$ 58.900	R\$ 53.900
Valor das parcelas	R\$ 451,54	R\$ 451,54
Parcelas a pagar	299 (24 anos e 11 meses)	248 (20 anos e oito meses)

RESUMO: Com R\$ 5 mil pagos antecipados, são quitadas 51 parcelas, que equivalem a R\$ 23 mil (se fossem pagas mês a mês, por R\$ 451,54). **Economia é de R\$ 18 mil em juros e taxas que deixam de ser pagos**, além de redução do prazo de pagamento em mais de quatro anos

Opção 2 Diminuir o valor das parcelas abatendo o saldo devedor

- Nesse caso, os R\$ 5 mil que a pessoa tem no FGTS serão usados para abater o saldo devedor. Além disso, todas as parcelas serão recalculadas de acordo com o novo valor da dívida. Nesse exemplo, em vez de pagar R\$ 451 de prestação, o mutuário vai passar a desembolsar R\$ 413 por mês
- Essa alternativa é menos vantajosa. Mesmo que o saldo devedor tenha diminuído, porque o mutuário ainda pagará boa parte dos juros, já que o tempo de financiamento não mudou

	Como era	Como fica
Saldo devedor	R\$ 58.900	R\$ 53.900
Valor das parcelas	R\$ 451,54	R\$ 413,00
Parcelas a pagar	299 (24 anos e 11 meses)	299 (24 anos e 11 meses)

Opção 3 Pagar até 80% do valor das prestações dos próximos 12 meses

- Essa opção é a menos vantajosa, mas é indicada para a pessoa que está endividada, devendo muito no cheque especial ou cartão de crédito, por exemplo. Assim, ela usará o FGTS para reduzir o valor da prestação da casa própria de forma temporária, ganhando um fôlego para quitar as outras dívidas e equilibrar as contas
- Com essa opção, o mutuário pode usar o FGTS para pagar até 80% do valor das próximas 12 parcelas. Nesse exemplo, mesmo tendo R\$ 5 mil no saldo do FGTS, o mutuário só poderia usar R\$ 4.329, o equivalente a 80% de 12 parcelas de R\$ 451. Se fizer isso, o valor das prestações cairá para R\$ 91 por um ano. Depois, valor volta ao normal
- Para usar o FGTS, nesse caso, o mutuário pode ter, no máximo, três prestações em atraso
- Essa opção é a menos vantajosa pois o mutuário não tem redução do prazo e segue pagando bastante em juros

	Como era	Como fica
Saldo devedor	R\$ 58.900	R\$ 58.900
Valor das parcelas	R\$ 451,54	R\$ 91*
Parcelas a pagar	299 (24 anos e 11 meses)	299 (24 anos e 11 meses)

*Valor só das próximas 12 parcelas. Depois, valor da prestação volta a R\$ 451,54

Opção 4 Usar parte do FGTS para abater saldo devedor e parte para reduzir parcelas

- Nesse caso, é preciso avaliar a situação com o gerente do banco para fazer simulações e tomar a decisão de quanto usar para reduzir valor de parcelas e quanto para abater o saldo devedor