

# Financiou a casa própria? Saiba como pagar logo a dívida

É possível usar o FGTS para reduzir o valor de cada prestação

JÚNIOR BATISTA

DA REDAÇÃO

De dois em dois anos, o trabalhador que possui saldo no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) pode usar o recurso para amortizar parte da dívida da casa própria e, assim, reduzir o valor das parcelas do financiamento. Quem tem dinheiro no FGTS deve fazê-lo o quanto antes, recomendam especialistas.

Desse modo, é possível utilizar o FGTS não só para a aquisição do imóvel por completo ou utilizar o dinheiro na entrada, mas também para diminuir a sua dívida. É permitido pagar até três parcelas do empréstimo que estejam em atraso usando os recursos do FGTS, segundo a Caixa.

Outra forma de utilizar o recurso é amortizar as parcelas, reduzindo o valor a pagar por mês. Foi o que fez a advogada Luciana Della Barba, de 47 anos. "Foi bem vantajoso neste caso, porque eu consegui reduzir o valor das parcelas em 70%", observa ela, que financiou a casa própria durante 30 anos.

A ideia inicial era usar o FGTS para abater o valor do apartamento e financiar o restante no banco, porém, como ela precisava agilizar a compra, optou por pegar todo o crédito no banco privado e usar o fun-

## ABECIP

As operações de crédito imobiliário das duas principais fontes de recursos do setor - cadernetas de poupança e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) - atingiram R\$ 240,8 bilhões em 2022, segundo associação das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

Foi o segundo melhor ano da série histórica, mas na comparação com 2021, o melhor ano, houve queda de 5%. No entanto, os financiamentos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) atingiram R\$ 61,6 bilhões, com alta de 27% em 2022 ante 2021. Para este ano, a previsão da Abecip é de que o volume de empréstimos atinja R\$ 221 bilhões, número 8% menor do que em 2022.

do para mais tarde abater o valor de cada parcela. "Então, optei por usar o crédito bancário".

Hoje, ela diz que foi o melhor que fez. "Depois, fica a conquista. Tenho minha casa própria da forma como imaginei e a localização que queria", comenta.

Segundo o economista e professor do Insper, Ricardo Humberto Rocha, se o trabalhador possui dinheiro do Fundo de Garantia, tem que usar. "Por quê? Porque o recurso do fundo é corrigido por uma taxa muito inferior à do financiamento (imobiliário)".

Não fazer isso, segundo

ele, significa manter dinheiro praticamente parado e perdendo para a inflação anualmente e para as taxas que são cobradas nos empréstimos bancários, ainda que, na Caixa, sejam menores do que as praticadas em bancos privados.

## COMO USAR

O trabalhador que possui recursos no FGTS deve procurar a agência bancária onde pretende fazer o financiamento para utilizar os recursos do fundo para quaisquer casos, seja pagar parte ou toda a dívida ou reduzir o valor das parcelas.

Na liquidação parcial ou total do saldo devedor de financiamento, o intervalo para poder usar o FGTS é de dois anos, contados a partir da data da última amortização. Assim, é possível fazer esse abatimento com o FGTS a cada dois anos.

## REDUÇÃO DO VALOR DA PARCELA

Como fez a advogada Luciana Barba, também é possível usar o recurso para abater até 80% do valor das parcelas. Nesse caso, é preciso usar o FGTS para abater pelo menos 12 parcelas do financiamento. Para fazer novamente a operação, é preciso aguardar um ano.

Outra possibilidade é realizar a amortização com recursos do fundo de até três parcelas em atraso, segun-



VANESSA RODRIGUES

Segundo economista, investir na casa própria exige planejamento, o que possibilitaria pagar menos juros

do o portal do FGTS.

De acordo com Rocha, a decisão de investir em um imóvel tem que ser planejada. "A primeira coisa é dimensionar o tamanho do imóvel de que precisa", diz. Ele afirma que se deve

superar o ímpeto, principalmente em feirões, de comprar mais do que é necessário. "O trabalhador ficará 30 anos pagando juros e, eventualmente, poderia comprar um imóvel menor e pagar em 15 anos".

Outra dica dada pelo economista é com relação à localização. "É melhor um imóvel menor com mais mobilidade do que um imóvel maior onde se gastará duas horas para ir e voltar do trabalho".

**Veículo:** Impresso -> Jornal -> Jornal A Tribuna - Santos/SP

**Seção:** Economia **Caderno:** B **Página:** 1