

TIRANDO SUAS DÚVIDAS: COMO USAR O FGTS PARA COMPRAR SUA CASA



Transforme seu FGTS na Chave para a Casa Própria

Autora

Tarsila Falcão Ribeiro



Introdução

Este ebook foi criado para esclarecer dúvidas comuns dos trabalhadores com relação ao uso do FGTS, utilizando uma linguagem mais simples.

IMPORTANTE: Este documento não substitui a leitura completa do Manual de Moradia Própria (MMP) disponível para download em www.caixa.gov.br, que contém a norma vigente para utilização do saldo do FGTS na moradia.



Sumário

1. Qualquer pessoa pode utilizar o FGTS na compra de um imóvel?
2. Posso utilizar o FGTS para comprar um imóvel se meu companheiro tem um imóvel em nome dele?
3. Posso utilizar o FGTS para comprar um imóvel usado?
4. É possível usar o FGTS para adquirir um terreno?
5. Existe um limite para o valor do imóvel?
6. É possível usar o FGTS para complementar um financiamento bancário?
7. Quais documentos preciso apresentar para utilizar o FGTS?
8. Preciso comprovar minha renda para usar o FGTS?
9. Posso usar o FGTS para financiar imóveis de consórcios?
10. O que acontece se eu usar o FGTS para comprar uma casa e depois a vender?



Sumário

11. Posso utilizar o FGTS mais de uma vez?
12. O FGTS pode ser usado para a compra de imóvel na planta?
13. Posso usar o FGTS em qualquer banco?
14. Qual é o valor do FGTS que pode ser utilizado na compra do imóvel?



Qualquer pessoa pode utilizar o FGTS na compra de um imóvel?

Para usar o FGTS na compra da casa própria, é preciso atender a alguns requisitos específicos. Primeiro, é necessário ter **pelo menos 3 anos** de trabalho com o regime do FGTS, somando todos os períodos, sejam eles consecutivos ou não, em qualquer empresa. Além disso, se você já tiver **um financiamento ativo** no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer lugar do Brasil, não vai poder usar o FGTS.

Outro ponto importante é que você **não pode ser proprietário** de outro imóvel residencial, seja ele já pronto ou em construção. Isso vale para imóveis no município onde você trabalha, incluindo as cidades vizinhas ou da mesma Região Metropolitana, ou onde você mora, nas mesmas condições. Ou seja, se você já tem um imóvel nesses locais, não poderá usar o FGTS para adquirir outro.



Posso utilizar o FGTS para comprar um imóvel se meu companheiro tem um imóvel em nome dele?

A resposta é: depende! Se o seu companheiro comprou o imóvel depois de vocês já estarem vivendo juntos em união estável, mas não registraram isso em cartório, o imóvel dele também é considerado seu. Nesse caso, você não poderia usar o seu FGTS para comprar outro imóvel.

Agora, se vocês têm uma **escritura de união estável registrada em cartório** e escolheram o regime de **separação total de bens**, o imóvel fica só com ele. Isso significa que você pode usar o seu saldo do FGTS para adquirir **outro imóvel** sem problemas! Tudo depende do que foi formalizado no cartório!



Posso utilizar o FGTS para comprar um imóvel usado?

Você pode, sim, usar o FGTS para comprar imóveis usados, sem nenhum problema! Mas, para isso, o imóvel precisa atender a alguns requisitos. Ele deve ser **residencial urbano**, estar **matriculado no cartório de registro de imóveis** e precisa ter o **habite-se** averbado na matrícula. Ah, e também é necessário um **laudo técnico**, feito por um profissional credenciado, para garantir que o imóvel está apto para ser habitado e que o valor de mercado não ultrapasse **R\$ 1,5 milhão**. Fica ligado nesses detalhes para garantir que o seu FGTS seja liberado sem complicação!



É possível usar o FGTS para adquirir um terreno?

O uso do FGTS para adquirir um terreno, só é permitido se estiver vinculado a um financiamento ou a um autofinanciamento para a construção. Portanto, não é possível utilizar o FGTS para adquirir somente um terreno.



Existe um limite para o valor do imóvel?

Hoje, o valor limite determinado pelo CMN é de R\$ 1.500.000,00. O valor do imóvel é determinado através da avaliação do imóvel feita por um responsável técnico credenciado do banco ou administradora de consórcios que faz um laudo determinando quanto vale aquele imóvel.



É possível usar o FGTS para complementar um financiamento bancário?

Sim. O FGTS pode ser usado para complementar o financiamento, sozinho para pagar 100% do imóvel ou ainda para complementar o valor de recursos próprios do trabalhador.



Quais documentos preciso apresentar para utilizar o FGTS?

Os documentos a serem apresentados variam de acordo com a modalidade desejada. Mas basicamente são: Autorização de Movimentação da Conta Vinculada do FGTS e Declarações para enquadramento (formulário fornecido pelo banco ou administradora de consórcios) e, se for a sua primeira utilização do FGTS no imóvel, Declaração de Imposto de Renda ou de Isenção de sua apresentação e matrícula do imóvel . Outros documentos podem ser solicitados, conforme na análise da documentação inicial.



Preciso comprovar minha renda para usar o FGTS?

Você não precisa comprovar a renda para usar o FGTS. No entanto, se for necessário um financiamento para complementar o valor do imóvel, o banco provavelmente vai pedir a comprovação do seu rendimento.



Posso usar o FGTS para financiar imóveis de consórcios?

Sim. É possível utilizar o FGTS para adquirir, amortizar, liquidar ou pagar parte do valor das prestações de imóveis adquiridos através de consórcios. No caso de aquisição, o FGTS pode ser utilizado tanto para “Lance” para obter a “Carta de Crédito” como para a complementação da “Carta de Crédito” já contemplada.



O que acontece se eu usar o FGTS para comprar uma casa e depois a vender?

Você poderá vender seu imóvel em que utilizou o FGTS a qualquer tempo. Mas o imóvel que você vendeu, que foi adquirido com FGTS, só poderá ser objeto de uso de uma nova aquisição com FGTS após 3 anos da sua compra.



Posso utilizar o FGTS mais de uma vez?

Sim, você pode utilizar o saldo do seu FGTS quantas vezes quiser, mas é importante lembrar que, para amortização e liquidação, é necessário esperar um intervalo de 2 anos entre uma utilização e outra. No caso de usar o FGTS para pagar parte das prestações, ele pode ser usado para quitar até 80% de até 12 parcelas. Depois, você só poderá usar novamente para essa mesma finalidade quando as 12 prestações anteriores forem pagas.



O FGTS pode ser usado para a compra de imóvel na planta?

Sim. O FGTS também pode ser utilizado para aquisição de imóvel em construção.



Posso usar o FGTS em qualquer banco?

Você deverá se informar junto ao seu banco ou administradora de consórcio se ele está autorizado a operar com o FGTS. A maior parte dos grandes bancos e administradora de consórcios está autorizada a intermediar o saque do FGTS.



Qual é o valor do FGTS que pode ser utilizado na compra do imóvel?

O valor do FGTS não pode ultrapassar R\$ 1.500.00,00 ,que é o valor máximo que o imóvel pode ter segundo a regra atual. Além disso, o valor o FGTS somado ao valor do financiamento não poderá ultrapassar o menor entre dois valores: o da compra e venda ou o de avaliação feita em laudo por um responsável técnico.

