

Como usar o FGTS para casa própria

MÁRCIO ANTÔNIO BUENO

O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) baixou a Resolução nº 05 para regulamentar a utilização do FGTS no abatimento de prestações e na amortização do saldo devedor em financiamentos para aquisição de imóveis pelo Sistema Financeiro Habitacional. Com isso, os mutuários ficam obrigados a observar alguns requisitos:

1) Mutuários com renda mensal de até 500 BTN's (NCz\$ 5.475,90 em janeiro) poderão abater até 80% do valor da prestação se esta comprometer no mínimo 5% de sua renda familiar. Um mutuário com renda mensal de NCz\$ 5.000, por exemplo, só poderá utilizar o Fundo se a sua prestação for superior a NCz\$ 250. Caso a prestação seja de NCz\$ 400, poderá abater até NCz\$ 320.

2) Mutuários com renda mensal entre 500 e 1500 BTN's (NCz\$ 5.475,90 e NCz\$ 16.427,70 em janeiro) poderão abater até 60% do valor da prestação se esta comprometer, no mínimo, 10% de sua renda familiar. Assim, um mutuário com renda mensal de NCz\$ 10.000, por exemplo, só poderá lançar mão do Fundo se a prestação for superior a NCz\$ 1.000. Se a prestação for de NCz\$ 1.500, poderá utilizar até NCz\$ 900.

3) Mutuários com renda mensal acima de 1.500 BTN's (NCz\$ 16.427,70 em janeiro) poderão abater até 40% do valor da prestação se esta comprometer, no mínimo, 15% da sua renda familiar. Quem ganha, por exemplo, NCz\$ 20.000 por mês só pode utilizar o Fundo se a sua prestação for superior a NCz\$ 3.000. Se a prestação for de NCz\$ 4.000, ele poderá abater até NCz\$ 1.600.

Outro requisito básico para a utilização do Fundo no abatimento de prestações é a adimplência dos mutuários. Ou seja, é preciso estar em dia com as prestações para requerer o uso do Fundo.

A Resolução nº 05 também define o que considera "renda mensal" para enquadramento nas três categorias: é aquela obtida pelo mutuário após a dedução da contribuição ao IAPAS e a retenção do Imposto de Renda na fonte. A renda a ser comprometida deve ser a do segundo mês anterior ao da prestação nos casos de contratos com reajustes pela equivalência salarial e a do próprio mês da solicitação nos demais contratos.

A resolução também limita a utilização a

um período de 24 meses. A limitação não é aplicável para os mutuários que já estejam utilizando o FGTS para amortizar suas prestações. Para estes, nada muda. O limitador não é igualmente aplicável aos contratos assinados antes da vigência da Lei 7.839, de 12 de outubro de 1989.

LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Quem pretender liquidar ou amortizar o saldo devedor também deverá atender a dois requisitos:

1) O valor a ser amortizado não poderá ser superior a 12 vezes o valor da prestação vigente na época da solicitação.

2) O mutuário deverá ser titular de conta vinculada do FGTS pelo prazo mínimo de 5 anos.

Efetuada a amortização, segundo a resolução, o mutuário só poderá realizar operação semelhante depois de dois anos a

contar da vigência da Lei 7.839, de 12 de outubro do ano passado.

VALE À PENA?

É vantajoso para os mutuários a utilização do Fundo para abater o valor da prestação ou amortizar o saldo devedor. Isto porque o valor das prestações está sendo reajustado por índices próximos à inflação, enquanto é notória a defasagem entre o reajuste do saldo do FGTS e a inflação.

Além disso, o novo governo deve assumir em março e certamente tomará medidas para modificar a legislação sobre o assunto. Se essas medidas forem mais favoráveis aos mutuários, a utilização do FGTS agora em nada atrapalhará. Se forem mais restritivas ou mesmo se proibirem a utilização, o instituto do direito adquirido resguardará quem já estiver utilizando o Fundo para abater a prestação.

Márcio Antônio Bueno é diretor jurídico do Creci

Novas tabelas para as anuidades

Com objetivo de esclarecer aos nossos credenciados sobre as novas mudanças na anuidade de 1990, publicamos abaixo as tabelas de pagamento para o mês de janeiro, tanto para pessoas jurídicas como físicas.

Devido ao recente convênio entre o CRECI e a Caixa Econômica Federal para o recolhimento da anuidade, algumas providências deverão ser tomadas, principalmente com relação as pessoas jurídicas, tais como: para efetuar o pagamento, o recibo da Caixa Econômica Federal deverá ser completado no verso com a quantidade de MVR'S de acordo com a tabela de capital social, no campo "tabela MVR"; deverá ser completado e assinado obrigatoriamente o verso do recibo com os dados de atualização do "Capital Social Atual"; após o

pagamento, enviar xerox autenticada da última alteração contratual que conste o Capital Atualizado para o CRECI em São Paulo - 2ª Região.

PESSOA FÍSICA 2 MVR'S

MVR DE JANEIRO: NCZ\$ 195,62

| | |
|--|------------------------------------|
| Parcela Única 10/01/90 MVR 1,8000 | pagamento 10/01/90 NCZ\$ 352,12 |
| Parcelamento MVR's 0,6666 MVR's Fev. 0,6666 MVR's Marc. 0,6667 | NCZ\$ 130,42 |

Obs.: O valor da 2ª (fevereiro) e 3ª (março) parcela, será calculada pelo MVR de cada mês do seu pagamento.

PESSOA JURÍDICA - MVR DE JANEIRO: NCZ\$ 195,62

| | valor até 30/01/90 | valor até 10/01/90 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Até 500 MVR | 2 MVR - 391,24 | 1,8 MVR - 352,12 |
| De 501 MVR até 2.500 MVR | 3 MVR - 584,86 | 2,7 MVR - 528,17 |
| De 2.501 MVR até 5.000 MVR | 4 MVR - 782,48 | 3,6 MVR - 704,23 |
| De 5.001 até 25.000 MVR | 5 MVR - 978,10 | 4,5 MVR - 880,29 |
| De 25.001 até 50.000 MVR | 6 MVR - 1.173,72 | 5,4 MVR - 1.056,34 |
| De 50.001 MVR até 100.000 MVR | 8 MVR - 1.564,96 | 7,2 MVR - 1.408,46 |
| Acima de 100.000 MVR | 10 MVR - 1.956,20 | 9,0 MVR - 1.760,58 |

CRECI

Ano IV - Nº 1 - 06/01/1990

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 251-2255 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP