

FGTS + Consórcio

= CASA própria



Use essa fórmula a seu favor

Esta cartilha aborda as possibilidades de utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) no consórcio de imóveis. Você vai conhecer algumas das regras determinadas pelo Agente Operador para que esse benefício seja concedido. As informações completas você encontra no Manual do FGTS Utilização na Moradia Própria.





Sumário

• Como funciona o consórcio de imóveis	04
• FGTS no consórcio de imóveis	06
• Requisitos do Trabalhador	11
• Requisitos do Imóvel	14
• Interstício entre operações	15
• Aquisição de imóveis com FGTS por cônjuges ou companheiros	16
• FGTS para construção no consórcio de imóveis	18

Consórcio de imóveis

Consórcio é uma forma de ter acesso a crédito para compra dos mais variados bens e serviços, dentre eles imóveis. É uma opção econômica, em que você define quanto precisa para comprar o imóvel desejado e o prazo máximo para adquiri-lo. Por esse motivo, consórcio é ideal para quem não tem pressa e se planeja.

- **Como funciona o consórcio de imóveis?**

Funciona assim: você adere a um plano e paga parcelas durante um prazo definido em contrato. Todo mês, uma ou mais pessoas são sorteadas e podem utilizar o crédito para adquirir o bem. Quem não quer depender apenas de sorteio, também pode ofertar lances, que funcionam como um leilão – quem oferta o maior valor ou percentual, é contemplado. Esse valor é abatido do saldo devedor, ou seja, o lance é um adiantamento de parcelas.

A prestação no consórcio é constituída por fundo comum (valor que será destinado à compra do bem), pela taxa de administração e, se estabelecido em contrato, por fundo de reserva e seguros. Todas as taxas do consórcio são aplicadas sobre o valor do bem ou serviço contratado. Como o crédito é atualizado conforme critérios estabelecidos em contrato, as parcelas do consórcio não são fixas. O objetivo dessa prática é garantir o poder de compra de todos os integrantes até o final do grupo.



O consórcio é uma forma de compra colaborativa. Assim como você, todas as pessoas do seu grupo estarão contribuindo. Com esses recursos, que formam o que chamamos de “fundo comum”, que os contemplados adquirem os bens. É por utilizar os valores arrecadados dos próprios participantes que consórcio não tem juros, sendo uma forma de autofinanciamento.

Ao ser contemplado no consórcio de imóveis, você escolhe o imóvel que deseja adquirir com o crédito. Pode ser construído, na planta, terreno e até construção ou reforma. Considerando essas possibilidades, você saberá ao longo desta cartilha quais são os critérios para que o FGTS seja utilizado pelo trabalhador.

Escolhido o imóvel e aprovadas as garantias, a administradora do seu consórcio realiza o pagamento à vista diretamente ao vendedor.

Para saber mais sobre o consórcio, acesse o **Guia Consórcio de A a Z.**

• FGTS no consórcio de imóveis

O uso do FGTS no consórcio está condicionado ao atendimento dos requisitos do imóvel e do trabalhador, determinados pelo Agente Operador - ou seja, a Caixa Econômica Federal. As operações para liberação do FGTS podem ser realizadas diretamente pela Administradora de Consórcios, caso ela seja credenciada para isso junto ao Agente Operador, ou por um Agente Financeiro que possui convênio com a administradora de consórcio.

Entre as regras, que estão disponíveis no Manual do FGTS Utilização na Moradia Própria, constam a obrigatoriedade do imóvel ser residencial urbano e destinado a moradia do trabalhador - confira os principais requisitos na **página 11**. No caso da construção, é necessário que o terreno seja de propriedade do trabalhador. Já para quem pretende fazer aquisição de terreno com FGTS, isso só é possível se a compra estiver associada a construção imediata do imóvel - mais informações na **página 19**.

Existem as seguintes formas de utilizar o FGTS no Sistema de Consórcios:



1. Oferta de lance



O consorciado pode usar até 100% do saldo de sua conta do FGTS para ofertar lance. Para isso, é necessário que ele apresente seu extrato do Fundo de Garantia à administradora.

O recurso do FGTS ofertado como lance será disponibilizado diretamente ao vendedor do imóvel. Portanto, tal lance funciona

como o lance embutido. Por exemplo: se o crédito do consorciado é de R\$ 250 mil e ele oferta um lance de R\$ 50 mil com FGTS, sendo esse lance o vencedor, a administradora disponibiliza R\$ 200 mil, descontando os R\$ 50 mil ofertado com recursos do FGTS. Por sua vez, o consorciado terá direito ao valor de R\$ 250 mil necessários para a compra do imóvel, sendo R\$ 200 mil do crédito consorcial e R\$ 50 mil do FGTS.

2. Complementação da carta de crédito



O consorciado pode utilizar o FGTS para complementar a carta de crédito para adquirir o imóvel desejado, seja ele construído ou em construção. Por exemplo: se um consorciado possuir uma cota cuja carta de crédito é de R\$ 110 mil e desejar adquirir um imóvel no valor de R\$ 140 mil, ele poderá utilizar R\$ 30 mil de sua conta do FGTS para complementar seu crédito.

Tanto para oferta de lance, quanto na complementação do crédito, o valor referente ao FGTS será liberado diretamente ao vendedor do imóvel. No caso de imóvel concluído, a liberação ocorre após a entrega do contrato/escritura de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário. Para imóvel em construção, os pagamentos são realizados em parcelas proporcionais a cada etapa executada, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra.

Vale a pena saber!

Um imóvel adquirido com FGTS somente poderá ser objeto de nova utilização desse recurso após três anos. Por exemplo: Elisa comprou um imóvel em 2015, usando seu FGTS. Agora, em 2019, deseja vendê-lo para Luana, que tem um consórcio e também quer utilizar seu FGTS para complementar o crédito. Essa operação é possível, uma vez que já se passaram três anos da utilização do recurso neste imóvel.

3.

Amortização ou liquidação de saldo devedor



É possível amortizar (abater) parte do saldo devedor ou liquidar toda a dívida, desde que o consorciado já tenha sido contemplado e adquirido o imóvel. Por

exemplo: se um consorciado tiver um saldo devedor de R\$ 50 mil e R\$ 30 mil de recursos do FGTS, poderá usar a quantia para amortizar a dívida, ficando com um saldo devedor de R\$ 20 mil. Ou, se tiver os R\$ 50 mil no FGTS, ele poderá liquidar todo o débito.

Posso amortizar ou quitar mais de uma cota?

O FGTS pode ser utilizado para amortizar ou quitar o saldo devedor de uma ou mais cotas, desde que tenham sido utilizadas na aquisição de um único imóvel.

Pode haver prestação em atraso?

Para amortização do saldo devedor do consórcio, as prestações devem estar em dia na data da utilização. Já para liquidação de todo o saldo, é admitida a existência de parcela em atraso. Nesse caso, o FGTS pode ser utilizado para pagamento do valor total do saldo devedor, incluindo as prestações em atraso atualizadas.

E se eu tiver mais de uma cota de consórcio?

O FGTS pode ser utilizado para amortizar ou quitar o saldo devedor de uma ou mais cotas do titular, desde que todas tenham sido utilizadas na aquisição de um único imóvel. As prestações do consórcio devem estar em dia na data da utilização.

Com que frequência posso amortizar o saldo devedor?

É possível fazer essa operação a cada dois anos.

Importante!

Não é possível usar o FGTS para amortizar ou quitar o consórcio cujo crédito tenha sido utilizado para aquisição de imóvel comercial, terreno dissociado de construção, reforma ou liquidação de financiamento habitacional.

PRATICANDO!

Avalie os casos abaixo e complete as sentenças com verdadeiro (V) ou falso (F):

a) Tatiana adquiriu um imóvel em 04/2019 com consórcio imobiliário e utilizou FGTS para complementar a carta de crédito. Em 05/2019, Tatiana poderá utilizar novamente seu FGTS para amortizar o saldo devedor de consórcio imobiliário. ()

b) Há 2 anos, Pedro adquiriu imóvel com consórcio imobiliário, em Florianópolis, onde trabalhava e residia. Na época da aquisição, ele não possuía nenhum imóvel. No ano passado, Pedro comprou outro imóvel em Florianópolis, mas poderá usar o FGTS para liquidar o saldo devedor do primeiro imóvel. ()

c) Fabiana possui um imóvel adquirido com financiamento no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, ainda ativo. Ela foi contemplada no consórcio imobiliário e utilizou o crédito para liquidar o financiamento de seu imóvel. Fabiana poderá usar o FGTS para amortizar ou liquidar seu consórcio. ()

Respostas

a) Verdadeiro, pois não há necessidade de intervalo entre utilizações em modalidades distintas;

b) Verdadeiro, pois o enquadramento observa a situação da época da aquisição do imóvel e não o momento atual. Porém, Pedro não poderá utilizar o FGTS para amortizar, liquidar ou abater prestação do segundo imóvel;

c) Falso, pois não é permitido quitar consórcio utilizado para liquidar financiamento, mesmo que seja de sua própria titularidade.

4.

Pagamento de parte das prestações



O FGTS pode abater até 80% do valor total da parcela, acrescido das penalidades pelo inadimplemento. A quantidade de prestações vencidas (até seis prestações), acrescidas da quantidade de prestações vincendas, não pode exceder 12 prestações. Só é possível abater parte das prestações após o uso do crédito.

E se eu tiver mais de uma cota de consórcio?

Caso o trabalhador seja titular de mais de um contrato de consórcio, somente será admitida a utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações das cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel.

Com que frequência posso fazer essa operação?

Não é necessário intervalo entre operações, ou seja, ao término de uma operação, já poderá ser iniciada outra.

Importante!

Não é possível usar o FGTS para pagamento de parte das prestações do consórcio para construção cujas parcelas tenham sido liberadas sem o devido cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.

PRATICANDO!

Complete com verdadeiro (V) ou falso (F):

- a) É permitido utilizar o FGTS para pagamento de parte de prestação desde que o contrato tenha até 4 prestações em atraso. ()
- b) No pagamento de parte de prestação, pode-se abater até 80% do valor da prestação de consórcio imobiliário, pelo período de 12 meses. ()

Respostas

a) V; b) V;



• Requisitos do trabalhador

O uso dos recursos do FGTS, estão sujeitos ao cumprimento dos requisitos do trabalhador, que são:

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO

Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes.

AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO E PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES

Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes.

• Requisitos do trabalhador

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO	AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO E PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES
<p>Não ser titular de financiamento ativo no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional.</p> <p>Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário, cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:</p> <p>a) no mesmo município do exercício de sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana, nem</p> <p>b) no mesmo município de sua residência, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana</p>	<p>Deve ser titular ou coobrigado do contrato a ser amortizado ou liquidado e atender aos seguintes requisitos na data da utilização do FGTS:</p> <p>a) Não ser titular de financiamento ativo no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional, e</p> <p>b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:</p> <p>b.1) no mesmo município onde exerça sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana nem</p> <p>b.2) no mesmo município onde reside, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana</p>

Não é impeditivo ao uso do FGTS:

a) A titularidade de financiamento no âmbito do SFH na modalidade material de construção para conclusão/ampliação/reforma, ativo ou inativo, cujo destino da aplicação dos recursos não tenha sido em imóvel de sua propriedade ou que sendo de sua propriedade o trabalhador já o tenha alienado;

- b)** Promessa de compra e venda referente a imóvel concluído ou em construção, desde que seja este imóvel o objeto da aquisição com recursos do FGTS;
- c)** Propriedade de cota de Consórcio Imobiliário contemplada ou não, que não tenha sido utilizada para aquisição de imóvel residencial urbano em localidade impeditiva;
- d)** Propriedade de imóvel comercial, a exemplo de Flat ou Apart Hotel desde que esteja assim qualificado, na matrícula do imóvel e/ou IPTU, e/ou convenção de condomínio como comercial;
- e)** Propriedade de imóvel rural;
- f)** Ser proprietário ou promitente comprador de fração ideal igual ou inferior a 40% de um ou mais imóveis, desde que não ultrapasse esse percentual em cada imóvel.

PRATICANDO!

Carlos é solteiro, não convivente em união estável, não é proprietário de nenhum imóvel, e não tem financiamento ativo no âmbito do SFH. Complete o quadro informando se ele PODE ou NÃO PODE adquirir o imóvel no local indicado:

	Local do imóvel a ser adquirido:	Local da ocupação laboral principal	Local de residência	PODE/ NÃO PODE
1.	São José do Rio Preto/SP	São Bernardo do Campo/SP	São Paulo/SP	
2.	Cotia/SP	Guarulhos/SP	Jundiaí/ SP	
3.	São Paulo/ SP	Campinas/ SP	São Paulo/SP	
4.	Limeira/SP	Jundiaí/ SP	Campinas/SP	

Respostas

1) Não pode; 2) Pode; 3) Pode; 4) Não pode.



• Requisitos do imóvel

Para usar seu FGTS no consórcio de imóveis, o imóvel escolhido deve estar em conformidade com as regras determinadas pelo Agente Operador. São elas:

Destinação

O imóvel deve ser residencial urbano e destinar-se à moradia do trabalhador. Ele deve estar matriculado no cartório de registro de imóveis competente, não devendo existir gravame que resulte em impedimento à sua comercialização.

Valor máximo de avaliação

O valor de avaliação do imóvel não pode ultrapassar o valor limite para o âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), mediante publicação de resolução. Este valor limite atualmente é de R\$ 1,5 milhão.

Imóvel concluído sem menção da edificação averbada

Não é admitida utilização do FGTS para aquisição de imóvel concluído sem edificação averbada na matrícula do terreno.

Imóvel misto: residencial + comercial

No caso de imóvel misto, ou seja, aquele destinado à residência do trabalhador e à instalação de atividade comercial, o FGTS somente pode ser utilizado para a compra da área residencial, cujo valor deve constar discriminado no Laudo de Avaliação.

Aquisição de fração ideal

É possível a utilização de FGTS para aquisição de fração ideal de imóvel, independente do percentual a ser adquirido, desde que o mesmo se destine à moradia própria do adquirente/trabalhador, e que este atenda aos demais requisitos para a aquisição de imóvel residencial com o FGTS.

Localização do imóvel

O imóvel deve localizar-se:

- a) No mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação laboral principal, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana; ou
- b) No mesmo município onde o trabalhador comprove a sua residência há mais de 1 ano, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana.
- c) No mesmo município onde o trabalhador pretenda adquirir um imóvel com o uso do FGTS, desde que comprove residência em período igual ou inferior a 1 ano e não seja proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário, cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção em qualquer parte do país e não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH.

• Interstício entre operações

AQUISIÇÃO	Imóvel adquirido com saldo de Conta Vinculada poderá ser objeto de nova aquisição com uso de FGTS somente após 3 anos.
AMORTIZAÇÃO	Intervalo de 2 (dois) anos entre cada movimentação de Conta Vinculada, por trabalhador.
LIQUIDAÇÃO	
PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES	Ao término do prazo de utilização, poderá ser iniciada nova utilização.

• **Aquisição de imóveis com FGTS por cônjuges ou companheiros**

Para usar o FGTS no consórcio de imóveis, os cônjuges devem figurar como corresponsáveis no contrato de consórcio. Caso não conste a copropriedade, a administradora deverá realizar um aditivo no contrato do consórcio, incluindo o cônjuge para que este possa utilizar o FGTS.



Confira, a seguir, os fatores que impedem a utilização do FGTS por cônjuges ou companheiros:

REGIME DE SOCIEDADE	COMUNICAÇÃO DOS BENS	FATOR IMPEDITIVO
Casamento pelo Regime de Comunhão Universal/ Total de Bens	Há comunicação de todos os bens dos cônjuges sejam eles adquiridos tanto antes como depois do casamento, exceto os casos previstos no CCB.	Se um dos cônjuges possuir imóvel em local impeditivo ou financiamento ativo no âmbito do SFH, ficam os dois impedidos de usar o FGTS na aquisição.

REGIME DE SOCIEDADE	COMUNICAÇÃO DOS BENS	FATOR IMPEDITIVO
Casamento pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens	Há comunicação de todos os bens adquiridos após o casamento, exceto os casos previstos no CCB	Se um dos cônjuges tiver adquirido imóvel em local impeditivo após o casamento, ficam os dois impedidos de usar o FGTS na aquisição. Se adquirido antes do casamento somente o cônjuge que é proprietário ou titular de financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido.
Casamento pelo Regime de Separação de Bens	Não há comunicação de bens entre o casal	Somente o cônjuge que possuir imóvel em local impeditivo ou financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido de usar o FGTS na aquisição.
Casamento pelo Regime de Participação Final nos Aquestos	Só há comunicação de bens entre o casal se ambos comparecem como adquirentes.	Somente o adquirente que possuir imóvel em local impeditivo ou financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido de usar o FGTS na aquisição.

REGIME DE SOCIEDADE	COMUNICAÇÃO DOS BENS	FATOR IMPEDITIVO
<p>União Estável</p>	<p>Há comunicação de todos os bens adquiridos após a união, a menos que exista escritura pública de declaração estabelecendo qualquer dos demais regimes.</p>	<p>Se um dos companheiros tiver adquirido imóvel em local impeditivo após a união, ficam os dois impedidos de usar o FGTS na aquisição. Se adquirido antes da união somente o companheiro que é proprietário ou titular de financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido.</p>

E se os cônjuges trabalham ou residem em localidades diferentes?

É permitida a utilização do FGTS de ambos na aquisição de imóvel localizado no município da ocupação laboral principal ou de residência, limítrofe e região metropolitana de apenas um deles - desde que atenda aos requisitos do trabalhador e de regime de bens.

No caso de um dos cônjuges comprovar residência no exterior, é permitida utilização do FGTS de ambos na aquisição de imóvel localizado no município de residência ou de ocupação laboral principal do cônjuge que mora no Brasil - desde que sejam atendidos os requisitos do trabalhador e da destinação do imóvel.



• FGTS para construção no consórcio de imóveis

Para utilização do FGTS para construção, é requisito essencial que o terreno seja de propriedade do trabalhador. As exceções são os casos de empreendimento coletivo, em que se considera que o valor da fração ideal do terreno está incorporado ao preço de compra e venda do imóvel. A utilização do FGTS para aquisição de terreno só é possível se a compra estiver associada a construção imediata do imóvel por meio do consórcio.

Construção com FGTS + consórcio de imóveis

Na construção, o Agente Financeiro deve manter controle individual dos recursos oriundos das contas vinculadas, responsabilizando-se pela transferência dos valores ao executor da obra em parcelas proporcionais a cada etapa executada, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra.

A liberação do recurso da conta vinculada FGTS do trabalhador poderá, também, ser efetuada em parcela única ao final da obra.

A liberação da última parcela está condicionada à comprovação da conclusão da obra, mediante apresentação de laudo de avaliação emitido por engenheiro/arquiteto credenciado do Agente Financeiro responsável pela operação, ou da apresentação da averbação da construção na matrícula do imóvel.



Amortização ou liquidação do saldo devedor e pagamento de parte das prestações de consórcio em imóvel em construção

Também é possível utilizar o FGTS na amortização e pagamento de parte das prestações de consórcio para construção de imóvel residencial urbano, que tenha entrado na fase de retorno e a obra ainda não tenha sido concluída e averbada no cartório de registro imobiliário competente.

Nesse caso, o Agente Financeiro deve apresentar o último laudo de avaliação da obra. Nele, deve constar o estágio do cumprimento do cronograma físico-financeiro da construção na data da utilização do FGTS para amortização do consórcio.

Não poderá ser objeto da utilização do FGTS, seja para amortização/liquidação do saldo devedor ou para pagamento de parte das prestações, o consórcio cujas parcelas tenham sido liberadas sem o devido cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.



SOBRE A ABAC

Somos a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios, entidade de classe sem fins econômicos, cuja missão é representar, desenvolver e fortalecer as administradoras associadas e o Sistema de Consórcios.

Para comprar consórcio de uma administradora autorizada pelo Banco Central do Brasil e associada à ABAC, acesse:

www.abac.org.br

 /abacweb

 @abacweb

 /abacassociacao

 @abacweb

 abac.org.br/blog

 falecom@abac.org.br

**FGTS + CONSÓRCIO
= CASA PRÓPRIA**

Atualização: Julho-2023