

FGTS +
CONSÓRCIO



CASA
PRÓPRIA



Associação Brasileira de
Administradoras de Consórcios



**Associação Brasileira de
Administradoras de Consórcios**

Rua Avanhandava, 126 | 5º andar | CEP: 01306-901

Bela Vista, São Paulo – SP

Tel.: 11 3231-5022 | Fax: 11 3258-2064

www.abac.org.br | falecom@abac.org.br

Consórcio de imóveis

O que é um consórcio de imóveis?

É o sistema que permite a união, em grupos fechados, de pessoas com a finalidade de formar poupança comum, destinada à compra de imóvel, em prazo determinado.



Como funciona o consórcio de imóveis?

Funciona da seguinte forma: somando-se as contribuições de todos os participantes do grupo (consoiciados), são distribuídos créditos, por sorteio ou lance, que permitem a compra de imóveis, de forma que até o final do prazo do grupo todos tenham adquirido seus bens.



O que é uma administradora de consórcios?

É a empresa prestadora de serviços responsável pela formação e administração de grupos de consórcios. Como a administradora capta e administra os recursos dos consoiciados, ela deve ser autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, devendo cumprir uma série de exigências para operar no mercado.

O que é contrato de adesão a grupo de consórcio?

É o documento que contém as condições de funcionamento de um grupo de consórcio, bem como os direitos e deveres do consoiciado, da administradora e do grupo propriamente dito.

O que é a assembleia geral ordinária?

É a reunião de um grupo específico de consorciados, realizada periodicamente em dia, hora e local informados pela administradora, cujo objetivo é contemplar os participantes e informá-los sobre o andamento das operações do grupo.



Como funciona a contemplação?

Por meio de sorteios e lances, realizados nas assembleias gerais ordinárias, de acordo com as regras estabelecidas em contrato.



Como é feito o sorteio?

De acordo com a disponibilidade do caixa do grupo, um ou mais participantes serão sorteados para receber sua Carta de Crédito, no valor do plano que aderiu, independentemente do número de prestações que tenha pago. O sorteio serve apenas para definição da ordem de recebimento do crédito, uma vez que todos os participantes do grupo o receberão até o final do plano.

O que é lance?

É o direito de o consorciado concorrer à contemplação mediante a antecipação de parcelas oferecidas nas assembleias. Dependendo da disponibilidade de caixa do grupo, será contemplado o maior lance, de acordo com as regras contratuais.

O que é carta de crédito?

É a denominação utilizada para identificar o crédito de consórcio. Trata-se de uma ordem de faturamento emitida pela administradora, com a qual o consorciado irá adquirir o imóvel de sua livre escolha. Para tanto, deverão ser apresentadas as garantias exigidas pela administradora, de forma a preservar os interesses dos próprios consorciados.



Como são atualizadas as prestações e a carta de crédito?

O valor das prestações e do crédito é atualizado a cada período de 12 (doze) meses, contados a partir do mês da assembleia de inauguração do grupo, com base no índice de reajuste estabelecido no contrato (Ex.: INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, CUB - Custo Unitário Básico, etc.).



Quais as vantagens do consórcio?

Por se tratar de autofinanciamento em que os recursos são gerados pelo próprio grupo, o consórcio é a modalidade mais econômica de aquisição de um imóvel.

Importante

Leia atentamente o contrato e peça os esclarecimentos que julgar necessários.

FGTS
+
Consórcio
=
Casa
Própria

Quais são as possibilidades de uso do FGTS no consórcio?

- **Oferta de lance em consórcio de imóvel residencial.**

O consorciado poderá utilizar até 100% do saldo da sua conta do FGTS para ofertar lance. Para tanto, deverá apresentar o extrato do Fundo de Garantia à administradora.



100%
FGTS

- **Complementação da carta de crédito de consórcio para aquisição de um imóvel de maior valor.**

Se o consorciado possuir um consórcio cuja carta de crédito é de R\$ 110.000,00 e quer adquirir um imóvel no valor de R\$ 140.000,00, poderá sacar R\$ 30.000,00 da conta do FGTS para complementar seu crédito.



- **Pagamento de parte das prestações de consórcio de imóvel.**

O valor debitado da conta vinculada do FGTS para abater parte da prestação pode ser de até 80% do valor total da parcela.

● **Amortização extraordinária ou liquidação de saldo devedor de consórcio de imóvel.**

O consorciado pode utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS para pagar parte do saldo devedor (amortização extraordinária) ou liquidar a dívida.

Amortização Extraordinária

Saldo devedor	=	R\$ 50.000,00
Pagamento de parte do saldo devedor com recursos do FGTS (amortização extraordinária)	-	R\$ 30.000,00
Saldo devedor	=	R\$ 20.000,00

Liquidação de Saldo devedor

Saldo devedor	=	R\$ 50.000,00
Quitação do saldo com recursos do FGTS (liquidação de saldo devedor)	-	R\$ 50.000,00
Saldo devedor	=	R\$ 0

Utilização do FGTS na aquisição de imóvel no Sistema de Consórcios



1

Quais são os pré-requisitos para a utilização do FGTS na aquisição da casa própria pelo Sistema de Consórcios?

O FGTS pode ser utilizado por trabalhadores que:

- a) não sejam proprietários de imóveis residenciais financiados pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) em qualquer parte do território nacional; e
- b) não sejam proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no atual município de residência, no município onde exerça sua ocupação principal ou nos municípios vizinhos.

2

Pode o proprietário que possua fração de imóvel residencial quitado ou financiado, concluído ou em construção, utilizar o FGTS para adquirir outro imóvel por meio de consórcio?

Sim, desde que detenha fração ideal igual ou inferior a 40%.

3

O cônjuge separado, proprietário de imóvel residencial, concluído ou em construção, pode utilizar o FGTS na compra de outro imóvel pelo consórcio?

Sim, desde que tenha perdido o direito de nele residir e atenda às demais condições necessárias para a utilização do FGTS na compra do novo imóvel.

4 É possível ao proprietário que possui uma fração de imóvel residencial quitado comprar a fração remanescente do mesmo imóvel com recursos do FGTS pelo consórcio?

Sim, desde que figure na mesma escritura aquisitiva do imóvel como coproprietário. Neste caso particular, a detenção de fração ideal pode ultrapassar os 40%.

5 Proprietário de lotes ou terrenos pode utilizar o FGTS para compra de imóvel residencial?

Sim, desde que comprovada a inexistência de edificação, através da apresentação do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da matrícula atualizada do imóvel.

6 Ao detentor de imóvel residencial recebido por doação ou herança é facultado o direito de utilizar o FGTS na compra de outro imóvel por meio de consórcio?

Sim, desde que o imóvel recebido por doação ou herança esteja gravado com cláusula de usufruto vitalício em favor de terceiros.

7 É possível utilizar o FGTS para construção de um imóvel no Sistema de Consórcios?

Sim, desde que comprovada a titularidade do terreno por parte do consorciado e aprovada a operação pelo Agente Operador.

8

É permitida a utilização do FGTS na aquisição e na construção de imóvel misto, ou seja, aquele destinado à residência e à instalação de atividades comerciais?

Sim, mas somente a fração correspondente à unidade residencial poderá utilizar os recursos do FGTS. Por exemplo, na construção de um sobrado com uma loja no andar térreo, apenas para os gastos com o piso residencial superior poderão ser utilizados os recursos do FGTS.

9

Onde o imóvel a ser adquirido com recursos do FGTS deve estar localizado?

O imóvel a ser adquirido deve estar localizado:

- 1 No município onde o(s) adquirente(s) exerce(m) a sua ocupação principal, nos municípios vizinhos a ele ou integrantes da mesma região metropolitana; ou
- 2 No município em que o(s) adquirente(s) comprovar(em) que já reside(m), há pelo menos um ano, nos municípios vizinhos a ele ou integrantes da mesma região metropolitana, cuja comprovação é feita mediante a apresentação de, no mínimo, dois documentos simultâneos, como:
 - a Contrato de aluguel;
 - b Contas de água, luz, telefone ou gás;
 - c Recibos de condomínio ou declaração do empregador ou de instituição bancária.



O atendimento aos requisitos é exigido, também, em relação ao coadquirente, exceto ao cônjuge e ao consorte em união estável.

10

O FGTS pode ser utilizado pelo cônjuge ou companheiro(a) independentemente do regime de casamento?

Sim, desde que aquele que não é adquirente principal figure no contrato como coadquirente. A administradora poderá solicitar que o cônjuge ou companheiro(a) passe a figurar como parte no contrato de consórcio.



11

É permitida a utilização do FGTS por companheiros que vivem em regime de concubinato?

Sim, desde que o(a) companheiro(a) figure no contrato como coadquirente.

12

Quanto tempo de Fundo é necessário ter para comprar o imóvel pelo consórcio com recursos do FGTS?

O adquirente deverá comprovar o tempo mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS. A comprovação será feita pelos dados constantes no extrato da conta vinculada, quando este for suficiente, ou na Carteira de Trabalho.

Para cômputo desse tempo, é considerada a soma de todos os períodos, consecutivos ou não, trabalhados sob o regime do FGTS, em uma ou mais empresas. Tratando-se de trabalhador avulso, a efetiva prestação de serviços é considerada de acordo com declaração fornecida pelo sindicato da respectiva categoria profissional.

13

É permitida a utilização do FGTS por mais de um adquirente?

Sim. Tratando-se de utilização por mais de um adquirente, é exigido de cada um deles o tempo mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, podendo ser utilizadas todas as contas das quais sejam titulares.

14

O imóvel comprado com recursos do FGTS, através das modalidades aquisição ou construção, pode ser objeto de outra transação de compra e venda com recursos do FGTS?

Somente após decorridos, no mínimo, 3 (três) anos, contados da data da última negociação realizada ou da liberação da última parcela para construção.

15

É permitida a utilização dos recursos do FGTS para a aquisição de lotes/terrenos, ampliação, reforma, melhoria de imóvel residencial/comercial ou realização de infraestrutura?

Não. É vedada a utilização dos recursos da conta vinculada para tais fins. O FGTS deve ser utilizado exclusivamente para a construção ou a aquisição de imóveis residenciais.

16

É permitida a utilização do FGTS para aquisição de imóvel destinado exclusivamente à moradia de familiares, dependentes do adquirente ou terceiros?

Não. Os recursos do FGTS só poderão ser utilizados para aquisição de moradia destinada ao próprio titular.

17

Qual o valor máximo de avaliação do imóvel estabelecido para aquisição com recursos do FGTS, via consórcio?

A aquisição com recursos do FGTS está limitada aos imóveis avaliados em até **R\$ 650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil reais). Para os estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal, o valor da avaliação está limitado a **R\$ 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais).

Quais são os limites de utilização do FGTS nas modalidades de construção de imóvel residencial pelo consórcio?

O valor do FGTS a ser utilizado, somado ao valor da Carta de Crédito, não pode exceder ao menor dos valores:



- 1 Limite máximo de valor do imóvel estabelecido para as operações no Sistema Financeiro da Habitação;
- 2 Custo total da obra, em caso de construção em terreno próprio;
- 3 Custo total da obra, acrescido do valor do terreno, no caso de aquisição de terreno associada à construção;
- 4 Valor da avaliação efetuada pela Caixa Econômica Federal;
- 5 Valor de compra e venda do imóvel considerado pronto.

Utilização do FGTS na amortização, liquidação e pagamento de parte do consórcio de imóveis



1

Quais os pré-requisitos do trabalhador para a utilização do FGTS na amortização, liquidação do saldo devedor ou pagamento de parte das prestações do consórcio imobiliário?

- O trabalhador deverá contar com **03 (três) anos** de trabalho sob o regime do FGTS na mesma empresa ou em empresas diferentes;
- A cota de consórcio utilizada para a aquisição do imóvel deverá estar em nome do trabalhador, titular da conta vinculada a ser utilizada;
- O titular da conta não poderá ser detentor de financiamento ativo do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) em qualquer parte do território nacional, na data de aquisição do imóvel, salvo se comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS;
- O titular da cota não poderá ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel na mesma localidade ou no local onde exerce a sua ocupação principal, incluindo os municípios vizinhos ou integrantes da mesma região metropolitana, na data de aquisição do imóvel, salvo se comprovar a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS.

2

Quais os pré-requisitos do imóvel para a utilização do FGTS na amortização ou liquidação do saldo devedor ou pagamento de parte das prestações do Consórcio Imobiliário?

- O imóvel adquirido por meio de consórcio deverá ser residencial urbano;
- O imóvel adquirido por meio do consórcio deverá estar registrado no Cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada;
- O valor máximo de avaliação do imóvel, na data da aquisição, não pode exceder ao limite estabelecido para as operações do SFH.

3

Pode-se pagar parte das prestações, amortizar ou liquidar saldo devedor de consórcio imobiliário cuja carta de crédito tenha sido utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno, reforma ou liquidação de financiamento habitacional?

Não, a carta de crédito do consórcio deve ter sido utilizada para aquisição de imóvel residencial urbano.

4

Qual o valor máximo de avaliação do imóvel para pagamento de parte das prestações, amortização ou liquidação do saldo devedor do consórcio?

O valor máximo do imóvel, na data de aquisição, não pode exceder a **RS 650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil reais). Para os estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal, o valor máximo de avaliação do imóvel, na data de aquisição, não pode exceder a **RS 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais).

5

As operações de amortização, liquidação e abatimento de parte das prestações poderão ser realizadas diretamente pela administradora de consórcios?

Sim, as operações poderão ser realizadas diretamente pela administradora de consórcios ou com a interveniência do Agente Financeiro.



6

O trabalhador que realizou uma amortização/liquidação com FGTS pode realizar uma outra amortização/liquidação com FGTS na mesma operação de consórcio?

Sim, desde que respeitado o intervalo mínimo de 02 (dois) anos entre cada movimentação.

7

O consorciado com prestações em atraso pode utilizar o FGTS para amortizar ou liquidar o saldo devedor?

Somente para liquidação do saldo devedor, não sendo admitido atraso de prestação na hipótese de amortização.

8

O FGTS pode ser utilizado para quitar o valor total da prestação na modalidade pagamento de parte das prestações?

Não, os recursos do FGTS a serem utilizados estão limitados a 80% do valor da prestação.

9

O consorciado com prestações em atraso pode utilizar o FGTS para pagar parte das prestações?

Sim, desde que o consorciado tenha no máximo 03 (três) prestações em atraso.



10

Como ocorre o saque do FGTS na modalidade de pagamento de parte das prestações?

O saque da conta vinculada é feito em parcela única e o valor debitado será utilizado em 12 (doze) parcelas mensais, exceto nos casos em que o prazo remanescente do contrato seja inferior.

11

O consorciado poderá abater a prestação do consórcio com FGTS antes da contemplação e aquisição do imóvel?

Não. O imóvel já deve ter sido adquirido pelo consorciado, por meio da carta de crédito do consórcio, para a utilização do FGTS no pagamento de parte das prestações.

12

O trabalhador que realizou o pagamento de parte do valor das prestações pode realizar outra utilização para o mesmo fim na mesma operação de consórcio?

Sim, após o término da utilização anterior, ou seja, findo o prazo de 12 (doze) meses.



**Associação Brasileira de
Administradoras de Consórcios**

Esta cartilha foi atualizada em abril de 2014 com base na legislação e nas normas disciplinadoras vigentes, contendo as informações mais importantes para a compreensão do Sistema de Consórcios de Imóveis.

As informações referentes à utilização do FGTS foram extraídas do site do Agente Operador do Fundo de Garantia.

É terminantemente proibido reproduzir esta cartilha, total ou parcialmente, por quaisquer meios, sem autorização expressa da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios.

FGTS



Consórcio



Casa

Própria



**Associação Brasileira de
Administradoras de Consórcios**

www.abac.org.br