

## **Consórcio Imobiliário**

### **Utilização do FGTS**

**( AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA/LIQUIDAÇÃO DO  
SALDO DEVEDOR E PAGAMENTO DE PARTE DA  
PRESTAÇÃO)**

## REGRAS GERAIS

Desde 09/09 está vigente a nova regra para utilização do FGTS para amortização/ pagamento de parte do valor da prestação e liquidação do saldo devedor determinada pela Resolução 994, do Conselho Curador do FGTS e novo Manual da Moradia Própria. O enquadramento para utilização do FGTS será realizado a cada utilização. Desta forma, o consorciado e/ou coobrigado deverão atender aos requisitos na data da utilização do recurso.

A carta de crédito deve ter sido utilizada para a aquisição de imóvel residencial urbano.

Se a carta de crédito foi utilizada para construção de imóvel residencial, a solicitação poderá ser feita após a conclusão do processo, com a obra averbada na matrícula.

O coobrigado do contrato de compra e venda que tiver adquirido o bem imóvel com o consorciado titular da cota de consórcio, ou que esteja sob o regime de comunhão total ou parcial de bens (pacto pré-nupcial) poderá utilizar o FGTS, desde que se enquadre nas regras da CEF - Caixa Econômica Federal.

O consorciado pode iniciar o processo de utilização do FGTS para amortização/liquidação e para pagamento de parte das prestações juntos ou na mesma época, respeitando o prazo estabelecido para cada item.

Não é permitido a utilização do FGTS se a carta de crédito foi utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno, lazer, reforma ou quitação de financiamento imobiliário.

Não é permitido que o consorciado inicie o processo de utilização do FGTS para amortização/liquidação ou pagamento por parte do valor antes da contemplação e aquisição do imóvel.

## **AMORTIZAÇÃO/LIQUIDAÇÃO**

Ocorre com intervalo mínimo de 2 anos entre cada movimentação, o qual diz respeito à utilização por um mesmo trabalhador, podendo o coobrigado utilizar o FGTS para nova operação, desde que não tenha utilizado o recurso e atenda aos demais requisitos para esta modalidade.

Para a amortização parcial do saldo devedor, o consorciado deverá estar com o pagamento das parcelas em dia, enquanto que, para liquidação total do saldo devedor, serão admitidas parcelas em atraso independentemente da quantidade (caso esteja em nosso escritório de cobrança, solicitaremos após verificação do enquadramento, acerto de custa/honorários para finalização do processo).

Para liquidação do saldo devedor, caso a cota esteja em mês de reajuste de INCC, é necessário aguardar o reajuste no saldo devedor para a solicitação.

## **INCC**

Para não incidir a correção do saldo devedor, o crédito liberado pela CEF - Caixa Econômica Federal, deve ser anterior ao da data da assembleia que antecede o mês de reajuste do INCC - índice Nacional de Custo da Construção.

Exemplo:

Mês de Reajuste do INCC: 10/2021

Assembleia Anterior: 14/09/2021

Portanto, para que não incida reajuste do INCC na cota, a mesma deve estar quitada com o recurso liberado pela CEF até a assembleia ocorrida em 14/09/2021

## **PAGAMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO**

O intervalo mínimo entre cada movimentação é de 1 ano, e a utilização dos recursos do FGTS para essa modalidade está limitada a 80% do valor da parcela.

O saque do FGTS ocorre em parcela única, e o valor debitado será utilizado nos próximos 12 vencimentos, exceto nos casos em que o prazo remanescente do contrato seja inferior.

Por sua vez, a cota de consórcio não poderá contar com mais de 3 parcelas em atraso, as quais poderão integrar o valor a ser abatido (caso esteja em nosso escritório de cobrança, solicitaremos, após verificação do enquadramento, acerto de custo/honorários para finalização do processo).

## REQUISITOS DO TRABALHADOR

O coobrigado do contrato de compra e venda que tiver adquirido o bem imóvel com o consorciado titular da cota de consórcio, ou que esteja sob o regime de comunhão total ou parcial de bens (pacto pré-nupcial) poderá utilizar o FGTS, desde que se enquadre nas regras da CEF - Caixa Econômica Federal.

O consorciado e/ou coobrigado deverá contar com, no mínimo, 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS e a conta vinculada do FGTS deverá, obrigatoriamente, estar em nome do Consorciado titular da cota de consórcio e/ou coobrigado da cota de consórcio.

O titular da cota de consórcio e coobrigado não poderão ser proprietários, promitentes compradores, usufrutuários ou cessionários de outro imóvel, no local de residência ou no local onde exercem a sua ocupação ou atividade principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana, **na data da utilização do FGTS**, salvo se comprovarem a venda ou a transferência do imóvel, impeditivo para a utilização do FGTS.

Além disso, não poderão ser detentores de financiamento ativo do SFH, em qualquer parte do território nacional, **na data da utilização do FGTS**, salvo se comprovarem a quitação do financiamento, a venda ou a transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS.

## **REQUISITOS DO IMÓVEL**

O valor máximo de avaliação do imóvel não poderá ter excedido o limite estabelecido para as operações do SFH na data da contratação, conforme regra vigente CEF.

O imóvel deve ser residencial urbano e destinar-se à moradia do trabalhador, devendo esta última condição ser declarada por ele sob as penas da lei.

**O Manual da Moradia Própria com as regras para utilização do FGTS está disponível no site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).**