

# FGTS + CONSÓRCIO = CASA PRÓPRIA



**REVISADA E ATUALIZADA  
EDIÇÃO 2013**



Associação Brasileira de  
Administradoras de Consórcios

[www.abac.org.br](http://www.abac.org.br)

**fgts**

---

## O que é o FGTS?

O FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - é um fundo composto por depósitos bancários em dinheiro, compulsório, vinculado, realizado pelo empregador em favor do trabalhador, visando formar uma poupança que poderá ser resgatada nas hipóteses previstas em lei.

Esses depósitos rendem juros e correção monetária, sendo que, ao final do período de 1 (um) ano, a soma de todos os depósitos equivalerá a um salário bruto mensal.



## Quem tem direito ao FGTS?

Todos os trabalhadores regidos pela CLT, ou seja, com Carteira de Trabalho assinada a partir de 05/10/1988. Antes dessa data o direito ao FGTS dependia de opção do trabalhador. Também têm direito ao FGTS os trabalhadores rurais, os temporários, os avulsos, os safreiros, os atletas profissionais e, a depender da vontade do empregador, os empregados domésticos.

## Qual o valor do depósito?

Oito por cento do salário pago ou devido ao trabalhador. No caso de contrato de trabalho firmado nos termos da Lei nº 9.601/98, o percentual é reduzido para 2%. O FGTS não é descontado do salário, é obrigação do empregador.





## As contas do FGTS têm rendimento?

Sim. Todo dia 10 (dez) elas recebem a atualização monetária mensal mais juros de 3% (três por cento) ao ano.

## Quais são as principais possibilidades de saque do FGTS?

- Demissões sem justa causa;
- Aposentadoria;
- Quando o trabalhador permanecer três anos ininterruptos; a partir de 1º de junho de 1990, fora do regime do FGTS;
- **Oferta de lance em consórcio de imóveis;**
- **Complementação da Carta de Crédito de Consórcio para aquisição de um imóvel de maior valor;**
- **Amortização extraordinária ou liquidação de saldo devedor de consórcio de imóvel;**
- Pagamento de parte das prestações de consórcio de imóvel.



---

# Consórcio de imóveis

---

## O que é um consórcio de imóveis?

Consórcio é um sistema que reúne um grupo de pessoas com interesse comum para compra de bens imóveis, por meio de autofinanciamento. Nesse sistema o valor do bem é diluído num prazo predeterminado. Em resumo, trata-se de uma poupança programada visando a compra futura de um imóvel.



## O que é uma administradora de consórcio?

O consórcio tem como prestadora de serviço uma administradora, devidamente autorizada pelo Banco Central, órgão responsável pela regulamentação do setor, para gestão dos interesses do grupo de consorciados. A administradora cobra, pela prestação do serviço, uma taxa de administração que varia de acordo com cada empresa, modalidade do consórcio e prazo do plano. Cabe à administradora não apenas administrar como também zelar pela saúde financeira do grupo.



## O que é a Assembleia?

A Assembleia Geral Ordinária, realizada em dia, hora e local informados pela administradora, destina-se à contemplação dos consorciados, bem como ao atendimento e à prestação de informações.



## Como funciona a Contemplação?

Por meio de Sorteios e Lances, realizados nas assembleias mensais dos grupos de consórcio.



---

## Como funciona o Sorteio?

De acordo com a disponibilidade do caixa, um ou mais participantes do grupo serão sorteados para receber sua Carta de Crédito, no valor do plano a 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 do consorciado concorrer à contemplação, mediante a antecipação de parcelas oferecidas por ocasião das assembleias dos grupos. 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.



## É possível dar lances utilizando os recursos da conta do FGTS do consorciado?



Sim, 100% (cem por cento) do saldo do FGTS pode ser utilizado para ofertar lances.

Para tanto, o consorciado deverá apresentar o extrato da conta do Fundo de Garantia à administradora.

---

## Há outra possibilidade de uso do FGTS que não seja para dar lance?

Sim. O consorciado pode ainda utilizar o FGTS para:

- complementar o valor da carta de crédito para adquirir imóvel de maior valor, ou seja, se você possui um consórcio cuja carta de crédito é de R\$ 30.000,00 e quer adquirir um imóvel no valor de R\$ 40.000,00, poderá sacar R\$ 10.000,00 do FGTS como complemento;

Carta de Crédito	+	FGTS	=	Valor do Imóvel
R\$ 110.000,00		R\$ 30.000,00		R\$ 140.000,00

- amortizar ou liquidar o saldo devedor do consórcio de imóvel;
- pagar parte das prestações do consórcio de imóvel.

## A escolha de um imóvel com valor inferior ao da Carta de Crédito acarretará perda de dinheiro para o consorciado?

Não. Caso o consorciado contemplado escolha um imóvel de menor valor, o saldo restante da Carta de Crédito, a critério do consorciado, poderá ser utilizado para:

- pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao imóvel, em favor de cartórios ou seguradoras, limitado a 10% (dez por cento) do valor da Carta de Crédito;
- quitação das prestações vencidas na forma estabelecida no contrato de adesão;
- devolução do crédito em espécie ao consorciado quando suas obrigações financeiras, para com o grupo, estiverem integralmente quitadas.



## 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, CUB, etc.).



**FGTS**  
**+**  
**Consórcio**  
**=**  
**Casa**  
**Própria**

# Aquisição de imóvel

## **1** Quais são os pré-requisitos para a utilização do FGTS na aquisição de 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;
- b) não sejam proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção: no atual município de residência, no município onde exerça sua ocupação principal, nos municípios limítrofes.

## **2** Pode o proprietário que possua fração de imóvel residencial quitado ou financiado, concluído ou em construção, utilizar o FGTS para adquirir outro imóvel através de consórcio?

Sim, desde que detenha fração ideal igual ou inferior a 40% (quarenta por cento).

## **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 co-proprietário. Neste caso particular, a detenção de fração ideal pode ultrapassar os 40% (quarenta por cento).

---

---

**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 Consórcio?**

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 limítrofes 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 limítrofes 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 pelos cônjuges ou companheiros 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).

**18** 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.

### **19** 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.

# Amortização, Liquidação e Pagamento de Parte do Consórcio Imobiliário

## **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 limítrofes 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 a aquisição de imóvel comercial?**

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

**4** **Pode-se pagar parte das prestações, amortizar ou liquidar saldo devedor de Consórcio Imobiliário cuja carta de crédito tenha sido utilizada para aquisição de terreno ou reforma?**

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

**5** **Pode-se pagar parte das prestações, amortizar ou liquidar saldo devedor de Consórcio Imobiliário cuja carta de crédito tenha sido utilizada para liquidação de financiamento habitacional?**

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

**6** **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 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, valor máximo de avaliação do imóvel, na data de aquisição, não pode exceder a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

**7** **As operações poderão ser realizadas diretamente pela Administradora de Consórcio?**

Sim, as operações de amortização, liquidação e abatimento de parte das prestações poderão ser realizadas diretamente pela Administradora de Consórcio ou com a interveniência do Agente Financeiro.

---



---

**8** 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 interstício mínimo de 02 (dois) anos entre cada movimentação.

**9** O trabalhador que realizou uma amortização com FGTS pode realizar uma liquidação também com FGTS na mesma operação do consórcio?

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

**10** 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.

**11** 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.

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

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

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

O saque da conta vinculada dar-se-á 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.

---

---

**14** 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.

**15** O trabalhador que realizou o pagamento de parte do valor das prestações pode realizar uma 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 meses.

**Ao adquirir uma cota de consórcio de imóveis, leia atentamente o contrato e peça os esclarecimentos que julgar necessários. Todos os direitos e obrigações dos consorciados estão estabelecidos no contrato.**

Esta cartilha foi impressa em novembro/2013 com base na legislação e nas normas disciplinadoras vigentes, contendo as informações mais importantes para a compreensão do Sistema de Consórcio 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 por escrito da ABAC - Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios.

---

**FGTS**  
**+**  
**Consórcio**  
**=**  
**Casa**  
**Própria**



Associação Brasileira de  
Administradoras de Consórcios

[www.abac.org.br](http://www.abac.org.br)