

Guia de Pós-Contemplação Imóvel Como usar o FGTS

Seja bem-vindo(a)!

Consórcio do Sicoob



Continuar



FGTS no Sistema de Consórcios

Os recursos do FGTS podem ser utilizados tanto para oferta de lance quanto para complementar a Carta de Crédito.

Como é possível utilizar recursos do FGTS no Consórcio de Imóveis?

Oferta de lance

Conforme mencionado anteriormente o consorciado pode utilizar o saldo disponível em sua conta de FGTS para ofertar um lance.

Complementação da Carta de Crédito

O consorciado pode utilizar recursos do FGTS para complementar o valor da Carta de Crédito e adquirir o imóvel desejado.

Por exemplo: se o crédito é de R\$ 110 mil e o consorciado deseja adquirir um imóvel no valor de R\$ 140 mil, ele poderá utilizar R\$ 30 mil de sua conta do FGTS para complementar seu crédito.

- O FGTS, em ambos os casos, será liberado diretamente ao vendedor do imóvel.
- No caso de imóvel concluído, a liberação ocorre após a entrega do contrato de alienação devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.
- Para realização do processo de construção com utilização de recursos do FGTS, o repasse dos recursos do FGTS ao consorciado está vinculado à comprovação da conclusão da etapa/obra.

Amortização ou liquidação de saldo devedor

É possível amortizar (abater) parte do saldo devedor ou liquidar todo o saldo devedor, desde que o consorciado tenha sido contemplado e utilizado a carta de crédito, ou seja, tenha adquirido o imóvel ou finalizado a construção.

Por exemplo: se o consorciado tiver um saldo devedor de R\$ 50 mil e R\$ 30 mil no 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 saldo devedor.

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

Para amortização, as prestações do consórcio devem estar em dia na data da utilização.

Pagamento de parte das prestações

Os recursos do FGTS podem abater até 80% do valor total da parcela, desde que o consorciado não possua imóvel na mesma região.

Em caso de inadimplemento, às parcelas em atraso são acrescidas as penalidades devidas.

A quantidade de prestações vencidas (até seis, consecutivas ou não), acrescidas da quantidade de prestações vincendas, não pode exceder 12 (doze) prestações.

Só é possível abater parte das prestações após o uso do crédito.

Construção com FGTS

Para construir um imóvel utilizando recursos do FGTS, o consorciado tem a possibilidade de optar pelo processo de compra e venda com construção ou somente pelo processo de construção.

Para o processo de compra e venda com construção, é obrigatório que o valor referente à aquisição do terreno seja pago integralmente com a carta de crédito, uma vez que o recurso do FGTS é liberado exclusivamente na etapa de construção.

Nesta modalidade, é exigida a apresentação de alguns documentos obrigatórios, de acordo com o Manual de Moradia Própria – CEF:

- » Orçamento discriminativo, Contrato de empreitada e Instrumento contratual registrado no Cartório de Notas constando, além dos dados exigidos por lei:
 - Cláusula declaratória, em que o proponente se compromete a apresentar a matrícula do imóvel contendo a averbação da construção, no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da expedição da carta de habite-se.
 - Valor total da obra.
 - Valor da avaliação da obra.
 - Descrição da forma de pagamento, contendo, necessariamente, o valor dos recursos próprios e o valor do FGTS utilizado na composição dos recursos do proponente.

Cronograma físico-financeiro ou declaração do responsável pela obra, devidamente identificado pelo número do CREA/CAU, com a data prevista para conclusão da obra e o custo global e individualizado.

Construção com FGTS

Para construir um imóvel utilizando recursos do FGTS, o consorciado tem a possibilidade de optar pelo processo de compra e venda com construção ou somente pelo processo de construção.

Para o processo de compra e venda com construção, é obrigatório que o valor referente à aquisição do terreno seja pago integralmente com a carta de crédito, uma vez que o recurso do FGTS é liberado exclusivamente na etapa de construção.

Nesta modalidade, é exigida a apresentação de alguns documentos obrigatórios, de acordo com o Manual de Moradia Própria – CEF:

» Orçamento discriminativo, Contrato de empreitada e Instrumento contratual registrado no Cartório de Notas constando, além dos dados exigidos por lei:

- Cláusula declaratória, em que o proponente se compromete a apresentar a matrícula do imóvel contendo a averbação da construção, no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da expedição da carta de habite-se.
- Valor total da obra.
- Valor da avaliação da obra.
- Descrição da forma de pagamento, contendo, necessariamente, o valor dos recursos próprios e o valor do FGTS utilizado na composição dos recursos do proponente.

Cronograma físico-financeiro ou declaração do responsável pela obra, devidamente identificado pelo número do CREA/CAU, com a data prevista para conclusão da obra e o custo global e individualizado.

O recurso do FGTS é bloqueado antes da emissão do contrato e a liberação só é realizada mediante conclusão da etapa.

Por exemplo:

Foi realizado o bloqueio de R\$ 20.000,00 do FGTS do consorciado e, no cronograma encaminhado, a construção foi dividida em 4 etapas, com os seguintes percentuais.

1ª etapa: 20%

2ª etapa: 35%

3ª etapa: 35%

4ª etapa: 10%

Com base nos percentuais do cronograma, o FGTS será liberado nos valores de:

1ª etapa: R\$ 4.000,00

2ª etapa: R\$ 7.000,00

3ª etapa: R\$ 7.000,00

4ª etapa: R\$ 2.000,00

Para processos de construção, a conclusão do repasse dos recursos do FGTS está vinculada à comprovação da conclusão da etapa/obra.

No Sistema de Consórcios, a utilização de recursos do FGTS deve ter como fim:

- » A aquisição de imóvel residencial urbano novo ou usado
- » A construção de imóvel residencial em terreno próprio urbanizado
- » A aquisição de terreno com construção de imóvel residencial

OBSERVAÇÕES

- O Banco Central do Brasil estabeleceu um novo limite máximo para o valor de avaliação de imóveis residenciais novos adquiridos com recursos do FGTS. O valor foi fixado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
- Para o Consórcio será considerada a data de compra do imóvel, independentemente do estado da federação.

Requisitos Mínimos para Utilização de Recursos do FGTS

Os recursos do FGTS a serem utilizados podem ser do consorciado, de seu cônjuge ou, ainda, dos dois juntos, desde que atendam aos seguintes requisitos na data da aquisição do imóvel:

- » A data do casamento ou da união estável do consorciado deve ser anterior à data de alienação constante na Matrícula do Imóvel.
- » O consorciado e o cônjuge devem possuir no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS (neste tópico, quem tem que possuir no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS é o trabalhador que está utilizando o FGTS para a aquisição/construção, ou seja, não necessariamente o cônjuge do trabalhador necessita ter o tempo de trabalho mencionado).

- » Quando utilizados recursos do FGTS do consorciado e do cônjuge, a modalidade escolhida deve ser a mesma.
- » O consorciado e o cônjuge **não** podem possuir financiamento habitacional pelo SFH - Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do território nacional.
- » O consorciado e o cônjuge não podem possuir imóvel residencial concluído ou em construção, quitado ou financiado, no atual município de sua residência, no município de exercício de sua ocupação principal ou nos municípios limítrofes.
- » O consorciado e o cônjuge não podem deter fração ideal superior a 40% (quarenta por cento) de imóvel residencial concluído ou em construção, quitado ou financiado, no atual município de sua residência, no município de exercício de sua ocupação principal ou nos municípios limítrofes.
- » O consorciado ou o cônjuge não podem ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel no atual município de sua residência, no município de exercício de sua ocupação principal ou nos municípios limítrofes.

Todas as informações sobre a utilização de recursos do FGTS encontram-se no Manual de Moradia Própria - CEF, atualizado periodicamente.

Para verificação de enquadramento do processo, sempre será utilizada a última atualização do Manual publicado pela Caixa Econômica Federal.



IMPORTANTE

Intervalo para utilização de recursos do FGTS

Confira abaixo os intervalos mínimos entre as utilizações de recursos do FGTS em cada uma das 4 (quatro) situações listadas anteriormente:

- » **Aquisição ou construção:** somente após 3 (três) anos, o imóvel adquirido com recursos do FGTS poderá ser objeto de nova aquisição com utilização de recursos do FGTS.

- » **Amortização ou liquidação:** é necessário um intervalo de 2 (dois) anos, por trabalhador, entre cada utilização de recursos do FGTS para amortizar o saldo devedor.
- » **Pagamento de parte das prestações:** ao término do prazo de utilização, poderá ser iniciada nova utilização.

CONSTRUÇÕES JÁ INICIADAS NÃO POSSUEM ENQUADRAMENTO PARA PROSEGUIMENTO DA OPERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DO FGTS!



Ficou com alguma dúvida? Acesse www.sicoob.com.br.

Se preferir, entre em contato conosco. Teremos prazer em ajudá-lo!

Regiões Metropolitanas: **(11) 3568-6800**

Demais regiões: **0800 642 0000**

Deficientes auditivos ou de fala: **0800 940 0458** (de segunda a sexta, das 8h às 20h)

SAC 24 HORAS:

0800 724 4420

OUVIDORIA SICOOB CONSÓRCIOS:

0800 722 6555 (de segunda a sexta, das 9h às 18h)