

# **Consórcio Imobiliário**

## **Utilização do FGTS**

**(amortização extraordinária / liquidação do saldo devedor e pagamento de parte das parcelas)**



# Tire Suas Dúvidas

## 1- Qual a diferença entre DAMP II e DAMP III?

**R: DAMP II** – Compreende a utilização do FGTS para 3 finalidades:

- ✓ Amortização com Redução do Valor da Parcela;
- ✓ Amortização com Redução do Prazo e
- ✓ Liquidação Total do Saldo Devedor.

**DAMP III** – Amortização Parcial de **até 80%** do Valor das 12 próximas Parcelas.

## 2- Quais os pré-requisitos do trabalhador para a utilização do FGTS na amortização/liquidação do saldo devedor da Cota de Consórcio de Consórcio?

- ✓ 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 ou em caso de utilização do FGTS do Coobrigado da Cota deverá ser realizada a inclusão do mesmo no Contrato de Adesão;
- ✓ 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 venda ou a transferência do imóvel impeditivo para utilização do FGTS;
- ✓ O titular da cota não poderá ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário e 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 venda ou transferência do imóvel impeditivo para utilização do FGTS.

## 3- Quais os pré-requisitos do imóvel para a utilização do FGTS na amortização/liquidação do saldo devedor da Cota de Consórcio?

- ✓ 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 e/ou Coobrigado da Cota de Consórcio;
-

- ✓ O valor máximo de avaliação do imóvel, na data da aquisição, não pode exceder ao limite estabelecido para as operações do SFH, de acordo com a tabela abaixo:

<b>Vigência de Limites do SFH</b>	<b>Valor</b>
<b>Até 30/01/2005</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>
<b>De 31/01/2005 a 29/03/2009</b>	<b>R\$ 350.000,00</b>
<b>A partir de 30/03/2009</b>	<b>R\$ 500.000,00</b>

**4- Pode-se amortizar/liquidar o saldo devedor da Cota de Consórcio Imobiliário cuja carta de crédito tenha sido utilizada para a aquisição de imóvel comercial?**

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

**5- Pode-se amortizar/liquidar o saldo devedor da Cota de Consórcio cuja carta de crédito tenha sido utilizada para aquisição de terreno ou reforma/construção?**

**R:** Não, uma vez que terreno não é considerado imóvel residencial, bem como reforma/construção não é permitida nestas modalidades.

**6- Pode-se pagar parte das prestações, amortizar ou liquidar saldo devedor de Consórcio cuja carta de crédito tenha sido utilizada para liquidação de financiamento habitacional (interveniente quitante)?**

**R:** Não, pois, conforme regras estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, a Carta de Crédito não pode ter sido utilizada para Liquidação de Financiamento Habitacional.

**7- O trabalhador que utilizou FGTS para a amortização/liquidação, deverá respeitar qual prazo para a realização de uma nova solicitação?**

**R:** Amortização do Saldo Devedor (DAMP II): **2 anos**;  
Liquidação do Saldo Devedor (DAMP II): **2 anos**;  
Pagamento de Parte das Parcelas (DAMP III): **12 meses**;

Vale ressaltar que caso haja interesse do Consorciado em realizar as modalidades amortização/liquidação e Pagamento de Parte das Parcelas, não haverá intervalo entre as utilizações.

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

**R:** Amortização do Saldo Devedor (DAMP II): **Não**;  
Liquidação do Saldo Devedor (DAMP II): **Sim**;  
Pagamento de Parte das Parcelas (DAMP III): **No máximo 3 parcelas em atraso**;

---

**9- Como ocorre o saque do FGTS na modalidade de pagamento de parte das prestações (DAMP III)?**

**R:** 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.

**Observação:** O consorciado deverá atentar ao mês de correção do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), caso ocorra atualização da Carta de Crédito, o percentual amortizado pelo FGTS na parcela, será reduzido e poderá não corresponder ao limite máximo estabelecido de 80% de cada parcela.

**10- Posso utilizar o FGTS do Cônjuge para amortizar ou liquidar o saldo devedor (DAMP II e DAMP III)?**

**R:** Sim, poderá ser utilizado FGTS do cônjuge ou do 2º Proponente constante no Contrato de Compra e Venda do Bem objeto da Alienação Fiduciária.

**Nota:**

- ✓ Este documento foi produzido em Dezembro/2010, com base na legislação e nas normas disciplinadoras vigentes, contendo informações importantes para a compreensão das operações de amortização extraordinária / liquidação do saldo devedor e/ou pagamento de parte das parcelas no Sistema de Consórcio de Imóveis.
  - ✓ As informações foram extraídas do Manual do FGTS, disponível para consulta no site do Agente Operador do Fundo de Garantia.
-