

Consórcio Imobiliário

Utilização do FGTS

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



REQUISITOS DO TRABALHADOR / CONSORCIADO

DA UTILIZAÇÃO DE FGTS PARA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA / LIQUIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR (DAMP TIPO II) OU PAGAMENTO DE PARTE DAS PARCELAS (DAMP TIPO III).

- Os trabalhadores deverão contar com 03 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS;
 - O Coobrigado da Cota é o 2º proponente constante no Contrato de Compra e Venda no ato da aquisição do imóvel.
 - O titular da cota de Consorcio e ou 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 aquisição do imóvel, salvo se comprovar a venda ou transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS.
 - Não serem detentores de financiamento ativo do SFH, em qualquer parte do território nacional, na data de aquisição do imóvel salvo se comprovar a quitação do financiamento, a venda ou transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS.
 - Somente poderão ser utilizados os valores do FGTS apresentados como saldo total disponível.
-

Regras Gerais

DA UTILIZAÇÃO DE FGTS PARA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA / LIQUIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR OU PAGAMENTO DE PARTE DAS PARCELAS.

- A cota deve estar contemplada e com o bem entregue;
- A conta vinculada dos recursos oriundos do FGTS a ser utilizado, deverá ser do trabalhador/consorciado titular da cota de consórcio ou coobrigado constante no contrato de compra e venda;
- O recurso da carta de crédito de consórcio deve ter sido utilizada para a aquisição de imóvel residencial urbano;
- Não é permitida a utilização do FGTS para as modalidades acima, quando a carta de crédito foi utilizada para aquisição de imóvel: comercial, terreno, reforma ou quitação de financiamento imobiliário e lazer;
- O valor máximo de avaliação do imóvel, não poderá ter excedido o limite estabelecido para as operações do SFH na data da contratação, ou seja, respeitando o limite máximo permitido na época da assinatura do contrato de compra e venda, sendo:

Vigência de Limites do SFH	Valor
até 30/01/2005	R\$ 300.000,00
de 31/01/2005 a 29/03/2009	R\$ 350.000,00
a partir de 30/03/2009	R\$ 500.000,00

- O Consorciado/Coobrigado que possuir mais de uma cota de consórcio e se tratar de unificação de cotas para aquisição de um único imóvel, poderá utilizar o saldo da conta vinculada do FGTS.
-

Regras Específicas

DA UTILIZAÇÃO DO FGTS PARA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA / LIQUIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR (DAMP TIPO II).

- ✓ Intervalo mínimo de 02 (dois) anos entre cada movimentação;
- ✓ Para a **amortização extraordinária (parcial do saldo devedor)**, o consorciado devesse estar com o pagamento das **parcelas em dia**.
- ✓ Para **liquidação do saldo devedor (quitação da cota)**, independentemente da quantidade de parcelas em atraso, o consorciado poderá utilizar os recursos do FGTS.

Atenção! Para esta modalidade antes de efetuar a solicitação do resgate do FGTS, observar o mês de correção do INCC e solicitar a operação desejada com antecedência a fim de evitar o reajuste do saldo devedor ou aguardar a atualização dos valores para efetuar a solicitação. Se o consorciado preferir dar continuidade no processo, se responsabilizará pelo pagamento da diferença com recursos próprios.. O consorciado também poderá verificar o mês de reajuste por meio da Central de Atendimento ao Consorciado: 4004-4436 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800-722-4436 (demais localidades).

DA UTILIZAÇÃO DE FGTS PARA PAGAMENTO DE PARTE DAS PARCELAS (DAMP TIPO III).

- ✓ A utilização dos recursos do FGTS para esta modalidade estão limitados a 80% do valor da parcela;
- ✓ O saque do FGTS ocorre 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;
- ✓ O consorciado não poderá contar com mais de 3 (três) parcelas em atraso e estas poderão integrar o valor a ser abatido;
- ✓ Findo o prazo de 12 (doze) meses, o consorciado estará apto a realizar uma nova utilização dos recursos por igual período, para esta modalidade.

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

O Manual da Moradia Própria com as regras para utilização do FGTS está disponível no site www.caixa.gov.br.