

MANUAL
DE UTILIZAÇÃO DO
FGTS



MANUAL DE UTILIZAÇÃO DO FGTS

A Ademilar é a primeira administradora de consórcio do Brasil a internalizar o processo de liberação do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para a compra de imóveis. No início de 2019, as administradoras de consórcios foram equiparadas a agentes financeiros para a liberação de recursos do FGTS e, por essa razão, a Caixa Econômica Federal parou de atuar nesses procedimentos.

Com isso, a Ademilar desenvolveu um sistema próprio, que tem ligação com o da CEF, e internalizou o processo integralmente. O tempo de espera da liberação atualmente é de, em média, apenas 30 dias.

Nos processos de liberação de crédito para compra e construção com o FGTS, são necessários o preenchimento dos formulários de autorização e as declarações, conforme exigência do Manual de Moradia Própria, sendo que o checklist de documentos é específico para essas modalidades.

MODALIDADES DE USO DO FGTS NO CONSÓRCIO

- Para pagamento total ou parcial do lance ofertado em caso de contemplação. O lance será embutido do crédito e a liberação do fundo ocorrerá apenas no momento da liberação desse crédito, de acordo com as regras do Conselho Curador do FGTS para utilização vinculada ao consórcio;
- Para complemento do valor do crédito nos processos de aquisição de um **único** imóvel ou de construção de imóvel residencial em terreno **próprio e quitado**;
- Para amortização e liquidação do saldo devedor do consórcio, cujo bem já tenha sido adquirido/construído para moradia.

PRINCIPAIS REGRAS DE UTILIZAÇÃO DO FGTS

- O FGTS só pode ser utilizado para aquisição de **imóvel residencial urbano, novo ou usado, em condições de habitabilidade e integralmente averbado**, sendo esse destinado para moradia própria do trabalhador, desde que a conta vinculada a ser utilizada seja da mesma titularidade da cota do consórcio;
- Na construção, o FGTS é liberado de forma parcelada conforme o cronograma de obras, o reembolso e o andamento da obra, comprovados através dos laudos de análise de garantia;

- O imóvel deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região e localizado no mesmo município onde o trabalhador exerça a sua ocupação laboral ou nos municípios limítrofes, integrantes da mesma região metropolitana, ou ainda no mesmo município onde o trabalhador comprove sua residência há mais de um ano;
- Caso o consorciado seja titular de mais de uma cota de consórcio, o saldo vinculado ao FGTS somente poderá ser utilizado para amortizar, liquidar ou abater parte das parcelas das cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel;
- Nos casos de amortização, é indispensável que as parcelas estejam em dia na data da utilização do FGTS;
- Nos casos de utilização do FGTS para efetiva liquidação, é admitida a existência de parcelas em atraso mediante consulta à Administradora;
- O trabalhador titular da conta vinculada do FGTS deverá ter, no mínimo, três (03) anos de trabalho, consecutivo ou não, sob o regime do FGTS, na mesma ou em diferentes empresas;
- **Na amortização ou liquidação**, o crédito do consórcio não pode ter sido utilizado para aquisição de imóvel comercial, terreno, reforma ou quitação de financiamento habitacional;
- O valor máximo de avaliação do imóvel na data de aquisição não pode exceder o limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro de Habitação (mediante consulta);
- O intervalo mínimo para utilizar o FGTS para amortizar ou liquidar o saldo devedor será de dois (02) anos entre cada movimentação, contados da data da última operação realizada pelo trabalhador. Para abatimento de até 80% das parcelas, o trabalhador poderá utilizar o recurso anualmente;
- Os recursos provenientes da utilização do FGTS serão liberados para o vendedor do imóvel, após o registro do contrato particular de compra e venda com força de Escritura Pública, no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Caso não seja possível a utilização do FGTS, o lance será cancelado. Não há possibilidade de substituição por pagamento com recursos próprios;
- Caso o consorciado contemplado por lance com recursos do FGTS seja demitido ou peça demissão do emprego, deve mantê-los na conta vinculada do FGTS. O lance será cancelado se os recursos forem sacados ou transferidos para outra conta.

IMPEDITIVOS PARA UTILIZAÇÃO DO FGTS

- O imóvel a ser adquirido não pode ter sido objeto de utilização do FGTS para compra/construção nos últimos três (03) anos;
- Aquisição/construção de imóvel comercial;
- Aquisição de terreno;
- Reforma/ampliação de imóvel residencial ou comercial;
- Aquisição de moradia para familiares, dependentes ou terceiros;
- O titular da conta não poderá ser detentor de financiamento ativo do SFH em qualquer parte do território nacional na data da aquisição do imóvel, salvo se comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou a transferência do imóvel para utilização do FGTS;
- O titular da conta não poderá ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel no local de residência ou no local onde exerce 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 alienação ou transferência do imóvel para utilização do FGTS.

***** As regras para utilização permanecem as mesmas estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS. Fraudes, uso fora das regras ou informações inverídicas serão investigadas pela Polícia Federal.**

A Ademilar acompanha as alterações legais de perto e constantemente.

Em caso de dúvidas, consultar o MMP - Manual da Moradia Própria, disponível no site da CEF, ou entrar em contato pelo e-mail fgts@ademilar.com.br.