
O que é FGTS ou Fundo de Garantia por Tempo de Serviço?

Depósito mensal, referente a um percentual de 8% do salário do empregado, que o empregador fica obrigado a depositar em uma conta bancária no nome do empregado que deve ser aberta na Caixa Econômica Federal.

Tem direito ao FGTS os trabalhadores urbanos e rurais, através do regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

O FGTS tem o objetivo de auxiliar o trabalhador, caso esse seja demitido, em qualquer hipótese de encerramento da relação de emprego, seja ela por motivo de doenças graves e até catástrofes naturais. O FGTS não é descontado do salário do empregado, e sim, uma obrigação do empregador.

Além disso, pode ser utilizado por trabalhadores empregados em regime da CLT que possuam saldo na conta do FGTS, para adquirir ou construir imóvel residencial para si.

Modalidades de uso em relação ao consórcio

Os recursos da conta vinculada do FGTS poderão ser utilizados junto ao consórcio nas seguintes situações:

- 1) Pagamento total ou parcial de lance ofertado em assembleia no caso da contemplação da carta de crédito
- 2) Amortização e liquidação* do saldo devedor do consórcio, cujo bem já tenha sido adquirido / construído pelo consorciado para moradia

*O consorciado contemplado que já adquiriu seu imóvel para moradia e se enquadra em todas as regras de uso do FGTS, poderá continuar utilizando o seu FGTS para amortização ou liquidação do seu saldo devedor. Este processo específico é feito diretamente pelo Embracon.

Principais regras de uso do FGTS:

- O FGTS só poderá ser utilizado para aquisição ou construção de imóvel residencial urbano para moradia própria do trabalhador, desde que a conta vinculada a ser utilizada e a cota de consórcio sejam da mesma titularidade
- O imóvel deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região
- O imóvel tem que ser adquirido pelo consorciado com recursos da carta de crédito do consórcio

- Caso o trabalhador seja titular de mais de uma cota (contrato) de consórcio, somente será admitida a utilização do saldo da conta vinculada para amortizar, liquidar ou abater parte das prestações, em relação àquelas cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel
- Nos casos de amortização, as prestações devem estar em dia na data da utilização do FGTS
- A opção de pagamento do lance com recursos do FGTS não pode ser substituída por pagamento com recursos próprios
- O consorciado contemplado por lance, com recursos do FGTS, se for demitido ou pedir demissão do emprego, **deverá manter os recursos relativos ao lance na conta vinculada do FGTS**. O saque ou a transferência dos recursos para outra conta implicará no cancelamento da contemplação
- É proibida a transferência da cota contemplada com lance pago com recursos do FGTS.
- Os recursos oriundos da utilização do FGTS serão liberados para o vendedor do imóvel após o registro do “contrato com força de escritura” no cartório de registro de imóveis competente
- O trabalhador titular da conta vinculada do FGTS deverá ter, no mínimo, 03 (três) anos de trabalho, consecutivo ou não, sob o regime do FGTS na mesma ou em diferentes empresas
- A carta de crédito deve ter sido utilizada para aquisição de imóvel residencial urbano, não pode ter sido utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno, reforma ou liquidação de financiamento habitacional
- Nos casos de utilização do FGTS para efetiva liquidação é admitida a existência de prestações em atraso
- O valor máximo de avaliação do imóvel na data de aquisição, não pode exceder ao limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro da Habitação – SFH
- O intervalo mínimo para utilização do FGTS em amortização ou liquidação de saldo devedor será de 2 anos entre cada movimentação, contados a partir da data da última amortização / liquidação procedida pelo mesmo trabalhador

Para o uso, o imóvel deve localizar-se:

- No mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação laboral
- Nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana; ou no mesmo município onde o trabalhador comprove a sua residência há mais de um ano

Impedimentos:

Não é permitido o uso dos recursos da conta vinculada do FGTS nas seguintes operações:

- O imóvel a ser adquirido não pode ter sido objeto de utilização do FGTS na aquisição / construção, nos últimos 03 (três) anos
- Aquisição / Construção de imóvel comercial
- Aquisição de terreno
- Reforma ampliação e / ou melhoria 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 -Sistema Financeiro da Habitação em qualquer parte do território nacional, na data de aquisição do imóvel, salvo de comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a 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 de aquisição do imóvel, salvo se comprovar a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para utilização do FGTS
- O valor máximo de avaliação do imóvel não pode ultrapassar o valor limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro da Habitação - SFH (R\$ 950 mil em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal e para R\$ 800 mil nos demais Estados. Valor vigente em 25 / 11 / 2016, sujeito a alteração)

Importante:

- Conforme previsto no item 1.3 e 1.3.1 do manual de moradia todas as modalidades previstas na legislação para utilização de FGTS na moradia própria devem ser intermediadas por agente financeiro do SFH.
- As administradoras de consórcios poderão intermediar somente as operações de liquidação, amortização ou abatimento de prestação de financiamento habitacional.
- É de responsabilidade do consorciado o enquadramento nas respectivas condições normativas para utilização do FGTS na modalidade proposta, previstas no manual de moradia da Caixa Econômica Federal.
- A administradora não tem qualquer poder de interferência perante o órgão gestor dos recursos do FGTS, caso a liberação seja morosa ou impossibilitada. Caberá ao consorciado procurar qualquer Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação para realização da operação.

Todas as regras de utilização do FGTS encontram-se no Manual do FGTS da Caixa Econômica Federal, para verificar [clique aqui](#).

Estas e outras informações, você pode encontrar no [Guia do Contemplado de Imóvel](#).