



**ADEMICON**  
consórcio e investimento

# Manual de utilização do FGTS

[ademicon.com.br](http://ademicon.com.br)

## **A Ademicon é a primeira administradora de consórcio do Brasil**

a internalizar o processo de liberação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) 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 Ademicon 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 no 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** do único imóvel ou de construção de imóvel residencial em terreno próprio e quitado;
- **No caso de amortização para construção,** o crédito deve ter sido utilizado exclusivamente para a construção em terreno próprio e quitado.

# 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 este destinado à 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 somente por reembolso, conforme cronograma e andamento da obra, comprovado através do laudo de avaliação. A construção só pode ser feita em terreno próprio e quitado.
- 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; Trabalho ou residência devem ser comprovados por 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; Ou construção do único imóvel em terreno próprio e quitado.
- Só é possível ter até três parcelas em atraso para opção de amortização de até 80% das próximas 12 parcelas ou liquidação do saldo devedor. Para amortização com redução de prazo ou de parcela não é permitido ter parcelas em atraso.
- Nos casos de utilização do FGTS para efetiva liquidação, é possível ter até três parcelas em atraso;

- 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 FGTS pode ser utilizado para pagamento de parte das parcelas a cada 12 meses, ou para amortização com redução de prazo ou de parcela a cada 24 meses.
- 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; Não é permitido o pagamento ao procurador do vendedor
- No caso de construção, o valor do FGTS é liberado somente por reembolso. O consorciado deve comprovar a utilização com recursos próprios e após medição de obra. **O valor do crédito do consórcio não é considerado recurso próprio;**
- Caso não seja possível a utilização do FGTS, o lance será cancelado.

Não há a 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 a 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 antes da assinatura do contrato; A comprovação é feita com a matrícula atualizada do imóvel impeditivo.
- 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 antes da assinatura do possuidor no contrato.



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 Ademicon 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 [credito.fgts@ademicon.com.br](mailto:credito.fgts@ademicon.com.br)**.

# Perguntas e respostas sobre a utilização do FGTS

## 1. O que é FGTS?

FGTS é a sigla para Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Esse fundo é pago pelo empregador ao funcionário e fica depositado na Caixa Econômica Federal em contas abertas automaticamente com o contrato de trabalho. O FGTS foi criado pelo governo para ser uma reserva de dinheiro para o trabalhador e, ao mesmo tempo, financiar habitações populares e obras relacionadas, como de saneamento básico e de infraestrutura.

## 2. Como saber se posso usar o FGTS para aquisição, construção ou amortização?

**Para usar o FGTS, é preciso cumprir quatro requisitos:**

- Ter pelo menos 3 anos de carteira assinada. Esse período não precisa ser contínuo, ou seja, a pessoa pode ter trabalhado um ano em 2002 e outros dois a partir de 2010, por exemplo;
- Não ter financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em nenhuma parte do país;
- Não ser proprietário de imóvel residencial no município onde pretende comprar ou construir;

- Trabalhar ou morar no município em que fica o imóvel que pretende adquirir ou construir usando o FGTS.

### **3. De quais documentos preciso para conseguir utilizar o FGTS?**

Os documentos necessários são aqueles listados na cartilha conforme o processo a ser realizado. As cartilhas encontram-se disponíveis na pasta de contemplação, ou devem ser solicitadas à equipe de crédito ([gestao.credito@ademicon.com.br](mailto:gestao.credito@ademicon.com.br)).

### **4. O que são agentes financeiros?**

São principalmente os bancos, consórcios ou companhias de crédito imobiliário, como a Companhia Hipotecária Brasileira (CHB). Mas também podem ser securitizadoras e entidades abertas de previdência complementar. Na negociação imobiliária, o agente é que saca, a pedido do trabalhador, o funcho de garantia. Atenção: nem todo banco opera com FGTS; então verifique antes com a instituição de sua preferência.

### **5. Que imóveis podem ser comprados com FGTS?**

Somente aqueles financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), dentro de um limite de valor redefinido periodicamente (última atualização de maio de 2022: valor de R\$ 1.500.000, sendo considerado o terreno + a construção). A estimativa do valor do imóvel é feita por engenheiros credenciados pelo agente financeiro. Além disso, esse imóvel tem que ser urbano (dentro da cidade), residencial e destinado à moradia do trabalhador. O imóvel não pode ter sido objeto de operação com FGTS nos últimos 3 anos.

## **6. Como utilizar FGTS na Construção?**

O terreno já deve ser de titularidade do consorciado, e o valor do FGTS é pago somente por reembolso, sendo que o consorciado deverá solicitar a medição da obra para comprovar a utilização do crédito para posterior reembolso pela administradora. Ficará retido 10% do valor do FGTS, que será liberado somente após a averbação da conclusão da obra na matrícula e laudo de vistoria de conclusão da obra, para validar se o valor total do terreno + construção não ultrapassou o valor-limite, estipulado pelo conselho curador do FGTS (informado do item 5).

## **7. Como é feito o saque do fundo?**

O consorciado solicita o saque ao agente financeiro por meio de um documento específico, e o agente financeiro solicita o desbloqueio junto à Caixa Econômica Federal. Quando o fundo de garantia é liberado, ele é depositado na conta do agente financeiro. Para o processo de aquisição, o valor do FGTS será pago ao vendedor 100% pós-registro (lembrando que na matrícula deveria constar a informação do uso do FGTS). Para o processo de construção, o valor é liberado por reembolso ao consorciado após a medição de obra, comprovando a utilização do crédito (item 5). Para amortização, após o agente financeiro receber o valor do FGTS, esta será efetivada, na modalidade escolhida pelo consorciado.

### **Modalidades de amortização:**

- Amortização extraordinária do saldo devedor com redução do valor da prestação (redução do valor da prestação, podendo ser utilizado a cada 2 anos);

- Amortização extraordinária do saldo devedor com redução do prazo (redução do prazo, podendo ser utilizado a cada 2 anos);
- Liquidação de saldo devedor (quitação, podendo ser utilizado a cada 2 anos);
- Pagamento de parte do valor da prestação (pagamento de parcelas, para pagar até 80% das parcelas nos próximos 12 meses, podendo ser utilizado a cada 1 ano).

## **8. Quem tem dívidas pode sacar o FGTS?**

Sim. Nenhuma dívida do trabalhador impede a utilização do FGTS, afirma o advogado Mauro Antônio Rocha, especialista em Direito Imobiliário e Direito Registral e Notarial. Uma pessoa só é impedida de sacar o fundo de garantia se não cumprir algum dos requisitos listados no item 2. Porém, é bom ter em mente que estar endividado e com o nome listado em algum dos serviços de proteção ao crédito (como SCPC ou Serasa) pode bloquear a aprovação do crédito.

## **9. Quanto tempo o FGTS demora para ser liberado?**

Uma vez feito o pedido pelo agente financeiro, o dinheiro do FGTS demora, em média, dez dias para ser liberado. Lembrando que para processos de aquisição e construção a liberação demora em média 30 dias e os valores são pagos conforme informado no item 7, e para processos de amortização a liberação demora em média 15 dias.

## **10. Posso sacar apenas parte do FGTS?**

Sim. Quando o consorciado faz o pedido de uso do FGTS ao agente financeiro, pode especificar qual o valor do fundo de garantia pretende utilizar.

## **11. Como o saque do FGTS deve ser declarado no Imposto de Renda?**

Na declaração do Imposto de Renda, o consorciado deverá registrar a compra do imóvel e seu valor total na parte de Bens e Direitos e, em Rendimentos Isentos e não Tributáveis, há uma parte específica para o FGTS. Para mais esclarecimentos, o consorciado deverá consultar o contador.

## **12. Como sei quanto tenho de FGTS?**

O consorciado pode verificar seu saldo nas agências da Caixa Econômica Federal ou pelo app FGTS.

## **13. Quem está comprando ou construindo um imóvel acima do valor-limite estabelecido, pode sacar o fundo para amortizar a dívida após um período?**

Não. Só é possível utilizar o FGTS em imóveis dentro do valor estabelecido pelas regras vigentes do Conselho curador.

#### **14. É possível usar FGTS para compra de imóvel sem a intermediação da Caixa Econômica Federal?**

Sim. Qualquer agente financeiro pode fazer a intermediação junto à Caixa Econômica Federal.

#### **15. O que muda com a aprovação, pela Comissão Nacional de Justiça, do casamento entre pessoas do mesmo sexo (que agora pode ser registrado em cartório)?**

Nada. Já faz algum tempo que a utilização do FGTS é aceita pra comprar imóveis residenciais para duas pessoas que não tenham parentesco ou que tenham união estável, inclusive se forem do mesmo sexo.

#### **16. Quem herda um imóvel fica impedido de usar o FGTS para a compra de outro?**

Sim. Se a pessoa herdar percentual superior a 40% ou mais, fica impedido de utilizar o FGTS.

#### **17. É possível sacar o FGTS para ajudar um parente (uma filha ou um irmão, por exemplo) a pagar um imóvel?**

Não. O fundo de garantia só pode ser sacado para a construção/amortização/compra de imóvel em que o comprador vai morar. Quem não cumprir essas regras e for descoberto poderá responder civil e criminalmente por uso indevido do FGTS e o valor deverá ser devolvido ao FGTS com as devidas correções.

**18. Quem comprou um imóvel, mas após um divórcio, o registrou como um bem para ex-cônjuge, pode voltar a usar o FGTS para adquirir um novo apartamento ou casa?**

Sim. Quem perde o direito da moradia pode voltar a usar o fundo para comprar outro imóvel, desde que cumpra os requisitos do item 2.

**19. Quantas vezes é possível usar o FGTS para comprar imóvel?**

Não há limites. O fundo de garantia pode ser utilizado quantas vezes forem necessárias, desde que não existam impedimentos (Item 2).

**20. Há restrições para o tipo de imóvel a ser adquirido com utilização de recursos do FGTS?**

Sim, o FGTS pode ser utilizado somente para a compra de imóvel residencial urbano, novo, usado, concluído ou em construção para moradia própria.

**21. Posso utilizar o FGTS no financiamento imobiliário, mesmo já tendo outro imóvel quitado ou não?**

Depende. Se o imóvel em seu nome está quitado e localizado em outra região que não faça limite com a região do imóvel que deseja comprar ou construir, SIM. Se o imóvel em seu nome ainda possui financiamento ativo, NÃO, independentemente da localização do imóvel.

## **22. O que é município limite para a Caixa Econômica Federal?**

Município limite ou limítrofe é o município que é vizinho ao outro ou faz parte da mesma metropolitana.

## **23. Estou com prestações do meu consorcio imobiliário em atraso. Gostaria de utilizar o FGTS para ficar em dia e reduzir parte do saldo devedor. Isso é possível?**

Sim. O consorciado pode ter até 03 prestações em atraso, podendo-se amortizar até 80% do valor da prestação num período de 12 meses, e ser renovado a cada 12 meses.

## **24. Posso utilizar o FGTS para construir ou terminar uma construção e/ou reforma?**

O FGTS concede financiamentos nas modalidades:

- Construção em um terreno próprio;
- NÃO É PERMITIDO usá-lo para reforma, ampliação ou término de construção.

## **25. Comprei um imóvel na planta e quero quitá-lo antes da entrega das chaves, posso usar o FGTS?**

Não. Somente após a liberação do habite-se pela Prefeitura Municipal e o correspondente registro da matrícula do imóvel junto ao cartório competente, desde que o imóvel não esteja na titularidade do consorciado.

## **26. Como é realizada a liberação dos recursos do FGTS e do financiamento para pagamento do imóvel?**

Normalmente, após as etapas abaixo:

- Trâmite da análise e aprovação do crédito pelo agente financeiro;
- Aprovação dos documentos apresentados;
- Avaliação do imóvel;
- Enquadramento para o saque do FGTS perante à Caixa;
- Assinatura e registro do contrato de financiamento junto ao cartório de imóveis.

## **27. Posso usar o FGTS para comprar ou construir um imóvel em qualquer lugar?**

Não. Somente é possível a compra ou construção no município onde o consorciado exerce sua ocupação principal, município limítrofe ou município integrante da mesma região metropolitana. Ou no município onde o consorciado comprove que reside há pelo menos 1 ano;

## **28. Há alguma restrição para o uso do FGTS no imóvel?**

Sim, constituem restrições para aquisição de imóvel com recursos do FGTS:

- Nova utilização para o mesmo imóvel; antes de decorridos 03 anos da última utilização;
- Aquisição de imóvel comercial ou rural;
- Aquisição de lote ou terreno.
- Uso do imóvel para moradia de familiares, dependentes ou terceiros, visto que o mesmo é destinado à propriedade e moradia exclusiva do proponente;
- Limite máximo de avaliação de mercado: R\$ 1.500.000,00, conforme regras do conselho Curador do FGTS revisadas anualmente.

## **29. Posso comprar um terreno com uso do FGTS?**

Não. Pelas regras do conselho curador, é vedado o uso dos recursos do FGTS para fins de aquisição de lotes e terrenos.

## **30. Posso comprar simultaneamente dois imóveis usando o FGTS?**

Não. As regras do FGTS são claras, a aquisição do imóvel é exclusiva para moradia própria do consorciado.

### **31. Quais os principais requisitos para sacar o FGTS na compra ou construção de um imóvel?**

- Não ser detentor de financiamento ativo no SFH firmado em qualquer parte do país.
- Comprovar tempo de trabalho mínimo de 03 anos sob regime do FGTS;
- Não ser promitente comprador/cessionário ou proprietário de outro imóvel residencial;
- Imóvel urbano concluído ou em construção: no município onde exerce sua ocupação laboral, seus municípios limítrofes e região metropolitana; no município atual de residência, seus municípios limítrofes e região metropolitana.



**ADEMICON**  
consórcio e investimento