

Como usar o FGTS em um plano de consórcio imobiliário



Importante ferramenta de proteção ao trabalhador em caso de desemprego, entre outras situações, o **FGTS** (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) também **auxilia na conquista do imóvel próprio**. Em um plano de **consórcio imobiliário**, o saldo do benefício pode ser usado para **compra e construção** (desde que o consorciado já seja dono de um **terreno**).

Em um **consórcio de imóveis**, há a possibilidade de usar o saldo do Fundo para **ofertar um lance, complementar o valor do crédito, pagar parte das prestações** ou ainda **amortizar ou liquidar o saldo devedor**. De acordo com a **ABAC** (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios), em janeiro de 2018, **320 consorciados utilizaram total ou parcialmente seus saldos do FGTS, ultrapassando os R\$ 13 milhões**.

No primeiro caso (oferta de lance) é possível usar até 100% do FGTS, sendo necessário apresentar o extrato do benefício à administradora. Caso o consorciado deseje adquirir um imóvel de R\$ 150 mil, mas seu crédito for de R\$ 120 mil, ele pode utilizar R\$ 30 mil da conta do benefício para complementar o valor.

O abatimento de prestações (até mesmo as em atraso, no máximo três) só pode ser feito após a contemplação. Com o valor debitado do FGTS é possível abater até 80% do valor total da parcela. **A amortização ou liquidação do saldo devedor também acontece apenas depois que o consorciado tiver sido contemplado e adquirido seu único imóvel residencial urbano**.

Para a utilização do benefício, em qualquer um destes casos, o consorciado deve respeitar algumas condições, tal como **comprovar o tempo mínimo de 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS**. É exigido do trabalhador ainda que ele não seja proprietário de nenhum imóvel residencial financiado pelo SFH e que não tenha registrado em seu nome qualquer imóvel concluído ou em construção no atual município de residência e nem nos municípios vizinhos ou onde exerça sua ocupação, entre outras normas do Conselho Curador do FGTS.

Vale lembrar ainda que **o valor máximo de avaliação do bem não pode exceder o limite de R\$ 950 mil** (Distrito Federal, Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro) **ou de R\$ 800 mil** nos demais estados brasileiros.