

## HABITAÇÃO

DA REDAÇÃO (REDAÇÃO@ADVIVO.COM.BR)

# ENTENDA COMO FUNCIONA O CONSÓRCIO DE IMÓVEIS

Modalidade auxilia na compra da casa própria e o pretendente pode utilizar seu FGTS

Depois que a Caixa diminuiu o percentual de valor de financiamento de imóvel usado a situação complicou um pouquinho para quem quer adquirir casa própria. Com isso, consórcio passa a ser uma opção para quem quer comprar e não tem, ainda, um imóvel em vista ou mesmo não tem um valor em caixa para assumir a dívida.

Consórcio, como se sabe, é um sistema que reúne um grupo de pessoas com um interesse comum, no caso, a compra de imóvel por meio de autofinanciamento. Nesse sistema o valor do bem é diluído num determinado prazo e pode ser considerado como uma poupança programada visando a compra futura de um imóvel.

Administra o consórcio, ou o grupo, uma prestadora de serviço devidamente autorizada pelo Banco Central, que é o responsável pela regulamentação do setor, que vai fazer a gestão dos interesses comuns dos consorciados. Esta administradora cobra por esta prestação de serviço, isto significa que uma taxa está prevista por todo o contrato, e varia de acordo com cada empresa, modalidade do consórcio e prazo do plano. Cabe à ela administrar e zelar pela saúde financeira do grupo.

A cada período é convocada uma Assembleia Geral Ordinária, com dia, hora e local informados pela administradora e, na ocasião, deverão ser contemplados os consorciados bem como será dado atendimento e informações aos que solicitarem. Contemplação significa que, por meio de sorteios e lances, um ou mais participantes do grupo serão definidos para receber sua

Carta de Crédito, no valor do plano a que aderiu, independentemente do número de prestações que tenha pago. O sorteio serve apenas para definição da ordem de recebimento do crédito, uma vez que todos os participantes do Grupo o receberão até o final do prazo.

Lance é um direito do consorciado em concorrer à contemplação mediante antecipação de parcelas oferecidas por ocasião das assembleias dos grupos. Dependendo da disponibilidade de caixa, será contemplado o maior lance, conforme regras contratuais.

Carta de Crédito é a denominação utilizada para identificar o crédito de um consórcio. É uma ordem de faturamento emitida pela administradora, com a qual o consorciado irá adquirir o imóvel de sua livre escolha. Para tanto, deverão ser apresentadas as garantias exigidas pela administradora, de forma a preservar os interesses dos próprios consorciados. No caso dos lances, o consorciado poderá utilizar os recursos de sua conta do FGTS, para fazer a oferta. Para tanto deverá apresentar o extrato da conta do Fundo de Garantia à administradora. E, no caso, é possível utilizar 100% desse recurso.

O consorciado poderá usar o seu saldo de FGTS de outra maneira, que é complementar o valor da carta de crédito para adquirir imóvel de maior valor; amortizar ou liquidar o saldo devedor do consórcio de imóveis ou pagar parte das prestações do consórcio de imóveis.

Se o consorciado escolher um imóvel com valor inferior ao da Carta de Crédito, o saldo restante, a seu

critério poderá ser utilizado para o pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao imóvel, em favor de cartórios ou seguradoras, limitado a 10% do valor da carta de crédito; quitação das prestações vencidas na forma estabelecida no contrato de adesão; devolução do crédito em espécie ao consorciado

quando suas obrigações financeiras para com o grupo estiverem integralmente quitadas.

As prestações e a Carta de Crédito são atualizados a cada período de 12 meses, contados a partir do mês da assembleia de inauguração do grupo, com base no índice de reajuste estabelecido no contrato.



## SERVIÇO

## A UTILIZAÇÃO DO FGTS

### • Quem pode usar o FGTS?

O fundo pode ser utilizado por trabalhadores que não sejam proprietários de imóveis residenciais financiados pelo SFG (Sistema Financeiro de Habitação) em qualquer parte do território nacional.

Ou então aqueles que não sejam proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção, no atual município de residência, no município onde exerça sua ocupação principal, ou nos municípios limítrofes.

Proprietário de imóvel que possua fração de imóvel residencial quitado ou financiado, concluído ou em construção, desde que detenha fração igual ou inferior a 40%.

### • Quanto tempo de Fundo é necessário ter para comprar o imóvel pelo consórcio?

O adquirente deverá comprovar o tempo mínimo de três anos de trabalho sob o regime do FGTS. Esta comprovação será feita pelos dados constantes no extrato da conta vinculada, quando este for suficiente, ou na Carteira de Trabalho.

Para o cômputo desse tempo é considerada a soma de todos os períodos, consecutivos ou não, trabalhados sob o regime do FGTS, em uma ou mais empresas. Tratando-se de trabalhador avulso, a efetiva prestação de serviços é considerada de acordo com declaração fornecida pelo sindicato da respectiva categoria profissional.

### • É permitida a utilização do FGTS por mais de um adquirente?

É facultada a participação de mais de um adquirente, exigido de cada um deles o tempo mínimo de três anos de trabalho sob o regime do FGTS, podendo ser utilizadas todas as contas das quais sejam titulares.

### • Quais os pré-requisitos do imóvel para a utilização do FGTS na amortização ou liquidação do saldo devedor ou pagamento de parte das prestações do consórcio imobiliário?

Em primeiro lugar o imóvel adquirido por meio de consórcio deverá ser residencial urbano. Além disso deverá estar registrado no Cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada. E, por fim, o valor máximo de avaliação do imóvel, na data da aquisição, não pode exceder ao limite estabelecido para as operações do SFH.