

## MANUAL FGTS- UTILIZAÇÃO NA MORADIA PRÓPRIA - V 035

### SUMÁRIO DA NORMA

1	APRESENTAÇÃO,8
2	DEFINIÇÕES,8
3	CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS,10
3.1	INTRODUÇÃO,10
3.2	MODALIDADES,11
3.2.1	O FGTS PODE SER UTILIZADO NAS SEGUINTE OPERAÇÕES:,11
3.3	CONSÓRCIO,12
3.4	FMP – FUNDO MÚTUO DE PRIVATIZAÇÃO,12
3.5	INTERSTÍCIO MÍNIMO ENTRE UTILIZAÇÕES,13
3.6	TARIFA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL SEM FINANCIAMENTO,14
3.7	PORTABILIDADE,14
3.8	PERÍODOS DE VIGÊNCIA DE NORMAS DO SFH,14
3.9	ANÁLISE DE CONFORMIDADE,15
3.10	UTILIZAÇÃO POR CÔNJUGES OU COMPANHEIROS,16
3.11	ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS,17
3.12	RENÚNCIA DE USUFRUTO,18
4	CAPÍTULO II AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO OU EM CONSTRUÇÃO,19
4.1	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO,19
4.2	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO,19
4.2.6	CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL POR COOPERATIVA OU COMPANHIA HABITACIONAL,20
4.3	REQUISITOS DO TRABALHADOR,20
4.3.4	CÔNJUGES/COMPANHEIROS QUE TRABALHAM OU RESIDAM EM LOCALIDADES DIFERENTES,21
4.3.5	COMPRA E VENDA ENTRE CÔNJUGES/COMPANHEIROS,21
4.4	PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL,21
4.5	PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL,21
4.6	NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL RESIDENCIAL,21
4.7	SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DOS REQUISITOS DO TRABALHADOR,22
4.7.1	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR MAIS DE UM TRABALHADOR,22
4.7.2	PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA,22
4.8	REQUISITOS DO IMÓVEL,22
4.8.1	DESTINAÇÃO,22
4.9	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL,22
4.10	VALOR MÁXIMO DE AVALIAÇÃO,22
4.11	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL,24
4.12	IMÓVEL CONCLUÍDO SEM MENÇÃO DA EDIFICAÇÃO AVERBADA,24
4.13	SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DOS REQUISITOS DO IMÓVEL,24
4.13.1	IMÓVEL DE MADEIRA E PRÉ-FABRICADOS,24
4.13.2	IMÓVEL FUNCIONAL DA UNIÃO,24
4.13.3	IMÓVEL COM DIFERENÇA ENTRE ÁREA REAL CONSTRUÍDA E ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA,24
4.13.4	IMÓVEL MISTO,25
4.13.5	AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL,25

4.13.6	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO EM REGIME DE OCUPAÇÃO/REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, <sup>25</sup>
4.13.7	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO COM PAGAMENTO DA REMIÇÃO DO FORO COM CONSOLIDAÇÃO DO DOMÍNIO PLENO COM O FOREIRO, <sup>25</sup>
5	CAPÍTULO III - AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO, <sup>26</sup>
5.1	REQUISITOS DO TRABALHADOR, <sup>26</sup>
5.1.6	PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL, <sup>27</sup>
5.1.7	PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL, <sup>27</sup>
5.1.8	PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA, <sup>27</sup>
5.2	REQUISITOS DO FINANCIAMENTO E DO AUTOFINANCIAMENTO, <sup>28</sup>
5.2.2	OUTRAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AO CONSÓRCIO, <sup>28</sup>
5.3	ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH, <sup>29</sup>
5.4	FINANCIAMENTO CONTRATADO SEM A ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO (CONTRATO DE GAVETA CELEBRADO ATÉ 25/10/1996), <sup>29</sup>
5.5	AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DO FIEL, <sup>30</sup>
5.6	AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE DÉBITO FGHAB, <sup>30</sup>
5.7	IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, <sup>30</sup>
5.8	AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO, <sup>30</sup>
6	CAPÍTULO IV - PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES, <sup>31</sup>
6.1	REQUISITOS DO TRABALHADOR, <sup>31</sup>
6.1.6	PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL, <sup>32</sup>
6.1.7	PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL, <sup>32</sup>
6.1.8	PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA, <sup>32</sup>
6.2	REQUISITOS DO FINANCIAMENTO / AUTOFINANCIAMENTO, <sup>32</sup>
6.2.4	OUTRAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AO CONSÓRCIO, <sup>33</sup>
6.3	ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH, <sup>34</sup>
6.4	FINANCIAMENTO CONTRATADO SEM A ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO (CONTRATO DE GAVETA), <sup>34</sup>
6.5	PORTABILIDADE DURANTE UTILIZAÇÃO DE FGTS, <sup>35</sup>
6.6	LIMITES PARA UTILIZAÇÃO, <sup>35</sup>
6.7	PRAZO DE UTILIZAÇÃO, <sup>35</sup>
6.8	EXECUÇÃO DA DÍVIDA POR FALTA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES, <sup>35</sup>
6.9	NOVA UTILIZAÇÃO PELO MESMO TRABALHADOR, <sup>35</sup>
7	CAPÍTULO V CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS, <sup>37</sup>
7.1	REQUISITOS DO TRABALHADOR, <sup>37</sup>
7.2	REQUISITOS DO IMÓVEL, <sup>37</sup>
7.3	REQUISITOS DO FINANCIAMENTO, <sup>37</sup>
7.4	PROCEDIMENTOS, <sup>37</sup>
7.5	PRAZO DE UTILIZAÇÃO, <sup>38</sup>
7.6	UTILIZAÇÃO DO VALOR CAUCIONADO PARA AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO OU PAGAMENTO DE PARTE DE PRESTAÇÃO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL, <sup>38</sup>
7.7	TARIFA PELO SERVIÇO DE CAUÇÃO NA MORADIA, <sup>38</sup>
8	CAPÍTULO VI – ROTINAS OPERACIONAIS DO FGTS, <sup>40</sup>
8.1	APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS PELO TRABALHADOR AO AGENTE FINANCEIRO, <sup>40</sup>
8.1.3	UTILIZAÇÃO DE CANAL DE VOZ, <sup>40</sup>
8.1.4	AUTORIZAÇÃO PARA CONSULTA DAS CONTAS VINCULADAS PELO AGENTE FINANCEIRO, <sup>40</sup>
8.2	APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS PELO AGENTE FINANCEIRO AO AGENTE OPERADOR, <sup>40</sup>

8.3	DETERMINAÇÃO JUDICIAL,41
8.4	OPERACIONALIZAÇÃO DO SAQUE MODALIDADE 91 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO,41
8.4.1	CRÉDITO E LIBERAÇÃO,41
8.4.2	CANCELAMENTO,42
8.4.3	RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA,42
8.5	OPERACIONALIZAÇÃO DO SAQUE MODALIDADE 95 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO,42
8.5.1	CRÉDITO E LIBERAÇÃO,42
8.5.2	LIBERAÇÃO DOS VALORES AO EXECUTOR DA OBRA,43
8.5.3	TRATAMENTO DO RESÍDUO,43
8.5.4	CANCELAMENTO,44
8.5.5	OR CANCELAMENTO – OPERAÇÕES POSTERIORES A 31/12/2007,44
8.5.6	RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA - OPERAÇÕES POSTERIORES A 31/12/2007,45
8.6	OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 – ÂMBITOS 1, 2, 5 E 6 (AMORTIZAÇÃO) E MODALIDADE 96 (LIQUIDAÇÃO),45
8.6.1	CRÉDITO E LIBERAÇÃO,45
8.6.2	CANCELAMENTO,45
8.6.3	RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA,46
8.7	OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 ÂMBITO 8 E 9 – PAGAMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO,46
8.7.1	CRÉDITO E LIBERAÇÃO,46
8.7.2	RESSARCIMENTO E REMUNERAÇÃO DE VALORES,47
8.7.3	CANCELAMENTO,47
8.7.4	OR CANCELAMENTO,48
8.7.5	OCORRÊNCIAS,48
8.8	OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 ÂMBITO 0 – CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS,49
8.8.1	CRÉDITO E LIBERAÇÃO,49
8.8.2	RESSARCIMENTO E REMUNERAÇÃO DE VALORES,49
8.8.3	CANCELAMENTO,49
8.8.4	RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA,50
8.9	DÉBITO RETROATIVO,50
9	ANEXO I - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A MODALIDADE AQUISIÇÃO/CONSTRUÇÃO,51
9.4	CASOS EXCEPCIONAIS,55
9.4.1	COMPROVAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS,55
9.4.2	DECLARAÇÃO NEGATIVA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL,55
9.4.3	COMPROVAÇÃO DA RENÚNCIA DE USUFRUTO,55
9.4.4	COMPROVAÇÃO DA DOAÇÃO IMÓVEL IMPEDITIVO,55
9.4.5	COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL,56
9.4.6	COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL,56
9.4.7	COMPROVAÇÃO DA NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL RESIDENCIAL,56
9.4.8	COMPROVAÇÃO DA PARALISAÇÃO DE OBRA,56
9.4.9	SOLICITAÇÃO DE RESGATE FMP, QUANDO FOR O CASO,56
10	ANEXO II - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO,57
10.1	ITENS A SEREM OBSERVADOS,58
10.1.1	NA DIRPF,58
10.2	SITUAÇÕES ESPECIAIS,59

10.2.1	COMPROVAÇÃO DA RENÚNCIA DE USUFRUTO,59
10.2.2	COMPROVAÇÃO DA DOAÇÃO IMÓVEL IMPEDITIVO,59
10.2.3	COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL,59
10.2.4	COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL,60
10.2.5	COMPROVAÇÃO DA PARALISAÇÃO DE OBRA,60
10.2.6	COMPROVAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS,60
11	ANEXO III - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS,61
12	ANEXO IV - SOLICITAÇÃO DE RESGATE FMP - FUNDO MÚTUO DE PRIVATIZAÇÃO,62
13	ANEXO V - OR RCCFGTS 994/21-MODELO DE OR MODALIDADE 95 CANCELAMENTO TOTAL,63
14	ANEXO VI - OR RCCFGTS 994/21 - MODELO DE OR MODALIDADE 95 CANCELAMENTO PARCIAL,64
15	ANEXO VII OR – ORDEM DE RECEBIMENTO – CANCELAMENTO TOTAL – MODALIDADE 93,65
16	ANEXO VIII - OR ORDEM DE RECEBIMENTO – CANCELAMENTO PARCIAL – MODALIDADE 93,66
17	ANEXO IX - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A OBTENÇÃO DE MATRÍCULA DE AGENTE FINANCEIRO, JUNTO AO AGENTE OPERADOR DO FGTS,67
18	ANEXO X - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO PARA MODALIDADE CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS, JUNTO AO AGENTE OPERADOR DO FGTS,68
19	ANEXO XI - FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO MODALIDADE CAUÇÃO DE MORADIA - ADESÃO/CADASTRAMENTO DO AF,69
20	ANEXO XII – FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO PARA CONSULTA DE INFORMAÇÕES DO TRABALHADOR,70

## PREFÁCIO

### TÍTULO

#### MANUAL FGTS- UTILIZAÇÃO NA MORADIA PRÓPRIA

### UNIDADE GESTORA

#### GETRA – GN TRABALHADOR FGTS

### ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

Alterações gerais do normativo, como alteração da data de débito retroativo e inclusão de novas regras para contratações fora do SFH.

Sugerimos leitura completa do documento.

Alterações em relação à versão anterior:

- Item [8.4.1.1](#) e [8.5.1.1](#) - data de envio de operações;
- Item [8.5.2.1](#) - excluída a informação do material de construção;
- Item [8.8.3.2](#) - excluída a informação da autorização do trabalhador;
- Item [8.8.4.3](#) - data de validade da CPR;
- Item [8.9.1](#) - data limite para solicitação de débito com efeitos retroativos;
- Item [11.1](#) do Anexo III - incluída exceção do laudo de avaliação;

Inclusão:

- Item [3.1.3.3](#) – Habilitação de AF para consultas às contas vinculadas;
- Item [3.3.2.2](#) – Uso de FGTS em consórcios;
- Item [3.11.3](#) - letra G – Terreno como propriedade não impeditiva;
- Item [4.3.4.2.1](#) – Propriedade residencial no exterior como não impeditiva;
- Item [5.3](#) e [6.3](#) e seus subitens – Financiamento fora do âmbito SFH;
- Item [8.1.4.1.3](#) – Consulta como ferramenta auxiliar do AF;
- Item [8.1.4.1.4](#) - Habilitação de AF para consultas às contas vinculadas;
- Item [11.3](#) do Anexo III – Contrato de Compra como documentos solicitados para caução;
- Item [1.8](#) do Anexo II – Documentos para enquadramento no âmbito do SFH;
- Item [1.9](#) do Anexo II – Documentos para os contratos fora do SFH;
- [Anexo XII](#) – Formulário de Habilitação do Agente Financeiro para Consulta de Informações do Trabalhador.

Exclusão:

- Item 9.1.4.2.1, letras B e C - referente a apresentação de contrato de trabalho.

### REGULAMENTAÇÃO UTILIZADA

Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 (criação do SFH);

Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (regência do FGTS);

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (criação do SFI);  
Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;  
Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil);  
Lei nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004;  
Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;  
Lei nº 12.058, de 13 de outubro de 2009;  
Lei nº 12.703, de 07 de agosto de 2012;  
Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015;  
Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;  
Lei nº 13.932, de 11 de dezembro de 2019;  
Lei nº 14.438, de 24 de agosto de 2022;  
Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;  
Decreto nº 99.684, de 08 de novembro de 1990 (regula o FGTS);  
Resolução CMN nº 1.980, de 30 de abril de 1993 (regula o SFH);  
Resolução CMN nº 3.157, de 17 de dezembro de 2003;  
Resolução CMN nº 3.259, de 28 de janeiro de 2005 (regula o SFH);  
Resolução CMN nº 3.409, de 27 de setembro de 2006;  
Resolução CMN nº 3.706, de 27 de março de 2009;  
Resolução CMN nº 3.932; de 16 de dezembro de 2010;  
Resolução CMN nº 3.938; de 16 de dezembro de 2010;  
Resolução CMN nº 4.271, de 30 de setembro de 2013;  
Resolução CMN nº 4.292, de 20 de dezembro de 2013;  
Resolução CMN nº 4.410, de 28 de maio de 2015;  
Resolução CMN nº 4.464, de 11 de fevereiro de 2016;  
Resolução CMN nº 4.555, de 16 de fevereiro de 2017;  
Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018;  
Resolução CMN nº 4.691, de 29 de outubro de 2018;  
Resolução CMN nº 4.754, de 26 de setembro de 2019;  
Resolução CMN nº 5.255, de 10 de outubro de 2025;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 740, de 19 de março de 2014;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 994, de 11 de maio de 2021;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 1.032, de 19 de abril de 2022;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 1.048, de 18 de outubro de 2022;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 1.057, de 13 de dezembro de 2022;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 1.085, de 26 de março de 2024;  
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 1.136, de 26 de novembro de 2025;  
Medida Provisória 2.197-43, de 24 de agosto de 2001 (originária: MP 1.671, de 24/06/1998);  
Portaria Interministerial nº 337, de 17 de novembro de 2004;  
Circular CAIXA nº 485/2009;

Circular CAIXA nº 487/2009;

Circular CAIXA nº 509/2010;

Circular CAIXA nº 794/2017;

Circular CAIXA nº 841/2018;

Circular CAIXA nº 928/2020.

## MANUAL FGTS – UTILIZAÇÃO NA MORADIA PRÓPRIA

### 1 APRESENTAÇÃO

**1.1** O Manual de “FGTS Utilização em Moradia Própria” é o instrumento normativo a ser adotado pelos Agentes Financeiros e pelas Administradoras de Consórcios, na intermediação do uso do FGTS para aquisição de imóvel residencial urbano, no pagamento de parte do valor das prestações, na amortização e na liquidação de saldo devedor de financiamento concedido dentro ou fora do SFH ou do Sistema de Consórcios e na utilização da caução de créditos futuros em financiamento concedido no âmbito do FGTS.

**1.1.1** Este manual subordina-se a todo o ordenamento jurídico pátrio, naquilo que lhe é aplicável. Assim sendo, não é objeto deste Manual o detalhamento de situação ou circunstância particular, pois estas encontram parâmetro legal definido no ordenamento jurídico nacional, cujo cumprimento é, por força de premissa constitucional, responsabilidade de todo cidadão.

### 2 DEFINIÇÕES

- AGENTE OPERADOR DO FGTS – Caixa Econômica Federal - CAIXA, determinado pela Lei 8.036, de 11/05/1990, que tem como atribuição, dentre outras, a expedição dos procedimentos administrativo-operacionais dos integrantes do sistema do FGTS;
- ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS – Sociedade empresária autorizada pelo BACEN para atuar no Sistema de Consórcio, responsável pela operação de utilização do FGTS na moradia própria;
- ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS – Empresa criada para integralizar bens de pessoas físicas ao seu capital social, com o objetivo de promover gestão de patrimônio;
- AGENTE FINANCEIRO – Entidades previstas no art. 8º da Lei nº 4.380, de 1964, demais instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e as entidades fechadas de previdência complementar;
- AUTOFINANCIAMENTO – Financiamento obtido pelo trabalhador junto a Cooperativas Habitacionais, Companhias Habitacionais, Administradoras de Consórcios Imobiliários e as obras contratadas por meio de “Contrato de Empreitada”;
- BACEN – Banco Central do Brasil;
- CAIXA - Caixa Econômica Federal;
- CARTA DE CRÉDITO – Autorização de despesa concedida pelo Agente Financeiro, para aquisição de imóvel ou autorização de compra de imóvel expedida pela Administradora de Consórcios;
- CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS - direito de o trabalhador optar em destinar, mediante caucionamento, os depósitos futuros FGTS a serem realizados em sua conta vinculada para utilização em financiamento habitacional concedido no âmbito do FGTS, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador
- CCB – Código Civil Brasileiro;
- CCFGTS – Conselho Curador do FGTS - Instância composta por representantes da sociedade civil e do Governo;
- CEFGP – Centralizadora Nacional de Suporte Pagamento do FGTS;
- CESSIONÁRIO – Aquele que se beneficia ou é o adquirente de certa cessão;
- CMN - Conselho Monetário Nacional;
- CONSORCIADO – Participante de grupo de consórcio para a aquisição de bem imóvel;
- CONTRATO DE EMPREITADA – Contrato pelo qual uma das partes se encarrega de fazer a obra certa e a outra de dar a remuneração contratada;
- CONTRATO DE FINANCIAMENTO – Operação de crédito firmada entre o Agente Financeiro e o Trabalhador
- CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura;
- CRF – Certificado de Regularidade do FGTS, fornecido pela CAIXA;
- CRI – Cartório de Registro de Imóveis;
- CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social;
- DATA DA OPERAÇÃO – Data do débito, na conta vinculada do trabalhador, do valor do FGTS utilizado;
- DEVEDOR – Pessoa(s) natural(ais) titular(es) do crédito imobiliário objeto da portabilidade;
- DIRPF – Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda de Pessoa Física;
- EMPREENDIMENTO COLETIVO – empreendimento imobiliário com múltiplas unidades habitacionais que são comercializadas individualmente;
- ENQUADRAMENTO PARA O SFH – Migração de um financiamento concedido em um sistema distinto do âmbito do SFH para o âmbito desse sistema;
- FAR – Fundo de Arrendamento Residencial;
- FGDLI - Fundo de Garantia dos Depósitos e Letras Imobiliárias;
- FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- FINANCIAMENTO CONCEDIDO NO ÂMBITO DO SFH – Financiamento realizado pelas Instituições relacionadas no art. 8º da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, com a redação dada pelo art. 75 da Lei nº 11.977,

de 07 de julho de 2009, além de outras que, a critério do Conselho Monetário Nacional, venham a ser consideradas como integrantes desse Sistema, e que observem as condições previstas no art. 16 do Regulamento anexo à Resolução nº 3.347, de 08 de fevereiro de 2006, com redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27 de março de 2009, e as demais condições estabelecidas na legislação em vigor;

- FINANCIAMENTO CONCEDIDO FORA DO ÂMBITO DO SFH – Financiamentos realizados pelas Instituições Financeiras em condições diferentes das previstas na legislação do SFH para as operações firmadas no âmbito desse sistema;
- FINANCIAMENTO REGULAR – Financiamento concedido conforme as regras, as leis;
- FISCALIZAÇÃO – Rotina do Agente Operador do FGTS para fiscalizar as operações de utilização do FGTS em moradia própria, realizadas pelos Agentes Financeiros e Administradoras de Consórcios;
- GDF – Governo do Distrito Federal;
- GETRA – Gerência Nacional Trabalhador FGTS;
- INTERSTÍCIO – Intervalo;
- INSTITUIÇÃO CREDORA ORIGINAL – Instituição financeira que tem o crédito imobiliário objeto da portabilidade;
- INSTITUIÇÃO PROPONENTE – Instituição financeira que recebe o crédito imobiliário objeto da portabilidade;
- INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social;
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;
- LANCE – Oferta de antecipação de pagamento para obtenção de Carta de Crédito de consórcio;
- MORADIA PRÓPRIA – conforme Resolução CCFGTS 66/92, “imóvel para moradia própria é aquele em que o pretendente instalará a sua residência e domicílio com ânimo definitivo;”
- MMP – Manual FGTS - Utilização em Moradia Própria;
- MUNICÍPIO(S) LIMÍTROFE(S) – Aquele(s) que tem limites territoriais em comum;
- NU-PROPRIETÁRIO – É o proprietário que não detém o usufruto sobre o imóvel;
- OCUPAÇÃO LABORAL PRINCIPAL – Ocupação de trabalho constante da DIRPF como maior fonte pagadora; No caso de dispensado da apresentação da DIRPF será feita pelo trabalhador através de declaração, sob as penas da Lei, da ocupação laboral principal;
- OPERAÇÃO – Utilização do FGTS em moradia própria;
- OPERAÇÃO REGULAR – Operação de saque para uso na moradia própria realizada, conforme as regras/leis;
- PAR – Programa de Arrendamento Residencial;
- PEF – FGTS - Planos Econômicos;
- PORTABILIDADE – É a transferência de um crédito imobiliário de uma instituição credora original para outra instituição proponente, por meio de solicitação do devedor;
- POSSUIDOR – Considera-se possuidor todo aquele que tem a posse de um imóvel, de forma plena ou não;
- PROMITENTE COMPRADOR – Aquele que promete comprar de alguém, mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- RCCFGTS – Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- REGIÃO METROPOLITANA – Região constituída por municípios que, mesmo sem vinculação administrativa comum, pertencem a uma só e ampla comunidade socioeconômica. Os municípios integrantes de uma Região Metropolitana são definidos por Lei. Para efeito deste manual a Região Metropolitana também abrangem os municípios da RIDE - Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno
- REGIME ENFITÉUTICO – A União mantém consigo o domínio direto dos bens sob esse regime, ou seja, mantém a propriedade sobre o bem, atribuindo ao adquirente o direito real de uso do imóvel, também conhecido como domínio útil. A Constituição Federal tornou obrigatório o regime enfitéutico nos terrenos de marinha e acrescida, situada na faixa de segurança, a partir da orla marítima (art. 49, § 3º do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias);
- REQUISITO(S) – Condição(ões) a ser(em) cumprida(s);
- SCONS – Sistema de Consórcios;
- SFH – Sistema Financeiro da Habitação;
- SIMULAÇÃO DE RETROVENDA – É o resgate pelo vendedor do imóvel alienado após prazo determinado, como forma de dissimular um negócio fictício;
- SIUMP – Sistema de Utilização do FGTS em Moradia Própria;
- TERRENO DE MARINHA – Bem da União que, quando situado na faixa de segurança da orla marítima, fica obrigatoriamente sujeito ao regime enfitéutico;
- TRABALHADOR – Titular da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS;
- UPFGTS – Unidade Padrão do FGTS;
- USUFRUTUÁRIO – Aquele que detém o usufruto, a posse, embora não seja o proprietário;

### **3 CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS**

#### **3.1 INTRODUÇÃO**

**3.1.1** A utilização do FGTS na aquisição de moradia própria, na amortização, liquidação, abatimento de parte da prestação de financiamento habitacional ou caução de créditos futuros para utilização em financiamento habitacional concedido no âmbito do FGTS é o objeto do presente Manual, instituído pela CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS.

**3.1.2** A Legislação vigente do FGTS para financiamento habitacional, e as Resoluções do Conselho Curador do FGTS norteiam as disposições normativas definidas para a utilização do FGTS na aquisição de moradia própria no território nacional e demais modalidades previstas em lei.

**3.1.3** Todas as modalidades previstas na legislação para utilização de FGTS na moradia própria devem ser intermediadas por Agentes Financeiros e Administradora de Consórcios.

**3.1.3.1** Os procedimentos para cadastramento de matrícula do Agente Financeiro junto ao Agente Operador do FGTS encontram-se no [Anexo IX](#).

**3.1.3.2** Os procedimentos para habilitação do Agente Financeiro na modalidade de caução dos créditos futuros junto ao Agente Operador do FGTS encontram-se no [Anexo X](#).

**3.1.3.3** Os procedimentos para habilitação do Agente Financeiro para realizar consultas às contas vinculadas dos trabalhadores junto ao Agente Operador do FGTS encontram-se no [Anexo XII](#).

**3.1.4** É vedado o uso do FGTS para pagamento de taxas, impostos e demais despesas na aquisição ou portabilidade do crédito habitacional.

**3.1.4.1** É vedado ainda o uso do FGTS para o pagamento de eventuais despesas incorridas pelo serviço de intermediação do saque nas modalidades de amortização, liquidação e pagamento de parte de prestação.

**3.1.5** Compete aos Agentes Financeiros e Administradoras de Consórcios, nas modalidades em que operarem, viabilizar as operações de utilização do FGTS em moradia própria, prestar o atendimento às partes envolvidas no processo, reunir e manter em arquivo a documentação comprobatória da operação realizada pelo trabalhador.

**3.1.6** Os documentos citados neste Manual devem ser apresentados pelo trabalhador ao Agente Financeiro ou Administradora de Consórcio que intermediará a operação.

**3.1.6.1** Para viabilizar e manter a operação perante o FGTS, o trabalhador deverá atender obrigatoriamente, a qualquer tempo, a solicitação do Agente Financeiro ou da Administradora de Consórcio para apresentação dos documentos relacionados nos [Anexo I](#), [Anexo II](#) e [Anexo III](#) deste Manual e/ou para prestação de esclarecimentos adicionais requeridos pelo Agente Operador do FGTS, inclusive depois da efetivação da operação de uso do FGTS ou mesmo depois do encerramento do contrato de financiamento e a consequente liberação da garantia constituída.

**3.1.6.2** A indicação sobre a exigência ou não de apresentação de documento original consta no item [8.2.4](#) deste manual.

**3.1.7** As contas vinculadas são classificadas da seguinte forma, conforme possibilidade de uso em moradia própria:

OPTANTE TRANSFERIDA	TIPO 1	passível de uso
OPTANTE	TIPO 2	Passível de uso
RECUSAL	TIPO 3	Não é passível de uso
NÃO OPTANTE	TIPO 4	não é passível de uso
OPTANTE	TIPO 5	passível de uso (Base PEF)
OPTANTE TRANSFERIDA	TIPO 6	passível de uso (Base PEF)
CONTA SEM FGTS	TIPO 7	Não é passível de débito (Base PEF)
NÃO OPTANTE	TIPO 8	não é passível de uso (Base PEF)
RECUSAL	TIPO 9	não é passível de uso (Base PEF)

### **3.2 MODALIDADES**

#### **3.2.1 O FGTS PODE SER UTILIZADO NAS SEGUINTE OPERAÇÕES:**

- a) aquisição de moradia própria:
  - 1)imóvel residencial concluído;
  - 2)imóvel residencial em construção;
  - 3)imóvel da união em regime de ocupação/regularização fundiária e pagamento da remição do foro com consolidação do domínio pleno com o foreiro.
- b) amortização ou liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente:
  - 1)no âmbito do SFH;
  - 2)fora do âmbito do SFH contratados a partir de 12/06/2021;
  - 3)em autofinanciamento concedido no âmbito do SCONS;
  - 4)em programas destinados à moradia própria do trabalhador pelo Governo nos âmbitos federal, estadual, municipal e do Distrito Federal;
  - 5)para caucionamento de créditos futuros, nos termos do § 27 do art. 20 da Lei 8.036/90, observadas as seguintes condições:
    - a) financiamentos habitacionais contratados com recurso do FGTS e;
    - b) trabalhadores com renda familiar mensal bruta de até R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais).

**3.2.1.1** Na hipótese de contratação de caução de que trata alínea “b” o item 5 da alínea “b” do item [3.2.1](#) fica facultado ao agente financeiro a exigência de que o trabalhador utilize todo o saldo de sua conta vinculada, disponível na data em que for negociado o contrato habitacional, para pagamento parcial do preço de aquisição de moradia própria.

**3.2.2** As modalidades aquisição de imóvel residencial concluído e em construção podem ser realizadas com ou sem financiamento, dentro ou fora do SFH, conforme legislação vigente.

**3.2.3** São os seguintes os códigos de Saque no SIUMP:

- a) Código 91 para aquisição de imóvel concluído ou de imóvel da União em regime de ocupação/regularização fundiária ou pagamento da remição do foro com consolidação do domínio pleno com o foreiro de imóvel pronto;
- b) Código 92 para amortização de saldo devedor, sendo a seguinte a identificação do âmbito das operações:
  - 1- Operações realizadas com financiamentos no âmbito do SFH;
  - 2 - Operações realizadas com financiamento fora do SFH;
  - 5- Operações realizadas por determinação judicial;
  - 6- Operações realizadas com autofinanciamento, fora do âmbito SFH, no âmbito do Sistema de Consórcio.
- c) Código 92 para pagamento de parte de valor de prestação, sendo a seguinte a identificação do âmbito das operações:
  - 8 - Pagamento de parte das prestações de financiamento dentro e fora do âmbito do SFH;
  - 9- Pagamento de parte das prestações de autofinanciamento no âmbito do Sistema de Consórcio.
- d) Código 92 para pagamento de caução de créditos futuros nas modalidades pagamento de parte de prestação, amortização ou liquidação de financiamento habitacional, sendo a seguinte a identificação do âmbito das operações.
  - 0 - Utilização do valor de créditos futuros caucionados no âmbito do FGTS;
- e) Código 95 para aquisição de imóvel em construção ou de imóvel da União em regime consolidação do domínio pleno com o foreiro de imóvel em construção;
- f) Código 96 para liquidação do saldo devedor de financiamento habitacional.

### **3.3 CONSÓRCIO**

**3.3.1** A Administradora de Consórcios deve estar devidamente autorizada a operar no Sistema de Consórcios pelo Banco Central do Brasil e essa condição pode ser verificada pelo trabalhador, diretamente no site do Banco Central do Brasil, [www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br).

**3.3.1.1** Para verificar essa autorização, os Agentes Financeiros intervenientes devem consultar o SISBACEN.

**3.3.1.2** Para efeito de credenciamento para operar com o FGTS, a Administradora de Consórcios Imobiliários deve apresentar o CRF em dia.

**3.3.2** A utilização do FGTS no âmbito do SCONS pode ocorrer por meio de “Lance” para obtenção da “Carta de Crédito” ou complementação do valor da “Carta de Crédito” obtida pelo trabalhador para compra de imóvel residencial concluído ou em construção e nas modalidades de amortização, pagamento de parte do valor das prestações e liquidação.

**3.3.2.1** As operações nas modalidades de aquisição, amortização, liquidação ou pagamento de parte do valor das prestações do autofinanciamento poderão ser realizadas diretamente pela Administradora de Consórcios ou com a interveniência do Agente Financeiro que possua convênio com a Administradora de Consórcios.

**3.3.2.1.1** Havendo interveniência de agente financeiro nas operações relativas ao autofinanciamento concedido no âmbito do sistema de consórcio, ficará a instituição que solicitou a movimentação da conta FGTS do trabalhador responsável pela remuneração do valor, a partir da data da liberação até o repasse do valor à Administradora do Consórcio, pelo mesmo índice de rendimento das contas de poupança.

**3.3.2.2** O uso do FGTS em consórcios só é permitido quando a cota já foi contemplada e está descrita no contrato registrado em cartório. Não é possível utilizar o FGTS em cotas contempladas ou valores adicionados ao saldo devedor que estejam em contratos/aditivos assinados e registrados depois do contrato original de compra ou construção do imóvel.

### **3.4 FMP – FUNDO MÚTUO DE PRIVATIZAÇÃO**

**3.4.1** O trabalhador pode utilizar, também, o saldo dos recursos aplicados no Fundo Mútuo de Privatização, mesmo durante o prazo de carência, nas seguintes modalidades:

- a) compra de imóvel residencial concluído, com ou sem financiamento, concedido dentro ou fora do SFH;
- b) compra de imóvel da União em regime de ocupação/regularização fundiária ou pagamento da remição do foro com consolidação do domínio pleno com o foreiro de imóvel pronto ou em construção;
- c) pagamento da parcela de recursos próprios na construção de imóvel residencial, com financiamento concedido dentro ou fora do SFH ou em programas de autofinanciamento, desde que observadas as condições vigentes para o SFH;
- d) amortização ou liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor das prestações de financiamento concedido dentro ou fora do âmbito do SFH, desde que observadas as condições vigentes para o SFH.

**3.4.2** Para uso dos recursos aplicados no Fundo Mútuo de Privatização, o trabalhador deve ser orientado pelo Agente Financeiro a requerer previamente o resgate dos valores pretendidos, junto à(s) Administradora(s) FMP – Fundo Mútuo de Privatização.

**3.4.2.1** No ato de abertura do processo de utilização do FGTS aplicado em FMP, o trabalhador deve ser alertado para o fato de que a solicitação de saque só será encaminhada ao Agente Operador do FGTS para débito/ressarcimento, depois de comprovado o enquadramento da operação nas normas vigentes e concretizado o crédito de todas as aplicações requeridas para esse fim, na(s) respectiva(s) conta(s) vinculada(s), salvo se o próprio interessado declarar, formalmente, sua desistência em aguardar tal procedimento com relação a todas ou partes das aplicações.

**3.4.2.2** A comprovação do crédito supracitado caberá ao próprio interessado, mediante apresentação do(s) respectivo(s) extrato(s) de conta ao Agente Financeiro.

**3.4.2.3** Tendo havido desistência formal do(s) interessado(s) de aguardar o retorno de sua aplicação em FMP (total ou parcial), não poderá ser alegado falta desse recurso e requerer complementação de saque para a mesma operação de utilização.

**3.4.3** Para utilização dos recursos aplicados nos Fundos Mútuos de Privatização cujo prazo mínimo de aplicação não tenha decorrido, ou seja, ainda em prazo de carência, o(s) interessado(s) deve(m) entregar ao Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios a “Solicitação de Resgate em FMP - Fundo Mútuo de Privatização”

Anexo IV, devidamente assinada e aguardar a disponibilização dos respectivos valores em sua(s) conta(s) vinculada(s), para efetivação da operação.

**3.4.3.1** De posse da Solicitação de Resgate em FMP, o Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios analisa previamente o enquadramento da operação nas normas vigentes para a modalidade pretendida, observando as condições estabelecidas neste Manual e, se concluído positivamente, encaminha o formulário do Anexo IV ao Agente Operador do FGTS, por e-mail.

**3.4.4** A data da operação deverá ser igual ou posterior à efetivação do crédito dos valores aplicados em FMP na conta vinculada do trabalhador.

### **3.5 INTERSTÍCIO MÍNIMO ENTRE UTILIZAÇÕES**

**3.5.1** Para utilização do FGTS na aquisição/construção, o imóvel não pode ter sido objeto de utilização do FGTS em transação de construção ou de compra e venda há menos de 03 anos, conforme exemplo:

- “Imóvel adquirido/construído com uso do FGTS em 30 de novembro de 2009 somente pode ser adquirido com uso FGTS após 30 de novembro de 2012”.

**3.5.1.1** No caso de primeira aquisição do imóvel diretamente de Pessoa Jurídica, verificada na matrícula, será dispensada a comprovação de que o imóvel não tenha sido adquirido com recursos da conta vinculada do trabalhador.

**3.5.1.2** No caso de aquisição de imóvel que não se enquadre na situação mencionada no subitem anterior, somente é exigida a comprovação de uso do FGTS quando a transação de compra e venda anterior for efetivada há menos de 3 anos da utilização a ser efetivada.

**3.5.1.2.1** Quando a transação de compra e venda anterior tiver sido efetivada há menos de 3 anos, a ausência na matrícula do imóvel de discriminação dos tipos de recursos utilizados para pagamento do preço de venda e compra será suprida pela declaração formal do vendedor, sob as penas da lei, de que a aquisição anterior não foi realizada com o uso de recursos do FGTS.

**3.5.1.3** Em caso de uso de FGTS para nova aquisição de imóvel construído com recursos da conta vinculada do trabalhador, o interstício de 3 anos deve ser contado a partir da data do registro do contrato/escritura no Cartório de Registro de Imóveis.

**3.5.2** Para utilização do FGTS em amortização ou liquidação de saldo devedor de financiamento o interstício mínimo é de 02 anos, contados a partir da data da última amortização/liquidação procedida pelo mesmo trabalhador.

**3.5.2.1** Esse interstício diz respeito à utilização por um mesmo trabalhador, podendo o coobrigado do financiamento amortizado há menos de dois anos utilizar seu FGTS para nova amortização/liquidação do mesmo financiamento, desde que atenda aos demais requisitos para a modalidade.

**3.5.2.2** Para efeito deste Manual, considera-se ano o período de doze meses contados do dia e mês do início da utilização ao dia e mês correspondente do ano seguinte.

**3.5.2.2.1** Quando no ano ou mês do vencimento não houver o dia correspondente ao do início do prazo, este findará no primeiro dia subsequente, conforme exemplo:

- “Financiamento amortizado/liquidado com uso do FGTS em 29 de fevereiro de 2016 somente poderá ser amortizado/liquidado com uso do FGTS da conta vinculada do mesmo trabalhador após 01 de março de 2018”.

**3.5.3** O trabalhador que tenha utilizado os recursos do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações só pode efetuar nova utilização para o mesmo fim após o término da operação anterior.

**3.5.3.1** Caso haja saldo excedente de parcelas junto ao Agente Financeiro, este deve compatibilizar o saldo excedente com o valor da nova utilização ou utilizar o referido valor em prestações subsequentes observando, sempre, o percentual máximo permitido para abatimento em cada prestação.

**3.5.4** No caso de utilização do FGTS na amortização, liquidação ou pagamento de parte de prestação de financiamento habitacional com recursos de caução de crédito futuro, não há interstício entre utilizações podendo os valores bloqueados serem utilizados mensalmente.

**3.5.4.1** A caução de crédito futuro deve ser firmada no ato da contratação de financiamento habitacional, desde que atendidas as condições de uso do FGTS na moradia própria.

**3.5.4.2** O interstício entre operações de uso do FGTS na moradia observa o quadro resumo abaixo:

Interstício entre Operações	
<b>Aquisição</b>	Imóvel adquirido com saldo de Conta Vinculada poderá ser objeto de nova aquisição com uso do FGTS somente após 3 anos.
<b>Amortização</b>	Intervalo de 2 (dois) anos entre cada utilização pelo mesmo trabalhador.
<b>Liquidão</b>	
<b>Pagamento de parte do valor das prestações</b>	Ao término do prazo de utilização, poderá ser iniciada nova utilização desta modalidade.
<b>Utilização para amortizar, liquidar ou pagar parte de prestação de financiamento habitacional concedido no âmbito do FGTS referente à caução de créditos futuros</b>	A movimentação pode ocorrer mensalmente.

### 3.6 TARIFA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL SEM FINANCIAMENTO

**3.6.1** Os Agentes Financeiros, pela prestação de serviço referente à intermediação das operações de movimentação da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel residencial, concluído ou em construção, sem financiamento associado, observam, a partir de 09/09/2021, os seguintes limites máximos de tarifa:

**3.6.1.1** Até R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais), nos casos em que:

- a) o valor venal aferido para fins de cálculo do IPTU ou o valor da compra e venda do imóvel, o que for maior, corresponda até o valor máximo de imóvel para financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular;
- b) o imóvel for isento de pagamento de IPTU e o valor da compra e venda do imóvel corresponda até o valor máximo de imóvel para financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular.

**3.6.1.1.1** O valor limite de financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular a ser considerado para fins do disposto neste subitem, será o máximo adotado em território nacional, vigente na data de recepção pelo Agente Financeiro do pedido de uso do saldo da conta vinculada do FGTS do trabalhador.

**3.6.1.2** Até R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) para os demais imóveis ou nos casos em que não houver comprovação do valor venal do imóvel atribuído pela municipalidade.

### 3.7 PORTABILIDADE

**3.7.1** As instituições financeiras promovem a portabilidade do crédito imobiliário, a pedido do trabalhador, de acordo com os procedimentos previstos na Resolução BACEN.

**3.7.1.1** Nas situações em que estiver em curso processo de amortização de financiamento com recursos FGTS do trabalhador, deverá a instituição credora original realizar o abatimento do valor debitado da conta vinculada do saldo devedor do financiamento, antes de portar o crédito.

**3.7.1.2** Quando o trabalhador estiver utilizando os seus recursos FGTS para pagamento de parte da prestação, os agentes financeiros, credores originais e proponentes adotam os procedimentos necessários à garantia do abatimento pelo prazo mínimo de 12 meses contratados originalmente.

### 3.8 PERÍODOS DE VIGÊNCIA DE NORMAS DO SFH

**3.8.1** Para fins de enquadramento do financiamento nas normas vigentes para o SFH para a utilização do FGTS na amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento, no pagamento de parte do valor das prestações de financiamento, verificam-se as normas vigentes para o SFH na data da concessão do financiamento, de acordo com os períodos listados abaixo:

- a) antes de 01 de maio de 1993, era permitida a concessão de mais de um financiamento no SFH:
  - 1) desde que os imóveis adquiridos se localizassem em diferentes municípios;
  - 2) caso o adquirente fosse proprietário de outro imóvel no mesmo município, poderia contratar financiamento no SFH, desde que se comprometesse a alienar o imóvel adquirido anteriormente, no prazo máximo de 180 dias (Circular Bacen 1.278/88);
- b) entre 01 de maio de 1993 e 24 de junho de 1998, era permitida a aquisição de mais um imóvel com financiamento no SFH, em localidades distintas e desde que o trabalhador se comprometesse a alienar o imóvel adquirido anteriormente, no prazo máximo de 180 dias;
- c) após 25 de junho de 1998, é permitida a concessão de mais de um financiamento no SFH.

**3.8.1.1** A alienação do imóvel impeditivo à utilização pretendida em data posterior ao prazo máximo de 180 dias não torna o financiamento regular, impedindo a utilização do FGTS para os períodos compreendidos nas alíneas "a" e "b". do subitem [3.8.1](#)

**3.8.1.2** Para utilização do FGTS na amortização/liquidação ou no pagamento de parte do valor das prestações, para os períodos compreendidos nas alíneas "a" e "b", do subitem [3.8.1](#) deve ser verificada a existência da declaração de não titularidade de imóvel e financiamento no SFH na data da contratação do financiamento.

**3.8.1.2.1** Se não houve utilização do FGTS na contratação original, deve ser exigida essa declaração por ocasião da utilização pretendida, constando a situação de não titularidade de imóvel e financiamento no SFH na data da contratação original.

### **3.8.2 PERÍODO ANTERIOR A 01 DE MAIO DE 1993**

**3.8.2.1** O trabalhador que contratou financiamento de imóveis localizados em um mesmo município, ferindo a regra vigente à época da contratação, ou seja, não alienou o imóvel impeditivo, somente poderá utilizar o FGTS na amortização/liquidação ou no pagamento de parte do valor das prestações do primeiro financiamento concedido, pois o segundo não foi regular.

**3.8.2.1.1** O trabalhador que era proprietário de outro imóvel no seu município de residência somente poderia contratar financiamento no âmbito do SFH mediante instituição de cláusula contratual, em caráter penal, na qual se comprometesse a alienar o imóvel impeditivo à contratação do financiamento, dentro do prazo máximo e improrrogável de 180 dias. (Circular Bacen 1.278/88).

### **3.8.3 PERÍODO ENTRE 01 DE MAIO DE 1993 A 24 DE JUNHO DE 1998**

**3.8.3.1** No caso de trabalhador que não tenha alienado o primeiro imóvel adquirido no âmbito do SFH, dentro do prazo estabelecido, ou seja, 180 dias, não é possível a utilização do FGTS no segundo imóvel em virtude do não cumprimento da cláusula firmada.

**3.8.3.1.1** Não era permitida a concessão de mais de um financiamento no âmbito do SFH, ainda que com cláusula de alienação em 180 dias, se os imóveis se localizassem no mesmo município, o que somente torna possível ao trabalhador a utilização do FGTS na amortização/liquidação ou no pagamento de parte do valor das prestações do primeiro financiamento contratado no SFH.

### **3.8.4 PERÍODO A PARTIR DE 25 DE JUNHO DE 1998**

**3.8.4.1** A partir de 25 de junho de 1998, é permitida a concessão de mais de um financiamento no SFH.

**3.8.4.2** Os financiamentos concedidos, a partir de 01/01/2019, pelas entidades fechadas de previdência complementar e as demais Instituições Financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil não previstas no artigo 8º da Lei nº 4.380/64, podem ser considerados financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do SFH, respeitadas as regras e condições daquele Sistema. (Resolução BACEN Nº 4.676, de 31/07/2018).

**3.8.5** A partir de 09 de setembro de 2021, caso o trabalhador possua mais de um financiamento no âmbito do SFH, não poderá utilizar seu FGTS na amortização/liquidação ou no pagamento de parte do valor das prestações de qualquer desses financiamentos.

## **3.9 ANÁLISE DE CONFORMIDADE**

**3.9.1** O Agente Operador do FGTS realizará a verificação da conformidade das operações de uso do FGTS na moradia própria, por amostragem, mensalmente, e para tanto, solicitará ao Agente Financeiro o envio da documentação comprobatória da operação selecionada e, se necessário, o envio de esclarecimentos.

**3.9.1.1** A solicitação da documentação, pelo Agente Operador do FGTS, é efetuada preferencialmente até o último dia útil do segundo mês subsequente ao mês em que tenha ocorrido o ressarcimento do FGTS ao Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios.

**3.9.2** Persistindo dúvida sobre a documentação apresentada, o Agente Operador do FGTS poderá solicitar ao trabalhador a comprovação de requisito ou condição, por meio da apresentação de documentos que não constam nos [Anexo I](#), [Anexo II](#) e [Anexo III](#).

**3.9.3** O Agente Financeiro será comunicado pelo Agente Operador do FGTS das solicitações encaminhadas diretamente ao trabalhador, na forma do subitem anterior, bem como do encerramento de eventual apontamento de pendência em relação aos procedimentos adotados pelo Agente Financeiro.

**3.9.4** As irregularidades detectadas nas operações serão tratadas conforme a natureza do erro e as responsabilidades apuradas na forma a seguir:

a) irregularidades referentes à instrução formal do dossiê e demais erros operacionais ou decorrentes de inobservância de normas vigentes, serão notificadas ao Agente Financeiro, que providenciará as regularizações necessárias ou formalizará justificativa no prazo máximo de 30 dias corridos, a contar da notificação emitida pelo Agente Operador do FGTS;

b) constatada a responsabilidade do Agente Financeiro, por inobservância de norma(s), o Agente Operador do FGTS realizará o cancelamento da operação, com a consequente reposição dos valores utilizados indevidamente na(s) conta(s) vinculada(s) do(s) trabalhador(es), às expensas do Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios, cabendo denúncia as autoridades competentes se houver indício de prática de ilícito penal;

c) constatada a responsabilidade do trabalhador na inobservância detectada, o Agente Operador do FGTS promoverá a cobrança ao trabalhador dos valores liberados de forma indevida e notificará o ilícito à Polícia Federal, com cópia, para ciência, ao Ministério Público Federal no caso de burla às normas vigentes e atos lesivos do trabalhador e/ou dos demais envolvidos na operação.

**3.9.4.1** Para fins do disposto nas alíneas “a” e “b” do subitem [3.9.4](#) , são considerados exclusivamente os documentos listados no [Anexo I](#), [Anexo II](#) e [Anexo III](#).

**3.9.4.2** O Agente Operador comunicará ao Agente Financeiro, que intermediou a operação, a notificação do ilícito à Polícia Federal, para conhecimento.

**3.9.4.3** A constante inobservância de normas, por parte do Agente Financeiro, será notificada, pelo Agente Operador do FGTS, ao Banco Central do Brasil para as providências pertinentes.

### 3.10 UTILIZAÇÃO POR CÔNJUGES OU COMPANHEIROS

**3.10.1** A possibilidade de utilização de FGTS por cônjuges, no que se refere ao atendimento dos requisitos relativos à propriedade de imóvel em condições impeditivas à utilização do FGTS, deve ser avaliada a partir da verificação do regime de bens adotado no casamento e das disposições legais constantes no Código Civil Brasileiro - CCB, para cada regime

REGIME DE SOCIEDADE	COMUNICAÇÃO DOS BENS	FATOR IMPEDITIVO
Casamento pelo Regime de Comunhão Universal / Total de Bens	Há comunicação de todos os bens dos cônjuges, sejam eles adquiridos tanto antes como depois do casamento, exceto os casos previstos no CCB.	Se um dos cônjuges possuir imóvel em local impeditivo ou financiamento ativo no âmbito do SFH, ficam os dois impedidos de usar o FGTS na aquisição.
Casamento pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens	Há comunicação de todos os bens adquiridos após o casamento, exceto os casos previstos no CCB	Se um dos cônjuges tiver adquirido imóvel em local impeditivo após o casamento, ficam os dois impedidos de usar o FGTS na aquisição. Se adquirido antes do casamento somente o cônjuge que é proprietário ou titular de financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido.

Casamento pelo Regime de Separação de Bens	Não há comunicação de bens entre o casal.	Somente o cônjuge que possuir imóvel em local impeditivo ou financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido de usar o FGTS na aquisição.
Casamento pelo Regime de Participação Final nos Aquestos	Só há comunicação de bens entre o casal se ambos comparecem como adquirentes.	Somente o adquirente que possuir imóvel em local impeditivo ou financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido de usar o FGTS na aquisição.
União Estável	Há comunicação de todos os bens adquiridos após a união, a menos que exista escritura pública de declaração estabelecendo qualquer dos demais regimes.	Se um dos companheiros tiver adquirido imóvel em local impeditivo após a união, ficam os dois impedidos de usar o FGTS na aquisição. Se adquirido antes da união somente o companheiro que é proprietário ou titular de financiamento ativo no âmbito do SFH fica impedido.

Obs.: Os Regimes de Bens vigentes no País podem ser verificados no CCB - Título II – Subtítulo I – Do Regime de Bens Entre os Cônjuges.

**3.10.1.1** Além da verificação do regime de bens, a utilização dos recursos está condicionada a observância dos demais requisitos do trabalhador e do imóvel.

**3.10.1.2** Os trabalhadores que convivem em “União Estável” devem receber o mesmo tratamento previsto para os trabalhadores casados civilmente, conforme a legislação vigente.

**3.10.1.2.1** Salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da Comunhão Parcial de Bens.

**3.10.1.2.2** Para comprovação da “União Estável” o trabalhador deve emitir documento, sob as penas da Lei, declarando a convivência em “União Estável” e esclarecendo qual o regime de bens adotado, no caso em que for diferente do regime da comunhão parcial de bens.

**3.10.1.2.3** No caso da adoção dos regimes de “separação de bens”, “comunhão universal de bens” e de “participação final nos aquestos”, é necessária a apresentação da Escritura Pública Declaratória de União Estável lavrada em Cartório de Notas.

### **3.11 ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS**

**3.11.1** Se o trabalhador for proprietário, possuidor, promitente comprador, cessionário, ou usufrutuário de imóvel enquadrado em uma das condições impeditivas estabelecidas nos requisitos do trabalhador para utilização do FGTS na moradia, independente da modalidade escolhida, somente poderá fazer uso do FGTS após a alienação do imóvel impeditivo à utilização pretendida ou se comprovar demolição deste imóvel.

**3.11.1.1** No caso de demolição de imóvel impeditivo ao uso do FGTS, a comprovação deve ser efetuada mediante certidão de demolição emitida pela Prefeitura ou matrícula contendo averbação da demolição emitida pelo CRI competente ou laudo emitido por engenheiro/arquiteto credenciado do Agente Financeiro responsável pela operação.

**3.11.2** A doação ou alienação de imóvel a filho menor não comprova a alienação de imóvel impeditivo à utilização do FGTS, pois, em conformidade com o Artigo 1.689 do Código Civil, o pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar, são usufrutuários dos bens dos filhos menores.

**3.11.3** Não configura situação impeditiva ao uso do FGTS:

- a titularidade de financiamento no âmbito do SFH na modalidade material de construção para conclusão/ampliação/reforma, ativo ou inativo, cujo destino da aplicação dos recursos não tenha sido em imóvel de sua propriedade ou que sendo de sua propriedade, se em local impeditivo, o trabalhador já o tenha alienado;
- b) a promessa de compra e venda referente a imóvel concluído ou em construção, desde que seja este imóvel o objeto da aquisição com recursos do FGTS;

- c) a propriedade de quota de Consórcio Imobiliário contemplada ou não, que não tenha sido utilizada para aquisição de imóvel residencial urbano em localidade impeditiva;
- d) a propriedade de imóvel comercial, a exemplo de Flat ou Apart Hotel desde que esteja assim qualificado, na matrícula do imóvel e/ou IPTU, e/ou convenção de condomínio como comercial;
- e) a propriedade de imóvel rural;
- f) ser proprietário ou promitente comprador de fração ideal igual ou inferior a 40% de um ou mais imóveis, desde que não ultrapasse esse percentual em cada imóvel;
- g) a propriedade de terreno sem área edificada e sem construção em andamento.

### **3.12 RENÚNCIA DE USUFRUTO**

**3.12.1** No caso de trabalhador usufrutuário de imóvel residencial urbano em local impeditivo, somente poderá fazer uso do FGTS após renúncia expressa do usufruto com registro na matrícula do imóvel, em data anterior ou na mesma data da utilização do FGTS.

## 4 CAPÍTULO II AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO OU EM CONSTRUÇÃO

### 4.1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO

**4.1.1** Na aquisição de imóvel residencial concluído, o valor do FGTS é debitado da conta vinculada do trabalhador e resarcido ao Agente Financeiro para repasse ao vendedor do imóvel.

**4.1.1.1** A partir do resarcimento ao Agente Financeiro, e até o repasse do valor ao vendedor do imóvel, é devida a remuneração do referido valor pelo mesmo índice de rendimento das contas de poupança, que serão pagos ao vendedor do imóvel.

**4.1.2** No caso de uso do FGTS na aquisição, é obrigatório que o instrumento público ou o particular com força de escritura pública de compra e venda seja registrado no CRI – Cartório de Registro Imobiliário competente.

**4.1.3** O valor referente ao FGTS somente deve ser liberado para o vendedor do imóvel após a entrega do contrato/escritura de compra e venda devidamente registrado no CRI.

**4.1.4** O valor do FGTS a ser utilizado na aquisição, somado ao valor do financiamento, se houver, está limitado ao menor dos dois valores, o de compra e venda ou o de avaliação do imóvel.

**4.1.4.1** No caso de aquisição de imóvel desvinculada de financiamento, enquadrado nas condições do subitem [4.10.2](#) o valor de FGTS a ser utilizado está limitado ao valor de compra e venda.

**4.1.5** Não é permitida a utilização da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel pelo trabalhador que seja titular de Administradora de Bens Próprios no caso de haver no patrimônio da empresa imóvel residencial impeditivo, conforme item [1.2](#), do [Anexo I](#).

### 4.2 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO

**4.2.1** Esta modalidade somente pode ser realizada em uma das formas abaixo descritas:

- se vinculada a um financiamento concedido dentro ou fora do SFH, conforme legislação vigente, sem caução de créditos futuros;
- se vinculada a um financiamento concedido dentro do SFH e no âmbito do FGTS com caução de créditos futuros;
- por meio de programa de autofinanciamento contratado junto a Construtora/Incorporadora, Cooperativa Habitacional, Companhia de Habitação, Administradora de Consórcios Imobiliário e por “Contrato de Empreitada”, este formalizado de acordo com a legislação em vigor e demais disposições normativas contidas neste Manual.

**4.2.2** O “Contrato de Empreitada” deve estar registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para efeito de utilização do FGTS.

**4.2.3** Na aquisição de imóvel em construção é requisito essencial, para a utilização do FGTS, que o terreno objeto da construção do imóvel seja de propriedade do trabalhador, salvo nos casos de empreendimento coletivo, em que se considera que o valor da fração ideal do terreno está incorporado ao preço de compra e venda do imóvel.

**4.2.3.1** A utilização do FGTS na aquisição do terreno, inclusive para pagamento ao poder público nos casos de ocupação/regularização fundiária, somente pode ser procedida se vinculada a financiamento ou autofinanciamento para construção do imóvel.

**4.2.4** Na aquisição de imóvel em construção, o valor do FGTS a ser utilizado é debitado na conta vinculada do trabalhador e resarcido ao Agente Financeiro interveniente na operação em parcela única.

**4.2.4.1** Os Agentes Financeiros manterão os recursos sob seu controle, em nome do trabalhador titular da conta vinculada, responsabilizando-se pela liberação das parcelas ao construtor ou incorporador de acordo com o cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra, e pela remuneração desses valores a partir da data do resarcimento, até a sua utilização total, pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitada, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS.

**4.2.4.1.1** A liberação do recurso da conta vinculada FGTS do trabalhador poderá, também, ser efetuada em parcela única ao final da obra, observadas as condições descritas no subitem [4.2.4.1.2](#).

**4.2.4.1.2** A liberação da última parcela está condicionada à comprovação da conclusão da obra, mediante apresentação do Laudo de Avaliação emitido por engenheiro/arquiteto credenciado do Agente Financeiro responsável pela operação, ou da apresentação da averbação da construção na matrícula do imóvel.

**4.2.4.1.3** Quando o empreendimento for constituído por mais de um bloco ou torre, a liberação da última parcela é efetuada após a apresentação do “Habite-se” ou do “Laudo de Avaliação” emitido por engenheiro/arquiteto credenciado do Agente Financeiro ou, ainda, laudo do Corpo de Bombeiros atestando a conclusão da unidade habitacional objeto do uso do FGTS, independentemente da conclusão de todas as unidades a serem construídas no citado empreendimento.

**4.2.5** O valor do FGTS somado ao valor do financiamento, na aquisição de imóvel em construção, não pode exceder ao menor dos seguintes valores:

- a) valor de avaliação, dentro do limite máximo estabelecido para o SFH;
- b) custo total da obra acrescido do menor valor atribuído ao terreno (valor da avaliação efetuada pelo Agente Financeiro ou de compra e venda).

Exemplo 1 de Operação Permitida:

Valor de avaliação do terreno = R\$150.000,00

Valor de compra e venda do terreno = R\$160.000,00

Custo Total da obra = R\$330.000,00

Valor a ser considerado para definição do limite máximo de uso do FGTS

R\$150.000,00 +R\$330.000,00 = R\$480.000,00

(Valor de avaliação do terreno mais o custo da obra)

Exemplo 2 de Operação Permitida:

Valor de avaliação do terreno = R\$140.000,00

Valor de compra e venda do terreno = R\$130.000,00

Custo Total da obra = R\$250.000,00

Valor a ser considerado para definição do limite máximo de uso do FGTS:

R\$130.000,00+R\$250.000,00 = R\$380.000,00

(Valor de compra e venda do terreno mais o custo da obra)

**4.2.5.1** Nos casos em que o trabalhador adquirir um imóvel em construção de empreendimento coletivo, o custo total da obra será igual ao valor de compra e venda do imóvel considerado pronto.

#### **4.2.6 CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL POR COOPERATIVA OU COMPANHIA HABITACIONAL**

**4.2.6.1** Após a conclusão da obra e individualização de todas as unidades do empreendimento é devido o registro do imóvel objeto de uso do FGTS, em nome do trabalhador, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

#### **4.3 REQUISITOS DO TRABALHADOR**

**4.3.1** O trabalhador deve atender os seguintes requisitos:

**4.3.1.1** Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes.

**4.3.1.2** Não ser titular de financiamento ativo no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional, exceto na situação prevista na alínea “a” do subitem [3.11.3](#).

**4.3.1.3** Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário, cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:

- a) no mesmo município do exercício de sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana, nem;
- b) no mesmo município de sua residência, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana.

**4.3.1.3.1** Os Municípios integrantes de Região Metropolitana são definidos em Lei e, para efeito do estabelecido neste Manual devem ser verificados em Tabela de Municípios específica e vigente à época da aquisição/construção do imóvel, publicada no site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

**4.3.1.3.2** Considera-se como ocupação laboral principal, no caso de mais de uma fonte pagadora com vínculo ativo:

- a) aquela que corresponder à atividade principal da maior fonte pagadora informada na DIRPF;
- b) quando for isenta a apresentação da DIRPF à Receita Federal, apresentar declaração do trabalhador, sob as penas da Lei, do local de ocupação principal.

**4.3.1.4** O trabalhador não poderá utilizar o FGTS na aquisição de imóvel do qual já tenha sido proprietário, exceto se justificar por meio de declaração específica que não se trata de simulação de retrovenda.

**4.3.1.5** Não é permitida a utilização da conta vinculada do FGTS na aquisição de imóvel pelo trabalhador titular de Administradora de Bens Próprios em cujo patrimônio conste imóvel em localidade impeditiva.

**4.3.2** Para comprovação do local da ocupação laboral principal, da residência atual, bem como do período de residência, devem ser apresentados os documentos correspondentes relacionados no [Anexo I](#).

**4.3.3** O trabalhador deve comprovar o tempo de trabalho sob regime do FGTS e a não propriedade de imóvel nas condições impeditivas à utilização do FGTS mediante a apresentação dos documentos correspondentes do [Anexo I](#).

#### **4.3.4 CÔNJUGES/COMPANHEIROS QUE TRABALHAM OU RESIDAM EM LOCALIDADES DIFERENTES**

**4.3.4.1** É permitida a utilização do FGTS de ambos na aquisição de imóvel localizado no município da ocupação laboral principal ou de residência, incluindo os limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana de um dos cônjuges/companheiros, observado o disposto no subitem [4.3.1](#) e os requisitos dos subitens [3.10.1](#) deste Manual, para cada um dos trabalhadores.

**4.3.4.2** No caso de um dos cônjuges comprovar residência no exterior, é permitida utilização do FGTS de ambos na aquisição de imóvel localizado no município de residência ou de ocupação laboral principal do cônjuge residente no Brasil, observado o disposto no subitem [4.8.1](#) e os requisitos dos subitens [4.3.1](#) deste Manual, para cada um dos cônjuges.

**4.3.4.2.1** Não configura impedimento ao uso do FGTS a propriedade de imóvel no mesmo local de residência no exterior.

#### **4.3.5 COMPRA E VENDA ENTRE CÔNJUGES/COMPANHEIROS**

**4.3.5.1** A compra e venda de imóvel entre cônjuges deve obedecer estritamente à legislação vigente para a matéria e o atributo principal a ser observado no regime de casamento adotado pelas partes é a “incomunicabilidade” do bem adquirido com o FGTS, observadas as demais regras previstas neste Manual.

#### **4.4 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

**4.4.1** É permitida a utilização do FGTS para aquisição de outro imóvel por trabalhador que tenha perdido o direito de residir em imóvel de sua propriedade, por força de separação judicial, divórcio ou separação extrajudicial na forma da Lei 11.441/07, independentemente da fração ideal da propriedade a ele atribuída e da responsabilidade pelo pagamento de prestação do financiamento, se houver, conforme apresentação dos documentos relacionados no [Anexo I](#).

#### **4.5 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL**

**4.5.1** É permitida a utilização do FGTS ao trabalhador que perdeu o direito de residir em seu imóvel em decorrência de sinistro, desde que sejam apresentados documentos, conforme [Anexo I](#), que comprovem a ocorrência de sinistro e atestem a definitiva inhabilitade do imóvel sinistrado.

#### **4.6 NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

**4.6.1** É permitida a utilização do FGTS ao trabalhador nu-proprietário de imóvel residencial, apenas se o imóvel gravado com a cláusula de usufruto tenha sido recebido por doação ou herança, comprovada por meio da matrícula do imóvel.

#### **4.7 SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DOS REQUISITOS DO TRABALHADOR**

##### **4.7.1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR MAIS DE UM TRABALHADOR**

**4.7.1.1** É admitida aquisição de imóvel residencial concluído ou em construção por mais de um trabalhador, independentemente da existência de grau de parentesco entre eles, desde que o imóvel se destine à residência de todos os adquirentes que fizerem uso do FGTS na aquisição e que estes declarem a referida destinação sob as penas da Lei e, ainda, desde que atendam aos demais requisitos para a operação.

##### **4.7.2 PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA**

**4.7.2.1** Para obras comprovadamente paralisadas, sem previsão de retorno e com atraso superior a 365 dias, poderá o trabalhador adquirir novo imóvel com uso do FGTS, desde que apresente os documentos relacionados no [Anexo I](#).

#### **4.8 REQUISITOS DO IMÓVEL**

##### **4.8.1 DESTINAÇÃO**

**4.8.1.1** O imóvel deve ser residencial urbano e destinar-se à moradia do trabalhador, devendo esta última condição ser declarada por ele sob as penas da lei.

**4.8.1.1.1** Na divergência de informações da destinação do imóvel entre a matrícula do imóvel e o IPTU, prevalecerá aquela que for comprovada em vistoria técnica, por meio de apresentação do laudo de avaliação realizada por engenheiro/arquiteto credenciado.

**4.8.1.1.1.1** A divergência poderá ser caracterizada também por declaração emitida por órgão do governo do Distrito Federal ou do Município.

**4.8.1.1.2** Havendo divergência na característica do imóvel e sua destinação, constatada no mesmo documento, prevalece a que for comprovada em vistoria técnica por meio de apresentação do laudo de avaliação realizada por engenheiro/arquiteto credenciado.

**4.8.1.2** Caso venha a ser detectado pelo Agente Operador do FGTS, posteriormente e a qualquer tempo, por denúncia, ou no ato da fiscalização, que o imóvel adquirido nunca serviu de moradia ao trabalhador, o ilícito será noticiado ao Ministério Público e à Polícia Federal, na forma da Lei, e será promovida a cobrança ao trabalhador do valor utilizado de forma indevida.

#### **4.9 SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL**

**4.9.1** O imóvel deve estar devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**4.9.2** Na matrícula do imóvel não deve existir gravame que resulte em impedimento à sua comercialização

**4.9.3** O imóvel deve ser financiável nas condições vigentes para o SFH.

**4.9.4** Para ser objeto de utilização do FGTS o trabalhador deve apresentar os documentos referentes ao imóvel a ser adquirido/construído, de acordo com o [Anexo I](#).

#### **4.10 VALOR MÁXIMO DE AVALIAÇÃO**

**4.10.1** O valor de avaliação do imóvel não pode ultrapassar o valor limite para o âmbito do SFH estabelecido pelo CMN mediante publicação de Resolução pelo BACEN.

**4.10.1.1** Para fins de verificação do disposto no subitem [4.10.1](#), o valor do imóvel que será objeto de utilização de recursos do FGTS é obtido, a critério da instituição financeira, considerando obrigatoriamente uma das alternativas abaixo, na forma regulamentada pelo CMN para as operações do SFH:

- a) Elaboração de laudo de avaliação de imóvel, por engenheiro ou arquiteto credenciado pelo agente financeiro responsável pela operação;
- b) Modelo de precificação próprio ou de terceiros, nos termos da Resolução BACEN 4.754, de 26/09/2019:
  - b.1) O trabalhador deve declarar que o imóvel não possui quaisquer restrições de uso oriundas das condições da estrutura interna e externa da construção, infraestrutura urbana ou restrições legais, estando disponível para habitabilidade imediata.

**4.10.1.1.1** Para todas as modalidades definidas no subitem [4.10.1.1](#) o prazo de vigência do valor apurado é de 12 (doze) meses corridos contados a partir da data de emissão do documento correspondente.

**4.10.2** No caso de aquisição de imóvel desvinculada de financiamento é dispensado o laudo de avaliação, observado os critérios a seguir:

- a) Os compradores obrigatoriamente firmam declaração sobre a destinação residencial e a habitabilidade do imóvel transacionado;
- b) O valor venal aferido para fins de cálculo do IPTU ou o valor da compra e venda do imóvel, o que for maior, corresponda até o valor máximo de imóvel para financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular; ou se o imóvel for isento de pagamento de IPTU e o valor de compra e venda do imóvel corresponda até o valor máximo de imóvel para financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular.

**4.10.2.1** Nos casos em que não houver comprovação do valor venal do imóvel atribuído pela municipalidade é obrigatória a avaliação do imóvel, conforme item [4.10.1.1](#).

**4.10.3** No caso de imóveis residenciais concluídos, remanescentes de empreendimentos cuja produção/construção foi financiada com recursos do FGTS ou do SBPE, quando o valor de avaliação constante do estudo de viabilidade/orçamento for menor ou igual ao valor de imóvel que esteja vigente para habitação popular FGTS, é dispensada a emissão de novo Laudo de Avaliação na primeira comercialização do bem.

**4.10.4** Na aquisição de imóveis residenciais novos contratados pelo pretendente durante a fase de produção, na situação em que agente financeiro que concederá o financiamento para aquisição da unidade habitacional for também o financiador da produção do empreendimento, o enquadramento das operações nos limites máximos de avaliação e de financiamento definidos pelo CMN, a critério do agente financeiro, será feito com base no valor de avaliação de um dos dois documentos a seguir:

- a) Estudo de viabilidade inicial do empreendimento em vigor na data da aquisição da unidade habitacional durante fase de produção ou, se for o caso, da(s) alteração(ões) do projeto de construção;
- b) Laudo de avaliação da unidade já pronta, na forma do subitem, [4.10.1.1](#) na data de assinatura do contrato de financiamento concedido ao comprador.

**4.10.4.1** A situação descrita no item [4.10.4](#) é válida também quando a aquisição for efetuada por meio de consórcio do mesmo grupo da instituição financeira que concedeu o financiamento para produção do empreendimento.

**4.10.4.1.1** A comprovação da contratação mencionada nos subitens anteriores deve ser efetivada mediante apresentação do contrato de compra e venda, do compromisso de compra e venda ou do contrato de cessão de direitos decorrentes de promessa de compra e venda, que tenha sido celebrado antes da data de expedição de habite-se, juntado o laudo de avaliação constante do estudo de viabilidade/orçamento com data de emissão anterior à da aquisição pelo pretendente.

**4.10.4.2** Não se aplica o prazo do subitem [4.10.1.1.1](#) no caso do laudo de avaliação de que trata os subitens [4.10.3](#), [4.10.4](#); [4.10.4.1](#) e [4.10.4.1.1](#).

**4.10.4.3** Alternativamente ao disposto no subitem [4.10.4](#), o enquadramento da operação pode ser verificado na data de assinatura do contrato de financiamento ao comprador concedido pelo agente financeiro que tenha financiado a produção, com base no valor do laudo de avaliação da unidade já pronta, na forma do subitem [4.10.1.1](#).

**4.10.4.4** Na eventualidade de o projeto de construção sofrer alterações no curso de sua execução, deverá ser submetido a nova avaliação, para fins de verificação de seu enquadramento nos limites operacionais do âmbito do SFH.

**4.10.5** A observância do limite máximo do valor de avaliação do imóvel e do valor de financiamento, quando houver estabelecido para as operações no âmbito do SFH, é dispensável quando se tratar de alienação, sem desembolso adicional de recursos, de imóvel recebido em dação em pagamento, adjudicado ou arrematado pelo

Agente Financeiro credor, desde que o valor de avaliação original do imóvel estivesse enquadrado no limite estabelecido para o SFH à época.

**4.10.6** Nos casos de aquisição de imóveis oriundos de arrendamento (PAR), cujo trabalhador opte pela antecipação da aquisição do imóvel é dispensada a apresentação do Laudo de Avaliação.

**4.10.7** Na portabilidade dos contratos habitacionais, o valor de avaliação do imóvel poderá ser comprovado pela matrícula ou contrato de financiamento, quando a Instituição Financeira proponente não tiver o laudo de avaliação do imóvel objeto da transação, sendo reservado ao Agente Operador solicitar ao Agente Financeiro originador do crédito cópia dos documentos de comprovação do valor de avaliação do bem.

#### **4.11 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**4.11.1** O imóvel deve localizar-se:

a) no mesmo município onde o trabalhador exerce sua ocupação laboral principal, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana; ou;

b) no mesmo município onde o trabalhador comprove a sua residência há pelo menos 1 ano, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana;

c) no mesmo município onde o trabalhador pretenda adquirir o imóvel com o uso do FGTS, desde que comprove residência em período igual ou inferior a 1 ano nesse município ou em município limítrofe a ele ou integrante da mesma região metropolitana e não seja proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário, cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção em qualquer parte do país e não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH.

#### **4.12 IMÓVEL CONCLUÍDO SEM MENÇÃO DA EDIFICAÇÃO AVERBADA**

**4.12.1** Não é admitida utilização do FGTS para aquisição de imóvel concluído sem edificação averbada na matrícula do terreno.

**4.12.2** No caso de imóvel novo vinculado a empreendimento cuja produção/ construção foi financiada pelo próprio agente financeiro, de que trata o subitem [4.12.1](#) para fins de atendimento à fiscalização, o Agente Financeiro deve apresentar cópia do habite-se ou do auto de conclusão da obra emitidos pela autoridade competente em data anterior à de assinatura de contrato de financiamento da aquisição, devendo o agente financeiro solicitar à Centralizadora do FGTS na CAIXA - CEFGP o prazo de até 6 meses para entrega de matrícula individualizada.

#### **4.13 SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**

##### **4.13.1 IMÓVEL DE MADEIRA E PRÉ-FABRICADOS**

**4.13.1.1** Desde que seja aceito como garantia de financiamento no âmbito do SFH, ainda que a aquisição de imóvel concluído ou construção se dê desvinculada de financiamento concedido dentro ou fora do SFH, não há óbice à utilização do FGTS para aquisição de imóvel de madeira concluído ou em construção.

##### **4.13.2 IMÓVEL FUNCIONAL DA UNIÃO**

**4.13.2.1** Conforme o disposto na Lei n.º 8025/90, de 12/04/1990 e no Regulamento do FGTS aprovado pelo Decreto n.º 99.684, de 11/1990, na alienação de imóveis funcionais de propriedade da União, é admitida a utilização do FGTS nas modalidades de aquisição, amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento e pagamento de parte do valor da prestação de financiamento.

**4.13.2.2** No caso de aquisição de imóvel funcional, o valor de utilização do FGTS, somado ao valor parcelado ou financiado, se houver, está limitado ao menor dos dois valores entre venda e avaliação.

**4.13.2.3** A aquisição de imóvel residencial de propriedade da União com uso de recurso do FGTS é permitida desde que realizada nos termos da legislação vigente.

##### **4.13.3 IMÓVEL COM DIFERENÇA ENTRE ÁREA REAL CONSTRUÍDA E ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA**

**4.13.3.1** É admitida utilização do FGTS para aquisição de imóvel cuja área averbada seja diferente da área construída, conforme constatação do engenheiro avaliador.

**4.13.3.1.1** O trabalhador deverá promover a averbação da área construída correta, se instado pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, por ocasião do registro imobiliário da operação com o FGTS.

**4.13.3.2** Considera-se o valor de avaliação total do imóvel, mesmo no caso em que na matrícula cartorária conste somente a descrição do imóvel sem a correspondente metragem.

#### **4.13.4 IMÓVEL MISTO**

**4.13.4.1** No caso de imóvel misto, ou seja, aquele destinado à residência do trabalhador e à instalação de atividade comercial, o FGTS somente pode ser utilizado para a compra da área residencial, cujo valor deve constar discriminado no Laudo de Avaliação.

#### **4.13.5 AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL**

**4.13.5.1** É possível utilização de FGTS para aquisição de fração ideal de imóvel, independente do percentual a ser adquirido, desde que o mesmo se destine à moradia própria do adquirente/trabalhador, e que este atenda aos demais requisitos para a aquisição de imóvel residencial com o FGTS.

**4.13.5.2** Para cumprimento do requisito previsto no item [4.1.4](#) o valor de avaliação a ser considerado deverá ser correspondente ao percentual do imóvel que será adquirido.

#### **4.13.6 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO EM REGIME DE OCUPAÇÃO/REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**4.13.6.1** É permitida a utilização de FGTS para pagamento dos valores exigidos pelo poder público para aquisição de imóvel residencial da União em regime de ocupação/regularização fundiária, desde que a destinação desses valores seja a transmissão definitiva do pleno domínio de imóvel constituído por meio do registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, condicionado, ainda, ao cumprimento dos demais requisitos exigidos na aquisição de imóvel residencial com recursos da conta vinculada do FGTS.

**4.13.6.1.1** Não se aplica a permissão estabelecida no subitem [4.13.6.1](#) quando se tratar de ocupação do imóvel cuja transferência não tiver sido autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

#### **4.13.7 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO COM PAGAMENTO DA REMIÇÃO DO FORO COM CONSOLIDAÇÃO DO DOMÍNIO PLENO COM O FOREIRO**

**4.13.7.1** É permitida a utilização de FGTS para pagamento do valor exigido pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a remição do foro de imóveis submetidos ao regime enfitéutico, desde que a destinação desses valores seja a transmissão do domínio direto do imóvel constituído por meio do registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, condicionado, ainda, ao cumprimento dos demais requisitos exigidos na aquisição de imóvel residencial com recursos da conta vinculada do FGTS.

## 5 CAPÍTULO III - AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO

### 5.1 REQUISITOS DO TRABALHADOR

**5.1.1** Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes.

**5.1.2** O trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato a ser amortizado ou liquidado e atender aos seguintes requisitos **na data da utilização do FGTS**:

- a) Não ser titular de financiamento ativo de outro imóvel, realizado no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional; e
- b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:
  - b.1) no mesmo município onde **exerce** sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana **nem**;
  - b.2) no mesmo município onde **reside**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana.

**5.1.2.1** Não é permitida a utilização da conta vinculada do FGTS ao titular ou coobrigado do contrato a ser amortizado ou liquidado, que possuam imóvel em localidade impeditiva, conforme alíneas “b.1” e “b.2” do item **5.1.2** que seja de Administradora de Bens Próprios no caso de haver no patrimônio da empresa imóvel residencial impeditivo.

**5.1.3** Na primeira movimentação da conta vinculada do FGTS no curso do financiamento de um mesmo imóvel, pelo mesmo trabalhador, por conta de não ter havido movimentação da sua conta vinculada do FGTS, esse trabalhador deverá apresentar:

- a) DIRPF, em conformidade com o item [10.1.1](#) e subitens - do [Anexo II](#), vigente na data da utilização do FGTS; e
- b) Declaração, sob as penas da lei, sobre:
  - b.1) Não ser titular de financiamento ativo de outro imóvel, realizado no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional; e
  - b.2) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado no mesmo município onde **exerce** sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana; **nem** no mesmo município onde **reside**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana; e
- b.3) Município e UF de ocupação principal e de residência; e
- b.4) Estado civil e, se for o caso, regime de bens adotado.

**5.1.3.1** Para fins do disposto na alínea “a” do item, [5.1.3](#) no caso de o trabalhador ser desobrigado de apresentação da DIRPF pela Receita Federal, a comprovação dessa dispensa é efetivada pela declaração expressa do trabalhador, sob as penas da lei, sobre:

- a) ser desobrigado da apresentação da DIRPF vigente na data da utilização do FGTS; e
- b) não constar registro de DIRPF por ele entregue na seção pública do site da Receita Federal do Brasil “consulta de restituição”, em referência ao mesmo exercício.

**5.1.3.2** No caso de trabalhador casado ou em união estável, deve ser apresentada a DIRPF de ambos os cônjuges/companheiros para verificar a existência de imóvel impeditivo comum ao casal indicado na DIRPF pelo cônjuge/companheiro que não irá utilizar o FGTS, respeitadas as condições estabelecidas no quadro do item [3.10.1](#).

**5.1.4** A partir da segunda movimentação da conta vinculada para uso de FGTS no curso do mesmo financiamento pelo mesmo trabalhador, a comprovação de atendimento aos requisitos descritos no item [5.1.2](#) pode ser realizada mediante declaração firmada sob as penas da lei pelo do trabalhador, considerando a sua situação na data de solicitação da movimentação da conta vinculada de sua titularidade para amortizar ou liquidar financiamento ou autofinanciamento habitacional, sobre:

- a) Não ser titular de financiamento ativo de outro imóvel, firmado no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional; e

- b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:
  - b.1) no mesmo município onde **exerce** sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana **nem**
  - b.2) no mesmo município onde **reside**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana; e
- c) Município e UF de ocupação principal e de residência; e
- d) Estado civil e, se for o caso, regime de bens adotado.

**5.1.4.1** O trabalhador, que na utilização anterior de FGTS para o mesmo financiamento e imóvel encontrava-se com estado civil e regime de bens, se for o caso, diferente da que apresenta na data da movimentação da conta do FGTS em tramitação, deverá:

- a) Ao firmar a Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel sob as penas da lei, quando for o caso, considerar a existência ou não de comunicabilidade com os bens de propriedade de seu cônjuge/companheiro, na forma do quadro do item [3.10.1](#).
  - 1) quando o casamento ou a união estável tiver sido celebrada sob regime de comunhão total de bens; ou
  - 2) no caso do seu cônjuge/companheiro tiver adquirido outro imóvel na vigência do casamento ou união estável sob qualquer regime que não seja o de separação total de bens.
- b) A apresentação da Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel nos termos do item acima dispensa a apresentação da DIRPF do cônjuge/companheiro, independentemente do regime de bens adotado.

**5.1.5** No âmbito do SCONS, a cota de consórcio deverá estar em nome do trabalhador titular da conta vinculada a ser utilizada.

**5.1.5.1** No caso de cônjuges, quando o regime de casamento adotado permite a comunicação dos bens, a cota de consórcio poderá estar em nome de um dos cônjuges.

**5.1.5.2** Para o caso de cônjuge coproprietário do imóvel, mas cujo regime de casamento não permita a comunicação dos bens entre cônjuges e este não figure como coproprietário da cota no contrato de consórcio, a Administradora deverá realizar um aditivo ao contrato de consórcio incluindo o cônjuge para que este possa utilizar o FGTS na fase de retorno.

#### **5.1.6 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

**5.1.6.1** É permitida a utilização do FGTS por trabalhador que tenha perdido o direito de residir em imóvel de sua propriedade por força de separação judicial, divórcio ou separação extrajudicial na forma da Lei 11.441/07, independente da fração ideal da propriedade a ele atribuída e da responsabilidade pelo pagamento de prestação do financiamento para aquisição do imóvel, se houver, para amortizar ou liquidar outro financiamento/autofinanciamento, conforme apresentação dos documentos relacionados no [Anexo II](#).

#### **5.1.7 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL**

**5.1.7.1** É permitida a utilização do FGTS ao trabalhador que perdeu o direito de residir em seu imóvel em decorrência de sinistro, para amortizar ou liquidar outro financiamento/autofinanciamento, desde que sejam apresentados documentos, conforme [Anexo II](#), que comprovem a ocorrência de sinistro e atestem a definitiva inhabilitabilidade do imóvel sinistrado.

#### **5.1.8 PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA**

**5.1.8.1** Caso o trabalhador possua imóvel com obras comprovadamente paralisadas, sem previsão de retorno e com atraso superior a 365 dias, poderá utilizar o FGTS para amortizar ou liquidar financiamento/autofinanciamento de outro imóvel, desde que apresente os documentos relacionados no [Anexo II](#).

## 5.2 REQUISITOS DO FINANCIAMENTO E DO AUTOFINANCIAMENTO

**5.2.1** É possível a utilização do FGTS para amortização/liquidação de financiamento do imóvel residencial urbano concluído ou em construção, desde que o trabalhador e o imóvel atendam aos requisitos para utilização do FGTS nessas modalidades e que esse financiamento tenha sido concedido:

- a) no âmbito do SFH, quando contratado até 11/06/2021; ou
- b) tanto no âmbito como fora do SFH, quando contratado a partir de 12/06/2021.

**5.2.1.1** Comprova-se que o financiamento atende às condições do âmbito do SFH, para fins de utilização de FGTS na amortização/liquidação mediante a apresentação do Instrumento Contratual do referido financiamento/autofinanciamento.

**5.2.1.2** Para fins de enquadramento do financiamento no disposto na alínea “a” do item [5.2.1](#) as normas vigentes para o SFH são verificadas na data da concessão do financiamento, de acordo com o disposto no item [3.8](#) deste Manual.

**5.2.1.3** O financiamento concedido, dentro ou fora do âmbito do SFH, de que trata a alínea “b” do item, [5.2.1](#) deve ter valor de avaliação menor ou igual ao valor máximo estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para as operações de financiamento no âmbito do SFH, a ser verificado na data da aquisição do imóvel.

**5.2.1.4** O direito real de propriedade sobre o imóvel deverá estar registrado no Cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada.

**5.2.1.5** As prestações do financiamento/autofinanciamento no SCONS devem estar em dia na data da utilização do FGTS.

**5.2.1.5.1** Comprova-se que o financiamento ou o autofinanciamento no SCONS está adimplente, para ser objeto de utilização do FGTS na amortização, mediante:

- a) declaração de adimplência do contrato habitacional emitida e assinada pelo Agente Financeiro; ou
- b) planilha de evolução do financiamento/autofinanciamento de consórcio, fornecida pelo Agente Financeiro/Administradora de Consórcios, credor do contrato.

**5.2.1.5.2** No caso de utilização do FGTS para a efetiva liquidação do contrato de financiamento ou de autofinanciamento no SCONS é admitida a existência de prestações em atraso.

**5.2.1.5.2.1** Neste caso, o FGTS pode ser utilizado pelo valor total do saldo devedor, mais o valor das prestações em atraso devidamente atualizadas.

**5.2.1.5.3** É possível utilizar o FGTS para pagamento dos juros diários decorrentes de amortização ou liquidação realizada fora da data de aniversário do contrato de financiamento/ autofinanciamento no SCONS, devendo ser apenas ao dossiê do contrato liquidado/amortizado, declaração do Agente Financeiro em que conste o valor do saldo devedor liquidado/amortizado e o valor dos juros diários decorrentes da realização da operação nessas condições.

**5.2.1.6** É possível utilizar o FGTS para liquidação de saldo residual de contrato originalmente liquidado com recursos próprios do trabalhador, sem a utilização do FGTS, desde que atendidas as seguintes condições:

- a) o contrato de financiamento deve ter sido regularmente concedido dentro ou fora do âmbito do SFH, observando o disposto nos itens [5.2.1](#), [5.2.1.1](#) ,[5.2.1.2](#) ,[5.2.1.3](#) e [5.2.1.4](#);
- b) o trabalhador titular da conta vinculada deve ser titular ou coobrigado desse contrato;
- c) o trabalhador titular da conta vinculada a ser debitada deve atender todas as condições para utilização do FGTS na modalidade de liquidação de saldo devedor de financiamento.

**5.2.1.7** É possível utilizar o FGTS para pagamento integral da última prestação decorrente de redução de prazo contratual, sem amortização extraordinária ou decorrente da evolução normal da prestação, desde que atendida, pelo trabalhador, a condição referente ao interstício mínimo de 02 anos entre amortização/liquidação com o uso do FGTS e demais requisitos normativos contidos neste Manual, para a modalidade de amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento.

## 5.2.2 OUTRAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AO CONSÓRCIO

**5.2.2.1** O limite de saque do FGTS a ser utilizado na amortização ou liquidação deverá ser igual ao valor da carta de crédito, excluídos eventuais valores utilizados para a reforma/ampliação do imóvel ou pagamento de taxas e impostos, respeitando, ainda, o valor do saldo devedor.

**5.2.2.2** Caso o trabalhador seja titular de mais de um contrato de consórcio somente será admitida a utilização do saldo da conta vinculada para amortizar, liquidar ou abater parte das prestações, em relação àqueles contratos/cotas utilizados na aquisição de um único imóvel.

**5.2.2.2.1** O saldo da conta vinculada pode ser utilizado para amortizar o saldo devedor de um ou mais contratos/cotas utilizados na aquisição de um único imóvel.

**5.2.3** Para efeito deste manual, o somatório do saldo devedor de todas as cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel corresponde ao saldo devedor total do autofinanciamento.

**5.2.3.1** A liquidação deve resultar na extinção total do saldo devedor do autofinanciamento.

**5.2.3.2** Na amortização, as parcelas de todas as cotas utilizadas para a compra do mesmo imóvel devem estar adimplentes.

**5.2.4** A carta de crédito do consórcio não pode ter sido utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno dissociado de construção, reforma ou liquidação de financiamento habitacional.

### **5.3 FINANCIAMENTO FORA DO ÂMBITO DO SFH**

**5.3.1** Para os imóveis adquiridos com financiamento fora do SFH, contratados a partir de 12/06/2021, é admitida a utilização do FGTS na amortização ou liquidação de financiamento desde que o valor de avaliação na data de sua assinatura seja menor ou igual ao valor de avaliação máximo estabelecido pelo CMN para as operações no âmbito do SFH vigente na data da assinatura do contrato.

**5.3.1.1** Caso o valor de avaliação seja superior ao descrito no item [5.3.1](#), somente é admitida a utilização do FGTS na amortização ou liquidação de financiamento se o agente financeiro, observada a legislação do CMN e por sua liberalidade, efetue novo laudo de avaliação do imóvel objeto do financiamento, com vistas ao atendimento do limite máximo estabelecido pelo CMN para as operações no âmbito do SFH vigente na data da primeira movimentação da conta vinculada do FGTS.

**5.3.2** Os requisitos do trabalhador descritos no item [5.1](#) e subitens devem ser atendidos em todas as utilizações para amortização e liquidação de financiamento.

### **5.4 ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH**

**5.4.1** Para os imóveis adquiridos com financiamento fora do SFH, contratados em data anterior a 12/06/2021, somente é admitida a utilização do FGTS na amortização ou liquidação de financiamento nas situações em que o agente financeiro, observada a legislação do CMN e por sua liberalidade, promova o enquadramento do financiamento originalmente concedido fora do âmbito do SFH, com vistas ao atendimento da exigibilidade do SFH para contratações da mesma espécie.

**5.4.1.1** Para fins do enquadramento de que trata o subitem [5.4.1](#), na data da assinatura do aditivo contratual, cuja formalização ou não perante o RGI fica à critério do agente financeiro, deve ser observado se o imóvel atende às condições estabelecidas no subitem [4.10](#), atestado por meio de nova avaliação do imóvel e que, nesta mesma data, o trabalhador possua os requisitos abaixo:

**5.4.1.1.1** Não ser titular de outro financiamento ativo no âmbito do SFH;

**5.4.1.1.2** Não ser proprietário, possuidor, usufrutuário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção nas seguintes condições:

a) imóvel localizado no mesmo município do exercício de sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana; nem

b) imóvel localizado no município de sua atual residência, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana.

**5.4.1.1.3** Ter 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

### **5.5 FINANCIAMENTO CONTRATADO SEM A ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO (CONTRATO DE GAVETA CELEBRADO ATÉ 25/10/1996)**

**5.5.1** É possível utilizar o FGTS na liquidação de saldo devedor de financiamento contratado sem a anuência do Agente Financeiro (contrato de gaveta), desde que atendidos os seguintes requisitos:

a) o trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato de cessão de direitos ou da promessa de compra e venda, celebrado até 25/10/1996, cujas firmas estejam reconhecidas em cartório até 25/10/1996, ou deve

apresentar instrumento público de procuração, outorgada até 25/10/1996 ou, ainda, apresentar instrumento particular de procuração, com firma reconhecida até a data de 25/10/1996;

- b) o trabalhador não pode ser titular de outro financiamento no âmbito do SFH, em qualquer parte do Território Nacional;
- c) o trabalhador não pode ser proprietário, usufrutuário, promitente comprador ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, no mesmo município onde exerce sua ocupação laboral principal, incluindo seus limitroses ou integrante da mesma região metropolitana e nem no atual município de residência.

**5.5.2** No caso de amortização de saldo devedor e abatimento de parte de prestação é exigido que haja a regularização do contrato mediante o devido registro da propriedade do imóvel em nome do trabalhador titular da conta vinculada utilizada.

## **5.6 AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DO FIEL**

**5.6.1** O FGTS pode ser utilizado para amortização ou liquidação de débito relativo a empréstimo do SFH contraído por trabalhador junto ao FIEL – Fundo para Pagamento de Prestações no Caso de Perda de Renda por Desemprego e Invalidez Temporária.

## **5.7 AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE DÉBITO FGHAB**

**5.7.1** O FGTS pode ser utilizado para amortização ou liquidação de débito relativo à dívida do SFH contraída por trabalhador junto ao FGHAB – Fundo Garantidor da Habitação Popular, nos casos em que o FGHAB garanta o pagamento da prestação mensal do financiamento Carta de Crédito FGTS – Programa Minha Casa Minha Vida, devida pelo trabalhador em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento.

## **5.8 IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO**

**5.8.1** Conforme o disposto na Lei nº 8.025/90, de 12/04/1990, e no Decreto nº 99.664, de 01/11/1990, é permitida a utilização do FGTS nas modalidades de amortização e de liquidação de financiamento/autofinanciamento de imóvel funcional adquirido da união, desde que o imóvel e o trabalhador atendam a todas as condições normativas previstas no presente Manual.

## **5.9 AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**

**5.9.1** É admitido utilizar o FGTS na amortização de financiamento/ autofinanciamento contratado para construção de imóvel residencial urbano, que tenha entrado em fase de retorno e a obra ainda não tenha sido concluída e averbada no competente Cartório de Registro Imobiliário.

**5.9.1.1** Nesse caso, o Agente Financeiro responsável pelo financiamento/ autofinanciamento concedido para a construção do imóvel deve apresentar o último laudo de avaliação da obra.

**5.9.1.1.1** No referido laudo deve constar o estágio do cumprimento do cronograma físico-financeiro da construção na data da utilização do FGTS para amortização do financiamento/autofinanciamento.

**5.9.1.1.2** O estágio da construção da obra, conforme atestado por esse laudo, deve justificar o valor das parcelas já liberadas do financiamento/ autofinanciamento.

**5.9.1.1.3** O trabalhador deve declarar, sob as penas da Lei, estar ciente de que a não conclusão da obra e a consequente não averbação do imóvel concluído no CRI determinará o cancelamento da operação de utilização do FGTS na amortização de seu financiamento/autofinanciamento, com reflexos, inclusive, no valor do saldo devedor do referido financiamento/ autofinanciamento, e que não poderá fazer uso do FGTS em amortização, liquidação e pagamento de parte do valor das prestações de seu financiamento/autofinanciamento, enquanto não proceder a averbação da conclusão da obra na matrícula do imóvel junto ao CRI competente.

**5.9.2** Não poderá ser objeto da utilização do FGTS na amortização/liquidação, o financiamento/autofinanciamento para construção cujas parcelas tenham sido liberadas sem o devido cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.

## 6 CAPÍTULO IV - PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES

### 6.1 REQUISITOS DO TRABALHADOR

**6.1.1** Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes.

**6.1.2** O trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato habitacional e atender aos seguintes requisitos na data da utilização do FGTS:

- a) Não ser titular de financiamento ativo de outro imóvel, realizado no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional; e
- b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:
  - b.1) no mesmo município onde **exerce** sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana **nem**
  - b.2) no mesmo município onde **reside**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana.

**6.1.2.1** Não é permitida a utilização da conta vinculada do FGTS ao titular ou coobrigado do contrato objeto da operação de pagamento de parte do valor das prestações, que possuam imóvel em localidade impeditiva, conforme alíneas “b.1” e “b.2” do item [6.1.2](#) que esteja vinculado à Administradora de Bens Próprios da qual seja titular.

**6.1.3** Na primeira movimentação da conta vinculada do FGTS no curso do financiamento de um mesmo imóvel, pelo mesmo trabalhador, por conta de não ter havido movimentação da sua conta vinculada do FGTS, esse trabalhador deverá apresentar:

- a) DIRPF, em conformidade com o item [1.1](#) do [Anexo II](#), vigente na data da utilização do FGTS; e
- b) Declaração, sob as penas da lei, sobre:
  - b.1) Não ser titular de financiamento ativo de outro imóvel, realizado no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional; e
  - b.2) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado no mesmo município onde **exerce** sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana; **nem** no mesmo município onde **reside**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana; e
  - b.3) Município/UF de ocupação principal e de residência; e
  - b.4) Estado civil e, se for o caso, regime de bens adotado.

**6.1.3.1** Para fins do disposto na alínea “a” do item [6.1.3](#), no caso de o trabalhador ser desobrigado de apresentação da DIRPF pela Receita Federal, a comprovação dessa dispensa é efetivada pela declaração expressa do trabalhador, sob as penas da lei, sobre:

- a) ser desobrigado da apresentação da DIRPF vigente na data da utilização do FGTS; e
- b) não constar registro de DIRPF por ele entregue na seção pública do site da Receita Federal do Brasil “consulta de restituição”, em referência ao mesmo exercício.

**6.1.3.2** No caso de trabalhador casado ou em união estável, deve ser apresentada a DIRPF de ambos os cônjuges/companheiros para verificar a existência de imóvel impeditivo comum ao casal indicado na DIRPF pelo cônjuge/companheiro que não irá utilizar o FGTS, respeitadas as condições estabelecidas no quadro do item [3.10.1](#).

**6.1.4** A partir da segunda movimentação da conta vinculada para uso de FGTS no curso do mesmo financiamento pelo mesmo trabalhador, a comprovação de atendimento aos requisitos descritos no item [6.1.2](#) pode ser realizada mediante declaração firmada sob as penas da lei pelo do trabalhador, considerando a sua situação na data de solicitação da movimentação da conta vinculada de sua titularidade para pagamento de parte do valor das prestações, sobre:

- a) Não ser titular de financiamento ativo de outro imóvel, firmado no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional; e

b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:

b.1) no mesmo município onde **exerce** sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana **nem**

b.2) no mesmo município onde **reside**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana; e

c) Município/ UF de ocupação principal e de residência; e

d) Estado civil e, se for o caso, regime de bens adotado.

**6.1.4.1** O trabalhador, que na utilização anterior de FGTS para o mesmo financiamento e imóvel encontrava-se com estado civil e regime de bens, se for o caso, diferente da que apresenta na data da movimentação da conta do FGTS em tramitação, deverá:

a) Ao firmar a Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel sob as penas da lei, quando for o caso, considerar a existência ou não de comunicabilidade com os bens de propriedade de seu cônjuge/companheiro, na forma do quadro do item [3.10.1](#).

1) quando o casamento ou a união estável tiver sido celebrada sob regime de comunhão total de bens; ou

2) no caso do seu cônjuge/companheiro tiver adquirido outro imóvel na vigência do casamento ou união estável sob qualquer regime que não seja o de separação total de bens;

b) A apresentação da Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel nos termos do item acima dispensa a apresentação da DIRPF do cônjuge/companheiro, independentemente do regime de bens adotado

**6.1.5** No âmbito do SCONS, a cota de consórcio deverá estar em nome do trabalhador titular da conta vinculada a ser utilizada.

**6.1.5.1** No caso de cônjuges, quando o regime de casamento adotado permite a comunicação dos bens, a cota de consórcio poderá estar em nome de um dos cônjuges.

**6.1.5.2** Para o caso de cônjuge coproprietário do imóvel, mas cujo regime de casamento não permita a comunicação dos bens entre cônjuges e este não figure como coproprietário da cota no contrato de consórcio, a Administradora deverá realizar um aditivo ao contrato de consórcio, incluindo o cônjuge para que este possa utilizar o FGTS na fase de retorno.

#### **6.1.6 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

**6.1.6.1** É permitida a utilização do FGTS por trabalhador que tenha perdido o direito de residir em imóvel de sua propriedade por força de separação judicial, divórcio ou separação extrajudicial na forma da Lei 11.441/07, independente da fração ideal da propriedade a ele atribuída e da responsabilidade pelo pagamento de prestação do financiamento para aquisição do imóvel, se houver, para pagamento de parte do valor das prestações de outro financiamento/autofinanciamento, conforme apresentação dos documentos relacionados no [Anexo II](#).

#### **6.1.7 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL**

**6.1.7.1** É permitida a utilização do FGTS ao trabalhador que perdeu o direito de residir em seu imóvel em decorrência de sinistro para pagamento de parte do valor das prestações de outro financiamento/autofinanciamento, desde que sejam apresentados documentos, conforme [Anexo II](#), que comprovem a ocorrência de sinistro e atestem a definitiva inabitabilidade do imóvel sinistrado

#### **6.1.8 PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA**

**6.1.8.1** Caso o trabalhador possua imóvel com obras comprovadamente paralisadas, sem previsão de retorno e com atraso superior a 365 dias, poderá utilizar o FGTS para pagamento de parte do valor das prestações de outro financiamento/autofinanciamento de outro imóvel, desde que apresente os documentos relacionados no [Anexo II](#).

#### **6.2 REQUISITOS DO FINANCIAMENTO / AUTOFINANCIAMENTO**

**6.2.1** É possível a utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações de financiamento do imóvel residencial urbano concluído ou em construção, desde que o trabalhador e o imóvel atendam aos requisitos para utilização do FGTS nessas modalidades e que esse financiamento tenha sido concedido:

- a) no âmbito do SFH, quando contratado até 11/06/2021; ou
- b) tanto no âmbito como fora do SFH, quando contratado a partir de 12/06/2021.

**6.2.1.1** Comprova-se que o financiamento atende às condições do âmbito do SFH, para fins de utilização de FGTS no pagamento de parte do valor das prestações mediante a apresentação do Instrumento Contratual do referido financiamento/autofinanciamento.

**6.2.1.2** Para fins de enquadramento do financiamento no disposto na alínea “a” do item, [6.2.1](#) as normas vigentes para o SFH são verificadas na data da concessão do financiamento, de acordo com o disposto no item [3.8](#) deste Manual.

**6.2.1.3** O financiamento, dentro ou fora do âmbito do SFH, de que trata a alínea “b” do item, [6.2.1](#) deve ter valor de avaliação menor ou igual ao valor máximo estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para as operações de financiamento no âmbito do SFH, a ser verificado na data da aquisição do imóvel.

**6.2.1.4** O direito real de propriedade sobre o imóvel deverá estar registrado no Cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada.

**6.2.2** É admitido utilizar o FGTS no pagamento de parte do valor das prestações de financiamento/autofinanciamento no SCONS contratado para construção de imóvel residencial urbano, que tenha entrado em fase de retorno e a obra ainda não tenha sido concluída e averbada no competente Cartório de Registro Imobiliário.

**6.2.2.1** Nesse caso, o Agente Financeiro responsável pelo financiamento/ autofinanciamento concedido para a construção do imóvel deve apresentar o último laudo de avaliação da obra.

**6.2.2.1.1** No referido laudo deve constar o estágio do cumprimento do cronograma físico-financeiro da construção, na data da utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações do financiamento/ autofinanciamento no SCONS.

**6.2.2.1.2** O estágio da construção da obra, conforme atestado por esse laudo, deve justificar o valor das parcelas já liberadas do financiamento/autofinanciamento.

**6.2.2.1.3** O trabalhador deve declarar, sob as penas da Lei, estar ciente de que a não conclusão da obra e a consequente não averbação do imóvel concluído, no CRI, determinará o cancelamento da operação de utilização do FGTS no pagamento de parte do valor da prestação de seu financiamento, com reflexos, inclusive, no valor do saldo devedor do referido financiamento, e que não poderá fazer uso do FGTS, no pagamento de parte do valor das prestações de seu financiamento/autofinanciamento, enquanto não proceder a averbação da conclusão da obra na matrícula do imóvel junto ao CRI competente.

**6.2.2.2** Não poderá ser objeto da utilização do FGTS no pagamento de parte do valor das prestações, o financiamento/autofinanciamento no SCONS para construção cujas parcelas tenham sido liberadas sem o devido cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.

**6.2.3** O financiamento/autofinanciamento no SCONS não pode contar com mais de 06 prestações em atraso, consecutivas ou não, na data da solicitação da utilização do FGTS/data da operação.

**6.2.3.1** O valor das prestações em atraso deverá ser apurado na data da solicitação de utilização do FGTS, e será composto do valor nominal acrescido das cominações pelo inadimplemento.

**6.2.3.2** Comprova-se que o financiamento/autofinanciamento no SCONS atende às exigências dos subitens 23.3, para ser objeto de utilização do FGTS no pagamento de parte do valor das prestações, mediante apresentação da planilha de evolução do financiamento/autofinanciamento, fornecida pelo Agente Financeiro/ Administradora de Consórcios, credor do contrato.

#### **6.2.4 OUTRAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AO CONSÓRCIO**

**6.2.4.1** Caso o trabalhador seja titular de mais de um contrato de consórcio somente será admitida a utilização do saldo da conta vinculada para pagamento de parte do valor das prestações em relação àqueles contratos/cotas utilizados na aquisição de um único imóvel, desde que observado o limite máximo de utilização e o prazo de utilização na modalidade para o mesmo imóvel, conforme disposto no item 6.6 e item [6.7](#) deste manual.

**6.2.4.2** A carta de crédito do consórcio não pode ter sido utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno dissociado de construção, reforma ou liquidação de financiamento habitacional.

**6.2.4.2.1** A vedação ao uso do FGTS em carta de crédito utilizada para liquidação de financiamento habitacional aplica-se no caso de o financiamento liquidado ser de titularidade do próprio trabalhador.

### **6.3 FINANCIAMENTO FORA DO ÂMBITO DO SFH**

**6.3.1** Para os imóveis adquiridos com financiamento fora do SFH, contratados a partir de 12/06/2021, é admitida a utilização do FGTS no pagamento de parte de prestação de financiamento desde que o valor de avaliação na data de sua assinatura seja menor ou igual ao valor de avaliação máximo estabelecido pelo CMN para as operações no âmbito do SFH vigente na data da assinatura do contrato.

**6.3.1.1** Caso o valor de avaliação seja superior ao descrito no item [6.3.1](#), somente é admitida a utilização do FGTS no pagamento de parte de prestação de financiamento se o agente financeiro, observada a legislação do CMN e por sua liberalidade, efetue novo laudo de avaliação do imóvel objeto do financiamento, com vistas ao atendimento do limite máximo estabelecido pelo CMN para as operações no âmbito do SFH vigente na data da primeira movimentação da conta vinculada do FGTS.

**6.3.2** Os requisitos do trabalhador descritos no item [6.1](#) e subitens devem ser atendidos em todas as utilizações para pagamento de parte de prestação de financiamento.

### **6.4 ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH**

**6.4.1** Para os imóveis adquiridos com financiamento fora do SFH, contratados até 11/06/2021, somente é admitida a utilização do FGTS no pagamento de parte das prestações de financiamento nas situações em que o agente financeiro, observada a legislação do CMN e por sua liberalidade, promova o enquadramento do financiamento originalmente concedido fora do âmbito do SFH, com vistas ao atendimento da exigibilidade do SFH para contratações da mesma espécie.

**6.4.1.1** Para enquadramento, na data da assinatura do aditivo contratual, deve ser observado se o financiamento e o imóvel atendem às condições do SFH, dentre elas a observância aos limites máximos de valor do imóvel e de financiamento, atestados por meio de nova avaliação do imóvel, e que nesta mesma data o trabalhador possua os requisitos abaixo:

**6.4.1.1.1** Não ser titular de outro financiamento ativo no âmbito do SFH;

**6.4.1.1.2** Não ser proprietário, possuidor, usufrutuário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção, nas seguintes condições:

- a) imóvel localizado no mesmo município do exercício de sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana; nem
- b) imóvel localizado no município de sua atual residência, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana.

**6.4.1.1.3** Ter 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

### **6.5 FINANCIAMENTO CONTRATADO SEM A ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO (CONTRATO DE GAVETA)**

**6.5.1** É possível utilizar o FGTS no pagamento de parte do valor de prestação de saldo devedor de financiamento contratado sem a anuênciam do Agente Financeiro (contrato de gaveta), desde que atendidos os seguintes requisitos:

a) trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato de cessão de direitos ou da promessa de compra e venda, celebrado até 25/10/1996, cujas firmas estejam reconhecidas em cartório até 25/10/1996, ou deve apresentar instrumento público de procuração, outorgada até 25/10/1996 ou, ainda, apresentar instrumento particular de procuração, com firma reconhecida até a data de 25/10/1996;

b) o trabalhador não pode ser titular de outro financiamento no âmbito do SFH, em qualquer parte do Território Nacional;

c) o trabalhador não pode ser proprietário, usufrutuário, promitente comprador ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, no mesmo município onde exerce sua ocupação laboral principal, incluindo seus limítrofes ou integrante da mesma região metropolitana e nem no atual município de residência.

**6.5.1.1** No caso de abatimento de parte de prestação é exigido que haja a regularização do contrato, mediante o devido registro da propriedade do imóvel em nome do trabalhador titular da conta vinculada utilizada.

## **6.6 PORTABILIDADE DURANTE UTILIZAÇÃO DE FGTS**

**6.6.1** O agente financeiro originador do crédito realiza o pagamento de parte da prestação do trabalhador com recurso de sua conta FGTS até a última parcela quitada naquela instituição, e cancela a operação, devolvendo ao agente operador os valores não utilizados, informa ao agente financeiro proponente o saldo remanescente dos recursos debitados da conta vinculada, o número de prestações vincendas que utilizariam este recurso, e o percentual de abatimento adotado.

**6.6.2** A instituição proponente solicita novo débito da conta do trabalhador para uso, no mínimo, pelo período remanescente e percentual mínimo de abatimento da prestação igual ao iniciado na instituição credora, limitado em 80% da nova prestação, e promove o abatimento desde a primeira prestação paga naquele agente, caracterizando continuidade da transação pelo período exigido em Lei.

## **6.7 LIMITES PARA UTILIZAÇÃO**

**6.7.1** O valor a ser movimentado na conta vinculada deve corresponder a no máximo 80% do somatório do valor nominal das prestações vincendas acrescido de 80% do valor das prestações vencidas, esta última no limite máximo de 06 prestações, acrescido das combinações pelo inadimplemento.

**6.7.2** O encargo mensal base para o cálculo do montante de FGTS das prestações vincendas corresponde ao do mês da data da operação.

**6.7.3** A quantidade de prestações vencidas, acrescido da quantidade de prestações vincendas, não pode exceder a 12 prestações.

## **6.8 PRAZO DE UTILIZAÇÃO**

**6.8.1** Os recursos debitados da conta vinculada são liberados ao Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios em parcela única, para utilização em 12 prestações mensais, incluídas as prestações em atraso, quando houver.

**6.8.1.1** Em se tratando de prazo remanescente do contrato de financiamento/ autofinanciamento no SCONS, quando este for inferior a 12 meses, o FGTS pode ser utilizado para o período faltante.

**6.8.2** A utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações tem início na primeira prestação vincenda após a data da operação/solicitação da utilização do FGTS.

**6.8.3** Caso a parcela de FGTS se torne superior a 80% da prestação, as diferenças devem integrar o saldo das parcelas ainda não utilizadas e serem corrigidas pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitadas, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS, para abatimento em prestações subsequentes, ou para compatibilizar com uma nova utilização, observando-se rigorosamente o percentual máximo de 80% para abatimento em cada prestação.

**6.8.4** Na utilização do FGTS para pagamento de diferença de prestações decorrente de desistência de ação judicial, ou por sentença transitada em julgado, a favor do trabalhador, a utilização deve se dar em parcela única, na data de vencimento da primeira prestação vincenda após a referida desistência.

**6.8.4.1** A operação de utilização do FGTS para pagamento de diferença de prestações decorrente de desistência de ação judicial, ou por sentença transitada em julgado, a favor do trabalhador, deve ser procedida distintamente da operação de utilização para abatimento de parte do valor das prestações, podendo ser processadas, as duas, no mesmo mês.

## **6.9 EXECUÇÃO DA DÍVIDA POR FALTA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES**

**6.9.1** A utilização efetiva da parcela do FGTS na prestação é considerada na data do seu vencimento, mesmo que após a inclusão da operação ocorra o atraso no pagamento pelo trabalhador.

**6.9.1.1** No caso de atraso, os acréscimos adicionais incidem sobre o valor do encargo mensal, já deduzida a parcela paga com o FGTS.

**6.9.2** Havendo execução da dívida por falta de pagamento das prestações, os valores do FGTS liberados ao Agente Financeiro/Administradora de Consórcios e ainda não utilizados devem retornar à conta vinculada do trabalhador, por meio de OR RCCFGTS 994/21, devidamente atualizados.

## **6.10 NOVA UTILIZAÇÃO PELO MESMO TRABALHADOR**

**6.10.1** O trabalhador que tenha utilizado os recursos do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações só pode efetuar nova utilização para o mesmo fim após o término da operação anterior.

**6.10.2** Caso haja saldo excedente de parcelas junto ao Agente Financeiro, este deve compatibilizar o saldo excedente com o valor da nova utilização ou utilizar o referido valor em prestações subsequentes observando, sempre, o percentual máximo permitido para abatimento em cada prestação.

## 7 CAPÍTULO V CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS

### 7.1 REQUISITOS DO TRABALHADOR

**7.1.1** Para caucionamento de créditos futuros FGTS para utilização na amortização, liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor de prestações de financiamento habitacional concedido no âmbito do FGTS, o trabalhador com renda familiar mensal bruta de até R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais), deve atender, **na data da aquisição do imóvel**, às condições estabelecidas no item [4.3](#) e respectivos subitens deste Manual.

### 7.2 REQUISITOS DO IMÓVEL

**7.2.1** O imóvel a ser adquirido mediante caução de créditos futuros FGTS deve atender às condições estabelecidas no item [4.8](#) e respectivos subitens deste Manual.

### 7.3 REQUISITOS DO FINANCIAMENTO

**7.3.1** Para fins de movimentação da conta vinculada nas modalidades de amortização, liquidação ou pagamento de parte do valor das prestações com recursos caucionados nos termos do § 27 do art. 20 da Lei 8.036/90, o financiamento de imóvel residencial urbano concluído ou em construção deve ter sido concedido de forma regular no âmbito do SFH, com recursos do FGTS.

**7.3.1.1** No caso de liquidação ou amortização extraordinária de saldo devedor de financiamento habitacional não é necessário observar um interstício mínimo de 2 (dois) anos entre cada movimentação.

**7.3.1.2** O pagamento de parte das prestações de financiamento habitacional pode ser realizado mensalmente, devendo ser abatido, no máximo, 80% do montante da prestação total.

**7.3.1.3** Comprova-se que o financiamento atende às condições do âmbito do SFH e que foi contratado com recursos do FGTS, mediante a apresentação do Instrumento Contratual do referido financiamento onde conste a informação da origem dos recursos, devidamente registrado no respectivo Cartório de imóveis.

**7.3.1.4** Para fins de enquadramento do financiamento quando da utilização do FGTS dos recursos caucionados, as normas vigentes para o SFH são verificadas na data da concessão do financiamento, de acordo com o disposto no item [3.8](#) deste Manual.

**7.3.2** A adesão à caução de créditos futuros FGTS somente pode ser realizada no momento da contratação do financiamento habitacional.

**7.3.3** Para comprovação do atendimento dos requisitos previstos no item [7.1](#); item [7.2](#) e item [7.3](#) e respectivos subitens, deverão ser apresentados os documentos do [Anexo III](#).

### 7.4 PROCEDIMENTOS

**7.4.1** O titular da conta vinculada do FGTS deve autorizar o Agente Financeiro responsável pelo financiamento habitacional, por meio do aplicativo FGTS disponibilizado pelo Agente Operador do FGTS, a realizar caução dos créditos futuros que se tornarem disponíveis nas contas do FGTS, objetivando a amortização, liquidação ou pagamento de parte das prestações do financiamento habitacional.

**7.4.1.1** Após a autorização, o trabalhador deverá entrar em contato com o Agente Financeiro escolhido para definir e finalizar a operação de caução.

**7.4.1.2** A autorização do trabalhador permitirá o acesso do Agente Financeiro escolhido aos dados cadastrais e financeiros das suas contas vinculadas, para solicitação da caução dos créditos futuros e para débito dos valores caucionados.

**7.4.1.3** A autorização realizada poderá ser cancelada a qualquer tempo, desde que não exista registro de caução vigente.

**7.4.1.3.1** Caso exista caução ativa, o trabalhador só poderá realizar o cancelamento da autorização se o AF excluir o registro da caução.

**7.4.1.3.2** Caso não exista caução vigente, a autorização ficará válida pelo prazo de 90 dias a partir da autorização do AF, podendo ser renovada a qualquer tempo.

**7.4.1.3.3** Quando a operação de caução for quitada ou cancelada, a autorização do trabalhador ao AF será excluída automaticamente.

**7.4.2** O Agente Financeiro, deverá demonstrar para o trabalhador, previamente à contratação do financiamento, qual a sua capacidade de pagamento com e sem a caução de créditos futuros do FGTS, assim como qual será o valor caucionado, se for o caso.

**7.4.3** O trabalhador deverá conceder autorização ao AF, no ato da contratação do crédito habitacional, para realização de caução dos seus créditos futuros para utilização na modalidade pretendida.

**7.4.3.1** O Agente Financeiro realizará a formalização da caução de créditos futuros realizados na conta vinculada FGTS do trabalhador por meio de API própria fornecida pelo Agente Operador.

**7.4.3.1.1** Os valores dos créditos que se tornarem disponíveis após a contratação de financiamento habitacional com caucionamento serão retidos na conta vinculada do trabalhador, limitado ao valor da caução de crédito futuro informado pelo AF.

**7.4.3.1.2** É responsabilidade do AF manter o valor da caução atualizado junto ao Agente Operador, considerando a evolução do contrato habitacional.

**7.4.3.2** Os valores retidos para fins de caução permanecerão na conta vinculada em montante e período necessário ao cumprimento dos termos firmados em contrato junto ao Agente Financeiro e se destinarião, exclusivamente, a permitir a movimentação para amortização, liquidação ou pagamento de parte de valor de prestação prevista no § 27 do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990, ficando indisponíveis, durante esse período, para as demais situações de movimentação de que trata o caput do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

**7.4.3.3** Não poderão ser objeto de caução, os valores previamente bloqueados na conta vinculada do trabalhador, assim como os valores provenientes de multa rescisória prevista nos §§ 1º e 2º do art. 18 da Lei nº 8.036/90.

**7.4.3.4** Poderá ser bloqueado saldo de contas do FGTS de vínculos de emprego firmados após a contratação do financiamento habitacional, com observância ao limite contratado com o AF.

**7.4.3.5** Nos casos em que a decisão judicial determinar a liberação do valor bloqueado para caução, a CAIXA atenderá à ordem judicial e informará ao AF, por e-mail corporativo, o cumprimento da determinação.

**7.4.4** A CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS, não tem nenhuma responsabilidade sobre os termos e obrigações contratuais firmados entre trabalhador e Agente Financeiro.

## 7.5 PRAZO DE UTILIZAÇÃO

**7.5.1** Os recursos da conta vinculada poderão ser liberados ao Agente Financeiro a cada solicitação de débito realizada através da operação 92 âmbito 0 do SIUMP que for devidamente enviada, processada e acatada.

**7.5.2** Os valores caucionados se destinarião exclusivamente a permitir a amortização, liquidação ou pagamento de parte da prestação do financiamento habitacional prevista no § 27 do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990 e poderão ser movimentados a partir do primeiro crédito futuro efetuado na conta vinculada.

## 7.6 UTILIZAÇÃO DO VALOR CAUCIONADO PARA AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO OU PAGAMENTO DE PARTE DE PRESTAÇÃO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

**7.6.1** O saldo retido na conta vinculada poderá ser movimentado para abatimento de parte da prestação, amortização ou liquidação do financiamento habitacional, utilizando a modalidade 92, âmbito 0 (zero).

**7.6.2** O valor retido para caução não pode ser utilizado para amortização, liquidação ou pagamento de parte do valor das prestações do financiamento que foi concedido com recursos não caucionados.

## 7.7 TARIFA PELO SERVIÇO DE CAUÇÃO NA MORADIA

**7.7.1** Os Agentes Financeiros pagarão tarifa ao Agente Operador FGTS pela prestação de serviço referente à intermediação das operações de movimentação da conta vinculada do FGTS para caução de créditos futuros, conforme abaixo:

NATUREZA	SERVIÇOS	PREÇO POR EVENTO
Cadastramento	Habilitação Manutenção Cadastral	R\$ 241,09 R\$ 74,42

Caução	Consulta Saldo Caução	R\$ 0,14
	Registra Caução	R\$ 0,18
	Altera/Cancela Registro	R\$ 0,18
	Quitação Caução	R\$ 0,19

**7.7.1.1** O serviço “Habilitação” refere-se ao processo de cadastramento do Agente Financeiro nas bases de dados do Agente Operador do FGTS, por meio de preenchimento de Formulário de Cadastramento, com o objetivo de permitir o acesso aos serviços disponíveis desta modalidade, sendo devida a tarifa uma única vez pelo cadastramento.

**7.7.1.2** O serviço “Manutenção Cadastral IF” refere-se a quaisquer manutenções promovidas no cadastro inicial, por solicitação do Agente Financeiro, de forma que sejam necessários ajustes, correções ou alterações no cadastro inicialmente apresentado.

**7.7.1.3** Os serviços de “Consulta de saldo e caução, Registra Caução, Altera e Cancela Registro e Quitação Caução” referem-se às operações permitidas aos Agentes Financeiros, na operacionalização da caução de créditos futuros para as modalidades pretendidas.

**7.7.1.4** Todos os serviços finalizados com sucesso, serão tarifados.

**7.7.2** O AO FGTS encaminhará aos AF relatório discriminando as operações realizadas e a fatura de prestação mensal de serviços até o 10º dia útil do mês posterior à prestação do serviço, para quitação até o último dia do mês de envio da fatura.

**7.7.3** Os valores das tarifas de serviços serão reajustados anualmente.

## 8 CAPÍTULO VI – ROTINAS OPERACIONAIS DO FGTS

### 8.1 APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS PELO TRABALHADOR AO AGENTE FINANCEIRO

**8.1.1** Os documentos relacionados neste Manual serão apresentados pelo trabalhador na forma indicada pelo Agente Financeiro, sejam documentos físicos ou convertidos em formato digital ou documento eletrônico.

**8.1.2** Cabe ao Agente Financeiro validar a identificação e autenticidade da assinatura do trabalhador nos canais que vier a utilizar para recebimento da solicitação e/ou documentos para utilização do FGTS na moradia própria.

#### 8.1.3 UTILIZAÇÃO DE CANAL DE VOZ

**8.1.3.1** É permitida a utilização de canal de voz para autorização da movimentação da conta vinculada do FGTS do trabalhador nas modalidades de amortização, liquidação e pagamento de parte do valor da prestação de financiamento, desde que seja a partir da segunda utilização de FGTS no curso de um mesmo financiamento pelo mesmo trabalhador, independentemente da modalidade, quando a primeira utilização se deu em uma das modalidades a seguir:

- a) aquisição de imóvel concluído ou em construção ou de imóvel da União em regime de ocupação/regularização fundiária ou pagamento da remição do foro com consolidação do domínio pleno com o foreiro de imóvel pronto ou em construção; ou
- b) amortização de saldo devedor de financiamento; ou
- c) pagamento de parte de valor de prestação de financiamento;

**8.1.3.1.1** São exigidas, por meio de voz, todas as declarações do trabalhador indicadas no [Anexo II](#) deste Manual.

#### 8.1.4 AUTORIZAÇÃO PARA CONSULTA DAS CONTAS VINCULADAS PELO AGENTE FINANCEIRO

**8.1.4.1** O trabalhador poderá autorizar o Agente Financeiro a consultar seus dados cadastrais e financeiros, inclusive o saldo de suas contas vinculadas FGTS e sua remuneração, por meio do APP FGTS, disponível na loja de aplicativos do seu celular de sistema operacional Android ou IOS, para utilização do saldo do seu FGTS na moradia própria.

**8.1.4.1.1** A autorização de acesso concedida pelo trabalhador será para o período de 90 dias, podendo ser cancelada ou renovada a qualquer momento;

**8.1.4.1.2** Durante o período de vigência da autorização, o Agente Financeiro autorizado poderá consultar os dados cadastrais e financeiros do trabalhador, incluindo o valor do saldo disponível para uso nas operações de aquisição de moradia própria, amortização, liquidação e pagamento de parte de prestação do financiamento habitacional com ou sem caução de créditos futuros.

**8.1.4.1.3** A consulta de informações da conta vinculada é uma ferramenta auxiliar, e compete ao Agente Financeiro promover a conferência das informações apresentadas.

**8.1.4.1.4** O Agente Financeiro que desejar habilitar-se para realizar consultas às contas vinculadas dos trabalhadores, deverá preencher o [Anexo XII](#), e enviá-lo à caixa postal [cefgp07@caixa.gov.br](mailto:cefgp07@caixa.gov.br), devidamente preenchido e assinado digitalmente no padrão ICP-Brasil, validadas na condição qualificada em <https://validar.itd.gov.br/> pelos responsáveis legais da Instituição, por meio da caixa postal corporativa.

### 8.2 APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS PELO AGENTE FINANCEIRO AO AGENTE OPERADOR

**8.2.1** O Agente Financeiro tem 60 dias corridos, contados a partir do recebimento da solicitação para encaminhar ao Agente Operador do FGTS cópia de toda documentação necessária para a análise de conformidade da operação, prevista no item [3.9](#) deste manual.

**8.2.1.1** Os documentos podem ser apresentados pelo Agente Financeiro de forma digitalizada, sendo prerrogativa do Agente Operador do FGTS solicitar a documentação correspondente em meio físico, caso as imagens não possuam a qualidade exigida ou em caso de dúvidas quanto à sua legitimidade.

**8.2.1.2** No caso de autorização de movimentação da conta vinculada do FGTS por meio de canal não presencial, quando a operação for incluída na amostra de verificação de conformidade, o Agente Financeiro deverá apresentar expediente informando o meio utilizado, a transcrição das declarações do trabalhador estabelecidas no [Anexo II](#) e a gravação do atendimento permanecer arquivada pelo período regulamentar e ficar disponível para o Agente Operador do FGTS, caso seja necessário.

**8.2.1.3** Caso o Agente Financeiro não mantenha arquivo das vias originais dos documentos relacionados nos Anexo I, Anexo II e Anexo III, assume a responsabilidade pela resolução de alguma inconformidade que seja detectada pelo Agente Operador do FGTS, sob pena de aplicação do disposto na alínea “b” do subitem 3.9.4 deste Manual.

**8.2.1.4** Descumprido o prazo mencionado em 8.2.1 o Agente Operador do FGTS comunicará o Agente Financeiro que a operação será cancelada no prazo de 30 dias corridos, contados da data desta comunicação, salvo se houver justificativa formal do Agente Financeiro a ser analisada pelo Agente Operador do FGTS.

### **8.3 DETERMINAÇÃO JUDICIAL**

**8.3.1** A determinação judicial de âmbito federal que delibere sobre o pagamento do FGTS para utilização em moradia própria em situações que não atendam à legislação vigente só pode ser cumprida após o trânsito em julgado da sentença ou quando se tratar de decisão judicial mandamental em que não há recurso com efeito suspensivo.

**8.3.2** A Centralizadora do FGTS na CAIXA – CEFGP, encaminha autorização ao agente financeiro que deve comandar o débito da conta vinculada por meio do SIUMP, utilizando a modalidade de saque determinada pela justiça, utilizando o âmbito 5.

**8.3.2.1** Na impossibilidade de comandar a operação via SIUMP, a liberação será realizada por meio do código de saque 88M, sendo necessário o envio à Centralizadora do FGTS na CAIXA – CEFGP, no endereço eletrônico [cefgp07@caixa.gov.br](mailto:cefgp07@caixa.gov.br), os documentos abaixo:

- Declaração da instituição credora do contrato, informando o número do contrato, endereço do imóvel e o valor da dívida do contrato atualizada;
- Ofício informando a conta bancária em nome/CNPJ do credor do contrato e comprovante da titularidade da referida conta bancária;
- Determinação judicial.

**8.3.3** Ao Agente Financeiro compete, de acordo com os dados contidos no processo, verificar se o titular da conta vinculada a ser debitada é o beneficiário da determinação judicial.

**8.3.4** Para os saques efetuados por meio do código 88M, o valor é resarcido em parcela única ao Agente Financeiro / Administradora de Consórcios para cumprimento da decisão.

**8.3.5** Na hipótese de o valor do débito não ser estabelecido na ordem judicial, este deve ser igual ao montante necessário para a amortização, liquidação, abatimento das prestações do financiamento ou pagamento das prestações em atraso, conforme o determinado na sentença.

**8.3.6** Compete ao Agente Financeiro credor do financiamento objeto da utilização do FGTS controlar e informar ao Juízo competente, quanto ao cumprimento da decisão.

**8.3.7** Após os procedimentos do Agente Operador, o Agente Financeiro fica responsável pela destinação do valor utilizado e por noticiar o juízo competente acerca do cumprimento da determinação judicial.

**8.3.8** Quando a determinação judicial delibere sobre o pagamento do FGTS para utilização em moradia própria em situações amparadas na legislação vigente, deverá o agente financeiro comandar o débito da conta vinculada por via administrativa, ou seja, via SIUMP, utilizando a modalidade de saque adequada, sem necessidade de autorização da Centralizadora do FGTS – CEFGP.

### **8.4 OPERACIONALIZAÇÃO DO SAQUE MODALIDADE 91 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO**

#### **8.4.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO**

**8.4.1.1** As operações de aquisição de imóvel concluirão são processadas e resarcidas diariamente ao Agente Financeiro, que envia ao Agente Operador do FGTS o arquivo eletrônico preenchido conforme instruções/layout constantes no Caderno do Agente Financeiro, por meio do SIUMP – Sistema de Utilização do FGTS em Moradia Própria, em data anterior a assinatura do contrato.

**8.4.1.2** O Agente Financeiro deve efetuar o repasse dos valores resarcidos pelo Agente Operador do FGTS, após a entrega da escritura /contrato registrado ou a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, em que constem as informações sobre a utilização de FGTS na operação.

**8.4.1.3** Os valores resarcidos pelo Agente Operador do FGTS, a título de atualização monetária, em razão de atraso no resarcimento, devem ser repassados ao vendedor do imóvel.

**8.4.1.4** O Agente Financeiro é responsável pela remuneração do valor total resarcido, a partir da data do resarcimento e até o repasse do valor ao vendedor do imóvel, com base no índice de remuneração das contas de poupança pro rata die.

#### **8.4.2 CANCELAMENTO**

**8.4.2.1** O cancelamento de uma operação da modalidade 91, pode ocorrer, a pedido do Agente Financeiro, devido a erro no preenchimento do documento/arquivo eletrônico, por desistência da utilização por parte do trabalhador, por erro no momento da efetivação do débito, ou, ainda, por iniciativa do Agente Operador do FGTS, em decorrência de irregularidade apurada na análise do respectivo processo.

**8.4.2.2** Quando o cancelamento se der por iniciativa do Agente Financeiro, deve ser encaminhado ao Agente Operador do FGTS expediente em que conste o motivo do cancelamento, o valor histórico, o número da operação e os dados do trabalhador.

**8.4.2.3** Para créditos efetuados de forma manual, deve ser anexada ao expediente, cópia das autorizações do trabalhador para movimentação de suas contas do FGTS envolvidas na operação.

**8.4.2.4** Se o cancelamento ocorrer após o resarcimento da operação, os respectivos valores devem ser devolvidos ao FGTS, por meio de OR - Ordem de Recebimento, a ser emitida pelo Agente Operador do FGTS, mediante informações prestadas pelo Agente Financeiro.

**8.4.2.5** Quando da emissão da OR deve ser cobrada atualização monetária, a partir da data do resarcimento, até o efetivo recebimento da devolução, acrescido de juros capitalizados diariamente, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano.

**8.4.2.6** O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência - CIT 1046101.

**8.4.2.6.1** O Agente Financeiro que optar em movimentar valores em conta reserva bancária, efetua a transferência via SPB, mensagem STR0004, Código Identificador da Transferência – CIT 1046101.

**8.4.2.7** As operações da modalidade 91, enviadas para processamento via arquivo eletrônico, podem ser canceladas pelo próprio Agente Financeiro até um dia após o envio do arquivo.

#### **8.4.3 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA**

**8.4.3.1** Uma vez devolvidos ao FGTS, os valores de operações 91 canceladas devem retornar à conta vinculada do trabalhador, acrescidos da atualização monetária e dos juros a que faz jus a conta vinculada.

**8.4.3.2** Para restituição dos valores não utilizados à conta vinculada do trabalhador, o Agente Operador do FGTS emite uma CPR - Comunicação Para Restituição para cada conta.

**8.4.3.3** Deve ser consignada, no campo próprio da CPR, a data de sua validade, que será sempre o próximo dia 09 após sua emissão.

**8.4.3.4** O Agente Operador do FGTS efetua o crédito do valor constante no formulário CPR na conta vinculada, observando o prazo de validade fixado no documento.

**8.4.3.5** Se, por qualquer motivo, a CPR não for cumprida dentro de seu prazo de validade, terá que ser reemitida, com novo prazo de validade, para contemplar os rendimentos devidos no período vencido.

### **8.5 OPERACIONALIZAÇÃO DO SAQUE MODALIDADE 95 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**

#### **8.5.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO**

**8.5.1.1** As operações de aquisição de imóvel em fase de construção são processadas e resarcidas diariamente ao Agente Financeiro, que envia ao Agente Operador do FGTS o arquivo eletrônico preenchido conforme instruções/layout constantes no Caderno do Agente Financeiro, por meio do SIUMP – Sistema de Utilização do FGTS em Moradia Própria, em data anterior a assinatura do contrato.

**8.5.1.2** O Agente Financeiro deve manter controle individual dos recursos oriundos das contas vinculadas, responsabilizando-se pela transferência dos valores ao executor da obra em parcelas proporcionais a cada etapa executada.

**8.5.1.3** O Agente Financeiro é responsável pelo crédito de rendimentos sobre o valor total ressarcido, enquanto houver saldo remanescente referente à utilização, pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitado, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS, a partir da data em que o resarcimento se tornou devido e até sua utilização total.

**8.5.1.4** O resarcimento é devido até o 5º dia útil posterior à data da recepção da solicitação de saque efetuada pelo Agente Financeiro por meio do SIUMP.

**8.5.1.5** Compete ao Agente Financeiro enviar aos trabalhadores, a cada trimestre civil, extrato das movimentações e atualização dos valores repassados.

**8.5.1.5.1** O referido extrato deverá conter o saldo anterior, o valor dos débitos, o valor dos rendimentos e o saldo atual.

## **8.5.2 LIBERAÇÃO DOS VALORES AO EXECUTOR DA OBRA**

**8.5.2.1** O total do FGTS a ser repassado ao executor da obra não pode exceder à parcela de recursos próprios integrante do preço de aquisição do imóvel, conforme o caso.

**8.5.2.2** A liberação dos recursos do FGTS ao executor da obra deve ocorrer em parcelas, no mínimo mensais, preferencialmente no aniversário da assinatura do contrato/ressarcimento dos valores ao Agente Financeiro, na proporção do cumprimento do cronograma físico-financeiro, atestado por declaração do responsável técnico pela obra, incluindo os rendimentos da poupança e devendo estar limitada, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS, no limite dos recursos próprios integrantes do preço de aquisição.

**8.5.2.3** A liberação em data distinta do aniversário da assinatura do contrato/ressarcimento dos valores ao Agente Financeiro tem que ser precedida de autorização expressa do adquirente, na qual ele declare estar ciente da perda dos respectivos rendimentos.

**8.5.2.4** Os valores do FGTS devem ser liberados ao próprio trabalhador, nos casos de obra executada em terreno próprio e ao vendedor/construtor, nos demais casos.

**8.5.2.5** A liberação da primeira parcela, pelo Agente Financeiro, só deve ser efetuada após apresentação da certidão de registro/averbação da Escritura/Contrato de Compra e Venda/Promessa de Compra e Venda no competente Cartório de Registro de Imóveis, se for o caso, conferindo se os dados e valores estão corretamente lançados na matrícula do imóvel, com exceção de operação que envolva construtora/incorporadora, Cooperativa, Companhia Habitacional ou Consórcio Habitacional, quando não houver a individualização da fração do imóvel nesse momento.

**8.5.2.6** Constatado atraso no cumprimento de qualquer etapa do cronograma de produção da obra, o Agente Financeiro libera apenas os recursos relativos ao percentual concluído da etapa.

**8.5.2.7** A liberação da parcela correspondente à última etapa do cronograma físico-financeiro está condicionada ao recebimento da certidão atualizada da matrícula do imóvel, com averbação da construção, ou, na impossibilidade de sua entrega imediata, à confecção de laudo de avaliação promovida pelo Agente Financeiro.

**8.5.2.8** A última liberação ao executor da obra deve ocorrer, em regra, ao término do prazo de construção estabelecido no respectivo cronograma físico-financeiro, contudo, se houver atraso no cumprimento do cronograma, por prazo superior ao estabelecido no respectivo contrato de financiamento, a liberação dos recursos se encerra na data correspondente à comprovação da última etapa da obra.

## **8.5.3 TRATAMENTO DO RESÍDUO**

**8.5.3.1** Havendo interesse formalizado pelo trabalhador e concordância do Agente Financeiro, os eventuais resíduos decorrentes dos respectivos rendimentos creditados sobre o valor ressarcido, apurados na data da liberação da última parcela, podem ser utilizados para pagamento dos encargos incidentes sobre o financiamento durante o período de construção e/ou para redução do valor do financiamento.

**8.5.3.2** Após a liberação da última parcela, havendo resíduo que não seja decorrente dos rendimentos creditados sobre o valor ressarcido, este deverá retornar à conta vinculada do trabalhador.

**8.5.3.3** O valor principal da OR (Ordem de Recebimento) a ser informado pelo Agente Financeiro ao Agente Operador do FGTS corresponde ao valor de resíduos referentes a operações realizadas, devidamente remunerados pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitados, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS, até o dia do efetivo retorno, por meio de OR RCCFGTS 994/21 a ser emitida e quitada pelo Agente Financeiro [Anexo VI](#).

**8.5.3.4** A OR RCCFGTS 994/21 deve indicar o número da operação a ser cancelado, o nome do trabalhador e o número das respectivas contas vinculadas (Cód. Estab/Cód. Empreg.).

**8.5.3.5** Tais OR deverão conter, ainda, o valor total a ser devolvido, discriminado para cada conta que compõe a operação.

**8.5.3.6** Uma via da OR devidamente quitada deverá ser entregue pelo Agente Financeiro à CEFGP para a realização do crédito nas contas vinculadas.

**8.5.3.7** O valor a ser creditado na conta vinculada corresponde ao valor total da OR referente a cada conta da operação.

#### **8.5.4 CANCELAMENTO**

**8.5.4.1** O cancelamento total ou parcial de uma operação da modalidade 95 pode ocorrer devido a erro no preenchimento do documento/arquivo, por alguma ocorrência durante a utilização, ou, ainda, por iniciativa do Agente Operador do FGTS, em decorrência de irregularidade apurada na análise do respectivo processo.

**8.5.4.2** As ocorrências que ensejam o cancelamento de uma operação podem ser:

- a) desistência da utilização, por parte do trabalhador, desde que com anuência do Agente Financeiro interveniente na operação;
- b) encerramento antecipado do financiamento, decorrente do não cumprimento dos prazos contratuais para conclusão da obra;
- c) transferência do financiamento do imóvel, durante a fase de construção;
- d) paralisação da obra por mais de 365 dias;
- e) demora de mais de 90 dias entre o ressarcimento ao Agente Financeiro e a assinatura do respectivo contrato
- f) cobertura securitária do valor dos recursos próprios da obra, decorrente de falecimento do trabalhador;
- g) apuração de resíduos/sobras;
- h) outros motivos, justificados pelo Agente Financeiro.

**8.5.4.3** Se o cancelamento se der após a assinatura do respectivo contrato, o valor do FGTS relativo à última etapa concluída do cronograma físico-financeiro, ainda que parcial, deverá ser liberado ao executor da obra, antes da devolução do saldo remanescente da utilização, exceto nos casos em que, por falecimento do adquirente, o seguro, porventura existente, cobrir, inclusive, a parcela de recursos próprios da obra.

**8.5.4.4** As operações da modalidade 95, enviadas para processamento via arquivo eletrônico, podem ser canceladas pelo próprio Agente Financeiro até um dia após o envio do arquivo.

#### **8.5.5 OR CANCELAMENTO – OPERAÇÕES POSTERIORES A 31/12/2007**

**8.5.5.1** O Agente Financeiro será responsável pela remuneração dos valores ressarcidos. Os valores são remunerados pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitados, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS a partir da data em que o ressarcimento se tornou devido.

**8.5.5.2** Havendo cancelamento total ou parcial da operação após o ressarcimento, os valores ressarcidos e não utilizados, inclusive os liberados indevidamente ao executor da obra, se for o caso, devem retornar ao FGTS, remunerados pelos índices adotados para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitados, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS da data em que o ressarcimento se tornou devido até a quitação da OR, deduzindo-se os valores efetivamente utilizados até a data da ocorrência.

**8.5.5.3** Os valores ressarcidos e não utilizados devem retornar ao FGTS por meio de OR RCCFGTS 994/21 modalidade 95 Cancelamento Total ou OR RCCFGTS 994/21 modalidade 95 Cancelamento Parcial ([Anexo V](#) e [Anexo VI](#)), a ser emitida, quitada e entregue pelo Agente Financeiro na CEFGP.

**8.5.5.4** A OR deve indicar o número da operação a ser cancelada, o PIS do trabalhador, a base e o número das respectivas contas vinculadas que compõem a operação (Cod. Estab./Cod. Empreg.), assim como o valor total a ser devolvido, discriminado para cada conta da operação.

**8.5.5.5** Na hipótese de cancelamento total, além do valor total a ser devolvido, o Agente Financeiro deve discriminar o valor total original debitado na conta vinculada, a atualização monetária paga na data do

ressarcimento, se houver, e os valores referentes a AM/Juros calculados pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 994/21.

#### **8.5.6 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA - OPERAÇÕES POSTERIORES A 31/12/2007**

**8.5.6.1** Nos casos de devolução de valores à conta vinculada FGTS pelo Agente Financeiro, mediante a emissão e quitação da OR RCCFGTS 994/21, tais valores devem retornar integralmente para a conta vinculada do trabalhador, na hipótese de cancelamento parcial.

**8.5.6.2** Nos casos de cancelamento total, os valores retornam para a conta vinculada do trabalhador atualizados pelos índices de correção da conta do FGTS.

**8.5.6.3** Com base nas informações constantes da OR RCCFGTS 994/21, devidamente quitada, o Agente Operador do FGTS fará o lançamento a crédito nas respectivas contas vinculadas.

**8.5.6.4** O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência - CIT 1046105.

**8.5.6.4.1** O Agente Financeiro que optar em movimentar valores em conta reserva bancária, efetua a transferência via SPB, mensagem STR0004, Código Identificador da Transferência – CIT 1046105.

#### **8.6 OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 – ÂMBITOS 1, 2, 5 E 6 (AMORTIZAÇÃO) E MODALIDADE 96 (LIQUIDAÇÃO)**

##### **8.6.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO**

**8.6.1.1** As operações de amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento concedido no âmbito do SFH ou autofinanciamento no SCONS são processadas e resarcidas diariamente ao Agente Financeiro/Administradora de Consórcios, que envia ao Agente Operador do FGTS o arquivo eletrônico por meio do SIUMP – Sistema de Utilização do FGTS em Moradia Própria, preenchido conforme instruções/layout constantes no Caderno do Agente Financeiro disponível no sítio da CAIXA.

**8.6.1.2** Na utilização de recursos do FGTS para amortização extraordinária ou liquidação antecipada de financiamento vinculado a contratos caucionados junto à CAIXA, o Agente Operador do FGTS utiliza os valores resarcidos para amortizar/liquidar os respectivos contratos, independentemente de se encontrarem adimplentes ou não.

**8.6.1.3** Não havendo contratos caucionados/hipotecados, se o Agente Financeiro estiver inadimplente junto à CAIXA, relativamente a qualquer contrato firmado nas áreas de habitação ou saneamento/desenvolvimento urbano, os valores resarcidos devem ser utilizados para amortização/liquidação da dívida relativa a um ou mais contratos inadimplentes.

**8.6.1.4** Quando se tratar de créditos cedidos ao FGDLI, o valor resarcido deve ser repassado a CAIXA para abatimento da dívida do FGDLI, por determinação do Banco Central do Brasil.

**8.6.1.5** Se a operação não for relacionada a contrato caucionado à CAIXA ou cedido ao FGDLI, e se o Agente Financeiro não estiver inadimplente com nenhum contrato das áreas de habitação ou saneamento/desenvolvimento urbano, o valor resarcido deve ser creditado em conta de sua titularidade.

**8.6.1.6** Os valores utilizados por meio de Operação das modalidades 92 e 96 devem ser atualizados pela variação da UPFGTS verificada entre a data da operação e a data do ressarcimento.

**8.6.1.7** No caso de Consórcio, havendo interveniência de Agente Financeiro para a operação, ficará este responsável pela remuneração do valor total liberado, a partir da data da liberação até o repasse do valor, em parcela única à Administradora de Consórcios, com base nos juros e atualização monetária, pro rata die, aplicáveis às contas de poupança.

##### **8.6.2 CANCELAMENTO**

**8.6.2.1** O cancelamento total de uma operação de utilização do FGTS na amortização/liquidação de saldo devedor pode ocorrer a pedido do Agente Financeiro, Administradora de Consórcios ou do Agente Operador do FGTS.

**8.6.2.1.1** Cancelamento a pedido do Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios:

a) se verificada, a qualquer tempo, a impossibilidade da operação;

- b) se não for concluída a obra em cujo financiamento tenha havido utilização do FGTS;
- c) devido a erro no preenchimento do documento;
- d) por desistência da utilização, por parte do trabalhador, desde que com anuência do Agente Financeiro interveniente na operação.

#### **8.6.2.1.2 Cancelamento a pedido do Agente Operador do FGTS:**

- a) em decorrência de irregularidade apurada na análise do respectivo processo ou
- b) por erro no momento da efetivação do débito/ressarcimento.

**8.6.2.2** Quando o cancelamento se der por iniciativa do Agente Financeiro deve ser encaminhado ao Agente Operador do FGTS expediente em que conste o motivo do cancelamento, os dados do trabalhador, o valor total e o número da operação, a respectiva autorização do trabalhador para movimentação de suas contas FGTS.

**8.6.2.2.1** Para os saques efetuados por meio de débito manual, devem ser anexadas ao expediente, cópias da autorização do trabalhador para movimentação de suas contas FGTS envolvidas na operação.

**8.6.2.3** Se o cancelamento ocorrer após o ressarcimento da operação os respectivos valores devem ser devolvidos ao FGTS por meio de OR - Ordem de Recebimento, a ser emitida pelo Agente Operador do FGTS, mediante informações prestadas pelo Agente Financeiro ou Administradora de Consórcios.

**8.6.2.3.1** Quando da emissão da OR deve ser cobrada atualização monetária, a partir da data do ressarcimento, até o efetivo recebimento da devolução, acrescido de juros capitalizados diariamente à taxa de 6% ao ano.

**8.6.2.4** As operações da modalidade 92 e 96 enviadas para processamento via arquivo eletrônico podem ser canceladas pelo próprio Agente Financeiro até um dia após o envio do arquivo.

**8.6.2.5** Nos casos de cancelamento de operação cujos valores foram apropriados/ amortizados em contrato do SIAPF, referida movimentação não deve ser estornada no SIAPF, com o objetivo de não reabrir as prestações.

**8.6.2.5.1** Neste caso, a CEFGP adotará as medidas de cobrança dos valores junto ao Agente Financeiro, por meio de emissão de OR.

**8.6.2.6** O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência – CIT 1046102.

**8.6.2.6.1** O Agente Financeiro que optar em movimentar valores em conta reserva bancária, efetua a transferência via SPB, mensagem STR0004, Código Identificador da Transferência – CIT 1046102.

### **8.6.3 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA**

**8.6.3.1** Uma vez devolvidos ao FGTS, os valores não utilizados devem retornar à conta vinculada do trabalhador, acrescidos da atualização monetária e dos juros a que faz jus.

**8.6.3.2** Para restituição dos valores não utilizados à conta vinculada do trabalhador, o Agente Operador do FGTS emite uma CPR - Comunicação Para Restituição para cada conta.

**8.6.3.3** Deve ser consignada, no campo próprio da CPR, a data de sua validade, que será sempre o próximo dia 09 após sua emissão.

**8.6.3.4** O Agente Operador do FGTS efetua o crédito do valor constante no formulário CPR na conta vinculada, observando o prazo de validade fixado no documento.

**8.6.3.5** Se, por qualquer motivo, a CPR não for cumprida dentro de seu prazo de validade, terá que ser reemitida com novo prazo de validade para contemplar os rendimentos devidos no período vencido.

## **8.7 OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 ÂMBITO 8 E 9 – PAGAMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO**

### **8.7.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO**

**8.7.1.1** As operações de pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente no SFH ou autofinanciamento no SCONS são processadas e resarcidas diariamente ao Agente Financeiro/Administradora de Consórcios, que envia ao Agente Operador do FGTS o arquivo eletrônico, por meio do SIUMP – Sistema de Utilização do FGTS em Moradia Própria, preenchido conforme instruções/leiaute constantes no Caderno do Agente Financeiro, disponível no sítio da CAIXA.

## **8.7.2 RESSARCIMENTO E REMUNERAÇÃO DE VALORES**

**8.7.2.1** Nos casos de pagamento de diferenças de prestações provenientes de desistência de ação judicial, ou de implantação de sentença judicial transitada em julgado, o valor a ser utilizado é resarcido em parcela única, devendo, para tanto, ser indicado pelo Agente Financeiro.

**8.7.2.1.1** O resarcimento do valor a ser utilizado para pagamento de parte do valor das prestações é efetuado em parcela única ao Agente Financeiro.

**8.7.2.2** O valor utilizado é atualizado pelo Agente Operador do FGTS pela variação da UPFGTS, da data da operação até a data do resarcimento.

**8.7.2.3** Os Agentes Financeiros manterão controle individual dos recursos liberados, responsabilizando-se pela integralização dos valores em parcelas proporcionais a cada prestação e pela remuneração desses valores, a partir da data em que o resarcimento se tornou devido, até sua utilização total, pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitados, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS.

**8.7.2.3.1** É de responsabilidade do Agente Financeiro a remuneração do valor liberado, a partir da data em que o resarcimento se tornou devido até a data da próxima prestação vincenda, pelo índice de rendimento aplicado para as contas de poupança (pro-rata dias úteis) na data em que o resarcimento se tornou devido, devendo estar limitada, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS.

**8.7.2.3.1.1** As remunerações mensais posteriores deverão ser promovidas na data de vencimento da prestação do financiamento/autofinanciamento no SCONS, utilizando o índice de rendimento aplicado para a poupança com aniversário naquela data, devendo estar limitadas, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS.

**8.7.2.4** O encargo mensal base para o cálculo do montante de FGTS a ser utilizado é aquele vigente na data da operação.

**8.7.2.5** Compete ao Agente Financeiro/Administradora de Consórcios enviar aos trabalhadores, a cada trimestre civil, extrato das movimentações e atualizações dos valores repassados.

**8.7.2.5.1** O referido extrato deverá conter o saldo anterior, o valor dos débitos efetivados, o valor dos rendimentos e o saldo atual.

**8.7.2.6** Caso o Agente Financeiro tenha débitos vencidos com a CAIXA, relativos a contratos da área habitacional ou de saneamento/desenvolvimento urbano, os valores resarcidos devem ser utilizados para pagamento desses débitos, através de encontro de contas, devendo o excedente, se houver, ser creditado diretamente ao Agente Financeiro.

**8.7.2.6.1** Não havendo débitos vencidos, os valores resarcidos devem ser creditados diretamente ao Agente Financeiro.

**8.7.2.7** No caso de solicitação de liquidação de saldo devedor de contratos caucionados à CAIXA durante o período de vigência da utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações, o valor remanescente da utilização deverá retornar ao FGTS por meio de OR RCCFGTS 994/21.

**8.7.2.7.1** Após o retorno, esses valores poderão ser utilizados para a liquidação solicitada, mediante o envio do registro de operação correspondente.

**8.7.2.8** No caso de solicitação de liquidação de saldo devedor de contratos não caucionados, o valor remanescente da utilização poderá ser utilizado para complementação da liquidação, sem a necessidade de retorno prévio à conta vinculada, salvo manifestação expressa do trabalhador, objetivando a devolução desses valores à conta vinculada.

**8.7.2.8.1** Aplicam-se as disposições do subitem anterior no caso de liquidação de dívida decorrente da alienação do imóvel financiado, figurando o Agente Financeiro originador do crédito como Interveniente Quitante.

## **8.7.3 CANCELAMENTO**

**8.7.3.1** O cancelamento total ou parcial de operação de pagamento de parte do valor de prestação pode ocorrer antes ou após o resarcimento, devido a erro no preenchimento do documento/arquivo, por alguma ocorrência durante a utilização, por erro no momento da efetivação do débito ou devido à portabilidade do crédito, ou, ainda, por iniciativa do Agente Operador do FGTS, em decorrência de irregularidade apurada na análise do respectivo processo.

**8.7.3.1.1** Se o cancelamento ocorrer antes do resarcimento, por iniciativa do Agente Financeiro, deve ser encaminhado ao Agente Operador do FGTS expediente solicitando o cancelamento, contendo o motivo, o valor

a ser devolvido a cada conta vinculada, dados da conta vinculada (Cod Estab./Cod.Empreg.), dados do trabalhador (nome e PIS), o número da operação.

**8.7.3.1.2** As operações da modalidade 92, âmbitos 8 e 9, enviadas para processamento via arquivo eletrônico, podem ser canceladas pelo próprio Agente Financeiro, por meio do Registro 60 do SIUMP, até um dia após o envio do arquivo SIUMP de solicitação de saque.

**8.7.3.2** O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência - CIT 1046103.

**8.7.3.2.1** O Agente Financeiro que optar em movimentar valores em conta reserva bancária, efetua a transferência via SPB, mensagem STR0004, Código Identificador da Transferência - CIT 1046103.

#### **8.7.4 OR CANCELAMENTO**

**8.7.4.1** Para as utilizações com data de operação posterior a 31/12/2007, ou que tiveram parcelas antecipadas pelo Agente Operador do FGTS após a vigência da RCCFGTS 994/21, se o cancelamento, total ou parcial, ocorrer após o ressarcimento, os valores resarcidos e não utilizados, incluindo o JAM pago no ressarcimento, se houver, devem retornar ao FGTS acrescidos de remuneração calculada pelos índices adotados para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitados, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS, a partir do dia em que o ressarcimento se tornou devido, até a data da efetiva quitação da OR, deduzidos os valores efetivamente utilizados até a data da ocorrência.

**8.7.4.2** Os valores devem retornar ao FGTS por meio de OR RCCFGTS 994/21, Cancelamento Total ou Cancelamento Parcial [Anexo VII](#) e [Anexo VIII](#), a ser emitida, quitada e entregue na CEFGP.

**8.7.4.2.1** A OR deve indicar o número da operação a ser cancelada, o PIS do trabalhador, a base e o número das respectivas contas vinculadas que compõem a operação (Cód. Estab./Cód.Empreg.), o motivo do cancelamento descrito no item [8.7.5.1](#), assim como o valor total a ser devolvido, discriminado para cada conta da operação.

**8.7.4.2.2** Na hipótese de cancelamento total, além do valor total a ser devolvido, o Agente Financeiro deve discriminar o valor total original debitado na conta vinculada, o JAM pago na data do ressarcimento, se houver, e os valores referentes a AM/Juros calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 994/2021.

#### **8.7.5 OCORRÊNCIAS**

**8.7.5.1** Situações que podem ocasionar o cancelamento da operação já resarcida:

- a) liquidação antecipada do financiamento/autofinanciamento por manifestação expressa pelo trabalhador;
- b) execução da dívida, por parte do Agente Financeiro;
- c) falecimento ou invalidez permanente do trabalhador que esteja utilizando o FGTS no abatimento de prestações, cujo contrato de financiamento/ autofinanciamento seja liquidado em função do sinistro;
- d) sinistro de danos físicos do imóvel reconhecido pela seguradora;
- e) extinção da dívida por término do prazo de financiamento/ autofinanciamento no SCONS ou quando o saldo se tornar nulo;
- f) transferência do financiamento/autofinanciamento no SCONS, adjudicação ou dação do imóvel em pagamento da dívida;
- g) portabilidade de financiamento habitacional;
- h) outros motivos, justificados pelo Agente Financeiro.

**8.7.5.2** Havendo execução da dívida por parte do Agente Financeiro, o saldo remanescente das parcelas do FGTS, inclusive as que tenham sido liberadas e não utilizadas, devem retornar à conta vinculada do trabalhador.

**8.7.5.2.1** Neste caso, considera-se a data de ocorrência, para fins de devolução dos valores à(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS, a data de assinatura do auto de leilão, momento a partir do qual o devedor perde, efetivamente, a propriedade do imóvel.

**8.7.5.3** Quando, em decorrência de falecimento ou invalidez permanente do trabalhador, houver liquidação de saldo devedor pela seguradora, o saldo das parcelas do FGTS referentes a prestações com data de vencimento igual e posterior à do sinistro deve retornar à conta vinculada do trabalhador.

**8.7.5.4** Ocorrendo amortização extraordinária feita pela seguradora, a título de indenização por sinistro de um dos coobrigados que esteja utilizando o FGTS, os recursos do FGTS de todos os coobrigados, referentes às prestações com data de vencimento igual e posterior à do sinistro, podem continuar sendo utilizados, salvo manifestação expressa em contrário por parte do trabalhador que sofreu o sinistro e/ou seus herdeiros, conforme o caso.

**8.7.5.5** Quando, em decorrência de sinistro no imóvel, o trabalhador fica desobrigado temporariamente do pagamento das prestações do financiamento/ autofinanciamento no SCONS, a utilização deve ser cancelada e as parcelas referentes às prestações com vencimento igual ou posterior à data do sinistro restituídas à conta vinculada do trabalhador.

**8.7.5.6** O trabalhador pode solicitar nova utilização do FGTS, após o término do sinistro, quando os encargos voltarem a ser de sua responsabilidade.

**8.7.5.7** Ocorrendo transferência do imóvel, extinção da dívida por término do prazo de financiamento/autofinanciamento ou se o saldo se tornar nulo, a utilização deve ser cancelada e as parcelas remanescentes do FGTS devem ser restituídas à conta vinculada do trabalhador.

## **8.8 OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 ÂMBITO 0 –CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS**

### **8.8.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO**

**8.8.1.1** As operações de amortização, liquidação ou pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente no SFH com recursos do FGTS utilizando a caução dos créditos futuros são processadas e resarcidas diariamente ao Agente Financeiro, que envia ao Agente Operador do FGTS o arquivo eletrônico, por meio do SIUMP – Sistema de Utilização do FGTS em Moradia Própria, preenchido conforme instruções/leiaute constantes no Caderno do Agente Financeiro, disponível no sítio da CAIXA.

**8.8.1.1.1** Os débitos realizados nesta modalidade deduzirão exclusivamente os valores bloqueados para fins de caução de crédito futuro FGTS.

### **8.8.2 RESSARCIMENTO E REMUNERAÇÃO DE VALORES**

**8.8.2.1** O ressarcimento dos valores a serem utilizados para amortização, liquidação ou pagamento de parte do valor das prestações utilizando os valores caucionados é efetuado em parcela única ao Agente Financeiro.

**8.8.2.2** O valor utilizado é atualizado pelo Agente Operador do FGTS pela variação da UPFGTS, da data da operação até a data do ressarcimento.

**8.8.2.3** O encargo mensal base para o cálculo do montante de FGTS a ser utilizado é aquele vigente na data da operação.

**8.8.2.4** Caso o Agente Financeiro tenha débitos vencidos com a CAIXA, relativos a contratos da área habitacional ou de saneamento/desenvolvimento urbano, os valores resarcidos devem ser utilizados para pagamento desses débitos, através de encontro de contas, devendo o excedente, se houver, ser creditado diretamente ao Agente Financeiro.

**8.8.2.4.1** Não havendo débitos vencidos, os valores resarcidos devem ser creditados diretamente ao Agente Financeiro.

### **8.8.3 CANCELAMENTO**

**8.8.3.1** O cancelamento total de uma operação de utilização do FGTS na amortização/liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor de prestação realizados por meio da caução de créditos futuros, pode ocorrer antes ou após o ressarcimento, a pedido do Agente Financeiro ou por determinação do Agente Operador do FGTS.

**8.8.3.1.1** Cancelamento a pedido do Agente Financeiro:

- a) se verificada, a qualquer tempo, a impossibilidade da operação;
- b) se não for concluída a obra em cujo financiamento tenha havido utilização do FGTS;
- c) devido a erro no preenchimento do documento;

- d) por desistência da utilização, por parte do trabalhador, desde que com anuênciia do Agente Financeiro interveniente na operação;
- e) demais motivos, condicionado à avaliação do Agente Operador.

**8.8.3.1.2 Cancelamento a pedido do Agente Operador do FGTS:**

- a) em decorrência de irregularidade apurada na análise do respectivo processo; ou
- b) por erro no momento da efetivação do débito/ressarcimento.

**8.8.3.2** Quando o cancelamento se der por iniciativa do Agente Financeiro deve ser encaminhado ao Agente Operador do FGTS expediente em que conste o motivo do cancelamento, os dados do trabalhador, o valor total e o número da operação.

**8.8.3.3** Se o cancelamento ocorrer após o ressarcimento da operação os respectivos valores devem ser devolvidos ao FGTS por meio de OR - Ordem de Recebimento, a ser emitida pelo Agente Operador do FGTS, mediante informações prestadas pelo Agente Financeiro.

**8.8.3.3.1** Quando da emissão da OR deve ser cobrada atualização monetária, a partir da data do ressarcimento, até o efetivo recebimento da devolução, acrescido de juros capitalizados diariamente à taxa de 6% ao ano.

**8.8.3.4** As operações da modalidade 92, âmbito 0, enviadas para processamento via arquivo eletrônico podem ser canceladas pelo próprio Agente Financeiro por meio do Registro 60 do SIUMP, até um dia após o envio do arquivo SIUMP de solicitação de saque.

**8.8.3.5** O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência – CIT 1046102.

**8.8.3.5.1** O Agente Financeiro que optar em movimentar valores em conta reserva bancária, efetua a transferência via SPB, mensagem STR0004, Código Identificador da Transferência – CIT 1046102.

**8.8.4 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA**

**8.8.4.1** Uma vez devolvidos ao FGTS, os valores não utilizados devem retornar à conta vinculada do trabalhador, acrescidos da atualização monetária e dos juros a que faz jus.

**8.8.4.2** Para restituição dos valores não utilizados à conta vinculada do trabalhador, o Agente Operador do FGTS emite uma CPR - Comunicação Para Restituição para cada conta.

**8.8.4.3** Deve ser consignada, no campo próprio da CPR, a data de sua validade, que será sempre o próximo dia 20 após sua emissão.

**8.8.4.4** O Agente Operador do FGTS efetua o crédito do valor constante no formulário CPR na conta vinculada, observando o prazo de validade fixado no documento.

**8.8.4.5** Se, por qualquer motivo, a CPR não for cumprida dentro de seu prazo de validade, terá que ser reemitida com novo prazo de validade para contemplar os rendimentos devidos no período vencido.

**8.9 DÉBITO RETROATIVO**

**8.9.1** Para solicitação de débito com efeitos retroativos, como forma de regularizar erros operacionais do Agente Financeiro, de acordo com o contratado pelo trabalhador, o prazo limite para registro no SIUMP nos campos "Data Débito Retroativo", para as modalidades 91 e 95 e "Data de Apuração do Saldo Devedor do Financiamento" para as modalidades 92 e 96, a partir de 01 de janeiro de 2026 será:

- a) Até o último dia útil de fevereiro de cada ano: será permitido registrar operações com data retroativa compreendida entre 1º de janeiro do ano anterior e último dia útil de fevereiro do ano vigente;
- b) A partir de 1º de março de cada ano: será permitido registrar operações com indicação de data retroativa a partir de 1º de janeiro do mesmo ano.

**8.9.2** Nas operações em que houver registro de data retroativa, a verificação do mérito deverá ser comprovada mediante documento assinado pelo trabalhador em data anterior a que foi registrada na operação do débito retroativo.

**8.9.3** O enquadramento para utilização do FGTS na moradia deverá ser observado na data para a qual o débito será retroagido, de acordo com o Manual de Moradia Própria-MMP, vigente à época.

**9 ANEXO I - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A MODALIDADE AQUISIÇÃO/CONSTRUÇÃO**

<b>QUADRO I - Documentos Exigidos</b>	
Trabalhador	<p>1.1 Carteira de Identidade ou outro documento oficial de identificação previsto em Lei</p> <p>1.2 Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, em conformidade com o item <a href="#">9.1.1</a> deste anexo - Para comprovação de não propriedade de imóvel nas condições impeditivas à utilização do FGTS; endereço residencial; ocupação laboral principal; existência de financiamento habitacional; alienação do imóvel impeditivo; percentual de propriedade de imóvel e inexistência de imóvel impeditivo vinculado a Administradora de Bens Próprios.</p> <p>1.2.1 Para trabalhadores dispensado de entregar a declaração de imposto de renda substituir a DIRPF por declaração firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, informando essa condição e sobre não constar registro de DIRPF por ele entregue na seção pública do site da Receita Federal do Brasil “consulta de restituição”, em referência ao mesmo exercício.</p> <p>1.3 Declaração firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, em que conste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Declaração do estado civil do trabalhador e regime de casamento;</li> <li>a.1) Para estado civil diferente de casado, informar se vive em união estável, a data de início da união e o regime de bens;</li> <li>b) Declaração do tempo de trabalho sob o regime do FGTS superior a 3 anos;</li> <li>c) Declaração da ocupação laboral principal, onde conste o nome do empregador e o município/UF onde exerce a respectiva atividade;</li> <li>d) Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel, conforme item <a href="#">9.4.2</a> deste anexo;</li> <li>e) Declaração de destinação de imóvel para moradia própria;</li> <li>f) Declaração do município/UF de residência;</li> <li>g) Declaração de que o imóvel não possui quaisquer restrições de uso oriundas das condições da estrutura interna e externa da construção, infraestrutura urbana ou restrições legais, estando disponível para habitabilidade imediata, nos casos de dispensa de laudo de avaliação do imóvel ou precificação.</li> </ul>
Vendedor Pessoa Física	2 Carteira de Identidade ou outro documento oficial de identificação previsto em Lei
Vendedor Pessoa Jurídica	3 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ ou outro documento oficial de identificação previsto em Lei; e CRF – Certificado de Regularidade do FGTS em dia
Imóvel	<p>4.1 Matrícula do imóvel para comprovar: destinação/finalidade do imóvel; endereço; que o imóvel não foi objeto de utilização do FGTS, em sua aquisição ou construção, nos últimos três anos.</p> <p>4.2 Laudo de avaliação de imóvel, por engenheiro ou arquiteto credenciado pelo agente financeiro responsável pela operação, ou documento de precificação do imóvel, nos termos da Resolução BACEN 4.754, de 26/09/2019: para verificar o valor de mercado do imóvel, a destinação, a finalidade do imóvel e ainda, no caso do laudo de avaliação, a habitabilidade do imóvel; ou</p> <p>4.2.1 O IPTU/Inscrição Imobiliária ou Certidão da Prefeitura Municipal ou do GDF para definição da tarifa conforme item <a href="#">3.6</a> do Capítulo I e para comprovar endereço/existência física de imóvel e destinação/finalidade do imóvel, nos casos de isenção do laudo de avaliação.</p>
FGTS	<b>5 Autorização de Movimentação da Conta Vinculada do FGTS</b> , devidamente assinada.

**9.1 Itens a serem observados:**

**9.1.1 NA DIRPF:**

**9.1.1.1** Deverá ser apresentada cópia da declaração do Imposto de Renda, vigente na data da utilização dos recursos, e recibo de entrega à Receita Federal, acompanhada da DIRPF retificadora, quando houver, nos

moldes estabelecidos pela Receita Federal, ou Declaração de dispensa de entrega do Imposto de Renda, firmada pelo trabalhador, sob as penas da lei, no caso de ser dispensado.

**9.1.1.1.1** Para trabalhador residente no exterior, deverá ser apresentada Declaração de Saída Definitiva do País, entregue à Receita Federal.

**9.1.1.2** No caso de DIRPF Retificadora dentro do prazo regulamentar para a entrega anual é dispensada a apresentação da DIRPF original.

**9.1.1.3** A cópia da DIRPF apresentada deverá conter, ao menos, as seguintes seções: identificação do contribuinte, dependentes, alimentados, rendimentos (todos), pagamentos efetuados, declaração de bens e direitos, dívida e ônus e evolução patrimonial, além do anverso do recibo de entrega.

**9.1.1.3.1** Fica a critério do trabalhador entregar a cópia da DIRPF completa.

**9.1.1.4** Para comprovar a alienação do imóvel impeditivo, na impossibilidade de apresentar a DIRPF, o trabalhador deve apresentar a matrícula do imóvel impeditivo com o registro da alienação.

**9.1.1.5** Não será aceito, em substituição à DIRPF o recibo de pagamento do valor devido para regularização da situação fiscal do trabalhador perante a Receita Federal.

**9.1.1.6** No caso de a DIRPF indicar a propriedade de outro imóvel, sem a informação do endereço, a verificação da localidade desse imóvel deverá ser obtida por meio da matrícula do imóvel.

**9.1.1.7** No caso de trabalhador casado ou em união estável, deve ser apresentada a DIRPF de ambos os cônjuges/companheiros, para verificar a existência de imóvel impeditivo comum ao casal, declarado pelo cônjuge/companheiro que não irá utilizar o FGTS.

**9.1.1.8** No caso de a DIRPF não conter indicação da propriedade de outro imóvel na seção “Declaração de Bens e Direitos”, e houver indicação genérica sobre a existência de um “financiamento” ou “empréstimo” na seção “Dívida e Ônus”, sem menção ao tipo de crédito correspondente, o trabalhador deverá apresentar declaração, sob as penas da Lei, esclarecendo sobre qual imóvel se refere a dívida, juntamente com a comprovação da alienação ou quitação do bem, caso seja impeditivo à utilização do FGTS.

### **9.1.2 Na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel:**

- Verificar ações reais e pessoais reipersecutórias;
- Verificar quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel;
- Verificar interstício de três anos entre as aquisições com a utilização do FGTS para o mesmo imóvel.

### **9.1.3 Na assinatura dos documentos**

**9.1.3.1** As assinaturas de próprio punho nos documentos contendo as declarações firmadas pelo trabalhador sob as penas da lei podem ser substituídas pelas assinaturas digitais, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, no padrão ICP-Brasil, validadas na condição qualificada em <https://validar.itи.gov.br/>.

**9.1.3.2** São aceitos, para todos os fins, os documentos eletrônicos emitidos pelos Notários e pelos Cartório de Registro Imobiliário.

**9.1.3.3** Para formulários/declarações gerados em formato nato digital, o trabalhador poderá utilizar assinatura eletrônica avançada disponível no Portal de Assinaturas GOV.BR.

### **9.1.4 DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS EM CASOS ESPECIAIS**

**9.1.4.1 Procuração** - O comprador e/ou o vendedor podem ser representados por procurador, no pedido de movimentação da conta vinculada do FGTS para uso na moradia própria, por meio de procuração pública, que contenha poderes específicos para este fim.

### **9.1.4.2 Outros documentos que podem comprovar tipo e localização da Ocupação Laboral Principal:**

**9.1.4.2.1** Trabalhador cujo empregador seja Pessoa Jurídica ou Física:

- contracheque que contenha o município da ocupação principal; ou
- declaração do empregador, em papel timbrado ou emitido com carimbo do CNPJ da empresa e com a identificação funcional do responsável pela declaração, informando endereço do local de trabalho do trabalhador.

**9.1.4.2.2** Trabalhador autônomo ou profissional liberal, explorando uma atividade econômica, com ou sem sócios, com ou sem empregados, pode apresentar registro de autonomia, obtido junto à Prefeitura do município onde reside.

**9.1.4.2.3** Trabalhador que venha a constituir uma empresa, com finalidade de prestação de serviço, o que implica fazer um contrato social, registrado em Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, pode apresentar um dos documentos abaixo:

- a) Comprovante de recolhimento de ISS - Imposto Sobre Serviços, de qualquer natureza, emitido pela Prefeitura do Município onde exerce sua ocupação laboral principal; ou
- b) Inscrição no CCM – Cadastro de Contribuintes Mobiliários, emitido pela Prefeitura do Município onde exerce sua ocupação laboral principal; ou
- c) Contrato Social registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, se houve; e

**9.1.4.2.4** Aos desempregados é dispensada a comprovação da localização de ocupação laboral principal.

**9.1.4.3 Outros documentos que podem comprovar residência atual e há pelo menos 01 ano:**

- a) recibos de condomínio ou de aluguel, acompanhados do contrato de locação registrado, na data da contratação, em Cartório de Títulos e Documentos, ou, na falta do registro do instrumento, o contrato deve ser apresentado acompanhado da DIRPF do trabalhador, referente ao último exercício fiscal, em que conste a informação, em campo específico, do pagamento de aluguel, conforme legislação vigente; (\*) ou
- b) contas de água, luz, telefone ou gás, TV por assinatura ou outra conta de concessionária;
- c) fatura de cartão de crédito, extratos de conta bancária ou de conta vinculada do FGTS (\*).  
(\*) documentos que apresentem consumo e que estejam em nome do trabalhador e, no caso de comprovação de residência há pelo menos 1 ano, com vencimento no mesmo mês do ano vigente e do ano anterior, como exemplificado abaixo:
  - a) Conta de luz de SET/2011 e conta de luz de SET/2012;
  - b) Conta de telefone de SET/2011 e conta de água de SET/2012.

**9.1.4.3.1** É facultado ao trabalhador desempregado substituir o cumprimento às exigências do subitem [4.11.1](#) alíneas "a" e "b" pela comprovação de residência no município onde se localiza o imóvel a ser adquirido, independentemente do tempo em que lá resida, desde que atenda as demais condições vigentes para a utilização do FGTS na aquisição de imóvel.

**9.1.4.3.2** O trabalhador que não possui imóvel ou financiamento ativo no SFH e que esteja adquirindo imóvel localizado em município diferente do município da ocupação laboral principal, ou nos municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana, pode comprovar residência por meio de declaração de não possuir imóvel ou financiamento ativo no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional e 01 (um) comprovante de residência atual relativo ao mesmo município onde pretenda adquirir imóvel com o uso do FGTS, com data atual, sem que seja necessário comprovar 1 ano de residência.

**9.1.4.3.3** Nos casos de compra de imóvel localizado no município de ocupação laboral, limítrofes a este ou integrantes da mesma região metropolitana, o trabalhador comprova o município atual de residência por meio de declaração.

**9.1.4.4 Comprovação de destinação do imóvel e de isenção de IPTU:**

**9.1.4.4.1** Para comprovação da destinação do imóvel, em caso de omissão na certidão da matrícula, excepcionalmente poderá ser utilizada a informação constante no IPTU/Inscrição Imobiliária ou certidão fornecida pelo Município ou Distrito Federal, se houver, ou o laudo de avaliação do imóvel atestando expressamente a finalidade do imóvel ou convenção de condomínio, nesta ordem.

**9.1.4.4.1.1** Na divergência de informações da destinação do imóvel entre a matrícula do imóvel e o IPTU, prevalece a informação constante na vistoria técnica, por meio de apresentação do laudo de avaliação emitido por engenheiro/arquiteto credenciado.

**9.1.4.4.2** A isenção do pagamento de IPTU, se for o caso, é comprovada por meio:

- a) da certidão fornecida pelo município ou Distrito Federal que ateste a isenção; ou
- b) da legislação municipal ou distrital que regule a matéria e que seja suficiente para atestar a isenção.

**9.1.4.4.2.1** Para fins deste manual, equipara-se o desconto de 100% no valor do IPTU à isenção.

## **9.2 FORMALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO**

**9.2.1** Contrato por Instrumento Particular com força de escritura pública de compra e venda de imóvel residencial urbano ou firmado por escritura pública devidamente registrado no CRI.

**9.2.1.1** No contrato por Instrumento Particular com força de escritura pública de compra e venda de imóvel deverá constar:

- a) a identificação do comprador, inclusive seu estado civil e regime de casamento, quando for o caso;
- b) a identificação do vendedor;
- c) os dados relativos à alienação do imóvel, quando for o caso;
- d) valor de avaliação do imóvel;
- e) valor de FGTS utilizado para aquisição/construção do imóvel.

### **9.3 DOCUMENTAÇÃO ADICIONAL PARA A MODALIDADE CONSTRUÇÃO**

#### **9.3.1 DA OBRA**

- a) Projeto aprovado pela Prefeitura;
- b) Cronograma Físico-Financeiro;
- c) Orçamento Discriminativo, quando não for aquisição na planta, duas vias;
- d) Cronograma Físico Financeiro ou declaração do responsável pela obra, devidamente identificado pelo número do CREA, com a data prevista para conclusão e o custo global e individualizado, quando se tratar de condomínio.

#### **9.3.2 DA CONSTRUTORA /INCORPORADORA - SE PESSOA JURÍDICA (AUTOFINANCIAMENTO)**

- a) CNPJ;
- b) Se Companhia Ltda. - Contrato Social e Alterações, se houver, registrados, original e cópia;
- c) Se Firma Individual - Documento de constituição de firma individual e alterações, se houver, original e cópia;
- d) Se Sociedade Anônima - Estatuto Social e Ata de Eleição da última Diretoria, original e cópia;
- e) CREA do responsável técnico pela obra;
- f) Certidão Simplificada da Junta comercial, quando for o caso;
- g) CRF em dia – fornecido pela CAIXA.

#### **9.3.3 DO CONSTRUTOR - SE PESSOA FÍSICA**

- a) Comprovação de registro no CREA ou CAU – original e cópia;
- b) Carteira de Identidade ou outro documento de identificação previsto em Lei.

#### **9.3.4 CONTRATO DE EMPREITADA**

**9.3.4.1** Instrumento contratual registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos constando, além dos dados exigidos por Lei:

- a) cláusula declaratória na qual o proponente se comprometa a apresentar a matrícula do imóvel contendo a averbação da construção, no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da expedição do “Habite-se”;
- b) valor total da obra;
- c) valor da avaliação da obra;
- d) descrição de forma de pagamento, contendo, necessariamente, o valor dos recursos próprios e o valor do FGTS utilizado na composição dos recursos próprios do proponente.

#### **9.3.5 DA COOPERATIVA HABITACIONAL(Autofinanciamento)**

- a) Estatuto, Regimento e Certidão Simplificada da Junta Comercial, se houver;
- b) Certidão de aprovação do ato constitutivo e situação atual, expedida pela OCB – Organização das Cooperativas Brasileiras, ou de suas afiliadas (órgão executivo de controle das cooperativas);
- c) Registro na Junta Comercial se houver;
- d) Ata da assembleia de aprovação do empreendimento;
- e) Cópia do Termo de Adesão do proponente à Cooperativa;

- f) Cópia do Livro de Matrícula do cooperado, adquirente do imóvel;
- g) Termo de Cessão de Direitos se for o caso;
- h) Declaração de não utilização do FGTS nos últimos três anos, para aquela unidade ou fração ideal, no caso de Cessão de Direitos;
- i) CNPJ;
- j) CRF em dia.

#### **9.4 CASOS EXCEPCIONAIS**

##### **9.4.1 COMPROVAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS**

**9.4.1.1** A comprovação da venda de imóvel impeditivo à utilização do FGTS deve ser efetivada mediante apresentação pelo trabalhador da matrícula do imóvel onde esteja registrada essa venda.

**9.4.1.2** A apresentação de escritura pública de compra e venda sem o devido registro na matrícula do imóvel somente será aceita no caso de comprovação de impedimento legal/judicial para realização do registro da alienação do imóvel em cartório.

**9.4.1.3** No caso em que a propriedade do imóvel impeditivo, apesar de indicada na DIRPF, não estar registrada em cartório de registro de imóvel como sendo do trabalhador, a alienação será comprovada com a apresentação de instrumento público ou particular de distrato, cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, e, sendo particular, que contenha reconhecimento de firmas em cartório ou assinatura digital validada, anterior à data da aquisição do imóvel objeto da utilização dos recursos do FGTS.

**9.4.1.4** Em contrato de Cooperativa/Companhias Habitacionais, em que não há escritura pública da transação, pode ser utilizada, para comprovar a não propriedade de imóvel, a documentação fornecida pela Cooperativa que demonstre que o trabalhador perdeu a condição de proprietário de imóvel.

**9.4.1.5** Também comprova a alienação de imóvel impeditivo à utilização do FGTS, certidões negativas de propriedade de imóvel do município de residência, de ocupação laboral principal, incluindo limítrofes e pertencentes à mesma região metropolitana.

##### **9.4.2 DECLARAÇÃO NEGATIVA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL**

**9.4.2.1** A Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel deve ser firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, atestando o atendimento a cada uma das três condições a seguir:

- a) Não ser detentor de outro financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, que esteja ativo, e tenha sido concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, localizado em qualquer parte do País; e
- b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro(s) imóvel(eis) residenciais, concluído (s) ou em construção, localizado(s) no município onde exerce a sua ocupação principal, incluindo-se os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana; e.
- c) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro(s) imóvel(eis) residenciais, concluído (s) ou em construção, localizado(s) no município da sua residência, incluindo-se os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana.

##### **9.4.3 COMPROVAÇÃO DA RENÚNCIA DE USUFRUTO**

**9.4.3.1** Matrícula do imóvel com registro da renúncia de usufruto, em data anterior ou na mesma data da contratação da utilização do FGTS.

##### **9.4.4 COMPROVAÇÃO DA DOAÇÃO IMÓVEL IMPEDITIVO**

**9.4.4.1** Certidão da Matrícula do imóvel com registro da doação, sem cláusula de usufruto, de reversão, de inalienabilidade ou impenhorabilidade do bem para terceiros ou filhos, desde que maiores de idade.

#### **9.4.5 COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

- a) “Carta de Sentença” da Separação Judicial, contendo a perda do direito de residência; ou
- b) Escritura Pública de Divórcio realizada em Cartório, contendo a perda do direito de residência; ou
- c) Escritura Pública de Inventário e Partilha, no caso de separação extrajudicial, devidamente homologada pelo Juízo competente, na qual conste a perda do direito de residência em favor do ex-cônjuge ou de filho(s); ou
- d) Formal de Partilha, em que conste a perda do direito de residência no imóvel por força da divisão de bens, quando a “Carta de Sentença” não mencionar a perda do direito de residência.

#### **9.4.6 COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL**

- a) Laudo do Corpo de Bombeiros atestando a ocorrência do sinistro e as condições de uso do imóvel sinistrado; ou
- b) Laudo emitido pela “Defesa Civil” do município onde se localize o imóvel sinistrado, atestando a ocorrência do sinistro e a consequente inabilitabilidade do imóvel; ou
- c) Laudo emitido pela Seguradora atestando a ocorrência e a consequente inabilitabilidade do imóvel.

#### **9.4.7 COMPROVAÇÃO DA NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

- a) Matrícula do imóvel na qual conste a condição de nu-proprietário por força de doação ou herança.

#### **9.4.8 COMPROVAÇÃO DA PARALISAÇÃO DE OBRA**

- a) Parecer/Laudo Técnico ou documento similar, assinado pelo responsável técnico do empreendimento, devidamente registrado no CREA/CAU, atestando a paralisação da obra há mais de um ano, a data em que houve essa paralisação e que não há previsão de retomada da construção; ou Comprovante de falência da Construtora, se for o caso; ou
- b) Parecer ou Laudo técnico assinado por engenheiro/arquiteto credenciado por Agente Financeiro ou perito/engenheiro designado pelo Poder Judiciário, atestando a paralisação da obra há mais de um ano e que não há indício aparente de sua retomada na data da emissão do documento, para os casos em que não há participação de Agente Financeiro;
- c) Parecer ou Laudo técnico assinado por engenheiro/arquiteto credenciado por Agente Financeiro ou perito/engenheiro designado pelo Poder Judiciário, atestando a paralisação da obra há pelo menos um ano, acompanhada de comprovante de falência da Construtora, se for o caso, juntada a declaração do trabalhador de que, por ações de terceiros, o imóvel não poderá ser habitado sem indício aparente de viabilidade na data da emissão do documento.

OBS: O Agente Financeiro deverá solicitar demais documentos previstos em lei para aquisição/construção de imóvel.

#### **9.4.9 SOLICITAÇÃO DE RESGATE FMP, QUANDO FOR O CASO**

##### **9.4.9.1 Declaração de desistência de utilização dos valores resgatados do FMP, quando for o caso.**

10

## ANEXO II - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO

Quadro I - Documentos Exigidos	
Trabalhador	<p>1.1 Carteira de Identidade ou outro documento oficial de identificação previsto em lei.</p> <p>1.2 No caso de 1ª utilização do FGTS pelo mesmo trabalhador no mesmo financiamento:</p> <p>I) Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física - DIRPF, para comprovação de não propriedade de imóvel nas condições impeditivas à utilização do FGTS; endereço residencial; ocupação laboral principal; existência de financiamento habitacional; alienação do imóvel impeditivo; percentual de propriedade de imóvel e inexistência de imóvel impeditivo vinculado a Administradora de Bens Próprios.</p> <p>II) Declaração firmada pelo trabalhador sob as penas da Lei informando sobre a sua situação na data da utilização do FGTS em relação à(ao):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) seu tempo de trabalho sob o regime do FGTS ser superior a 3 anos;</li> <li>b) ocupação laboral principal e o município/UF onde exerce a respectiva atividade;</li> <li>c) município/UF de residência; e</li> <li>d) estado civil e regime de bens. Para estado civil diferente de casado, informar se vive em união estável, a data de início da união e o regime de bens.</li> </ul> <p>III) Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel, conforme item <a href="#">10.1.5</a> deste anexo;</p> <p>1.2.1 Para trabalhadores dispensados de entregar a declaração de imposto de renda substituir a DIRPF por declaração firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, informando essa condição e sobre não constar registro de DIRPF por ele entregue na seção pública do site da Receita Federal do Brasil “consulta de restituição”, em referência ao mesmo exercício.</p> <p>1.3 A partir da 2ª utilização do FGTS pelo mesmo trabalhador no mesmo imóvel:</p> <p>I) Declaração firmada pelo trabalhador sob as penas da Lei, informando sobre a situação na data da utilização do FGTS em relação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a ocupação laboral principal, em que conste o nome do empregador e o município/UF onde exerce a respectiva atividade;</li> <li>b) município de residência; e</li> <li>c) estado civil e regime de bens. Para estado civil diferente de casado, informar se vive em união estável, a data de início da união e o regime de bens.</li> </ul> <p>II) Declaração de Negativa de Propriedade de Imóvel, conforme item <a href="#">10.1.5</a> deste anexo;</p> <p>1.4 Aos desempregados é dispensada a comprovação da localização de ocupação laboral principal.</p>
Imóvel	<p>1.5 Escritura Pública ou Contrato particular com força de escritura pública da aquisição do imóvel.</p> <p>1.6 Matrícula do imóvel com o registro da aquisição efetuada pelo trabalhador.</p>

Financiamento	<p>1.7 Documento apresentado pelo Agente Financeiro para comprovação da adimplência e do valor do saldo devedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) declaração sobre a adimplência e saldo devedor do contrato habitacional emitida e assinada pelo Agente Financeiro; ou</li> <li>b) planilha de evolução do financiamento/autofinanciamento de consórcio, fornecida pelo Agente Financeiro/Administradora de Consórcios, credor do contrato.</li> </ul> <p>1.8 Para os contratos enquadrados no âmbito do SFH, conforme itens <a href="#">5.3</a> e <a href="#">6.3</a>, apresentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Aditivo contratual;</li> <li>b) Laudo de avaliação utilizado no enquadramento.</li> </ul> <p>1.9 Para os contratos fora SFH que se enquadram na situação prevista no item <a href="#">5.3.1.1</a> e <a href="#">6.3.1.1</a>, apresentar também:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Laudo de avaliação da primeira utilização do FGTS, a ser apresentado em todas as solicitações de FGTS.</li> </ul>
FGTS	<p>1.8 Autorização de Movimentação da Conta Vinculada do FGTS, devidamente assinada pelo trabalhador na data da utilização do FGTS.</p>

## 10.1 ITENS A SEREM OBSERVADOS

### 10.1.1 NA DIRPF

**10.1.1.1** As informações constantes da DIRPF são utilizadas para verificação e comprovação de:

- a) propriedade ou não de outro(s) imóvel(eis) nas condições impeditivas à utilização do FGTS;
- b) endereço do(s) imóvel(eis) impeditivo(s), se houver;
- c) existência ou não de financiamento habitacional ativo;
- d) alienação do imóvel impeditivo, se houver;
- e) percentual de propriedade de imóvel, se houver;
- f) endereço residencial; e
- g) nome da empresa onde o trabalhador exerce a ocupação laboral principal.

**10.1.1.2** Deverá ser apresentada cópia da declaração do Imposto de Renda, vigente na data da utilização do FGTS, e recibo de entrega à Receita Federal, acompanhada da DIRPF retificadora, quando houver, nos moldes estabelecidos pela Receita Federal, ou Declaração de dispensa de entrega do Imposto de Renda, firmada pelo trabalhador, sob as penas da lei, no caso de ser desobrigado, para comprovar que o trabalhador não possui imóvel impeditivo na data da utilização do FGTS.

**10.1.1.3** No caso de DIRPF Retificadora dentro do prazo regulamentar para a entrega anual é dispensada a apresentação da DIRPF original.

**10.1.1.4** A cópia da DIRPF apresentada deverá conter, ao menos, as seguintes seções: identificação do contribuinte, dependentes, alimentados, rendimentos (todos), pagamentos efetuados, declaração de bens e direitos, dívida e ônus e evolução patrimonial, além do anverso do recibo de entrega.

**10.1.1.4.1** Fica a critério do trabalhador entregar a cópia da DIRPF completa.

**10.1.1.5** Para comprovar a alienação do imóvel impeditivo, na impossibilidade de apresentar a DIRPF contendo essa informação, o trabalhador deve apresentar a matrícula do imóvel impeditivo com o registro da alienação.

**10.1.1.5.1** Caso na DIRPF original conste indicação de imóvel impeditivo e não conste na DIRPF Retificadora, deverá apresentar declaração, sob as penas da lei, contendo o motivo da menção do referido imóvel na DIRPF, acompanhada da matrícula do imóvel.

**10.1.1.6** Não será aceito, em substituição à DIRPF o recibo de pagamento do valor devido para regularização da situação fiscal do trabalhador perante a Receita Federal.

**10.1.1.7** No caso de a DIRPF indicar a propriedade de outro imóvel, sem a informação do endereço, a verificação da localidade desse imóvel deverá ser obtida por meio da matrícula do imóvel.

**10.1.1.8** No caso de trabalhador casado ou em união estável, na primeira utilização do FGTS na vigência do contrato, deve ser apresentada a DIRPF de ambos os cônjuges/companheiros, para verificar a existência de imóvel impeditivo comum ao casal, declarado pelo cônjuge/companheiro que não irá utilizar o FGTS.

**10.1.1.9** O trabalhador, que na utilização anterior de FGTS para o mesmo financiamento e imóvel encontrava-se com estado civil e regime de bens diferente do que apresenta na data da movimentação da conta do FGTS em tramitação, deverá:

- a) Ao firmar a Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel sob as penas da lei, quando for o caso, considerar a existência ou não de comunicabilidade com os bens de propriedade de seu cônjuge/companheiro, na forma do quadro do item [3.10.1](#):
  - 1) quando o casamento ou a união estável tiver sido celebrada sob regime de comunhão total de bens; ou
  - 2) no caso do seu cônjuge/companheiro tiver adquirido outro imóvel na vigência do casamento ou união estável sob qualquer regime que não seja o de separação total de bens.
- b) A apresentação da Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel nos termos do item acima dispensa a apresentação da DIRPF do cônjuge/companheiro, independentemente do regime de bens adotado.

**10.1.1.10** Para trabalhador residente no exterior, deverá ser apresentada Declaração de Saída Definitiva do País, entregue à Receita Federal.

**10.1.2** As assinaturas de próprio punho nos documentos contendo as declarações firmadas pelo trabalhador sob as penas da lei podem ser substituídas pelas assinaturas digitais, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, no padrão ICP-Brasil, validadas na condição qualificada em <https://validar.itd.gov.br/>.

**10.1.2.1** São aceitos, para todos os fins, os documentos eletrônicos emitidos pelos Notários e pelos Cartório de Registro Imobiliário.

**10.1.3** Para formulários/declarações gerados em formato nato digital, o trabalhador poderá utilizar assinatura eletrônica avançada, disponível no Portal de Assinaturas Gov.BR.

**10.1.4** Declaração de desistência de utilização dos valores resgatados do FMP, se for o caso.

**10.1.5** A Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel deve ser firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, sobre o atendimento de cada uma das três condições abaixo citadas:

- a) Não ser detentor de outro financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, que esteja ativo, e tenha sido concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, localizado em qualquer parte do País; e
- b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro(s) imóvel(eis) residenciais, concluído (s) ou em construção, localizado(s) no município onde exerça a sua ocupação principal, incluindo-se os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana; e
- c) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro(s) imóvel(eis) residenciais, concluído (s) ou em construção, localizado(s) no município da sua residência, incluindo-se os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana.

## **10.2 SITUAÇÕES ESPECIAIS**

### **10.2.1 COMPROVAÇÃO DA RENÚNCIA DE USUFRUTO**

**10.2.1.1** Matrícula do imóvel com registro da renúncia de usufruto, em data anterior ou na mesma data da contratação da utilização do FGTS.

### **10.2.2 COMPROVAÇÃO DA DOAÇÃO IMÓVEL IMPEDITIVO**

**10.2.2.1** Certidão da Matrícula do imóvel com registro da doação, sem cláusula de usufruto, de reversão, de inalienabilidade ou impenhorabilidade do bem para terceiros ou filhos, desde que maiores de idade.

### **10.2.3 COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

- a) "Carta de Sentença" da Separação Judicial, contendo a perda do direito de residência; ou
- b) Escritura Pública de Divórcio realizada em Cartório, contendo a perda do direito de residência; ou

- c) Escritura Pública de Inventário e Partilha, no caso de separação extrajudicial, devidamente homologada pelo Juízo competente, na qual conste a perda do direito de residência em favor do ex-cônjuge ou de filho(s); ou
- d) Formal de Partilha, em que conste a perda do direito de residência no imóvel por força da divisão de bens, quando a "Carta de Sentença" não mencionar a perda do direito de residência.

#### **10.2.4 COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL**

- a) Laudo do Corpo de Bombeiros atestando a ocorrência do sinistro e as condições de uso do imóvel sinistrado; ou
- b) Laudo emitido pela "Defesa Civil" do município onde se localize o imóvel sinistrado, atestando a ocorrência do sinistro e a consequente inabitabilidade do imóvel; ou
- c) Laudo emitido pela Seguradora atestando a ocorrência e a consequente inabitabilidade do imóvel.

#### **10.2.5 COMPROVAÇÃO DA PARALISAÇÃO DE OBRA**

- a) Parecer/Laudo Técnico ou documento similar, assinado pelo responsável técnico do empreendimento, devidamente registrado no CREA/CAU, atestando a paralisação da obra há mais de um ano, a data em que houve essa paralisação e que não há previsão de retomada da construção; ou Comprovante de falência da Construtora, se for o caso; ou
- b) Parecer ou Laudo técnico assinado por engenheiro/arquiteto credenciado por Agente Financeiro ou perito/engenheiro designado pelo Poder Judiciário, atestando a paralisação da obra há mais de um ano e que não há indício aparente de sua retomada na data da emissão do documento, para os casos em que não há participação de Agente Financeiro; ou
- c) Parecer ou Laudo técnico assinado por engenheiro/arquiteto credenciado por Agente Financeiro ou perito/engenheiro designado pelo Poder Judiciário, atestando a paralisação da obra há pelo menos um ano, acompanhada de comprovante de falência da Construtora, se for o caso, juntada a declaração do trabalhador de que, por ações de terceiros, o imóvel não poderá ser habitado sem indício aparente de viabilidade na data da emissão do documento.

#### **10.2.6 COMPROVAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS**

**10.2.6.1** A comprovação da venda de imóvel impeditivo à utilização do FGTS deve ser efetivada mediante apresentação pelo trabalhador da matrícula do imóvel onde esteja registrada essa venda.

**10.2.6.2** A apresentação de escritura pública de compra e venda sem o devido registro na matrícula do imóvel somente será aceita no caso de comprovação de impedimento legal/judicial para realização do registro da alienação do imóvel em cartório.

**10.2.6.3** No caso em que a propriedade do imóvel impeditivo, apesar de indicada na DIRPF, não estar registrada em cartório de registro de imóvel como sendo do trabalhador, a alienação será comprovada com a apresentação de instrumento público ou particular de distrato, cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, e, sendo particular, que contenha reconhecimento de firmas em cartório ou assinatura digital validada em data anterior à da utilização dos recursos do FGTS.

**10.2.6.4** Em contrato de Cooperativa/Companhias Habitacionais, em que não há escritura pública da transação, pode ser utilizada, para comprovar a não propriedade de imóvel, a documentação fornecida pela Cooperativa que demonstre que o trabalhador perdeu a condição de proprietário de imóvel.

**10.2.6.5** Também comprova a alienação de imóvel impeditivo à utilização do FGTS, certidões negativas de propriedade de imóvel do município de residência, de ocupação laboral principal, incluindo limítrofes e pertencentes à mesma região metropolitana.

**11 ANEXO III - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS**

**11.1** Documentos listados no [Anexo I](#), exceto laudo de avaliação, para comprovação do atendimento aos requisitos dispostos nos itens [4.3](#) e [4.8](#), e respectivos subitens.

**11.2** Documento/planilha emitido pelo Agente Financeiro contendo a evolução do financiamento, para verificação do saldo devedor e valor das prestações.

**11.3** Contrato de compra do imóvel devidamente registrado.

## 12 ANEXO IV - SOLICITAÇÃO DE RESGATE FMP - FUNDO MÚTUO DE PRIVATIZAÇÃO

Ao

Agente Operador do FGTS,

\_\_\_\_\_, cadastrado no PIS sob o n.º \_\_\_\_\_, portador do CPF n.º \_\_\_\_\_ e da CTPS n.º \_\_\_\_\_ série \_\_\_\_\_, tendo aplicado recursos do FGTS em Fundo Mútuo de Privatização, solicito resgate da referida aplicação, conforme abaixo:

N.º CONTA VINCULADA	TIPO DE CONTA	N.º DA ADMINISTRADORA	RESGATE		
			TOTAL	PARCIAL	VALOR

Declaro, para todos os fins de direito, que tal valor se destina à utilização em moradia própria, na modalidade:

- aquisição de imóvel concluído,
- aquisição de imóvel em construção,
- amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento do SFH,
- pagamento de parte do valor de prestações de financiamento do SFH;

e que estou ciente de que o valor a ser creditado em minha(s) conta(s) vinculada(s) pode ser menor do que o ora informado, uma vez que dependerá da cotação das respectivas ações no mercado, bem como, que serão debitados desse valor, os encargos previstos na legislação pertinente.

Declaro, ainda, estar ciente de que, a operação só se concretizará (inclusive a apuração do saldo devedor do contrato, nos casos de amortização/liquidação) após o efetivo retorno dos respectivos valores à(s) conta(s) vinculada(s).

---

(local e data)

---

(assinatura do titular da(s) conta(s) vinculada(s))

Declaramos que a operação supra referida, encontra-se em andamento nesta unidade e se enquadra nas respectivas condições normativas para utilização do FGTS na modalidade proposta, razão porque solicitamos as providências pertinentes.

---

(local e data)

---

(nome do Banco/Agência)

(assinatura do responsável no Agente Financeiro)

13

**ANEXO V - OR RCCFGTS 994/21-MODELO DE OR MODALIDADE 95 CANCELAMENTO TOTAL**

## MODALIDADE

**MATRÍCULA/NOOME DO AGENTE FINANCEIRO**

DATA

### VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO

95

Receba-se do Agente Financeiro acima identificado, a importância de R\$ 9.999.999,99 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), correspondentes a valores resarcidos que retomarão FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização na construção.

Nº OPERAÇÃO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR
				NOMINAL
				JAM DEV
				AM
				JUROS
				TOTAL

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR
			NOMINAL
			JAM DEV
			AM
			JUROS
			TOTAL

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR
			NOMINAL
			JAM DEV
			AM
			JUROS
			TOTAL

MOTIVO DO CANCELAMENTO

VALORES TOTAIS A RECOLHER

1 Via – Agente Financeiro

1 Via – Unidade Responsável pela Quitação

1 Via = Unidade  
1 Via = CEEGP

1 via  
OBS:

OBS: Ordem de Recebimento – cancelamento TOTAL

Nominal = valor total original debitado na conta-vinculada

**Nominal** = valor total original debitado na conta-vinculada  
**JAM DEV** = atualização monetária para os Agentes Financeiros no

JAM DEV= atualização monetária paga ao Agente Financeiro na data do resarcimento

AM/Juros = valor calculado pelo Agente Financeiro de acordo

**Total = somatório das rubricas Nominal, JAM DEV e Am/Juros**

Total = Soma das Fábricas Nominal, SAM, BEV e SAM/Juros

Ência: 02/12/2025

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

14

**ANEXO VI - OR RCCFGTS 994/21 - MODELO DE OR MODALIDADE 95 CANCELAMENTO PARCIAL**

MODALIDADE MATRÍCULA/NOME DO AGENTE FINANCIERO DATA VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO

95			
----	--	--	--

Receba-se do Agente Financeiro acima identificado, a importância de R\$ 9.999.999,99 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e nove centavos), correspondentes a valores resarcidos que retornarão FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização na construção.

Nº OPERAÇÃO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR

--	--	--	--

**AUTENTICAÇÃO MECÂNICA**

1 Via –Agente Financeiro

1 Via –Unidade Responsável pela Quitação

1 Via –CEFGP

**OBS: Ordem de Recebimento – cancelamento PARCIAL**

Valor = saldo calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 994/2021.

15

**ANEXO VII OR – ORDEM DE RECEBIMENTO – CANCELAMENTO TOTAL – MODALIDADE 93**

MODALIDADE	MATRÍCULA/NOME DO AGENTE FINANCEIRO	DATA	VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO
93			

Receba-se do Agente Financeiro acima identificado, a importância de R\$ 9.999.999,99 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), correspondentes a valores resarcidos que retornarão FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização na construção.

Nº OPERAÇÃO PRINCIPAL	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR
				NOMINAL
				JAM DEV
				AM
				JUROS
				TOTAL

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR
				NOMINAL
				JAM DEV
				AM
				JUROS
				TOTAL

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD.EMPREGADO	VALOR
				NOMINAL
				JAM DEV
				AM
				JUROS
				TOTAL

MOTIVO DO CANCELAMENTO

VALORES TOTAIS A RECOLHER

	NOMINAL
	JAM DEV
	AM
	JUROS
	TOTAL

1 Via – Agente Financeiro

1 Via – Unidade Responsável pela Quitação

1 Via – CEFGP

OBS:

**Ordem de Recebimento – cancelamento TOTAL**

Nominal = valor total original debitado na conta-vinculada

JAM DEV= atualização monetária paga ao Agente Financeiro na data do resarcimento

AM/Juros = valor calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 994/2021

Total = somatório das rubricas Nominal, JAM DEV e AM/Juros

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

16

### ANEXO VIII - ORDEM DE RECEBIMENTO – CANCELAMENTO PARCIAL – MODALIDADE 93

MODALIDADE	MATRÍCULA/NOME DO AGENTE FINANCEIRO	DATA	VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO
93			

Receba-se do Agente Financeiro acima identificado, a importância de R\$ 9.999.999,99 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), correspondentes a valores resarcidos que retornarão FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização na construção.

Nº OPERAÇÃO PRINCIPAL	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

Nº OPERAÇÃO COOBIGADO	PIS/PASEP	BASE	CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO	VALOR

MOTIVO DO CANCELAMENTO	VALOR TOTAL À RECEBER

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

1 Via –Agente Financeiro

1 Via –Unidade Responsável pela Quitação

1 Via –CEFGP

OBS: Ordem de Recebimento – cancelamento PARCIAL

Valor = saldo calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 994/2021.

**17 ANEXO IX - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A OBTENÇÃO DE MATRÍCULA DE AGENTE FINANCEIRO, JUNTO AO AGENTE OPERADOR DO FGTS**

**17.1** O Agente Financeiro deve entregar os documentos relacionados a seguir na Centralizadora do FGTS - CEFGP, endereço eletrônico cefgp07@caixa.gov.br:

- a) Ofício com o pedido de concessão da matrícula válida para operar junto ao Agente Operador do FGTS;
- b) Documento de identificação do responsável legal;
- c) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CNPJ da Receita Federal;
- d) Autorização do Banco Central do Brasil para operar no Sistema Financeiro, ou autorização do órgão regulador e fiscalizador definido na Lei Complementar 109/2001 no caso de entidades fechadas de previdência complementar;
- e) Ato Constitutivo (Estatuto ou Contrato Social);
- f) Ata de Nomeação dos representantes, se for o caso;
- g) CRF vigente na data do cadastramento.

**18 ANEXO X - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO PARA MODALIDADE CAUÇÃO DE CRÉDITOS FUTUROS FGTS, JUNTO AO AGENTE OPERADOR DO FGTS**

**18.1** Os Agentes Financeiros do SFH, habilitados para operar na Moradia FGTS, poderão solicitar o cadastramento para modalidade de caução de créditos futuros, por Ofício da caixa postal da Instituição, juntamente com o Formulário de cadastramento, disponível no [Anexo XI](#), à Centralizadora do FGTS, no endereço eletrônico [cefgp07@caixa.gov.br](mailto:cefgp07@caixa.gov.br).

**18.2** Com a realização do cadastramento serão geradas as chaves de segurança e disponibilizada a documentação para desenvolvimento das APIs necessárias à operação do produto.

**18.3** Será de total responsabilidade do Agente Financeiro o desenvolvimento das API de comunicação com o Agente Operador e de eventuais prejuízos causados aos trabalhadores pelo registro de operações em desacordo com as especificações deste Manual.

**19 ANEXO XI - FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO MODALIDADE CAUÇÃO DE MORADIA -  
ADESÃO/CADASTRAMENTO DO AF**

O Agente Financeiro abaixo identificado, integrante do Sistema Financeiro Nacional, solicita seu cadastramento junto ao Agente Operador do FGTS para realizar operações de caução de créditos futuros do FGTS para amortização, liquidação ou pagamento de parte de valor de prestação em Financiamento Habitacional. Para tanto, apresenta sua adesão às regras e condições estabelecidas pelo Conselho Curador e pelo Agente Operador do FGTS, com vistas à obtenção de informações relativas aos dados cadastrais e a conta vinculada do trabalhador junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, bem como para solicitação da caução dos créditos futuros e dos débitos dos valores caucionados, estabelecidos na Lei nº 8.036, de 1990, incluído pela Lei nº 14.438, de 24 de agosto de 2022, e Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou em suas alterações posteriores, para que seja possível garantir as operações caucionadas. O acesso aos dados dos titulares das contas vinculadas do FGTS, se dará unicamente para atender à finalidade acima descrita. O Agente Financeiro se compromete a cumprir toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive a Constituição Federal, o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil, o Marco Civil da Internet (Lei Federal n. 12.965/2014), seu decreto regulamentador (Decreto 8.771/2016), a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018), e demais normas setoriais ou gerais sobre o tema, assumindo integral responsabilidade pelo tratamento dos dados pessoais dos respectivos titulares.

Os serviços serão prestados na forma e nas condições indicadas pelo Agente Operador do FGTS no Manual da Moradia Própria divulgado por meio de publicação de Circular CAIXA no Diário Oficial da União.

**IDENTIFICAÇÃO**

Nome da Instituição Financeira: \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_

Representante legal: \_\_\_\_\_ Telefone de contato: \_\_\_\_\_

Documento de identificação Nº: \_\_\_\_\_ Tipo: \_\_\_\_\_

Representante legal: \_\_\_\_\_ Telefone de contato: \_\_\_\_\_

Documento de identificação Nº: \_\_\_\_\_ Tipo: \_\_\_\_\_

**AGENTE FINANCEIRO**

Matrícula Agente Financeiro: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

**RESPONSÁVEIS OPERACIONAIS**

Responsável Credenciais API

Nome: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone de contato: \_\_\_\_\_

Responsável Relatórios

Nome: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone de contato: \_\_\_\_\_

Responsável Assuntos Gerais

Nome: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone de contato: \_\_\_\_\_

**Atenção!**

(  ) - Atesto, sob as penas da Lei, a veracidade das informações prestadas neste Termo de Adesão.

(  ) - Concordo em efetuar o pagamento de tarifa ao Agente Operador do FGTS, conforme definido no MMP – Manual de Moradia Própria.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_. de \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.

Local / Data

Assinatura do Representante do Agente Financeiro

Nome: \_\_\_\_\_ Cargo: \_\_\_\_\_

Assinatura do Representante do Agente Financeiro

Nome: \_\_\_\_\_ Cargo: \_\_\_\_\_

20

**ANEXO XII – FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO PARA CONSULTA DE INFORMAÇÕES DO TRABALHADOR**

**UTILIZAÇÃO DO FGTS NA MORADIA PRÓPRIA**

**CONSULTA INFORMAÇÕES TRABALHADOR**

**FORMULÁRIO DE ADESÃO/CADASTRAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO**

A Instituição Financeira abaixo identificada solicita seu cadastramento junto ao Agente Operador do FGTS para realizar consulta de informações de conta vinculada do FGTS de trabalhador, comprometendo-se a utilizar as informações somente em operações de uso do FGTS do trabalhador em moradia própria. Para tanto, apresenta sua adesão às regras e condições estabelecidas pelo Conselho Curador e pelo Agente Operador do FGTS, com vistas à obtenção de informações relativas aos dados da conta vinculada do trabalhador junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. O acesso aos dados dos titulares das contas vinculadas do FGTS, se dará unicamente para atender à finalidade acima descrita.

O Agente Financeiro se compromete a cumprir toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive a Constituição Federal, o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil, o Marco Civil da Internet (Lei Federal n. 12.965/2014), seu decreto regulamentador (Decreto 8.771/2016), a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018), e demais normas setoriais ou gerais sobre o tema, assumindo integral responsabilidade pelo tratamento dos dados pessoais dos respectivos titulares.

Os serviços serão prestados na forma e nas condições indicadas pelo Agente Operador do FGTS no Manual de Moradia Própria do FGTS, divulgado por meio de publicação de Circular CAIXA no Diário Oficial da União.

**I D E N T I F I C A Ç Ã O**

Nome da Instituição: \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_

Representante legal: \_\_\_\_\_

Documento de identificação Nº: \_\_\_\_\_ Tipo: \_\_\_\_\_

Endereço Eletrônico Email: \_\_\_\_\_

Telefone para contato: \_\_\_\_\_

Tipo de acesso: ( ) WEB ( ) API

**R E S P O N S Á V E L O P E R A C I O N A L**

Nome: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefone de contato: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefone de contato: \_\_\_\_\_

Atesto, sob as penas da Lei, a veracidade das informações prestadas neste formulário.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_

Local / Data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante da Instituição - Agente Financeiro

Nome:

Cargo: