

MANUAL DO FGTS

UTILIZAÇÃO NA MORADIA PRÓPRIA

- MMP -

VIFUG – Vice-Presidência de Fundos de Governo e Loterias
SUFUG – Superintendência Nacional do Fundo de Garantia
GEPAS – Gerência Nacional de Administração do Passivo do FGTS

APRESENTAÇÃO

O Manual “FGTS - Utilização em Moradia Própria” é o instrumento normativo a ser adotado pelos Agentes Financeiros integrantes do SFH - Sistema Financeiro da Habitação 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 do SFH ou do Sistema de Consórcios.

Este Manual está diretamente subordinado à legislação constitucional, trabalhista, civil, penal, comercial, tributária e imobiliária do Brasil.

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.

| <i>SUMÁRIO</i> | <i>PÁGINA</i> |
|---|---------------|
| APRESENTAÇÃO | 1 |
| LEGISLAÇÃO | 5 |
| DEFINIÇÕES | 6 |
| CAPÍTULO I ASPECTOS GERAIS | 9 |
| 1 INTRODUÇÃO | 9 |
| 2 MODALIDADES | 10 |
| 3 DETERMINAÇÃO JUDICIAL | 11 |
| 4 FMP – FUNDOS MÚTUOS DE PRIVATIZAÇÃO | 12 |
| 5 ANÁLISE DA CONFORMIDADE | 13 |
| 6 PERÍODOS DE VIGÊNCIA DE NORMAS DO SFH | 14 |
| 7 CONSÓRCIO | 17 |
| 8 TARIFA | 17 |
| 9 INTERSTÍCIO MÍNIMO ENTRE UTILIZAÇÕES | 18 |
| 10 PORTABILIDADE | 19 |
| CAPÍTULO II AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO OU EM CONSTRUÇÃO | 20 |
| 11 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO | 20 |
| 12 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO | 20 |
| 13 CONSÓRCIO – MODALIDADE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO OU EM CONSTRUÇÃO | 22 |
| 14 REQUISITOS DO TRABALHADOR | 23 |
| 15 REQUISITOS DO IMÓVEL | 27 |
| 16 OPERACIONALIZAÇÃO | 33 |
| CAPÍTULO III AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO | 40 |
| 17 REQUISITOS DO TRABALHADOR | 40 |
| 18 REQUISITOS DO FINANCIAMENTO / AUTOFINANCIAMENTO | 41 |
| 19 ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH | 43 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 20 | FINANCIAMENTO CONTRATADO SEM A ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO (CONTRATO DE GAVETA)..... | 43 |
| 21 | AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DO FIEL..... | 44 |
| 22 | AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE DÉBITO FGAB..... | 44 |
| 23 | IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO..... | 44 |
| 24 | AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO..... | 45 |
| 25 | OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 – ÂMBITOS 1, 5 e 6 (AMORTIZAÇÃO) E MODALIDADE 96 (LIQUIDAÇÃO)..... | 46 |
| CAPÍTULO IV PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES..... | | 49 |
| 26 | REQUISITOS DO TRABALHADOR..... | 49 |
| 27 | REQUISITOS DO FINANCIAMENTO/AUTOFINANCIAMENTO..... | 50 |
| 28 | LIMITES PARA UTILIZAÇÃO..... | 53 |
| 29 | PRAZO DE UTILIZAÇÃO..... | 53 |
| 30 | EXECUÇÃO DA DÍVIDA POR FALTA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES..... | 54 |
| 31 | NOVA UTILIZAÇÃO PELO MESMO TRABALHADOR..... | 54 |
| 32 | OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 ÂMBITO 8 E 9..... | 54 |
| ANEXO I - SOLICITAÇÃO DE RESGATE FMP - FUNDO MÚTUO DE PRIVATIZAÇÃO..... | | 59 |
| ANEXO II - OR RCCFGTS 541/07 - Modelo de OR modalidade 95 - Cancelamento Total..... | | 60 |
| ANEXO III - OR RCCFGTS 541/07 - Modelo de OR modalidade 95 Cancelamento Parcial..... | | 61 |
| ANEXO IV - OR – Ordem de Recebimento – Cancelamento Total – modalidade 93..... | | 62 |
| ANEXO V - OR - Ordem de Recebimento – Cancelamento Parcial – modalidade 93..... | | 63 |
| ANEXO VI - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A OBTENÇÃO DE MATRÍCULA, JUNTO AO AGENTE OPERADOR DO FGTS..... | | 64 |
| ANEXO VII - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A MODALIDADE AQUISIÇÃO/CONSTRUÇÃO 65..... | | 65 |
| ANEXO VIII - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO..... | | 73 |

LEGISLAÇÃO

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 10.683, de 28 de maio de 2003 (criação do PSH);
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;
Decreto nº 99.684, de 08 de novembro de 1990 (regula o FGTS);
Resolução Bacen nº 1.980, de 30 de abril de 1993 (regula o SFH);
Resolução Bacen nº 3.157, de 17 de dezembro de 2003;
Resolução Bacen nº 3.259, de 28 de janeiro de 2005 (regula o SFH);
Resolução Bacen nº 3.409, de 27 de setembro de 2006;
Resolução Bacen nº 3.706, de 27 de março de 2009;
Resolução Bacen nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010;
Resolução Bacen nº 3.938, de 16 de dezembro de 2010;
Resolução Bacen nº 4.271, de 30 de setembro de 2013;
Resolução Bacen nº 4.292, de 20 de dezembro de 2013;
Resolução Bacen nº 4.410, de 28 de maio de 2015;
Resolução Bacen nº 4.464, de 11 de fevereiro de 2016;
Resolução BACEN 4.555, de 16 de fevereiro de 2017;
Resolução BACEN 4.676, de 31 de julho de 2018;
Resolução BACEN 4.691, de 29 de outubro de 2018;
Medida Provisória 2.197-43, de 24 de agosto de 2001 (originária: MP 1.671, de 24/06/1998);
Medida Provisória nº 2.212, de 30 de agosto de 2001 (PSH);
Portaria Interministerial nº 186, de 07 de agosto de 2003, Anexo I (PSH);
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 66, de 24 de fevereiro de 1992;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 380, de 12 de março de 2002;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 533, de 04 de julho de 2007;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 541, de 09 de novembro de 2007;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 616, de 15 de dezembro de 2009;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 626, de 23 de março de 2010;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 641, de 24 de agosto de 2010;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 740, de 19 de março de 2014;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 837, de 06 de fevereiro de 2017;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 857, de 18 de julho de 2017;
Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 879, de 12 de dezembro de 2017;
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.

DEFINIÇÕES

AGENTE OPERADOR DO FGTS - CAIXA

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- também denominada de Holding Patrimonial, é uma empresa criada para que bens, como imóveis, por exemplo, sejam integralizados ao capital social com o objetivo de facilitar a gestão destes bens e gerar benefícios fiscais e sucessórios.

Holding é uma Sociedade, pluripessoal ou unipessoal, simples ou empresária, cujo objeto social é a administração, controle e/ou participação em outras empresas, ou ainda poderá ter como objeto social a administração do patrimônio particular dos sócios, a fim de otimizar custos, realizar um planejamento tributário e sucessório e ainda concentrar a administração.

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.

ÂMBITO DO SFH – Que foi firmado dentro do Sistema Financeiro da Habitação.

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.

CCB – Código Civil Brasileiro.

CCFGTS - Conselho Curador do FGTS - Instância composta por representantes da sociedade civil e do Governo.

CERET- Centralizadora Nacional de Operações para a Rede de Atendimento 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/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 Imposto de Renda de Pessoa Física.

EMPREENDIMENTO COLETIVO – empreendimento imobiliário com múltiplas unidades habitacionais que são comercializadas individualmente.

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

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 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.

GEPAS - Gerência Nacional Passivo do 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.

MORADA PRÓPRIA – conforme RES 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 isento 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.

PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social.

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 ENFITÊUTICO - 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 enfitêutico 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).

SIMULAÇÃO DE RETROVENDA – É o resgate pelo vendedor do imóvel alienado após prazo determinado, como forma de dissimular um negócio fictício.

SFH - Sistema Financeiro da Habitação.

SCONS – Sistema de Consórcios.

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 enfitêutico.

TRABALHADOR - Titular da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS.

ENQUADRAMENTO PARA O SFH – Migração de um financiamento concedido em um sistema distinto do âmbito do SFH para o âmbito deste.

UPFGTS – Unidade Padrão do FGTS

USUFRUTUÁRIO – Aquele que detém o usufruto, a posse, embora não seja o proprietário.

VIFUG – Vice-Presidência Fundos de Governo e Loterias na CAIXA.

Alterações em relação à versão anterior - 12/01/2018:

Item 6.4.4, em razão da publicação da Resolução nº 4.676, de 31/07/2018;

Item 15.1.1.2- trata da divergência entre característica e destinação do imóvel;

Inclusão do item 18.2.4.1.

CAPÍTULO I ASPECTOS GERAIS

1 INTRODUÇÃO

- 1.1 A utilização do FGTS na aquisição de moradia própria e demais modalidades previstas em lei é o objeto do presente Manual, instituído pela CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS.
- 1.2 A legislação vigente para o FGTS e para o SFH, e as Resoluções do Conselho Curador do FGTS norteiam as disposições normativas definidas para a utilização do FGTS na aquisição de moradia própria e demais modalidades previstas em lei.
- 1.3 Todas as modalidades previstas na legislação para utilização de FGTS na moradia própria devem ser intermediadas por Agente Financeiro do SFH e, inclusive, Administradoras de Consórcios.
- 1.3.1 Os procedimentos para cadastramento de matrícula do Agente Financeiro junto ao Agente Operador do FGTS encontram-se no Anexo VI.
- 1.4 É vedado o uso do FGTS para pagamento de taxas, impostos e demais despesas na aquisição ou portabilidade do crédito habitacional.
- 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.
- 1.5 Compete aos Agentes Financeiros do SFH, nas modalidades em que operarem, viabilizarem 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.
- 1.6 Os documentos citados neste Manual devem ser apresentados pelo trabalhador ao Agente Financeiro que intermediará a operação.
- 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 para apresentação dos documentos relacionados nos Anexos VII e VIII 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 conseqüente liberação da garantia constituída.

1.62 A indicação sobre a exigência ou não de apresentação de documento original, cópia autenticada em cartório ou cópia simples consta dos Anexos VII e VIII deste manual.

1.7 Contas vinculadas conforme possibilidade de uso em moradia própria:

| | | |
|---------------------|--------|----------------------------------|
| OPTANTE TRANSFERIDA | TIPO 1 | passível de uso. |
| OPTANTE | TIPO 2 | passível de uso. |
| RECURSAL | 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 uso (Base PEF) |
| NÃO OPTANTE | TIPO 8 | não é passível de uso (Base PEF) |
| RECURSAL | TIPO 9 | não é passível de uso (Base PEF) |

2 MODALIDADES

2.1 O FGTS pode ser utilizado nas seguintes operações imobiliárias:

- a) aquisição de imóvel residencial concluído;
- b) aquisição de imóvel residencial em construção;
- c) Aquisição de imóvel da união em regime de ocupação/regularização fundiária e pagamento da remição do foro com consolidação do domínio pleno com o foreiro;
- d) amortização ou liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente:
 - 1) no âmbito do SFH;
 - 2) em autofinanciamento concedido no âmbito do SCONS;
 - 3) em programas destinados à moradia própria do trabalhador pelo Governo no âmbito federal, estadual e municipal e do Governo do Distrito Federal.

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.

2.3 Códigos das Modalidades/ Saques no SIUMP:

Código 91- 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
Código 92- âmbito 1, 5 ou 6 - amortização de saldo devedor.
Código 92- âmbito 8 ou 9 - pagamento de parte de valor de prestação.
Código 95- aquisição de imóvel 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 – retirar o azul
Código 96- liquidação do saldo devedor.

3 DETERMINAÇÃO JUDICIAL

- 3.1 A determinação judicial 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.
- 3.1.1 A operação deve ser realizada por meio do código de saque 88M, sendo que o Agente Financeiro deve encaminhar o documento judicial à CERET para as providências cabíveis.
- 3.1.2 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.
- 3.1.3 Para os saques efetuados por meio do código 88M, o valor é ressarcido em parcela única ao Agente Financeiro / Administradora de Consórcios para cumprimento da decisão.
- 3.1.4 Na hipótese do 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.
- 3.1.5 Compete ao Agente Financeiro credor do financiamento objeto da utilização do FGTS controlar e informar ao Juízo competente, quanto ao cumprimento da decisão.
- 3.1.6 Após os procedimentos CERET, o Agente Financeiro fica responsável pela destinação do valor utilizado e por noticiar o juízo competente acerca do cumprimento da determinação judicial.
- 3.2 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 meio do SIUMP, utilizando a modalidade de saque adequada.

4 FMP – FUNDOS MÚTUOS DE PRIVATIZAÇÃO

- 4.1 O trabalhador pode utilizar, também, o saldo dos recursos aplicados nos

Fundos Mútuos 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;
- d) amortização ou liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor das prestações de financiamento concedido no âmbito do SFH.

4.2 Para uso dos recursos aplicados nos Fundos Mútuos 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 Mutuo de Privatização.

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 parte das aplicações.

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 ou quando do retorno sobre o resgate realizado via SIUMP.

4.2.3 Tendo havido desistência formal do(s) interessado(s) de aguardar o retorno de sua aplicação em FMP (total ou parcial), o mesmo não poderá alegar sua falta para requerer complementação de saque para a mesma operação de utilização.

4.3 Para utilização dos recursos aplicados nos Fundos Mútuos de Privatização cujo prazo mínimo de aplicação não tenha decorrido, o(s) interessado(s) deve(m) entregar ao Agente Financeiro a “Solicitação de Resgate em FMP - Fundo Mútuo de Privatização” (Anexo I), devidamente assinada e aguardar a disponibilização dos respectivos valores em sua(s) conta(s) vinculada(s), para efetivação da operação.

4.3.1 De posse da Solicitação de Resgate em FMP, o Agente Financeiro analisa previamente o enquadramento da operação nas normas vigentes para a modalidade pretendida, observando as condições estabelecidas neste

Manual e, se concluído positivamente, encaminha-a ao Agente Operador do FGTS.

- 4.4 Em qualquer das situações, a data da operação deverá ser igual ou posterior à efetivação do crédito dos valores aplicados em FMP na conta vinculada do trabalhador.

5 ANÁLISE DA CONFORMIDADE

- 5.1 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.

- 5.1.1 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.

- 5.1.2 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, devidamente autenticada por ele próprio ou pelo Cartório.

- 5.1.3 Descumprido o prazo acima, 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.

- 5.1.4 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 Anexos VII e VIII.

- 5.1.4.1 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.

- 5.1.5 Os documentos podem ser apresentados 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.

- 5.2 As irregularidades detectadas nessas 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 às 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 noticiará 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.

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

5.2.2 Para fins do disposto nas alíneas “a” e “b” do item 5.2 são considerados exclusivamente os documentos listados nos anexos VII e VIII.

5.3 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.

6 PERÍODOS DE VIGÊNCIA DE NORMAS DO SFH

6.1 O FGTS somente pode ser utilizado em financiamentos regularmente enquadrados nas normas no SFH na data de sua contratação.

6.1.1 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, ou 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.

6.1.1.1 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”.

6.1.1.2 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”, deve ser verificada a existência da declaração de não titularidade de imóvel e financiamento no SFH na data da contratação do financiamento.

6.1.1.2.1 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.

6.2 PERÍODO ANTERIOR A 01 DE MAIO DE 1993

6.2.1 O trabalhador que contratou financiamento de imóveis localizados no 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.

6.2.1.1 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).

6.3 PERÍODO ENTRE 01 DE MAIO DE 1993 A 24 DE JUNHO DE 1998

6.3.1 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.

6.3.1.1 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.

6.4 PERÍODO A PARTIR DE 25 DE JUNHO DE 1998

- 6.4.1 A partir de 25 de junho de 1998, o trabalhador pode utilizar seu FGTS na amortização/liquidação ou no pagamento de parte do valor das prestações, do primeiro financiamento ativo contratado no âmbito do SFH, desde que na data da aquisição do imóvel:
- a) não seja titular de outro financiamento ativo concedido no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional, exceto na situação prevista na alínea “a” do subitem 14.2; e
 - b) não seja proprietário ou promitente comprador, usufrutuário, possuidor ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção:
 - b.1) no mesmo município onde exerça sua ocupação principal, incluindo seus limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana, nem
 - b.2) no mesmo município de sua residência, incluindo seus limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana
- 6.4.1.1 A alienação/transferência do imóvel/financiamento impeditivo à utilização do FGTS na amortização/liquidação, ou no pagamento de parte do valor das prestações do financiamento contratado sob a legislação desse período, torna possível a utilização do FGTS no financiamento ativo mais antigo, devendo ser observadas, entretanto, as demais normas vigentes para a modalidade.
- 6.4.1.1.1 A quitação de financiamento SFH impeditivo de imóvel localizado em município diferente da ocupação principal ou de residência, incluindo regiões metropolitanas e limítrofes, também torna possível a utilização do FGTS no financiamento ativo mais antigo.
- 6.4.2 O atendimento às condições previstas para os requisitos do trabalhador e do financiamento é atestado pelo trabalhador mediante declaração firmada sob as penas da lei, além de outros documentos conforme o caso, de que não é titular de imóvel nas condições impeditivas ao uso do FGTS, conforme o período de vigência pertinente ao contrato de financiamento objeto do FGTS.
- 6.4.3 A declaração de não titularidade e destinação de imóvel e financiamento no SFH, deve ser exigida por ocasião da utilização do FGTS na amortização/liquidação, ou no pagamento de parte do valor das prestações do financiamento contratado após 25 de junho de 1998, caso não tenha sido apresentada na data da contratação do financiamento.

6.4.3.1 A partir da primeira utilização não será exigida a apresentação de nova declaração, desde que a mesma conste do processo do financiamento.

6.4.4 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).

7 CONSÓRCIO

7.1 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.

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

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

7.2 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 de valor de prestação e liquidação.

8 TARIFA

8.1 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 22/05/2010, os seguintes limites máximos de tarifa:

8.1.1 Até 0,16% do valor máximo de avaliação de imóvel estabelecido pelo CMN no âmbito do SFH, 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.

- 8.1.1.1 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.
- 8.1.2 Até 0,32% do valor máximo de avaliação de imóvel estabelecido pelo CMN no âmbito do SFH para os demais imóveis ou nos casos em que não houver comprovação do valor venal do imóvel atribuído pela municipalidade.

9 INTERSTÍCIO MÍNIMO ENTRE UTILIZAÇÕES

- 9.1 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 com uso do FGTS em 30 de novembro de 2009 somente pode ser adquirido com uso FGTS após 30 de novembro de 2012.
- 9.1.1 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.
- 9.1.2 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.
- 9.1.2.1 Quando a transação de compra e venda anterior tiver sido efetivada há menos de 3 anos, a ausência de discriminação da origem/forma de pagamento da compra e venda verificada na matrícula 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.
- 9.1.3 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.
- 9.2 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.
- 9.2.1 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.
- 9.2.2 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.

- 9.2.2.1 Quando no ano ou mês do vencimento não houver o dia correspondente ao do início do prazo, este findará no primeiro dia subsequente.

| Interstício entre Operações | |
|---|--|
| Aquisição | Imóvel adquirido com saldo de Conta Vinculada poderá ser objeto de nova aquisição com uso do FGTS somente após 3 anos. |
| Amortização | Intervalo de 2 (dois) anos entre cada movimentação de Conta Vinculada, por trabalhador. |
| Liquidação | |
| Pagamento de parte do valor das prestações | Ao término do prazo de utilização, poderá ser iniciada nova utilização. |

10 PORTABILIDADE

- 10.1 As instituições financeiras promovem a portabilidade do crédito imobiliário, a pedido do trabalhador, de acordo com os procedimentos previstos na Resolução BACEN
- 10.1.1 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.
- 10.1.2 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.
- 10.1.2.1 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.
- 10.1.2.2 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.
- 10.2 O valor de avaliação do imóvel poderá ser comprovado pela matrícula ou contrato de financiamento, naqueles casos em que a Instituição Financeira proponente não tiver o laudo de avaliação, sendo reservado ao Agente Operador solicitar ao Agente Financeiro originador do crédito cópia dos documentos de comprovação do valor de avaliação do bem.

CAPÍTULO II AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO OU EM CONSTRUÇÃO

11 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO

- 11.1 Na aquisição de imóvel residencial concluído, o valor do FGTS é debitado da conta vinculada do trabalhador e ressarcido ao Agente Financeiro para repasse ao vendedor do imóvel.
- 11.1.1 A partir do ressarcimento 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.
- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 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.
- 11.4.1 No caso de aquisição de imóvel desvinculada de financiamento, enquadrado nas condições do subitem 15.3.2, o valor de FGTS a ser utilizado está limitado ao valor de compra e venda.
- 11.5 Não é permitida a utilização da conta vinculada do FGTS aos proponentes cujo imóvel esteja vinculado à Administradora de Bens Próprios- também denominada de Holding Patrimonial.

12 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO

- 12.1 Esta modalidade somente pode ser realizada em uma das formas abaixo descritas:
- a) se vinculada a um financiamento concedido dentro ou fora do SFH, conforme legislação vigente.
 - b) 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.
- 12.2 O “Contrato de Empreitada” deve estar registrado no Cartório de Registro de

Títulos e Documentos, para efeito de utilização do FGTS.

- 12.3 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.
- 12.3.1 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.
- 12.4 Na aquisição de imóvel em construção, o valor do FGTS a ser utilizado é debitado na conta vinculada do trabalhador e ressarcido ao Agente Financeiro interveniente na operação em parcela única.
- 12.4.1 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 ressarcimento, 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.
- 12.4.1.1 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 12.4.1.2.
- 12.4.1.2 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.
- 12.5 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)

- 12.5.1 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.

12.6 CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL POR COOPERATIVA OU COMPANHIA HABITACIONAL

- 12.6.1 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.

- 12.6.2 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.

13 CONSÓRCIO – MODALIDADE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL CONCLUÍDO OU EM CONSTRUÇÃO

- 13.1 As operações envolvendo autofinanciamento obtido junto à Administradora de Consórcios devem atender aos seguintes requisitos:
- a) o valor do FGTS deve ser debitado na conta vinculada do trabalhador e ressarcido ao Agente Financeiro para repasse ao vendedor do imóvel. A partir do ressarcimento ao Agente Financeiro e até o repasse do valor ao vendedor do imóvel, é devida a atualização monetária e juros do referido valor pelo mesmo índice de remuneração das contas de poupança. No caso de imóvel em construção são devidos os rendimentos das contas de poupança, devendo estar limitados, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS;
 - b) o trabalhador e o imóvel devem atender a todas as condições normativas previstas neste Manual para a modalidade de aquisição de imóvel residencial concluído ou em construção; e

- c) 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 Cartório de Registro Imobiliário, no caso de imóvel concluído. Para imóvel em construção a conclusão do repasse dos recursos está vinculado à comprovação da conclusão da obra.

14 REQUISITOS DO TRABALHADOR

14.1 O trabalhador deve atender os seguintes requisitos:

- 14.1.1 Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferentes empresas;
- 14.1.2 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 14.2.
- 14.1.3 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
- 14.1.3.1 As Regiões Metropolitanas existentes no País, para efeito do estabelecido neste normativo devem ser verificadas em Circular CAIXA específica e vigente à época, publicada no site www.caixa.gov.br.
- 14.1.3.2 Considera-se como ocupação laboral principal, no caso de mais de uma fonte pagadora:
- 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, sob as penas da Lei, do local de ocupação principal.
- 14.2 Não configura situação impeditiva ao uso do FGTS:
- a) 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 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.

14.3 Para comprovação do local da ocupação laboral principal, da residência atual, bem como do período de residência, devem ser apresentados os documentos relacionados no Anexo VII.

14.4 O trabalhador deve comprovar o tempo de trabalho sob regime do FGTS bem como a não propriedade de imóvel nas condições impeditivas à utilização do FGTS mediante a apresentação dos documentos no Anexo VII.

14.5 UTILIZAÇÃO POR CÔNJUGES OU COMPANHEIROS

14.5.1 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, 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.

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

14.5.2 **CÔNJUGES QUE TRABALHAM OU RESIDAM EM LOCALIDADES DIFERENTES**

14.5.2.1 É permitida a utilização do FGTS de ambos na aquisição de imóvel localizado no município da ocupação laboral principal ou de residência, limítrofe e região metropolitana de um deles, observado o disposto no subitem 14.1 e os requisitos dos subitens 14.5.1 deste Manual, para cada um dos cônjuges.

14.5.2.2 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 15.1 e os requisitos dos subitens 14.1 deste Manual, para cada um dos cônjuges.

14.5.3 **COMPRA E VENDA ENTRE CÔNJUGES**

14.5.3.1 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.

14.5.4 **UNIÃO ESTÁVEL**

14.5.4.1 Os trabalhadores que comprovem a situação de “União Estável” devem receber o mesmo tratamento previsto para os trabalhadores casados civilmente, conforme a legislação vigente.

- 14.5.4.1.1 Salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da Comunhão Parcial de Bens.
- 14.5.4.2 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.
- 14.5.4.2.1 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.

14.6 ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS

- 14.6.1 Se o trabalhador for proprietário, possuidor, promitente comprador, cessionário, ou usufrutuário de imóvel enquadrado em uma das condições impeditivas, somente poderá fazer uso do FGTS após a alienação do imóvel impeditivo à utilização pretendida ou se comprovar demolição deste imóvel, 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.
- 14.6.2 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.
- 14.6.3 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 desimulação de retrovenda.

14.7 RENÚNCIA DE USUFRUTO

- 14.7.1 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.

14.8 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR FORÇA DE SEPARAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

- 14.8.1 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, conforme apresentação dos documentos relacionados no Anexo VII.

14.9 PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL

14.9.1 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 VII, que comprovem a ocorrência de sinistro e atestem a definitiva inabitabilidade do imóvel sinistrado.

14.10 NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL RESIDENCIAL

14.10.1 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.

14.11 SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DOS REQUISITOS DO TRABALHADOR

14.11.1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR MAIS DE UM TRABALHADOR

14.11.1.1 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.

14.11.2 PROPRIEDADE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARALISADA

14.11.2.1 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 VII.

15 REQUISITOS DO IMÓVEL

15.1 DESTINAÇÃO

15.1.1 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.

15.1.1.1 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.

15.1.1.2 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.

15.1.2 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.

15.2 SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

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

15.2.2 Na matrícula do imóvel não deve existir gravame que resulte em impedimento à sua comercialização.

15.2.3 O imóvel deve ser financiável no âmbito do SFH.

15.2.4 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 VII.

15.3 VALOR MÁXIMO DE AVALIAÇÃO

15.3.1 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.

15.3.1.1 O valor do imóvel é obtido em laudo de avaliação conforme disposto no subitem 4.2 do Quadro I do Anexo VII.

15.3.1.2 O Laudo de Avaliação deve ser emitido por engenheiro/arquiteto credenciado pelo agente financeiro responsável pela operação, com validade de 12 meses corridos contados a partir da data de sua emissão.

15.3.2 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.

15.3.2.1 Nos casos em que não houver comprovação do valor venal do imóvel atribuído pela municipalidade é obrigatória a avaliação por engenheiro/arquiteto credenciado ao Agente Financeiro.

- 15.3.3 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.
- 15.3.4 Na aquisição de imóveis residenciais novos contratados pelo pretendente durante a fase de produção: na situação de repasse ou naquela em que o próprio agente financeiro é o concessor do financiamento, o enquadramento das operações nos limites máximos de avaliação e de financiamento definidos pelo CMN para o âmbito do SFH, deve levar em consideração a situação vigente no ato da contratação ou, se for o caso, por ocasião de ulterior alteração do projeto de construção.
- 15.3.4.1 A situação descrita no item 15.3.4 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.
- 15.3.4.1.1 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.
- 15.3.4.2 Não se aplica o prazo do subitem 15.3.1.2 no caso do laudo de avaliação de que trata os subitens 15.3.4, 15.3.4.1 e 15.3.4.1.1.
- 15.3.4.3 Alternativamente ao disposto no subitem 15.3.4, 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 15.3.1.2.
- 15.3.4.4 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.
- 15.3.5 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.

15.3.6 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.

15.3.7 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.

15.4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

15.4.1 O imóvel deve localizar-se:

a) no mesmo município onde o trabalhador exerça 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 mais de um ano, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana.

15.5 IMÓVEL CONCLUÍDO SEM MENÇÃO DA EDIFICAÇÃO AVERBADA

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

15.5.2 No caso de imóvel novo vinculado a empreendimento cuja produção/construção foi financiada pelo próprio agente financeiro, de que trata o subitem 15.5.1, 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 às filiais do FGTS da CAIXA o prazo de até 6 meses para entrega de matrícula individualizada.

15.6 SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

15.6.1 IMÓVEL LOCALIZADO EM MUNICÍPIO DIFERENTE DO MUNICÍPIO DA OCUPAÇÃO PRINCIPAL DO TRABALHADOR OU DE ONDE RESIDA HÁ MAIS DE 1 (UM) ANO, INCLUINDO EM AMBOS, OS MUNICÍPIOS LIMITROFES E REGIÃO METROPOLITANA.

15.6.1.1 O trabalhador poderá substituir a comprovação do município de exercício de sua ocupação laboral principal e a comprovação do município de sua residência pelo período de 01 (um) ano, pela apresentação de comprovante de residência atual no mesmo município onde pretenda adquirir um imóvel com o uso do FGTS, desde que, em qualquer parte do país, não seja proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário,

cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção e não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH.

- 15.6.1.2 Para habilitar-se a essa exceção, o trabalhador deve apresentar, além da declaração de não possuir imóvel nas condições impeditivas à utilização do FGTS, a DIRPF do último exercício.
- 15.6.1.3 Em substituição ao documento mencionado no subitem acima, pode(m) ser aceita(s) a(s) certidão(ões) negativa(s) de propriedade de imóvel emitida(s) pelo(s) Cartório(s) de Registro de Imóvel dos seguintes municípios:
 - 15.6.1.3.1 Do município de residência atual, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da região metropolitana.
 - 15.6.1.3.2 Do município onde exerça sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da região metropolitana.
 - 15.6.1.4 A não apresentação dos documentos citados no subitem 15.6.1.2 ou 15.6.1.3, conforme o caso, inviabiliza a dispensa de comprovação de residência pelo período mínimo de 01 ano.
 - 15.6.1.5 No caso do trabalhador isento de declarar o IRPF, devem ser assinadas as declarações, sob as penas da Lei, de:
 - 15.6.1.5.1 Isenção de Imposto de Renda;
 - 15.6.1.5.2 Não Propriedade de imóvel, dispensada a apresentação das certidões negativas;
 - 15.6.1.5.3 Destinação do Imóvel.

15.6.2 IMÓVEL DE MADEIRA E PRÉ-FABRICADOS

- 15.6.2.1 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.

15.6.3 IMÓVEL FUNCIONAL DA UNIÃO

- 15.6.3.1 Conforme o disposto na Lei n.º 8025/90, de 12/04/1990 e no Decreto n.º 99.664, 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.
- 15.6.3.2 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.

- 15.6.3.3 A aquisição de imóvel residencial de propriedade da União somente pode ser realizada mediante concorrência ou leilão público, observadas as disposições e procedimentos instituídos pela Lei nº. 9.636/98, de 15 de maio de 1998.
- 15.6.4 IMÓVEL COM DIFERENÇA ENTRE ÁREA REAL CONSTRUÍDA E ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA**
- 15.6.4.1 É admitida utilização do FGTS para aquisição de imóvel cuja área averbada seja diferente da área construída, conforme constatação do engenheiro avaliador.
- 15.6.4.1.1 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.
- 15.6.4.2 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.
- 15.6.5 IMÓVEL MISTO**
- 15.6.5.1 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.
- 15.6.6 AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL**
- 15.6.6.1 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.
- 15.6.7 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO EM REGIME DE OCUPAÇÃO/REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PAGAMENTO DA REMIÇÃO DO FORO COM CONSOLIDAÇÃO DO DOMÍNIO PLENO COM O FOREIRO**
- 15.6.7.1 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.
- 15.6.7.2 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 enfiteútico, 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

16 OPERACIONALIZAÇÃO

16.1 MODALIDADE 91 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO

16.1.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO

16.1.1.1 As operações de aquisição de imóvel concluído são processadas e ressarcidas 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.

16.1.1.2 O Agente Financeiro deve efetuar o repasse dos valores ressarcidos 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.

16.1.1.3 Os valores ressarcidos pelo Agente Operador do FGTS, a título de atualização monetária, em razão de atraso no ressarcimento, devem ser repassados ao vendedor do imóvel.

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

16.1.2 CANCELAMENTO

16.1.2.1 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.

16.1.2.2 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.

16.1.2.3 Para créditos efetuados de forma manual, deve ser anexada ao expediente, cópia dos DAMP envolvidos na operação.

- 16.1.2.4 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.
- 16.1.2.5 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% (seis por cento) ao ano.
- 16.1.2.6 O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência - CIT 1046101.
- 16.1.2.6.1 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.
- 16.1.2.7 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.

16.1.3 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA

- 16.1.3.1 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.
- 16.1.3.2 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.
- 16.1.3.3 Deve ser consignada, no campo próprio da CPR, a data de sua validade, que será sempre o próximo dia 09 após sua emissão.
- 16.1.3.4 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.
- 16.1.3.5 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.

16.2 MODALIDADE 95 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

16.2.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO

- 16.2.1.1 As operações de aquisição de imóvel em fase de construção são processadas e ressarcidas 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.

- 16.2.1.2 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.
- 16.2.1.3 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 ressarcimento se tornou devido e até sua utilização total.
- 16.2.1.4 O ressarcimento é devido até o 5º dia útil posterior à data da recepção da solicitação de saque efetuada pelo Agente Financeiro por meio do SIUMP.
- 16.2.1.5 Compete ao Agente Financeiro enviar aos trabalhadores, a cada trimestre civil, extrato das movimentações e atualização dos valores repassados.
- 16.2.1.5.1 O referido extrato deverá conter o saldo anterior, o valor dos débitos, o valor dos rendimentos e o saldo atual.
- 16.2.2 LIBERAÇÃO DOS VALORES AO EXECUTOR DA OBRA**
- 16.2.2.1 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 ou do material de construção, conforme o caso.
- 16.2.2.2 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.
- 16.2.2.3 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.
- 16.2.2.4 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.

- 16.2.2.5 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.
- 16.2.2.6 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.
- 16.2.2.7 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.
- 16.2.2.8 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.
- 16.2.3 TRATAMENTO DO RESÍDUO**
- 16.2.3.1 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.
- 16.2.3.2 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.
- 16.2.3.3 O valor principal da OR (Ordem de Recebimento) a ser informado pelo Agente Financeiro ao Agente Operador do FGTS corresponde ao valor do FGTS constante na conta de poupança na data do último aniversário desta, anterior à data da conclusão da obra/liberação da última parcela, deduzindo-se os valores porventura liberados após esta data.

- 16.2.3.4 Os valores de resíduos referentes a operações realizadas devem ser devolvidos ao FGTS, 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 541/07 a ser emitida e quitada pelo Agente Financeiro (Anexo III).
- 16.2.3.5 A OR RCCFGTS 541/07 deve indicar o número da operação a ser cancelado, o nome do trabalhador e o número das respectivas contas vinculadas (Cod. Estab./Cod.Empreg.).
- 16.2.3.6 Tais OR deverão conter, ainda, o valor total a ser devolvido, discriminado para cada conta que compõe a operação.
- 16.2.3.7 Uma via da OR devidamente quitada deverá ser entregue pelo Agente Financeiro à CERET para a realização do crédito nas contas vinculadas.
- 16.2.3.8 O valor a ser creditado na conta vinculada corresponde ao valor total da OR referente a cada conta da operação.

16.2.4 CANCELAMENTO

- 16.2.4.1 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.
- 16.2.4.2 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 do DAMP e 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.

16.2.4.3 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.

16.2.4.4 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.

16.2.5 OR CANCELAMENTO – OPERAÇÕES POSTERIORES A 31/12/2007

16.2.5.1 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.

16.2.5.2 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.

16.2.5.3 Os valores ressarcidos e não utilizados devem retornar ao FGTS por meio de OR RCCFGTS 541/07 modalidade 95 Cancelamento Total ou OR RCCFGTS 541/07 modalidade 95 Cancelamento Parcial (Anexo II e III), a ser emitida, quitada e entregue pelo Agente Financeiro na CERET.

16.2.5.4 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.

16.2.5.5 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 541.

16.2.6 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA - OPERAÇÕES POSTERIORES A 31/12/2007

16.2.6.1 Nos casos de devolução de valores à conta vinculada FGTS pelo Agente Financeiro, mediante a emissão e quitação da OR RCCFGTS 541/2007, tais valores devem retornar integralmente para a conta vinculada do trabalhador, na hipótese de cancelamento parcial.

- 16.2.6.2 Nos casos de cancelamento total, os valores retornam para a conta vinculada do trabalhador atualizados pelos índices de correção da conta do FGTS.
- 16.2.6.3 Com base nas informações constantes da OR RCCFGTS 541/2007, devidamente quitada, o Agente Operador do FGTS fará o lançamento a crédito nas respectivas contas vinculadas.
- 16.2.6.4 O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência - CIT 1046105.
- 16.2.6.4.1 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.

CAPÍTULO III - AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO

17 REQUISITOS DO TRABALHADOR

- 17.1 Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferentes empresas.
- 17.2 O trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato a ser amortizado ou liquidado e atender aos seguintes requisitos na data da aquisição do imóvel, conforme período de vigência do SFH:
- a) Não ser titular de financiamento ativo no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional, adquirido em data anterior à data de registro do contrato de financiamento a ser amortizado/liquidado; 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 do exercício de sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana nem
 - b.2) no mesmo município de sua residência, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana
- 17.3 Quando não houver comprovação de que na data da aquisição do imóvel o trabalhador não possuía financiamento ativo no âmbito do SFH em qualquer parte do país nem propriedade de outro imóvel no local de ocupação principal e de residência, inclusive nos municípios limítrofes ou da mesma região metropolitana, essa comprovação pode ser substituída pela DIRPF apresentada na data da operação de amortização/liquidação, de acordo com o Anexo VIII, acrescida de declaração do trabalhador, sob as penas da Lei, do local de ocupação principal e de residência, na data da contratação do financiamento objeto de utilização.
- 17.3.1 No caso de o trabalhador ser isento de apresentação da DIRPF, a comprovação é efetivada pela declaração expressa do trabalhador, sob as penas da lei, de que na data da aquisição do imóvel objeto do uso do FGTS, não possuía financiamento ativo no âmbito do SFH em qualquer parte do país nem propriedade de outro imóvel no local de ocupação principal e de residência, inclusive nos municípios limítrofes ou da mesma região metropolitana, de acordo com o Anexo VIII.
- 17.4 Para verificação dos requisitos acima deve ser observada o disposto no subitem 6.1.1.

- 17.5 No caso de amortização extraordinária ou liquidação de contrato assinado a partir de 25 de junho de 1998 será permitida a utilização do FGTS se comprovada a alienação de imóvel impeditivo existente na data da aquisição.
- 17.6 No âmbito do SCONS, a cota de consórcio deverá estar em nome do trabalhador titular da conta vinculada a ser utilizada.
- 17.6.1 Caso os cônjuges não figurem como co-responsáveis no contrato de consórcio, ou seja, não conste a co-propriedade, a Administradora deverá realizar um aditivo na cota de consórcio, incluindo o cônjuge para que este possa utilizar o FGTS na fase de retorno.

18 REQUISITOS DO FINANCIAMENTO / AUTOFINANCIAMENTO

- 18.1 O financiamento/autofinanciamento de imóvel residencial urbano concluído ou em construção deve ter sido concedido de forma regular no âmbito do SFH.
- 18.1.1 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.
- 18.1.2 Para fins de enquadramento do financiamento quando da utilização do FGTS na amortização/liquidação, as normas vigentes para o SFH são verificadas na data da concessão do financiamento, de acordo com o disposto no item 6 deste Manual.
- 18.1.3 O direito real de propriedade sobre o imóvel deverá estar registrado no Cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada.
- 18.1.4 As prestações do financiamento/autofinanciamento devem estar em dia na data da utilização do FGTS.
- 18.1.4.1 Comprova-se que o financiamento/autofinanciamento está adimplente, para ser objeto de utilização do FGTS na amortização, mediante apresentação da última prestação paga ou da declaração de quitação ou, ainda, planilha de evolução do financiamento/autofinanciamento, ambas fornecidas pelo Agente Financeiro/Administradora de Consórcios, credor do contrato.
- 18.1.4.2 No caso de utilização do FGTS para a efetiva liquidação do contrato de financiamento/autofinanciamento é admitida a existência de prestações em atraso.
- 18.1.4.3 Neste caso, o FGTS pode ser utilizado pelo valor total do saldo devedor, mais o valor das prestações em atraso devidamente atualizadas.

- 18.1.5 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, 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.
- 18.1.6 É possível a utilização do FGTS para pagamento de responsabilidade do trabalhador, desde que o financiamento tenha sido concedido regularmente no âmbito do SFH, e que o trabalhador atenda aos requisitos para utilização do FGTS na modalidade de liquidação.
- 18.1.7 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:
- o contrato de financiamento deve ter sido regularmente concedido no âmbito do SFH;
 - o trabalhador titular da conta vinculada deve ser titular ou coobrigado desse contrato;
 - 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.
- 18.1.8 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 com o uso do FGTS e demais requisitos normativos contidos neste Manual, para a modalidade de amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento.
- 18.2 OUTRAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AO CONSÓRCIO**
- 18.2.1 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.
- 18.2.2 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 aqueles contratos/cotas utilizados na aquisição de um único imóvel.
- 18.2.2.1 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.
- 18.2.3 As operações poderão ser realizadas diretamente pela Administradora de

Consórcios ou com a interveniência do Agente Financeiro, que possua convênio com a Administradora de Consórcios.

18.2.4 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.

18.2.4.1 Tratando-se de liquidação de financiamento, a carta de crédito do consórcio não pode ter sido utilizada para liquidação de financiamento habitacional já de titularidade do próprio trabalhador.

19 ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH

19.1 É admitida a utilização do FGTS na amortização ou liquidação de financiamento somente quando concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Nas situações em que o agente financeiro, observada a legislação do CMN e por sua liberalidade, promova o enquadramento do financiamento com vistas ao atendimento da exigibilidade do Sistema Financeiro da Habitação para contratações da mesma espécie, é possível o uso do FGTS para amortização ou liquidação, desde que o financiamento e o imóvel atendam às condições do SFH na data do novo enquadramento do financiamento, 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:

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

19.1.2 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.

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

20 FINANCIAMENTO CONTRATADO SEM A ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO (CONTRATO DE GAVETA)

20.1 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 exerça sua ocupação laboral principal, incluindo seus limítrofes ou integrante da mesma região metropolitana e nem no atual município de residência.

20.2 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.

21 AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DO FIEL

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

22 AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE DÉBITO FG HAB

22.1 O FGTS pode ser utilizado para amortização ou liquidação de débito relativo à dívida contraída por trabalhador do SFH junto ao FG HAB – Fundo Garantidor da Habitação Popular, nos casos em que o FG HAB 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.

23 IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO

23.1 Conforme o disposto na Lei nº 8.025/90, de 12/04/1990, e no Decreto nº 99.664, de 01/11/1990, 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.

23.1.1 Em imóvel funcional somente é permitida a utilização do FGTS nas modalidades de amortização, liquidação e pagamento de parte do valor da prestação de saldo devedor de financiamento, se o referido financiamento atendeu às regras vigentes para o SFH na data da aquisição, bem como se o trabalhador e o imóvel atendem a todas as condições normativas previstas no presente Manual.

23.2 A aquisição de imóvel residencial de propriedade da União somente pode ser realizada mediante concorrência ou leilão público, observadas as disposições e procedimentos instituídos pela Lei nº 9.636/98, de 15 de maio de 1998.

24 AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

24.1 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.

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

24.1.1.1 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.

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

24.1.1.3 O trabalhador deve declarar, sob as penas da Lei, estar ciente de que a não conclusão da obra e a conseqüente 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.

24.2 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.

25 OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 – ÂMBITOS 1, 5 e 6 (AMORTIZAÇÃO) E MODALIDADE 96 (LIQUIDAÇÃO)

25.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO

- 25.1.1 As operações de amortização/liquidação de saldo devedor de financiamento concedido no âmbito do SFH ou autofinanciamento são processadas e ressarcidas 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/lay out constantes no Caderno do Agente Financeiro disponível no sítio da CAIXA.
- 25.1.2 Na utilização de recursos do FGTS para amortização extraordinária ou liquidação antecipada de financiamento vinculado a contratos caucionados junto a CAIXA, o Agente Operador do FGTS utiliza os valores ressarcidos para amortizar/liquidar os respectivos contratos, independentemente de se encontrarem adimplentes ou não.
- 25.1.3 Não havendo contratos caucionados/hipotecados, se o Agente Financeiro estiver inadimplente junto a CAIXA, relativamente a qualquer contrato firmado nas áreas de habitação ou saneamento/desenvolvimento urbano, os valores ressarcidos devem ser utilizados para amortização/liquidação da dívida relativa a um ou mais contratos inadimplentes.
- 25.1.4 Quando se tratar de créditos cedidos ao FGDLI/FGC, o valor ressarcido deve ser repassado a CAIXA para abatimento da dívida do FGDLI/FGC, por determinação do Banco Central do Brasil.
- 25.1.5 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 ressarcido deve ser creditado em conta de sua titularidade.
- 25.1.6 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.
- 25.1.7 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.

25.2 CANCELAMENTO

- 25.2.1 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.

- 25.2.1.1 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.
- 25.2.1.2 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.
- 25.2.2 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, o respectivo DAMP ou o seu número.
- 25.2.2.1 Para os saques efetuados por meio de débito manual, devem ser anexadas ao expediente, cópias dos DAMP envolvidos na operação.
- 25.2.3 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.
- 25.2.3.1 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.
- 25.2.4 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.
- 25.2.5 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.
- 25.2.5.1 Neste caso, a CERET adotará as medidas de cobrança dos valores junto ao Agente Financeiro, por meio de emissão de OR.
- 25.2.6 O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência – CIT

1046102.

- 25.2.6.1 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.

25.3 RESTITUIÇÃO DE VALORES À CONTA VINCULADA

- 25.3.1 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.
- 25.3.2 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.
- 25.3.3 Deve ser consignada, no campo próprio da CPR, a data de sua validade, que será sempre o próximo dia 09 após sua emissão.
- 25.3.4 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.
- 25.3.5 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.

CAPÍTULO IV - PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DAS PRESTAÇÕES

26 REQUISITOS DO TRABALHADOR

- 26.1 Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferentes empresas.
- 26.2 O trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato a ser amortizado ou liquidado e atender aos seguintes requisitos na data da aquisição do imóvel, conforme período de vigência do SFH:
- a) Não ser titular de financiamento ativo no âmbito do SFH localizado em qualquer parte do território nacional, adquirido em data anterior à data de registro do contrato de financiamento a ser amortizado/liquidado.
 - b) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado:
 - b.1) no mesmo município do exercício de sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana. nem
 - b.2) no mesmo município de sua residência, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana
- 26.3 Quando não houver comprovação de que na data da aquisição do imóvel o trabalhador não possuía financiamento ativo no âmbito do SFH em qualquer parte do país nem propriedade de outro imóvel no local de ocupação principal e de residência, inclusive nos municípios limítrofes ou da mesma região metropolitana, essa comprovação pode ser substituída pela DIRPF apresentada na data da operação de pagamento de parte da prestação, de acordo com o Anexo VIII, acrescida de declaração do trabalhador, sob as penas da Lei, do local de ocupação principal e de residência, na data da contratação do financiamento objeto de utilização.
- 26.3.1 No caso de o trabalhador ser isento de apresentação da DIRPF, a comprovação é efetivada pela declaração expressa do trabalhador, sob as penas da Lei, de que na data da aquisição do imóvel objeto do uso do FGTS, não possuía financiamento ativo no âmbito do SFH em qualquer parte do país nem propriedade de outro imóvel no local de ocupação principal e de residência, inclusive nos municípios limítrofes ou da mesma região metropolitana, de acordo com o Anexo VIII.
- 26.4 Para verificação dos requisitos acima deve ser observado o disposto no subitem 6.1.1.

26.5 No caso de pagamento de parte do valor de prestação de contrato assinado a partir de 25 de junho de 1998 será permitida a utilização do FGTS se comprovada a alienação de imóvel impeditivo existente na data da aquisição.

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

27 REQUISITOS DO FINANCIAMENTO / AUTOFINANCIAMENTO

27.1 O financiamento/autofinanciamento de imóvel residencial urbano, concluído ou em construção, deve ter sido concedido atendendo às normas vigentes para as operações do âmbito do SFH.

27.1.1 A propriedade do imóvel deverá estar registrada no Cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada.

27.1.1.1 É possível utilizar o FGTS no pagamento de parte do valor de prestação 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 exerça sua ocupação laboral principal, incluindo seus limítrofes ou integrante da mesma região metropolitana e nem no atual município de residência.

27.1.2 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

27.1.3 Comprova-se que o financiamento/autofinanciamento 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.

27.1.4 Para fins de enquadramento do financiamento/autofinanciamento quando da utilização do FGTS no pagamento de parte do valor das prestações, as normas vigentes para o SFH são verificadas na data da concessão do

financiamento/autofinanciamento, de acordo com o disposto no item 6 deste Manual.

- 27.2 É admitido utilizar o FGTS no pagamento de parte do valor das prestações 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.
- 27.2.1 Nesse caso, o Agente Financeiro responsável pelo financiamento/autofinanciamento concedido para a construção do imóvel deve apresentar o último laudo de avaliação da obra.
- 27.2.1.1 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.
- 27.2.1.2 O estágio da construção da obra, conforme atestado por esse laudo, deve justificar o valor das parcelas já liberadas do financiamento/autofinanciamento.
- 27.2.1.3 O trabalhador deve declarar, sob as penas da Lei, estar ciente de que a não conclusão da obra e a conseqüente 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.
- 27.2.2 Não poderá ser objeto da utilização do FGTS no pagamento de parte do valor das prestações, o financiamento/autofinanciamento para construção cujas parcelas tenham sido liberadas sem o devido cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.
- 27.3 O financiamento/autofinanciamento não pode contar com mais de 03 prestações em atraso, consecutivas ou não, na data da solicitação da utilização do FGTS/data da operação.
- 27.3.1 No período compreendido entre 29/12/2017 e 31/12/2018, é permitido o uso do saldo das contas vinculadas FGTS nos financiamentos/autofinanciamentos concedidos no âmbito do SFH que contarem com até 12 prestações em atraso, consecutivas ou não, para os mutuários inadimplentes até 31 de dezembro de 2017.
- 27.3.2 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.

27.3.3 Comprova-se que o financiamento/autofinanciamento atende às exigências dos subitens 27.3 e 27.3.1, 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.

27.4 ENQUADRAMENTO DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SFH

27.4.1 É admitida a utilização do FGTS no pagamento de parte de prestação somente quando concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Nas situações em que o agente financeiro, observada a legislação do CMN e por sua liberalidade, promova o enquadramento do financiamento com vistas ao atendimento da exigibilidade do Sistema Financeiro da Habitação para contratações da mesma espécie, é possível o uso do FGTS para pagamento de parte de prestação, desde que o financiamento e o imóvel atendam às condições do SFH na data do novo enquadramento do financiamento, 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:

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

27.4.1.2 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.

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

27.5 OUTRAS CONSIDERAÇÕES RELACIONADAS A CONSÓRCIO

27.5.1 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 aqueles contratos/cotas utilizados na aquisição de um único imóvel.

27.5.2 As operações poderão ser realizadas diretamente pela Administradora de Consórcios ou com a interveniência do Agente Financeiro que possua convênio com a Administradora de Consórcios.

28 LIMITES PARA UTILIZAÇÃO

- 28.1 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, acrescido das cominações pelo inadimplemento.
- 28.2 O encargo mensal base para o cálculo do montante de FGTS das prestações vincendas corresponde ao do mês da data da operação.
- 28.3 A quantidade de prestações vencidas até o limite de 03, acrescido da quantidade de prestações vincendas, não pode exceder a 12 prestações.

29 PRAZO DE UTILIZAÇÃO

- 29.1 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, limitadas a 03, ou, no período compreendido entre 29/12/2017 e 31/12/2018, limitadas a 12, para os mutuários inadimplentes até 31 de dezembro de 2017.
- 29.1.1 Em se tratando de prazo remanescente do contrato de financiamento/autofinanciamento, quando este for inferior a 12 meses, o FGTS pode ser utilizado para o período faltante.
- 29.2 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.
- 29.3 As prestações em atraso, consecutivas ou não, até o limite de 03, ou, no período compreendido entre 29/12/2017 e 31/12/2018, limitadas a 12, para os mutuários inadimplentes até 31 de dezembro de 2017.
- 29.4 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.
- 29.5 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.
- 29.5.1 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.

30 EXECUÇÃO DA DÍVIDA POR FALTA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

30.1 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.

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

30.2 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 541/07, devidamente atualizados.

31 NOVA UTILIZAÇÃO PELO MESMO TRABALHADOR

31.1 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.

31.2 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.

32 OPERACIONALIZAÇÃO – MODALIDADE 92 ÂMBITO 8 E 9

32.1 CRÉDITO E LIBERAÇÃO

32.1.1 As operações de pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente no SFH ou autofinanciamento no SCONS são processadas e ressarcidas 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.

32.2 RESSARCIMENTO E REMUNERAÇÃO DE VALORES

32.2.1 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 ressarcido em parcela única, devendo, para tanto, ser indicado pelo Agente Financeiro.

O ressarcimento do valor a ser utilizado para pagamento de parte do valor das prestações é efetuado em parcela única ao Agente Financeiro, sendo que o

somatório das prestações vencidas, até o limite de 03, ou, no período compreendido entre a publicação desta Regulamentação 29/12/2017 a 31/12/2018, limitadas as 12, e das prestações vincendas não deve exceder a 12 prestações, ou à quantidade de prestações remanescentes do contrato, caso esse seja inferior a 12 meses.

- 32.2.2 O valor utilizado é atualizado pelo Agente Operador do FGTS pela variação da UPFGTS, da data da operação até a data do ressarcimento.
- 32.2.3 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 ressarcimento 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.
- 32.2.4.1 É de responsabilidade do Agente Financeiro a remuneração do valor liberado, a partir da data em que o ressarcimento 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 ressarcimento se tornou devido, devendo estar limitada, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS
- 32.2.4.1.1 As remunerações mensais posteriores deverão ser promovidas na data de vencimento da prestação do financiamento/autofinanciamento, 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.
- 32.2.4 O encargo mensal base para o cálculo do montante de FGTS a ser utilizado é aquele vigente na data da operação.
- 32.2.5 Compete ao Agente Financeiro/Administradora de Consórcios enviar aos trabalhadores, a cada trimestre civil, extrato das movimentações e atualizações dos valores repassados.
- 32.2.5.1 O referido extrato deverá conter o saldo anterior, o valor dos débitos efetivados, o valor dos rendimentos e o saldo atual.
- 32.2.6 Caso o Agente Financeiro tenha débitos vencidos com a CAIXA, relativos a contratos da área habitacional ou de saneamento/desenvolvimento urbano, os valores ressarcidos devem ser utilizados para pagamento desses débitos, através de encontro de contas, devendo o excedente, se houver, ser creditado diretamente ao Agente Financeiro.
- 32.2.6.1 Não havendo débitos vencidos, os valores ressarcidos devem ser creditados diretamente ao Agente Financeiro.

- 32.2.7 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 541/07.
- 32.2.7.1 Após o retorno, esses valores poderão ser utilizados para a liquidação solicitada, mediante o envio do registro de operação correspondente.
- 32.2.8 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.
- 32.2.8.1 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.

32.3 CANCELAMENTO

- 32.3.1 O cancelamento total ou parcial de operação de pagamento de parte do valor de prestação pode ocorrer antes ou após o ressarcimento, 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.
- 32.3.1.1 Se o cancelamento ocorrer antes do ressarcimento, 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.
- 32.3.1.2 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.
- 32.3.2 O Agente Financeiro recebe a OR para quitação em agência da CAIXA ou via SPB, mensagem STR0007, Código Identificador da Transferência - CIT 1046103.
- 32.3.2.1 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.

32.4 OR CANCELAMENTO

- 32.4.1 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 541/07, se o cancelamento, total ou parcial, ocorrer após o ressarcimento, os valores ressarcidos 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.
- 32.4.2 Os valores devem retornar ao FGTS por meio de OR RCCFGTS 541/07, Cancelamento Total ou Cancelamento Parcial (Anexo IV e V), a ser emitida, quitada e entregue na CERET.
- 32.4.2.1 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 (Cod Estab./Cod.Empreg.), o motivo do cancelamento descrito no item 32.5.1 assim como o valor total a ser devolvido, discriminado para cada conta da operação.
- 32.4.2.2 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 541/2007.

32.5 OCORRÊNCIAS

- 32.5.1 Situações que podem ocasionar o cancelamento da operação já ressarcida:
- 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 ou quando o saldo se tornar nulo;
 - f) transferência do financiamento/autofinanciamento, adjudicação ou dação do imóvel em pagamento da dívida;

- g) portabilidade de financiamento habitacional;
- h) outros motivos, justificados pelo Agente Financeiro.

- 32.5.2 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.
- 32.5.2.1 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.
- 32.5.3 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.
- 32.5.4 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.
- 32.5.5 Quando, em decorrência de sinistro no imóvel, o trabalhador fica desobrigado temporariamente do pagamento das prestações do financiamento/autofinanciamento, 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.
- 32.5.6 O trabalhador pode solicitar nova utilização do FGTS, após o término do sinistro, quando os encargos voltarem a ser de sua responsabilidade.
- 32.5.7 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.

ANEXO I - 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 ADMINIS-TRADORA | RESGATE | | |
|---------------------|---------------|------------------------|---------|---------|-------|
| | | | TO TAL | 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)

ANEXO II - OR RCCFGTS 541/07 - Modelo de OR modalidade 95 - Cancelamento Total

| | | | |
|------------|-------------------------------------|------|-------------------------|
| MODALIDADE | MATRÍCULA/NOME 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 ressarcidos que retornarão FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização na construção.

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

VALORES OT AIS A RECOLHER

| | |
|--|---------|
| | NOMINAL |
| | JAM DEV |
| | AM |
| | JUROS |
| | TOTAL |

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
 1 Via – Agente Financeiro
 1 Via – Unidade Responsável pela Quitação
 1 Via – CERET

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 ressarcimento
AM/Juros = valor calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 541
Total = somatório das rubricas Nominal, JAM DEV e Am/Juros

ANEXO III - OR RCCFGTS 541/07 - Modelo de OR modalidade 95 Cancelamento Parcial

| MODALIDADE | MATRÍCULA/NOME DO AGENTE FINANCEIRO | DATA | VALOR |
|------------|-------------------------------------|------|-------|
| 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 ressarcidos que retornarão FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização na construção.

| Nº da Operação | PIS/PASEP | BASE | CÓD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

VALOR TOTAL À RECEBER

1 Via –Agente Financeiro
1 Via –Unidade Responsável pela Quitação
1 Via –CERET

OBS:

Ordem de Recebimento – cancelamento PARCIAL

Valor = saldo calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 541.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

ANEXO IV - OR – Ordem de Recebimento – Cancelamento Total – modalidade 93

| | | | | |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-------------------------|
| Modalidade valor 93 | Matrícula | Nome do agente financeiro | Data / / | Valor total da operação |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-------------------------|

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 valor es ressarcidos que deverão retornar ao FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização para pagamento de parte do valor de prestações.

| Nº DAMP PRINCIPAL | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR | |
|-------------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|---------|
| | | | | | Nominal |
| | | | | | JAM DEV |
| | | | | | AM |
| | | | | | JUROS |
| | | | | | TOTAL |

| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|---------|
| | | | | | Nominal |
| | | | | | JAM DEV |
| | | | | | AM |
| | | | | | JUROS |
| | | | | | TOTAL |

| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|---------|
| | | | | | Nominal |
| | | | | | JAM DEV |
| | | | | | AM |
| | | | | | JUROS |
| | | | | | TOTAL |

Motivo do cancelamento: _____

+-

| VALOR | |
|-------|---------|
| | Nominal |
| | JAM DEV |
| | AM |
| | JUROS |
| | TOTAL |

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
 1 Via – Agente Financeiro
 1 Via – Unidade Responsável pela Quitação
 1 Via – CERET

OBS:

Ordem de Recebimento – cancelamento TOTAL

Nominal = valor total originalmente debitado na conta-vinculada

Am/Juros = valor calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 541

Total = somatório das rubricas Nominal e Am/Juros

ANEXO V - OR - Ordem de Recebimento – Cancelamento Parcial – modalidade 93

| | | | | |
|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-------|
| MODALIDADE 93 | MATRICULA | NOME DO AGENTE FINANCEIRO | Data / / | VALOR |
|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-------|

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 ressarcidos que deverão retornar ao FGTS em virtude de ocorrências durante a utilização para pagamento de parte do valor de prestações.

| | | | | |
|-------------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| Nº DAMP PRINCIPAL | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|-------------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| | | | | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| | | | | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| | | | | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| | | | | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| | | | | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| | | | | |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|
| DAMP COBRIGADO | PIS/PASEP | BASE | COD. ESTABELECIMENTO/CÓD. EMPREGADO | VALOR |
|----------------|-----------|------|-------------------------------------|-------|

| |
|-----------------------|
| VALOR TOTAL A RECEBER |
|-----------------------|

Motivo do cancelamento _____

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
 1 Via – Agente Financeiro
 1 Via – Unidade Responsável pela Quitação 1
 Via – CERET

Autenticação

OBS:
Ordem de Recebimento – cancelamento PARCIAL
Valor= saldo calculado pelo Agente Financeiro de acordo com a Resolução 541.

ANEXO VI - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A OBTENÇÃO DE MATRÍCULA, JUNTO AO AGENTE OPERADOR DO FGTS

O Agente Financeiro do SFH deve entregar os documentos relacionados a seguir em qualquer Agência da CAIXA:

- a) Ofício com o pedido de concessão da matrícula válida para operar junto ao Agente Operador do FGTS;
- b) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CNPJ da Receita Federal;
- c) 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;
- d) Ato Constitutivo (Estatuto ou Contrato Social);
- e) Ata de Nomeação dos representantes, se for o caso;
- f) CRF vigente na data do cadastramento.

ANEXO VII - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A MODALIDADE AQUISIÇÃO/CONSTRUÇÃO

| QUADRO I - Documentos Exigidos | |
|--------------------------------|--|
| 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 - 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.</p> <p>1.2.1 Para trabalhadores isentos de declaração de imposto de renda substituir a DIRPF por declaração firmada pelo trabalhador.</p> <p>1.3 Declaração firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, em que conste:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Declaração do estado civil do trabalhador e regime de casamento; <ul style="list-style-type: none"> 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; b) Declaração do tempo de trabalho sob o regime do FGTS superior a 3 anos; c) Declaração da ocupação laboral principal e local onde exerce a respectiva atividade, d) Declaração Negativa de Propriedade de imóvel em condição impeditiva e destinação de imóvel para moradia própria. |
| 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, emitido por Engenheiro/arquiteto credenciado pelo Agente Financeiro responsável pela operação: Para verificar o valor de mercado do imóvel, a destinação/finalidade do imóvel e a habitabilidade, ou</p> <p>4.2.1 O IPTU/Inscrição Imobiliária ou Certidão da Prefeitura Municipal ou do GDF para definição da tarifa conforme item 8 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 | 5 Solicitação de Movimentação da Conta Vinculada do FGTS, devidamente assinada. |

1 Itens a serem observados:

1.1 Na DIRPF

1.1.1 Deverá ser apresentada cópia da declaração do Imposto de Renda completa, 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 Isenção do Imposto de Renda, firmada pelo trabalhador, sob as penas da lei, no caso de ser isento.

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

1.1.3 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.

1.1.4 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.

1.1.5 No caso da 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.

1.1.6 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.

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

1.2 Na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel deve ser observada:

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

1.3 A assinatura das declarações e da Escritura podem ser realizadas por meio de certificação digital, nos termos da Medida Provisória 2.200/2001.

1.4 DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS EM CASOS ESPECIAIS:

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

1.4.2 OUTROS DOCUMENTOS QUE PODEM COMPROVAR TIPO E LOCALIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO LABORAL PRINCIPAL:

1.4.2.1 Trabalhador cujo empregador seja Pessoa Jurídica ou Física:

- a) contracheque que contenha o município da ocupação principal; ou
- b) contrato de trabalho que contenha o município da ocupação principal; ou
- c) anotação do contrato de trabalho na CTPS; ou
- d) 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;

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.

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 houver; e

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

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 (*), ou
- 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.

1.4.3.1 É facultado ao trabalhador desempregado substituir o cumprimento às exigências do subitem 14.3, pela comprovação de residência no município onde se localiza o imóvel a ser adquirido, independente do tempo em que lá resida, desde que atenda as demais condições vigentes para a utilização do FGTS na aquisição de imóvel.

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.

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.

1.4.4 Comprovação de destinação do imóvel e de isenção de IPTU

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.

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.

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

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

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

2 FORMALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

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.

- 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.

3 DOCUMENTAÇÃO ADICIONAL PARA A MODALIDADE CONSTRUÇÃO

3.1 DA OBRA

- a) Projeto aprovado pela Prefeitura;
- b) Cronograma Físico-Financeiro;
- c) Orçamento Discriminativo, quando não for aquisição na planta, duas vias.

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.

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) Termo de Cessão de Direitos, se for o caso, e declaração de não utilização do FGTS nos últimos três anos para aquela unidade ou fração ideal;
- f) CREA do responsável técnico pela obra;
- g) Certidão Simplificada da Junta comercial, quando for o caso;
- h) CRF em dia – fornecido pela CAIXA.

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;

3.4 CONTRATO DE EMPREITADA

- a) Instrumento contratual registrado no Cartório de Notas constando, além dos dados exigidos por Lei;
- b) 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”;
- c) valor total da obra;
 - d) valor da avaliação da obra;
 - e) 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.

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 assembléia 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.

4 CASOS EXCEPCIONAIS

4.1 COMPROVAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À UTILIZAÇÃO DO FGTS

- 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.
- 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 para realização do registro da alienação do imóvel em cartório.
- 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 cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, e, sendo particular, que contenha autenticação cartorária ou reconhecimento de firmas, anterior à data da aquisição do imóvel objeto da utilização dos recursos do FGTS.
- 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.

- 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.

5 COMPROVAÇÃO DA RENÚNCIA DE USUFRUTO

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

5.2 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) Certidão de casamento com averbação de divórcio; **ou**
c) Escritura Pública de Divórcio realizada em Cartório; **ou**
d) 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**
e) 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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, 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; e

b) Declaração do Trabalhador de que, por ações de terceiros, o imóvel não poderá ser habitado.

c) O parecer/laudo deve, obrigatoriamente, ser subscrito por engenheiro/arquiteto credenciado por AF ou perito/engenheiro designado pelo Poder Judiciário, para os casos em que não há participação de AF.

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

5.6 SOLICITAÇÃO DE RESGATE FMP, quando for o caso.

5.6.1 Declaração de desistência de utilização dos valores resgatados do FMP, quando for o caso.

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

1 Os documentos relacionados neste anexo são necessários para a análise de conformidade da operação pelo Agente Operador do FGTS, entretanto se o trabalhador já fez uso do FGTS na aquisição, amortização ou pagamento de parte do valor das prestações, e se eles encontram-se arquivados em dossiê habitacional junto ao Agente Financeiro, não há necessidade de solicitá-los novamente ao trabalhador, apenas complementar com os documentos faltantes.

| Quadro I - Documentos Exigidos | |
|---------------------------------------|--|
| 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 - 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.</p> <p>1.2.1 Para trabalhadores isentos de declaração de imposto de renda substituir a DIRPF por declaração, sob as penas da Lei, firmada pelo trabalhador.</p> <p>1.2.2 A comprovação de residência do trabalhador da época em que o imóvel foi adquirido poderá ser feita através do endereço que constou no contrato de financiamento/autofinanciamento objeto da utilização do FGTS.</p> <p>1.3 Declaração firmada pelo trabalhador, sob as penas da Lei, em que conste:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Declaração do tempo de trabalho sob o regime do FGTS superior a 3 anos; b) Declaração com a situação da época da aquisição do imóvel referente: <ul style="list-style-type: none"> b1) a ocupação laboral principal e local onde era exercida a respectiva atividade; b2) a não titularidade de imóvel e financiamento ativo no SFH. c) Declaração que o trabalhador é isento de apresentar IR, se for o caso. |
| Imóvel | <p>1.4 Escritura Pública ou Contrato particular com força de escritura pública da aquisição do imóvel.</p> <p>1.5 Matrícula do imóvel com o registro da aquisição efetuada pelo trabalhador.</p> |
| FGTS | 1.6 Solicitação de Movimentação da Conta Vinculada do FGTS, devidamente assinada pelo trabalhador |

1.1 Na DIRPF

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

1.1.2 Caso o trabalhador não possua a declaração do IR da época da aquisição do imóvel objeto da utilização do FGTS, poderá ser apresentada a declaração do último exercício fiscal.

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

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.

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.

1.1.6 No caso da 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.

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.

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

1.2 A assinatura das declarações e da Escritura podem ser realizadas por meio de certificação digital, nos termos da Medida Provisória 2.200/2001.

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

1.4 Solicitação de Resgate em FMP, se for o caso.

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

1.6 Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel: Declaração firmada, sob as penas da Lei, de não ser titular de imóvel em condições impeditivas à utilização do FGTS em moradia própria, nem titular de financiamento ativo no âmbito do SFH.