



MANUAL DE FOMENTO
HABITAÇÃO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – OBJETIVO, DEFINIÇÕES E LEGISLAÇÃO..... 7

1	OBJETIVO.....	8
2	DEFINIÇÕES.....	8
3	LEGISLAÇÃO.....	12
4	ALTERAÇÕES OCORRIDAS EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR.....	18
4.1	INCLUSÃO.....	18
4.2	ALTERAÇÃO.....	18

CAPÍTULO II – PARTICIPANTES, ATRIBUIÇÕES BÁSICAS E DIRETRIZES GERAIS COMUNS ÀS PESSOAS FÍSICA E JURÍDICA..... 20

1	PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES BÁSICAS.....	21
1.1	GESTOR DA APLICAÇÃO.....	21
1.2	AGENTE OPERADOR.....	21
1.3	AGENTES FINANCEIROS.....	23
1.4	AGENTES PROMOTORES.....	26
1.5	MUTUÁRIOS/ADQUIRENTES FINAIS.....	28
1.6	PROponentes de comercialização de unidades habitacionais produzidas ou em produção sem o aporte de recursos do FGTS.....	28
1.7	ENTIDADES PARCEIRAS.....	29
2	DIRETRIZES GERAIS COMUNS ÀS PESSOAS FÍSICA E JURÍDICA.....	29
2.1	DIRETRIZES GERAIS.....	29
2.2	ORIGEM, ALOCAÇÃO E REMANEJAMENTO DE RECURSOS.....	31
2.3	CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO.....	37
2.4	RELATÓRIO DE AUDITORIA.....	48
2.5	CESSÃO DE ATIVOS E PASSIVOS COM FUNDING FGTS ENTRE AGENTES HABILITADOS A OPERAR COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO JUNTO AO AGENTE OPERADOR.....	53
2.6	acompanhamento e avaliação do programa.....	54
2.7	RELATÓRIO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO.....	54
2.8	ACESSO ÀS INFORMAÇÕES.....	54
3	POLÍTICA SOCIOAMBIENTAL DO FGTS.....	55
3.1	CONDIÇÕES GERAIS.....	55
3.2	ATESTADO DE QUALIFICAÇÃO DO PBQP-H.....	59
3.3	COMBATE AO TRABALHO ESCRAVO.....	60

CAPÍTULO III – CONDIÇÕES GERAIS BÁSICAS DOS PROGRAMAS – FINANCIAMENTO À PESSOA FÍSICA..... 61

1	DIRETRIZES ESPECÍFICAS – HABITAÇÃO PESSOA FÍSICA.....	62
2	OBJETIVOS DOS PROGRAMAS.....	68
2.1	PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL.....	68
2.2	PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO.....	68
2.3	PROGRAMA PRÓ-COTISTA.....	68
2.4	PROGRAMA FINANCIAMENTO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO – FIMAC.....	69
2.5	PROGRAMA CLASSE MÉDIA.....	69
3	DIRETRIZES ESPECÍFICAS DOS PROGRAMAS.....	69
3.1	PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL.....	69
3.2	PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO.....	70
3.3	PROGRAMA PRÓ-COTISTA.....	71
3.4	PROGRAMA FIMAC.....	71
4	PÚBLICO-ALVO.....	72

5	MODALIDADES	72
5.1	PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL.....	72
5.2	PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO	74
5.3	PROGRAMA PRÓ-COTISTA	74
5.4	PROGRAMA FINANCIAMENTO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO – FIMAC	75
6	ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO	76
6.1	CONDIÇÕES GERAIS PARA ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS.....	76
6.2	CONDIÇÕES GERAIS PARA ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS, EXCLUSIVAMENTE PROGRAMAS PRÓ-COTISTA E FIMAC	77
6.3	ENQUADRAMENTO DO MUTUÁRIO PESSOA FÍSICA - PROGRAMAS CCI E CCA	78
6.4	ENQUADRAMENTO DO MUTUÁRIO PESSOA FÍSICA – PROGRAMAS PRÓ-COTISTA E FIMAC.....	80
7	HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DE PROPOSTA DE OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO	82
8	CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO EMPRÉSTIMO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO	84
8.1	VALOR DO EMPRÉSTIMO	84
8.2	JUROS	84
8.3	TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE OPERADOR	87
8.4	PRAZO DE AMORTIZAÇÃO.....	88
8.5	AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS COMPULSÓRIAS	89
8.6	GARANTIAS.....	90
8.7	CARÊNCIA	90
9	CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO FINANCIAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO	90
9.1	VALOR DO FINANCIAMENTO	90
9.2	COMPROMETIMENTO MÁXIMO DE RENDA	92
9.3	CONTRAPARTIDA.....	93
9.4	JUROS	94
9.5	REMUNERAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO	95
9.6	PRAZO DE AMORTIZAÇÃO.....	97
9.7	PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS.....	97
9.8	GARANTIAS.....	98
9.9	SEGURO	100
9.10	CARÊNCIA	102

CAPÍTULO IV – CONDIÇÕES GERAIS BÁSICAS DOS PROGRAMAS – FINANCIAMENTO À PESSOA JURÍDICA..... 104

1	OBJETIVOS DOS PROGRAMAS.....	105
1.1	PROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES	105
2	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	105
3	PÚBLICO-ALVO	105
3.1	PROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES	105
4	MODALIDADES	106
4.1	PROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES	106
5	ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO	107
6	HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO	108
7	REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO	109
8	CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO EMPRÉSTIMO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO ...	109
8.1	LIMITE DO EMPRÉSTIMO	109
8.2	JUROS	109
8.3	GARANTIAS.....	110
8.4	TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE OPERADOR	110
8.5	PRAZO.....	110
8.6	PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS.....	111
8.7	OPERAÇÕES COM MUTUÁRIOS FINAIS PESSOAS FÍSICAS	111
8.8	CONTRAPARTIDA.....	112

8.9	AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS COMPULSÓRIAS	113
9	CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO FINANCIAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO	113
9.1	CONDIÇÕES OPERACIONAIS.....	113
9.2	VALOR DO FINANCIAMENTO	113
9.3	PRAZO DE CARÊNCIA.....	115
9.4	GARANTIAS.....	115
9.5	JUROS	115
9.6	REMUNERAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO	115
9.7	PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS.....	116
9.8	SEGURO.....	117
10	DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS.....	118

CAPÍTULO V – CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS PARA CONCESSÃO DE DESCONTO 119

1	DIRETRIZES GERAIS.....	120
1.1	CONDIÇÕES GERAIS.....	120
2	DESCONTO PARA FINS DE REDUÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO DO MUTUÁRIO	123
2.1	DIRETRIZES GERAIS.....	123
2.2	DIFERENCIAL DE JUROS.....	124
2.3	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	126
3	DESCONTO PARA FINS PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL.....	126
3.1	VALORES DO DESCONTO	126
4	PROCEDIMENTOS PARA DESEMBOLSO DA PARCELA DE DESCONTO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO	131
5	PROCEDIMENTOS PARA DEVOLUÇÃO DOS DESCONTOS.....	131
5.1	DEVOLUÇÃO DE DESCONTO PARA FINS DE REDUÇÃO NO VALOR DAS PRESTAÇÕES (DESCONTO EQUILÍBRIO).....	131
5.2	DEVOLUÇÃO DE DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL (DESCONTO COMPLEMENTO).....	133

CAPÍTULO VI – CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA INICIATIVA MCMV CIDADES..... 136

1	DIRETRIZES GERAIS.....	137
2	MODALIDADES E ENQUADRAMENTO NA INICIATIVA MCMV CIDADES.....	137
3	LIMITES DE APORTE À INICIATIVA MCMV CIDADES.....	138
4	PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES NA INICIATIVA MCMV CIDADES.....	138
4.1	GESTOR DA INICIATIVA	138
4.2	GESTOR OPERACIONAL	139
4.3	AGENTE FINANCEIRO	139
4.4	ENTE PÚBLICO	140
5	INDICAÇÃO DE FAMÍLIAS NA INICIATIVA MCMV CIDADES	140
6	FLUXO OPERACIONAL DA INICIATIVA MCMV CIDADES	141
7	DIVULGAÇÃO, PUBLICIDADE E IDENTIDADE VISUAL DA INICIATIVA MCMV CIDADES.....	142
8	CONDIÇÕES PARA O REPASSE DE RECURSOS – DO GESTOR OPERACIONAL AO AGENTE FINANCEIRO 142	
9	DISTRATO E CANCELAMENTO DE CONTRATOS NO ÂMBITO DA INICIATIVA MCMV CIDADES-EMENDAS 143	
10	CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO.....	143
11	REMUNERAÇÃO DO GESTOR OPERACIONAL E DO AGENTE FINANCEIRO (MCMV CIDADES-EMENDAS) 143	

CAPÍTULO VII – APORTE DE RECURSOS OGU PARA OPERAÇÕES CONTRATADAS NO RIO GRANDE DO SUL..... 145

1	DIRETRIZES GERAIS.....	146
2	REQUISITOS PARA APORTE DO RECURSO	146
3	VALORES APORTADOS.....	147
4	PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES.....	147
4.1	MINISTÉRIO DAS CIDADES.....	147
4.2	GESTOR OPERACIONAL	147
4.3	ENTE PÚBLICO MUNICIPAL	147
4.4	FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS	148
5	FLUXO OPERACIONAL	148

CAPÍTULO VIII – PORTABILIDADE DE OPERAÇÕES DE CRÉDITO 150

1	DIRETRIZES GERAIS.....	151
2	CONDIÇÕES PARA PORTABILIDADE DOS FINANCIAMENTOS.....	152
3	DEVOLUÇÃO DE DESCONTO.....	153
4	LIQUIDAÇÃO DA OPERAÇÃO PELO AGENTE FINANCEIRO CREDOR ORIGINAL	154

CAPÍTULO IX – SUSPENSÃO TEMPORÁRIA DOS ENCARGOS MENSAIS 156

1	DIRETRIZES GERAIS.....	157
2	DEDUÇÃO DE VALORES	157
3	CONTRATAÇÃO DA SUSPENSÃO	158
4	MANIFESTAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO	159

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS 160

1	REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTRATAÇÃO NAS CONDIÇÕES VIGENTES ATÉ 2015	161
2	REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTRATAÇÃO NAS CONDIÇÕES VIGENTES ATÉ 2020	161

CAPÍTULO XI -- PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS..... 163

1	INTRODUÇÃO	164
2	ANÁLISE TÉCNICA DE ENGENHARIA - CONCEITOS BÁSICOS	164
2.1	ESTUDO DE CONCEPÇÃO	164
2.2	PROJETO BÁSICO.....	164
2.3	PROJETO EXECUTIVO.....	164
3	APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS E CONTRATAÇÃO DA ABERTURA DE CRÉDITO	164
4	APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE FINANCIAMENTO.....	166
5	ANÁLISE DA PROPOSTA DE FINANCIAMENTO PELO AGENTE FINANCEIRO.....	167
6	ALTERAÇÕES CONTRATUAIS	172
6.1	CONDIÇÕES GERAIS.....	172
6.2	PRAZO PARA UTILIZAÇÃO DO SALDO RESIDUAL.....	172
6.3	ATUALIZAÇÃO DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO	173
6.4	ALTERAÇÃO DO PRAZO DE DESEMBOLSO.....	173
6.5	ALTERAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA	174
7	DESEMBOLSO	175
7.1	DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO	175
7.2	DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO/AGENTE PROMOTOR GERENCIADOR.....	181
8	ACOMPANHAMENTO DO EMPREENDIMENTO	187
9	ALTERAÇÃO CONTRATUAL	189
10	METODOLOGIA DOS CÁLCULOS DOS ENCARGOS DA OPERAÇÃO	189
10.1	TAXA DE JUROS	189
10.2	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	190
10.3	PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS.....	191
10.4	REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR	194

11	RECEBIMENTO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO	194
12	LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DA DÍVIDA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COM REDUÇÃO DE PRAZO, TRANSFERÊNCIA OU REDUÇÃO DO PRAZO CONTRATADO 194	
13	CANCELAMENTO OU DISTRATO DE CONTRATOS	196
14	PRAZO DE ARQUIVAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO	197
15	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	197



CAPÍTULO I – OBJETIVO, DEFINIÇÕES E LEGISLAÇÃO

1 OBJETIVO

- 1.1 O Manual de Fomento de Habitação tem como objetivo consolidar as regras afetas ao processo de aplicação dos programas de habitação popular e demais operações habitacionais fora da área de habitação popular, possibilitando, dessa forma, uma maior compreensão pelos participantes do processo das regras relacionadas aos programas.
- 1.2 Fornece informações necessárias à correta aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e cumprimento das Resoluções do Conselho Curador e dos atos normativos do Gestor de Aplicação do FGTS, na contratação das operações de créditos financiadas por intermédio dos Programas Carta de Crédito Individual e Associativa, FIMAC, Pró-Cotista e Classe Média, para o caso de pessoa física; e, Apoio à Produção de Habitações, para pessoa jurídica.
- 1.3 É composto dos seguintes capítulos:
- I. Capítulo I – Objetivo, Definições e Legislação;
 - II. Capítulo II – Participantes, Atribuições Básicas e Diretrizes Gerais Comuns às Pessoas Física e Jurídica;
 - III. Capítulo III – Condições Gerais Básicas dos Programas – Financiamento à Pessoa Física;
 - IV. Capítulo IV – Condições Gerais Básicas dos Programas – Financiamento à Pessoa Jurídica;
 - V. Capítulo V – Condições e Procedimentos Operacionais para Concessão de Desconto;
 - VI. Capítulo VI – Condições e Procedimentos Operacionais da Iniciativa MCMV Cidades;
 - VII. Capítulo VII – Aporte de Recursos OGU para Operações Contratadas no Rio Grande Do Sul;
 - VIII. Capítulo VIII – Portabilidade de Operações de Crédito;
 - IX. Capítulo IX – Suspensão Temporária dos Encargos Mensais;
 - X. Capítulo X – Disposições Transitórias;
 - XI. Capítulo XI – Procedimentos Operacionais.
- 1.4 O presente Manual não trata das regras e condições do Programa Pró-Moradia, as quais estão previstas em manual próprio (Manual de Fomento Pró-Moradia).

2 DEFINIÇÕES

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Agente Financeiro – instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas, definidas pelo art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e previamente habilitadas pelo Agente Operador, responsáveis pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS;
- Agente Operador do FGTS – Caixa Econômica Federal – CAIXA, cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei n.º 8.036, de 1990, e no art. 67 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 1995;
- Agente Promotor – entidades públicas ou privadas, com fins lucrativos ou não, promotoras de ações que visem à execução dos empreendimentos e respectivas metas físicas e sociais, que constituem os objetivos dos programas de aplicação dos recursos do FGTS, podendo atuar como gerenciadoras ou empreendedoras;
- Agente Promotor Gerenciador – é aquele contratado pelo mutuário das operações do FGTS, pessoa física ou jurídica ou entidade vinculada ao setor público, para exercer, total ou parcialmente, as atividades atribuídas ao Mutuário;
- Agente Promotor Empreendedor – é aquele que, na qualidade de Mutuário, toma emprestado os recursos do FGTS mediante operação de crédito com o Agente Financeiro, respondendo integralmente pela viabilização do empreendimento, desde seu planejamento até a sua conclusão e início do retorno dos recursos, na forma prevista em regulamentação;
- BACEN – Banco Central do Brasil;
- CADIN – Cadastro Informativos dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal;
- CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários;
- CCA – Carta de Crédito Associativo;
- CCI – Carta de Crédito Individual;
- CEI – Cadastro Específico do INSS;
- CEIS – Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas;
- CER – Módulo do SIAPF de Controle de Empréstimos e Refinanciamentos;
- CCFGTS – Conselho Curador do FGTS - Instância composta por representantes da sociedade civil e do governo;
- CEFGA – Centralizadora Nacional Ativo do FGTS;
- CMN – Conselho Monetário Nacional;
- CND – Certidão Negativa de Débitos;
- Contrato de Abertura de Crédito - Operação de crédito firmada entre o Agente Operador e o agente financeiro;
- Contrato de Financiamento – Operação de crédito firmada entre o agente financeiro e o mutuário;
- CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;
- CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social;
- DFI – Danos Físicos do Imóvel;
- DIRPF – Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física;

- Empréstimo – operação de crédito realizada entre o Agente Operador e os agentes financeiros habilitados a operar com recursos do FGTS;
- Enquadramento – processo que se destina a verificar o atendimento das propostas ao objetivo e aos atos normativos que regem os programas de aplicação e carteiras administradas do FGTS, na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação;
- Entidades Parceiras – São os órgãos do Poder Público ou entidades privadas sem fins lucrativos que atuam como parceiras nas operações lastreadas com recursos do FGTS implementadas sob a forma coletiva;
- Entidades Representativas dos Grupos Associativos – entidades privadas sem fins lucrativos, os estados, os municípios e o Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, responsáveis integralmente pela viabilização do empreendimento, desde seu planejamento até a sua conclusão;
- Família Unipessoal – Aquelas com apenas um participante no financiamento e que não possui dependente;
- FAR – Fundo de Arrendamento Residencial;
- FDS – Fundo de Desenvolvimento Social;
- FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- Financiamento – operação de crédito realizada entre os agentes financeiros e os mutuários, com recursos originários da operação de empréstimo;
- Fator Social – é o percentual aplicado ao valor do desconto complemento de acordo com a composição da família - 100% para financiamento com mais de um participante ou dependente ou 70% para família unipessoal;
- FGHab – Fundo Garantidor de Habitação Popular;
- GEAVO – Gerência Nacional Operações de Crédito dos Ativos FGTS;
- Gestor da Aplicação – Papel desenvolvido pelo Ministério das Cidades – MCID, que é responsável pela gestão da aplicação do Fundo, de acordo com as diretrizes e programas estabelecidos pelo Conselho Curador do FGTS;
- Grupo Familiar – unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;
- Hierarquização – processo que se destina a ordenar, a partir do atendimento a critérios técnicos, objetivos e previamente definidos pelo Gestor da Aplicação, as propostas preliminarmente enquadradas;
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- IN – Instrução Normativa;
- INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia;
- Interface – comunicação entre sistemas por meio de transmissão de arquivos;
- ITBI – Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis;
- Lote urbanizado de interesse social – fração ideal de uma área cujo valor de avaliação corresponda até o valor máximo adotado em território nacional para financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular e que esteja sendo adquirido por famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.700,00;

- MAPA – Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimentos;
- MCMV – Minha Casa, Minha Vida;
- MIP – Seguro de Morte e Invalidez Permanente;
- Módulo – Etapa do empreendimento que tem seu início e sua conclusão dotada de condições de habitabilidade e segurança, independente de outras etapas a serem executadas na mesma área de abrangência/gleba de terra;
- Mutuários – pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, tomadoras de financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS;
- NBR – Norma de Desempenho de Edificações;
- OGU – Orçamento Geral da União;
- OCP – Organismo de Certificação de Produto;
- Operação de crédito vinculada ao contrato de abertura de crédito – Contrato de Financiamento firmado entre o Agente Financeiro e o Mutuário, sem a interveniência do Agente Operador;
- PBQP-H – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat;
- Pessoas Físicas – no âmbito dos Programas CCI, CCA e Apoio definidas como famílias com renda familiar bruta mensal limitada a R\$ 8.600,00, e, no âmbito do Programa Classe Média definidas como famílias com renda familiar bruta mensal limitada a R\$ 12.000,00;
- Pessoas Jurídicas – definidas como empresas da construção civil ou Sociedades de Propósito Específico (SPE);
- Programas de Aplicação – conjuntos de critérios, definições e normas que expressam e orientam as ações do FGTS para a entrega de bens e serviços à sociedade, aprovados pelo Conselho Curador do FGTS, e regulamentados pelo Gestor da Aplicação e Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências legais;
- Proponentes – pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, que desejam tomar financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS;
- PRONAF – Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar;
- *Rating* – Classificação de Risco do Tomador;
- RCCFGTS – Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- Renda familiar para enquadramento do financiamento – totalidade da renda bruta auferida pelo grupo familiar beneficiado, sem qualquer dedução;
- RIDE – Regiões Integradas do Desenvolvimento: regiões instituídas por leis federais que congregam municípios de diferentes Unidades de Federação, com o objetivo de articular a ação administrativa da União e dos Estados envolvidos;
- SAC – Sistema de Amortizações Constantes;
- SBAC – Sistema Brasileiro de Avaliação de Conformidade;
- SCPO – Sistema de Comunicação Prévia de Obras;
- SDE – Seguro de Danos Estruturais;
- Seleção – processo que se destina a eleger as propostas previamente hierarquizadas até o limite dos recursos alocados aos Programas de Aplicação, aquisição de CRI e

Carteiras Administradas, pelo Orçamento Plurianual vigente, observando, ainda, para a contratação das operações, os limites de endividamento para o setor público estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN);

- SEAD – Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário;
- SELIC – Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
- SFA – Sistema Francês de Amortização;
- SFH – Sistema Financeiro da Habitação;
- SIAPF – Sistema de Acompanhamento dos Programas de Fomento, composto pelos módulos: DOT - Dotação Orçamentária, OCE – Operação de Crédito em Estudo, OCC – Operação de Crédito Contratada e CER - Controle Financeiro;
- SiMaC – Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos;
- SINAT – Sistema Nacional de Avaliação Técnica;
- **Sistemas de Construção Industrializados Offsite: técnica industrial que consiste na fabricação de componentes da edificação fora do canteiro de obras, em ambientes controlados. Esses elementos são posteriormente transportados e montados no local da obra, conforme o projeto. O processo pode ocorrer em diferentes níveis de industrialização, contribuindo para maior qualidade, agilidade, sustentabilidade e redução de desperdícios na construção civil;**
- SUSEP – Superintendência de Seguros Privados;
- **Taxa de juros passiva do mutuário – corresponde a Taxa de juros paga pelo agente financeiro ao FGTS;**
- Tomador – pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, que tomam financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS;
- TRCT – Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho;
- Valor de avaliação – equivalente ao valor de mercado do bem objeto do financiamento, definido com base em processo de avaliação efetuado pelos agentes financeiros;
- VF – Valor de Financiamento;
- VI – Valor de Investimento: equivalente ao somatório de todos os custos diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto do financiamento.

3 LEGISLAÇÃO

- Circular CAIXA n.º 136/1998, define como prioridade, a inclusão da mulher Chefe de Família no processo de seleção para concessão de financiamentos habitacionais cujos recursos são originários do FGTS;
- Circular CAIXA n.º 606/2012, regulamenta a RCCFGTS n.º 704/2012;
- Circular CAIXA n.º 797/2018, define critérios e procedimentos para a cessão de Ativos e Passivos com *funding* FGTS, entre agentes habilitados a operar com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço junto ao Agente Operador;

- Circular CAIXA n.º 885/2019, divulga procedimento para divulgação e consulta da relação atualizada dos municípios e regiões metropolitanas para efeito de enquadramento nos limites de valores de imóveis e na utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS na Moradia Própria, denominada Tabela de Municípios;
- Decreto n.º 9.958/2019, dispõe sobre o Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular;
- Instrução Normativa do MCIDADES n.º 15/2014, regulamenta o Programa FIMAC;
- Instrução Normativa do MCIDADES n.º 11/2015, dispõe sobre a Política Socioambiental do FGTS na área de Habitação;
- Instrução Normativa do MCIDADES n.º 03/2017, altera a IN n.º 15/2014, que define novos valores de Avaliação para o Programa FIMAC;
- Instrução Normativa do MCIDADES n.º 25/2017, dá nova redação à instrução normativa n.º 15/2014, do MCIDADES, que regulamenta a linha de crédito para aquisição de material de construção - FIMAC, operada com recursos do FGTS;
- Instrução Normativa do MCIDADES n.º 02/2018, inclui o recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO) como documento obrigatório a ser apresentado nos financiamentos com recursos do FGTS nas áreas de saneamento, infraestrutura e habitação, nas modalidades construção e aquisição de imóvel novo;
- Instrução Normativa do MDR n.º 44/2020, dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2021 e altera a Instrução Normativa MCIDADES n.º 12, de 30/05/2014, que regulamenta o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS (Pró-Cotista);
- Instrução Normativa do MDR n.º 41/2021, regulamenta o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Pró-Cotista;
- Instrução Normativa do MDR n.º 26/2022, altera a IN MDR n.º 41/2021, que regulamenta o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS - Pró-Cotista e a IN MDR n.º 42/2021, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MDR n.º 31/2022, altera a IN MDR n.º 41/2021, que regulamenta o Programa Pró-Cotista e a IN MDR n.º 42/2021, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MDR n.º 48/2022, regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MDR n.º 49/2022, altera a IN MDR n.º 41/2021, que regulamenta o Programa Pró-Cotista, e a IN MDR n.º 55/2021, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2022;
- Instrução Normativa do MCID n.º 27/2023, altera a IN MDR n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo

e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;

- Instrução Normativa do MCID n.º 36/2023, altera a IN n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MCID n.º 39/2023, altera a IN n.º 40/2022, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2023, e a IN n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MCID n.º 47/2023, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), referente à área de Habitação, para o exercício de 2024;
- Instrução Normativa do MCID n.º 7/2024, altera a IN MDR n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MCID n.º 9/2024, altera a IN MCID n.º 47/2023, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2024;
- Instrução Normativa do MCID n.º 12/2024, altera a IN MCID n.º 47/2023, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2024, e a IN MDR n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MCID n.º 17/2024, altera a IN MCID n.º 47/2023, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2024;
- Instrução Normativa do MCID n.º 30/2024, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2025;
- Instrução Normativa do MCID n.º 14/2025, altera a IN MDR n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Instrução Normativa do MCID n.º 17/2025, regulamenta o Programa Classe Média e altera a IN MCID n.º 30/2024, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2025;
- Instrução Normativa do MCID n.º 19/2025, altera a IN MDR n.º 48/2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS;
- Lei n.º 4.591/1964, dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

- Lei n.º 8.036/1990, dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- Lei n.º 9.467/1997, dá nova redação aos arts. 9º da Lei n.º 8.036, de 11 de maio de 1990, e 2º da Lei n.º 8.844, de 20 de janeiro de 1994, que trata das garantias nas operações lastreadas com recursos do FGTS;
- Lei n.º 10.741/2003, dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências;
- Lei n.º 11.124/2005, dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS;
- Ofício n.º 023/2016 – SECCFGTS/MTPS, de 29/02/2016;
- Ofício n.º 400/2018/DPH/SNH-MCIDADES, de 16/04/2018;
- Portaria da Controladoria Geral da União n.º 516, de 15/03/2010, institui o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas;
- Portaria Interministerial MTPS/MMIRDH n.º 04/2016, dispõe sobre as regras relativas ao Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo;
- Portaria Interministerial MCID/MF n.º 4/2024, dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas e remunerações do gestor operacional e agentes financeiros aplicáveis à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- Portaria MCID n.º 1.295/2023, que regulamenta a iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades e demais aportes de recursos públicos aplicáveis à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do FGTS, integrante do Programa MCMV, de que trata a Lei n.º 14.620/2023;
- Portaria MCID n.º 682/2024, que institui os procedimentos a serem adotados na definição das famílias passíveis de atendimento habitacional pelo Programa MCMV, em decorrência de situação de emergência ou de estado de calamidade pública dos meses de abril e maio de 2024 no Estado do Rio Grande do Sul;
- Portaria MCID n.º 792/2024, que regulamenta o aporte de recursos do OGU às operações vinculadas à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do FGTS, integrante do Programa MCMV, destinadas ao atendimento habitacional em decorrência de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pelo Poder Executivo federal em 2024 em Municípios do Estado do Rio Grande do Sul;
- Portaria MCID n.º 399/2025, que dispõe sobre a atualização anual dos limites de renda bruta familiar admitidos para famílias atendidas pelo Programa MCMV, nos termos da Lei n.º 11.977/2009 e da Lei n.º 14.620/2023;
- Resolução Banco Central do Brasil n.º 4.676/2018, dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança;

- Resolução Banco Central do Brasil n.º 4.691/2018, altera as Resoluções n.º 3.932/2010, e 4.676/2018, que dispõem sobre o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE);
- Resolução CNSP n.º 002/1993, aprova as normas reguladoras da organização; e, funcionamento do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro Habitacional – SFH;
- Resolução CCFGTS n.º 288/1998, aprova conceitos e diretrizes a serem observados na operacionalização dos Programas de Aplicação do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 291/1998, altera o Programa Carta de Crédito Individual;
- Resolução CCFGTS n.º 542/2007, dispõe sobre o Programa Pró-Cotista;
- Resolução CCFGTS n.º 680/2012, dispõe sobre o Programa FIMAC;
- Resolução CCFGTS n.º 688/2012, dispõe sobre condições para contratação de operações de financiamento no âmbito dos programas habitacionais do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 702/2012, estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, e dá outras providências;
- Resolução CCFGTS n.º 704/2012, determina a inclusão de cláusula de fornecimento de informações nos contratos de empréstimo e financiamentos;
- Resolução CCFGTS n.º 708/2012, dá nova redação ao art. 40 da Resolução CCFGTS n.º 702/2012;
- Resolução CCFGTS n.º 723/2013, altera o Programa Carta de Crédito Associativo e o Programa de Apoio à Produção de Habitações;
- Resolução CCFGTS n.º 724/2013, estabelece critérios para devolução de recursos relativos a empréstimos e financiamentos com recursos do FGTS, no caso de cancelamento ou distrato de contratos;
- Resolução CCFGTS n.º 733/2013, altera o artigo 22 da Resolução n.º 702/12;
- Resolução CCFGTS n.º 735/2013, altera o item 1 da Resolução n.º 688/12;
- Resolução CCFGTS n.º 761/2014, aprova a Política Socioambiental do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 762/2014, altera os artigos 20 e 22 da Resolução n.º 702, de 2012, em relação à contrapartida dos agentes promotores, nos casos de requalificação de imóveis;
- Resolução CCFGTS n.º 790/2015, altera a Resolução n.º 702/2012;
- Resolução CCFGTS n.º 832/2016, dá nova redação às Resoluções n.º 702/2012, e 790/2015, que estabelecem diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 836/2017, dá nova redação à Resolução n.º 702/2012, que estabelecem diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 838/2017, altera o item 1.7 da RCFGTS n.º 688/2012, que dispõe sobre condições para contratação de operações de financiamento no âmbito dos programas habitacionais do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 866/2017, autoriza a CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS, a anuir em cessões de Ativos e Passivos com *funding* FGTS, entre agentes habilitados a operar junto ao Fundo;

- Resolução CCFGTS n.º 868/2017, inclui o recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO) como documento obrigatório a ser apresentado nos financiamentos com recursos do FGTS nas áreas de saneamento, infraestrutura e habitação, nas modalidades construção e aquisição de imóvel novo;
- Resolução CCFGTS n.º 880/2018, altera a Resolução n.º 868/2017, que dispõe sobre a inclusão do recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO) como documento obrigatório a ser apresentado nos financiamentos com recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 883/2018, referenda a Resolução n.º 880/2018, editada *ad referendum* do Conselho Curador do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 891/2018, altera a Resolução n.º 702/2012, com objetivo de acrescentar os casos de vencimento antecipado da dívida nos motivos que ensejam restituição do desconto ao FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 939/2019, revoga o inciso VI do art. 30 da Resolução n.º 702, que trata da capacidade de pagamento do beneficiário na utilização dos descontos;
- Resolução CCFGTS n.º 977/2020, que altera a Resolução n.º 702/2012, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 993/2021, aprova condições e procedimentos a serem adotados na portabilidade de financiamentos habitacionais concedidos com recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.008/2021, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012, que estabelece as diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.024/2022, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012, que estabelece diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.025/2022, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012, que estabelece diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.039/2022, altera, temporariamente, as taxas de juros nominais de que tratam a Resolução CCFGTS n.º 542/2007, e a Resolução CCFGTS n.º 909/2018, e altera a Resolução CCFGTS n.º 542/2007;
- Resolução CCFGTS n.º 1.040/2022, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012, que estabelece as diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.041/2022, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012, que estabelece diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.053/2022, amplia e consolida as modalidades de garantias aceitas pelo FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.061/2022, altera as Resoluções CCFGTS n.º 702/2012, CCFGTS n.º 1.009/2021 e CCFGTS n.º 1.039/2022;
- Resolução CCFGTS n.º 1.062/2023, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012;

- Resolução CCFGTS n.º 1.079/2023, que aprova os orçamentos financeiro, operacional e econômico para o exercício de 2024, e os orçamentos plurianuais, para o período de 2025-2027, do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.085/2024, altera a Resolução CCFGTS n.º 994/2021 e a Resolução CCFGTS n.º 702/2012;
- Resolução CCFGTS n.º 1.101/2024, aprova os orçamentos financeiro, operacional e econômico para o exercício de 2025, e os orçamentos plurianuais, para o período 2026-2028, do FGTS;
- Resolução CCFGTS n.º 1.104/2024, aprova suplementação do Orçamento Operacional do FGTS para o exercício de 2024;
- Resolução CCFGTS n.º 1.115/2025, altera a Resolução CCFGTS n.º 702/2012 e a Resolução CCFGTS n.º 1.101/2024;
- Resolução CCFGTS n.º 1.116/2025, cria o Programa Classe Média e altera a Resolução CCFGTS n.º 1.101/2024, que aprova os orçamentos financeiro, operacional e econômico para o exercício de 2025, e os orçamentos plurianuais, para o período 2026-2028, do FGTS;
- **Circular CAIXA n.º 1.092/2025, divulga a versão atualizada deste Manual.**

4 ALTERAÇÕES OCORRIDAS EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

4.1 INCLUSÃO

- Capítulo I
Item [2](#) – Inclui as definições de “Sistemas de Construção Industrializados *Offsite*” e “Taxa de juros passiva do mutuário”;
- Capítulo V
Subitem [3.1.3.3.2.1](#) e seguintes – Inclui orientação referente aos documentos apresentados para comprovação da descaracterização da família unipessoal;
- Capítulo XI
Item [7.2.4](#) e subitens – Inclui orientação referente as condições específicas para desembolso de recursos sistemas de construção industrializados *offsite*;
Subitem [10.3.2](#) – Inclui orientação referente ao sistema de amortização das operações decorrentes do contrato celebrado entre o Agente Operador e o agente financeiro para as operações contratadas a partir de 01/01/2026;
Subitem [15.1](#) – Inclui prazo para os agentes financeiros regulamentar as novas disposições deste Manual.

4.2 ALTERAÇÃO

- Capítulo III

Subitem [8.2.1.5.2.2](#) – Inclui orientação que o cálculo do percentual referente ao faseamento somente considera unidades habitacionais novas;

- Capítulo V

Subitem [3.1.3.3.2](#) – Exclui a apresentação de comprovante de residência de 24 meses de antecedência à contratação;

- Capítulo XI

Subitem [10.3.1.1](#) – Inclui “As prestações de amortização e juros”;

Subitem [12.3](#) – Inclui orientação que os recolhimentos referentes aos valores do principal da dívida serão efetuados com atualização monetária e juros remuneratórios, à taxa de juros passiva do contrato firmado com o mutuário.



CAPÍTULO II – PARTICIPANTES, ATRIBUIÇÕES BÁSICAS E DIRETRIZES GERAIS COMUNS ÀS PESSOAS FÍSICA E JURÍDICA

1 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES BÁSICAS

1.1 GESTOR DA APLICAÇÃO

1.1.1 Compete ao Ministério das Cidades, na qualidade de Gestor da Aplicação do FGTS:

- a) pratica todos os atos necessários à gestão da aplicação do Fundo, de acordo com as diretrizes e programas estabelecidos pelo Conselho Curador;
- b) expede atos normativos relativos à alocação dos recursos para implementação dos programas aprovados pelo Conselho Curador;
- c) define as metas a serem alcançadas nos programas de habitação popular;
- d) estabelece os critérios, procedimentos e parâmetros básicos para análise e avaliação dos projetos a serem financiados com os recursos do FGTS, com observância dos objetivos da política nacional de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais de habitação popular;
- e) elabora orçamentos anuais e planos plurianuais de aplicação dos recursos, discriminando-os por Unidade da Federação e submetendo-os até 31 de julho ao Conselho Curador;
- f) acompanha a execução dos programas de habitação popular, decorrentes de aplicação de recursos do FGTS, implementados pelo Agente Operador;
- g) elege as operações, os projetos e as suplementações a serem financiadas com recursos do FGTS, de modo a assegurar que a alocação seja feita de acordo com a política nacional de desenvolvimento urbano e as políticas setoriais de habitação popular, estabelecidas pelo Governo Federal;
- h) subsidia o Conselho Curador com estudos técnicos necessários ao aprimoramento operacional dos programas de habitação popular;
- i) apresenta relatórios gerenciais periódicos, com a finalidade de proporcionar ao Conselho Curador os meios para avaliar o desempenho dos programas, nos seus aspectos físicos, econômico-financeiros, sociais e institucionais, e a sua vinculação às diretrizes governamentais;
- j) procede à análise técnica e acompanha o processo de análise jurídica e econômico-financeira das operações, dos projetos e dos pedidos de suplementação;
- k) define as prioridades, a metodologia e os parâmetros básicos que nortearão a elaboração dos orçamentos e planos plurianuais de aplicação dos recursos do FGTS, e;
- l) submete à apreciação do Conselho Curador as contas do FGTS.

1.2 AGENTE OPERADOR

1.2.1 Compete à Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador:

- a) define e divulga os procedimentos operacionais necessários à execução dos Programas de Habitação Popular e ao cumprimento das Resoluções do Conselho Curador e dos atos normativos do Gestor da Aplicação do FGTS;
- b) controla e acompanha a execução orçamentária dos programas de aplicação dos recursos do FGTS;
- c) cadastrar e credenciar entidades não financeiras e habilitar os agentes financeiros para atuar nos Programas de Aplicação dos Recursos do FGTS;
- d) analisa o pedido de cadastramento e procede a inclusão do solicitante no cadastro;
 - d.1) nos casos de insuficiência de informações necessárias ao cadastramento, o Agente Operador formaliza ao solicitante a necessidade de apresentação dos dados adicionais, sendo facultado, a este, reprocessar o pedido de cadastramento, se sanadas as deficiências apontadas;
- e) verifica se as entidades interessadas em se cadastrarem como agentes do FGTS cumprem os requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e capacidade técnica, operacional e financeira, em conformidade com a legislação vigente e as diretrizes estabelecidas pelo CCFGTS;
- f) habilita os agentes financeiros, para atuar no âmbito dos programas de aplicação do FGTS;
- g) credencia a área técnica do agente financeiro para executar atividades técnicas de engenharia, arquitetura e, quando for o caso, trabalho social na análise e acompanhamento de empreendimentos financiados com recursos do FGTS;
- h) avalia o desempenho e a capacidade econômico-financeira dos agentes envolvidos nas operações de crédito com recursos do FGTS;
- i) acompanha e orienta a atuação dos agentes financeiros, com vistas à correta aplicação dos recursos do FGTS, fiscalizando as atividades relacionadas ao FGTS, por meio de sistema informatizado e padronizado de gerenciamento e controle, cujo objetivo é a verificação do cumprimento dos normativos no âmbito do FGTS;
- j) requisita e acessa as informações necessárias, junto a qualquer dos agentes que atuam no âmbito do FGTS, com vistas ao cumprimento das suas atribuições, podendo realizar auditorias, inclusive com técnicos independentes, quando julgar necessário para avaliação das tarefas inerentes ao FGTS;
- k) acompanha, por intermédio dos agentes financeiros, a atuação dos agentes promotores e/ou mutuários finais, identificando eventuais irregularidades na sua atuação;
- l) apura eventuais desvios ou denúncias sobre irregularidades na atuação dos agentes financeiros e/ou mutuários finais nessas operações, tomando

- as providências cabíveis para correção, responsabilização e reparação, quando for o caso;
- m) acompanha e avalia a execução dos empreendimentos, sem prejuízo do desenvolvimento dessa atividade pelos agentes financeiros;
 - n) avalia e aperfeiçoa, sistematicamente, os parâmetros operacionais dos programas;
 - o) apresenta relatórios gerenciais periódicos, e, sempre que solicitadas, outras informações, com a finalidade de proporcionar ao Gestor da Aplicação e ao Conselho Curador meios para avaliar o desempenho dos programas, nos seus aspectos físico, econômico-financeiro, social e institucional, e sua conformidade com as diretrizes governamentais;
 - p) coloca à disposição do CCFGTS, em formato digital, as informações gerenciais que estejam sob gestão do agente operador e que sejam necessárias ao desempenho das atribuições daquele colegiado.
 - q) analisa as propostas de operações de crédito, pronunciando-se quanto a sua viabilidade e enquadramento nos objetivos dos Programas;
 - r) analisa, sob os aspectos jurídico e de viabilidade técnica, econômica e financeira, os projetos de habitação popular, a serem financiados com recursos do FGTS;
 - s) concede os créditos para as operações previamente selecionadas e hierarquizadas, desde que consideradas viáveis, de acordo com o disposto na alínea "q" deste subitem, responsabilizando-se pelo acompanhamento de sua execução e zelando pela correta aplicação dos recursos;
 - t) implementa os atos do Gestor relativos à alocação e à aplicação dos recursos do FGTS, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador;

1.3 AGENTES FINANCEIROS

1.3.1 Compete aos agentes financeiros:

- a) orienta os mutuários e agentes promotores na formulação das propostas de operações de crédito;
- b) habilita os agentes promotores, obedecendo as regras previstas;
- c) enquadra, hierarquiza e seleciona as propostas de financiamento, em conformidade com os critérios definidos neste Manual, para fins de análise e contratação;
- d) solicita ao Agente Operador os recursos necessários para contratação das operações selecionadas;
- e) analisa as propostas de financiamento, em conformidade com os critérios definidos neste Manual;
- f) responsabiliza-se pela elaboração de cadastro de projetos, especificações e orçamentos a serem fornecidos aos proponentes, quando necessário;

- g) apresenta ao Agente Operador as garantias previstas nos programas de aplicação dos recursos do FGTS nas operações de empréstimos;
- h) responsabiliza-se pelo retorno dos recursos financiados e desembolsados, na forma contratualmente estabelecida;
- i) contrata operações de crédito com os mutuários;
- j) acompanha, controla e avalia o desenvolvimento das operações, de maneira a garantir o cumprimento das metas na forma contratualmente estabelecida;
- k) emite relatórios específicos de acompanhamento das obras, solicitando a liberação das parcelas ao Agente Operador, quando for o caso;
- l) encaminha mensalmente ao Agente Operador dados referentes às contratações efetuadas e execução das obras;
- m) analisa as alterações contratuais solicitadas pelos mutuários e, quando necessário, encaminha ao Agente Operador;
- n) nas orientações ao mutuário deve ser recomendado o plantio de mudas de árvores nativas da região, bem como manutenção da vegetação nativa já existente de forma a contribuir com a preservação do meio ambiente;
- o) avalia os pedidos de crédito provenientes dos agentes promotores, segundo os aspectos técnicos, financeiros, jurídicos e sociais, manifestando-se conclusivamente sobre a viabilidade da operação e respondendo, perante o Agente Operador, pela fiel execução da operação em sua concepção global, preservando os aspectos de preço, prazo e qualidade contratualmente estabelecidos;
- p) avalia o desempenho dos mutuários finais e dos agentes promotores na execução das obras/serviços, identificando eventuais irregularidades na sua atuação, adotando as providências cabíveis para sua solução;
- q) observa na contratação das operações de crédito o atendimento dos requisitos da Política Socioambiental do FGTS, conforme previsto na Resolução do CCFGTS nº 761/2014, Instrução Normativa do MCIDADES nº 11/2015 e na Circular CAIXA nº 681/2015;
- r) observa na portabilidade de operações de crédito lastreadas com recursos do FGTS, realizadas com pessoas naturais, as condições estabelecidas neste Manual;
- s) observa na cessão de Ativos e passivos com *funding* FGTS, entre agentes habilitados a operar com recursos do FGTS, os requisitos previstos na Resolução do CCFGTS nº 866/2017 e na Circular CAIXA nº 797/2018.

1.3.2 ATRIBUIÇÕES ESPECÍFICAS – PESSOAS FÍSICAS

- 1.3.2.1 Constituem-se em atribuições complementares dos agentes financeiros, para contratações firmadas com pessoas físicas, em operações de crédito contratadas em áreas urbanas ou rurais, a assistência técnica, jurídica e social às famílias beneficiadas pelo programa, sem prejuízo de outras inerentes à natureza de sua participação no programa.

1.3.2.2 Excetuada a modalidade de Aquisição de Unidade Habitacional, compete aos agentes financeiros do Programa Carta de Crédito Individual, quando operar em áreas urbanas ou rurais, exercer as seguintes atribuições:

- a) implementação do programa em localidade(s) específica(s), definida(s) dentro da sua área geográfica de atuação, levando-se em consideração o perfil do déficit e da demanda habitacional local conjugados;
 - a.1) entende-se por localidade, para fins de aplicação do contido no caput desta alínea, um aglomerado de municípios, um município, distrito ou bairro;
- b) elaboração de cadastro de projetos, especificações e orçamentos a serem fornecidos aos financiados, voltados à otimização dos recursos financiados e a exceção de obras e serviços que, a seu final, ofereçam ao mutuário condições mínimas de salubridade, habitabilidade e segurança;
- c) levantamento de custos de materiais de construção e da oferta de unidades habitacionais novas ou usadas e lotes urbanizados, nos mercados que componham as localidades definidas para implementação do programa, indicando aos financiados as possibilidades de obtenção de menor preço;
- d) formação de banco de materiais de construção, propiciando aos financiados a compra de materiais por preços inferiores aos praticados no mercado;
- e) prestar orientação técnica e assistência jurídica na obtenção da documentação necessária à concessão do crédito e regularização do imóvel, se for o caso;
- f) desenvolver ações junto aos órgãos competentes, no sentido de flexibilizar normas técnicas e de edificação, exigências e tramites legais, destacadamente aquelas que envolvem a concessão de habite-se, adequando-os ao público alvo do programa e aos casos que envolvam contratos de financiamentos em áreas rurais;
- g) formação de equipe especializada na área de desenvolvimento de comunidades, que deverá orientar os financiados no que diz respeito à execução das obras e sua adequada utilização;
- h) estabelecer parcerias com entidades, governamentais ou não, com atuação voltada ao setor habitacional, tais como as Companhias de Habitação e órgãos assemelhados, de forma a auxiliá-los no exercício de suas atribuições complementares;
- i) implementação das modalidades preferencialmente de forma conjugada a intervenções federais, estaduais ou municipais voltadas à habitação popular, ao desenvolvimento urbano e a assentamentos rurais;
- j) atuação de forma a inibir a consolidação de assentamentos precários, insalubres, em áreas de risco ou proteção;

- k) acompanhamento das atividades desenvolvidas pelos revendedores de materiais de construção, eventualmente conveniados com o agente financeiro, aplicando, no que couber, as diretrizes do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat da Secretaria Nacional de Habitação do Gestor da Aplicação;
- l) as operações de financiamento enquadradas na modalidade Aquisição de Material de Construção serão implementadas, preferencialmente de forma coletiva.

1.4 AGENTES PROMOTORES

1.4.1 ATRIBUIÇÕES DOS AGENTES PROMOTORES GERENCIADORES (ENTIDADES ORGANIZADORAS DOS GRUPOS ASSOCIATIVOS)

1.4.1.1 Atuam no Programa Carta de Crédito Associativa, com as seguintes atribuições:

- a) promove ações necessárias à formação, organização e análise socioeconômica prévia dos proponentes do grupo associativo, de forma a demonstrar a viabilidade da execução do empreendimento;
- b) promove, sempre que possível, ações voltadas ao cumprimento das diretrizes gerais, constantes neste Manual;
- c) promove ações necessárias à elaboração e estudo prévio de viabilidade dos projetos;
- d) promove ações necessárias ao acompanhamento da execução e conclusão dos projetos, na forma que este venha a ser aprovado junto aos órgãos competentes;
- e) execução ou contratação de trabalho social;
- f) promove a substituição dos adquirentes, quando ocorrer desistência ou inadimplemento destes;
- g) legaliza o empreendimento perante todos os órgãos públicos;
- h) execução ou contratação de desenvolvimento comunitário junto aos mutuários;
- i) entrega o empreendimento aos mutuários;
- j) responsabiliza-se por promover junto aos mutuários, o aporte de recursos adicionais para conclusão do empreendimento;
- k) responsabiliza-se por acordos e parcerias realizadas com entidades não intervenientes na operação de crédito;
- l) registra os contratos de financiamentos junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;
- m) paga todos os encargos financeiros não inerentes ao mutuário;

- n) presta as orientações necessárias aos mutuários finais, quanto aos direitos e obrigações constantes do contrato de financiamento firmado com estes, bem como sobre as diretrizes gerais estabelecidas neste Manual;
- o) observa na elaboração dos projetos das operações de crédito o atendimento dos requisitos da Política Socioambiental do FGTS, conforme previsto na Resolução do CCFGTS nº 761/2014, Instrução Normativa do MCIDADES nº 11/2015 e na Circular CAIXA nº 681/2015.

1.4.1.2 É facultado à entidade organizadora do grupo associativo contratar empresa gestora do empreendimento para realizar as atividades previstas nas alíneas "c", "d" e "e" do subitem [1.4.1.1](#).

1.4.1.3 Nos casos de empreendimentos, cujas entidades organizadoras dos grupos associativos sejam órgãos da administração direta ou indireta dos estados, do Distrito Federal ou de municípios, a contratação da empresa gestora do empreendimento deverá observar a Lei n.º 8.666/93.

1.4.1.4 As propostas de participação no programa serão formuladas por entidades representativas dos grupos associativos.

1.4.2 ATRIBUIÇÕES DOS AGENTES PROMOTORES EMPREENDEDORES

1.4.2.1 Atuam no Programa Apoio à Produção de Habitações, com as seguintes atribuições:

- a) aporta os valores referentes à sua participação no empreendimento;
- b) responsabiliza-se pelo retorno do financiamento concedido pelos agentes financeiros, na forma contratualmente estabelecida;
- c) promover ações necessárias à comprovação da viabilidade da execução do empreendimento;
- d) promove, sempre que possível, ações voltadas ao cumprimento das diretrizes gerais constantes neste Manual;
- e) promove ações necessárias ao planejamento, elaboração, implementação, fiscalização e acompanhamento do projeto, na forma que este vier a ser aprovado junto aos órgãos competentes;
- f) legaliza o empreendimento perante todos os órgãos públicos;
- g) responsabiliza-se pelo aporte de recursos adicionais para conclusão do empreendimento;
- h) registra o contrato de financiamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;
- i) observa na elaboração dos projetos das operações de crédito o atendimento dos requisitos da Política Socioambiental do FGTS, conforme previsto na Resolução do CCFGTS nº 761/2014, Instrução Normativa do MCIDADES nº 11/2015 e na Circular CAIXA nº 681/2015.

- 1.4.2.2 Havendo agente executor, cabe ao agente promotor o monitoramento daquele agente, no desenvolvimento das atividades sob sua responsabilidade, com o objetivo de garantir a boa aplicação dos recursos do FGTS e a conclusão e funcionalidade do empreendimento, já que a responsabilidade pelo cumprimento do contrato é do mutuário/agente promotor.

1.5 MUTUÁRIOS/ADQUIRENTES FINAIS

- 1.5.1 Pessoas físicas com as seguintes atribuições, sem prejuízo de outras inerentes à natureza de sua participação nos Programas:

- a) aporta os valores referentes à sua participação na operação;
- b) responsabiliza-se pelo retorno do financiamento concedido pelos agentes financeiros, na forma contratualmente estabelecida;
- c) adota práticas que possam contribuir com a preservação do meio ambiente tais como plantio de mudas e manutenção da vegetação nativa da região;
- d) acompanha a execução das obras, quando for o caso.

- 1.5.2 No caso de operações de crédito vinculadas ao Programa Carta de Crédito Associativa, exerce, ainda, as seguintes atribuições:

- a) aporta os valores referentes à sua participação no empreendimento;
- b) acompanha a execução das obras através dos representantes do Grupo Associativo.

1.6 PROPONENTES DE COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PRODUZIDAS OU EM PRODUÇÃO SEM O APORTE DE RECURSOS DO FGTS

- 1.6.1 São atribuições dos proponentes de comercialização de unidades habitacionais produzidas ou em produção sem o aporte de recursos do FGTS:

- a) aporta os valores referentes à sua participação no empreendimento;
- b) promove ações necessárias à comprovação da viabilidade da execução do empreendimento;
- c) promove ações necessárias à comercialização do empreendimento;
- d) promove, sempre que possível, ações voltadas ao cumprimento das diretrizes gerais constantes neste Manual;
- e) promove ações necessárias ao planejamento, elaboração, implementação, fiscalização e acompanhamento do projeto, na forma que este vier a ser aprovado junto aos órgãos competentes;
- f) legaliza o empreendimento perante todos os órgãos públicos;

- g) responsabiliza-se pelo aporte de recursos adicionais para conclusão do empreendimento;
- h) registra o contrato de financiamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

1.7 ENTIDADES PARCEIRAS

1.7.1 Caracterizam-se como parceiras as entidades que exerçam, nas operações implementadas sob a forma coletiva, no âmbito do Programa Carta de Crédito Associativa com, no mínimo, as seguintes atribuições:

- a) formação, organização e análise socioeconômica, prévia dos proponentes ao financiamento;
- b) elaboração e estudo prévio de viabilidade dos projetos;
- c) participação no investimento, financeira ou sob a forma de aporte de bens ou execução de serviços economicamente mensuráveis;
- d) acompanhamento da execução das obras e serviços objeto dos contratos de financiamento e, quando cabível;
- e) execução de trabalho de desenvolvimento comunitário junto aos beneficiários.

2 DIRETRIZES GERAIS COMUNS ÀS PESSOAS FÍSICA E JURÍDICA

2.1 DIRETRIZES GERAIS

2.1.1 Os Programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo têm por objetivo possibilitar o acesso a moradias, em áreas urbanas, por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 8.600,00 e podem contemplar:

- a) a aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas, de material de construção e de lote urbanizado, a construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidades habitacionais, bem como a produção de lote urbanizado, por meio da concessão de financiamentos a pessoas físicas, de forma individual ou associativa; e
- b) a produção e/ou comercialização de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de requalificação de imóveis, por intermédio da concessão de financiamentos a pessoas jurídicas do ramo da construção civil.

2.1.1.1 O Programa habitacional Classe Média é destinado à aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas por pessoas físicas em operações não enquadradas na área de Habitação Popular do FGTS.

- 2.1.2 Para fins do disposto neste Manual, considera-se unidade habitacional nova o imóvel que:
- a) esteja em fase de produção; ou
 - b) tenha até 180 dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido por órgão público competente, ou, nos casos de prazo superior, se não tiver sido habitada ou alienada.
- 2.1.2.1 Excetuam-se desse conceito os casos em que o proponente for o primeiro comprador do imóvel financiado e este comprovar que ocupou o imóvel durante a negociação de venda ou os imóveis recebidos pelo vendedor do terreno do empreendimento, mediante dação em pagamento.
- 2.1.2.2 O conceito de Unidade Habitacional Nova se aplica aos financiamentos vinculados às operações normais do FGTS.
- 2.1.3 As diretrizes e os procedimentos gerais no que se refere à distribuição, aplicação e ao controle dos recursos do Orçamento Operacional do FGTS de cada ano, são divulgados por meio de atos normativos do Gestor da Aplicação.
- 2.1.4 O agente financeiro deve disponibilizar ao Agente Operador, mensalmente, dados e informações que comprovem o atendimento ao disposto nas regulamentações citadas no subitem [2.1.3](#).
- 2.1.5 O Agente Operador somente aloca recursos a agente financeiro que esteja devidamente habilitado para operar com recursos do FGTS e não apresente restrição cadastral junto ao CADIN em função de inadimplência relativa ao retorno de financiamentos contratados com recursos do Fundo ou relativa a recolhimentos de encargos do FGTS.
- 2.1.6 Os agentes financeiros deverão apresentar, ao Agente Operador, programação de aplicação dos recursos por eles solicitados, compatível com os recursos orçamentários previstos para cada UF.
- 2.1.7 Para contratação dos financiamentos os agentes financeiros devem efetuar análise conclusiva da viabilidade técnica.
- 2.1.8 A unidade habitacional ou o lote urbanizado, objeto da proposta de financiamento, destinar-se-á a uso residencial pelo proponente, admitindo-se a utilização, para fins laborais, de parte da unidade ou lote, nos casos permitidos pelas posturas municipais, quando existente.
- 2.1.8.1 Havendo divergência entre a destinação descrita na matrícula e no IPTU, prevalecerá aquela comprovada mediante vistoria técnica consignada em laudo próprio.

- 2.1.8.1.1 Caso haja dispensa do laudo de avaliação, e exista divergência entre a destinação descrita na matrícula do imóvel e no IPTU, prevalecerá o descrito na matrícula do imóvel.
- 2.1.9 Os agentes financeiros devem realizar o acompanhamento e certificação de conclusão das obras e serviços contratados, bem como a verificação do cumprimento de todas as exigências técnicas e legais dispostas neste Manual.
- 2.1.10 Objetivando facilitar o fluxo das informações a serem enviadas para o Conselho Curador do FGTS e Gestor da Aplicação, os dados e informações relativos às operações de crédito firmadas entre os agentes financeiros e seus mutuários devem ser apresentados ao Agente Operador em até 30 dias, contados da data da contratação.
- 2.1.10.1 No caso das operações firmadas pelos agentes financeiros no mês de dezembro, esses dados devem ser apresentados ao Agente Operador até o dia 10 de janeiro do exercício seguinte.
- 2.1.10.1.1 Nesse caso, as operações contratadas no mês de dezembro devem estar contempladas na proposta orçamentária final enviada pelo agente financeiro ao agente operador até 15 de novembro do exercício orçamentário em curso.
- 2.1.10.2 Os agentes financeiros devem priorizar a contratação de financiamentos de imóveis vinculados a empreendimentos financiados com recursos do FGTS.
- 2.1.11 No âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo, os contratos de financiamento aos mutuários pessoas físicas serão firmados com a interveniência da entidade organizadora do grupo associativo e, quando for o caso, da empresa gestora do empreendimento.

2.2 ORIGEM, ALOCAÇÃO E REMANEJAMENTO DE RECURSOS

2.2.1 PROGRAMAS APOIO À PRODUÇÃO, CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL E ASSOCIATIVO

- 2.2.1.1 Os Programas Apoio à Produção, Carta de Crédito Individual e Associativo utilizarão recursos da área orçamentária da Habitação Popular, integrante do Orçamento Operacional FGTS em vigor, resguardadas a forma de distribuição e demais condições dispostas na Resolução CCFGTS n.º 702/2012.
- 2.2.1.1.1 A distribuição, entre regiões geográficas, dos recursos alocados para a área orçamentária de Habitação, observará as necessidades habitacionais, a população e outros indicadores sociais que deverão constar da proposta

orçamentária anual e plurianual submetida pelo Gestor da Aplicação ao Conselho Curador do FGTS.

2.2.1.2 A aplicação dos recursos destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas observará a forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação, observando-se o seguinte:

- a) os limites definidos, conforme periodicidade prevista;
- b) a distribuição dos limites por tipo de imóvel e faixa de renda.

2.2.1.2.1 O Agente Operador informará aos agentes financeiros os valores de desconto alocados, bem como os respectivos limites que deverão ser observados ao longo do exercício orçamentário.

2.2.1.2.2 Nos casos em que o Agente Operador faça a alocação bimestral e/ou anual do orçamento de desconto, o agente financeiro poderá solicitar o ajuste da alocação bimestral/anual:

- a) quando a alocação do orçamento de desconto for bimestral, o agente financeiro poderá solicitar a antecipação do orçamento operacional, desde o pedido não seja superior ao valor autorizado para o bimestre de referência seguinte;
- b) a critério do Agente Operador, no caso de antecipação bimestral, a alocação ocorrerá somente após o 15º dia do mês, referente ao limite do bimestre de referência seguinte.

2.2.1.3 O Agente Operador alocará, aos agentes financeiros, os recursos destinados, a cada exercício, aos Programas Apoio, CCI e CCA, por intermédio de contrato de abertura de crédito, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

2.2.1.4 Os eventuais remanejamentos de recursos, entre regiões geográficas, serão efetuados a partir de solicitações fundamentadas, encaminhadas, pelo Agente Operador, até o dia 30 de novembro do exercício orçamentário em curso.

2.2.2 PROGRAMAS PRÓ-COTISTA E FIMAC

2.2.2.1 Os Programas Pró-Cotista e FIMAC utilizarão os recursos do Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do FGTS em vigor.

2.2.2.2 Os recursos destinados ao Programa Pró-Cotista serão alocados entre regiões geográficas, em favor dos agentes financeiros habilitados pelo Agente Operador, por intermédio de contratos de empréstimo.

- 2.2.2.2.1 O Agente Operador alocará, em nível nacional, os recursos destinados ao Programa FIMAC, a favor dos agentes financeiros habilitados, por intermédio de contratos de empréstimo.
- 2.2.2.3 No âmbito do Programa Pró-Cotista, o Agente Operador observará os critérios de alocação de recursos previstos anualmente na regulamentação específica de execução orçamentária.
- 2.2.2.4 No âmbito do Programa FIMAC, o Agente Operador reservará, no mínimo, 60% dos recursos alocados para financiamentos destinados a unidades habitacionais cujos valores de avaliação estejam situados ou venham a se situar, conforme a modalidade operacional, nos limites definidos no subitem [9.1](#) do Capítulo III
- 2.2.2.4.1 As contratações de operações de crédito devem observar os limites estabelecidos pelo Gestor da Aplicação quanto ao financiamento de imóveis novos no âmbito do Programa Pró-Cotista.
- 2.2.2.5 Os eventuais remanejamentos de recursos, entre as regiões do território nacional, serão efetuados a partir de solicitações técnicas fundamentadas, encaminhadas pelo Agente Operador, até o dia 30 de novembro do exercício orçamentário em curso.

2.2.3 ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DOS ORÇAMENTOS OPERACIONAL E DE DESCONTOS

- 2.2.3.1 Para fins de acompanhamento da execução dos orçamentos operacional, oneroso e de descontos, ficam definidos os seguintes marcos de monitoramento, para as operações contratadas a partir 02/01/2025:
- a) Limite de Alerta: caso verificada execução superior a um terço dos orçamentos de que trata o subitem [2.2.3.1](#) até o final do primeiro quadrimestre do exercício orçamentário; e
 - b) Limite Prudencial: caso verificada execução superior a 50% dos orçamentos de que trata o subitem [2.2.3.1](#) até o final do primeiro semestre do exercício orçamentário.
- 2.2.3.1.1 O acompanhamento da execução do orçamento operacional se dará por Programa de Aplicação e por Região Geográfica, e o orçamento de desconto por Região.
- 2.2.3.1.2 O atingimento dos marcos de monitoramento de que trata as alíneas "a" e "b" do subitem [2.2.3.1](#) suscitará:
- a) Limite de Alerta: apresentação, em até 15 dias, ao Grupo de Apoio Permanente (GAP) do Conselho Curador do FGTS, de relatório detalhado da execução pregressa, acompanhado da execução estimada para o

exercício orçamentário pelo Gestor da Aplicação, Agente Operador FGTS e agentes financeiros;

b) Limite Prudencial: proposição, pelo Gestor da Aplicação, de medidas de controle da execução orçamentária, considerando os parâmetros de sustentabilidade do Fundo, as quais serão apresentadas para deliberação deste Conselho na reunião ordinária, prevista para ocorrer em julho de 2025.

2.2.3.2 O Agente Operador disponibilizará ao Gestor da Aplicação relatório detalhado da execução orçamentária, acompanhado da execução estimada para o exercício orçamentário, ao final do primeiro quadrimestre e do primeiro semestre do exercício orçamentário.

2.2.3.2.1 Os agentes financeiros deverão encaminhar ao Agente Operador a execução estimada para o exercício orçamentário.

2.2.4 PROGRAMA CLASSE MÉDIA

2.2.4.1 As operações de financiamento realizadas no âmbito do Programa Classe Média integram, obrigatoriamente, carteira de financiamentos composta por operações firmadas com recursos do FGTS e com recursos de outras fontes, aportados pelas instituições financeiras interessadas.

2.2.4.1.1 A participação dos recursos do FGTS na carteira de que trata o subitem [2.2.4.1](#) será limitada a 50%.

2.2.4.1.2 A composição dos recursos do FGTS com recursos de outras fontes será responsabilidade dos agentes financeiros interessados e habilitados a operar pelo Agente Operador do FGTS.

2.2.4.1.3 O Agente Operador alocará, aos agentes financeiros, a parcela de recursos FGTS destinados ao Programa Classe Média, por intermédio de contrato, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

2.2.4.1.4 O Agente Operador observará os critérios de alocação de recursos previstos anualmente na regulamentação específica de execução orçamentária.

2.2.5 REGRAS PARA ALOCAÇÃO E PARIDADE OPERACIONAL

2.2.5.1 Estabelecem-se, a seguir, as diretrizes para a alocação dos recursos do FGTS no Programa Classe Média, com vistas à manutenção da paridade mínima de 50% entre os recursos do FGTS e os de outras fontes:

2.2.5.2 O Agente Operador do FGTS autorizará, mensalmente e até o quinto dia útil de cada mês, a contratação de financiamentos com recursos do FGTS,

observada a necessidade de manutenção do equilíbrio da carteira entre recursos do FGTS e de outras fontes, na proporção de 50% para cada modalidade de *funding*.

- 2.2.5.2.1 Na primeira etapa, prevista para maio de 2025, será autorizada a contratação com recursos do FGTS limitada a 1/12 (um doze avos) do valor total alocado ao agente financeiro no Programa.
- 2.2.5.3 Considerando a inviabilidade operacional da contratação simultânea com recursos do FGTS e de outras fontes, a recomposição da paridade será promovida por etapas alternadas, por meio da evolução escalonada dos limites de contratação com recursos do FGTS ao longo do exercício.
 - 2.2.5.3.1 A cada nova solicitação de autorização para contratação com recursos do FGTS, o agente financeiro deverá comprovar, previamente, a constituição de carteira com recursos de outras fontes, em montante equivalente ao dobro do valor autorizado na etapa anterior.
 - 2.2.5.3.1.1 De forma ilustrativa, considera-se que a liberação de uma nova etapa com recursos do FGTS pressupõe a comprovação, pelo agente financeiro, da contratação prévia de recursos de outras fontes em volume suficiente para garantir a paridade da carteira, conforme exigido neste Manual.
 - 2.2.5.3.2 A autorização mensal de novos limites do FGTS poderá ser ajustada progressivamente, conforme cronograma a ser estabelecido pelo Agente Operador, com base na evolução da carteira de recursos de outras fontes já contratadas.
 - 2.2.5.4 A liberação dos recursos do FGTS estará condicionada à solicitação formal do agente financeiro ao Agente Operador, nos termos dos procedimentos operacionais definidos para o Programa.
 - 2.2.5.5 Caso o agente financeiro inicie as operações em data posterior ao mês de maio de 2025, o Agente Operador realizará os ajustes necessários no cronograma de alocação e comprovação das contratações, de forma a garantir a paridade mínima exigida.
 - 2.2.5.6 Para cumprimento da paridade mínima exigida de 50%, os agentes financeiros deverão comprovar, até o mês de novembro de 2025, a contratação de recursos de outras fontes em valor superior ao total autorizado de FGTS no exercício.
 - 2.2.5.6.1 A alocação de novos recursos do FGTS estará condicionada à efetiva contratação e utilização prévia de recursos de outras fontes de forma que o montante total contratado com recursos do Fundo não ultrapasse 50% da carteira consolidada de financiamentos no exercício.

- 2.2.5.6.2 Na hipótese de descumprimento das exigências de paridade, a autorização de nova alocação de recursos do FGTS poderá ser glosada, de forma integral ou parcial, até que o agente financeiro comprove a recomposição da carteira com recursos de outras fontes em volume suficiente para restabelecer o equilíbrio mínimo de 50%.
- 2.2.5.7 Com o objetivo de facilitar a compreensão das regras operacionais estabelecidas neste Manual, apresenta-se a seguir um exemplo ilustrativo de alocação mensal dos recursos do FGTS e da respectiva composição com recursos de outras fontes, no contexto do Programa Classe Média.
- 2.2.5.7.1 A simulação considera um agente financeiro com alocação total de R\$ 1,2 bilhão em recursos do FGTS para o exercício, sujeito à regra de paridade mínima de 50% em relação a outras fontes. O fluxo demonstra a liberação escalonada dos valores do FGTS, alternando com etapas de comprovação de contratação com recursos de outras fontes, conforme disciplinado nos subitens 2.2.5.3 a 2.2.5.6.1.

Exemplo de Alocação Escalonada - FGTS e Outras Fontes (2025)

Mês	FGTS Alocado (R\$)	Outras Fontes (R\$)
mai/25	R\$ 100.000.000,00	-
jun/25	-	R\$ 200.000.000,00
jul/25	R\$ 400.000.000,00	-
ago/25	-	R\$ 800.000.000,00
set/25	R\$ 800.000.000,00	-
out/25	-	R\$ 1.200.000.000,00
nov/25	R\$ 1.200.000.000,00	-
dez/25	-	-

- 2.2.5.7.1.1 O exemplo no subitem [2.2.5.7.1](#) demonstra a aplicação prática das regras de alocação com foco na manutenção da paridade operacional exigida. A liberação dos recursos do FGTS é realizada em etapas, e cada nova autorização está condicionada à comprovação de contratação prévia de outras fontes em volume proporcional, conforme previsto neste Manual.
- 2.2.5.7.1.2 O FGTS deve sempre respeitar o limite de 50% da carteira consolidada. Assim, a contratação com recursos de outras fontes deve anteceder ou acompanhar, em proporção adequada, cada nova etapa de liberação do FGTS, permitindo que o equilíbrio da carteira seja mantido até o encerramento do exercício.
- 2.2.5.8.1 As contratações realizadas com recursos de outras fontes são de responsabilidade do agente financeiro, o qual deverá observar integralmente as mesmas condições de enquadramento exigidas para as operações com recursos do FGTS, conforme disposto na regulamentação vigente.

- 2.2.5.8.2 O agente financeiro deverá encaminhar ao Agente Operador do FGTS, por meio da rotina operacional vigente, as informações relativas aos contratos firmados, para fins de validação das condições de enquadramento dos mutuários e da composição da carteira.
- 2.2.5.8.2.1 O Agente Operador validará os contratos firmados com recursos de outras fontes quanto à aderência às condições técnicas e normativas do FGTS, sendo desconsideradas, para fins de paridade, aquelas que não observarem os critérios exigidos neste Manual.

2.3 CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

2.3.1 LIMITES OPERACIONAIS PROGRAMAS APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES, CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL , CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO E CLASSE MÉDIA

- 2.3.1.1 Os imóveis objetos de financiamento por pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.700,00, vinculados aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, observarão os limites de valor de venda ou investimento especificados no Anexo I.
- 2.3.1.1.1 As demais operações, vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, observarão o limite de valor de venda ou investimento de R\$ 350.000,00.
- 2.3.1.1.2 Conforme enquadramento, os municípios observarão como limite de valor de venda ou investimento o maior valor entre aquele estabelecido pelo Anexo I - TABELA A e o Anexo I - TABELA B.
- 2.3.1.1.3 Nas operações de financiamento enquadradas nas modalidades operacionais de aquisição ou produção de lote urbanizado, os valores limite de venda ou investimento ficam limitados a 30% dos valores especificados no subitem [2.3.1.1](#).
- 2.3.1.1.4 Nas operações de financiamento enquadradas nas modalidades operacionais conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidades habitacionais, o valor limite de venda ou investimento englobará o valor do imóvel no seu estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas.
- 2.3.1.1.5 Nas operações de financiamento enquadradas na modalidade operacional de aquisição de material de construção, o valor limite de venda ou investimento equivalerá ao limite de que trata o subitem [2.3.1.1](#), nos casos de construção, ou ao limite de que trata o subitem [2.3.1.1.4](#) nos casos de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria.

- 2.3.1.1.6 Nas operações de financiamento enquadradas na modalidade requalificação de imóveis ficam excluídos do cálculo dos valores de venda ou investimento as contrapartidas economicamente mensuráveis aportadas, isolada ou conjuntamente, por Agentes Promotores.
- 2.3.1.2 Fica facultado aos mutuários com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.700,00 o acesso ao limite de valor de venda ou investimento de que trata o subitem [2.3.1.1.1](#), observadas as condições de taxa de juros de que trata o subitem [8.2.1.3](#) do Capítulo III e vedada a concessão dos descontos de que trata o [Capítulo V](#).
- 2.3.1.3 Os imóveis objeto de financiamento pelas famílias no âmbito do Programa Classe Média observarão o limite de valor de venda ou investimento de até R\$ 500.000,00.
- 2.3.1.4 Os empreendimentos objeto de financiamento no âmbito do Programa Apoio à Produção de Habitações poderão contar com unidades habitacionais que:
- a) excedam os limites dispostos no subitem [2.3.1.1](#); e
 - b) possuam finalidades distintas daquelas definidas pelo art. 16 da Resolução CMN nº 4.676/2018.
- 2.3.1.4.1 Fica vedado o financiamento das unidades habitacionais de que trata o subitem [2.3.1.2](#).
- 2.3.1.5 O enquadramento dos municípios nos limites de valor de venda ou investimento estabelecidos no Anexo I se dará em observância a:
- a) verificação da população com base no mais recente censo ou estimativa de população realizada pelo IBGE;
 - b) dados de hierarquia urbana publicados pelo IBGE por meio da pesquisa Região de Influência das Cidades; e
 - c) dados de arranjos populacionais publicados pelo IBGE por meio do estudo Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil.
- 2.3.1.5.1 A relação dos municípios e a classificação em região metropolitana para fins de enquadramento das operações do FGTS, está disponível ao público interessado, no endereço: <http://www.caixa.gov.br>, opção download, item FGTS – Tabela de Municípios.
- 2.3.1.5.2 Entende-se por regiões metropolitanas, o conjunto de duas ou mais localidades cujas zonas urbanas tenham se tornado limítrofes umas das outras, constituindo um todo continuamente urbanizado, podendo ser separadas por rios, lagos, baías, braços oceânicos ou por uma distância de até 1.000 metros.

2.3.1.6 O valor de investimento equivale ao somatório de todos os custos, diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto do financiamento e, de acordo com a modalidade operacional, será composto, total ou parcialmente, pelos itens a seguir demonstrados.

2.3.1.7 CUSTOS DIRETOS

- a) terreno: valor correspondente ao custo de aquisição ou avaliação do terreno, o menor, admitido o pagamento das despesas de legalização quando adquirido por meio da operação de financiamento;
- b) projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos;
- c) construção: valor correspondente ao custo das obras de construção, conclusão, ampliação ou melhoria das unidades habitacionais, incluídos os custos correspondentes às ligações definitivas das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem como aqueles referentes à contratação de profissionais necessários à execução de obras;
- d) materiais de construção: valor correspondente ao custo de aquisição de materiais de construção, contratação de mão de obra especializada e assistência técnica;
- e) aquisição de imóveis para requalificação: valor corresponde à aquisição ou avaliação de imóveis usados, o menor, acrescido dos custos necessários à execução de obras e serviços voltados à recuperação, ocupação e modificação de uso do imóvel para fins habitacionais;
- f) urbanização e infraestrutura: valor correspondente ao custo das obras e serviços indispensáveis para tornar operativas as obras de edificação, compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação, vias de acesso e internas à área do empreendimento e obras de drenagem, proteção, contenção e estabilização do solo;
- g) equipamentos comunitários: valor correspondente aos custos das obras de edificação nas áreas comuns do empreendimento voltados, alternativamente, à saúde, educação, segurança, desporto, lazer, mobilidade urbana, convivência comunitária, geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas, e assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou à mulher chefe de família;
- h) trabalho social: valor correspondente ao custo de ações que objetivem promover a participação social, a melhoria das condições de vida e a efetivação dos direitos sociais dos beneficiários, bem como a sustentabilidade do empreendimento; e
- i) sustentabilidade: valor correspondente ao custo para integração das medidas admitidas nos incisos I a IX do art. 3º da IN MCIDADES n.º 11/2015.

- 2.3.1.7.1 Os custos com projetos ficam limitados a 1,5% do custo de produção total, no caso de operações de financiamento enquadradas nos Programas Apoio e CCA, ou do valor de investimento, excetuados os custos indiretos, no caso de operações enquadradas nos Programas CCI e CCA.
- 2.3.1.7.2 O preço de aquisição do terreno de que trata a alínea "a" no subitem [2.3.1.5](#) é o menor dos valores da proposta; do valor atribuído pela área de engenharia do agente financeiro; e da opção ou promessa de compra e venda.
- 2.3.1.7.2.1 No caso de doação de terreno, o valor adotado para a operação deverá ser o valor de investimento e estará limitado ao valor da avaliação do imóvel como se pronto estivesse e ao limite do programa.
- 2.3.1.7.2.2 O valor do terreno deverá ser contabilizado para o cálculo da contrapartida mínima do mutuário e poderá ser atribuído para permitir a viabilidade da operação.
- 2.3.1.7.2.2.1 Nos casos em que a doação do terreno inviabilize a comercialização das unidades habitacionais, é permitido a dispensa da contabilização do terreno no cálculo da contrapartida.
- 2.3.1.7.3 A inclusão do item referente à execução de equipamentos comunitários públicos na composição de investimento será precedida da verificação de existência de compromisso do poder público local no sentido de tornar os equipamentos operantes.

2.3.1.8 CUSTOS INDIRETOS

- a) despesas de legalização das unidades: valor correspondente às despesas imprescindíveis à regularização e constituição do financiamento;
- b) remuneração dos agentes financeiros: valor correspondente à remuneração dos agentes financeiros, na forma disposta no subitem [9.5](#) do Capítulo III e no subitem [9.6](#) do Capítulo IV;
- c) seguro: valor correspondente aos prêmios de seguro, na forma disposta nos subitens [9.9.1](#) e [9.9.6](#) do Capítulo III e subitem [9.8.1](#) do Capítulo IV;
- d) remuneração da Entidade Organizadora do Grupo Associativo: valor destinado à cobertura dos custos de execução das atribuições dispostas no subitem [1.4.1.1](#);
- e) encargos de carência: valor correspondente à atualização das parcelas de financiamento liberadas, acrescido do valor dos juros devidos no período de carência;
- f) despesas com a comissão de leiloeiro: despesas de que trata o inciso II, §3º, do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, destinadas à realização de leilão público, exclusivamente para fins de destinação dos imóveis retomados pelos agentes financeiros credores de operações de financiamento FGTS.

- 2.3.1.8.1 O valor destinado à remuneração da Entidade Organizadora do Grupo Associativo admite a inclusão dos custos de eventual contratação de empresa gestora do empreendimento e fica limitado à 4% do valor dos financiamentos concedidos.
- 2.3.1.8.2 As despesas com a comissão de leiloeiro de que trata a alínea "f" do subitem [2.3.1.6](#) somente integrarão o valor de financiamento das operações contratadas a partir do dia 25/02/2022.

2.3.2 DIRETRIZES TÉCNICAS

- 2.3.2.1 Os imóveis objeto de financiamento deverão observar:
- a) existência de projeto aprovado e alvará de construção, expedido pelo órgão municipal competente;
 - b) apresentação de certidão de registro da incorporação para condomínios ou do loteamento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
 - c) apresentação de memorial descritivo contendo, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto na alínea "i", assinado pelo responsável técnico do projeto;
 - d) anotação de responsabilidade técnica de execução das obras e dos projetos de arquitetura e complementares e de infraestrutura para loteamentos;
 - e) comprovação de regularidade junto à Previdência Social, observada a regulamentação do órgão competente;
 - f) comprovação de regularidade junto ao FGTS, mediante apresentação do CRF da matrícula no CEI do empreendimento ou do CNPJ da entidade responsável pela produção do imóvel, observado o regime de construção empregado;
 - g) existência de vias de acesso e internas ao empreendimento pavimentadas, soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, observadas as especificidades locais;
 - h) "habite-se", no caso de projetos habitacionais, ou auto de conclusão para projetos de lotes urbanizados, ou documento equivalente expedido pelo órgão municipal competente;
 - i) averbação da construção ou do auto de conclusão, conforme a modalidade operacional, no Cartório do Registro Geral de Imóveis competente;
 - j) utilização de materiais cujas especificações técnicas cumpram as normas fixadas pela ABNT e, conforme regulamentação:

- j.1) sejam qualificados pelo SiMaC, no âmbito do PBQP-H da Secretaria Nacional de Habitação do Gestor da Aplicação; ou
- j.2) sejam certificados por Organismo de Certificação de Produto (OCP), acreditado pelo INMETRO, no SBAC e Gestor da Aplicação;
- k) a utilização de projetos de engenharia e arquitetura, considerando a estruturação de mercado para tal finalidade, será exigida 12 meses após a publicação das normas a serem fixadas pelo Comitê Brasileiro da Construção Civil da ABNT:
 - k.1) os projetos de engenharia e arquitetura sejam elaborados por empresas certificadas pelo Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC), e os subsistemas e sistemas construtivos inovadores sejam chancelados pelo Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores (SINAT), ambos no âmbito do PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Gestor da Aplicação; ou
 - k.2) sejam certificados por organismo acreditado pelo Inmetro, no âmbito do SBAC.
- l) observado o regime de construção empregado, comprovação de atendimento à legislação trabalhista brasileira e, quando couber, aos tratados e normas internacionais em que o Brasil seja signatário, bem como o atendimento às normas relacionadas à saúde e à segurança no trabalho;
- m) manifestação do órgão ambiental competente, ressalvados os casos em que a legislação estadual ou municipal preveja sua dispensa, devendo os eventuais condicionantes da licença ambiental, relativos à área do empreendimento ou intervenção, ser atendidos durante a execução das obras;
- n) realização de vistoria no terreno, com o objetivo de identificar a existência ou não de fatores de risco relativos à sua contaminação, exposição a desastres naturais, presença de fatores de impacto irreversíveis e outras que possam inviabilizar o empreendimento no local;
- o) apresentação de elementos que comprovem a adequação do projeto à legislação aplicável à saúde pública e à vigilância sanitária e epidemiológica, prevendo, no mínimo, soluções de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, e de coleta de lixo domiciliar;
- p) apresentação de projeto que permita aferir a redução dos impactos ao perfil natural do terreno e minimizar os danos ao meio ambiente;
- q) previsão de medidas de redução, reaproveitamento e destinação adequada dos resíduos de construção e demolição que venham a ser gerados pelas obras;
- r) compatibilidade do projeto com o zoneamento ecológico-econômico, quando houver;
- s) apresentação do Documento de Origem Florestal (DOF) ou da Guia Florestal, que garantam a utilização de madeira nativa de origem legal.

- 2.3.2.1.1 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de unidade habitacional nova aplicam-se, exclusivamente, o disposto nas alíneas "c", "e", "f", "g", "i" e "k", do subitem [2.3.2.1](#), no âmbito dos Programas CCI e Pró-Cotista.
- 2.3.2.1.2 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de unidade habitacional usada ou à aquisição de lote urbanizado aplicam-se, exclusivamente, o disposto nas alíneas "g" e "i" do subitem [2.3.2.1](#), no âmbito dos Programas CCI e Pró-Cotista.
- 2.3.2.1.3 Nas operações de crédito destinadas à produção de lotes urbanizados aplicam-se, exclusivamente, os dispositivos previstos nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "h" e "i" do subitem [2.3.2.1](#), no âmbito do Programa CCA.
- 2.3.2.1.4 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de lote urbanizado aplicam-se, exclusivamente, o disposto nos incisos "g" e "i", do subitem [2.3.2.1](#).
- 2.3.2.1.5 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de material de construção aplicam-se, exclusivamente, o disposto na alínea "j" do subitem [2.3.2.1](#) no âmbito dos Programas CCI e CCA.
- 2.3.2.1.6 As relações dos materiais, qualificados ou certificados, que atendem ao disposto na alínea "j" do subitem [2.3.2.1](#), encontra-se disponível, respectivamente, nos seguintes sítios eletrônicos: www.pbqp-h.mdr.gov.br/ e www.inmetro.gov.br.
- 2.3.2.1.7 Os agentes financeiros, para atendimento do disposto na alínea "c" do subitem [2.3.2.1](#), no que tange aos materiais empregados na obra, podem solicitar Declaração do Responsável Técnico - RT do projeto, atestando que os materiais empregados na obra estão compatíveis com a relação de materiais, qualificados ou certificados, disponível nos seguintes sítios eletrônicos: www.pbqp-h.mdr.gov.br/ e www.inmetro.gov.br.
- 2.3.2.1.7.1 Na aquisição de imóvel novo concluído, a citada Declaração pode ser prestada, alternativamente, pelo vendedor do imóvel.
- 2.3.2.1.8 No caso dos Programas FIMAC e Pró-Cotista, além dos pré-requisitos previstos no item [2.3.2](#), deve ser observado o previsto no subitem [6.4](#) do Capítulo III.
- 2.3.2.2 Os imóveis objeto de financiamento deverão observar, ainda:
- a) a localização do terreno em área urbana ou de expansão urbana, observado o respectivo Plano Diretor, quando existente;

- b) os padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais;
- c) a compatibilidade do projeto arquitetônico com as características regionais, locais, climáticas e culturais da localidade de implantação;
- d) o atendimento às normas de preservação ambiental;
- e) a elaboração de projetos que contemplem, na forma da legislação em vigor, pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos;
- f) a existência de condições de acessibilidade em todas as áreas públicas e de uso comum;
- g) a disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda e com a legislação vigente;
- h) a existência de infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, e que inclua soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva no caso de empreendimentos habitacionais;
- i) a funcionalidade plena das obras e serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população;
- j) a adoção de soluções técnicas que objetivem ganhos de eficiência e redução dos custos do empreendimento;
- k) as condições de sustentabilidade das construções obedecendo às definições estabelecidas pela ABNT, em particular à Norma de Desempenho de Edificações, NBR nº 15.575;
- l) produção, no caso de empreendimentos habitacionais, por pessoas jurídicas do ramo da construção civil, observada a regulamentação que rege os programas de aplicação do FGTS;
- m) destinação ao uso residencial, admitindo-se a utilização para fins laborais de parte da unidade habitacional, nos casos permitidos pelas posturas municipais;
- n) previsão, quando possível, de ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade; e
- o) leiaute composto, no mínimo, por sala, dois quartos, banheiro e cozinha, quando destinados a famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.850,00 e provenientes de operações de financiamento à produção.

2.3.2.3 Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas, no âmbito dos Programas Apoio, CCI e CCA, em cada município, no mínimo, 3% sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.

- 2.3.2.4 O atendimento ao cidadão idoso obedecerá ao disposto no art. 38 da Lei nº 10.741/2003, e sua respectiva regulamentação, conforme a seguir.
- 2.3.2.4.1 Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:
- a) reserva de pelo menos 3% das unidades habitacionais residenciais para atendimento aos idosos;
 - b) implantação de equipamentos urbanos comunitários voltados ao idoso;
 - c) eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas, para garantia de acessibilidade ao idoso;
 - d) critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos de aposentadoria e pensão.
- 2.3.2.4.2 As unidades residenciais reservadas para atendimento a idosos devem situar-se, preferencialmente, no pavimento térreo.
- 2.3.2.5 Para fins da alínea "h" do subitem [2.3.2.2](#), entende-se por pavimentação definitiva o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, asfalto ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego de modo compatível às práticas adotadas pelo município em suas vias públicas.
- 2.3.2.6 Para fins das alíneas "h" e "i" do subitem [2.3.2.2](#), consideram-se empreendimentos as obras de engenharia que compreendam duas ou mais unidades habitacionais.
- 2.3.2.7 Excetuam-se à exigência de pavimentação definitiva disposta na alínea "h" do subitem [2.3.2.2](#) as operações de crédito destinadas à aquisição de unidades habitacionais oriundas de empreendimentos:
- a) localizados em municípios com população até 50.000, e que tenham obtido Carta de Habite-se ou documento equivalente, expedido por órgão público municipal competente, até 30/11/2019; e
 - b) localizados em municípios com população superior a 50.000, e:
 - b.1) integrem empreendimento composto de até 6 unidades e que tenham obtido Carta de Habite-se ou documento equivalente, expedido por órgão público municipal competente até 19/07/2019; e
 - b.2) integrem empreendimento composto de 7 a 12 unidades e que tenham obtido Carta de Habite-se ou documento equivalente, expedido por órgão público municipal competente até 30/11/2018.

- 2.3.2.8 Para fins da contagem de unidades habitacionais de que trata o subitem [2.3.2.6](#), consideram-se as unidades edificadas ou construídas dentro de um único lote ou condomínio e produzidas por um mesmo proprietário ou por uma mesma pessoa jurídica do ramo da construção civil.
- 2.3.2.9 Excetuam-se ao disposto na alínea "l" do subitem [2.3.2.2](#) os empreendimentos estruturados sob o amparo dos programas de financiamento a pessoas físicas, contratados sob a forma associativa.
- 2.3.2.10 Excetuam-se ao disposto na alínea "o" do subitem [2.3.2.2](#):
- a) unidades habitacionais adaptadas e adquiridas por famílias de que façam parte pessoas com deficiência;
 - b) unidades habitacionais, vinculadas a empreendimentos com análise técnica de engenharia aprovada junto aos agentes financeiros até 15/10/2021, cuja contratação ocorra dentro do seu prazo de validade;
 - c) unidades habitacionais produzidas sem o aporte de recursos do FGTS, vinculadas a empreendimentos com alvará válido aprovado pelo ente público local até 15/10/2021, cuja contratação ocorra até 31/12/2023; e
 - d) unidades habitacionais cujo valor de venda ou investimento esteja limitado a 70% dos limites estabelecidos no Anexo I.
- 2.3.2.10.1 Compete aos agentes financeiros a verificação quanto ao enquadramento da unidade habitacional na condição descrita na alínea "a" do subitem [2.3.2.10](#).
- 2.3.2.11 Nas operações de financiamento à produção, a definição do número de unidades habitacionais por empreendimento deverá estar alinhada com os aspectos discriminados abaixo:
- a) a avaliação da viabilidade da demanda do empreendimento;
 - b) o atendimento do empreendimento por equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura; e
 - c) limite de 500 unidades habitacionais por empreendimento.
- 2.3.2.11.1 Entende-se por empreendimento, a etapa de execução de obras em uma gleba de terra, composta de até 500 unidades habitacionais, que tem início e conclusão dotada de condições de habitabilidade e segurança, independente de outras etapas a serem executadas na mesma área de abrangência/gleba de terra.
- 2.3.2.11.2 A limitação do número de unidades, de que trata o subitem [2.3.2.11.1](#), deve ser aplicada a cada etapa isolada, não impedindo, portanto, que, quando

da finalização do empreendimento, a mesma gleba de terras possa contar com número de unidades superior a 500.

- 2.3.2.12 Nas operações de financiamento enquadradas nas modalidades de construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, bem como nas enquadradas no Programa Carta de Crédito Associativo, deverão ser observadas:
- a) a existência de documentação técnica analisada e aprovada pelas áreas competentes dos agentes financeiros;
 - b) a localização do imóvel, objeto do financiamento, que deverá estar situado em local próprio para uso residencial, de acordo com as posturas municipais; e
 - c) a existência de autorização expressa do proprietário do imóvel para execução das obras e serviços objeto da proposta de financiamento, nos casos que envolvam imóveis de uso, posse ou propriedade de terceiros.
- 2.3.2.12.1 As unidades habitacionais construídas, concluídas, ampliadas, reformadas ou melhoradas, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, ou construídas, no âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo deverão, ao final da execução das obras e serviços propostos, dispor de condições de habitabilidade e salubridade, representadas, no mínimo, por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, observadas as posturas municipais.
- 2.3.2.13 No âmbito da modalidade operacional Requalificação de Imóveis, serão adquiridos, exclusivamente, imóveis:
- a) que se encontrem vazios, abandonados ou subutilizados ou em estado de conservação que comprometa sua habitabilidade, segurança ou salubridade;
 - b) comprovadamente inseridos em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
 - c) cujo proponente apresente manifestação favorável de órgão ou entidade competente da administração municipal em relação à contribuição do projeto para o desenvolvimento social, econômico ou urbano da área e ainda com relação à recuperação e ocupação, para fins habitacionais, do imóvel.
- 2.3.2.14 As operações de financiamento enquadradas na modalidade Aquisição de Material de Construção no âmbito do programa Carta de Crédito Associativo admitirão terrenos em que esteja o Poder Público imitado

provisoriamente na posse ou que contem com o competente decreto de desapropriação publicado, desde que prevista, na forma de lei autorizativa, a individualização em favor dos beneficiários finais ao término das obras.

2.4 RELATÓRIO DE AUDITORIA

2.4.1 Após o fim do exercício orçamentário, os agentes financeiros devem elaborar relatório de auditoria independente do tipo asseguarção razoável ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria interna, anualmente, com os resultados das análises sobre as operações lastreadas com recursos do FGTS, contendo, no mínimo, os seguintes aspectos:

2.4.1.1 Conhecimento das normas que regem os programas de aplicação do FGTS:

- a) manifestação quanto à existência de regulamentação interna e medidas que assegurem o pleno conhecimento do corpo funcional, no exercício de suas atribuições, sobre às regras, condições e procedimentos afetos aos programas do FGTS nos quais a instituição opera;
- b) manifestação quanto à existência, em regulamentação interna do agente financeiro, da citação aos atos normativos do FGTS e/ou Manuais de Fomento que regem as operações nas quais a instituição atua;
- c) manifestação quanto à conformidade da regulamentação interna em relação aos atos normativos do FGTS e/ou Manuais de Fomento, vigentes no exercício, que regem as operações nas quais a instituição atua;
- d) manifestação quanto à tempestividade com que a regulamentação interna do agente financeiro foi ajustada, no decorrer do exercício, em face da publicação de atos normativos do FGTS e/ou Manuais de Fomento que regem as operações nas quais a instituição atua.

2.4.1.2 Cumprimento das condições previstas nos contratos de abertura de crédito firmados entre o agente financeiro e o Agente Operador:

- a) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, de cláusula estabelecendo que o mutuário se responsabiliza sobre eventuais diferenças de atualização que venham a recair sobre o custo do objeto financiado reclamadas por terceiros;
- b) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, da cláusula que pactua o prazo de carência com o mutuário, em conformidade ao Manual de Fomento vigente à época da contratação;
- c) manifestação quanto à correta aplicação dos recursos do financiamento, pelos mutuários, de acordo com a finalidade prevista para cada financiamento e em consonância com os objetivos contratualmente estabelecidos;
- d) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, de cláusula em que os mutuários autorizam o agente financeiro e o Agente

Operador a fornecer as informações necessárias ao acompanhamento dessas operações pelo Conselho Curador do FGTS e pelo Gestor da Aplicação, e órgãos de controle interno e externo da União;

- e) manifestação quanto à correção e suficiência das garantias empenhadas pelo agente financeiro ao Agente Operador, quando aplicável;
- f) manifestação quanto à existência, em regulamentação interna do agente financeiro, da obrigatoriedade de relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria com os resultados das análises sobre as operações lastreadas com recursos do FGTS.

2.4.1.2.1 No que se refere às condições dispostas no subitem [2.4.1.2](#), para o caso de Habitação Pessoa Física, deve ainda manifestar-se quanto à existência, nos contratos de financiamento com o mutuário, de cláusula com, no mínimo, dados sobre o valor financiado, valor de aquisição, origem dos recursos e os benefícios concedidos pelo FGTS a título de desconto para redução do valor das prestações (taxa de administração e diferencial de juros) e pagamento de parte da aquisição ou construção, quando for o caso.

2.4.1.3 Cumprimento das condições e limites previstos para concessão dos financiamentos voltados às pessoas físicas, referente às contratações ocorridas no exercício orçamentário encerrado:

- a) manifestação quanto à suficiência da documentação e/ou certificações/licenças exigidas, conforme item [2.3.2](#);
- b) manifestação quanto à regularidade no enquadramento das operações;
- c) manifestação quanto à regularidade do valor limite de financiamento, aplicação das taxas de juros e remuneração do agente financeiro e prazo de amortização;
- d) manifestação quanto à regularidade do limite da razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda, nas operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados nos Programas CCI e Pró-Cotista.

2.4.1.3.1 Acrescenta-se ainda à Habitação Pessoa Física as disposições descritas nas alíneas a seguir.

- a) manifestação de que o enquadramento dos proponentes foi realizado em observância aos pré-requisitos exigidos nos programas FIMAC e Pró-Cotista, quando for o caso;
- b) manifestação quanto à conformidade do enquadramento do mutuário e do imóvel, quando for o caso;
- c) manifestação quanto à existência de procedimentos e controles referentes ao acompanhamento da execução de obras.

- 2.4.1.4 Cumprimento das condições e limites previstos para concessão dos financiamentos voltados às pessoas jurídicas, referente às contratações ocorridas no exercício orçamentário encerrado:
- a) manifestação quanto à suficiência da documentação e/ou certificações/licenças exigidas, conforme item [Requisitos para Contratação](#), previsto no Capítulo IV, e quanto ao cumprimento da verificação prévia do Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, em relação ao proponente/tomador/empresa executora do empreendimento, assegurando a observância das diretrizes do Programa e da Política Socioambiental do FGTS;
 - a.1) manifestação quanto ao atendimento do gerenciamento do risco climático de que trata a Resolução CMN n.º 4.557/2017, para os agentes financeiros classificadas nos grupos S1 a S4, conforme Resolução CMN n.º 4.553/2017.
 - b) manifestação quanto à regularidade no enquadramento das operações;
 - c) manifestação quanto à regularidade do valor limite de financiamento, aplicação das taxas de juros e remuneração do agente financeiro e prazo de amortização.
- 2.4.1.5 Cumprimento das regras de desembolso do agente financeiro aos mutuários/tomadores de recursos pessoa jurídica, ocorridas durante o exercício, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação:
- a) manifestação quanto à realização da liberação de recursos (desembolso) em conta individualizada vinculada ao empreendimento em nome do mutuário/agente promotor ou sistemática de controle que comprove a individualização do fluxo financeiro por empreendimento;
 - b) manifestação, quando aplicável, relativa à suficiência de Licenças Ambientais, do Relatório do Trabalho Social, do Documento de Origem das madeiras nativas (DOF) ou Guia Florestal (DOF), da comprovação relativa à correta destinação dos Resíduos de Construção e Demolição (RCD), exigidas na fase de desembolso, assegurando a observância das diretrizes do Programa e da Política Socioambiental do FGTS.
- 2.4.1.6 Manifestação quanto à contabilização dos valores oriundos do FGTS, de forma segregada aos recursos do próprio agente financeiro, com apresentação de evidência(s) do cumprimento, e quanto à compatibilidade do saldo das operações frente às contratações efetivadas.
- 2.4.1.7 Descrição detalhada de cada um dos apontamentos da auditoria interna ou auditoria independente afetos às aplicações dos recursos do FGTS, com as respectivas recomendações.

- 2.4.1.8 Descrição detalhada sobre as ações adotadas em face de recomendações da auditoria interna ou auditoria independente em relatórios de exercícios anteriores, contemplando a data de atendimento ou previsão de atendimento de cada ação.
- 2.4.1.9 Cumprimento das regras de repasse das liquidações antecipadas, amortizações extraordinárias e distratos ao Agente Operador, ocorridas durante o exercício, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação:
- a) manifestação sobre a quantidade de operações cujo repasse foi realizado em conformidade às regras do FGTS;
 - b) manifestação sobre a quantidade de operações cujo repasse foi realizado em desconformidade às regras do FGTS;
 - c) manifestação expressa sobre a não ocorrência de liquidações antecipadas, amortizações extraordinárias e distratos durante o exercício, quando for o caso.
- 2.4.1.9.1 Os critérios de repasse que devem ser observados são os seguintes:
- a) se a movimentação financeira ocorreu dentro do prazo regulamentar;
 - b) se o agente financeiro calculou corretamente: atualização monetária, juros moratórios, juros remuneratórios e multa;
 - c) se no caso da devolução de desconto complemento ou desconto equilíbrio foram observados os parâmetros definidos neste Manual.
- 2.4.1.9.2 Para validação desse critério é permitido a utilização de metodologia por amostragem.
- 2.4.1.10 Deve ainda conter no relatório das operações de Habitação Pessoa Física a análise do cumprimento das regras específicas de concessão dos descontos financeiros do FGTS:
- a) manifestação quanto à observância do limite de renda familiar mensal bruta;
 - b) manifestação quanto à observância de que os descontos foram concedidos, uma única vez, por beneficiário e por imóvel, excetuado os casos de financiamentos anteriores destinados, exclusivamente, à Aquisição de Material de Construção;
 - c) manifestação quanto à regularidade do enquadramento para fins de concessão de desconto;
 - d) manifestação quanto à observância da taxa SELIC fixada para o exercício;
 - e) manifestação sobre a quantidade de financiamentos que foram objeto de devolução de recursos concedidos a título de descontos no exercício, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;

f) manifestação quanto à observância que não há devolução de descontos nos casos de liquidação ou amortização do saldo devedor da caução de créditos realizados na conta do trabalhador.

- 2.4.1.11 Manifestação quanto à observância, por parte do agente financeiro, das diretrizes da Política Socioambiental do FGTS nos aspectos relativos à contratação e ao desembolso de recursos.
- 2.4.2 Para cada aspecto citado subitem [2.4.1](#), a auditoria deve se pronunciar sobre a(s) técnica(s) de auditoria utilizada(s), a(s) regra(s) considerada(s) e o resultado da análise, com exceção dos subitens [2.4.1.7](#) e [2.4.1.8](#).
- 2.4.3 O relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria deve ser encaminhado ao Agente Operador, anualmente, até 30 de maio.
- 2.4.4 É admitido o aceite de relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria enviado eletronicamente, contendo a assinatura eletrônica do responsável pela emissão desse documento, cuja autenticidade e integridade possa ser comprovada por meio de Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada ao ICP-Brasil.
- 2.4.5 Caso haja recomendações consignadas no relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria, o agente financeiro deve encaminhar comunicação formal ao Agente Operador, relativa às propostas de ações corretivas e respectivos prazos de atendimento, concomitantemente ao envio do relatório ou parecer.
- 2.4.5.1 É admitido o aceite da comunicação formal de que trata o subitem [2.4.5](#) enviada eletronicamente, contendo a assinatura eletrônica do responsável legal do agente financeiro, cuja autenticidade e integridade possa ser comprovada por meio de Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada ao ICP-Brasil.
- 2.4.6 Serão recusados relatórios de auditoria independente ou relatórios específicos de auditoria interna ou pareceres de auditoria:
- a) que apresentem quaisquer restrições de uso e/ou acesso ao Agente Operador do FGTS;
 - b) que não contenham manifestação quanto à observância, por parte do agente financeiro, dos aspectos citados no subitem [2.4.1](#);
 - c) que não contenham manifestação quanto à observância, por parte do agente financeiro, das diretrizes da Política Socioambiental do FGTS nos

aspectos relativos à concessão e ao desembolso de recursos, a partir dos relatórios ou pareceres referentes ao exercício orçamentário de 2021;
d) do tipo "Asseguração Limitada".

2.4.7 Em caso de não cumprimento do prazo de entrega citado no subitem [2.4.3](#) ou de apresentação de relatório ou parecer avaliado como insatisfatório ou recusado, o Agente Operador notificará o agente financeiro para promover a devida regularização.

2.4.8 Fica a critério do Agente Operador a suspensão de novas contratações enquanto persistir a pendência.

2.4.9 O Agente Operador pode dispensar a entrega dos relatórios de auditoria independente ou relatórios específicos de auditoria interna ou pareceres de auditoria, quando o agente financeiro possuir apenas operações de crédito em fase de amortização regular, devendo a auditoria se manifestar expressamente quanto a inexistência de todas as ocorrências relacionadas abaixo:

- a) Obra em execução no ano orçamentário de referência;
- b) Operações com desembolso de recursos do agente financeiro aos mutuários/tomadores de recursos, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;
- c) Operações com desembolso na forma de antecipação de recursos aos mutuários/tomadores de recursos, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;
- d) Operações com repasse das liquidações antecipadas ao Agente Operador, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;
- e) Operações com amortizações extraordinárias ao Agente Operador, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação; e
- f) Operações com distrato, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação.

2.5 CESSÃO DE ATIVOS E PASSIVOS COM FUNDING FGTS ENTRE AGENTES HABILITADOS A OPERAR COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO JUNTO AO AGENTE OPERADOR

2.5.1 Para a cessão crédito das operações lastreadas com recursos do FGTS, os agentes financeiros observam os requisitos previstos na Resolução do CCFGTS nº 866/2017 e na Circular CAIXA nº 797/2018.

2.6 ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA

- 2.6.1 O Agente Operador encaminhará ao Gestor da Aplicação dados e informações que permitam a realização de avaliação dos programas e o acompanhamento da execução orçamentária.
- 2.6.2 Para atendimento do disposto no subitem [2.6.1](#), o Agente Operador disponibilizará, mantendo devidamente atualizado, o sítio eletrônico oficial, sem prejuízo de outros dados e informações que venham a ser a qualquer tempo solicitados.
- 2.6.3 Objetivando o cumprimento das exigências do Gestor da Aplicação, os agentes financeiros deverão disponibilizar ao Agente Operador dados e informações sobre a aplicação nos programas destinados à pessoa jurídica, discriminando as Unidades da Federação atendidas, os dados das coordenadas geográficas do empreendimento (geolocalização), as modalidades financiadas, as faixas de renda dos beneficiários finais e os respectivos valores de venda/avaliação e financiamentos concedidos.

2.7 RELATÓRIO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO

- 2.7.1 Os agentes financeiros devem encaminhar ao Agente Operador até o 10º dia subsequente de cada trimestre, relatório analítico que demonstre os eventos com as liquidações antecipadas que ocorreram no trimestre anterior, informando respectivamente os valores liquidados em cada contrato de financiamento firmado entre o agente financeiro e o Mutuário Final/Tomador.
- 2.7.2 Para efeito de acompanhamento e controle da execução orçamentária do Programa Apoio à Produção, as informações relativas às contratações com os mutuários finais devem ser enviadas pelos agentes financeiros ao Agente Operador, até 30 dias após a formalização do contrato de financiamento com mutuário final.
- 2.7.3 Para efeito de fechamento do exercício orçamentário, essas informações relativas às contratações realizadas no mês de Dezembro de cada ano, devem ser enviadas ao Agente Operador até o dia 15 de Janeiro do ano seguinte.

2.8 ACESSO ÀS INFORMAÇÕES

- 2.8.1 Considerando a necessidade de acesso às informações relativas aos contratos de empréstimos e financiamentos necessárias ao cumprimento das obrigações legais dos órgãos responsáveis pela curatela, gestão, operação, fiscalização e controle relativos ao Fundo e à utilização dos seus recursos, a

formalização das operações de créditos lastreadas com recursos do FGTS devem prever autorização para esse fim.

- 2.8.2 Todos os contratos de empréstimos e financiamentos firmados com recursos do FGTS, devem conter cláusula de autorização, por parte dos tomadores, mutuários finais pessoas físicas e jurídicas, para que os agentes financeiros e o Agente Operador forneçam as informações necessárias ao acompanhamento dessas operações pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Fazenda, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União.

3 POLÍTICA SOCIOAMBIENTAL DO FGTS

3.1 CONDIÇÕES GERAIS

- 3.1.1 Para contratação das operações de crédito com recursos do FGTS, os agentes financeiros, os agentes promotores e os tomadores, no âmbito de suas competências, deverão observar as condições estabelecidas na Política Socioambiental do FGTS.

- 3.1.1.1 A Política Socioambiental do FGTS busca contribuir para o processo de desenvolvimento sustentável brasileiro, observados os seguintes princípios:

- a) prevenção e mitigação de impactos ambientais;
- b) uso responsável de recursos naturais;
- c) proteção dos direitos dos trabalhadores;
- d) proteção dos direitos humanos e saúde;
- e) respeito aos povos indígenas e comunidades tradicionais;
- f) proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, paisagístico e arqueológico.

- 3.1.1.2 A Política Socioambiental do FGTS abrange os programas de aplicação vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, destinados à produção de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de reabilitação urbana, à produção de lotes urbanizados ou à urbanização de assentamentos precários.

- 3.1.2 Para os agentes financeiros classificados nos grupos S1 a S4, conforme Resolução CMN n.º 4.553/2017 observam, ainda, as implicações advindas da Resolução CMN n.º 4.557/2017, quanto ao gerenciamento do risco climático nas operações com recursos do FGTS.

- 3.1.3 Para verificação do atendimento às normas ambientais de prevenção, do meio ambiente e de eliminação ou mitigação de impactos ambientais deverá ser apresentada manifestação do órgão ambiental responsável, cabendo a

dispensa da mesma, conforme o estabelecido na legislação federal, estadual, distrital ou municipal.

- 3.1.3.1 No caso da licença ambiental apresentar condicionantes, caberá ao agente financeiro verificar o atendimento dessas condicionantes durante a execução das obras e dentro dos limites da área de intervenção, mediante solicitação de relatórios, vistorias ou outros meios que permitam atestar o cumprimento das mesmas.
- 3.1.3.2 Previamente à contratação da operação, quando se tratar de área urbana ou de expansão urbana, é obrigatória a realização de vistoria no terreno por profissional habilitado com objetivo de identificar a existência ou não de fatores de risco relativos à sua contaminação, exposição a desastres naturais, presença de fatores de impacto irreversíveis e outras que possam inviabilizar o empreendimento no local.
- 3.1.4 Para verificação da conformidade com a regulamentação de saúde pública e de vigilância sanitária e epidemiológica, deverá ser observada a legislação aplicável, de forma a buscar a eliminação ou a mitigação dos riscos à saúde da população.
- 3.1.4.1 Para garantir as condições de habitabilidade e minimizar riscos à saúde dos moradores, a análise de viabilidade técnica e econômica do projeto deverá contemplar os seguintes requisitos mínimos, quando se tratar de área urbana ou de expansão urbana:
- a) soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
 - b) pavimentação das vias de acesso e internas do empreendimento;
 - c) drenagem superficial e coleta de lixo domiciliar regular;
 - d) comprovados por meio de declaração das concessionárias de água, energia e/ou poder público municipal conforme o prestador de serviço, ou ainda;
 - e) previsão de construção da infraestrutura incluída no projeto.
- 3.1.5 Os empreendimentos deverão atender à legislação aplicável à ocupação ordenada da cidade, incluindo o Estatuto das Cidades, Plano Diretor, Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo requisitos obrigatórios para aprovação do financiamento:
- a) projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ressalvadas situações de dispensa aplicadas à área rural;
 - b) registro do imóvel em que conste a matrícula do terreno e alvará de construção para a liberação da primeira parcela do financiamento, quando se tratar de área urbana ou de expansão urbana.

- 3.1.5.1 Para garantir o cumprimento da legislação e minimizar riscos, o agente financeiro deverá realizar a análise de viabilidade técnica e econômica do empreendimento para aprovação do financiamento, na qual deverá ser observada a situação de risco caracterizada e solicitar o mapeamento de riscos, quando for o caso.
- 3.1.5.1.1 Caso a análise constate situação de alto risco, que não possa ser mitigado, o pedido de financiamento deverá ser negado pelo agente financeiro.
- 3.1.6 No caso do uso de madeira nativa na produção do empreendimento, deverá ser apresentado o Documento de Origem das madeiras nativas (DOF) ou Guia Florestal, juntamente com uma declaração contendo o volume e a destinação na obra.
- 3.1.6.1 É dispensada a apresentação do DOF e declaração mencionada no item [3.1.6](#) no caso de uso de madeira de reflorestamento.
- 3.1.7 Os projetos deverão buscar, na concepção do empreendimento, soluções adequadas de implantação, de forma a reduzir os impactos no perfil natural do terreno e minimizar os danos ao meio ambiente.
- 3.1.7.1 Deverão ser apresentados: projeto planialtimétrico, projeto de implantação, patamarização, drenagem e terraplenagem, com as respectivas ART ou RRT, conforme o caso e se for necessário.
- 3.1.8 Os projetos deverão incluir o plantio de árvores e a existência de áreas verdes mínimas, conforme abaixo:
- a) 20% de área permeável mínima em empreendimentos horizontais;
 - b) plantio de 1 árvore nativa ou frutífera no mínimo por casa e uma árvore para cada 4 apartamentos em edifícios de até 5 pavimentos;
 - c) 10% de área permeável verde e arborização em empreendimentos verticais.
- 3.1.8.1 Admite-se exceções no atendimento desse requisito, desde que seja comprovada a inviabilidade técnica na sua implementação.
- 3.1.9 Recomenda-se, sempre que comprovada a viabilidade técnica e econômica, que sejam previstas em projeto, medidas para a promoção da Eficiência Energética, sendo itens financiáveis:
- a) sistemas de aquecimento solar de água;
 - b) sistemas de micro e minigeração distribuídas de energia elétrica (solares fotovoltaicos, eólicos e biomassa);
 - c) serviços de consultoria e projetos técnicos para a etiquetagem de eficiência energética e processo de certificação dos edifícios;

- d) telhado branco em edifícios multifamiliares de mais de 2 pavimentos;
 - e) dispositivos economizadores de energia elétrica em áreas comuns;
 - f) lâmpadas eficientes;
 - g) medição individualizada de gás;
 - h) custos, projetos e consultoria referentes ao processo de certificação e rotulagem ambiental dos edifícios reconhecidas no mercado nacional.
- 3.1.10 Para promoção do uso eficiente dos recursos hídricos em área urbana ou de expansão urbana os projetos devem incluir os seguintes dispositivos e sistemas economizadores:
- a) arejador;
 - b) bacia sanitária com dispositivo de duplo acionamento;
 - c) redutores de vazão;
 - d) instalações hidráulicas que permitam a implantação futura ou imediata da medição individualizada de água nos edifícios multifamiliares.
- 3.1.10.1 Todos os itens de investimentos previstos no subitem [3.1.10](#), bem como os sistemas de gerenciamento e reuso de águas pluviais e águas cinzas são itens financiáveis.
- 3.1.10.2 Deverão ser incluídas obrigatoriamente nos manuais de orientação aos usuários, informações sobre uso e manutenção dos equipamentos e dispositivos economizadores de água e energia, bem como a gestão desses recursos.
- 3.1.11 Para promover a correta destinação dos Resíduos de Construção e Demolição (RCD), no caso de produção de unidades agrupadas ou empreendimentos, deverá ser apresentada uma declaração informando o local de destinação adequada dos resíduos gerados na obra.
- 3.1.11.1 Os comprovantes de destinação de resíduos deverão ser mantidos na obra, sujeitos à verificação a qualquer tempo durante a execução da mesma.
- 3.1.12 Recomenda-se que os empreendimentos evitem a remoção de moradores e que considerem sua cultura, tradições, espaço habitado e especificidades pertinentes às populações locais.
- 3.1.12.1 A recuperação de patrimônio histórico, cultural, paisagístico ou arqueológico, que venham a ser impactados pelas obras propostas na área de intervenção é um item financiável.
- 3.1.13 Todos os projetos das obras de infraestrutura (interna e externa) deverão ser aprovados pelos órgãos competentes.

- 3.1.4 Serão concedidos incentivos, mediante prévia análise e manifestação do agente financeiro, para os projetos que se destaquem na adoção das melhores práticas e novas tecnologias que busquem a sustentabilidade.
- a) os custos referentes ao processo de certificação ambiental e rotulagem dos edifícios reconhecidas no mercado nacional, projetos e consultorias são incluídos como itens financiáveis;
 - b) o prazo inicial de carência da operação que prevejam na sua composição de investimento, um ou mais itens especificados no subitem 3.1.4, será ampliado até o limite estabelecido nos subitens [9.10.2](#) do Capítulo III e [8.5.1.1](#) do Capítulo IV.

- 3.1.4.1 Para obtenção dos incentivos descritos no caput os projetos devem atender:
- a) apresentar documento que confirma a certificação ambiental do empreendimento na fase de projeto, emitido por instituição reconhecida no mercado nacional;
 - b) até o fim da obra deverá ser apresentado certificado ambiental definitivo, emitido por instituição reconhecida pelo mercado que ateste que a construção possui diferenciais de sustentabilidade previstos no projeto; ou
 - c) incluir sistemas de aquecimento solar de água e/ou micro e minigeração distribuídas de energia elétrica (solares fotovoltaicos), dimensionados para reduzir o consumo de energia elétrica nas unidades habitacionais ou no condomínio.

3.2 ATESTADO DE QUALIFICAÇÃO DO PBQP-H

- 3.2.1 Os projetos deverão observar a conformidade das atividades dos empreendimentos e atender às normas técnicas da ABNT e às regulamentações de qualidade, controle de riscos, saúde e segurança da comunidade e dos trabalhadores da obra.
- 3.2.2 O Certificado de Conformidade do PBQP-H é o instrumento para comprovação de adequação da empresa construtora aos níveis de avaliação da conformidade do SiAC do PBQP-H.
- 3.2.3 O agente financeiro deve exigir, para fins de habilitação do agente promotor, que participar na condição de empresa executora/construtora de empreendimento, a apresentação do Certificado de Conformidade do PBQP-H conferido pelo SiAC, válido.
- 3.2.4 O nível mínimo de certificação no SiAC a ser exigido, pelo agente financeiro, observa as condições estabelecidas pelo Gestor da Aplicação, divulgada em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/habitacao/pbqp-h>.

- 3.2.5 As orientações à certificação no SiAC e a relação de empresas certificadas são disponibilizadas no endereço <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/habitacao/pbqp-h/siac-sistema-de-avaliacao-da-conformidade-de-servicos-e-obras>.
- 3.2.6 Deve ser observado o disposto no subitem [2.3.2.1](#) que estabelece condições mínimas que ofereçam segurança técnica e jurídica, regularidade fiscal e trabalhista e qualidade para as operações de financiamento no âmbito dos programas habitacionais do FGTS.

3.3 COMBATE AO TRABALHO ESCRAVO

- 3.3.1 Os agentes financeiros antes de formalizarem as contratações das operações de créditos lastreadas com recursos do FGTS, devem consultar no sítio Ministério do Trabalho e Previdência, no endereço eletrônico: <https://www.gov.br/trabalho-e-emprego/pt-br>, opção Assuntos > Inspeção do Trabalho > Fiscalização do Trabalho, item Combate ao Trabalho Escravo, Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, para verificar se o proponente/tomador dos recursos figura na lista de empregadores envolvidos em situação análoga à de trabalho escravo.
- 3.3.2 Caso o proponente/tomador conste da referida lista do Ministério do Trabalho e Previdência, o agente financeiro está impedido de contratar financiamento lastreado com recursos do FGTS com esse proponente.



CAPÍTULO III – CONDIÇÕES GERAIS BÁSICAS DOS PROGRAMAS – FINANCIAMENTO À PESSOA FÍSICA

1 DIRETRIZES ESPECÍFICAS – HABITAÇÃO PESSOA FÍSICA

- 1.1 É vedada a participação de proponentes pessoas físicas que possuam financiamento concedido nas condições do SFH ou que sejam proprietários ou promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial concluído ou em construção, nas condições previstas nas alíneas “[a](#)”, “[b](#)” e “[c](#)”, deste subitem, ressalvadas as situações previstas nos subitens [1.1.4](#) a [1.1.13](#) a seguir.
- a) imóvel localizado em qualquer parte do território nacional financiamento ativo no âmbito do SFH;
 - b) imóvel localizado no mesmo município de sua atual residência ou no mesmo município do exercício de sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana;
 - c) imóvel localizado no município onde pretende trabalhar e/ou residir.
- 1.1.1 O cumprimento, pelo proponente, das condições de não titularidade/propriedade de imóvel estabelecidas nas alíneas “[a](#)”, “[b](#)” e “[c](#)” do subitem [1.1](#), é realizada mediante o atendimento/ comprovação de pelo menos uma das seguintes condições:
- a) consulta à base do CADMUT para verificar se o proponente não consta nos registros da referida base;
 - b) declaração, firmada sob as penas da Lei ou Cláusula contratual de mesmo teor, de que não é titular de imóvel nas condições impeditivas dispostas no subitem [1.1](#);
 - c) cópia da última DIRPF e recibo de entrega à Receita Federal, ou Declaração de Isenção conforme modelo definido pelo agente financeiro.
- 1.1.2 O proponente deve apresentar um dos documentos abaixo para comprovar que seu atual local de domicílio ou trabalho ou onde pretende fixar residência e/ou trabalho é o mesmo do imóvel a ser adquirido:
- a) recibo de condomínio, aluguel ou escola, contrato de locação registrado, conta de água, luz, telefone ou gás, extrato de conta bancária ou declaração de instituição financeira, fatura de cartão de crédito, no município onde pretende adquirir o imóvel, com data atual;
 - b) contracheque ou comprovante de rendimento mensal;
 - c) carteira de trabalho – folhas da identificação civil e do contrato de trabalho;
 - d) declaração do empregador – com endereço e telefone da empresa;
 - e) declaração objetivando a concessão de financiamento.

- 1.1.2.1 Caso o imóvel esteja localizado no município onde o proponente pretende residir e/ou trabalhar, e seja apresentado o documento descrito na alínea "e", é exigida a apresentação de um dos outros comprovantes descritos nas demais alíneas.
- 1.1.2.1.1 A não apresentação ou inexistência dos documentos relativos ao local onde o proponente pretende fixar residência e/ou trabalho, inviabiliza a comprovação de residência.
- 1.1.3 Excetua-se dos pré-requisitos estabelecidos no subitem [1.1](#) os contratos de financiamento destinados à:
- a) aquisição de material de construção, para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, que venha a beneficiar, exclusivamente, e uma única vez, o imóvel originalmente financiado que seja a atual residência e único imóvel do proponente, no âmbito do Programa CCI e FIMAC;
 - b) construção ou aquisição de material de construção, para fins de edificação de unidade habitacional destinada à residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel, no âmbito do Programa CCI, Pró-Cotista e FIMAC;
 - c) construção de unidade habitacional destinada à residência dos proponentes, em lotes urbanizados originalmente financiados que sejam seu único imóvel, no âmbito do Programa CCA.
- 1.1.3.1 No âmbito do Programa CCI, a concessão de financiamento nas condições citadas nas alíneas "a" e "b" do subitem [1.1.3](#) pode ocorrer mais de uma vez, desde que o valor de investimento do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas não ultrapasse os limites definidos para cada Programa/modalidade.
- 1.1.3.2 É permitida a concessão de financiamento com recursos do FGTS ao proponente que já possui financiamento na modalidade aquisição de material de construção para aplicação em imóvel de terceiros, desde que o imóvel objeto da aquisição/construção com o novo financiamento seja para seu uso residencial e atenda os demais requisitos previstos neste Manual.

1.1.4 AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

- 1.1.4.1 É permitida a concessão de financiamento para aquisição da fração ideal remanescente, aos proponentes que figuram na mesma escritura aquisitiva do imóvel quitado, como proprietários.

1.1.5 PROPRIEDADE DE FRAÇÃO IDEAL

- 1.1.5.1 É permitida a concessão de financiamento a proponente(s) proprietário(s) de fração ideal igual ou inferior a 40% de imóvel residencial, financiado ou não,

considerada a participação num único imóvel, isoladamente, inclusive no caso de casal.

- 1.1.5.2 O proponente detentor de financiamento ativo no SFH não pode participar de outro financiamento independente do percentual de fração ideal.
- 1.1.5.3 Deve ser observado que propriedade de fração ideal, no caso de imóvel financiado, pode ser distinta do percentual de responsabilidade representada pela pactuação de renda.
- 1.1.5.3.1 Neste caso, deve ser verificado, no contrato de financiamento ou na declaração do Imposto de Renda, o percentual de propriedade do proponente.
- 1.1.5.3.1.1 Inexistindo definição, deve ser considerado o percentual de propriedade de forma proporcional ao número de co-proprietários.
- 1.1.5.3.2 Esse procedimento não se aplica aos casos de co-proprietário, casal, casado sob o regime de comunhão parcial de bens ou comunhão universal, e outro adquirente, quando deve ser considerado, para o casal, o percentual correspondente a 50% da propriedade do imóvel e para o outro adquirente os 50% restantes.

1.1.6 PROPONENTE SEPARADO JUDICIALMENTE

- 1.1.6.1 Pode ser concedido financiamento ao cônjuge separado, proprietário de imóvel, desde que se enquadre nas seguintes condições:
- a) na qualidade de titular de imóvel residencial, perca o direito de residir no mesmo;
 - b) não seja detentor de financiamento nas condições do SFH, em qualquer parte do País, exceto se o financiamento referir-se ao imóvel objeto da partilha, se for o caso, e lhe couber a obrigação de pagamento do encargo mensal sem direito de residência;
 - c) não seja proprietário(s) ou promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial no atual local de domicílio nem onde pretenda(m) fixá-lo;
 - d) comprove renda suficiente para arcar com as prestações de ambos os financiamentos, caso seja responsável pelo pagamento do encargo do primeiro financiamento.
- 1.1.6.1.1 A perda do direito de residir no imóvel deve estar consignada no formal de partilha, devidamente registrado no Registro de Imóveis competente.

1.1.7 USUFRUATUÁRIO(S)

1.1.7.1 Pode ser concedido financiamento a proponente(s) detentor(es) de usufruto de imóvel residencial, desde que renuncie(m) expressamente a essa condição, devidamente registrada no Registro de Imóveis, em data anterior à assinatura do contrato de financiamento.

1.1.7.2 A doação de imóvel a filho menor não comprova a alienação de imóvel, e é 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.

1.1.8 NU-PROPRIETÁRIO(S)

1.1.8.1 Pode ser concedido financiamento a proponente(s) detentor (es) de imóvel residencial recebido por doação ou herança e gravado com cláusula de usufruto vitalício.

1.1.9 DOAÇÃO DE IMÓVEL HIPOTECADO AO AGENTE FINANCEIRO

1.1.9.1 Não é admitida, por vontade das partes, mesmo que decorrente de sentença judicial.

1.1.9.2 Na hipótese de doação decorrente de sentença judicial por ação litigiosa, a anuência do agente financeiro só pode ocorrer mediante concordância do Agente Operador.

1.1.9.2.1 Nesse caso, o agente financeiro deve enviar correspondência ao Agente Operador solicitando autorização para concessão do financiamento.

1.1.10 TITULAR DE IMÓVEL FINANCIADO NO AGENTE FINANCEIRO COM NEGATIVA DE DFI

1.1.10.1 É permitida a concessão de financiamento nas modalidades Construção, Conclusão ou Ampliação/Melhoria a detentor de imóvel concluído financiado em que tenha havido negativa de cobertura securitária DFI pela Seguradora, condicionado ao que segue:

- a) não constar na base de dados do Agente Operador do FGTS como beneficiário de desconto, que pode ser consultado no aplicativo disponível no endereço eletrônico: <http://www.fgts.gov.br/>, clicando em Programas do FGTS, Tudo sobre os Programas do FGTS, Acesso Rápido, Consulta de Beneficiários de Desconto Concedido pelo FGTS;
- b) aplicação dos recursos exclusivamente no imóvel já financiado no agente financeiro;

- c) capacidade de pagamento, pelo proponente, suficiente para comportar a soma do total dos encargos, respeitado o comprometimento máximo da renda familiar bruta estabelecido.

1.1.11 COMPROVAÇÃO DA PERDA DO DIREITO DE RESIDÊNCIA POR SINISTRO NO IMÓVEL

- 1.1.11.1 É permitida a utilização do FGTS para aquisição de nova moradia ao trabalhador que perdeu o direito de residir em seu próprio imóvel em decorrência de sinistro, desde que sejam apresentados documentos que comprovem a ocorrência de sinistro e atestem a definitiva inabitabilidade do imóvel sinistrado.
- 1.1.11.2 Podem ser aceitos um dos seguintes documentos:
 - a) laudo do Corpo de Bombeiros atestando a ocorrência do sinistro e as condições de uso do imóvel sinistrado;
 - 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; e/ou
 - c) laudo emitido pela Seguradora, no caso de imóvel financiado, atestando a ocorrência e a consequente inabitabilidade do imóvel.

1.1.12 IMÓVEL JÁ FINANCIADO

- 1.1.12.1 Titular de imóvel financiado: é permitida a concessão de financiamento nas modalidades "Aquisição de Material de Construção", "Conclusão, Ampliação, Reforma ou Melhoria de Imóvel", desde que seja para aplicação no imóvel financiado e este seja a atual residência do proponente.
- 1.1.12.2 Para proponente titular de financiamento na modalidade aquisição de lote urbanizado, pode ser concedido novo financiamento para edificação/melhoria de Unidade Habitacional no referido terreno, nas modalidades "Construção de Unidade Habitacional" ou "Aquisição de Material de Construção".
- 1.1.12.3 A concessão de financiamento nas condições citadas nos subitens [1.1.12.1](#) e [1.1.12.2](#), pode ocorrer mais de uma vez, desde que o valor do imóvel com a melhoria proposta não ultrapasse o limite de investimento definido para a modalidade do novo financiamento.
- 1.1.12.3.1 Nesses casos, é vedada a concessão de descontos no novo financiamento, conforme previsto no Capítulo V deste Manual.

1.1.13 PROPONENTE INCAPAZ

- 1.1.13.1 Pode ser concedido financiamento à pessoa incapaz para os atos da vida civil, que se encontre sob curatela.
- 1.1.13.1.1 Nesse caso, a renda a ser considerada é somente a desse proponente incapaz, sendo vedada a aceitação da renda familiar do seu curador.
- 1.1.13.1.2 Admite-se a concessão de financiamento com utilização da renda familiar do proponente incapaz, mediante a apresentação de autorização judicial, geralmente por meio de alvará, em que contemple as condições para o incapaz contrair o financiamento.

1.1.14 COMPROVAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL IMPEDITIVO À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO

- 1.1.14.1 Registro Imobiliário da alienação na matrícula do imóvel impeditivo.
- 1.1.14.2 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.
- 1.1.14.3 Inexistindo escritura pública registrada na matrícula para transação da aquisição pelo trabalhador do imóvel impeditivo, a alienação será comprovada com a apresentação de instrumento particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda que contenha autenticação cartorária ou reconhecimento de firmas, anterior à data da aquisição do imóvel objeto da utilização dos recursos do FGTS.
- 1.1.14.4 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.
- 1.1.15 O pré-requisito previsto no subitem [1.1](#) deve ser atendido por todos os participantes/coobrigados do financiamento.
- 1.2 Os agentes financeiros devem propiciar condições para que os mutuários sejam esclarecidos a respeito de todas as condições do financiamento bem como das características do imóvel a ser financiado pelos mesmos.
- 1.3 É permitida a concessão de financiamento com recursos do FGTS para construção em terreno financiado por outro agente financeiro, desde que:
- a) haja concomitante liquidação deste financiamento;
 - b) o financiamento para construção seja feito em nome do proprietário do referido terreno;

c) a unidade a ser construída seja destinada ao uso residencial do proponente.

- 1.4 No caso de imóveis retomados pelos agentes financeiros, admite-se que o prazo de validade do Laudo de Avaliação seja limitado a 720 dias.
- 1.5 Nos demais casos, o Laudo de Avaliação tem prazo de validade de 360 dias contados a partir da data de sua emissão.
- 1.6 As consultas referentes às condições operacionais específicas para aplicação de recursos nas operações de crédito aprovadas por intermédio da resolução do CCFGTS nº 783/2015 são realizadas nos Manuais de Fomento vigentes à época da contratação e suas posteriores alterações, tendo em vista não serem mais contratadas ou desembolsadas operações com base nas condições estabelecidas na referida resolução.

2 OBJETIVOS DOS PROGRAMAS

2.1 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL

2.1.1 O Programa Carta de Crédito Individual destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, para aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas.

2.2 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

2.2.1 O Programa Carta de Crédito Associativo destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, contratados sob a forma associativa, para aquisição de unidades habitacionais novas.

2.2.2 Participam ainda do Programa as entidades organizadoras dos grupos associativos, na qualidade de agentes promotores gerenciadores, e as empresas do ramo da construção civil, na qualidade de gestoras dos empreendimentos, a critério das entidades organizadoras dos grupos associativos.

2.3 PROGRAMA PRÓ-COTISTA

2.3.1 O Programa Pró-Cotista destina-se à concessão de financiamento, exclusivamente a trabalhador titular de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida, observadas as condições do SFH e de utilização dos recursos do FGTS para aquisição de moradia própria.

2.4 PROGRAMA FINANCIAMENTO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO – FIMAC

2.4.1 O Programa Financiamento de Material de Construção destina-se à concessão de financiamento, exclusivamente a trabalhador titular de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida, observadas as condições do SFH e de utilização dos recursos do FGTS para aquisição de moradia própria, previstas em Lei.

2.5 PROGRAMA CLASSE MÉDIA

2.5.1 O Programa Classe Média tem por objetivo possibilitar o acesso a moradias, em áreas urbanas, por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 12.000,00.

2.5.2 O programa Classe Média destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, para aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas, dotadas de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade.

2.5.2.1 Os padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade serão representados por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, em conformidade com as respectivas posturas municipais.

3 DIRETRIZES ESPECÍFICAS DOS PROGRAMAS

3.1 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL

3.1.1 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

3.1.1.1 Os projetos serão elaborados observando-se as seguintes diretrizes:

- a) elaboração de projetos que contemplem, na forma da legislação em vigor, os cidadãos idosos; os portadores de deficiência física ou de necessidades especiais; ou de necessidades especiais; e as mulheres chefes-de-família;
- b) compatibilidade com Plano Diretor Municipal ou equivalente, ou com Plano de Ação Estadual ou Regional, quando existentes;
- c) funcionalidade plena das obras e serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população;
- d) atendimento às normas de preservação ambiental;
- e) nos projetos que envolvam a construção de unidades habitacionais deverão ser observados os seguintes aspectos:
 - e.1) atendimento às posturas municipais, sobretudo quanto aos aspectos que envolvam segurança, salubridade e qualidade da edificação;

- e.2) previsão, quando possível, de ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade;
- e.3) compatibilidade do projeto arquitetônico com as características regionais, locais, climáticas e culturais da área; e
- f) nos casos de empreitada global, participação de empresas que detenham Certificado de Conformidade, conferido pelo SiAC, integrante do PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Gestor da Aplicação.

3.2 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

3.2.1 CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES COLETIVAS

3.2.1.1 Objetivando dar cumprimento à determinação contida na Ação Civil Pública – 2000.61.08.004308-3/SP, a contratação de empreendimentos habitacionais na modalidade operações coletivas fica condicionada à existência de solução para tratamento de esgotos para o mesmo, cujo projeto da ETE deve ser devidamente aprovado pela Prefeitura local, ou sua concessionária, bem como pelo agente estadual responsável.

3.2.1.1.1 Caso o município de localização do empreendimento tenha estação de tratamento de esgotos em operação (rede coletora) que possua capacidade instalada para receber e tratar os esgotos produzidos pelo empreendimento em análise, cuja comprovação é aferida por intermédio de declaração de diretriz emitida pela concessionária, considera-se atendida a exigência.

3.2.1.1.2 Outra solução prevista na referida Ação que não seja a construção de estação de tratamento de esgoto, pode ser atendida mediante a adoção de solução de esgoto de cada empreendimento que esteja subordinada à legislação Municipal Local pertinente, que poderá ser composta de: conjunto fossa e filtro ou outra estrutura regulamentada.

3.2.2 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

3.2.2.1 Os projetos, quando implementados sob a forma coletiva serão elaborados e devem observar as diretrizes constantes nas alíneas do subitem [3.1.1.1](#).

3.2.2.2 Na contratação dos financiamentos com os mutuários finais pessoas físicas, a critério do agente financeiro, a empresa executora do empreendimento pode figurar como interveniente anuente.

3.2.2.3 Deve ser utilizado, exclusivamente, o valor de investimento de cada unidade habitacional para fins de enquadramento do empreendimento no Programa.

3.3 PROGRAMA PRÓ-COTISTA

- 3.3.1 As operações serão contratadas exclusivamente sob a forma de financiamento individual, vinculadas a imóveis situados na área urbana ou rural.
- 3.3.2 Os agentes financeiros deverão promover, de imediato, junto aos seus mutuários com contratos ativos entre 08/07/2009 e 08/02/2010, data imediatamente anterior à publicação da Instrução Normativa 09/2010, a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel, nos casos em que a referida cobertura não tenha sido contratada à época de concessão dos respectivos financiamentos.
- 3.3.2.1 Tão logo seja regularizada a situação desses contratos os agentes financeiros devem comunicar ao Agente Operador a adoção dessa providência.
- 3.3.3 É permitida a concessão de financiamento isolado à pessoa física, nas modalidades de Aquisição e Reforma, concomitante, quando o referido imóvel fizer parte de projetos de revitalização de áreas centrais nos grandes centros urbanos, em especial as Capitais Estaduais, observada a capacidade de pagamento do proponente e de acordo com os critérios abaixo:
- a) concessão de financiamento ao proponente para aquisição do imóvel na forma original;
 - b) concessão de outro financiamento ao proponente para reforma no mesmo imóvel;
 - c) o somatório dos financiamentos mencionados nas alíneas "a" e "b" anteriores não poderá ser superior aos limites máximos previstos neste Manual;
 - d) o imóvel objeto dos financiamentos de que tratam as alíneas "a" e "b" anteriores deve ser para residência do proponente.

3.4 PROGRAMA FIMAC

- 3.4.1 As operações de crédito serão contratadas sob a forma individual, exclusivamente.
- 3.4.2 Admite-se a concessão de financiamentos para imóveis urbanos e rurais.
- 3.4.3 É vedada a concessão dos descontos destinados à redução no valor das prestações ou ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, independentemente da renda familiar mensal auferida pelo proponente ao financiamento.
- 3.4.4 Os recursos são fixados anualmente a partir da disponibilidade do FGTS.

- 3.4.5 O agente financeiro deve reservar, no mínimo, 60% dos recursos alocados ao FIMAC para financiamentos destinados a unidades habitacionais cujos valores de venda ou investimento estejam situados ou venham a se situar, conforme a modalidade operacional, nos limites definidos nos subitem [9.1](#).
- 3.4.6 Os agentes financeiros deverão promover o credenciamento dos estabelecimentos que comercializam materiais de construção, definindo regras de prudência para assegurar a qualidade da operação de crédito e dos materiais a serem adquiridos pelos mutuários.
- 3.4.7 Para concessão do crédito os agentes financeiros devem observar a regularidade do lote ou da edificação que receberá a obra ou a reforma, por meio de documento de propriedade atualizado, expedido pela serventia imobiliária, bem como do indispensável alvará de aprovação da municipalidade, quando for o caso.
- 3.4.8 É vedada a amortização ou quitação dos financiamentos, mediante saques das contas vinculadas do FGTS.
- 3.4.9 O custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, não poderá ser superior a 12% ao ano, em conformidade com a legislação vigente e a regulamentação do Conselho Monetário Nacional, aplicáveis ao SFH.

4 PÚBLICO-ALVO

- 4.1 O público-alvo dos programas destinados a concessão de financiamentos à pessoas físicas estão a seguir relacionados:

PROGRAMA	PÚBLICO-ALVO
CCI	População com renda familiar mensal bruta de até R\$ 8.600,00
CCA	População com renda familiar mensal bruta de até R\$ 8.600,00
Pró-Cotista	Trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida, e contem com, no mínimo, três anos de trabalho sob o regime do FGTS
FIMAC	Trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida, e contem com, no mínimo, três anos de trabalho sob o regime do FGTS
Classe Média	População com renda familiar mensal bruta de até R\$ 12.000,00

5 MODALIDADES

5.1 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL

5.1.1 AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.1.1.1 Objetiva a aquisição de unidade habitacional nova ou usada.

5.1.2 CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.1.2.1 Objetiva a execução de obras e serviços que resultem na produção de unidade habitacional.

5.1.2.2 Na modalidade "construção de unidade habitacional" é admitido, a critério do proponente, o financiamento para aquisição do terreno.

5.1.3 CONCLUSÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.1.3.1 Objetiva a execução de obras e serviços que possibilitem a conclusão de unidade habitacional.

5.1.4 AMPLIAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.1.4.1 Objetiva a execução de obras e serviços que resultem em aumento da área construída da unidade habitacional, com vistas a sanar o problema de adensamento excessivo, adequando a quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório na residência ao número de moradores, considerando o limite de 3 pessoas por cômodo.

5.1.4.2 Considera-se adensamento excessivo situações em que a relação entre a quantidade de moradores e a quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório na residência é superior a 3 pessoas por cômodo.

5.1.5 REFORMA OU MELHORIA DE UNIDADE HABITACIONAL

5.1.5.1 Objetiva a execução de obras e serviços que permitam sanar problemas de habitabilidade, salubridade ou segurança.

5.1.5.2 Os agentes financeiros devem observar a regularidade do imóvel que receberá a obra ou a reforma, por meio de documento de propriedade atualizado, expedido pela serventia imobiliária, bem como do alvará de aprovação, quando for exigido pela legislação municipal.

5.1.6 AQUISIÇÃO DE LOTE URBANIZADO

5.1.6.1 Objetiva a aquisição de parcela legalmente definida e regularizada de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponha de acesso por via pública e soluções de abastecimento de água, de energia elétrica, iluminação pública, e esgotamento sanitário e pluvial.

5.1.7 AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

5.1.7.1 Objetiva o financiamento de material de construção, podendo ser acrescido, exclusivamente, de custos relativos à contratação de mão de obra especializada e assistência técnica, visando à construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional.

5.2 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

5.2.1 CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

5.2.1.1 Objetiva a implementação de obras e serviços, para fins de construção de unidade habitacional.

5.2.1.2 Nessa modalidade é permitido, a critério do agente financeiro, o financiamento do terreno.

5.2.2 PRODUÇÃO DE LOTES URBANIZADOS

5.2.2.1 Objetiva a produção de parcelas legalmente definidas e regularizadas de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional.

5.2.3 REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

5.2.3.1 Objetiva a aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso.

5.2.4 AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

5.2.4.1 Objetiva a aquisição de material de construção, para fins de construção de unidade habitacional.

5.3 PROGRAMA PRÓ-COTISTA

5.3.1 É vedada a contratação cumulativa das modalidades operacionais, admitida apenas uma operação de crédito ativa por proponente.

5.3.2 A unidade habitacional destinar-se-á ao uso residencial, exclusivamente.

5.3.3 É vedada a concessão dos descontos destinados aos financiamentos a pessoas físicas, na forma da RCCFGTS nº 702/2012, independentemente da renda familiar mensal auferida pelo proponente ao financiamento.

5.3.4 Nos casos de financiamentos vinculados a imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos no subitem [9.1](#), fica admitida a utilização de parte da unidade habitacional para fins laborais, se permitido pela legislação municipal.

5.3.5 Os padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade serão representados por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, em conformidade com as respectivas posturas municipais.

5.3.6 AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.3.6.1 Objetiva a aquisição de unidade habitacional nova ou usada dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade.

5.3.7 CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.3.7.1 Objetiva a execução de obras e serviços que resultem na produção de unidade habitacional dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade, sendo admitido, a critério do proponente, o financiamento para aquisição do terreno.

5.4 PROGRAMA FINANCIAMENTO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO – FIMAC

5.4.1 As modalidades operacionais poderão ser contratadas de forma cumulativa, excetuada aquela prevista no subitem [5.4.5](#), admitida apenas uma operação de crédito ativa por proponente.

5.4.2 A unidade habitacional destinar-se-á, necessária e exclusivamente, ao uso residencial do proponente ao crédito.

5.4.3 Deve ainda ser observado os padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade serão representados por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, em conformidade com a respectiva legislação municipal.

5.4.4 Aplica-se também a este Programa o disposto no subitem [5.3.4](#).

5.4.5 CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.4.5.1 Objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidade habitacional dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade.

5.4.6 AMPLIAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

5.4.6.1 Objetiva a execução de obras e serviços que resultem em aumento da área construída da unidade habitacional, exclusivamente com o objetivo de sanar o problema de adensamento excessivo, adequando a quantidade de cômodos, passíveis de serem utilizados como dormitório na residência, ao número de moradores, considerando o limite de 3 pessoas por cômodo.

5.4.7 REFORMA DE UNIDADE HABITACIONAL

5.4.7.1 Objetiva a execução de obras e serviços que permitam sanar problemas de habitabilidade, salubridade, segurança, ou acessibilidade da edificação e ainda que possibilitem o desenvolvimento sustentável ou a preservação do meio ambiente, exclusivamente.

5.4.8 INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETROS DE MEDIÇÃO INDIVIDUAL EM UNIDADE HABITACIONAL

5.4.8.1 Objetiva a instalação de hidrômetros de medição individual em unidade habitacional.

5.4.9 IMPLANTAÇÃO DE SISTEMAS DE AQUECIMENTO SOLAR EM UNIDADE HABITACIONAL

5.4.9.1 Objetiva a implantação de sistemas de aquecimento solar em unidade habitacional.

6 ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

6.1 CONDIÇÕES GERAIS PARA ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS

6.1.1 A etapa de enquadramento das propostas de operação de crédito é realizado pelos agentes financeiros, credenciados e habilitados pelo Agente Operador, na forma da regulamentação em vigor, observando os aspectos a seguir relacionados, sem prejuízo das normas gerais que regem as operações do FGTS:

- a) atendimento aos objetivos e observância das condições operacionais e disposições gerais de cada programa definidas neste Manual;
- b) verificação da existência de compatibilidade entre o valor do financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente;
- c) observados o regime de construção empregado e modalidade operacional, idoneidade cadastral do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, vedada a contratação de operações de crédito, de empréstimo ou financiamento, nos casos em que seja

verificada, situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

- d) verificação da viabilidade técnica, comercial, jurídica e econômico-financeira do empreendimento, nos casos de operações de financiamento no âmbito do Programa CCA;
- e) atendimento ao disposto na Resolução BACEN nº 4.676/2018, nos casos de operações de financiamento no âmbito dos Programas CCI e CCA;

6.1.2 Para efeito de enquadramento deverão ser observados, os limites de valor de venda ou investimento especificados no subitem [9.1](#), no âmbito do Programas CCI e CCA.

6.1.2.1 Nos casos de requalificação de imóveis, no âmbito do Programa CCA, para fins de enquadramento nos limites definidos no subitem [9.1](#), ficam excluídos da composição dos referidos valores as contrapartidas economicamente mensuráveis aportadas, isolada ou conjuntamente, por agentes promotores.

6.1.3 As propostas consideradas não enquadradas serão imediatamente devolvidas, pelo agente financeiro, aos seus proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.

6.1.4 As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, à etapa de hierarquização e seleção.

6.1.5 O agente financeiro deve emitir a favor do proponente documento com o prazo de validade do enquadramento, limitado a 180 dias.

6.1.5.1 Decorrido o prazo de que trata o subitem [6.1.5](#) o agente financeiro deve promover novo enquadramento nas condições previstas neste Manual.

6.2 CONDIÇÕES GERAIS PARA ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS, EXCLUSIVAMENTE PROGRAMAS PRÓ-COTISTA E FIMAC

6.2.1 Exclusivamente para os Programas Pró-Cotista e FIMAC são observados, ainda, os aspectos abaixo relacionados:

- a) existência de projetos técnicos aprovados pelas áreas competentes do agente financeiro, compatíveis com as posturas municipais e com a legislação local de uso e ocupação do solo;
- b) os projetos de construção deverão prever, quando possível, ampliação da unidade habitacional a ser produzida;
- c) atendimento às diretrizes do PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Gestor da Aplicação, no que se refere à qualificação de empresas construtoras a serem eventualmente contratadas;

- d) o imóvel objeto do financiamento deverá estar situado em local próprio para uso residencial, na forma legislação local em vigor, e ser de propriedade e posse do proponente ao crédito; e
- e) regularidade de inscrição previdenciária relativa à mão-de-obra a ser utilizada, quando o valor de financiamento pleiteado for superior a R\$ 10.000,00, exclusivamente para o Programa FIMAC.

6.2.2 O critério de enquadramento disposto na alínea "a" do subitem [6.2.1](#) será exigido nos casos de propostas de financiamento enquadradas, no âmbito do Programa FIMAC, na modalidade destinada à construção de unidade habitacional, bem como nos casos de propostas que venham a ser enquadradas nas demais modalidades operacionais, quando o valor de financiamento pleiteado for superior a R\$ 10.000,00.

6.3 ENQUADRAMENTO DO MUTUÁRIO PESSOA FÍSICA - PROGRAMAS CCI E CCA

6.3.1 COMPROVANTE DE RENDA

6.3.1.1 O enquadramento do mutuário pessoa física é realizado pelo agente financeiro com base no comprovante de renda apresentado pelo proponente considerando a renda familiar mensal bruta do mês da apuração de sua capacidade de pagamento ou, no máximo, a do quinto mês anterior.

6.3.1.2 O limite do valor da renda familiar mensal bruta é de até R\$ 8.600,00 para os Programas CCI e CCA.

6.3.2 DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA

6.3.2.1 Na DIRPF apresentada pelo proponente, na qual conste renda originária de vínculo empregatício, deve ser obrigatória a apresentação de contracheque.

6.3.2.2 Caso haja mais de uma renda com ou sem vínculo empregatício, deve ser considerado o total das rendas, observado:

- a) para renda proveniente de vínculo empregatício, o somatório do(s) contracheque(s);
- b) para renda proveniente de atividade sem vínculo empregatício, a DIRPF, quando observada as regras de obrigatoriedade de Declaração à Receita Federal do Brasil, de acordo com a legislação vigente.

6.3.2.3 Caso conste na DIRPF alguma fonte de renda de natureza descontinuada sem vínculo empregatício, o proponente deve apresentar declaração de próprio punho com firma reconhecida em cartório, na qual confirme essa descontinuidade de renda.

- 6.3.2.4 Caso a renda de natureza descontinuada seja proveniente de vínculo empregatício, deve ser apresentada a CTPS e/ou TRCT.
- 6.3.2.5 Caso o proponente apresente DIRPF do exercício anterior ao da proposta de financiamento, o proponente deve firmar declaração de próprio punho, ratificando que sua renda permanece conforme descrita na DIRPF apresentada.

6.3.3 VALIDAÇÃO DE RENDA

6.3.3.1 Se o proponente for empregado celetista, com conta vinculada do FGTS, para validação da renda do proponente, o agente financeiro deverá efetuar a validação da renda através do extrato da conta vinculada do FGTS onde conste, no mínimo, depósitos realizados pelo empregador até o quinto mês anterior ao da apuração da renda.

6.3.3.2 Para validação dessa renda com base no extrato da conta vinculada do FGTS, o agente financeiro deve utilizar a seguinte fórmula:

Renda = Valor do depósito referente à mesma competência do comprovante de renda apresentado pelo proponente * 100/8.

6.3.3.3 Caso o extrato não apresente depósitos até o quinto mês anterior ao da apuração da renda do proponente, fica inviabilizada a referida validação.

6.3.3.4 Alternativamente, para fins de validação de renda, os agentes financeiros ficam autorizados a utilizar a API (*Application Programming Interface*) disponibilizada pelo Agente Operador do FGTS, observada a regulamentação desse serviço.

6.3.4 ENQUADRAMENTO E APURAÇÃO DA RENDA INFORMAL DO MUTUÁRIO

6.3.4.1 A renda informal se caracteriza pela ausência de documentos para comprová-la diretamente.

6.3.4.2 Deve ser identificado para a renda informal, o tipo de atividade, o local de atividade, data de início e o valor da renda mensal líquida.

6.3.4.3 A renda informal deve ser relacionada pelo agente financeiro com as informações dos documentos complementares, exigidos a critério do agente financeiro.

6.3.4.3.1 As informações dos documentos complementares subsidiam a caracterização dos rendimentos do cliente.

- 6.3.4.3.2 A utilização dos documentos complementares permite a identificação das informações de hábito de consumo do cliente de modo objetivo e fortalece a definição do seu perfil econômico.
- 6.3.4.3.3 Os documentos complementares são apresentados de acordo com as informações de hábitos de consumo associadas e classificados conforme a seguir:
- a) informações referentes às despesas básicas – faturas de água e esgoto, energia elétrica e telefone;
 - b) informações referentes ao relacionamento de crédito fora do agente financeiro – extratos de conta corrente e faturas de cartão de crédito;
 - c) informações relacionadas à segurança e investimentos – boletos de previdência, seguros, planos de saúde e consórcio;
 - d) informações relacionadas a entretenimento e informação – Comprovantes de TV a cabo, Internet e assinaturas de jornais e revistas.
- 6.3.4.4 Para efeito de enquadramento da renda informal do proponente deve ser considerado o valor da renda apurada pelo agente financeiro com base nos subitens [6.3.4.2](#) e [6.3.4.3](#).

6.4 ENQUADRAMENTO DO MUTUÁRIO PESSOA FÍSICA – PROGRAMAS PRÓ-COTISTA E FIMAC

- 6.4.1 Serão proponentes de operações de crédito, apresentadas no âmbito dos Programas Pró-Cotista ou FIMAC, exclusivamente, os trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS que se enquadrem, cumulativamente, nas seguintes condições:
- a) contem com, no mínimo, de 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, dividido por 365 dias, na mesma empresa ou empresas diferentes, consecutivos ou não, e atenda, ainda, no mínimo, um dos seguintes requisitos:
 - a.1) comprove a existência de contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador, ou seja, quando a conta não possuir saldo; ou
 - a.2) apresentem contrato de trabalho inativo com saldo em conta vinculada do FGTS, na data de concessão do financiamento, correspondente a, no mínimo, 10% do valor da avaliação do imóvel;
 - a.3) considera-se contrato de trabalho ativo o contrato que está gerando contribuição ao FGTS;
 - b) não sejam detentores de outro financiamento ativo concedido no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional; e

- c) não sejam proprietários, promitentes compradores ou arrendatários de imóvel residencial no município de residência ou onde exerça sua ocupação principal, observado o disposto no subitem [1.1](#).
- 6.4.2 No âmbito do Programa FIMAC, o disposto o disposto na alínea "[c](#)" do subitem [6.4.1](#), somente se aplica à modalidade "aquisição de materiais para construção de unidade habitacional".
- 6.4.3 Excetuam-se dos pré-requisitos estabelecidos nas alíneas "[b](#)" e "[c](#)" do subitem [6.4.1](#), os contratos de financiamento destinados à:
- a) os contratos de financiamento destinados à construção de residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel, no âmbito do Programa Pró-Cotista;
 - b) aquisição de material de construção, para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, que venha a beneficiar, exclusivamente e uma única vez, o imóvel originalmente financiado que seja a atual residência e único imóvel do proponente, no âmbito do Programa FIMAC;
 - c) construção ou aquisição de material de construção, para fins de edificação de unidade habitacional destinada à residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel, no âmbito do Programa FIMAC.
- 6.4.4 O pré-requisito previsto na alínea "[a](#)" do subitem [6.4.1](#) deve ser atendido por, pelo menos, um dos participantes/coobrigado do financiamento e deverá ser comprovado por intermédio do extrato da conta vinculada do trabalhador e da Carteira de Trabalho, nas páginas relativas:
- a) à identificação do titular;
 - b) à qualificação do titular;
 - c) ao contrato de trabalho.
- 6.4.5 Os pré-requisitos previstos nas letras "[b](#)" e "[c](#)" do subitem [6.4.1](#) devem ser atendidos por todos os participantes/coobrigados do financiamento.
- 6.4.6 As operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados serão concedidas a mutuário com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 12.000,00, observado o subitem [9.1.2.1.2](#).
- 6.4.6.1 O enquadramento do mutuário no limite da renda familiar mensal bruta, citada no subitem [6.4.6](#), deverá observar as regras contidas no item [6.3](#).

7 HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DE PROPOSTA DE OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

- 7.1. A etapa de hierarquização e seleção das propostas deve ser realizado pelos agentes financeiros, observando-se o limite dos recursos alocados pelo Agente Operador ao agente financeiro, por Unidade da Federação.
- 7.2. A etapa de hierarquização e seleção de propostas consiste em ordenar, a partir dos critérios definidos neste Manual, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados aos programas, as propostas consideradas prioritárias.
- 7.3. Para os Programas CCI e CCA, serão consideradas prioritárias as propostas destinadas a pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00 e que preencham o maior número dentre os seguintes critérios:
- 7.3.1. No âmbito do Programa Carta de Crédito Individual:
- a) sejam formuladas por titular de conta vinculada do FGTS;
 - b) sejam destinadas à construção ou aquisição de unidades habitacionais novas; e
 - c) apresentem maior participação de recursos próprios do proponente ao crédito, em relação ao valor de venda ou investimento da unidade habitacional.
- 7.3.2. No âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo:
- a) tenham sido apresentadas por estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos e entidades das respectivas administrações direta ou indireta e contem com contrapartida do ente público, no sentido de reduzir o valor do financiamento;
 - b) tenham sido apresentadas por estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos e entidades das respectivas administrações direta ou indireta e priorizadas por Conselhos Estaduais ou Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano ou órgãos equivalentes;
 - c) sejam destinadas a grupos que contem com maior número percentual de componentes detentores de conta vinculada do FGTS;
 - d) apresentem maior volume de contrapartida do grupo associativo ou de terceiros em relação ao valor de investimento das unidades;
 - e) apresentem menor número de unidades; e
 - f) outros critérios de priorização de propostas locais desde que técnicos, objetivos e previamente divulgados.

7.3.3 Poderão ser priorizadas as propostas de operações localizadas em municípios em Estado de Calamidade Pública, reconhecido pela Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional.

7.3.4 Programas Pró-Cotista e FIMAC:

- a) sejam destinadas a famílias com renda familiar mensal limitada a R\$ 8.600,00;
- b) beneficiem imóveis cujo valor de venda ou investimento não ultrapasse os limites estabelecidos nos subitem [9.1](#);
- c) contemplem cidadãos idosos ou deficientes ou mulheres chefes-de-família; ou
- d) apresentem maior valor de contrapartida.

7.3.5 Programa Classe Média:

- a) sejam formuladas por titular de conta vinculada do FGTS;
- b) sejam destinadas à aquisição de unidades habitacionais novas; e
- c) apresentem maior participação de recursos próprios do proponente ao crédito, em relação ao valor de venda ou investimento da unidade habitacional.

7.3.6 Os critérios são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostos no subitem [7.3](#), seguidos ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo agente financeiro.

7.3.7 As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação.

7.4 Fica dispensada a etapa de hierarquização e seleção, nos casos em que o volume de recursos referentes às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao volume de recursos orçamentários alocados aos programas.

7.5 Nas operações com Pessoa Jurídica realizadas no âmbito do Programa Pró-Cotista, o agente financeiro deve consultar o CEIS – Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas, conforme Portaria da Controladoria Geral da União nº 516, de 15/03/2010, suas alterações e aditamentos.

8 CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO EMPRÉSTIMO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO

8.1 VALOR DO EMPRÉSTIMO

8.1.1 O valor de empréstimo do Agente Operador ao agente financeiro equivale à soma dos valores dos financiamentos a serem concedidos aos mutuários finais.

8.2 JUROS

8.2.1 PROGRAMAS CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL, ASSOCIATIVO E CLASSE MÉDIA

8.2.1.1 A observância às condições e limites percentuais anuais da taxa nominal de juros se dará em função do alcance de metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS, para operações de aquisição de imóveis novos por proponentes cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00, conforme fases a seguir detalhadas:

Renda familiar mensal bruta	FASE 1	FASE 2	FASE 3
limitada a R\$ 2.160,00	3,97%	4,17%	4,37%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	3,90%	4,10%	4,30%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	4,84%	4,84%	5,04%

8.2.1.2 As operações de aquisição de imóveis usados por proponentes cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00, observarão a tabela a seguir:

Renda familiar mensal bruta	Taxas nominais de juros
limitada à R\$ 2.160,00	3,97%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	3,90%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	3,92%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	3,92%
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	4,84%

8.2.1.3 Para operações com proponentes cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 4.700,00 em 6% ao ano:

Renda familiar mensal bruta	Taxas nominais de juros
De R\$ 4.700,01 a R\$ 8.600,00	6,00%

8.2.1.3.1 Excepcionalmente, no período compreendido entre 01/01/2023 até 30/06/2023, a taxa de juros fica fixada em 5,50% a.a. para as contratações firmadas com pessoas físicas que possuam renda familiar mensal bruta de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00.

8.2.1.4 Para operações no âmbito do Programa Classe Média, com proponentes cuja renda familiar mensal bruta seja limitada a R\$ 12.000,00 em 6,5% ao ano:

Renda familiar mensal bruta	Taxas nominais de juros
Limitada a R\$ 12.000,00	6,50%

8.2.1.4.1 Todas as operações de financiamento que integrarem a carteira de que trata o subitem [2.2.4.1](#) do Capítulo II observarão uma taxa de juros nominal ao mutuário de até 10% ao ano.

8.2.1.5 O alcance de metas de que trata o subitem [8.2.1.1](#) será aferido por faixa de renda.

8.2.1.6 Para as operações firmadas entre 04/12/2024 a 31/12/2024, serão aplicados os percentuais da taxa nominal de juros referentes à Fase 1 da tabela do subitem [8.2.1.1](#).

8.2.1.5 CRITÉRIOS RELATIVOS AO FASEAMENTO

8.2.1.5.1 Para fins de enquadramento nas fases estabelecidas no subitem [8.2.1.1](#), o Agente Operador observa as metas físicas de contratação estabelecidas em Resolução do CCFGTS que dispõe sobre o orçamento do FGTS vigente na data de contratação, de modo a:

- monitorar o avanço da contratação por faixa de renda;
- estimar a data para mudança da fase de enquadramento por faixa de renda a partir do ritmo de execução observado e utilizando como referência as metas físicas de contratação; e
- comunicar a data estabelecida para mudança da fase de enquadramento aos agentes financeiros e dar ciência ao Gestor da Aplicação sobre a mesma.

8.2.1.5.2 Quando a soma acumulada de unidades habitacionais financiadas for maior ou igual a 96% para cada faixa de renda e respectiva fase, o Agente Operador divulgará aos agentes financeiros e ao público interessado no

endereço www.fgts.gov.br/ > opção "Habitação – Fases de Enquadramento" a alteração da fase com sua respectiva vigência.

8.2.1.5.2.1 A data final de vigência e início da próxima fase, conforme faixa de renda, será comunicada ao agentes financeiros com antecedência de 12 dias corridos a contar do percentual estabelecido no subitem [8.2.1.5.2](#).

8.2.1.5.2.2 O cálculo do percentual do subitem [8.2.1.5.2](#) considera o somatório de unidades habitacionais novas financiadas nos Programas Apoio à Produção – Pessoa Física, Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo.

8.2.1.5.3 Os agentes financeiros devem efetuar o enquadramento do financiamento conforme a data de assinatura (contratação), respeitando-se o início de vigência de cada fase e respectiva faixa de renda.

8.2.2 DEMAIS PROGRAMAS

PROGRAMA	RENDA FAMILIAR MENSAL BRUTA	TAXA
Pró-Cotista	Trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida.	6,50% a.a
FIMAC	Trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida.	8,50% a.a

8.2.3 Quando a operação de crédito contemplar prazo de carência, os juros, na fase de carência, são pagos mensalmente na data estabelecida contratualmente, calculados à taxa nominal prevista nos subitens [8.2.1](#) e [8.2.2](#), conforme o caso.

8.2.4 Na fase de amortização, os juros também são pagos mensalmente e calculados à taxa nominal prevista nos subitens [8.2.1](#) e [8.2.2](#), juntamente com a quota de amortização.

8.2.5 Nos casos de financiamentos enquadrados nos Programas CCI ou CCA destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, as taxas nominais de juros de que trata os subitens [8.2.1](#) será reduzida em 0,5% ao ano.

8.2.5.1 Para fins de enquadramento nas condições especiais de redução da taxa de juros, considera-se titular de conta vinculada do FGTS o trabalhador que comprovar possuir 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, dividido por 365 dias, consecutivos ou não.

8.2.5.2 O vínculo empregatício do trabalhador é comprovado por meio da apresentação do extrato da conta vinculada do FGTS ou da CTPS, nas páginas relativas:

- a) à identificação do titular;
- b) à qualificação do titular;
- c) ao contrato de trabalho.

8.2.5.2.1 O redutor de 0,5% de que trata o subitem [8.2.5](#) pode ser aplicado em todos os financiamentos concedidos para o mesmo mutuário.

8.2.5.3 Nas operações de empréstimo enquadradas fora da área de Habitação Popular, não se aplica o redutor relativo à taxa nominal de juros de 0,5% ao ano.

8.3 TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE OPERADOR

8.3.1 O Contrato de Abertura de Crédito firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro prevê a cobrança da Taxa de Risco de Crédito em função do *rating* apurado, conforme o quadro a seguir:

CONCEITO DO RATING	TAXA NOMINAL DE RISCO DE CRÉDITO
"AA"	0,2% a.a.
"A"	0,4% a.a.
"B"	0,6% a.a.
"C"	0,8% a.a.

8.3.1.1 É concedido empréstimo/financiamento a agentes financeiros com *rating* entre "AA" e "C".

8.3.2 O agente financeiro deve pagar mensalmente ao Agente Operador, Taxa de Risco de Crédito calculada em conformidade com o *rating* atribuído ao agente financeiro, incidente sobre o saldo devedor, sem *pro rata*.

8.3.2.1 A Taxa de Risco de Crédito incidente sobre o saldo devedor dos financiamentos vinculados ao Contrato de Abertura de Crédito é cobrada após o primeiro desembolso, juntamente com as prestações do agente financeiro, na sua respectiva data eleita.

8.3.2.1.1 A Taxa de Risco de Crédito é atualizada na data do pagamento de acordo com o saldo devedor do contrato na data de cobrança, independente da data de liberação das parcelas.

8.3.3 A Taxa de Risco de Crédito pode ser revista na hipótese de ocorrência de fato relevante que implique alteração da situação econômico-financeira do

agente financeiro durante a vigência do Contrato de Abertura de Crédito, ou na apuração da rotina operacional do Agente Operador.

8.3.3.1 Reputa-se fato relevante qualquer fato que implique na impossibilidade do agente financeiro de adimplir regularmente com todas as suas obrigações contraídas no âmbito do mercado financeiro e de capitais.

8.3.3.2 Ocorrendo variação no percentual da Taxa de Risco de Crédito, o novo percentual reflete-se nas novas operações de crédito contratadas com o agente financeiro durante a vigência do novo rating.

8.3.4 A taxa de risco de crédito é calculada em duas etapas:

a) Taxa nominal de risco de crédito mensal:

Taxa Mensal Risco = (Taxa Fixada MFOM / 12), onde

Taxa Fixada MFOM = corresponde ao percentual anual cobrado de acordo com o rating estabelecido para o agente financeiro.

b) Taxa de risco cobrada:

Valor Taxa Cobrado = (Valor Base Cálculo PM * Taxa Mensal Risco) * 30,

Onde:

Valor Base Cálculo PM = Valor, em Padrão Monetário, da Base de Cálculo de Encargo.

8.4 PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

8.4.1 Resultante da média ponderada dos prazos dos financiamentos concedidos aos mutuários finais, revisado mensalmente com base nas informações prestadas pelo agente financeiro, durante o exercício orçamentário.

8.4.2 Em virtude de eventuais amortizações após o encerramento do exercício orçamentário poderá ser revisto anualmente mediante solicitação do agente financeiro.

8.4.3 Se o prazo médio de amortização apurado no mês apresentar percentual de diferença superior a 10%, deverá ser feito o ajuste do prazo.

8.4.3.1 O cálculo do prazo médio de amortização ponderado corresponde a um conjunto de mutuários agrupados, sendo calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Prazo médio amortização ponderado} = \frac{\sum(Fmut \times PzAmort)}{\sum(Fmut)} \text{ onde,}$$

Fmut = Valor financiamento mutuário

PzAmort = é o prazo de amortização do financiamento do mutuário

- 8.4.3.1.1 O conjunto de mutuários é agrupado de acordo com a identificação do contrato ou empreendimento vinculado.
- 8.4.3.1.2 A apuração prazo médio de amortização ponderado de cada contrato, observará os seguintes critérios de agrupamento:
- os mutuários serão agrupados por contrato/empreendimento de acordo com data de remessa, a cada mês;
 - A data de remessa é definida pelo Agente Operador do FGTS com o último mutuário recebido no mês de referência do cálculo;
 - Para o critério de cálculo, o Agente Operador utilizará a data base da Etapa de Evolução Contratual no mês anterior ao mês da remessa, e de acordo com o Programa de Aplicação (Carta de Crédito Individual, Apoio à Produção, Carta de Crédito Associativa e Pró-Cotista);
 - A prazo médio de amortização ponderado a cada mês é resultado da fórmula aplicada considerando todos os mutuários que constam na base do Agente Operador até a data de remessa fixada;
O prazo médio de amortização ponderado quando do cadastramento do contrato pelo Agente Operador será considerada como o prazo de amortização apurado inicialmente;
 - O prazo médio de amortização ponderado calculado em cada remessa será comparado com o prazo de amortização inicial efetivamente cadastrado no contrato, a cada remessa, e será alterado mensalmente quando o resultado do cálculo for superior a 10% ao ano.

8.5 AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS COMPULSÓRIAS

- 8.5.1 As amortizações extraordinárias e liquidações antecipadas, recebidas pelos agentes financeiros dos seus mutuários finais e as indenizações securitárias vinculadas a empréstimos, repasses e refinanciamentos concedidos com recursos do FGTS, devem ser compulsoriamente recolhidos ao Fundo, conforme estabelecido no item [12](#) do Capítulo XI.
- 8.5.2 As indenizações securitárias, relativas a apólices contratadas dentro das condições do SFH, referentes às operações lastreadas, total ou parcialmente, em recursos do FGTS serão a este diretamente repassadas, bem como pagas ao agente financeiro credor, nas proporções devidas e no primeiro dia útil do segundo mês subsequente ao da entrega pelo agente financeiro à seguradora, da documentação completa do sinistro, relativamente aos processos formalizados até o dia 08 do mês da entrega.
- 8.5.3 Para tanto, o agente financeiro deve informar o número do contrato à Seguradora.

8.6 GARANTIAS

8.6.1 Em garantia às obrigações pecuniárias, principais e acessórias, o agente financeiro sub-rogará, de pleno direito, nos créditos e garantias constituídas pelos mutuários em favor do agente financeiro, em decorrência das respectivas operações de financiamento, nas hipóteses de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial do agente financeiro.

8.7 CARÊNCIA

8.7.1 Para início de retorno ao Agente Operador dos recursos aplicados, é considerada a média ponderada dos prazos de carência dos financiamentos aos mutuários vinculados ao Contrato de Abertura de Crédito firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro, contado a partir do mês de realização do primeiro desembolso, inclusive, definido para cada lote de contratações, respeitada a data eleita do agente financeiro.

8.7.2 A carência é calculada para cada lote de financiamentos informado pelo agente financeiro ao Agente Operador, observado o critério de desembolso.

8.7.3 É facultado ao Agente Operador, quando acordado com o agente financeiro, promover a alteração do prazo de carência do contrato de abertura de crédito quando da realização do último desembolso.

9 CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO FINANCIAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO

9.1 VALOR DO FINANCIAMENTO

9.1.1 PROGRAMAS CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL E ASSOCIATIVO

9.1.1.1 Os limites de valor do financiamento serão estabelecidos em função de análise de capacidade de pagamento do proponente ao crédito, respeitados os limites de renda familiar bruta mensal e de valor de venda ou investimento constantes no Anexo I, efetuada pelos agentes financeiros, observado o disposto pelo art. 11 da Resolução CMN nº 4.676/2018.

9.1.1.1.1 Nos casos de operações de financiamento enquadradas no Programa Carta de Crédito Associativo:

- a) o estabelecimento dos limites de que trata o subitem [9.1.1.1](#) observará também o valor de venda das unidades habitacionais do empreendimento, de acordo com os limites operacionais e contrapartida mínima obrigatória, estabelecidos para a área orçamentária de Habitação Popular, limitado a 100% dos custos de produção; e

b) os itens cujos valores já tenham sido desembolsados pelo mutuário, anteriormente à data de contratação do financiamento, não comporão custos para fins de estabelecimento do limite de que trata o subitem [9.1.1.1](#).

9.1.1.1.2 Nos casos de operações de financiamento destinadas à aquisição de unidades habitacionais usadas por famílias com renda mensal bruta situada entre R\$ 4.700,01 e R\$ 8.600,00, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, devem ser observadas as seguintes condições e limites:

- a) a razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda do imóvel não poderá ser superior a 65% nas Regiões Sul e Sudeste; e
- b) o valor de venda ou investimento de que trata o subitem [2.3.1.1.1](#) do Capítulo II, fica limitado a R\$ 270.000,00.

9.1.1.1.2.1 Excetuam-se ao disposto nas alíneas "a" e "b" no subitem [9.1.1.1.2](#) as operações de financiamento para aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros.

9.1.1.2 A aplicação dos limites de enquadramento considera o descrito no item [2.3.1](#) o Capítulo II.

9.1.1.3 Caso o valor de venda seja inferior ao valor do investimento, deve constar cláusula no contrato de financiamento firmado entre o agente financeiro e o mutuário especificando que o este último está isento de pagamento da diferença entre o valor de venda e o de investimento da unidade habitacional financiada.

9.1.1.4 O valor de venda, inclusive com o acréscimo das despesas de regularização e constituição do crédito não pode extrapolar os limites estabelecidos.

9.1.1.4.1 Entende-se como despesas de regularização e constituição do crédito aquelas imprescindíveis à legalização da unidade objeto de financiamento, como custas cartorárias, ITBI, CND da obra e Habite-se.

9.1.2 PROGRAMAS PRÓ-COTISTA E FIMAC

9.1.2.1 O valor do financiamento, compreendendo o principal e despesas acessórias, é definido pelo agente financeiro em função da análise da capacidade de pagamento do mutuário, e a operação de crédito deve observar os limites de financiamento e de valor de venda ou investimento citados a seguir.

SISTEMA	PRÓ-COTISTA	FIMAC
PRICE	80% do valor de avaliação do imóvel	R\$ 20.000,00 ou a 80% do valor de avaliação do imóvel, o que for menor

SISTEMA	PRÓ-COTISTA	FIMAC
SAC	90% do valor de avaliação do imóvel	R\$ 20.000,00 ou a 90% do valor de avaliação do imóvel, o que for menor

- 9.1.2.1.1 Os valores de financiamento e de avaliação dos imóveis atestado pelo agente financeiro em todo território nacional, é limitado ao fixado pelo CMN para as operações de crédito celebradas no âmbito do SFH, para os financiamento enquadrados no Programa Pró-Cotista.
- 9.1.2.1.2 Nas operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados no Programa Pró-Cotista, observada a condição prevista no subitem [6.4.6](#), a razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda ou avaliação do imóvel, o que for menor, é limitada a 50%.
- 9.1.2.2 Os custos cartorários incorridos pelo mutuário em decorrência da concessão de financiamento para construção de unidade habitacional podem ser acrescidos ao valor do financiamento, admitido, nesses casos, valor de financiamento superior ao limite fixado pelo subitem [9.1.2.1](#), até o montante acrescido.
- 9.1.2.3 No Programa FIMAC, as propostas de operação de crédito enquadradas nas modalidades operacionais ampliação, reforma, instalação de hidrômetros de medição individual e implantação de sistemas de aquecimento solar, o limite do valor de avaliação do imóvel deve considerar a unidade habitacional em seu estado original, acrescido do valor das benfeitorias a serem realizadas, objeto da proposta de financiamento.
- 9.1.2.4 Em áreas rurais, o valor de avaliação será atribuído sem considerar o valor da gleba onde esteja situado o imóvel.

9.1.3 PROGRAMA CLASSE MÉDIA

- 9.1.3.1 A razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda do imóvel, nas operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados no Programa Classe Média, concedidas nas regiões geográficas Sul e Sudeste, não poderá ser superior a 60%.

9.2 COMPROMETIMENTO MÁXIMO DE RENDA

- 9.2.1 Na celebração de contratos de financiamento com planos de reajustamento do encargo mensal.
- 9.2.2 Na hipótese de a prestação vir a comprometer a capacidade de pagamento do mutuário final, apurada segundo critério definido pelo agente financeiro, a partir do mês subsequente ao do mês da contratação do financiamento, é assegurada a livre negociação entre o agente financeiro e o mutuário, observado o prazo máximo previsto para a modalidade.

9.2.2.1 Ocorrendo tal hipótese, em virtude do reajuste normal das prestações, os agentes financeiros devem adotar mecanismos que viabilizem a retomada ou continuidade dos pagamentos das prestações.

9.3 CONTRAPARTIDA

9.3.1 O valor de contrapartida mínima, a ser aportado pelo mutuário é fixado em 20% do valor de venda ou investimento do imóvel objeto de financiamento, podendo ter seu percentual reduzido para até 10%, nos casos de financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes (SAC).

9.3.1.1 Para os Programas Pró-Cotista e FIMAC considera-se, também, o valor de avaliação do imóvel.

9.3.1.2 Para os Programas CCI e CCA o valor de contrapartida poderá ser aportado pelo mutuário, ou em seu nome por terceiros.

9.3.1.2.1 Será admitido o aporte de contrapartidas por terceiros, o qual poderá integrar o valor de investimento e ser contabilizado para o cálculo da contrapartida mínima do mutuário de que trata o subitem [9.3.1](#).

9.3.1.2.2 As contrapartidas de que trata o subitem [9.3.1.2.1](#) poderão ser dadas, conforme diretrizes operacionais dos agentes financeiros:

- a) por aporte financeiro no ato da contratação;
- b) pela execução da infraestrutura incidente ao empreendimento;
- c) pela doação de terreno.

9.3.1.2.3 Conforme regulamento específico, as contrapartidas de que trata o subitem [9.3.1.2.1](#) poderão ser compostas por recursos orçamentários da União, por meio de emendas parlamentares ou não, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de financiamento de que trata este Manual, nos termos e limites da normatização específica de regência da matéria.

9.3.2 Para efeito de aporte da contrapartida mínima, serão considerados, exclusivamente, itens de investimento, definidos na regulamentação dos Programas de Aplicação.

9.3.3 Para efeito de aporte da contrapartida mínima serão considerados, alternativamente ao disposto no subitem [9.3.2](#), a critério dos proponentes:

- a) pagamento, com recursos próprios, inclusive os provenientes das contas vinculadas, dos encargos devidos durante a fase de carência;

- b) itens do investimento, definidos na regulamentação dos programas de aplicação; ou
- c) pagamento das prestações de amortização e juros e demais encargos devidos pelo mutuário, no prazo compreendido entre o fim da carência e a concessão do Termo de Habite-se, quando se tratar de operação de crédito destinada à construção.

- 9.3.3.1 No uso da prerrogativa prevista no subitem [9.3.3](#), os proponentes ao crédito poderão considerar os custos indiretos definidos no subitem [2.3.1.6](#) do Capítulo II.
- 9.3.3.2 No caso de operações de aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros, a contrapartida mínima de que o subitem [9.3.1](#) será calculada sobre o valor de avaliação do imóvel, sendo o financiamento limitado ao menor dos valores entre venda, investimento e avaliação.
- 9.3.4 Para os Programas Pró-Cotista e FIMAC, a participação mínima do mutuário pode ainda, a critério do agente financeiro/proponente, ser efetuada por intermédio:
- a) taxa de acompanhamento da operação: valor que compõe a remuneração do agente financeiro;
 - b) atualização do saldo devedor: valor correspondente a atualização das parcelas de financiamento liberadas, atualizadas nas mesmas condições das contas vinculadas do FGTS.
- 9.3.5 Quando se tratar de operação de crédito destinada a construção que não contempla prazo de carência, pode, também, a critério do agente financeiro, ser efetuada através do pagamento das prestações de amortização, de juros e dos demais encargos devidos pelo mutuário, no prazo compreendido entre o fim da carência e a concessão do habite-se.
- 9.3.6 A contrapartida mínima será necessariamente composta pelos beneficiários ou, de forma alternativa ou complementar, pelas entidades parceiras, esta última somente no âmbito dos Programas CCI e CCA.
- 9.3.7 A contrapartida mínima, quando aportada pelas entidades parceiras, fica restrita à execução ou pagamento de itens de composição do investimento.
- 9.3.8 Nos casos de requalificação de imóveis, o valor dos aportes economicamente mensuráveis realizados por agentes promotores poderá ser considerado como contrapartida do mutuário.

9.4 JUROS

- 9.4.1 Conforme subitem [8.2](#) deste Capítulo.

9.5 REMUNERAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO

9.5.1 DIFERENCIAL DE JUROS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.5.1.1 A remuneração do agente financeiro, diferencial de juros e taxa de administração, para operações localizadas na área urbana é cobrada mensalmente, conforme a seguir:

9.5.1.2 Diferencial de juros de até 2,16% ao ano, incidente sobre o saldo devedor durante as fases de carência e amortização, cobrado no encargo mensal, para operações com pessoas físicas.

9.5.1.2.1 O diferencial de juros de que trata este subitem será cobrado do proponente pessoa física de acordo com o tipo do imóvel e a renda familiar, conforme definido no item [2.1](#) do Capítulo V.

9.5.1.2.2 No âmbito do Programa Classe Média, o agente financeiro cobrará até 3,5% ao ano, a título de diferencial de juros, acrescido do valor previsto no subitem [9.5.1.3](#).

9.5.1.3 Taxa de administração, exclusivamente nas operações com pessoas físicas, será cobrado valor máximo de R\$ 25,00 por contrato ativo mês, cobrado no encargo mensal, observado o disposto no item [2.3](#) do Capítulo V.

9.5.1.3.1 A taxa SELIC a ser utilizada é aquela informada no subitem [2.1.6](#) do Capítulo V.

9.5.1.4 No Programa Classe Média fica expressamente vedada a cobrança de outras taxas e tarifas, não previstas neste Manual, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo CCFGTS, nos termos do art. 5º, inciso VIII, da Lei nº 8.036/1990.

9.5.2 TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE FINANCEIRO

9.5.2.1 Fica vedada a cobrança de taxa de risco de crédito do mutuário final, exceto a prevista no subitem [9.5.2.1.1](#), uma vez que o risco de crédito do mutuário junto ao agente financeiro está contemplado em sua remuneração.

9.5.2.1.1 Somente no caso de financiamentos contratados na modalidade aquisição de material de construção (Programas CCI, CCA e FIMAC), ficam os agentes financeiros autorizados a cobrar dos mutuários, a título de taxa de risco de crédito, o valor equivalente a 0,2695% ao mês do saldo devedor da operação, calculado anualmente e atualizado pelo mesmo índice de atualização do saldo devedor da operação.

9.5.2.1.2 Na adoção da referida taxa de risco de crédito, é vedada, ao agente financeiro, a cobrança dos prêmios relativos ao Seguro de Crédito, bem assim do Seguro de Danos Físicos do Imóvel - DFI.

9.5.3 TAXA DE ACOMPANHAMENTO DA OPERAÇÃO

9.5.3.1 Aplicável somente às operações de crédito vinculadas aos Programas CCI, Pró-Cotista, FIMAC e Classe Média, é facultado aos agentes financeiros promover a cobrança do valor máximo correspondente a 1,5% do valor do financiamento, referente à taxa de acompanhamento da operação.

9.5.4 TARIFA OPERACIONAL

9.5.4.1 Nas operações de crédito vinculadas ao Programa CCA, os agentes financeiros ficam autorizados a cobrar:

- a) até 0,5% do valor do financiamento, observado o valor mínimo de R\$ 7.000,00, a título de análise de concessão do financiamento, considerados os custos das análises cadastral, jurídica, da proposta, de viabilidade técnica de engenharia e de risco de crédito;
- b) até R\$ 300,00, para o repasse de cada unidade do empreendimento;
- c) até R\$ 1.440,00, para o acompanhamento mensal das obras, devida até a finalização do prazo de construção e legalização do empreendimento;
- d) até R\$ 480,00, para reprogramação de cronograma físico-financeiro;
- e) até R\$ 120,00, por hora técnica para avaliação de imóveis ou recebíveis, nos casos de análise de garantias diferenciadas.

9.5.4.1.1 O valor de que trata a alínea "a" do subitem [9.5.4.1](#) não poderá ser superior a R\$ 31.000,00.

9.5.4.2 A critério do agente financeiro, os serviços cobertos pela tarifa operacional de que trata o subitem [9.5.4.1](#) podem ser delegados a empresas com comprovada experiência nas atividades a serem desenvolvidas.

9.5.4.2.1 A delegação de que trata este subitem pode, a critério do agente financeiro, ser formalizado mediante contrato de prestação de serviços ou outra forma contratação permitida pela legislação em vigor.

9.5.4.2.2 No caso de delegação dos serviços, o agente financeiro deve enviar comunicado ao Agente Operador informando o nome da empresa e o seu CNPJ.

9.5.4.3 No contrato de financiamento firmado com o mutuário pessoa física deverá constar cláusula indicando os valores a serem pagos pelo mutuário a título de remuneração do agente financeiro, bem como os valores da remuneração do agente financeiro suportados pelo FGTS.

9.5.5 Fica expressamente vedada a cobrança, pelo agente financeiro, de outras taxas e tarifas, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo Conselho Curador do FGTS e que não estejam previstas neste Manual.

9.6 PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

9.6.1 O prazo máximo de amortização das operações de crédito é estabelecido pelo inciso IV, do art. 9º da Lei n.º 8.036/1990.

9.6.2 Nas operações de financiamento enquadradas no Programa CCA, o prazo de amortização se iniciará a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência, independentemente da comercialização das unidades habitacionais.

9.6.3 O prazo máximo de amortização não pode ser, em nenhuma hipótese, maior que a vida útil do empreendimento financiado.

9.6.4 No caso de operações de crédito vinculadas ao Programa FIMAC o prazo máximo de amortização dos financiamentos é de até 10 anos.

9.7 PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS

9.7.1 Pagas mensalmente, juntamente com os demais acessórios que compõem o encargo mensal, e calculadas de acordo com o sistema de amortização a ser pactuado entre o agente financeiro e o mutuário.

9.7.2 As operações de financiamento adotarão sistema de amortização livremente pactuado entre os agentes financeiros e seus respectivos mutuários.

9.7.2.1 Os agentes financeiros deverão oferecer aos mutuários ao menos duas opções de sistemas de amortização, prevendo entre elas:

- a) necessariamente, o Sistema de Amortização Constante (SAC); e
- b) alternativamente, o Sistema de Amortização Crescente (SACRE) e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

9.7.3 Para os financiamentos que contemplem a sistemática de desembolso em parcela única, durante a fase de construção, os rendimentos auferidos da conta poupança do mutuário podem ser utilizados para pagamento parcial ou total do encargo mensal.

9.7.3.1 O pagamento deve contemplar a quota de amortização, os juros, os seguros, quando existentes, a remuneração do agente financeiro e a taxa de risco de crédito.

- 9.7.3.2 As condições contratuais devem prever a utilização de sistemas de amortização das operações no âmbito do SFH que assegurem a liquidação integral, em cada pagamento das prestações devidas, dos valores relativos aos juros contratuais e à atualização incidentes sobre o saldo devedor no período.
- 9.7.4 Durante a fase de construção da unidade, o desembolso efetivo do mutuário para pagamento do encargo mensal é a diferença entre o valor do encargo e os rendimentos auferidos da conta poupança.
- 9.7.5 Com vistas a evitar um maior comprometimento de renda do adquirente na fase mais adiantada da obra, os agentes financeiros podem estabelecer, durante a fase de construção, um valor constante a ser pago pelo mutuário final, utilizando os eventuais saldos de rendimentos da poupança, caso existam ao final da construção, para amortização do saldo devedor do financiamento.
- 9.7.6 O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido, não sendo considerados os efeitos da atualização monetária do saldo devedor.
- 9.7.7 Fica a critério do agente financeiro a suspensão da cobrança dos encargos junto aos seus mutuários, mantidos as condições operacionais e financeiras do empréstimo do Agente Operador ao agente financeiro.

9.8 GARANTIAS

- 9.8.1 As garantias estão previstas na Lei n.º 8.036/1990, suas alterações e aditamentos:
- a) hipotecária;
 - b) caução de Créditos hipotecários próprios, relativos a financiamentos concedidos com recursos do agente financeiro;
 - c) caução dos créditos hipotecários vinculados aos imóveis objeto de financiamento;
 - d) hipoteca sobre outros imóveis de propriedade do agente financeiro, desde que livres e desembaraçados de quaisquer ônus;
 - e) cessão de créditos do agente financeiro, derivados de financiamentos concedidos com recursos próprios, garantidos por penhor ou hipoteca;
 - f) hipoteca sobre imóvel de propriedade de terceiros;
 - g) seguro de crédito;

- h) garantia real ou vinculação de receitas, inclusive tarifárias, nas aplicações contratadas com pessoa jurídica de direito público ou de direito privado a ela vinculada;
- i) aval em nota promissória;
- j) fiança pessoal;
- k) alienação fiduciária de bens móveis em garantia;
- l) fiança bancária.

9.8.1.1 Além das garantias previstas na Lei n.º 8.036/1990, também são autorizadas, desde que não resultem em fragilização da segurança das operações de crédito, as seguintes garantias:

- a) fundo de aval;
- b) fundo garantidor;
- c) aval solidário;
- d) caução de depósitos em moeda corrente junto à Instituição Bancária, no Brasil;
- e) alienação fiduciária de bens imóveis.

9.8.1.1.1 A partir de 02/01/2023 fica autorizada a utilização como garantia nas operações de crédito as modalidades de cessão, caução ou penhor de bens e/ou direitos creditórios livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, mediante prévia avaliação econômico-financeira.

9.8.1.2 Pode ser aceita, também, como garantia a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM, observada a legislação que regulamenta esses instrumentos de posse e uso de terrenos para moradia popular.

9.8.1.2.1 Na hipótese de garantias sob a forma de CDRU somente serão admitidas as concessões com prazo de uso indeterminado, excetuados os casos de contratos celebrados pela União, pelo Distrito Federal, por estados e por municípios antes de 04/11/2011.

9.8.2 No caso de as garantias oferecidas pelo agente financeiro não serem representadas por caução de hipoteca ou alienação dos imóveis, fica dispensada a constituição da caução das garantias.

9.8.2.1 Nesse caso, o Agente Operador efetua a verificação por amostragem, bimestralmente, junto aos agentes financeiros, da comprovação do registro dos financiamentos concedidos por estes ao mutuário final.

9.8.3 Fica assegurada aos mutuários a opção pelo instituto da alienação fiduciária, observado o prazo máximo de amortização.

9.8.4 Caso o agente financeiro conceda financiamento com garantia hipotecária, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, para execução de obras em imóveis de propriedade de terceiros, ou seja, em imóvel que não é de propriedade do mutuário titular do financiamento, o proprietário do imóvel deve comparecer no instrumento contratual como anuente da hipoteca do imóvel oferecido em garantia do financiamento concedido pelo agente financeiro.

9.9 SEGURO

9.9.1 As operações de financiamentos, no âmbito dos Programas CCI, CCA e Classe Média, contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos abaixo:

- a) riscos de morte e invalidez permanente do mutuário (MIP);
- b) danos físicos ao imóvel (DFI).

9.9.2 É dispensada a contratação do seguro de que trata a alínea "**b**" do subitem [9.9.1](#) nos casos de financiamento que se enquadrem na modalidade destinada à aquisição de material de construção e nos casos previstos no subitem [9.9.4.1](#).

9.9.3 As operações de financiamento, no âmbito do Pró-Cotista, contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário (MIP).

9.9.3.1 Nas operações contratadas no meio rural, é dispensada a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário, nos casos em que estes riscos contem com outra garantia.

9.9.3.2 É dispensada a contratação da cobertura securitária, nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade construção de unidade habitacional, e que venham a ser abrangidos pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, observado seu respectivo Estatuto.

9.9.4 É permitida a contratação de financiamento com apólice de seguro diferente da aplicada no SFH, desde que a operação preveja, no mínimo, a cobertura relativa aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e danos físicos ao imóvel, este último excetuado no caso previsto no subitem [9.5.2.1.1](#).

9.9.4.1 É vedada a cobrança, pelos agentes financeiros, dos prêmios relativos aos seguros nas operações contratadas na modalidade aquisição de materiais de construção nos casos de adoção da Taxa de Risco de Crédito de que trata o subitem [9.5.2.1.1](#).

- 9.9.5 Para cumprimento da exigência disposta no subitem [9.9.1](#), os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:
- a) disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos; e
 - b) aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no subitem [9.9.1](#) e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP), para apólices direcionadas a operações da espécie.
- 9.9.6 As operações de financiamento que envolvam a modalidade operacional construção de unidades habitacionais, no âmbito do programa CCA, e a modalidade aquisição de unidade habitacional nova, no âmbito do programa CCI, contarão com cobertura securitária para garantia do atendimento de manutenções corretivas pós entrega ou de responsabilidade civil, profissional e material, conforme o caso, que contemple, além das coberturas já exigidas pelos agentes financeiros, as seguintes:
- a) impermeabilização e infiltrações; e
 - b) trincas e fissuras superficiais em estruturas principais e periféricas.
- 9.9.6.1 A importância segurada compatível com as coberturas já existentes, ampliadas pelas coberturas de que trata o subitem [9.9.6](#) é de:
- a) mínimo 2% do custo de obra para as apólices de seguro que contemplem a cobertura securitária para garantia do atendimento de manutenções corretivas pós entrega;
 - b) mínimo 20% do valor de avaliação, investimento ou de compra e venda para as apólices de seguro que contemplem a cobertura de responsabilidade civil, profissional e material.
- 9.9.6.2 A apólice de que trata o subitem [9.9.6](#) deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e não eximirá as pessoas físicas ou as pessoas jurídicas do ramo da construção civil de suas responsabilidades, impostas por lei.
- 9.9.6.3 A comprovação da contratação da apólice de que trata o subitem [9.9.6](#) será exigida no ato da contratação das:
- a) operações de financiamento da modalidade operacional construção de unidades habitacionais referente ao programa CCA; e
 - b) operações de aquisição de unidades habitacionais novas por pessoas físicas no âmbito do programa CCI.

9.9.6.4 A critério da pessoa jurídica do ramo da construção civil responsável pela produção da unidade habitacional, a contratação das coberturas securitárias previstas no subitem [9.9.6](#) poderá ser substituída por apólice de Seguro de Danos Estruturais (SDE).

9.9.6.5 A apólice de SDE de que trata o subitem [9.9.6.4](#) deverá:

- a) cumprir todas as coberturas mínimas estabelecidas pelas normas exaradas pela SUSEP;
- b) abranger, no mínimo, os danos materiais decorrentes de defeitos ou vícios construtivos que afetem a fundação, os pilares, as vigas, as lajes suspensas, as paredes ou outros elementos estruturais que comprometam a resistência ou a estabilidade mecânica da edificação ou unidade habitacional;
- c) ser suficiente para efetivar a indenização por danos estruturais causados na edificação ou unidade habitacional, por vícios ou defeitos, em importância, no mínimo, igual ao valor do custo de construção do edifício ou da construção relevante e das áreas de uso comum, em caso de unidades em condomínio;
- d) estar vigente a partir da conclusão da produção do empreendimento ou da unidade habitacional, pelo período mínimo de 5 anos;
- e) abranger as coberturas securitárias adicionais de que tratam as alíneas "[a](#)" e "[b](#)" do subitem [9.9.6](#), para as quais serão observados os prazos de vigência, conceitos e definições técnicas previstos nas respectivas normas técnicas (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e
- f) garantir a indenização dos danos materiais causados por vícios ou defeitos que afetem os elementos de acabamento ou terminação da obra.

9.9.6.6 A pessoa jurídica do ramo da construção civil, contratante da apólice de SDE, será beneficiária do seguro até que a unidade habitacional seja comercializada, momento a partir do qual as pessoas físicas adquirentes da unidade habitacional serão beneficiárias.

9.9.6.7 Excetuam-se à exigência de que trata o subitem [9.9.6](#) as operações de financiamento com pessoas físicas:

- a) contratadas até 15/11/2022; ou
- b) cujo alvará de construção tenha sido expedido por órgão público competente até 31/12/2021.

9.10 CARÊNCIA

9.10.1 O prazo de carência é contado a partir da primeira liberação dos recursos do agente financeiro ao mutuário, prevista no cronograma físico-financeiro da obra.

- 9.10.2 O prazo de carência será equivalente ao prazo previsto contratualmente para execução das obras e serviços, limitado a:
- a) 24 meses, nos casos de operações do Programa Carta de Crédito Individual, Pró-Cotista e FIMAC; e
 - b) 36 meses, nos casos de operações dos Programas Carta de Crédito Associativo.
- 9.10.2.1 Ficam admitidas prorrogações do prazo de carência originalmente pactuado, a critério do Agente Operador, desde que observado o limite máximo de 36 meses.
- 9.10.2.2 Nas operações de crédito vinculadas ao Programa Carta de Crédito Individual, o prazo de carência não é aplicável às modalidades de que tratam as modalidades aquisição de unidade habitacional e aquisição de material de construção.
- 9.10.2.3 Nas operações de crédito vinculadas ao Programa Pró-Cotista, o prazo de carência é aplicável somente na modalidade destinada à construção de unidade habitacional.
- 9.10.3 As solicitações de prorrogação de carência serão submetidas, pelos agentes financeiros, ao Agente Operador, nos seguintes Programas:
- a) Apoio à Produção;
 - b) Carta de Crédito Associativo;
- 9.10.3.1 Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.
- 9.10.4 Na aquisição ou na construção, conclusão, ampliação, reforma e/ou melhoria de unidade habitacional, com liberação do financiamento em parcela única a partir da data da contratação, não existe prazo de carência, devendo o retorno iniciar-se 30 dias após a assinatura do contrato ou liberação dos recursos.



CAPÍTULO IV – CONDIÇÕES GERAIS BÁSICAS DOS PROGRAMAS – FINANCIAMENTO À PESSOA JURÍDICA

1 OBJETIVOS DOS PROGRAMAS

1.1 PROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES

1.1.1 O Programa de Apoio à Produção de Habitações destina-se à produção e/ou comercialização de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de requalificação, por intermédio da concessão de financiamentos a:

- a) pessoas jurídicas do ramo da construção civil, na condição de agentes promotores empreendedores, ou de proponentes de comercialização de unidades habitacionais produzidas ou em produção sem o aporte de recursos do FGTS; ou
- b) pessoas físicas, na condição de adquirentes finais das unidades habitacionais.

2 DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1 Os empreendimentos devem ter seus projetos analisados sob o ponto de vista técnico e urbanístico, dentro de especificações compatíveis com o público-alvo do empreendimento, observando, ainda, no que couber, as diretrizes do PBQP-H.

2.2 São admitidas operações de créditos entre os agentes financeiros e proponentes constituídos sob a forma de SPE.

2.3 Integrarão as metas físicas do Programa de Apoio à Produção de Habitações todas as unidades habitacionais componentes dos empreendimentos a ele vinculadas, inclusive aquelas que:

- a) sejam objeto de financiamentos concedidos a pessoas físicas, no âmbito do FGTS, na forma facultada pelo subitem [8.7](#);
- b) não sejam objeto de financiamentos concedidos a pessoas físicas, no âmbito do FGTS; ou
- c) sejam objeto de financiamentos concedidos a pessoas físicas, no âmbito do FGTS, e estejam vinculadas a empreendimentos produzidos ou em produção, sem o aporte de recursos do FGTS.

3 PÚBLICO-ALVO

3.1 PROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES

3.1.1 As operações de financiamento na área de Habitação Popular serão realizadas com pessoas físicas ou jurídicas e atenderão à população com renda familiar mensal bruta de até R\$ 8.600,00.

- 3.1.2 A renda familiar mensal bruta será apurada levando em consideração a unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal.
- 3.1.3 Os financiamentos a pessoas físicas com recursos do FGTS observarão os limites e as condições operacionais estabelecidos pela Resolução CCFGTS nº 702/2012, e as normas específicas dos programas de aplicação destinados a pessoas físicas, bem como a regulamentação complementar do Gestor da Aplicação e do Agente Operador.

4 MODALIDADES

4.1 PROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES

4.1.1 PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

- 4.1.1.1 Objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais.

4.1.2 REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

- 4.1.2.1 Objetiva a aquisição de imóveis, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso.
- 4.1.2.2 É permitida a concessão de financiamento isolado à pessoa física, nas modalidades de Aquisição e Reforma do Programa CCI, concomitante, quando o referido imóvel fizer parte de projetos de revitalização de áreas centrais nos grandes centros urbanos, em especial as Capitais Estaduais (Requalificação de imóveis), observada a capacidade de pagamento do proponente e de acordo com os critérios abaixo:
- a) concessão de financiamento ao proponente para aquisição do imóvel na forma original;
 - b) concessão de outro financiamento ao proponente para reforma no mesmo imóvel;
 - c) o somatório dos financiamentos mencionados nas alíneas "a" e "b" não poderá ser superior aos limites máximos previstos neste Manual;
 - d) o imóvel objeto dos financiamentos de que tratam as alíneas "a" e "b" deve ser para residência do proponente.

5 ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

- 5.1 A etapa de enquadramento das propostas de operação de crédito é realizado pelos agentes financeiros, credenciados e habilitados pelo Agente Operador, na forma da regulamentação em vigor, observando os aspectos a seguir relacionados, sem prejuízo das normas gerais que regem as operações do FGTS:
- a) atendimento aos objetivos e observância das condições operacionais e disposições gerais do programa definidas neste Manual;
 - b) verificação da existência de compatibilidade entre o valor de financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente;
 - c) observados o regime de construção empregado e modalidade operacional, idoneidade cadastral do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, vedada a contratação de operações de crédito, de empréstimo ou financiamento, nos casos em que seja verificada, situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);
 - d) verificação da viabilidade técnica, comercial, jurídica e econômico-financeira do empreendimento.
- 5.2 No caso de unidades habitacionais a serem contratadas na forma do subitem [9.2.4](#), para efeito de enquadramento da operação deve ser utilizado o maior dos valores de investimento e avaliação.
- 5.3 As propostas consideradas não enquadradas serão imediatamente devolvidas, pelo agente financeiro, aos seus proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.
- 5.4 As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, à etapa de hierarquização e seleção.
- 5.5 É vedada a contratação de operações de crédito de empréstimo ou financiamento com proponentes que se encontrem em situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativos dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN.
- 5.6 São admitidas, exclusivamente a título de contrapartida do mutuário, vedado seu financiamento, unidades integrantes do empreendimento que:
- a) excedam os limite disposto no subitem Anexos I;
 - b) possuam finalidades distintas daquelas contempladas pelo art. 16 da Resolução BACEN nº 4.676, de 31/07/2018.

- 5.7 Para efeito de enquadramento do mutuário Pessoa Física no Programa, deve ser considerada as condições operacionais contidas no Capítulo III deste Manual.
- 5.8 Nos casos de requalificação de imóveis, o valor dos aportes economicamente mensuráveis realizados por agentes promotores poderá ser considerado como contrapartida do mutuário.

6 HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

- 6.1 A etapa de hierarquização e seleção de propostas consiste em ordenar, a partir dos critérios definidos neste Manual, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados aos programas, as propostas consideradas prioritárias.
- 6.2 Serão consideradas prioritárias as propostas destinadas a pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00 e que preencham o maior número dentre os seguintes critérios:
- 6.2.1 No âmbito do Programa Apoio à Produção:
- a) apresentem maior participação de recursos do proponente em relação ao valor de venda ou investimento das unidades; e
 - b) apresentem menor número de unidades.
- 6.3 Os critérios ora definidos são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostas no subitem [6.2](#), seguidas ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo agente financeiro.
- 6.4 Fica dispensada a etapa de hierarquização e seleção, nos casos em que o volume de recursos referentes às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao volume de recursos orçamentários alocados aos programas.
- 6.5 Cabe aos agentes financeiros a análise conclusiva da viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira, para contratação das propostas selecionadas.
- 6.6 As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação.
- 6.7 Poderão ser priorizadas as propostas de operações localizadas em municípios em Estado de Calamidade Pública, reconhecido pela Secretaria

Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional.

7 REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

7.1 É condição para contratação, sem prejuízo das demais regras estabelecidas pelo Gestor da Aplicação, o atendimento aos seguintes requisitos básicos, em qualquer modalidade:

- a) viabilidade técnica de engenharia, jurídica e cadastral;
- b) apresentação de licenciamento ambiental ou de sua dispensa, quando for o caso, em conformidade com a legislação específica sobre a matéria;
- c) inexistência de restrição cadastral perante o CADIN em função de inadimplência relativa ao retorno de financiamentos contratados com recursos do Fundo ou relativa a recolhimentos de encargos do FGTS.
- d) situação regular de empreendimentos produzidos ou em execução com recursos do FGTS, com relação a compromissos contratualmente assumidos;
- e) situação de regularidade junto ao FGTS;
- f) nas operações com Pessoa Jurídica, o agente financeiro deve consultar o CEIS, conforme Portaria da Controladoria Geral da União nº 516, de 15/03/2010, suas alterações e aditamentos.

7.2 As propostas de financiamento no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitações enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação, na forma definida neste Manual.

7.3 A contratação de empreendimentos habitacionais lastreados com recursos do FGTS deve observar, ainda, o disposto nos subitens [3.2.1](#) do Capítulo III.

8 CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO EMPRÉSTIMO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO

8.1 LIMITE DO EMPRÉSTIMO

8.1.1 Equivalente à soma dos financiamentos a serem concedidos às pessoas jurídicas.

8.2 JUROS

8.2.1 Os juros do financiamento são pagos mensalmente, nas fases de carência e amortização, calculados à taxa nominal de 6% ao ano.

8.3 GARANTIAS

8.3.1 Observar o disposto no item [8.6](#) e seus subitens do Capítulo III.

8.4 TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE OPERADOR

8.4.1 Observar o disposto no item [8.3](#) e seus subitens do Capítulo III.

8.5 PRAZO

8.5.1 CARÊNCIA

8.5.1.1 O prazo de carência será equivalente ao prazo contratualmente previsto para execução das obras e serviços, limitado a 36 meses, contado a partir da realização do primeiro desembolso do empreendimento.

8.5.1.2 Ficam admitidas prorrogações do prazo de carência originalmente pactuado, até a metade do prazo original, a critério do Agente Operador, desde que observado o limite máximo de 36 meses.

8.5.1.3 Nos casos de empreendimentos que contem com unidades já alienadas, a prorrogação do prazo de carência fica condicionada a:

- a) apresentação de documento que comprove a notificação ou anuência prévia e formal de todos os adquirentes ou da Comissão de Representantes, composta de pelo menos 3 adquirentes, conforme previsto no art. 50 e observado o inciso I e, conforme o caso, os incisos IV e V do art. 43 da Lei n.º 4.591/1964; e
- b) concessão de igual período de prorrogação de carência aos contratos de financiamento a pessoas físicas, quando existentes.

8.5.1.4 Nos casos de comercialização de unidades habitacionais em produção, sem o aporte de recursos do FGTS, fica admitida a prorrogação de prazo de carência, para os contratos de financiamento a pessoas físicas, quando existentes.

8.5.1.5 No caso de prorrogação de carência haverá redução concomitante do prazo de amortização em igual número de meses da prorrogação aprovada.

8.5.1.5.1 Quando o prazo de amortização original acrescido das prorrogações de prazo de carência autorizadas for superior a 96 meses, este é reduzido de forma a atingir o limite de 96 meses, não se aplicando essa situação para os contratos de financiamento firmados com pessoa física.

8.5.1.6 As solicitações de prorrogação de carência serão submetidas, pelos agentes financeiros, ao Agente Operador.

8.5.1.6.1 Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.

8.5.1.7 No caso de contratação de empreendimento que envolve recursos mistos (FGTS e SBPE), para acompanhamento e controle da operação, o agente financeiro deve observar, no mínimo, as condições operacionais previstas neste Manual.

8.5.2 AMORTIZAÇÃO

8.5.2.1 O prazo de amortização é limitado a 96 meses, iniciando-se a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência, independentemente da comercialização das unidades habitacionais.

8.6 PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS

8.6.1 Observar o disposto nos subitens [10.3.1](#) e [10.3.2](#) do Capítulo XI.

8.6.2 Durante a fase de construção do empreendimento, a critério do agente financeiro, o mutuário pessoa jurídica ou pessoa física poderá pagar somente a parcela relativa a juros.

8.6.3 Fica a critério do agente financeiro a suspensão da cobrança dos encargos junto aos seus mutuários, mantidas as condições operacionais e financeiras do empréstimo do Agente Operador ao agente financeiro.

8.7 OPERAÇÕES COM MUTUÁRIOS FINAIS PESSOAS FÍSICAS

8.7.1 O valor do financiamento concedido pelo agente financeiro às pessoas jurídicas do ramo da construção civil poderá, durante os prazos de carência ou amortização, ser amortizado, parcial ou totalmente, mediante a concessão de financiamentos a pessoas físicas com recursos do FGTS, observadas as seguintes condições:

- a) os adquirentes finais das unidades habitacionais, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00, sejam beneficiados pelos descontos nos financiamentos a pessoas físicas, na forma prevista no [Capítulo V](#), para as operações enquadradas no Programa Apoio à Produção;
- b) o valor total de venda dos imóveis seja aquele constante do contrato de financiamento, vedada a celebração de outros instrumentos contratuais que exorbitem os limites definidos pelo Anexo I;

- c) a cobrança de valores referentes aos custos de comercialização obedecerá à legislação específica; e.
- d) imediata amortização do saldo devedor das operações de crédito, correspondente ao valor do financiamento concedido a pessoas físicas, pelos mutuários e agentes financeiros.

8.7.2 Será exigida, dos mutuários pessoas jurídicas, declaração, firmada sob as penas da Lei, atestando o pleno cumprimento do disposto na alínea "**b**" do subitem [8.7.1](#).

8.7.3 Aos financiamentos de unidades habitacionais produzidas ou em produção, sem o aporte de recursos do FGTS serão aplicadas as condições estabelecidas nas alíneas "**a**" e "**b**" do subitem [8.7.1](#).

8.7.4 No caso de unidades habitacionais produzidas fora da área de habitação (operações especiais - Valor de até R\$ 500.000,00), cuja produção foi contratada com orçamento de 2016, o valor do financiamento concedido às pessoas jurídicas do ramo da construção civil, também deverá, durante os prazos de carência ou amortização, ser amortizado, parcial ou totalmente, mediante a concessão de financiamentos às pessoas físicas no âmbito da própria linha de crédito (operações especiais), observando as seguintes condições:

- a) sejam observadas, no mínimo, as condições do sistema SFH;
- b) valor máximo de venda do imóvel (UH): R\$ 500.000,00;
- c) taxa de juros nominal: 6,5% ao ano;
- d) diferencial de juros de até 2,16%;
- e) taxa de administração de R\$ 25,00 por contrato ativo ao mês;
- f) atualização monetária pelo mesmo índice das contas vinculadas do FGTS (TR).

8.7.4.1 No caso de desligamentos de unidades habitacionais com recursos de outras fontes, esses recursos poderão, durante os prazos de carência ou amortização, serem utilizados para amortização, parcial ou totalmente, do financiamento concedido às pessoas jurídicas do ramo da construção civil.

8.8 CONTRAPARTIDA

8.8.1 O valor de contrapartida mínima, a ser aportado pelo mutuário pessoa jurídica do ramo da construção civil é fixado em 5% do valor de venda ou investimento das unidades habitacionais do empreendimento.

8.8.2 Será admitido o aporte de contrapartidas por terceiros, o qual poderá integrar o valor de investimento e ser contabilizado para o cálculo da contrapartida mínima do mutuário de que trata o subitem [8.8.1](#).

8.8.2.1 As contrapartidas de que trata o subitem [8.8.2](#) poderão ser dadas, conforme diretrizes operacionais dos agentes financeiros:

- a) por aporte financeiro no ato da contratação;
- b) pela execução da infraestrutura incidente ao empreendimento;
- c) pela doação de terreno.

8.8.2.2 Conforme regulamento específico, as contrapartidas de que trata o subitem [8.8.2](#) poderão ser compostas por recursos orçamentários da União, por meio de emendas parlamentares ou não, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de financiamento de que trata este Manual, nos termos e limites da normatização específica de regência da matéria.

8.9 AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS COMPULSÓRIAS

8.9.1 As regras referentes às amortizações extraordinárias compulsórias estão dispostas no item [8.5](#) do Capítulo III.

9 CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO FINANCIAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO

9.1 CONDIÇÕES OPERACIONAIS

9.1.1 As condições do financiamento do agente financeiro ao mutuário pessoa jurídica são as mesmas estabelecidas para o empréstimo do Agente Operador ao agente financeiro previstas no item [8](#), acrescidas das condições a que se referem os subitens que se seguem.

9.2 VALOR DO FINANCIAMENTO

9.2.1 Os limites de valor do financiamento serão estabelecidos em função de análise de capacidade de pagamento do proponente ao crédito, respeitados os limites de renda familiar bruta mensal e de valor de venda ou investimento constantes no Anexo I, efetuada pelos agentes financeiros, observado o disposto pelo art. 11 da Resolução CMN nº 4.676/2018.

9.2.1.1 Nos casos de operações de financiamento enquadradas no Programa Apoio à Produção de Habitações:

- a) o estabelecimento dos limites de que trata o subitem [9.2.1](#) observará também o valor de venda das unidades habitacionais do empreendimento, de acordo com os limites operacionais e contrapartida mínima obrigatória, estabelecidos para a área orçamentária de Habitação Popular, limitado a 100% dos custos de produção; e

b) os itens cujos valores já tenham sido desembolsados pelo mutuário, anteriormente à data de contratação do financiamento, não comporão custos para fins de estabelecimento do limite de que trata o subitem [9.2.1](#).

9.2.2 Fica autorizada a concessão de financiamento à pessoa jurídica, cujo empreendimento habitacional esteja em produção sem o aporte de recursos do FGTS, desde que:

- a) a concessão se dê durante a execução das obras;
- b) sejam observados os requisitos dispostos na alínea "[a](#)" do subitem [9.2.1.1](#);
e
- c) a comercialização das unidades habitacionais vinculadas ao empreendimento em produção não tenha sido finalizada.

9.2.3 O contrato de financiamento com recursos do FGTS poderá ser aditado pelo agente financeiro e mutuário final, desde que observado o seguinte:

- a) o aditamento se dê durante a execução das obras;
- b) sejam observados os requisitos dispostos na alínea "[a](#)" do subitem [9.2.1.1](#);
e
- c) a comercialização das unidades habitacionais vinculadas ao empreendimento em produção não tenha sido finalizada.

9.2.3 Caso o valor de venda seja inferior ao valor do investimento, deve constar cláusula no contrato de financiamento firmado entre o agente financeiro e o mutuário especificando que o mutuário está isento de pagamento da diferença entre o valor de venda e o valor de investimento da Unidade Habitacional financiada.

9.2.4 O valor de venda, inclusive com o acréscimo das despesas de legalização, não pode extrapolar os limites estabelecidos no Anexos I.

9.2.4.1 Entende-se como despesas de regularização e constituição do crédito aquelas imprescindíveis à legalização da unidade objeto de financiamento, como custas cartorárias, ITBI, CND da obra e Habite-se.

9.2.5 O valor de financiamento será estabelecido pelos agentes financeiros, observados os dispositivos estabelecidos pela Resolução BACEN nº 4.676, de 31/07/2018.

9.2.6 A contrapartida mínima obrigatória será equivalente a 5% do valor de venda das unidades habitacionais do empreendimento.

9.3 PRAZO DE CARÊNCIA

- 9.3.1 O previsto para execução das obras, limitado a 36 meses, contado a partir da realização do primeiro desembolso do empreendimento, observado as condições previstas no item [8.5.1](#).
- 9.3.2 No caso de contratação de empreendimento que envolve recursos mistos (FGTS e SBPE), para acompanhamento e controle da operação, o agente financeiro deve observar, no mínimo, as condições previstas neste Manual.

9.4 GARANTIAS

- 9.4.1 As garantias são aquelas previstas no item [9.8](#) e subitens do Capítulo III, à exceção da alínea "f" do subitem [9.8.1](#).

9.5 JUROS

- 9.5.1 Os juros do financiamento serão os previstos no subitem [8.2](#).

9.6 REMUNERAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO

9.6.1 DIFERENCIAL DE JUROS E TAXA DE RISCO DE CRÉDITO

- 9.6.1.1 O agente financeiro está autorizado a cobrar, acrescido à taxa nominal de juros de que trata o subitem [9.5.1](#), até 3% ao ano, a título de diferencial de juros e de taxa de risco de crédito, não se admitindo a cobrança de quaisquer outras taxas.
- 9.6.1.2 O diferencial de juros de que trata o subitem [9.6.1.1](#) não poderá ser superior a 2% ao ano e serão pagos mensalmente junto com os juros contratuais, incidente sobre o saldo devedor da operação de crédito, nas fases de carência e amortização.
- 9.6.1.3 A taxa de risco de crédito de que trata o subitem [9.6.1.1](#) deverá ser acessória do encargo mensal devido durante o prazo do contrato, incidente sobre o saldo devedor.

9.6.2 TARIFA OPERACIONAL

- 9.6.2.1 Nas operações de financiamento com pessoas jurídicas, os agentes financeiros ficam autorizados a cobrar do mutuário:
- a) até 0,5% do valor do financiamento, observado o valor mínimo de R\$ 7.000,00, a título de análise de concessão do financiamento, considerados os custos das análises cadastral, jurídica, da proposta, de viabilidade técnica de engenharia e de risco de crédito;

- b) até R\$ 300,00, para o repasse de cada unidade do empreendimento;
- c) até R\$ 1.440,00, para o acompanhamento mensal das obras, devida até a finalização do prazo de construção e legalização do empreendimento;
- d) até R\$ 480,00, para reprogramação de cronograma físico-financeiro;
- e) até R\$ 120,00, por hora técnica para avaliação de imóveis ou recebíveis, nos casos de análise de garantias diferenciadas.

9.6.2.1.1 O valor de que trata a alínea "a" dos subitens [9.6.2.1](#) não poderá ser superior a R\$ 31.000,00.

9.6.2.2 Os valores de remuneração dos agentes financeiros definidos no subitem [9.6.2.1](#) serão objeto de revisão, anualmente, pelo CCFGTS, quando da aprovação do orçamento.

9.6.3 Fica expressamente vedada a cobrança, pelo agente financeiro, de outras taxas e tarifas, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo Conselho Curador do FGTS e que não estejam previstas neste Manual.

9.7 PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS

9.7.1 Pagas mensalmente, juntamente com os demais acessórios que compõem o encargo mensal, e calculadas de acordo com o sistema de amortização a ser pactuado entre o agente financeiro e o mutuário.

9.7.2 As operações de financiamento adotarão sistema de amortização livremente pactuado entre os agentes financeiros e seus respectivos mutuários.

9.7.2.1 Os agentes financeiros deverão oferecer aos mutuários ao menos duas opções de sistemas de amortização, prevendo entre elas:

- a) necessariamente, o Sistema de Amortização Constante (SAC); e
- b) alternativamente, o Sistema de Amortização Crescente (SACRE) e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

9.7.3 O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do financiamento concedido, não sendo considerados os efeitos da atualização monetária do saldo devedor.

9.7.4 Fica a critério do agente financeiro a suspensão da cobrança dos encargos junto aos seus mutuários, mantidos as condições operacionais e financeiras do empréstimo do Agente Operador ao agente financeiro.

9.8 SEGURO

9.8.1 As operações de financiamento que envolvam a aquisição de unidades habitacionais novas, por meio do programa Apoio à Produção de Habitações, contarão com cobertura securitária para garantia do atendimento de manutenções corretivas pós entrega ou de responsabilidade civil, profissional e material, conforme o caso, que contemple, além das coberturas já exigidas pelos agentes financeiros, as seguintes:

- a) impermeabilização e infiltrações; e
- b) trincas e fissuras superficiais em estruturas principais e periféricas.

9.8.1.1 A importância segurada compatível com as coberturas já existentes, ampliadas pelas coberturas de que trata o subitem [9.8.1](#) é de:

- a) mínimo 2% do custo de obra para as apólices de seguro que contemplem a cobertura securitária para garantia do atendimento de manutenções corretivas pós entrega;
- b) mínimo 20% do valor de avaliação, investimento ou de compra e venda para as apólices de seguro que contemplem a cobertura de responsabilidade civil, profissional e material.

9.8.1.2 A apólice de que trata o subitem [9.8.1](#) deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e não eximirá as pessoas jurídicas do ramo da construção civil de suas responsabilidades, impostas por lei.

9.8.1.3 A comprovação da contratação da apólice de que trata o subitem [9.8.1](#) será exigida no ato da contratação das operações de financiamento à produção do programa Apoio à Produção de Habitações.

9.8.1.4 A critério da pessoa jurídica do ramo da construção civil responsável pela produção da unidade habitacional, a contratação das coberturas securitárias previstas no subitem [9.8.1](#) poderá ser substituída por apólice de Seguro de Danos Estruturais (SDE).

9.8.1.5 A apólice de SDE de que trata o subitem [9.8.1.4](#) deverá:

- a) cumprir todas as coberturas mínimas estabelecidas pelas normas exaradas pela SUSEP;
- b) abranger, no mínimo, os danos materiais decorrentes de defeitos ou vícios construtivos que afetem a fundação, os pilares, as vigas, as lajes suspensas, as paredes ou outros elementos estruturais que comprometam a resistência ou a estabilidade mecânica da edificação ou unidade habitacional;

- c) ser suficiente para efetivar a indenização por danos estruturais causados na edificação ou unidade habitacional, por vícios ou defeitos, em importância, no mínimo, igual ao valor do custo de construção do edifício ou da construção relevante e das áreas de uso comum, em caso de unidades em condomínio;
- d) estar vigente a partir da conclusão da produção do empreendimento, pelo período mínimo de 5 anos;
- e) abranger as coberturas securitárias adicionais de que tratam as alíneas "a" e "b" do subitem 9.8.1, para as quais serão observados os prazos de vigência, conceitos e definições técnicas previstos nas respectivas normas técnicas (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e
- f) garantir a indenização dos danos materiais causados por vícios ou defeitos que afetem os elementos de acabamento ou terminação da obra.

9.8.1.6 A pessoa jurídica do ramo da construção civil, contratante da apólice de SDE, será beneficiária do seguro até que a unidade habitacional seja comercializada, momento a partir do qual as pessoas físicas adquirentes da unidade habitacional serão beneficiárias.

9.8.1.7 Nos empreendimentos contratados com recursos mistos (SBPE/FGTS) o seguro de que trata o subitem 9.8.1 deverá ser apresentado para as unidades a serem desligadas no Programa Apoio à Produção ou CCI.

9.8.1.7.1 A contratação do seguro de que trata o subitem 9.8.1.7 deverá ocorrer no momento da contratação, devendo a apólice ser apresentada até o primeiro desembolso dos recursos FGTS.

9.8.1.8 Excetuam-se à exigência de que trata o subitem 9.8.1 as operações de financiamento com pessoas jurídicas:

- a) contratadas até 15/11/2022; ou
- b) cujo alvará de construção tenha sido expedido por órgão público competente até 31/12/2021.

10 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

10.1 Os projetos no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitações serão elaborados observando-se as diretrizes dispostas nas alíneas "a", "b" "c", "d", "e.1", "e.2", "e.3", do subitem 3.1.1.1 do Capítulo III deste Manual.

10.1.1 Observa, ainda, a diretriz de participação de empresas que detenham Certificado de Conformidade, conferido pelo SiAC, integrante do PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Gestor da Aplicação.



CAPÍTULO V – CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS PARA CONCESSÃO DE DESCONTO

1 DIRETRIZES GERAIS

1.1 CONDIÇÕES GERAIS

- 1.1.1 Os descontos a serem concedidos nos financiamentos a pessoas físicas, conjunta ou alternativamente, destinam-se à redução no valor das prestações ou ao para pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel.
- 1.1.2 São beneficiárias de descontos, as pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.700,00, proponentes de financiamentos vinculados, exclusivamente, à área orçamentária de Habitação Popular, observadas as condições definidas neste Capítulo.
- 1.1.3 Os descontos a seguir relacionados são concedidos na forma prevista neste Capítulo:
- a) à redução do valor das prestações, (desconto equilíbrio);
 - b) ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, (desconto complemento).
- 1.1.4 Os descontos serão calculados e concedidos observadas as seguintes diretrizes, sem prejuízo daquelas específicas dos programas de aplicação a que se vinculem os respectivos contratos de financiamento:
- a) Promover a associação com recursos dos orçamentos públicos, em especial aqueles vinculados ao Fundo Nacional de Habitação do Interesse Social, conforme disposto na Lei nº 11.124/2005;
 - b) Incentivo à produção ou à aquisição de imóveis novos, passíveis de enquadramento em programas habitacionais do Governo Federal estabelecidos em lei;
 - c) Prioridade de aplicação em municípios de maior hierarquia urbana, segundo a pesquisa Região de Influência das Cidades realizada pelo IBGE, e com população urbana igual ou superior a 100 mil habitantes;
 - d) Concessão, uma única vez a cada beneficiário, excetuados os casos de financiamentos anteriores destinados, exclusivamente, à aquisição de material de construção, cabendo aos agentes financeiros alimentar cadastro que permita tal controle;
 - e) Acesso à moradia adequada para os segmentos populacionais de menor renda;
 - f) Aplicação dos recursos onerosos destinados ao financiamento habitacional, por intermédio do desconto para fins de redução da prestação.

- 1.1.5 Para as operações lastreadas com recursos do FGTS e garantidas pelo FGHab, com ocorrência de sinistro de MIP na fase de construção, são adotados os seguintes procedimentos.
- 1.1.5.1 Após o recebimento dos recursos da administradora/seguradora, o agente financeiro deve promover a liquidação ou amortização do seu saldo devedor da operação junto ao Agente Operador, relativo ao valor efetivamente desembolsado, de acordo com o percentual de participação do mutuário sinistrado no financiamento.
- 1.1.5.1.1 Caso o valor do financiamento do mutuário sinistrado já tenha sido integralmente quitado pelo FGHab, não poderá mais ser solicitado desembolso ao Agente Operador, ficando os recursos não desembolsados como saldo residual da operação de crédito.
- 1.1.5.1.2 Objetivando mitigar riscos para o agente financeiro pela eventual não conclusão do empreendimento e devolução dos recursos ao FGHab, a liberação dos recursos pagos pela administradora/seguradora e não utilizados para amortização do saldo devedor da operação junto ao Agente Operador, é realizada de forma parcelada de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra.
- 1.1.5.2 No caso do desconto complemento relativo ao mutuário sinistrado, este será desembolsado pelo Agente Operador ao agente financeiro em parcela única, mediante solicitação do agente financeiro.
- 1.1.5.2.1 Entretanto, o agente financeiro deve liberar esses recursos relativo ao desconto complemento ao executor das obras/serviços, em parcelas, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, devendo apresentar ao Agente Operador, o relatório final de sua área de engenharia atestando a conclusão do empreendimento ou, no caso de construção isolada, da conclusão unidade residencial.
- 1.1.5.2.1.1 No caso de não conclusão do empreendimento ou da unidade residencial, conforme o caso, será aplicada a penalidade prevista nos normativos vigentes, qual seja, o cancelamento da operação e a consequente devolução dos recursos desembolsados ao FGTS, inclusive o desconto complemento.
- 1.1.5.3 Os valores relativos à taxa de administração e diferencial de juros desembolsados pelo Agente Operador para o financiamento do mutuário sinistrado, são devolvidos ao FGTS de acordo com os normativos vigentes, uma vez que não haverá fase de amortização para o respectivo contrato.
- 1.1.6 O desconto tem caráter pessoal e intransferível, exceto no caso de operações com desembolso parcelado, havendo ocorrência de sinistro de morte ou invalidez, o desconto continuará sendo pago pelo FGTS, de forma parcelada, para conclusão da unidade.

- 1.1.7 No caso de desistência ou transferência do imóvel na fase de construção da unidade, o agente financeiro deve calcular o valor do desconto a ser concedido ao novo mutuário, observando o seguinte:
- a) se o valor do desconto resultar superior ao valor do desconto já concedido, o agente financeiro deve solicitar a diferença ao Agente Operador, observada a sistemática de desembolso da operação;
 - b) se o valor do desconto resultar inferior ao valor do desconto já concedido, o agente financeiro deve devolver a diferença do desconto ao FGTS, caso o Agente Operador já tenha desembolsado o valor ao agente financeiro.
- 1.1.8 Serão observadas as especificidades técnicas e legais de imóveis situados em áreas rurais, desde que garantidas as condições mínimas de segurança, salubridade e habitabilidade definidas nas regulamentações específicas dos programas de aplicação vigentes.
- 1.1.9 No contrato de financiamento assinado entre o agente financeiro e o mutuário final deve constar cláusula com, no mínimo, os seguintes dados:
- a) origem dos recursos utilizado no financiamento;
 - b) valor da aquisição do imóvel;
 - c) valor do desconto concedido pelo FGTS, discriminado da seguinte forma:
 - c.1) desconto para redução do valor das prestações (Taxa de Administração e Diferencial de Juros);
 - c.2) desconto para pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel;
 - d) valor dos recursos que são retornados ao agente financeiro (valor do financiamento).
- 1.1.9.1 O valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será deduzido do valor da aquisição deste junto ao vendedor.
- 1.1.9.2 Cabe aos agentes financeiros manter cadastro que permita o controle dos benefícios de que trata o disposto nos subitens [1.1.9](#) e [1.1.9.1](#).
- 1.1.9.3 Para tanto, ao conceder o financiamento, o agente financeiro deve registrar o nome do mutuário beneficiário do desconto no CADMUT, na condição de beneficiário do desconto do FGTS.
- 1.1.9.3.1 Caso a participação no financiamento seja composta por mais de 01 mutuário, deve ser registrado no CADMUT o nome do mutuário que tem maior percentual de participação no financiamento.

- 1.1.9.3.2 Caso os mutuários tenham o mesmo percentual de participação no financiamento, deve ser registrado no CADMUT o nome do mutuário caracterizado pelo agente financeiro no contrato de financiamento como seu principal devedor.
- 1.1.9.4 De forma a evitar duplicidade de desconto para o mesmo mutuário, previamente à contratação do financiamento, o agente financeiro deve consultar o aplicativo do Agente Operador do FGTS, disponível no endereço eletrônico: <http://www.fgts.gov.br/>, para verificar se o proponente já foi beneficiado anteriormente com desconto do FGTS.
- 1.1.9.4.1 Para consulta no referido aplicativo do Agente Operador, o agente financeiro deve acessar o endereço eletrônico: <http://www.fgts.gov.br/>, Sobre o FGTS, Institucional, Agentes Financeiros, Consulta de Beneficiários de Desconto Concedido pelo FGTS, digita o número do CPF do proponente.
- 1.1.9.5 Caso o proponente já tenha registro no referido aplicativo do Agente Operador como beneficiário de desconto do FGTS, o proponente fica impedido de receber novo desconto no financiamento pretendido.
- 1.1.9.6 É facultada a associação do financiamento do FGTS e dos respectivos descontos, com outras fontes de recursos, de qualquer natureza, independentemente da obrigatoriedade de retorno ou concessão de desconto ou subsídios, condicionada ao aporte do valor da contrapartida mínima, de que trata o subitem [9.3](#) do Capítulo III.
- 1.1.9.7 A relação de municípios e das regiões metropolitanas para enquadramento do desconto em função das Regiões do Território Nacional, está disponível ao público interessado, no endereço <http://www.caixa.gov.br>, opção download, item FGTS – Tabela de Municípios.
- 1.1.10 Os agentes financeiros, habilitados pelo Agente Operador, disponibilizarão, em seus respectivos sítios eletrônicos, ferramenta que permita simular as condições de financiamento.

2 DESCONTO PARA FINS DE REDUÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO DO MUTUÁRIO

2.1 DIRETRIZES GERAIS

- 2.1.1 O desconto para fins de redução no valor das prestações é representado pela cobertura da remuneração dos agentes financeiros, equivalente ao somatório dos valores referentes ao diferencial de juros e a taxa de administração.

- 2.1.2 O somatório dos valores pagos pelo FGTS, a título de desconto referente ao diferencial de juros e taxa de administração, será limitado a 75% do valor do saldo devedor inicial da operação de financiamento.
- 2.1.3 O diferencial de juros e a taxa de administração de que tratam, respectivamente, os subitens [2.2](#) e [2.3](#) serão pagos à vista, descontados à Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic), acumulada nos 3 meses anteriores, anualizada, e fixada a cada início de trimestre, considerando a data no primeiro dia útil dos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro e duas casas decimais sem arredondamento.
- 2.1.4 A informação de que trata o subitem [2.1.3](#) deve ser obtida no site do Banco Central do Brasil (BCB), no endereço eletrônico: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/selicfatoresacumulados>, ou outro que vier a substituí-lo, e publicada pelo Agente Operador.
- 2.1.5 Na hipótese em que a taxa Selic dos últimos 3 meses de que trata o subitem [2.1.3](#) ultrapasse 6% a.a. fixar-se á o referido valor como limite até que o CCFGTS revise os parâmetros de cálculo de remuneração dos agentes financeiros, observados no mínimo:
- a) o orçamento plurianual;
 - b) a rentabilidade do fundo; e
 - c) o equilíbrio operacional do FGTS.
- 2.1.6 A taxa SELIC a ser utilizada está disponível no endereço <http://www.caixa.gov.br>, opção Download, item FGTS – Taxa SELIC.

2.2 DIFERENCIAL DE JUROS

- 2.2.1 O desconto relativo ao diferencial de juros, calculado com base no fluxo teórico do financiamento, pelo prazo da operação, pago à vista, será concedido de acordo com a renda familiar do proponente.
- 2.2.2 A observância às condições e limites percentuais anuais da parcela de desconto de que trata o subitem [2.2.1](#) para a aquisição de imóveis novos se dará em função do alcance das metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS, conforme fases a seguir detalhadas.

Renda familiar mensal bruta	Regiões Geográficas FASE 1		Regiões Geográficas FASE 2		Regiões Geográficas FASE 3	
	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE
limitada a R\$ 2.160,00	1,63%	1,38%	1,83%	1,58%	2,03%	1,78%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	1,31%	1,06%	1,51%	1,26%	1,71%	1,46%

Renda familiar mensal bruta	Regiões Geográficas FASE 1		Regiões Geográficas FASE 2		Regiões Geográficas FASE 3	
	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	0,83%	0,58%	1,03%	0,78%	1,23%	0,98%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	0,08%		0,28%		0,48%	
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	0,00%		0,00%		0,20%	

2.2.2.1 As contratações para a aquisição de imóveis usados realizadas a partir de 02/01/2025, as condições e limites percentuais anuais da parcela de desconto de que trata o subitem [2.2.1](#) ficam assim definidos:

Renda familiar mensal bruta	Regiões Geográficas	
	N e NE	CO, S e SE
limitada a R\$ 2.160,00	1,63%	1,38%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	1,31%	1,06%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	0,83%	0,58%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	0,08%	
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	0,00%	

2.2.2.2 O alcance das metas de que trata o subitem [2.2.2](#) será aferido por faixa de renda.

2.2.3 Para as operações firmadas entre 04/12/2024 a 31/12/2024, serão aplicados os percentuais da parcela de desconto referentes à Fase 1 da tabela do subitem [2.2.2](#).

2.2.4 No cálculo do diferencial de juros devem ser observados os critérios a seguir:

- a) calcula-se o encargo com taxa de juros da operação durante o prazo previsto no contrato;
 - a.1) entende-se por taxa de juros da operação, aquela contratada no financiamento firmado entre o agente financeiro e o mutuário, desde que respeitadas as regras e limites previstos neste Manual;
- b) sobre o saldo devedor mensal do fluxo financeiro obtido aplica-se o diferencial de juros previsto para o contrato, conforme quadro anterior;

c) o valor do desconto a ser pago pelo FGTS, ao agente financeiro, é o somatório dos juros obtidos com aplicação do critério adotado na alínea "b" anterior.

2.2.5 A taxa final paga pelos mutuários, bem como a recebida pelos agentes financeiros pode ser consultada no Anexo II.

2.2.6 Os critérios relativos ao faseamento de que trata o subitem [2.2.2](#) estão dispostos no Capítulo III, subitem [8.2.1.5](#).

2.3 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

2.3.1 O desconto relativo à taxa de administração, que é de até R\$ 25,00, por contrato ativo mês, até o final do prazo de retorno dos contratos, será concedido a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.850,00.

3 DESCONTO PARA FINS PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

3.1 VALORES DO DESCONTO

3.1.1 Serão beneficiárias de desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel pessoas físicas com renda familiar bruta de até R\$ 4.700,00.

3.1.2 O valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel está limitado, individualmente, a R\$ 55.000,00, e será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$D = \text{Frenda} \times (1 + (\text{FD/R} + \text{FDfin} + \text{FUH})/100) \times \text{Fpop}$$

Onde:

D: valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel;

Frenda: Fator renda familiar mensal bruta do beneficiário;

FD/R: Fator comprometimento despesa/renda médio da unidade federada;

FDfin: Fator demanda de recursos pela família frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento;

FUH: Fator características da unidade habitacional;

Fpop: Fator recorte populacional.

3.1.2.1 O Fator renda familiar mensal bruta do beneficiário será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$\text{Frenda} = a \times (\text{R} - \text{RDmáx})^2 + b \times (\text{R} - \text{RDmáx}) + \text{Dmáx}$$

Sendo:

$$a = -b / (2*(RDmín - RDmáx))$$

$$b = (2*Dmáx*(Dmín/Dmáx - 1)) / (RDmín - RDmáx)$$

Onde:

R: Renda familiar mensal bruta do beneficiário;

Dmáx: Valor limite máximo de desconto atribuído ao parâmetro, equivalente a R\$ 50.000,00;

Dmín: Valor limite mínimo de desconto atribuído ao parâmetro, equivalente a

R\$ 1.900,00;

RDmáx: Valor limite máximo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao Dmáx, equivalente a R\$ 1.550,00;

RDmín: Valor limite mínimo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao Dmín equivalente a R\$ 3.700,00.

3.1.2.2 O Fator comprometimento despesa/renda médio da unidade federada será definido pelos valores indicados no Anexo III.

3.1.2.3 O Fator demanda de recursos pela família frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$FDfin = 10 - 40 * ((Dfin/VVI) - 0,5)$$

Sendo:

$$Dfin = 0,25 * R * (((1+j)^{420} - 1)/((1+j)^{420} * j))$$

Onde:

R: Renda familiar mensal bruta do beneficiário;

j: juros mensais do sistema FGTS;

VVI: Valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento, limitado a 67,5% dos limites de valor de venda ou investimento do imóvel estabelecidos no Anexo I.

3.1.2.4 O Fator características da unidade habitacional será calculado de acordo com as fórmulas a seguir especificadas, conforme tipo do imóvel objeto do financiamento:

a) apartamento:

$$FUH = 10 * (A - 39)/(59 - 39)$$

b) casa:

$$FUH = 10 * (A - 46)/(66 - 46)$$

Onde:

A: área real privativa coberta-padrão do imóvel, nos termos da NBR 12.721/2006, para unidades habitacionais em regime de propriedade condominial, e área construída, descontadas as áreas de padrão diferente, projeções de beirais e garagens, para unidades habitacionais isoladas.

- 3.1.2.5 O Fator recorte populacional será definido pelos valores indicados no Anexo IV - TABELA A.
- 3.1.2.5.1 Excepcionalmente, para os municípios localizados na Região Norte, o Fator recorte populacional será definido pelos valores indicados no Anexo IV - TABELA B.
- 3.1.2.6 Os fatores de que tratam os subitens [3.1.2.2](#), [3.1.2.3](#) e [3.1.2.4](#) terão peso limitado a 10 pontos cada um, sendo que a pontuação referente ao fator de que trata o subitem [3.1.2.4](#) variará apenas positivamente.
- 3.1.2.7 No caso de operações de financiamento de imóveis prontos comercializados no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, o desconto de que trata o subitem [3.1.2](#) será limitado a R\$ 49.500,00.
- 3.1.2.8 O desconto de que trata o subitem [3.1.2](#) somente será concedido na hipótese em que o resultado do cálculo seja igual ou superior a R\$ 500,00.
- 3.1.3 O desconto de que trata o subitem [3.1.2](#) será reduzido nos percentuais e situações seguintes:
- a) 20%, para operações de financiamento enquadradas na modalidade de construção em terreno próprio do beneficiário, exceto quando doado pelo poder público local;
 - b) 70%, para operações de financiamento com pessoas físicas que componham família unipessoal;
 - c) 50%, para operações de aquisição de imóveis usados; e
 - d) 30%, no caso de operações de aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros.
- 3.1.3.1 No caso do resultado do cálculo do desconto complemento ser superior ao limite estabelecido no subitem [3.1.2](#) ou [3.1.2.7](#), aplica-se o redutor sobre o valor limite pré-estabelecido.
- 3.1.3.2 O redutor de que trata a alínea "b" do subitem [3.1.3](#) poderá ser aplicado de forma cumulativa aos demais.
- 3.1.3.3 Caracteriza-se como família unipessoal aquela composta por um único indivíduo que não possua dependentes.
- 3.1.3.3.1 A descaracterização da família unipessoal ocorrerá quando comprovada pelo menos uma das seguintes situações:
- a) se casado: certidão de casamento atualizada e documentos pessoais do cônjuge;

- b) se união estável reconhecida em cartório: escritura de união estável e documentos pessoais do(a) companheiro(a) e declaração firmada por ambos declarando a manutenção da união estável;
- c) se filho menor de 18 anos: certidão de nascimento;
- d) se guarda judicial: decisão judicial de concessão da guarda;
- e) se residência compartilhada com parente até 3º grau: declaração de parentesco assinada por ambos, comprovante de residência do parente e documentos pessoais;
- f) se residência compartilhada com pessoa da qual o(s) proponente(s) seja(m) tutor ou curador: decisão judicial que tenha nomeado o(s) proponente(s) tutor/curador;
- g) se aquisição de imóvel, objeto do financiamento pretendido, em conjunto com uma ou mais pessoas, com quem o(s) proponente(s) pretenda(m) compartilhar residência: comparecimento como participante(s) do contrato de financiamento.

3.1.3.3.2 A descaracterização da família unipessoal de que trata a alínea “e” do subitem [3.1.3.3.1](#) deverá ser realizada por meio da apresentação dos documentos constantes da tabela a seguir:

Grau	Parentesco	Documentos Pessoais	Comprovante Residência até 6 meses	Declaração de parentesco, residência e ausência de rendimentos
1º	Pai, Mãe, Sogro, Sogra	apresentar	apresentar	apresentar
	Filho menor 18 anos		não	não
	Filho acima de 18 anos		apresentar	apresentar
2º	Avô, Avó, Irmão, Irmã, Cunhado, Cunhada, Neto, Neta		apresentar	apresentar
	3º		Bisavô, Bisavó, Tio, Tia, Sobrinho, Sobrinha, Bisneto, Bisneta	apresentar

3.1.3.3.2.1 Nos casos em que a descaracterização da família unipessoal se der com base na alínea “e” do subitem [3.1.3.3.1](#) (residência compartilhada com parente até o 3º grau), fica dispensada a apresentação de comprovantes de residência quando for apresentada declaração de parentesco, residência e ausência de rendimentos, firmada pelo proponente e pelo parente, sob as penas da Lei n.º 7.115/1983.

3.1.3.3.2.2 A declaração mencionada no subitem [3.1.3.3.2.1](#) deverá conter:

- a) **Identificação completa do proponente e do parente;**
- b) **Grau de parentesco;**

- c) **Endereço residencial compartilhado;**
- d) **Afirmativa de ausência de rendimentos do proponente;**
- e) **Afirmativa de que a residência é compartilhada há pelo menos 6 (seis) meses;**
- f) **Assinatura de ambos os declarantes.**

3.1.3.3.2.3 Para a descaracterização da família unipessoal podem ser aceitos os seguintes documentos:

- a) **Contas de consumo:**
 - **Conta de água;**
 - **Conta de luz;**
 - **Conta de gás;**
 - **Conta de telefone fixo ou celular;**
 - **Conta de internet ou TV por assinatura.**
- b) **Correspondências oficiais:**
 - **Correspondência bancária (extrato ou fatura de cartão de crédito);**
 - **Correspondência de instituições públicas (INSS, Receita Federal, Justiça Eleitoral);**
 - **Notificações ou boletos de escolas ou universidades.**
- c) **Documentos de instituições financeiras:**
 - **Extrato bancário ou de cooperativa de crédito;**
 - **Fatura de cartão de crédito.**
- d) **Contrato de aluguel:**
 - **Com firma reconhecida em cartório; e,**
 - **Acompanhado de comprovante de pagamento (boleto ou recibo).**

3.1.3.3.2.4 O comprovante de residência apresentado deve ter data de emissão do mês atual ou de até 5 (cinco) meses anteriores à data da contratação.

3.1.3.4 O redutor de que trata a alínea "d" do subitem [3.1.3](#) deverá ser aplicado para as operações de financiamento de imóveis que atendam aos seguintes critérios:

- a) imóveis originalmente contratados no programa Apoio à Produção de Habitações e nas modalidades operacionais aquisição de unidade habitacional nova e construção de unidades habitacionais, no âmbito dos programas CCI e CCA;
- b) imóveis desembaraçados judicialmente.

- 3.1.3.5 Na hipótese de não atendimento aos critérios definidos no subitem [3.1.3.4](#) aplicar-se-á aos imóveis retomados a redução percentual disposta na alínea "c" do subitem [3.1.3](#).
- 3.1.3.6 Excepcionalmente, o desconto de que trata o subitem [3.1.2](#) será reduzido em 30% para as operações de aquisição de imóveis usados, que atendam às seguintes condições:
- a) que a tramitação no âmbito do agente financeiro ocorra entre 02/10/2023 até 01/12/2023; e
 - b) que as contratações sejam finalizadas até 01/12/2023.

4 PROCEDIMENTOS PARA DESEMBOLSO DA PARCELA DE DESCONTO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO

- 4.1 Para fins de desembolso dos desconto será observado as condições e a localização do imóvel.
- 4.2 No caso de desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, o Agente Operador efetua o desembolso ao agente financeiro do valor total a ser pago ao vendedor do imóvel, em rubricas separadas, considerando a parcela de desconto da rubrica "Reserva para Desconto - Pessoas Físicas", constante em Resolução do CCFGTS vigente para o orçamento.

5 PROCEDIMENTOS PARA DEVOLUÇÃO DOS DESCONTOS

5.1 DEVOLUÇÃO DE DESCONTO PARA FINS DE REDUÇÃO NO VALOR DAS PRESTAÇÕES (DESCONTO EQUILÍBRIO)

- 5.1.1 Nos casos de transferência ou liquidação antecipada da dívida, amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização, o valor do desconto concedido referente ao diferencial de juros, que é o resultado da diferença entre o valor apurado no fluxo teórico da dívida, na data do evento, e o valor apurado nas novas condições decorrentes do evento, é devolvido ao FGTS, pelo agente financeiro, acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento, de acordo com a fórmula a seguir:

$F = (F1 - F2) \times FACFGTS$, sendo:

F = valor atualizado do desconto a ser devolvido ao FGTS;

F1 = somatório do fluxo original calculado na forma dos subitens [2.2.2](#), atualizado até a data do evento;

F2 = somatório do fluxo original recalculado na forma dos subitens [2.2.2](#), com o impacto do evento ocorrido, até a data do evento;

FACFGTS – fator acumulado da atualização aplicada às contas vinculadas do FGTS desde a data da contratação até a data do evento.

- 5.1.2 No caso de transferência ou liquidação antecipada da dívida, amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização, o desconto concedido referente à taxa de administração, que é o valor proporcional ao prazo de amortização, na data da concessão do financiamento até a data do evento, é devolvido ao FGTS, pelo agente financeiro, acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento, de acordo com a fórmula a seguir:

$F = (F1 - F2) \times \text{FACFGTS}$, sendo:

F = taxa de administração a ser devolvida ao FGTS;

F1 = valor atualizado da taxa de administração calculada na forma dos subitens [2.2](#), na data da concessão do financiamento;

F2 = valor atualizado da taxa de administração calculada na forma dos subitens [2.2](#), considerado na data do evento;

FACFGTS – fator acumulado da atualização aplicada às contas vinculadas do FGTS desde a data da contratação até a data do evento.

- 5.1.3 Para devolução dos descontos de que tratam os subitens [5.1.1](#) e [5.1.2](#), o agente financeiro deve observar a rotina operacional contida no item [12](#), do Capítulo XI.
- 5.1.4 Na hipótese de o valor do desconto ser caracterizado saldo devedor de responsabilidade do mutuário, em função da operação de financiamento habitacional, o mesmo é passível de liquidação com recursos da conta vinculada do FGTS.
- 5.1.5 O agente financeiro somente deverá efetuar devolução dos descontos referentes à taxa de administração e diferencial de juros quando o recálculo resultar em valor total inferior à receita recebida para o contrato.
- 5.1.6 No caso de cancelamento ou distrato do financiamento, inclusive em decorrência de retomada do imóvel, a devolução do desconto deve observar a rotina operacional contida no item [13](#) do Capítulo XI.
- 5.1.7 Serão considerados para fins de restituição ao FGTS pelos mutuários, nos primeiros cinco anos de financiamento, os casos de vencimentos antecipados da dívida comprovados de transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem autorização do agente financeiro; de declaração ou informação falsa prestada pelo devedor; de descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato, devendo esses casos serem atestados por órgão competente.
- 5.1.7.1 Nos casos de vencimento antecipado da dívida será exigida do mutuário a restituição ao FGTS dos valores do desconto, acrescido da atualização pelo

mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento.

- 5.1.7.1.1 Os valores do desconto serão considerados dívida de que trata o inciso I do § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, e será exigida do mutuário a restituição ao FGTS do valor que sobejar ao saldo devedor da dívida, assegurado o desconto equilíbrio ao agente financeiro até a comprovação do descumprimento, após a alienação do imóvel pelo fiduciário.

5.2 DEVOUÇÃO DE DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL (DESCONTO COMPLEMENTO)

- 5.2.1 Na devolução da parcela de desconto de que trata este subitem, no caso de cancelamento, distrato de contratos de financiamento ou erro de enquadramento do mutuário no programa, os recursos devem ser recolhidos pelo agente financeiro ao Agente Operador, pelo valor nominal, acrescido de atualização monetária, calculada com base no índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e de juros efetivos de 6% ao ano, apurados da data do evento (data do desembolso do desconto pelo Agente Operador) até a data da efetiva devolução ao FGTS.

- 5.2.2 Nos casos de transferência ou liquidação antecipada do contrato de financiamento, o mutuário deverá restituir o valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel (desconto complemento), que será restituído ao FGTS de forma proporcional ao prazo de antecipação, de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$R = [(D/60)*P]*F$$

Onde:

R = valor do desconto a ser restituído;

D = valor do desconto originalmente concedido;

P = número de prestações antecipadas, limitado a 60ª prestação;

F = Taxa Referencial (TR) acumulada entre a data de assinatura do contrato de financiamento e a data de solicitação da quitação antecipada.

- 5.2.2.1 No cálculo da fórmula do subitem [5.2.2](#), o agente financeiro deverá deduzir do valor do desconto originalmente concedido ("D") o valor já devolvido ao FGTS de desconto complemento pelo mutuário, nos casos em que tenha ocorrido amortização extraordinária anteriores a liquidação.

- 5.2.3 Nos casos de amortização extraordinária ou redução de prazo de amortização, será restituído, pelo mutuário, proporcionalmente, o valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel (desconto complemento), calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada:

$$D_v = [(AE/VF)*D]*F$$

Onde:

Dv = valor do desconto a ser devolvido;

AE = valor da amortização extraordinária;

VF = valor do financiamento concedido;

D = valor do desconto concedido.

F = fator acumulado da TR (taxa referencial) entre a data de assinatura do contrato de financiamento e a data do evento.

- 5.2.3.1 Os agentes financeiros terão o prazo até o dia 22/02/2021 para implantação da fórmula de que trata o subitem [5.2.3](#).
- 5.2.4 A restituição do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será aplicada nos 5 primeiros anos de vigência do contrato de financiamento.
- 5.2.4.1 O descumprimento das condições estipuladas nos subitens [2.1.8](#) do Capítulo II e [1.1](#) do Capítulo III ensejará a liquidação antecipada do contrato de financiamento.
- 5.2.5 Os valores devem ser recolhidos pelo agente financeiro ao Agente Operador, até o 5º dia útil do mês subsequente ao do cancelamento, distrato do contrato de financiamento ou do recebimento da notificação do Agente Operador que apontou o erro de enquadramento do mutuário no programa.
- 5.2.5.1 Caso ocorra descumprimento do disposto neste subitem, será aplicado o procedimento descrito no subitem [12.4](#) do Capítulo XI deste Manual.
- 5.2.6 Nos casos de adjudicação, arrematação e/ou consolidação da propriedade do imóvel, não há obrigatoriedade de devolução dos valores concedidos a título de desconto complemento.
- 5.2.6.1 Estes casos devem ser tratados como liquidação antecipada e, após o leilão do imóvel, a dívida do mutuário será quitada e posteriormente baixada, e havendo eventual sobra de recursos, deve ser devolvida ao mutuário.
- 5.2.6.2 Nesse caso, o nome do mutuário deve ser registrado na base do CADMUT, de forma a impedi-lo que seja contemplado com novo desconto com recursos do FGTS.
- 5.2.7 Nos casos de vencimento antecipado da dívida observar o definido no subitem [5.1.7](#).
- 5.3 A liquidação ou amortização do saldo devedor da caução de créditos realizados na conta do trabalhador, em financiamentos habitacionais

contratados com recursos do FGTS, não implicará na restituição dos descontos de que tratam os itens [5.1](#) e [5.2](#).



CAPÍTULO VI – CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA INICIATIVA MCMV CIDADES

1 DIRETRIZES GERAIS

1.1 O aporte de recursos públicos à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do FGTS, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), de que trata a Lei n.º 14.620/2023, será concedida aos mutuários pessoa física nos termos da Portaria 1.295, de 5 de outubro de 2023.

1.1.1 As operações de que trata o subitem [1.1](#) devem observar as regulamentações vigentes neste Manual, ressalvado o disposto na citada Portaria.

2 MODALIDADES E ENQUADRAMENTO NA INICIATIVA MCMV CIDADES

2.1 A iniciativa MCMV Cidades, composta pelas modalidades abaixo, é caracterizada pelo aporte de recursos financeiros ou de terreno, cumulativamente aos demais descontos habitacionais concedidos pelo FGTS aplicáveis ao mutuário, quando for o caso, os quais são provenientes:

MODALIDADE	ORIGEM DOS RECURSOS
MCMV Cidades-Emendas	Orçamento Geral da União, alocados por meio de emenda parlamentar.
MCMV Cidades-Contrapartidas	Contrapartida financeira de Ente Público subnacional (estados, municípios e Distrito Federal), mediante instrumento celebrado entre esse Ente Público e o Agente Operador dos recursos e agente financeiro.
MCMV Cidades-Terrenos	Doação de terreno de Ente Público subnacional.

2.1.1 As operações com recursos do FGTS poderão receber recursos da iniciativa MCMV Cidades, inclusive de modo complementar.

2.1.2 Os recursos destinados a contrapartida financeira na "Iniciativa MCMV Cidades-Emendas" são pagos exclusivamente com recursos do Orçamento Geral da União (OGU).

2.2 A iniciativa tem a finalidade de:

- a) ampliar o acesso ao financiamento habitacional, a partir da redução ou supressão do valor de entrada exigido ao mutuário nas operações de financiamento habitacional; ou
- b) reduzir as prestações mensais, a partir da redução do valor a ser financiado pelos mutuários nas operações decorrentes de financiamentos habitacionais.

2.3 A iniciativa MCMV-Cidades se destina, uma única vez por beneficiário, ao atendimento de famílias que preencham os pré-requisitos para concessão de

financiamentos a pessoas físicas definidos no subitem [1.1](#) do Capítulo III, e observem o art. 9º da Lei nº 14.620/2023, e demais regras para concessão de financiamentos habitacionais com recursos FGTS.

2.4 A iniciativa MCMV-Cidades contempla imóveis localizados no município a que se destina o recurso previsto no subitem [2.1](#) e vinculados a operação de financiamento habitacional com recursos do FGTS, no âmbito dos Programas de Habitação Popular, conforme regramento da linha de atendimento de que trata este Manual.

2.4.1 No âmbito do MCMV Cidades-Emendas, a indicação da localidade de que trata o subitem [2.4](#) e do Ente Público subnacional responsável, se for o caso, constará em:

- a) especificação da emenda, conforme Lei Orçamentária Anual de regência; ou
- b) ofício emitido pelo autor da emenda ao Gestor da Aplicação, conforme alínea b, inciso VII, art. 2º da Portaria Interministerial n.º 1/2023, do Ministério do Planejamento e Orçamento, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos e da Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República.

3 LIMITES DE APORTE À INICIATIVA MCMV CIDADES

3.1 O aporte de recursos financeiros das modalidades MCMV Cidades-Emendas e MCMV Cidades-Contrapartidas fica limitado a:

LIMITE	RENDA MENSAL BRUTA
R\$ 55.000,00	até R\$ 2.850,00
R\$ 35.000,00	de R\$ 2.850,01 até R\$ 4.700,00
R\$ 20.000,00	de R\$ 4.700,01 até R\$ 8.600,00

3.1.1 O Ente Público subnacional definirá, em regulamentação própria, valores fixos a serem aportados por faixa de renda, observados os limites dispostos no subitem [3.1](#).

4 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES NA INICIATIVA MCMV CIDADES

4.1 GESTOR DA INICIATIVA

4.1.1 No âmbito da iniciativa MCMV-Cidades, compete ao Ministério das Cidades, na qualidade de Gestor da Iniciativa:

- a) estabelecer as regras gerais e condições para a operacionalização da iniciativa;
- b) acompanhar a execução da iniciativa;

- c) providenciar o repasse de recurso ao Gestor Operacional e comunicá-lo;
- d) repassar a remuneração devida ao Gestor Operacional, em conformidade com o disposto em ato conjunto com o Ministério da Fazenda;
- e) solicitar ao Ente Público subnacional confirmação de anuência à iniciativa como condição para efetivar o repasse da emenda e informação sobre outros programas locais de concessão de subvenção; e
- f) repassar ao Gestor Operacional a remuneração pela prestação de serviços devida ao agente financeiro, em conformidade com o disposto em ato conjunto com o Ministério da Fazenda.

4.2 GESTOR OPERACIONAL

4.2.1 Na modalidade MCMV Cidades-Emendas, o Gestor Operacional é a CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS, a quem compete:

- a) solicitar e receber dos agentes financeiros os dados e informações referentes às operações beneficiadas;
- b) repassar aos agentes financeiros os recursos aportados para a iniciativa;
- c) disponibilizar dados e informações ao Gestor da Iniciativa, aos órgãos de controle e aos Entes Públicos subnacionais envolvidos nas iniciativas, que permitam o acompanhamento e a avaliação da ação governamental;
- d) verificar a habilitação do agente financeiro junto ao FGTS;
- e) estabelecer diretrizes operacionais complementares a Portaria 1.295/2023, nos termos e limites das normas superiores que regem a matéria;
- f) gerir os recursos repassados pelo Gestor da Iniciativa; e
- g) transferir a remuneração pela prestação de serviços devida ao agente financeiro, em conformidade com o disposto no subitem [11.2](#).

4.2.2 O Gestor Operacional, deverá informar com pelo menos 30 dias de antecedência ao Gestor da Iniciativa a data da entrega do empreendimento de operação que tenha recebido recursos da iniciativa MCMV Cidades-Emendas.

4.3 AGENTE FINANCEIRO

4.3.1 Compete aos agentes financeiros habilitado junto ao FGTS:

- a) realizar os procedimentos exigidos para a contratação de operações com recursos do FGTS;
- b) encaminhar ao Gestor Operacional os dados e informações estabelecidas entre o Gestor Operacional e o agente financeiro; e
- c) receber o recurso repassado pelo Gestor Operacional na contratação da pessoa física;

4.3.2 O agente financeiro, deverá informar com pelo menos 40 dias de antecedência ao Gestor Operacional a data prevista da entrega do empreendimento de operação que tenha recebido recursos da iniciativa MCMV Cidades-Emendas.

4.4 ENTE PÚBLICO

4.4.1 Compete ao Ente Público subnacional, onde será implementada a iniciativa:

- a) definir, por meio de legislação e regulamentação específica:
 - a.1) o valor a ser concedido, conforme subitem [3.1](#); e
 - a.2) a autorização para doação do terreno, na modalidade MCMV Cidades-Terrenos;
- b) indicar ao agente financeiro os empreendimentos beneficiados, a partir de processo de cadastramento da oferta de unidades habitacionais pelas empresas do ramo da construção civil de forma idônea e transparente;
- c) no âmbito do MCMV Cidades-Terrenos:
 - c.1) realizar processo de seleção de empresa do setor da construção civil, conforme legislação pertinente; e
 - c.2) acompanhar a conclusão do empreendimento em conjunto com a empresa selecionada, responsável pela execução da obra;
- d) responsabilizar-se integralmente pela indicação de famílias potencialmente contempladas, conforme renda, diretrizes de priorização e competências previstas neste Manual, de forma idônea e transparente, sem prejuízo da análise de crédito a ser realizada pelo agente financeiro contratante da operação.

5 INDICAÇÃO DE FAMÍLIAS NA INICIATIVA MCMV CIDADES

5.1 O Ente Público subnacional responsável pela iniciativa MCMV Cidades deverá indicar as famílias a serem potencialmente contempladas, a partir da adoção de procedimento passível de auditoria, sem prejuízo da análise de crédito a ser realizada pelo agente financeiro, observada a priorização de atendimento de famílias com renda bruta mensal compatível com o limite de renda a seguir, nessa ordem:

- a) até R\$ 2.850,00;
- b) de R\$ 2.850,01 até R\$ 4.700,00.

5.1.1 A indicação de famílias poderá observar:

- a) a ordem cronológica de recebimento das inscrições pelo Ente Público subnacional; e

b) outros critérios de priorização que venham a ser estabelecidos em legislação do Ente Público subnacional.

5.2 É de competência do Ente Público subnacional responsável pela indicação das famílias potencialmente contempladas:

- a) verificar e atestar que os mutuários selecionados cumprem os requisitos estabelecidos pelo art. 9º da Lei n.º 14.620/2023;
- b) averiguar a comprovação de atendimento às priorizações previstas neste Manual;
- c) dar ampla publicidade aos critérios estabelecidos, por meio de publicação no Diário Oficial local com afixação em meio físico ou virtual do órgão local;
- d) indicar, a partir da adoção de procedimento passível de auditoria, as famílias a serem potencialmente contempladas, conforme perfil de renda e priorizações previstos neste Manual;
- e) responder aos eventuais apontamentos relacionados ao processo de indicação das famílias beneficiárias perante os órgãos de fiscalização competentes; e
- f) remeter a lista de famílias indicadas, resguardados os seus dados, conforme legislação vigente, e os critérios estabelecidos ao Ministério Público competente na área do empreendimento, ao Poder Legislativo local e ao Conselho de Habitação local ou órgão equivalente.

6 FLUXO OPERACIONAL DA INICIATIVA MCMV CIDADES

6.1 O repasse dos recursos financeiros previstos no subitem [2.1](#) pelo Gestor Operacional ao agente financeiro fica condicionado à efetiva contratação com o adquirente, indicado pelo Ente Público subnacional e aprovado pelo agente financeiro.

6.2 No âmbito do MCMV Cidades-Emendas, o recurso deverá ser aplicado no prazo máximo de 2 anos, contado a partir:

- a) da conclusão das obras e legalização do empreendimento, na hipótese de aplicação na aquisição de imóveis vinculados a operações de financiamento à produção; ou
- b) do repasse do recurso ao Gestor Operacional, nas demais hipóteses.

6.2.1 Encerrado o prazo de que trata o subitem [6.2](#), o saldo remanescente sob gestão do Gestor Operacional deverá ser devolvido ao Tesouro Nacional, indexado pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

7 DIVULGAÇÃO, PUBLICIDADE E IDENTIDADE VISUAL DA INICIATIVA MCMV CIDADES

7.1 Ficam instituídas as seguintes regras para divulgação, publicidade e identidade visual da iniciativa MCMV Cidades:

- a) a publicidade de atos, os programas, as obras, os serviços e as campanhas de órgãos públicos deverão ter caráter educativo, informativo ou de orientação social, sendo vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos;
- b) os atos de divulgação ou publicidade porventura promovidos pelos Entes Públicos subnacionais deverão assegurar a divulgação obrigatória e prioritária do MCMV Cidades e do FGTS, sendo permitido o uso ou associação a outros programas, ações ou marcas, de forma complementar; e
- c) todas e quaisquer ações de divulgação ou publicidade, inclusive aquelas executadas e patrocinadas pelos Entes Públicos subnacionais, serão obrigatoriamente identificadas de acordo com o Manual de Criação e Uso da Logomarca do Programa Minha Casa, Minha Vida.

8 CONDIÇÕES PARA O REPASSE DE RECURSOS – DO GESTOR OPERACIONAL AO AGENTE FINANCEIRO

8.1 O repasse dos recursos do Gestor Operacional ao agente financeiro fica condicionado à efetiva contratação com o adquirente, indicado pelo Ente Público e aprovado pelo agente financeiro.

8.1.1 O agente financeiro deverá confirmar com o Agente Operador do FGTS se os valores destinados a Iniciativa MCMV Cidades-Emendas foram transferidos ao Gestor Operacional, antes de iniciar a contratação com o primeiro mutuário pessoa física.

8.2 O agente financeiro deverá solicitar o valor da Iniciativa MCMV Cidades-Emendas, por mutuário, ao Gestor Operacional, valor esse definido em legislação específica e informado pelo Ente Público subnacional ao agente financeiro.

8.2.1 O Gestor Operacional, após receber a informação de contratação do agente financeiro, será responsável por transferir integralmente o valor da Iniciativa MCMV Cidades-Emendas.

8.2.2 O agente financeiro ao receber os recursos será responsável por definir os trâmites necessários para a destinação desse recurso.

8.3 O valor máximo autorizado para contratação será informado ao agente financeiro pelo Gestor Operacional após a dedução do valor referente ao alínea “d” do subitem [4.1.1](#).

9 DISTRATO E CANCELAMENTO DE CONTRATOS NO ÂMBITO DA INICIATIVA MCMV CIDADES-EMENDAS

9.1 Em caso de distrato ou cancelamento do contrato celebrado com o mutuário pessoa física, os recursos da Iniciativa MCMV Cidades-Emendas devem ser integralmente devolvidos, observando-se operacionalmente as mesmas condições aplicáveis a contratação com recurso do FGTS.

10 CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO

10.1 Cabe Ente Público subnacional fornecer as informações necessárias para o agente financeiro identificar os empreendimentos em que os mutuários podem ser beneficiados com recursos da Iniciativa MCMV Cidades-Emendas.

10.1.1 A contratação com o mutuário pessoa física somente poderá ser celebrada pelo agente financeiro após o Ente Público subnacional cumprir integralmente as condições do subitem [4.4.1](#).

10.2 O Ente Público subnacional deverá fornecer ao agente financeiro a lista de mutuários selecionados e devidamente enquadrados.

10.3 O enquadramento do mutuário pelo agente financeiro respeitará as condições definidas neste manual, de acordo com o Programa do FGTS.

11 REMUNERAÇÃO DO GESTOR OPERACIONAL E DO AGENTE FINANCEIRO (MCMV CIDADES-EMENDAS)

11.1 O Gestor Operacional é a CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS, com remuneração correspondente a 0,5% dos recursos aportados.

11.2 É devida ao agente financeiro a remuneração correspondente a 2% dos recursos aportados, referente à cobertura de custos operacionais decorrentes da implementação da iniciativa.

11.3 As remunerações de que tratam os subitens [11.1](#) e [11.2](#) deverão observar as seguintes diretrizes:

- a) não compõem o limite de subvenção previsto subitem [3.1](#);
- b) incluem as despesas tributárias decorrentes da prestação dos serviços a elas correspondentes, conforme legislação vigente, tais como ISS, PIS/PASEP e COFINS;

c) poderão ser revisadas periodicamente, a cada biênio, contado a partir de 11/06/2024, mediante disponibilidade orçamentária e financeira.

11.3.1 A revisão das remunerações de que trata a alínea "c" do subitem [11.3](#) deve observar o seguinte rito:

- a) o Gestor Operacional e agente financeiro interessados devem enviar ao Ministério das Cidades propostas de novo valor de remuneração 6 meses antes de se completar o biênio;
- b) o Ministério das Cidades e o Ministério da Fazenda devem analisar a proposta apresentada no prazo de 6 meses a partir do seu recebimento, em relação a qual poderão solicitar esclarecimentos; e
- c) a conclusão da análise de que trata a alínea "b" resultará em edição de novo ato com previsão remuneratória, se favorável à revisão proposta, ou em manutenção da remuneração vigente para o biênio seguinte.

11.3.1.1 Na hipótese de descumprimento dos prazos previstos, a remuneração vigente permanecerá com efeito para o biênio seguinte.

11.3.1.2 Na hipótese do descumprimento de que trata o subitem [11.3.1.1](#) por parte de Ministério envolvido na análise, a remuneração será atualizada provisoriamente pelo percentual equivalente ao centro da meta de inflação acumulável para o ano-calendário, de acordo com a definição estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional, até manifestação formal do Ministério que der causa ao atraso.



CAPÍTULO VII – APORTE DE RECURSOS OGU PARA OPERAÇÕES CONTRATADAS NO RIO GRANDE DO SUL

1 DIRETRIZES GERAIS

- 1.1 Fica regulamentado o aporte de recursos do OGU às operações vinculadas à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do FGTS, integrante do Programa MCMV, destinadas ao atendimento habitacional em decorrência de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pelo Poder Executivo federal em 2024 em Municípios do Estado do Rio Grande do Sul.
- 1.2 As operações de que trata o subitem [1.1](#) devem observar as regulamentações vigentes para a linha de atendimento em que se inserem, ressalvado o disposto neste Capítulo.

2 REQUISITOS PARA APORTE DO RECURSO

- 2.1 O atendimento habitacional de que trata este Capítulo será realizado por meio de financiamentos para aquisição ou construção de unidades habitacionais em terreno próprio ou adquirido, vinculados aos programas da área de Habitação Popular do FGTS (CCI, CCA e Apoio).
- 2.1.1 As unidades habitacionais a serem adquiridas deverão estar localizadas no Estado do Rio Grande do Sul.
- 2.2 Será elegível, para fins do atendimento habitacional, a família que cumprir os seguintes requisitos, sem prejuízo da análise de crédito a ser realizada pelo agente financeiro:
- a) atendimento ao disposto no art. 3º da Portaria MCID n.º 682/2024; e
 - b) observância às regras para concessão de financiamentos habitacionais com recursos do FGTS previstas neste Manual.
- 2.2.1 A verificação da elegibilidade das famílias, quanto ao cumprimento da alínea "a" do subitem [2.2](#), será realizada conforme procedimentos dispostos na Portaria MCID n.º 682/2024.
- 2.2.2 O valor da renda familiar mensal bruta, considerado para fins de enquadramento da família, será aquele apurado no processo de análise e enquadramento realizado pelo agente financeiro, conforme regramento das aplicações do FGTS e deste Manual.
- 2.2.3 A realização da doação do imóvel atingido ao ente público municipal, na hipótese em que o atendimento não se tratar de reconstrução no mesmo lote, deverá ser prévia à formalização da operação de financiamento e seguir o procedimento previsto na Portaria MCID n.º 682/2024.

2.2.4 Eventuais taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários decorrentes da doação de que trata o subitem [2.2.3](#) não serão custeadas pelo FGTS.

3 VALORES APORTADOS

3.1 O aporte dos recursos de que trata o subitem [1.1](#) corresponderá a R\$ 40.000,00 e atenderá famílias com renda mensal bruta de até R\$ 8.000,00.

3.1.1 O subsídio de que trata o subitem [3.1](#) será destinado uma única vez por beneficiário e poderá ser concedido cumulativamente aos benefícios de programas das esferas estadual ou municipal, e aos demais descontos habitacionais concedidos pelo FGTS aplicáveis ao mutuário que fizer jus ao benefício previsto no Capítulo V.

4 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

4.1 MINISTÉRIO DAS CIDADES

4.1.1 Compete ao Ministério das Cidades, na qualidade de órgão gestor:

- a) normatizar os procedimentos para o aporte dos recursos; e
- b) providenciar o repasse do recurso ao gestor operacional.

4.2 GESTOR OPERACIONAL

4.2.1 Compete a Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor Operacional:

- a) gerir os recursos repassados pelo Ministério das Cidades;
- b) repassar aos agentes financeiros os recursos aportados;
- c) solicitar e receber dos agentes financeiros os dados e informações referentes às operações beneficiadas;
- d) disponibilizar dados e informações ao Ministério das Cidades que permitam o acompanhamento e a avaliação da ação governamental; e
- e) estabelecer diretrizes operacionais complementares a Portaria MCID n.º 792/2024, nos termos e limites das normas superiores que regem a matéria.

4.3 ENTE PÚBLICO MUNICIPAL

4.3.1 Compete ao Ente público municipal:

- a) atribuições previstas no inciso III da Portaria MCID n.º 682/2024; e
- b) responsabilizar-se pelos atos necessários à formalização da doação do imóvel atingido, conforme subitem [2.2.3](#).

4.4 FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS

4.4.1 Caberá às famílias beneficiárias as seguintes atribuições:

- a) fornecer ao ente público municipal, nos prazos estipulados, as informações e documentações requeridas;
- b) responsabilizar-se pelas informações prestadas;
- c) anuir sobre o compartilhamento de informações de seus contratos com vistas ao planejamento de políticas públicas e outras necessidades de publicidade visando a transparência do processo;
- d) realizar doação do imóvel na forma do § 4º do art. 1º conforme modelo do anexo I da Portaria MCID nº 682/2024, quando couber; e
- e) honrar os compromissos dispostos nos instrumentos firmados.

5 FLUXO OPERACIONAL

5.1 A formalização da demanda habitacional a ser atendida será realizada pelos entes públicos municipais do Estado do Rio Grande do Sul, conforme diretrizes e procedimentos estabelecidos pela Portaria Conjunta MCID/MIDR nº 1/2024.

5.2 A relação das famílias elegíveis ao benefício de que trata o subitem [1.1](#) será resultado dos procedimentos previstos na Portaria MCID nº 682/2024.

5.3 O agente financeiro ao verificar que a família beneficiária consta na relação de famílias elegíveis, conforme art. 8º da Portaria MCID nº 682/2024, ficará autorizado a proceder com a contratação de operações de financiamento junto às famílias listadas, desde que atendidas as demais exigências, até o limite dos recursos financeiros aportados.

5.3.1 O agente financeiro deverá verificar se a família elegível atende aos requisitos previstos neste Manual para enquadramento da operação de financiamento nas regras do FGTS.

5.3.2 A formalização das operações de financiamento com as famílias beneficiárias poderá seguir a ordem de enquadramento realizado pelo agente financeiro, conforme regramento do FGTS.

5.4 O repasse dos recursos pelo Gestor Operacional ao agente financeiro fica condicionado à efetiva contratação com o mutuário da operação.

5.5 O recurso de que trata o subitem [1.1](#) deverá ser aplicado no prazo máximo de 3 anos, contado a partir do repasse do recurso ao Gestor Operacional.

- 5.5.1 Encerrado o prazo de que trata o subitem [5.5](#), o saldo remanescente sob gestão do Gestor Operacional deverá ser devolvido ao Tesouro Nacional, indexado pela taxa SELIC.
- 5.5.2 O prazo de que trata o subitem [5.5](#) poderá ser prorrogado na hipótese de haver operação de financiamento em trâmite para contratação junto ao agente financeiro, mediante comunicação do Gestor Operacional ao Ministério das Cidades.



CAPÍTULO VIII – PORTABILIDADE DE OPERAÇÕES DE CRÉDITO

1 DIRETRIZES GERAIS

- 1.1 Os agentes financeiros do FGTS podem efetuar a portabilidade dos financiamentos habitacionais contratados com pessoas físicas lastreadas com recursos do Fundo na forma que estabelece a Lei n.º 9.514/97.
- 1.2 A portabilidade de financiamentos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, pode ser efetivada mediante utilização, pelo agente financeiro proponente, de recursos do FGTS ou de recursos do mercado financeiro e de capitais.
- 1.2.1 Para efeitos do disposto neste Capítulo, considera-se portabilidade a transferência de dívida de financiamento imobiliário concedido com recurso do FGTS, de que trata o art. 33-A da Lei n.º 9.514/1997, exclusivamente sob a forma de sub-rogação, a pedido do devedor (mutuário).
- 1.2.2 A portabilidade de financiamento concedido com recursos do FGTS, a pedido do devedor (mutuário), deve ser iniciada pelo agente financeiro proponente e tramitar no âmbito do mesmo canal eletrônico do sistema de registro de ativos e meios de pagamentos definidos nas Resoluções do Conselho Monetário Nacional (CMN) que tratam de portabilidade do crédito imobiliário.
- 1.2.3 Tão somente depois de efetivada a portabilidade no âmbito da Central de Transferência de Crédito (CTC), em sequência à confirmação do recebimento da liquidação do valor da dívida pelo agente financeiro credor original por meio do arquivo ACT902 da CTC, haverá a participação do Agente Operador do FGTS no processo, na forma do subitem [2.3](#).
- 1.3 No caso de o agente financeiro proponente pretender utilizar recursos do FGTS na portabilidade, o Agente Operador do FGTS realizará a transferência da operação de crédito baseada em recursos do FGTS entre os agentes financeiros somente após a efetivação da operação de portabilidade.
- 1.3.1 A transferência prevista no subitem [1.3](#) está condicionada à manutenção da taxa de remuneração do *funding* do Fundo originalmente contratada, facultado ao agente financeiro proponente, a seu critério, reduzir sua própria remuneração.
- 1.3.2 Não cabe ao agente financeiro credor original recusar a solicitação de portabilidade por conta da regra definida no subitem [1.3.1](#).
- 1.4 Os contratos de financiamento na modalidade construção, cujas obras não estejam concluídas, não são passíveis de portabilidade.

2 CONDIÇÕES PARA PORTABILIDADE DOS FINANCIAMENTOS

- 2.1 O prazo da operação contratada pelo agente financeiro proponente não pode ser superior ao período remanescente da operação de crédito objeto da portabilidade na data da sub-rogação da dívida.
- 2.1.1 Não cabe ao agente financeiro credor original recusar a solicitação de portabilidade por conta de eventual descumprimento pelo proponente da regra definida no subitem [2.1](#).
- 2.2 Na emissão do documento comprobatório da liquidação entre os agentes financeiros nos termos das Resoluções do CMN, conforme datas e prazos previstos, o agente financeiro credor original deverá encaminhar, no mesmo ato, ao agente financeiro proponente:
- a) documento destinado à averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis, em ato único, da sub-rogação da dívida e da respectiva garantia sobre o imóvel objeto da operação de crédito portada, em favor do agente financeiro proponente;
 - b) cópia autenticada da procuração fornecida pela CEFGA outorgando poderes ao agente financeiro credor original para requerer ao Oficial de Registro de Imóveis, no caso de portabilidade, a liberação da garantia dada ao FGTS; e
 - c) requerimento do agente financeiro credor original ao Oficial do Registro de Imóvel de liberação da garantia dada ao FGTS.
- 2.2.1 O agente financeiro credor original que não possuir procuração do Agente Operador do FGTS outorgando poderes para a liberação da garantia dada ao FGTS, citada na alínea "[b](#)" do subitem [2.2](#), deverá solicitar tal procuração à CEFGA.
- 2.3 A CEFGA deverá ser comunicada em até 4 dias úteis contados da data da confirmação da efetivação da portabilidade:
- a) pelo agente financeiro credor original, sobre a efetivação da portabilidade e da consequente liquidação da dívida do respectivo contrato perante o FGTS; e
 - b) pelo agente financeiro proponente, da solicitação de recursos do FGTS para lastrear a operação de portabilidade efetivada, se for o caso.
- 2.3.1 Para a comunicação de que trata o subitem [2.3](#), o agente financeiro credor original e o proponente deverão encaminhar via *interface* ou e-mail, a critério do agente financeiro, o arquivo em formato ".txt" com os dados necessários para as providências de transferência ou liquidação de dívidas de empréstimos perante o FGTS, conforme layout definido no Anexo V.

- 2.3.1.1 No caso do agente financeiro optar por enviar o arquivo via e-mail, deverá ser direcionado para o endereço cefqa31@caixa.gov.br.
- 2.3.2 Para solicitação de recursos do FGTS para lastrear a operação de portabilidade efetivada pelo agente financeiro proponente, prevista na alínea "b" do subitem 2.3, somente é permitida para agente financeiro habilitado perante o FGTS e com limite disponível na data da solicitação.
- 2.3.3 Na hipótese de utilização de recursos do mercado financeiro ou de capitais, não cabe qualquer comunicação por parte do agente financeiro proponente à CEFQA, antes ou depois da efetivação da portabilidade.
- 2.3.4 A dívida referente ao contrato objeto da portabilidade será liquidada, perante o FGTS, nos seguintes casos:
- a) quando não houver manifestação do agente financeiro proponente dentro do prazo mencionado no subitem 2.3, referente à atribuição definida na alínea "b" do referido subitem; e
 - b) na hipótese de falta de limite de recursos disponível junto ao FGTS na data da comunicação efetivada na forma do subitem 2.3, fato decorrente da não verificação pelo agente financeiro proponente dessa disponibilidade antes de solicitar e liquidar a portabilidade da operação.
- 2.3.5 No caso de portabilidade de financiamentos contratados com seguro do Fundo Garantidor de Habitação Popular (FGHAB), o agente financeiro proponente obrigatoriamente deverá obter declaração firmada pelo devedor sobre estar ciente de que:
- a) o valor da dívida transferida é resultado do somatório do valor do saldo devedor do financiamento e, se houver, do valor de quitação de dívida perante o FGHAB; e
 - b) a efetivação da portabilidade implica perda de qualquer direito às coberturas oferecidas pelo FGHAB, que abrangem Morte e Invalidez Permanente (MIP), Danos Físicos do Imóvel (DFI), de Perda de Renda Temporária e de Redução da Capacidade de Pagamento.

3 DEVOUÇÃO DE DESCONTO

- 3.1 Na portabilidade de financiamentos contratados com recursos do FGTS beneficiados com a concessão de descontos e ou, pela utilização da cobertura do FGHAB, por força da legislação em vigor e independentemente do tipo de recurso utilizado pelo agente financeiro proponente, sem prejuízo dos demais dispositivos deste Manual, devem ser cumpridos os procedimentos definidos a seguir.

- 3.2 Quando for o caso, o mutuário deverá devolver, integralmente, ao agente financeiro credor original, por meio do agente financeiro proponente:
- a) os valores calculados pelo agente financeiro credor original, relativos ao desconto concedido ao mutuário na forma prevista neste Manual, para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel; e
 - b) o valor do saldo devedor decorrente de utilização da cobertura do FGHab.
- 3.2.1 O valor a ser devolvido pelo mutuário, de que trata o subitem [3.2](#), será incorporado ao saldo devedor do financiamento.
- 3.2.2 O valor de desconto calculado pelo agente financeiro credor original previsto na alínea "[a](#)" do subitem [3.2](#) deve ser calculado na forma estabelecida pelo subitem [5.2.2](#) do Capítulo V.
- 3.2.3 A restituição do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será aplicada nos 5 primeiros anos de vigência do contrato de financiamento.
- 3.3 O agente financeiro credor original deverá promover a devolução ao FGTS:
- a) do valor recebido na forma da alínea "[a](#)" do subitem [3.2](#); e
 - b) integralmente, de valores recebidos pelo agente financeiro como remuneração na forma de desconto para fins de redução no valor das prestações.
- 3.3.1 O valor de desconto calculado pelo agente financeiro credor original previsto na alínea "[b](#)" do subitem [3.3](#) deve ser calculado na forma estabelecida pelo subitem [5.1.1](#) e [5.1.2](#) do Capítulo V.

4 LIQUIDAÇÃO DA OPERAÇÃO PELO AGENTE FINANCEIRO CREDOR ORIGINAL

- 4.1 Na portabilidade de financiamentos contratados com recursos do FGTS, o agente financeiro credor original deve liquidar a dívida do respectivo financiamento com o FGTS.
- 4.2 Para a liquidação da dívida do respectivo contrato perante o FGTS, o agente financeiro credor original deverá devolver ao Agente Operador os recursos referentes ao valor principal da dívida, acrescidos de atualização monetária, calculada com base no índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, no prazo previsto no subitem [2.3](#).

- 4.2.1 O agente financeiro credor original efetua a transferência via SPB do valor correspondente a liquidação da operação de crédito junto ao FGTS, conforme a seguir:

Operação de Negócio	PORTABILIDADE RECEBIMENTO DE EMPRESTIMO FGTS DOS AGENTES FINANCEIROS (STR0021R2)
Mensagem Associada	STR0021
Ident. Operação / Código	<FinIddFGTS> / F0023

- 4.3 Os valores referentes aos descontos porventura apurados, serão recolhidos ao FGTS pelo agente financeiro credor original, na forma estabelecida nos subitens [5.1.1](#), [5.1.2](#) e [5.2.2](#) do Capítulo V.
- 4.4 Havendo descumprimento do prazo de devolução mencionado no subitem [4.2](#), além da atualização monetária, deverão ser cobrados do agente financeiro credor original os juros remuneratórios, calculados até a data do recolhimento ao FGTS, sobre o valor atualizado, incide multa de 2% e juros moratórios à taxa de 12% ao ano, calculados pelo critério *pro-rata-die* a partir do dia seguinte ao 4º dia útil, até a data do recolhimento ao Agente Operador, conforme consta nas fórmulas previstas nos subitens [12.4.1](#), [12.4.2](#), [12.4.3](#) e [12.4.4](#) do Capítulo XI.
- 4.5 A CEFGA poderá notificar o agente financeiro credor original sobre a cobrança da liquidação do contrato de financiamento que foi objeto de portabilidade e que não foi liquidado no prazo previsto no subitem [2.3](#), a qualquer tempo.



CAPÍTULO IX – SUSPENSÃO TEMPORÁRIA DOS ENCARGOS MENSAIS

1 DIRETRIZES GERAIS

- 1.1 Nos financiamentos contratados no âmbito dos Programas CCI, CCA e Apoio, fica autorizada a concessão facultativa de suspensão temporária dos encargos mensais do agente financeiro ao Agente Operador, pelo prazo de até 6 meses, de acordo com as situações específicas para a sua aplicabilidade estabelecidas neste Manual.
- 1.1.1 A suspensão temporária dos encargos mensais de que trata o subitem [1.1](#) é decorrente dos valores das parcelas de financiamento habitacional suspensas (parcial ou integral) pelos agentes financeiros, devidas pelos mutuários pessoas físicas, os quais serão deduzidos das parcelas mensais conforme cronograma aprovado pelo Agente Operador, a serem pagas pelos agentes financeiros ao FGTS, valores esses que serão incorporados em contrato de refinanciamento.
- 1.1.2 A dedução é exclusiva para os financiamentos concedidos aos mutuários enquadrados nos programas citados no subitem [1.1](#), e devem ter sido devidamente acatados pelo Agente Operador, quando de sua contratação.
- 1.2 O valor total das deduções não deverá exceder o limite autorizado pelo Conselho Curador do FGTS, constante no orçamento anual, considerando o conjunto de agentes financeiros que operam nos programas referenciados no subitem [1.1](#).

2 DEDUÇÃO DE VALORES

- 2.1 A dedução de valores das parcelas devidas pelos agentes financeiros ao FGTS será efetuada pelo Agente Operador, conforme os seguintes parâmetros:
- a) no exercício orçamentário vigente serão consideradas objeto de suspensão (parcial ou integral) os valores concedidos pelos agentes financeiros aos mutuários, a partir do primeiro dia útil do ano orçamentário;
 - b) a suspensão concedida pelo agente financeiro aos mutuários pode ocorrer quando da concessão de financiamento e/ou na fase de amortização;
 - c) a dedução respeitará o mês de referência da parcela devida pelo mutuário e suspensão pelos agentes financeiros, e terá o prazo limite de envio ao Agente Operador até 15 de dezembro do exercício orçamentário em curso;
 - d) a suspensão de pagamento concedida pelos agentes financeiros aos mutuários pessoa física será deduzida pelo Agente Operador a partir da assinatura do contrato de refinanciamento entre o agente financeiro e o Agente Operador;
 - e) a parcela dos mutuários suspensa pelos agentes financeiros no mês de dezembro do exercício orçamentário em curso poderá compor o valor a

ser deduzido pelo FGTS ainda no mês de dezembro, desde que os agentes incluam tal parcela no arquivo a ser enviado ao Agente Operador nesse mesmo mês, respeitando-se os critérios definidos neste Manual.

3 CONTRATAÇÃO DA SUSPENSÃO

- 3.1 A contratação da suspensão temporária dos encargos mensais ocorrerá mediante formalização de contrato de refinanciamento entre o Agente Operador e o agente financeiro, que manifestou interesse conforme item [4](#).
- 3.2 O Agente Operador celebrará com os agentes financeiros instrumento contratual de refinanciamento, no qual serão incorporados os valores deduzidos das parcelas devidas do exercício orçamentário vigente, nas seguintes condições:
- a) o prazo de amortização do contrato de refinanciamento será o prazo médio ponderado remanescente de amortização do conjunto de mutuários enviados ao Agente Operador no mês da primeira incorporação;
 - b) a taxa de juros cobrada no contrato de refinanciamento corresponde à taxa de juros ponderada pelo saldo devedor de cada mutuário enviado ao Agente Operador na data da primeira incorporação;
 - c) cálculo das prestações pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) ou Sistema de Amortização Constante (Tabela SAC);
 - d) atualização mensal da dívida com base no índice de remuneração básica aplicado às contas vinculadas do FGTS;
 - e) prazo de carência de até 6 meses, contados do mês de assinatura do contrato de refinanciamento.
- 3.3 O valor deduzido do encargo mensal será incorporado em um único contrato de refinanciamento, e as deduções somente serão efetuadas pelo Agente Operador após assinatura do instrumento contratual.
- 3.4 O instrumento contratual a ser firmado entre as partes deverá ser celebrado exclusivamente no exercício orçamentário vigente, desde que haja previsão orçamentária para à concessão de suspensão temporária dos encargos mensais.
- 3.5 Após a assinatura do contrato de refinanciamento, os agentes financeiros deverão encaminhar ao Agente Operador arquivo mensal, em até 2 dias úteis antes do vencimento da parcela devida pelo agente (data eleita), contendo as seguintes informações mínimas dos contratos de financiamento com a suspensão integral ou parcial das parcelas:

- a) nome do mutuário principal;
- b) CPF do mutuário principal;
- c) número do contrato;
- d) saldo devedor do mutuário;
- e) valor da renda bruta familiar;
- f) contrato APF vinculado;
- g) taxa juros passivo;
- h) prazo remanescente;
- i) valor da prestação suspensa;
- j) mês de referência da parcela suspensa;
- k) sistema de amortização;
- l) fase do contrato (fase de concessão ou fase de amortização).

3.6 O valor da prestação suspensa pelos agentes financeiros ao mutuário, a ser informada ao Agente Operador, não deverá considerar os valores correspondentes aos seguros devidos (Danos Físicos do Imóvel - DFI e Morte ou Invalidez Permanente - MIP).

4 MANIFESTAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO

4.1 O limite citado no subitem [1.2](#) será distribuído entre os agentes financeiros que manifestarem interesse em obter a dedução dos valores devidos ao FGTS, correspondentes às parcelas suspensas, relativos à suspensão concedida aos mutuários no exercício orçamentário vigente, de acordo com as regras estabelecidas neste Manual.

4.1.1 A manifestação deverá ser formalizada por representante legal do agente financeiro ao Agente Operador.

4.1.2 Excepcionalmente, para o orçamento do exercício de 2023 aprovado pela Resolução CCFGTS n.º 1.067/2023, o agente financeiro que tenha interesse em solicitar a suspensão deve formalizar manifestação ao Agente Operador até o dia 18/08/2023.

4.1.3 Caso haja manifestação de interesse por mais de um agente financeiro, o limite será distribuído pelo Agente Operador proporcionalmente ao saldo devedor na área de Habitação Popular, do conjunto de agentes financeiros que formalizarem interesse na obtenção da dedução.

4.1.3.1 Para fins de apuração do saldo devedor será considerado a posição da dívida do mês em que ocorreu a manifestação do(s) agente(s) financeiro(s), solicitando a suspensão.



CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

1 REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTRATAÇÃO NAS CONDIÇÕES VIGENTES ATÉ 2015

1.1 É facultado ao Agente Operador e aos agentes financeiros contratar operações de crédito nas condições e limites operacionais vigentes até 28/10/2015, no âmbito dos Programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual e Associativo, observadas as seguintes condições:

- a) operações de crédito com pessoas físicas até 30/04/2016;
- b) operações de crédito com pessoas físicas até 31/12/2018, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de imóveis foi reduzido;
- c) operações de crédito com pessoas jurídicas, celebradas até 31/12/2018, cujas unidades produzidas poderão ser comercializadas, independente do prazo, mediante operações de crédito com pessoas físicas, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de imóveis foi reduzido.

1.2 Para as operações contratadas com pessoas físicas e para a comercialização de imóveis cuja produção foi contratada com recursos do FGTS a partir de 01/03/2016 e até 31/12/2017, será suportada pelo FGTS a diferença apurada entre as taxas de juros das operações de financiamento com pessoas físicas, e as taxas de juros atuais, a título de desconto para fins de redução no valor das prestações, observados os prazos e condições previstos neste Manual.

1.2 Para as operações não enquadradas no subitem [1.1](#), são adotadas as condições e limites operacionais vigentes, excetuado o valor de enquadramento do imóvel.

2 REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTRATAÇÃO NAS CONDIÇÕES VIGENTES ATÉ 2020

2.1 É facultado ao Agente Operador e aos agentes financeiros contratarem, a critério dos mutuários finais pessoas físicas, operações de financiamento com diferencial de juros, de que trata o subitem [2.2.1](#) do Capítulo V, limitado a 1,91%, observadas as seguintes condições:

- a) operações destinadas a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.000,01 e R\$ 2.600,00;
- b) empreendimentos enquadrados nos programas Carta de Crédito Associativo ou Apoio à Produção e recepcionados pelos agentes financeiros até a data de 09/09/2020; e

- c) a taxa de juros final paga pelo beneficiário de 5%, de que trata o inciso II do art. 30 da Resolução n.º 702/2012, será a vigente até a data imediatamente anterior à 09/09/2020;
- d) os limites de valor de venda ou investimento do imóvel, especificados no Anexo VI.

2.2 As operações de que trata o subitem [2.1](#), observarão os percentuais anuais de juros dos financiamentos, diferencial de juros e taxas de juros final paga pelo beneficiário, a seguir:

Condições Operacionais	2023	A partir de 2024
Taxas de juros dos financiamentos	4,02%	3,80%
Diferencial de Juros	1,18%	0,96%
Taxa de juros final paga pelo mutuário	5,00%	

2.3 Nos casos de financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, as taxas de juros dos financiamentos e a taxa de juros final paga pelo mutuário de que trata o subitem [2.2](#) serão reduzida em 0,5% ao ano.



CAPÍTULO XI -- PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

1 INTRODUÇÃO

- 1.1 Nas operações de Crédito no âmbito dos Programas Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, contratadas e a contratar entre o Agente Operador e o agente financeiro, e nas operações de crédito vinculadas ao respectivo contrato de abertura de crédito, devem ser observados, no que couber, os aspectos constantes neste Capítulo.
- 1.2 Denominam-se operações de crédito vinculadas ao contrato de abertura de crédito entre o Agente Operador e o agente financeiro, os contratos de financiamento firmados entre o agente financeiro e o mutuário para execução do empreendimento proposto, sem a interveniência do Agente Operador.

2 ANÁLISE TÉCNICA DE ENGENHARIA - CONCEITOS BÁSICOS

2.1 ESTUDO DE CONCEPÇÃO

- 2.1.1 É o estudo de arranjos, sob o ponto de vista qualitativo e quantitativo, dos diferentes aspectos e partes de um projeto, organizados de modo a formarem um todo integrado para a escolha da concepção básica, isto é, a melhor situação sob os aspectos técnicos de engenharia, econômico-financeiro e social.

2.2 PROJETO BÁSICO

- 2.2.1 É o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as obras ou serviços, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, conforme normas específicas da ABNT.

2.3 PROJETO EXECUTIVO

- 2.3.1 É o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da ABNT.
- 2.4 A análise técnica de engenharia de que trata este item se aplica somente as operações vinculadas aos Programas CCA e Apoio à Produção.

3 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS E CONTRATAÇÃO DA ABERTURA DE CRÉDITO

- 3.1 A proposta de alocação de recursos do FGTS de agente financeiro habilitado para atuar nos programas de aplicação deve ser apresentada à CEFGA, por

meio de manifestação formal, devidamente assinada por seu(s) representante(s) legal(is), contendo a demanda estimada por recursos para aplicação no exercício orçamentário de referência, discriminados por Programa e UF/região geográfica.

- 3.1.1 Ao elaborar a proposta, o agente financeiro deve considerar as condições de aplicação dos recursos previstas neste Manual.
- 3.1.2 A proposta deve conter, ainda, a estimativa do valor necessário para concessão de desconto nos financiamentos a serem firmados com os mutuários finais, com possibilidade de contratação no exercício orçamentário para as operações enquadradas no Programa CCI e CCA.
- 3.2 O Agente Operador analisa a referida proposta e, caso aprovada, efetua a alocação de recursos ao agente financeiro, mediante a assinatura de contrato de abertura de crédito ou, quando for o caso de elevação do montante originalmente contratado para o exercício, do(s) termo(s) aditivo(s) ao contrato de abertura de crédito.
 - 3.2.1 É admitida a formalização do contrato de abertura de crédito e do(s) termo(s) aditivo(s) ao contrato de abertura de crédito por meio de assinatura digital, desde que realizada por todos os signatários com Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP Brasil.
 - 3.2.2 É responsabilidade do agente financeiro promover o registro do contrato de abertura de crédito e do(s) termo(s) aditivo(s) em cartório competente, inclusive os instrumentos contratuais eletrônicos assinados digitalmente com o Certificado Digital emitido no âmbito da ICP Brasil, que fará prova da realização desse ato junto ao Agente Operador.
 - 3.2.3 Além dos cartórios físicos, é aceito o registro de instrumento assinado digitalmente por meio da Plataforma Central RTDPJ Brasil – Serviço Nacional dos Cartórios, disponível em <https://www.rtdbrasil.org.br/autenticacao/login>.
 - 3.2.4 Os documentos eletrônicos assinados digitalmente perdem a validade quando impressos.
- 3.3 O prazo de vigência ou de utilização dos recursos do contrato de abertura de crédito firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro é até 31 de dezembro do ano orçamentário em exercício, contados a partir do mês da assinatura do contrato.
 - 3.3.1 Para início de retorno ao Agente Operador dos recursos aplicados por intermédio do contrato de que trata o subitem 3.3, é considerado o prazo de carência das operações de créditos vinculadas ao contrato de abertura

de crédito firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro, contado da realização do primeiro desembolso, inclusive, respeitada a data eleita do agente financeiro.

- 3.3.2 Entende-se por operação de crédito vinculada ao contrato de abertura de crédito, os financiamentos firmados entre o agente financeiro e os mutuários finais para execução do empreendimento proposto, sem a interveniência do Agente Operador.
- 3.3.3 Constarão nos contratos de empréstimo cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.
- 3.4 O agente financeiro que optar pela utilização de meio eletrônico para envio de informações ao Agente Operador, relativas aos contratos de financiamentos, deve apresentar declaração, concomitante à formalização do contrato de abertura de crédito, na qual conste a responsabilidade pela veracidade das informações enviadas, bem como a identificação dos responsáveis pelo envio.
 - 3.4.1 A declaração deve ser enviada à CEFGA, em meio físico ou assinada digitalmente com o Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP Brasil.
 - 3.4.2 O envio de informações documentos pelo agente financeiro deve ocorrer via sistema informatizado previamente autorizado pelo Agente Operador.
- 3.5 O Agente Operador pode, a qualquer momento, promover verificação dos procedimentos de análise do agente financeiro para aprovação das operações de crédito, sob os aspectos de risco de crédito, de engenharia e jurídica.
- 3.6 As operações vinculadas ao contrato de abertura de crédito são agrupadas por modalidade operacional, e são controladas e acompanhadas pelo Agente Operador por intermédio de sistema operacional, em contratos específicos.
 - 3.6.1 As operações vinculadas ao contrato de abertura de crédito são os contratos de financiamento firmados entre o agente financeiro e o mutuário final, sem a interveniência do Agente Operador.

4 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE FINANCIAMENTO

- 4.1 A Entidade Organizadora do Grupo Associativo (Programa CCA) ou o Agente Promotor (Programa Apoio à Produção) deve apresentar a proposta de financiamento ao agente financeiro nos locais por este definidos.

5 ANÁLISE DA PROPOSTA DE FINANCIAMENTO PELO AGENTE FINANCEIRO

5.1 Na análise da proposta de financiamento apresentada pela Entidade Organizadora do Grupo Associativo ou Agente Promotor, o agente financeiro deve observar, no mínimo, os aspectos constantes nos subitens [5.1.1](#) a [5.1.9](#), sem prejuízo de outros que possam ser verificados pelo Agente Operador.

5.1.1 VERIFICAÇÃO DE ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

5.1.1.1 Na análise da proposta o agente financeiro deve observar todos os aspectos de enquadramento da operação constantes deste Manual, especialmente quanto às modalidades previstas.

5.1.2 TERRENO

5.1.2.1 O agente financeiro deve observar as características físico-locacionais da área objeto de intervenção, tais como: acesso, transporte, etc., fazendo, ainda, a vistoria e a elaboração do Laudo de Avaliação, quando o terreno for incidente no valor de venda/investimento.

5.1.3 OPORTUNIDADE DAS OBRAS/SERVIÇOS

5.1.3.1 Com base nos elementos fornecidos que caracterizam o empreendimento e a realidade local, o agente financeiro, após a verificação *in loco*, deve manifestar-se sobre a real necessidade e oportunidade do empreendimento, bem como o impacto resultante de sua intervenção no meio urbano e/ou no meio ambiente, assim como o atendimento ao Plano Diretor local.

5.1.4 ANÁLISE TÉCNICA DO PROJETO

5.1.4.1 Realizada por profissional de engenharia/arquitetura do agente financeiro ou por ele credenciado, contendo, no mínimo, sem prejuízo da análise que pode ser feita pelo Agente Operador, o seguir relacionado:

- a) solução adotada para o empreendimento, quanto à sua funcionalidade e compatibilidade entre os custos, prazos de execução, aspectos arquitetônicos, metodologia e tecnologia construtiva, especificações, cronogramas e os quantitativos das obras e serviços, materiais e equipamentos previstos, além das soluções adotadas para a infraestrutura e a integração aos sistemas existentes;
- b) planejamento da execução do empreendimento;

- c) os custos unitários dos serviços, materiais e equipamentos devem ser analisados com base no sistema SINAPI, com base em valores de mercado ou outras referências técnicas disponíveis;
- d) inexistência de indefinições ou condicionantes que possam vir a alterar os objetivos, custos, prazos ou forma de execução do empreendimento ou atrasar o início da execução das obras, pela sua imponderabilidade;
- e) cronograma físico-financeiro, quanto à:
 - e.1) compatibilidade da programação de execução das obras e da aquisição de materiais e equipamentos com os itens definidos e adequadamente detalhados, possibilitando um acompanhamento seguro do empreendimento;
 - e.2) adequação do prazo entre a contratação e o primeiro desembolso com as providências que devem ser tomadas pelo Agente Promotor nesse período licitação, (se for o caso), contratação das obras/serviços, fornecimento de materiais/equipamentos, etc.);
- f) opinião conclusiva sobre a viabilidade ou não do empreendimento, considerando os parâmetros aqui definidos, bem como outros julgados pertinentes;
- g) apontamento, quando for o caso, dos documentos necessários à apresentação posterior, desde que tais elementos não possam descaracterizar a análise efetivada;
- h) manifestação da área de engenharia do agente financeiro, que deve estar consignada no parecer por este elaborado, anexado ao processo.

5.1.5 ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRO DA PROPOSTA

- 5.1.5.1 A análise econômico-financeira da proposta é realizada pelo agente financeiro, mediante os parâmetros técnicos e operacionais por este definidos.
- 5.1.5.2 Essa análise deve aferir a real situação econômico-financeira do tomador dos recursos para assumir o financiamento pretendido, de forma a assegurar o retorno dos recursos financiados, bem como a viabilidade econômica do projeto.
- 5.1.5.3 O agente financeiro deve avaliar o grau de risco que envolve a operação de crédito, referente ao empreendimento e ao mutuário.
- 5.1.5.4 A manifestação do agente financeiro com relação à referida análise econômico-financeira deve estar consignada no parecer por este elaborado e anexado ao processo do financiamento.

5.1.6 ANÁLISE DE RISCO DOS PROPONENTES

- 5.1.6.1 O agente financeiro deve avaliar o risco de crédito do mutuário, decorrente das responsabilidades que este venha a assumir com a operação de crédito.
- 5.1.6.2 Para realizar essa avaliação, o agente financeiro deve definir a metodologia e a documentação necessária à análise do risco de crédito, inclusive, se for o caso, definir o rating do mutuário.
- 5.1.6.3 A manifestação do agente financeiro com relação à referida análise de risco de crédito deve estar consignada no parecer elaborado pelo agente financeiro e anexado ao processo do financiamento.

5.1.7 ANÁLISE JURÍDICA

- 5.1.7.1 A análise jurídica da operação deve ser realizada pelo agente financeiro que, com base na documentação apresentada pelo agente promotor/mutuário, abordará os seguintes aspectos quanto à:
- a) documentação do proponente, se for o caso;
 - b) documentação da área/terreno;
 - c) documentação dos mutuários finais, quando for o caso.
- 5.1.7.2 Na análise da documentação do terreno onde é edificado o empreendimento, a área jurídica do agente financeiro deve verificar, também, se seu desmembramento está devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, observando o seguinte:
- a) se o terreno estiver apenas loteado, a documentação referente ao loteamento;
 - b) se o terreno já estiver incorporado, a documentação referente ao memorial de incorporação;
 - c) se o condomínio já estiver constituído, a documentação referente a instituição do condomínio.
- 5.1.7.3 A manifestação do agente financeiro deve estar consignada em parecer elaborado pelo agente financeiro e anexado ao processo.

5.1.8 COMERCIALIZAÇÃO

- 5.1.8.1 Em sendo favorável à operação de crédito, o agente financeiro autoriza o agente promotor gerenciador a iniciar a comercialização do empreendimento.

- 5.1.8.2 A referida comercialização pode ser efetuada de forma modular desde que o empreendimento tenha perfeitas condições de moradia, inclusive quanto aos aspectos legais.
- 5.1.8.3 O agente financeiro deve definir para a Entidade Organizadora do Grupo Associativo ou agente promotor gerenciador a documentação necessária para habilitação do mutuário final ao financiamento do empreendimento.
- 5.1.8.4 Será permitido o desligamento de unidades habitacionais no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitações no prazo de até 24 meses contados da data de conclusão do empreendimento.
- 5.1.8.4.1 Decorrido esse prazo, o desligamento de unidades habitacionais de empreendimentos somente será permitido no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual.

5.1.9 CONTRATAÇÃO

- 5.1.9.1 Estando em condições de serem formalizados os contratos de financiamentos com os mutuários finais, o agente financeiro envia o Parecer e os demais elementos técnicos que embasaram a aprovação do empreendimento ao Agente Operador, solicitando os recursos referentes às unidades efetivamente comercializadas, bem como solicitação de autorização para contratá-las com os mutuários finais, acompanhada de declaração assinada pelos representantes do agente financeiro informando que a proposta foi analisada de acordo com os padrões de análises definidos pelas áreas de risco de crédito e de engenharia da CAIXA, observando os seguintes aspectos, do empreendimento a ser financiado:
- a) viabilidade técnica de engenharia, jurídica e, quando for o caso, social;
 - b) viabilidade econômica do projeto, se for o caso;
 - c) viabilidade das garantias oferecidas para a operação;
 - d) atendimento às demais exigências do programa ao qual o empreendimento esteja vinculado.
- 5.1.9.2 Fica dispensada a apresentação da declaração de que trata o subitem [5.1.9.1](#) quando a área técnica do agente financeiro esteja certificada pelo Agente Operador.
- 5.1.9.3 De posse da documentação de que trata o subitem [5.1.9.1](#), o Agente Operador efetiva o registro da operação de financiamento no seu Sistema Operacional, com o valor do empréstimo proporcional à quantidade de unidades efetivamente comercializadas pelo agente financeiro ou necessário a produção do empreendimento, conforme o caso.

- 5.1.9.3.1 O Agente Operador, caso concorde, autoriza o agente financeiro a realizar a contratação dessas unidades com os mutuários finais ou a formalizar o contrato de financiamento com a pessoa jurídica, conforme o caso.
- 5.1.9.4 Fica a critério do agente financeiro a definição de exigência de comprovação de demanda mínima para contratação do empreendimento/módulo.
 - 5.1.9.4.1 No âmbito do Programa CCA, havendo exigência de demanda mínima, sua comprovação pode ocorrer com as unidades contratadas com recursos do FGTS ou com recursos próprios aportados pelo Grupo Associativo.
- 5.1.9.5 Previamente à contratação do empreendimento, o agente financeiro deve observar se na área de abrangência do mesmo não existem outros empreendimentos financiados com recursos do FGTS ou com recursos de outras fontes, considerados problema.
 - 5.1.9.5.1 Em caso afirmativo, o agente financeiro indefere a proposta do proponente, podendo, a seu critério, solicitar a sua implantação em outra área com viabilidade de aceitação.
- 5.1.9.6 Para as operações vinculadas ao Programa Apoio à Produção são admitidas substituições de adquirentes finais exclusivamente durante a fase de produção do empreendimento.
- 5.1.9.7 Ainda, para as operações vinculadas ao Programa Apoio à Produção, é vedada a execução do empreendimento por intermédio de contrato de subempreitada integral das obras, sob pena de a empresa contratante da operação ficar impedida de operar com recursos do FGTS.
 - 5.1.9.7.1 Admite-se a terceirização, exclusivamente, de serviços técnicos especializados ou específicos.
 - 5.1.9.7.1.1 No caso de terceirização de serviços técnicos especializados ou específicos, os recolhimentos sociais e trabalhistas devem ser efetuados no nome da obra e registrados no CEI da mesma.
- 5.1.9.8 No contrato de financiamento entre o agente financeiro e o mutuário deve constar cláusula estabelecendo a concordância das partes com a vinculação daquele contrato ao que foi firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro, para alocação dos recursos destinados à execução do empreendimento.

6 ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

6.1 CONDIÇÕES GERAIS

- 6.1.1 São alterações passíveis de serem promovidas nos contratos firmados entre o Agente Operador e o agente financeiro ou nos contratos firmados entre o agente financeiro e o mutuário final, mediante a ocorrência de fatos novos que tornem inexecutável a manutenção dos termos originalmente pactuados.
- 6.1.2 A formalização da alteração é feita pelo agente financeiro, por meio de carta reversal, conforme Modelo IV, com o de acordo ou ciência do proponente/construtora, exceto nos casos que o agente financeiro deve enviar mensagem eletrônica à CEFGA.
- 6.1.2.1 É admitido na carta reversal o aceite enviado eletronicamente que contenha a assinatura eletrônica de um representante legal do tomador, cuja autenticidade e integridade possa ser comprovada por meio de certificado digital legalmente expedido por uma autoridade certificadora vinculada ao ICP-Brasil.

6.2 PRAZO PARA UTILIZAÇÃO DO SALDO RESIDUAL

- 6.2.1 Na existência de saldo residual, ao final da execução do empreendimento o tomador deve comunicar ao agente financeiro, no prazo de até 30 dias, a contar da data de realização do último desembolso, se existe ou não interesse em utilizar o saldo residual, para utilização no empreendimento.
- 6.2.2 O agente financeiro deve dar ciência do interesse na utilização do saldo residual ao Agente Operador, com o envio da documentação e manifestação conclusiva sobre a proposta, no prazo de 30 dias a contar da manifestação do mutuário.
- 6.2.3 Decorrido o prazo do subitem [6.2.1](#), não havendo interesse do tomador na sua utilização, o agente financeiro deve promover uma alteração do Valor do Financiamento abrangendo todas as alterações físicas ocorridas, e informar o Agente Operador para os ajustes no seu respectivo contrato.
- 6.2.4 Decorrido o prazo de que trata o subitem [6.2.2](#) e não havendo manifestação do agente financeiro sobre a utilização do saldo residual, o Agente Operador promove o ajuste do respectivo valor no cronograma financeiro.
- 6.2.5 É vedada a utilização de saldo residual de contratos, cujo prazo de carência encontra-se vencido há mais de 12 meses.

6.3 ATUALIZAÇÃO DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

- 6.3.1 Pode ser autorizada caso a execução do empreendimento não ocorra no prazo estabelecido contratualmente, exclusivamente para os Programas CCA e Apoio à Produção.
- 6.3.2 Consiste na redistribuição dos valores mensais previstos e a desembolsar, admitindo-se a sua alteração, desde que mantido:
- a) o prazo de carência vigente;
 - b) o valor total das participações de cada entidade no financiamento;
 - c) o mesmo prazo de desembolso;
 - d) as demais condições contratuais; e
 - e) o último desembolso não seja antecipado por mais de 12 meses.
- 6.3.3 A proposta, após aprovação no âmbito do agente financeiro, não precisa ser submetida à apreciação do Agente Operador.
- 6.3.3.1 Para tanto, o agente financeiro deve enviar mensagem eletrônica à CEFGA comunicando a alteração promovida no cronograma financeiro do empreendimento.

6.4 ALTERAÇÃO DO PRAZO DE DESEMBOLSO

- 6.4.1 Consiste na prorrogação ou diminuição do prazo compreendido entre o mês de realização do primeiro desembolso e o mês de realização do último desembolso constante no cronograma físico-financeiro do empreendimento, exclusivamente para os Programas CCA e Apoio à Produção.
- 6.4.2 Caso o prazo de desembolso (período da execução de obras/serviços) original do empreendimento, acrescido das dilatações aprovadas no âmbito do agente financeiro ultrapassar a 36 meses, o agente financeiro encaminhará informação ao Agente Operador para conhecimento.
- 6.4.2.1 A análise da alteração do prazo de desembolso é responsabilidade do agente financeiro.
- 6.4.2.2 A rotina operacional prevista no subitem [6.4.2](#) deve ser aplicada também no caso de contratação de operações com recursos mistos (FGTS e SBPE).
- 6.4.2.3 A alteração que ultrapassar 36 meses, sua a formalização é feita mediante comunicação do agente financeiro à Entidade Organizadora ao Grupo Associativo.
- 6.4.3 Nos contratos firmados com Pessoa Jurídica, sempre que a alteração implicar redução no prazo de desembolso por prazo superior a 12 meses, o término

do prazo da carência é, obrigatoriamente, antecipado pelo mesmo tempo da redução.

6.5 ALTERAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

- 6.5.1 A alteração do prazo de carência pode ser concedida caso a conclusão do empreendimento não ocorra no prazo estabelecido contratualmente.
- 6.5.1.1 O agente financeiro deverá comunicar ao Agente Operador as alterações do prazo de carência no âmbito dos Programas Apoio à Produção e CCA quando a operação contemplar prazo de carência.
- 6.5.2 A solicitação de prorrogação do prazo de carência é proposta pelo mutuário ou pelo agente promotor ao agente financeiro, que após análise e aprovação no âmbito de sua competência, submete à CEFGA, acompanhada, no mínimo, da seguinte documentação:
- a) justificativa, conforme descrita no subitem [6.5.2.1](#);
 - b) novo cronograma de desembolso, incluindo as parcelas já desembolsadas e a desembolsar;
 - c) manifestação expressa do agente financeiro concordando com a redução do prazo de amortização na mesma proporção pretendida, se for o caso;
 - d) parecer técnico da área de engenharia do agente financeiro atestando a necessidade de ampliação do prazo de conclusão do empreendimento.
- 6.5.2.1 A justificativa apresentada pelo proponente deve conter as causas do não cumprimento do cronograma em vigor, informando as eventuais pendências que motivou a respectiva solicitação de alteração contratual.
- 6.5.3 A prorrogação do prazo de carência é limitada à metade do prazo original de carência do contrato de financiamento.
- 6.5.3.1 Serão admitidas prorrogação do prazo de carência desde que não exceda o limite de 36 meses.
- 6.5.4 Caso a proposta seja viável, de forma a compatibilizar as condições de desembolso e carência entre o contrato do agente financeiro X mutuário e o do agente financeiro X Agente Operador, a CEFGA promove sua aprovação.
- 6.5.5 Fica vedada a prorrogação do prazo de carência para contratos em situação de retorno parcial por mais de 3 meses.
- 6.5.6 Havendo substituição da construtora originalmente contratada para o empreendimento, em função de retomada de obra por intermédio de seguradora, a formalização da alteração contratual deverá ser comprovada

mediante apresentação de cópia do contrato de execução firmado com a nova construtora pelo prazo remanescente.

6.5.6.1 Nesse caso, após receber cópia do contrato firmado com a nova construtora, o Agente Operador registra a referida alteração no seu sistema operacional, descrevendo no histórico que o novo prazo de execução do empreendimento se refere ao prazo anteriormente pactuado acrescido do prazo remanescente firmado com a nova construtora.

6.5.7 Quando o prazo de amortização original acrescido das prorrogações de prazo de carência autorizadas for superior a 96 meses, este é reduzido de forma a atingir o limite de 96 meses, não se aplicando essa situação para os contratos de financiamento firmados com pessoa física.

7 DESEMBOLSO

7.1 DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO

7.1.1 CONDIÇÕES GERAIS

7.1.1.1 O desembolso do Agente Operador ao agente financeiro será realizado mediante a verificação da situação de regularidade do agente financeiro, mediante consulta do CRF.

7.1.1.2 É permitida a antecipação dos valores correspondentes às Custas Cartorárias, CND da obra, Habite-se e ITBI, limitado à 5% do valor venal do imóvel a ser financiado, independente da modalidade operacional.

7.1.1.2.1 Nesse caso, o agente financeiro deve apresentar o comprovante de legalização do imóvel ao Agente Operador em até 60 dias, contados da data do desembolso realizada pelo Agente Operador.

7.1.1.3 O desembolso dos recursos referentes ao desconto, no âmbito dos Programas Carta de Crédito Individual e Associativa, concedido na forma dos itens [2](#) e [3](#) do Capítulo V, é realizado mensalmente pela CEFGA ou GEAVO, conforme o caso, mediante a apresentação pelo agente financeiro ao Agente Operador dos Modelo II.

7.1.2 DESEMBOLSO EM CONDIÇÕES ESPECIAIS

7.1.2.1 Durante a fase de desembolso podem ocorrer situações impeditivas à realização dos desembolsos que podem ser solucionadas pelo agente financeiro em curto espaço de tempo, inclusive situação de irregularidade junto ao FGTS.

- 7.1.2.2 Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, ou pela entidade representativa do grupo associativo (exclusivo para o Programa CCA), ou mutuário, perante o FGTS, é admitida a adoção das medidas a seguir especificadas, prioritariamente na ordem em que se encontram dispostas neste subitem:
- a) desembolso da parcela corrente, condicionando o próximo desembolso à regularização das pendências;
 - b) desembolso da parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;
 - c) desembolso da parcela em conta bloqueada em nome do mutuário/agente promotor, pelo prazo máximo de 30 dias, desde que fique comprovada a execução das obras e serviços, previstos no cronograma físico-financeiro;
 - d) outras, a critério do Agente do Operador, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências, mediante a análise de cada situação individualmente.
- 7.1.2.2.1 A medida de que trata a alínea “a” do subitem [7.1.2.2](#) não se aplica para a última parcela do cronograma físico-financeiro do contrato de financiamento.

7.1.3 CONDIÇÕES ESPECÍFICAS - PROGRAMAS CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL, PRÓ-COTISTA E FIMAC

- 7.1.3.1 O desembolso dos recursos do Agente Operador ao agente financeiro ocorrerá em parcela única, após a formalização dos financiamentos, e contemplará ou não prazo de carência, a critério do agente financeiro.
- 7.1.3.2 Os recursos das operações de crédito contratadas são desembolsados pela CEFGA no prazo de até D+3, contado da apresentação dos lotes de créditos/financiamentos (contratação do mutuário) pelo agente financeiro.
- 7.1.3.2.1 O desembolso pode ser realizado em periodicidade pré-definida entre Agente Operador e agente financeiro.
- 7.1.3.2.2 O agente financeiro deve evitar a concentração de apresentação de pedidos de desembolso em uma única data.
- 7.1.3.3 O desembolso é efetuado por meio de depósito em conta individualizada vinculada ao contrato de abertura de crédito ou transferência via SITRF, conforme os lotes de créditos/financiamentos contratados pelo agente financeiro, de acordo com o Modelo II, ou arquivo eletrônico que contenha, no mínimo, as informações previstas no modelo.

- 7.1.3.3.1 O agente financeiro deve apresentar as Certidões de Registro com a caução das garantias, no prazo de até 60 dias, contados da data do desembolso realizado pelo Agente Operador.
- 7.1.3.3.2 O não cumprimento pelo agente financeiro do disposto no subitem [7.1.3.3.1](#) ensejará retenção do valor correspondente no próximo desembolso ou, no caso de desembolso da última parcela, o valor não comprovado deve ser devolvido ao Agente Operador devidamente atualizado.
- 7.1.3.4 Nas modalidades construção, conclusão, ampliação, reforma e/ou melhoria de unidade habitacional o agente financeiro deve verificar a existência de placa/adesivo de obra, conforme alínea "f" do subitem [7.1.4.4](#), observado o disposto no subitem [7.1.4.5](#).

7.1.4 CONDIÇÕES ESPECÍFICAS - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVA E APOIO À PRODUÇÃO

- 7.1.4.1 O desembolso dos recursos do Agente Operador ao agente financeiro é realizado em parcelas mensais, na conta do agente financeiro por meio de depósito ou transferência via SITRF, de acordo com as etapas físicas previstas no cronograma físico-financeiro de cada empreendimento, devidamente executadas e atestadas, respeitado o cronograma de desembolso.
- 7.1.4.2 No âmbito do Programa Apoio, se as unidades forem comercializadas para os detentores de cartas de crédito durante a produção, os recursos são liberados parcialmente, em função do andamento das obras, reduzindo-se, proporcionalmente, a dívida da empresa junto ao agente financeiro.
- 7.1.4.3 Caso o terreno faça parte do financiamento, seu valor de venda é desembolsado por ocasião da assinatura do contrato, e fica bloqueado até a constituição das garantias da operação, respeitado o valor de avaliação do agente financeiro.
- 7.1.4.3.1 Na hipótese de o terreno compor o investimento e estar vinculado a financiamento/hipoteca, o desembolso relativo ao preço de sua aquisição será destinado primeiramente à quitação do saldo devedor existente, disponibilizando ao vendedor, juntamente com o último desembolso do financiamento, eventuais recursos remanescentes.
- 7.1.4.3.2 Estabelecido o valor para a quitação acima mencionada, e restando valor de aquisição do terreno a ser pago, esta diferença será desembolsada ao vendedor, por ocasião da assinatura do contrato e ficará bloqueada até a constituição das garantias da operação, respeitando o valor de avaliação do agente financeiro.
- 7.1.4.4 Os documentos necessários para o desembolso dos recursos são:

- a) comunicação (ofício ou comunicação eletrônica) do agente financeiro solicitando o desembolso, contendo manifestação expressa para adiantamento de 10%, se for o caso, acompanhado dos seguintes documentos:
 - a.1) FPD, conforme Modelo I;
 - a.2) Relatório de Acompanhamento da Engenharia, elaborado pela área de engenharia do agente financeiro;
 - a.3) Laudo de Avaliação, elaborado pela área de engenharia do agente financeiro, quando necessário;
- b) apresentação de relação e resumo dos financiamentos contratados com os mutuários finais, conforme Modelo II ou arquivo eletrônico que contenha, no mínimo, as informações previstas no modelo;
- c) existência de conta bancária vinculada ao empreendimento em nome do agente financeiro ou sistemática de controle que comprove a individualização do fluxo financeiro por empreendimento;
- d) regularidade do agente financeiro, da Entidade Organizadora do Grupo Associativo ou agente promotor, e das demais empresas executoras das obras ou prestadores de serviço vinculadas ao empreendimento, junto ao FGTS;
- e) cumprimento das demais exigências contratuais e das cláusulas especiais contidas no contrato, especificamente das que condicionem o desembolso às entidades intervenientes do contrato;
- f) existência de placa/adesivo de obra, conforme modelo definido pela CAIXA onde conste a marca do FGTS, disponível no endereço eletrônico: <http://www.caixa.gov.br>, área de download, item Gestão Urbana – Manual Visual de Placas e Adesivos de Obras, a ser afixada em local visível, preferencialmente na entrada do local onde estiver sendo executado o empreendimento.

7.1.4.4.1 O agente financeiro que apresentar declaração para envio de informações via interface, conforme previsto no subitem [3.4](#), poderá enviar FPD-E (FPD eletrônica) para solicitar o desembolso de recursos, devendo o arquivo conter, no mínimo, as informações previstas no Modelo I.

7.1.4.4.2 Pode ser aceita FPD-E no formato ".pdf", desde que contenha, no mínimo, as informações previstas no Modelo I e com assinatura digital com o Certificado Digital emitido no âmbito da ICP Brasil do responsável pelo preenchimento.

7.1.4.5 Caso o Agente Operador verifique, a qualquer momento, a ausência da referida placa/adesivo na obra, os desembolsos poderão ser suspensos até a sua regularização.

7.1.4.6 O desembolso da última parcela do cronograma físico-financeiro das obras e serviços está condicionado à apresentação pelo agente financeiro, à

CEFGA, do relatório de acompanhamento final, baseado em visita técnica, comprovando à efetiva conclusão do empreendimento.

7.1.4.7 Fica dispensada a apresentação da documentação relacionada no subitem [7.1.4.4](#) quando a solicitação do desembolso for realizada por meio de arquivo eletrônico que contenha, no mínimo, as informações da referida documentação.

7.1.4.7.1 O Agente Operador pode, a qualquer momento, solicitar a apresentação dos documentos para avaliação.

7.1.5 ANTECIPAÇÃO DE RECURSOS

7.1.5.1 O agente financeiro pode solicitar a antecipação de recursos referente as operações enquadradas nos Programas CCI, Pró-Cotista, FIMAC.

7.1.5.2 O Agente Operador pode efetuar antecipação mensal de parcela de desembolso, ao agente financeiro, limitado a 10% do valor alocado para o exercício, inclusive os valores relativos aos descontos complemento e equilíbrio.

7.1.5.3 A antecipação corresponde à expectativa de contratações do agente financeiro no mês.

7.1.5.3.1 Nesse caso, o agente financeiro informa ao Agente Operador até o 1º dia útil de cada mês o volume de recursos necessário para as contratações a serem realizadas no mês.

7.1.5.3.2 Com base nessas informações o Agente Operador efetuará a antecipação dos recursos até o 5º dia útil do mês, observado o limite máximo previsto no subitem [7.1.5.2](#).

7.1.5.4 O agente financeiro deve comprovar a aplicação dos recursos antecipados no mês pelo Agente Operador diariamente, semanalmente ou mensalmente, os valores efetivamente contratados.

7.1.5.5 Caso o valor antecipado não seja utilizado integralmente pelo agente financeiro, o valor não utilizado será deduzido da antecipação subsequente.

7.1.5.6 Caso o montante contratado pelo agente financeiro seja superior ao valor antecipado, o valor a maior será acrescido na antecipação subsequente.

7.1.5.7 Na modalidade construção no âmbito do Programa CCI, havendo solicitação do agente financeiro, os desembolsos podem ser realizados pelo Agente Operador com a antecipação, após a contratação, em percentual equivalente a até 10% do valor do empréstimo deduzido o valor de terreno

(VE – Terreno), podendo tal antecipação ser mantida ao longo dos desembolsos futuros, a partir do percentual de obra executado.

- 7.1.5.7.1 O valor da antecipação de recursos é controlado pelo agente financeiro, e constituirá dívida do mutuário quando esses recursos forem repassados para pagamento das obras devidamente executadas.
- 7.1.5.7.2 A referida antecipação será mantida até o limite de 95% do Valor do Empréstimo.

7.1.6 ADIANTAMENTO DE RECURSOS

- 7.1.6.1 O agente financeiro pode solicitar o adiantamento de recursos referente as operações enquadradas nos Programas CCA e Apoio.
- 7.1.6.2 Havendo solicitação do agente financeiro, os desembolsos podem ser realizados pelo Agente Operador com a antecipação, após a contratação, em percentual equivalente a até 10% do valor do empréstimo deduzido o valor de terreno (VE - Terreno), mantendo-se tal adiantamento ao longo dos desembolsos futuros, a partir do percentual de obra executado.
 - 7.1.6.2.1 A referida antecipação será mantida mensalmente até o limite de 95% do Valor do Empréstimo.
- 7.1.6.3 O agente financeiro deve inserir cláusula no contrato de financiamento a ser firmado com o mutuário final contendo a previsão desta antecipação de 10% do custo de obra.
 - 7.1.6.3.1 A antecipação de recursos de que trata o subitem [7.1.6.2](#) somente é permitida na primeira parcela.
- 7.1.6.4 O valor da antecipação de recursos de que trata o subitem [7.1.6.2](#) é controlado pelo agente financeiro em conta específica vinculada ao empreendimento e constituirá dívida do mutuário quando esses recursos forem repassados à construtora para pagamento das obras devidamente executadas.
- 7.1.6.5 Quando houver antecipação de recursos (10%), somente poderá haver liberação de novos recursos após o cumprimento de percentual de obra relativo ao valor antecipado de até 10%.
 - 7.1.6.5.1 Caso o agente financeiro não comprove a execução das obras relativa ao total dos recursos desembolsados na forma de adiantamento para o empreendimento até o mês seguinte ao do desembolso efetuado, o Agente Operador efetuará a glosa da diferença não comprovada, na próxima parcela do cronograma físico financeiro.

7.1.6.5.2 Caso não ocorra comprovação da execução das obras/serviços relativa às parcelas adiantadas de que trata o subitem [7.1.6.2](#), pelo segundo mês seguinte consecutivo, o agente financeiro volta a receber desembolsos para o respectivo empreendimento somente mediante a comprovação das etapas físicas devidamente executadas e atestadas pela engenharia do agente financeiro.

7.2 DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO/AGENTE PROMOTOR GERENCIADOR

7.2.1 CONDIÇÕES GERAIS

7.2.1.1 O desembolso dos recursos do agente financeiro ao mutuário é realizado em parcela única ou em várias parcelas, a depender do programa e/ou modalidade, de acordo com as etapas de obra, bem como observado o prazo de carência estabelecido no contrato de financiamento.

a) Modalidade Aquisição:

- a.1) o desembolso dos recursos do agente financeiro ao mutuário, quando a operação de crédito não contemplar prazo de carência, é realizado em parcela única;
- a.2) o crédito dos recursos em nome do vendedor é efetuado em parcela única, no ato da assinatura do contrato de financiamento, permanecendo sob bloqueio, até a apresentação do respectivo registro das garantias no competente cartório de registro de imóveis.

b) Modalidade Construção, Conclusão, Ampliação, Reforma e/ou Melhoria de Unidade Habitacional:

- b.1) os recursos são liberados, de acordo com as etapas previstas, podendo ser antecipado desde que observada a relação garantia/valor liberado;
- b.2) na hipótese de financiamento do terreno as liberações dos valores correspondentes devem permanecer bloqueadas até a formalização da garantia.

c) Modalidade Material de Construção:

- c.1) os recursos são liberados, de acordo com o valor previsto no cronograma físico-financeiro, podendo ser antecipado a critério do agente financeiro.

7.2.1.1.1 Cabe ao agente financeiro realizar o acompanhamento das obras e emitir relatório técnico de acompanhamento das obras.

7.2.1.2 Os agentes financeiros, até a realização do primeiro desembolso das operações contratadas com recursos do FGTS, nas modalidades construção

e aquisição de imóvel novo, devem exigir do proponente/mutuário, a apresentação do recibo de Comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras – SCPO, disponível no sítio eletrônico <http://scpo.mte.gov.br/>, da Secretaria de Inspeção do Trabalho (SIT) – Ministério do Trabalho e Emprego, na internet.

- 7.2.1.2.1 No caso da modalidade construção, a obrigatoriedade da apresentação do recibo de comunicação do SCPO, de que trata o subitem [7.2.1.2](#), aplica-se ao desembolso da primeira parcela relativa à execução de obra.
- 7.2.1.3 A última parcela de liberação referente as obras e serviços está condicionada à efetiva conclusão do empreendimento, devendo, nesta oportunidade, o mutuário/agente promotor encaminhar ao agente financeiro o relatório de acompanhamento final de engenharia, baseado em visita técnica, podendo o agente financeiro solicitar outros documentos que julgue necessário.
- 7.2.1.4 Na hipótese de bloqueio da última parcela do cronograma físico-financeiro, o prazo pode ser negociado entre o agente financeiro e o agente promotor, observando o prazo máximo de até 60 dias, desde que seja comprovada a conclusão da obra e assegurado o alcance do objeto do contrato.
- 7.2.1.4.1 Os recursos não liberados nesse prazo devem ser utilizados para amortização extraordinária no saldo devedor do contrato de empréstimo, com simultânea recomposição do cronograma de desembolso.
- 7.2.1.4.2 O saldo final é desbloqueado, após a visita técnica da engenharia, atestando a conclusão das unidades, observado o disposto no subitem [7.2.2.10.1](#).
- 7.2.1.5 Não são aceitos, para fins de desembolso, ajustes monetários, multas ou reajustes de faturas decorrentes de atraso de pagamento por parte do proponente.
- 7.2.1.6 Em hipótese alguma são aceitas, para fins de desembolso com recursos do FGTS, faturas referentes a reajustes/realinhamento de preços das obras/serviços e materiais/equipamentos já contratadas com os mutuários finais.

7.2.2 CONDIÇÕES ESPECÍFICAS - PROGRAMAS CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL, PRÓ-COTISTA E FIMAC

- 7.2.2.1 A liberação dos recursos do agente financeiro ao mutuário deve ser realizada em até 2 dias úteis (D+2) após o recebimento dos recursos do Agente Operador, creditados, sob bloqueio, na conta destinada ao contrato de financiamento, deduzidos os encargos pertinentes.

- 7.2.2.2 Os recursos bloqueados nas contas são liberados mediante a comprovação da efetiva execução da etapa física da obra ou das garantias, quando for o caso.
- 7.2.2.3 De forma a possibilitar o envio da documentação ao Agente Operador em tempo hábil, o agente financeiro deve estabelecer um prazo para que o mutuário encaminhe a documentação necessária à realização dos desembolsos.
- 7.2.2.4 Os recursos creditados nas contas individualizadas por contrato devem ser destinados exclusivamente aos beneficiários de direito, até aplicações financeiras.
- 7.2.2.5 No caso de aquisição de imóvel, os recursos são creditados, sob bloqueio, na conta de titularidade do vendedor, até a apresentação do respectivo registro das garantias no Cartório.
- 7.2.2.6 Caso o agente financeiro não possua conta poupança, os recursos devem ser creditados em conta especial bloqueada em nome do mutuário/vendedor, conforme o caso, devendo ainda receber remuneração de acordo com os índices da caderneta de poupança.
- 7.2.2.7 A remuneração auferida pelas contas poupança deve ser utilizada para pagamento das parcelas do financiamento ou amortização do saldo devedor do contrato de financiamento do mutuário.
- 7.2.2.8 Nas modalidades construção, conclusão, ampliação, reforma e/ou melhoria de unidade habitacional, o agente financeiro recebe o desembolso do Agente Operador em parcela única, e deve depositar os recursos na conta vinculada ao contrato, para posterior liberação em parcelas de acordo com a comprovação da execução das etapas físicas da obra.
- 7.2.2.9 Para desembolso das parcelas, o agente financeiro deve atestar a execução das obras e/ou serviços da etapa correspondente, dos financiamentos que compõem a operação.
- 7.2.2.10 O agente financeiro deverá apresentar a CEFGA relatório de engenharia que ateste a execução das obras e/ou serviços conforme os seguintes marcos de medição:
- a) Execução de obra: 30%;
 - b) Execução de obra: 85%.
- 7.2.2.10.1 Quando o contrato de financiamento atingir 95% de execução de obras, o desembolso fica suspenso até a apresentação da documentação referente a regularização da unidade habitacional (Habite-se).

- 7.2.2.10.2 Caso o agente financeiro identifique descasamento do percentual de obras atestado e o percentual informado pelo responsável técnico pela construção da unidade habitacional, deverá adotar os procedimentos necessários para equalização entre o desembolsado e executado.
- 7.2.2.10.3 Na avaliação do agente financeiro, citada no subitem [7.2.2.10.2](#), não deve ser considerado o percentual referente a adiantamento de recursos.
- 7.2.2.10.4 O ateste da execução pelo agente financeiro das obras e/ou serviços e de aquisição dos materiais de construção, no Programa CCI na modalidade de construção, deverá ocorrer conforme previsto no subitem [7.2.2.10](#).
- 7.2.2.10.5 No caso do desembolso ocorrer em parcelas mensais com ateste da execução das obras e/ou serviços e de aquisição dos materiais de construção da etapa correspondente, deverá constar em relatório ou declaração do agente financeiro, com prazo de carência baseado no cronograma de desembolso consolidado, estabelecido contratualmente, conforme as contratações efetivamente realizadas com os mutuários.
- 7.2.2.11 É responsabilidade do agente financeiro adotar controles necessários para o acompanhamento da execução das obras da unidade habitacional.
- 7.2.2.12 Considerando o andamento da obra e o cronograma, devem ser informados os valores proporcionais referentes às parcelas e ao desconto por mutuário, assim como o valor de ITBI e despesas de legalização sob a rubrica Valor de ITBI + despesas de legalização, caso sejam financiados com os recursos do FGTS.

7.2.3 CONDIÇÕES ESPECÍFICAS - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVA E APOIO À PRODUÇÃO

- 7.2.3.1 Para liberação da primeira parcela, o mutuário/agente promotor deve apresentar ao agente financeiro, com antecedência mínima a ser determinada em comum acordo, os seguintes elementos relativos ao empreendimento:
- a) Solicitação de desembolso do agente promotor ao agente financeiro;
 - b) Cópias dos CTEF formalizados com empreiteiros, fornecedores, prestadores de serviços, acompanhados dos respectivos cronogramas físico-financeiros, planilhas orçamentárias e ordens de serviço e/ou fornecimento, quando alterados em relação aos inicialmente enviados, se for o caso;
 - c) Boletim de Medição, conforme Modelo III;
 - d) Projeto Executivo, conforme o porte do empreendimento, a critério do agente financeiro;

- e) Existência de conta bancária vinculada ao empreendimento em nome do mutuário/agente promotor ou sistemática de controle que comprove a individualização do fluxo financeiro por empreendimento;
- f) Existência de placa/adesivo de obra, conforme alínea "f" do subitem [7.1.4.4](#), a ser afixada em local visível, preferencialmente na entrada do local onde estiver sendo executado o empreendimento;
- g) Para as operações de crédito contratadas por intermédio do Programa CCA existe, também, conta poupança individualizada em nome de cada mutuário final.

- 7.2.3.2 No que se refere às demais parcelas, para liberação deve ser observado pelo agente promotor, o disposto nas alíneas "a", "c", "e", "f" e "g" do subitem [7.2.3.1](#).
- 7.2.3.3 As medições apresentadas pelo agente promotor devem se referir às etapas de obras/serviços, efetivamente executados no período de referência do BM.
- 7.2.3.4 Para as liberações previstas em contratos, referentes à aquisição de equipamentos em que seja exigido por parte do fabricante adiantamento de parte do valor no momento da encomenda, o agente promotor deve solicitar autorização prévia ao agente financeiro, informando todas as condições que envolvam a referida transação.
- 7.2.3.5 Se o agente promotor efetuar pagamentos com recursos próprios antes do desembolso previsto para o período, estes devem ser depositados previamente na conta individualizada vinculada ao contrato e, após o desembolso correspondente, efetivar o ressarcimento, mediante débito nessa conta.
- 7.2.3.6 Os recursos creditados pelos agentes financeiros nas contas individualizadas por contrato são destinados exclusivamente aos beneficiários de direito, sendo vedada a sua utilização para qualquer outro fim, até aplicações financeiras.
- 7.2.3.7 A critério do agente financeiro, o proponente pode apresentar as informações referentes as medições das obras financiadas, em modelo próprio, desde que contenha os elementos mínimos necessários ao acompanhamento físico-financeiro do empreendimento pelo agente financeiro, e as informações contidas nos documentos requisitados pelo Agente Operador, conforme subitem [7.1.4.4](#).
- 7.2.3.8 No caso de operações coletivas, havendo liberação para depósito em conta poupança a remuneração auferida por essas contas deve ser devolvida ao FGTS.

7.2.4 CONDIÇÕES ESPECÍFICAS - DESEMBOLSO RECURSOS SISTEMAS DE CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZADOS OFFSITE

7.2.4.1 O desembolso de recursos, no âmbito dos Programas CCI, CCA, Apoio, Pró-Cotista e Classe Média, em que se utilize Sistemas de Construção Industrializados Offsite deve observar os seguintes limites:

- a) **SISTEMA LIGHT WOOD FRAME: até 50% do material do orçamento sintético aprovado para construções offsite (NBR/DATEc), limitado ao valor da Nota Fiscal dos materiais principais, condicionado à execução da fundação da UH;**
- b) **SISTEMA STEEL FRAME: até 40% do valor dos perfis metálicos e painéis estruturais, condicionado à execução da fundação e comprovação de recebimento dos materiais;**
- c) **PAINÉIS PRÉ-FABRICADOS DE CONCRETO: até 30% do valor dos painéis, condicionado à execução das fundações e comprovação de capacidade de içamento e montagem;**
- d) **CLT – CROSS LAMINATED TIMBER: até 50% do valor das placas CLT, condicionado à execução da fundação e comprovação de fabricação.**

7.2.4.2 No desembolso de recursos para Sistemas de Construção Industrializados Offsite, é admitido o pagamento do frete referente ao transporte dos módulos ou componentes entregues no canteiro de obras, desde que atendido os seguintes requisitos:

- a) **Nota Fiscal do frete, vinculada ao empreendimento e ao sistema construtivo correspondente, com identificação clara do módulo ou componente transportado;**
- b) **Comprovação de entrega no canteiro de obras;**
- c) **Declaração da Construtora, responsabilizando-se por eventuais perdas, danos ou extravios dos materiais transportados.**

7.2.4.2.1 Os seguintes documentos devem ser exigidos pelo agente financeiro para o desembolso destinado a Sistemas de Construção Industrializados Offsite:

- a) **Declaração da Construtora assumindo responsabilidade por eventuais furtos, roubos ou problemas com os materiais já aferidos e ainda não aplicados;**

- b) **Nota Fiscal contendo informação clara e inequívoca do empreendimento e do módulo ao qual os materiais se destinam (identificação por APF ou nome/endereço completo do empreendimento);**
- c) **Comprovação de pagamento correspondente ao valor da Nota Fiscal dos materiais, com referência ao empreendimento no campo de observações;**
- d) **Contrato Pessoa Jurídica (PJ) contendo cláusula que estabeleçam: (i) obrigatoriedade de fornecimento de material promocional do empreendimento; (ii) Manual do usuário com as características do método construtivo e, (iii) Previsão de entrega dos materiais pela indústria, mesmo em caso de sinistro da obra.**

7.2.4.3 Os Sistemas de Construção Industrializados Offsite utilizados devem possuir Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente, emitido no âmbito do Sistema Nacional de Avaliações Técnicas de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), conforme diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

8 ACOMPANHAMENTO DO EMPREENDIMENTO

8.1 No âmbito dos Programas CCA e Apoio à Produção, o acompanhamento da execução do empreendimento pelo agente financeiro, deve compreender, no mínimo, os seguintes aspectos.

8.1.1 Atendimento às condições estabelecidas no item [7.1](#).

8.1.2 A documentação de solicitação de desembolso deve estar disponível para a equipe técnica do agente financeiro, em prazo a ser por este fixado, compatível com as providências necessárias para exame do pedido e acompanhamento da obra.

8.1.3 O agente financeiro, de posse da documentação encaminhada, com vistas a respaldar as liberações, efetua visita técnica às obras, para verificação da compatibilidade das informações prestadas pelo proponente, emitindo o relatório técnico de acompanhamento, abordando aspectos relativos à evolução físico-financeira, cumprimento do objetivo contratual, desempenho do proponente e demais aspectos julgados oportunos.

8.1.4 Verificação e registro no RAE das indefinições ou condicionantes que possam vir a alterar os objetivos, metas, custos, prazos ou a forma de execução do empreendimento, ou atrasar a conclusão da execução das obras.

- 8.1.5 Verificação, também, dos procedimentos quanto ao equacionamento de obras e serviços não passíveis de enquadramento e/ou não contemplados na solicitação de financiamento, porém, imprescindíveis à implantação do empreendimento.
- 8.1.6 Alteração de quaisquer especificações/projetos, bem como do prazo da execução das obras, por parte do proponente devem ter, obrigatoriamente, prévia anuência do agente financeiro, com apresentação de justificativas para tais alterações, indicando custos, dimensões, quantidades e especificações dos novos materiais, devendo o agente financeiro manifestar-se conclusivamente sobre o assunto.
- 8.1.7 Não obstante os cuidados recomendados nas fases de análise da operação e de acompanhamento de sua execução, o agente financeiro adota medidas no sentido de se procurar antecipar a solução de questões que possam vir a causar atrasos, insuficiência de recursos ou necessidade de alteração de projetos, impondo, assim, a necessidade do agente financeiro acusar tempestivamente tais situações, no sentido de equacionar o problema, visando ao alcance pleno dos objetivos contratuais.
- 8.1.7.1 A solução proposta deve ser fundamentada pelo proponente, identificando, ainda, os motivos que causaram os desvios ocorridos, para análise técnica do pleito, pelo agente financeiro.
- 8.1.8 Não devem ser mensurados serviços e/ou obras executados fora dos padrões contratados ou com erros de execução que possam gerar problemas futuros, ou seja, vícios de construção, cabendo ao agente financeiro equacionar tais pendências junto ao proponente.
- 8.1.9 Como forma de possibilitar o perfeito acompanhamento do objeto contratual, o proponente deve manter no canteiro de obras, os seguintes documentos:
- a) projetos;
 - b) orçamentos;
 - c) especificações;
 - d) cronogramas físico-financeiros;
 - e) ART de fiscalização e execução das obras/serviços;
 - f) CREA da região;
 - g) licença para realização das obras ou serviços emitida pelos órgãos competentes.
- 8.2 O Agente Operador, pode, a qualquer momento, efetuar verificação in loco das informações apresentadas pelo agente financeiro, em especial quanto ao valor da garantia.

9 ALTERAÇÃO CONTRATUAL

- 9.1 Trata-se de alteração passível de ser promovida no contrato firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro e nos firmados entre o agente financeiro e o mutuário, mediante a ocorrência de fatos novos que tornem inexecutável a manutenção dos termos originalmente pactuados.

10 METODOLOGIA DOS CÁLCULOS DOS ENCARGOS DA OPERAÇÃO

10.1 TAXA DE JUROS

- 10.1.1 A taxa de juros utilizada na cobrança dos encargos mensais, é calculada mensalmente pela média nominal ponderada das taxas de juros dos financiamentos concedidos aos mutuários finais, durante exercício orçamentário.

- 10.1.1.1 A taxa de juros é nominal e sua aplicação no tempo ocorre mensalmente.

- 10.1.2 O cálculo da taxa média ponderada corresponde a um conjunto de mutuários agrupados, sendo calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{taxa média ponderada operação} = \frac{\sum(F_{mut} \times TxP_{mut})}{\sum(F_{mut})} \text{ onde,}$$

F_{mut} = Valor Financiamento Mutuário

TxP_{mut} = Taxa passiva do financiamento do mutuário

- 10.1.2.1 O conjunto de mutuários é agrupado de acordo com a identificação do contrato ou empreendimento vinculado.

- 10.1.3 A apuração da taxa média ponderada de cada contrato, observará os seguintes critérios de agrupamento:

- a) os mutuários serão agrupados por contrato/empreendimento de acordo com data de remessa, a cada mês;
- b) A data de remessa é definida pelo Agente Operador do FGTS com o último mutuário recebido no mês de referência do cálculo;
- c) Para o critério de cálculo, o Agente Operador utilizará a data base da Etapa de Evolução Contratual no mês anterior ao mês da remessa, e de acordo com o Programa de Aplicação (Carta de Crédito Individual, Apoio à Produção, Carta de Crédito Associativa e Pró-Cotista)
- d) A taxa média ponderada a cada mês é resultado da fórmula aplicada considerando todos os mutuários que constam na base do Agente Operador até a data de remessa fixada;

- e) A taxa de juros média ponderada quando do cadastramento do contrato pelo Agente Operador será considerada como a taxa devida no mês de apuração;
- f) A taxa média ponderada calculada em cada remessa será comparada a taxa média ponderada efetivamente cadastrada no contrato, a cada remessa, e será alterada mensalmente quando o resultado do cálculo for superior a 0,10% ao ano.

10.1.4 Em virtude de eventuais amortizações após o encerramento da execução orçamentária, a taxa de juros dos contratos poderá ser revista anualmente mediante solicitação do agente financeiro.

10.2 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

10.2.1 Nas fases de carência e amortização, a atualização monetária é calculada sobre o saldo devedor, mediante aplicação do mesmo índice e na mesma periodicidade de atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

10.2.1.1 A atualização monetária, na fase de carência, é cobrada mensalmente na data eleita, e na de amortização é incorporada ao saldo devedor vincendo da operação de crédito, gerando a nova base de cálculo do encargo mensal.

10.2.2 O índice utilizado no cálculo da atualização monetária é definido como UPRD – Unidade Padrão de Referência Diária, divulgado mensalmente pelo Agente Operador do FGTS no endereço eletrônico: caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx.

10.2.2.1 CÁLCULO DA UPRD – UNIDADE PADRÃO DE REFERÊNCIA DIÁRIA

10.2.2.1.1 A metodologia de cálculo do índice UPRD com as especificações dos elementos que o compõem são as seguintes:

$UPRD = UPRD (1^{\circ}) \times [(TR/100)+1] ^ (n /d)$, onde:

UPRD (1º) - valor da UPRD do primeiro dia do mês corrente;

TR - valor da TR do primeiro dia disponibilizado pelo BACEN;

d - quantidade de dias úteis entre o primeiro dia do mês, inclusive, e o mesmo dia do mês subsequente, exclusive;

n - quantidade de dias úteis entre o dia da TR do primeiro dia do mês, inclusive, e a data de referência da UPRD em cálculo, exclusive.

10.2.2.1.2 A única exceção é o cálculo da UPRD do segundo dia útil de cada mês que, devido ao fato de não existir TR divulgada em tempo para utilização pelo operacional, é calculada com base na TR do último dia útil do mês imediatamente anterior.

10.3 PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS

10.3.1 OPERAÇÕES CONTRATADAS ATÉ 31/12/2025

10.3.1.1 As prestações de amortização e juros são pagas mensalmente, calculadas de acordo com SFA, Tabela Price, ou SAC.

10.3.1.1.1 O Sistema Francês de Amortização (SFA) ou Tabela Price (TP) consiste em um sistema de amortização de uma dívida em prestações periódicas, iguais e sucessivas, em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros que decresce ao longo do período e outra de amortização que cresce de forma exponencial.

10.3.1.1.2 O Sistema de Amortização Constante (SAC) consiste em um sistema de amortização de uma dívida em prestações periódicas, sucessivas e decrescentes em progressão aritmética, em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros uniformemente decrescente e outra de amortização que permanece constante.

10.3.1.2 Prevalece o plano de reajustamento que apresente maior incidência nos financiamentos concedidos.

10.3.1.2.1 Os planos de reajuste e sistemas de amortização, fazem parte dos parâmetros utilizados para o cálculo das prestações iniciais das operações financeiras, sendo que, a partir do cálculo da primeira prestação deverão levar-se em conta a periodicidade de cálculo, período, época e categoria de reajuste que são cadastradas com base nas cláusulas contratuais.

10.3.1.3 Este critério pode ser revisto a qualquer momento, mediante avaliação pelo Agente Operador do perfil dos financiamentos concedidos pelo agente financeiro, no que se refere ao plano de reajustamento e ao Sistema de Amortização pactuados entre o agente financeiro e o mutuário.

10.3.1.4 As fórmulas de cálculo adotados podem ser as seguintes, de acordo com o sistema de amortização e plano de reajustamento:

a) PCM/SAC:

$$P = A' + J \text{ onde}$$

$$A = SD (pm) / Pz \text{ REM} = X (pm)$$

$$A' = A - RR$$

$$J = SD (pm) * i * 30 / 36000 = X (pm)$$

$$RR = A * i * 30 / 36000$$

b) PCM/TP:

$$P = SD (pm) * I.T.P = Xpm$$

$$J = SD (pm) * i * 30 / 36000 = X (pm)$$

$$A = P - J$$

c) PRP/SAC:

$$A = SD(pm) / Pz$$

$$J = SD(pm) * i * 30 / 36000$$

$$P = A(pm) + J(pm); P = X(pm)$$

$$P \text{ (em MOEDA)} = [A(pm) + J(pm) * UPRd \text{ do mês da DTC}]$$

$$P \text{ (em MOEDA)} = X(\text{Moeda})$$

$$P \text{ (em PM)} = P(\text{Moeda}) / UPRd \text{ do mês do vencimento}$$

$$P \text{ (em PM)} = X(\text{Moeda})$$

d) Definições nas fórmulas:

P = prestação

A = amortização

J = juros

pz rem = prazo remanescente

om = padrão monetário

I.t.p. = índice tabela price

SD = saldo (base de cálculo)

RR = razão de recorrência

I = taxa de juros

X = valor

DTC = data de término da carência

e) O Cálculo da Razão de Recorrência:

$$RR = i / 100 / 12 \times A \text{ (cota de amortização em moeda)}$$

$$RR = X \text{ (Moeda)}$$

- 10.3.1.4.1 Para o cálculo da primeira prestação, deverá primeiramente achar o valor de P (valor que será convertido para obter os valores da prestação em reais e padrões).
- 10.3.1.4.2 Para se obter o valor de P deverá pegar o Saldo em PM no mês da DTC (com todas as movimentações até o último dia do mês, inclusive) e multiplicar pelo Índice da Tabela Price.
- 10.3.1.4.3 Após encontrar P, multiplica-se o mesmo pela UPRd do primeiro dia do mês da DTC e encontra-se o valor da prestação em MOEDA.
- 10.3.1.4.4 Após encontrar o valor da prestação em MOEDA, divide-se o valor encontrado pela UPRD do primeiro dia do mês do vencimento, a época do reajuste da prestação influencia diretamente no cálculo da mesma e deverá sempre ser no mês posterior ao da DTC, ou seja, no mês da cobrança.

10.3.2 OPERAÇÕES CONTRATADAS A PARTIR DE 01/01/2026

10.3.2.1 As prestações de amortização e juros são pagas mensalmente, calculadas de acordo com SFA, Tabela Price, ou SAC.

10.3.2.1.1 O sistema de amortização das operações decorrentes do contrato celebrado entre o Agente Operador e o agente financeiro será segregado de acordo com o sistema de amortização originalmente contratado pelos mutuários com o agente financeiro.

10.3.2.1.2 O Sistema Francês de Amortização (SFA) ou Tabela Price (TP) consiste em um sistema de amortização de uma dívida em prestações periódicas, iguais e sucessivas, em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros que decresce ao longo do período e outra de amortização que cresce progressivamente.

10.3.2.1.3 O Sistema de Amortização Constante (SAC) consiste em um sistema de amortização de uma dívida em prestações periódicas, sucessivas e decrescentes em progressão aritmética, em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros uniformemente decrescente e outra de amortização que permanece constante.

10.3.2.2 No contrato celebrado entre o Agente Operador e o agente financeiro é adotado o plano de reajustamento das prestações PCM (Plano de Correção Monetária).

10.3.2.2.1 Os plano de reajuste e sistema de amortização compõe os parâmetros utilizados para o cálculo das prestações iniciais das operações financeiras, sendo que, a partir do cálculo da primeira prestação deverão levar-se em conta a periodicidade de cálculo, período, época e categoria de reajuste que são cadastradas com base nas cláusulas contratuais.

10.3.2.3 As fórmulas de cálculo adotados podem ser as seguintes, de acordo com o sistema de amortização e plano de reajustamento:

a) PCM/SAC:

$$P = A' + J \text{ onde}$$

$$A = SD (pm) / Pz \text{ REM} = X (pm)$$

$$A' = A - RR$$

$$J = SD (pm) * i * 30 / 36000 = X (pm)$$

$$RR = A * i * 30 / 36000$$

b) PCM/TP:

$$P = SD (pm) * I.T.P = Xpm$$

$$J = SD (pm) * i * 30 / 36000 = X (pm)$$

$$A = P - J$$

c) Definições nas fórmulas:

P = prestação

A = amortização

J = juros

pz rem = prazo remanescente

Pm = padrão monetário

I.t.p. = índice tabela price

SD = saldo (base de cálculo)

RR = razão de recorrência

I = taxa de juros

X = valor

DTC = data de término da carência

10.3.2.3.1 Para o cálculo da primeira prestação, deverá primeiramente achar o valor de P (valor que será convertido para obter os valores da prestação em reais e padrões).

10.3.2.3.2 Para se obter o valor de P deverá pegar o Saldo em PM no mês da DTC (com todas as movimentações até o último dia do mês, inclusive) e multiplicar pelo Índice da Tabela Price.

10.4 REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

10.4.1 O saldo devedor é reajustado pelo mesmo índice e na mesma periodicidade da atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

11 RECEBIMENTO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO

11.1 Caso o pagamento da prestação seja efetuado com atraso, o valor será acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, juros moratórios e pena convencional, calculados conforme subitens [12.4.1](#), [12.4.2](#), [12.4.3](#) e [12.4.4](#), respectivamente, e outras cominações previstas contratualmente, se for o caso.

12 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DA DÍVIDA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COM REDUÇÃO DE PRAZO, TRANSFERÊNCIA OU REDUÇÃO DO PRAZO CONTRATADO

12.1 Na liquidação antecipada, amortização extraordinária, amortização extraordinária com redução de prazo, transferência ou redução do prazo contratado do financiamento, o agente financeiro deve enviar comunicado ao Agente Operador, com os dados a seguir:

a) Número do contrato;

b) Dados do mutuário;

c) Valores relativos as ocorrências;

- d) Valores relativos à parcela de taxa de administração (somente para os Programas CCI e CCA); e
- e) Valores relativos ao diferencial de juros (somente para os Programas CCI e CCA).

12.1.1 Observado o fluxo teórico do financiamento do mutuário, o agente financeiro deverá verificar se há dívida no contrato, e nesses casos é obrigatório que ocorra o recolhimento, limitado ao valor da dívida teórica apurada na data do evento.

12.2 Os valores de que trata o subitem [12.1](#) devem ser recolhidos pelo agente financeiro ao Agente Operador, até o 5º dia útil do mês subsequente ao do recebimento.

12.2.1 Caso não ocorra o recolhimento até o 5º dia útil do mês subsequente ao do recebimento, deverá ser aplicado o procedimento descrito no subitem [12.4](#).

12.3 Os recolhimentos referentes aos valores do principal da dívida serão efetuados com atualização monetária e juros remuneratórios, à taxa de juros passiva do contrato firmado com o mutuário, calculados pelo critério pro-rata-die da data do desembolso pelo Agente Operador, deduzidas as prestações pagas e eventuais amortizações extraordinárias realizadas no período, até a data do efetivo recolhimento ao Agente Operador.

12.3.1 A apuração dos valores dos descontos (taxa de administração e diferencial de juros) a serem recolhidos ao Agente Operador, deve ser realizada na forma estabelecida no item [5.1](#) do Capítulo V.

12.3.2 A apuração dos valores do desconto complemento a serem recolhidos ao Agente Operador deve ser realizada na forma estabelecida no subitem [5.2](#) do Capítulo V.

12.4 Caso ocorra o descumprimento do prazo estabelecido no subitem [12.2](#), além da atualização monetária e dos juros remuneratórios, calculados até a data do recolhimento ao FGTS, sobre o valor atualizado, incide multa de 2% e juros moratórios à taxa de 12% ao ano, calculados pelo critério pro-rata-die a partir do dia seguinte ao 5º dia útil do mês subsequente ao do pagamento efetuado pelo mutuário, até a data do recolhimento ao Agente Operador, conforme consta nas fórmulas previstas nos subitens [12.4.1](#), [12.4.2](#), [12.4.3](#) e [12.4.4](#)

12.4.1 A atualização monetária de que trata este subitem é calculada com base na TR do dia 1º (pro-rata-die), considerando a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive, calculada pela seguinte fórmula de atualização monetária:

$VRa = VR \times (UPR_{D2} / UPR_{D1})$, onde:

- a) VRa = valor do recolhimento atualizado;
- b) VR = valor do recolhimento na data do pagamento efetuado pelo mutuário ao Agente Financeiro;
- c) UPR_{D1} = Unidade Padrão de Referência do dia do recolhimento pelo mutuário ao Agente Financeiro;
- d) UPR_{D2} = Unidade Padrão de Referência do dia do recolhimento pelo Agente Financeiro ao Agente Operador.

12.4.1.1 O índice utilizado no cálculo da atualização monetária definido como UPRD - Unidade Padrão de Referência Diária é divulgado mensalmente pelo Agente Operador do FGTS no endereço eletrônico:
caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx.

12.4.2 A fórmula para cálculo dos juros remuneratórios é a seguinte:

$$J_R = E_A \times \frac{i}{36.000} \times N, \text{ onde:}$$

- a) JR = juros remuneratórios;
- b) EA = valor do encargo em atraso atualizado;
- c) i = taxa nominal de juros do contrato ao ano;
- d) N = número de dias do vencimento do encargo, inclusive, até a data do pagamento, exclusive.

12.4.3 A fórmula para cálculo dos juros moratórios é $Jm = VRa \times (12/36000) \times N$, em que:

- a) JM = juros de mora;
- b) VRa = valor do recolhimento atualizado;
- c) N = número de dias em atraso contados a partir do dia seguinte ao 5º dia útil do mês subsequente ao do pagamento efetuado pelo mutuário, até a data de recolhimento ao Agente Operador.

12.4.4 A fórmula para cálculo do valor da multa é $M = VRa \times 0,02$, em que:

- a) M = multa;
- b) VRa = valor do recolhimento atualizado.

13 CANCELAMENTO OU DISTRATO DE CONTRATOS

13.1 Sempre que houver cancelamento ou distrato de financiamento, inclusive em decorrência de retomada do imóvel, o agente financeiro deve enviar

comunicado ao Agente Operador informando todos os dados relativos a essas ocorrências, bem como os dados relativos ao valor do desconto complemento, da taxa de administração e do diferencial de juros.

- 13.2 Se o cancelamento ou distrato ocorrer no exercício orçamentário em curso e existir parcela a ser desembolsada com valor igual ou superior ao do cancelamento, o Agente Operador efetua a dedução do valor do financiamento cancelado, inclusive do diferencial de juros e da taxa de administração e desconto complemento, da nova parcela de liberação de recursos solicitada pelo agente financeiro.
- 13.3 Se o cancelamento ou distrato ocorrer no exercício orçamentário em curso, e não existir parcela a ser desembolsada com valor igual ou superior ao do cancelamento ou se o cancelamento ou distrato ocorrer após o fechamento do exercício orçamentário, aplica-se o disposto nos subitens a seguir.
- 13.3.1 Os recolhimentos referentes aos valores do principal da dívida, deverão ser efetuados de acordo com a rotina operacional contida no subitem [12.3](#).
- 13.3.2 A apuração dos valores dos descontos (taxa de administração e diferencial de juros) a serem recolhidos ao Agente Operador, deve ser realizada na forma estabelecida no item [5.1](#) do Capítulo V.
- 13.3.3 A apuração dos valores do desconto complemento a serem recolhidos ao Agente Operador deve ser realizada na forma estabelecida no subitem [5.2](#) do Capítulo V.
- 13.3.4 Os valores devem ser recolhidos pelo agente financeiro ao Agente Operador, até o 5º dia útil do mês subsequente ao do cancelamento, distrato do contrato de financiamento ou do recebimento da notificação do Agente Operador que apontou o erro de enquadramento do mutuário no programa.
- 13.3.4.1 Caso ocorra descumprimento do disposto neste subitem, será aplicado o procedimento descrito no subitem [12.4](#).

14 PRAZO DE ARQUIVAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

- 14.1 O prazo de arquivamento para os documentos relativos às operações de crédito vinculadas aos respectivos Programas é de, no mínimo, 10 anos após a quitação do saldo devedor da operação.
- 14.2 O arquivamento dessa documentação pode ser feito em meio físico ou eletrônico.

15 DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Os agentes financeiros devem regulamentar as novas disposições em até 15 dias, a contar da data de vigência deste Manual.