

CONTEÚDO

[CAPÍTULO I - DO PAGAMENTO TOTAL OU PARCIAL DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DE MORADIA PRÓPRIA](#) [CAPÍTULO II - DA LIQUIDAÇÃO OU AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DO PAGAMENTO DE PARTE DAS PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL](#) [CAPÍTULO III - DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, DA LIQUIDAÇÃO, AMORTIZAÇÃO OU PAGAMENTO DE PARTE DE PRESTAÇÃO NOS AUTOFINANCIAMENTOS NO ÂMBITO DO SISTEMA DE CONSÓRCIO](#)

[CAPÍTULO IV - DAS OPERAÇÕES FORA DO ÂMBITO DO SFH](#)

[CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS](#)

RESOLUÇÃO CCFGTS Nº 994, DE 11.05.2021

Regulamenta a movimentação da conta vinculada FGTS para pagamento total ou parcial do preço de aquisição da moradia própria, para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamentos habitacionais.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso VI e §§ 2º, 4º, 21 e 23 do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;

Considerando a necessidade de regulamentação da movimentação da conta vinculada para uso em financiamentos habitacionais concedidos fora do âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nos termos do § 23 do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990, incluído pela Lei nº 13.932, de 11 de dezembro de 2019; e

Considerando a conveniência de consolidar e modernizar toda a regulamentação relativa à movimentação das contas vinculadas do FGTS para uso moradia própria, resolve:

Art. 1º Regulamentar a movimentação da conta vinculada do trabalhador no FGTS para pagamento total ou parcial do preço de aquisição da moradia própria, para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamentos

contratados dentro ou fora do âmbito do SFH e nos autofinanciamentos no âmbito do Sistema de Consórcios.

Art. 2º As movimentações das contas vinculadas nas situações previstas nos incisos V, VI e VII e XIX do caput do artigo 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, poderão ser realizadas dentro ou fora do âmbito do SFH, observadas as condições estabelecidas nesta Resolução.

CAPÍTULO I

DO PAGAMENTO TOTAL OU PARCIAL DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DE MORADIA PRÓPRIA

Art. 3º Os saques de recursos da conta vinculada para pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria só poderão ser realizados por meio de agente financeiro do SFH para aquisição de moradia do titular da conta vinculada, observados os requisitos fixados na Lei nº 8.036, de 1990, e no regulamento consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990.

Art. 4º Entende-se como imóvel adquirido para fins de moradia própria aquele situado em área urbana, no qual o pretendente instalará sua residência e domicílio com ânimo definitivo.

Art. 5º Os imóveis adquiridos total ou parcialmente com recursos da conta FGTS do trabalhador somente poderão ser objeto de nova negociação com movimentação de conta vinculada depois de decorridos, no mínimo, 3 (três) anos da última transação de compra e venda.

Art. 6º O imóvel a ser adquirido com recursos da conta vinculada, com financiamento dentro ou fora do SFH ou sem financiamento associado, deverá:

I - estar localizado no município onde o trabalhador reside há pelo menos 1 (um) ano ou no local onde exerce a sua ocupação ou atividade laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou da mesma região metropolitana, sendo admitida a comprovação de residência há menos de 01 (um) ano no caso em que o trabalhador não seja proprietário, possuidor,

promitente comprador, usufrutuário, cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção em nenhum município do país; e

II - ter valor de avaliação menor ou igual ao valor máximo estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para as operações de financiamento no âmbito do SFH.

Art. 7º A movimentação da conta vinculada do trabalhador para aquisição de imóvel é permitida ao titular da conta do FGTS que:

I - não seja detentor de financiamento no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional;

II - não seja proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, nas localidades mencionadas no inciso I do caput do artigo 6º; e

III - conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS na mesma empresa ou em empresas diferentes.

Art. 8º A movimentação da conta vinculada, nos termos do inciso VII do artigo 20 da Lei nº 8.036, de 1990, para o pagamento da parcela de recursos próprios do preço de aquisição da moradia própria, durante a fase de construção, deverá também atender as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º O saque da conta vinculada dar-se-á em parcela única, com liberação do respectivo valor ao agente financeiro.

§ 2º O agente financeiro manterá controle individual do recurso oriundo da conta vinculada, responsabilizando-se por sua transferência ao executor da obra em parcelas proporcionais a cada etapa executada e pela remuneração desses recursos até a sua utilização total, pelo

índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitado no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS.

§ 3º O eventual retorno do total ou de parte desse valor ao FGTS ensejará atualização monetária e incidência de juros de 6% ao ano.

Art. 9º Os agentes financeiros poderão cobrar do trabalhador as tarifas abaixo indicadas, referentes à prestação de serviço de intermediação das operações de movimentação da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel sem financiamento associado:

I - até R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais), no caso em que o valor venal aferido para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou o valor da compra e venda do imóvel, o que for maior, corresponda a até o valor máximo de imóvel para financiamento concedido com recursos do FGTS em âmbito nacional para habitação popular ou quando o imóvel for isento de pagamento de IPTU, sendo que neste caso:

a) fica dispensada a avaliação de engenharia do imóvel transacionado;

b) é obrigatório que os compradores firmem declaração sobre a destinação residencial e a habitabilidade do imóvel transacionado;

c) seja feita a comprovação do valor venal do imóvel, mediante apresentação do documento de lançamento de IPTU ou de certidão fornecida pelo município ou Distrito Federal nesse sentido;

d) na impossibilidade de apresentação dos documentos mencionados na alínea c, a comprovação de isenção de pagamento de IPTU pode ser efetuada por meio de apresentação da legislação municipal ou distrital que regula a matéria, que seja suficiente para atestar a isenção;

e) o valor máximo de imóvel para financiamento no âmbito da habitação popular, a ser

considerado para fins do disposto no inciso I deste artigo, é aquele que for o limite adotado em território nacional.

II - até R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) para os demais imóveis, cuja avaliação deve ser realizada nas condições definidas pelo CMN.

§ 1º Nos casos em que não houver comprovação do valor venal do imóvel atribuído pela municipalidade, aplicam-se as disposições do inciso II do caput.

§ 2º A prestação dos serviços de que tratam os incisos I e II do caput abrange a análise do enquadramento do imóvel e do cliente às condições exigidas pelo FGTS, bem como a responsabilidade pela regularidade da transação de venda e compra e da efetividade da transferência de propriedade realizada.

§ 3º Os valores indicados nos incisos I e II do caput poderão ser reavaliados a cada 12 (doze) meses pelo Conselho Curador do FGTS.

CAPÍTULO II

DA LIQUIDAÇÃO OU AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DO PAGAMENTO DE PARTE DAS PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Art. 10. A movimentação da conta vinculada do FGTS para liquidação ou amortização extraordinária de saldo devedor e pagamento de parte do valor das prestações de financiamento habitacional concedido por Agente Financeiro do SFH, assim classificado na forma estabelecida pelo CMN, dentro ou fora do âmbito do SFH, obedecerá aos critérios definidos neste artigo, além daqueles estabelecidos em Lei.

§ 1º O titular da conta do FGTS deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS na mesma empresa ou em empresas diferentes.

§ 2º É permitida a movimentação da conta vinculada ao seu titular que, na data em que esta vier a ocorrer:

I - não seja detentor de financiamento no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional; e

II - não seja proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção no município de residência do titular da conta FGTS ou no local onde este exerce a sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou da mesma região metropolitana.

§ 3º Na primeira movimentação da conta vinculada do FGTS para uso em um mesmo imóvel o trabalhador deverá:

I - apresentar partes da última Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física do trabalhador junto à Receita Federal do Brasil, na forma a ser regulamentada pelo Agente Operador, acompanhada de declaração do local de ocupação laboral principal, sendo suficiente para comprovação do disposto no § 2º deste artigo;

II - apresentar declaração de que atendem às condições estabelecidas no § 2º deste artigo, nos termos estabelecidos pelo Agente Operador do FGTS, quando não obrigado a declarar Imposto de Renda Pessoa Física.

§ 4º A partir da segunda movimentação da conta vinculada para uso em um mesmo imóvel, o atendimento ao disposto no § 2º deste artigo pode ser realizado mediante declaração do trabalhador, firmada sob as penas da lei, mesmo quando obrigados a realizar a declaração anual de Imposto de Renda.

§ 5º No caso de liquidação ou amortização extraordinária de saldo devedor de financiamento habitacional deverá ser observado um interstício mínimo de 2 (dois) anos entre cada movimentação.

§ 6º Para os financiamentos habitacionais concedidos dentro ou fora do âmbito do SFH, o valor de avaliação do imóvel financiado deverá ser menor ou igual ao valor de avaliação máximo estabelecido pelo CMN para as operações no âmbito do SFH, ambos na data da assinatura do contrato de financiamento ou, se for o caso, nas condições estabelecidas no inciso I, do parágrafo único do artigo 18 desta Resolução.

Art. 11. A movimentação da conta vinculada para pagamento de parte das prestações de financiamento habitacional obedecerá aos seguintes critérios:

I - os recursos do FGTS a serem utilizados serão de até 80% do valor da prestação;

II - o valor debitado da conta vinculada será utilizado em, no mínimo, 12 (doze) parcelas mensais, exceto nos casos em que o prazo remanescente do contrato seja inferior àquele número de parcelas, situação em que será permitido o uso do FGTS no período faltante;

III - o saque da conta vinculada dar-se-á em parcela única, com liberação dos respectivos valores aos agentes financeiros;

IV - os agentes financeiros manterão controle individual dos recursos oriundos das contas vinculadas, responsabilizando-se pela integralização dos valores em parcelas proporcionais a cada prestação vencida e pela remuneração desses recursos até a sua utilização total, pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitada, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS;

V - o eventual retorno do total ou de parte desses valores ao FGTS, ensejará atualização monetária e incidência de juros de 6% ao ano;

VI - para a utilização do FGTS nesta modalidade, o mutuário não poderá contar com mais de 3 (três) prestações em atraso; e

VII - as prestações em atraso até o limite estabelecido no inciso f deste parágrafo poderão integrar o valor a ser abatido.

CAPÍTULO III

DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, DA LIQUIDAÇÃO, AMORTIZAÇÃO OU PAGAMENTO DE PARTE DE PRESTAÇÃO NOS AUTOFINANCIAMENTOS NO ÂMBITO DO SISTEMA DE CONSÓRCIO

Art. 12. É permitida a movimentação da conta vinculada na aquisição da moradia própria por meio de complementação da Carta de Crédito ou na composição do lance no âmbito do sistema de consórcios, sendo que os valores devem ser disponibilizados ao vendedor do imóvel quando do registro da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

§ 1º As operações de utilização dos recursos do titular da conta do FGTS para aquisição de imóvel no âmbito do sistema de consórcios poderão ser realizadas diretamente pela administradora de consórcios ou com a interveniência de agente financeiro autorizado a operar no SFH.

§ 2º Nas operações de aquisição de moradia própria com recursos da conta vinculada aplicam-se as disposições estabelecidas nos artigos 3º a 9º desta Resolução.

Art. 13. Nos autofinanciamentos no âmbito do sistema de consórcios, a movimentação da conta vinculada em operações nas modalidades de amortização, liquidação ou pagamento de parte de prestação, poderão ser realizadas diretamente pela Administradora de Consórcio ou com a interveniência de um agente financeiro.

§ 1º Nas operações de amortização, liquidação e abatimento de parte das prestações de financiamento habitacional, aplicam-se as disposições estabelecidas nos artigos 10 e 11 desta Resolução.

§ 2º Os valores debitados na conta vinculada serão repassados integralmente, pelo Agente Operador do FGTS à Administradora do Consórcio ou ao agente financeiro, conforme o caso.

§ 3º Havendo interveniência de agente financeiro, este ficará responsável pela remuneração do valor total liberado, a partir da data da liberação até o repasse do valor à Administradora do Consórcio, com base nos juros e atualização monetária, pro rata die, aplicáveis às contas de poupança.

Art. 14. A cota de consórcio deverá estar em nome do trabalhador, titular da conta vinculada a ser utilizada.

Parágrafo Único. Em caso de cônjuges, quando o regime de casamento adotado permite a comunicação dos bens, a cota de consórcio poderá estar em nome de um dos cônjuges.

Art. 15. O imóvel adquirido por meio de consórcio deverá ser residencial urbano e estar registrado no cartório competente em nome do trabalhador titular da conta vinculada.

Art. 16. Caso o trabalhador seja titular de mais de uma cota de consórcio, somente será admitida a utilização de recursos da conta vinculada nas modalidades previstas nesta Resolução, em relação àquelas cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel.

Art. 17. A Administradora de Consórcio deve estar devidamente cadastrada junto ao Banco Central do Brasil e no Agente Operador do FGTS, segundo critérios e parâmetros por este estabelecidos.

CAPÍTULO IV DAS OPERAÇÕES FORA DO ÂMBITO DO SFH

Art. 18. Não se aplicam as disposições desta Resolução aos financiamentos concedidos fora do âmbito do SFH até a data de publicação da regulamentação da presente Resolução pelo

Agente Operador do FGTS.

Parágrafo Único. As operações para fins de movimentação da conta vinculada nas modalidades de amortização, liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor das prestações, em comum acordo entre o mutuário e o agente financeiro, serão objeto de:

I - renegociação para reenquadramento às condições do âmbito do SFH, mediante realização de avaliação do imóvel nas condições estabelecidas pelo CMN; e

II - celebração de aditivo contratual.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19. O Agente Operador deverá definir os procedimentos operacionais necessários ao cumprimento desta Resolução no prazo de até 30 (trinta) dias a contar de sua publicação.

Art. 20. Os procedimentos disciplinados nesta Resolução deverão ser adotados pelas instituições financeiras a partir de 90 (noventa) dias, a contar da publicação dos procedimentos operacionais de que trata o artigo 19.

Art. 21. Ficam revogadas, a partir da data estabelecida no artigo 20 desta Resolução:

I - Resolução nº 66, de 24 de fevereiro de 1992;

II - Resolução nº 380, de 12 de março de 2002;

III - Resolução nº 541, de 30 de outubro de 2007;

IV - Resolução nº 616 de 15 de dezembro de 2009;

V - Resolução nº 626 de 23 de março de 2010;

VI - Resolução nº 641 de 24 de agosto de 2010; e

VII - Resolução nº 857 de 18 de julho de 2017.

Art. 22. Esta Resolução entra em vigor em 1º de junho de 2021.

ORLANDO CESAR DE SOUZA LIMA
Presidente do Conselho Curador do FGTS

(DOU de 13.05.2021 - págs. 116 e 117 - Seção 1)