

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO
RESOLUÇÃO Nº 702, DE 4 DE OUTUBRO DE 2012

Estabelece diretriz, para elaboração da proposta orçamentária; aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e; dá outras providências.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO, na forma dos artigos 5º, inciso I, 9º e 10 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, do artigo 64, inciso I do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990 e, [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\)](#)

Considerando a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS); [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\)](#)

Considerando a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que dispõe sobre as Diretrizes Nacionais para o Saneamento Básico; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\)](#)

Considerando a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela e [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\)](#)

Considerando a Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que dispõe sobre a Política Nacional de Mobilidade Urbana [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\)](#)

RESOLVE:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam aprovadas, na forma desta Resolução, as diretrizes gerais para elaboração da proposta orçamentária e aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), válidas a partir de 1º de novembro de 2012, compreendendo:

- I - As metas de rentabilidade das aplicações;
- II - A estrutura e organização dos orçamentos;
- III - As diretrizes para aplicação dos recursos do FGTS;
- IV - As taxas e remuneração do Agente Operador e Agente Financeiros, respectivamente;
- V - As disposições gerais e transitórias.

Art. 2º As aplicações dos recursos do FGTS, adotarão as seguintes definições:

I - Gestor da Aplicação: Ministério das Cidades, cujas competências encontram-se definidas no art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 e no art. 66 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 13 de junho de 1995;

II - Agente Operador: Caixa Econômica Federal, cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei nº 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;

III - Agentes Financeiros: Instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas,

[Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

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;

IV - Securitizadora: Instituição não financeira, constituída sob a forma de sociedade por ações, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), como Companhia Aberta, tendo por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

V - Mutuários: Pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, tomadoras de financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS;

VI - Agentes Promotores: 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:

a) Agentes Promotores Gerenciadores: são aqueles contratados pelo mutuário das operações do FGTS, pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, para exercerem, total ou parcialmente, as atividades atribuídas ao Mutuário;

b) Agentes Promotores Empreendedores: são aqueles que, na qualidade de Mutuários, tomam 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.

VII - Empréstimo: Operação de crédito realizada entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros habilitados a operar com recursos do FGTS;

VIII - Financiamento: Operação de crédito realizada entre os Agentes Financeiros e os mutuários, com recursos originários da operação de empréstimo;

IX - Valor de Avaliação: Equivalente ao valor de mercado do bem, objeto do financiamento, definido com base em processo de avaliação efetuado pelos Agentes Financeiros;

X - 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;

XI - 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;

XII - Renda Familiar para enquadramento do financiamento: Totalidade da renda bruta auferida pelo Grupo Familiar beneficiado, sem qualquer dedução;

XIII - Margem Prudencial: divisão do saldo de resultado do FGTS pelo saldo de contas vinculadas; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\).](#)

XIV - 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;

XV - Carteira Administrada: veículo de investimento, estruturado pelo Agente Operador, para adquirir debêntures, cotas de Fundo de Investimento em Direito Creditório (FIDC), cotas de Fundo

de Investimento Imobiliário (FII) e Certificado de Recebível Imobiliário (CRI), lastreados em operações de habitação, saneamento básico, infraestrutura urbana e operações urbanas consorciadas, aprovado pelo Conselho Curador do FGTS e, regulamentado pelo Gestor da Aplicação e Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências legais cujas contratações ocorreram até o exercício de 2016; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XVI - Aquisição de CRI: operação destinada à aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados em financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); [\(Nova redação dada pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XVII - Orçamento Operacional: orçamento composto pelo Plano de Contratações e Metas Físicas, contendo os recursos para contratação de todos os Programas de Aplicação, aquisição de CRI, aquisição de LCI, Operações de Mercado do FGTS e Carteiras Administradas do FGTS, bem como a geração de empregos e a população beneficiada em nível nacional; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XVIII - Orçamento Financeiro: Orçamento que demonstra os efeitos das políticas e diretrizes operacionais no fluxo financeiro global do FGTS, com os decorrentes impactos de caixa e nível de liquidez;

XIX - Orçamento Econômico: Orçamento que demonstra os efeitos econômicos e patrimoniais estimados a partir da premissa da plena realização de todas as diretrizes, metas e objetivos estabelecidos na proposta orçamentária, demonstrando, com base nas previsões de despesas e receitas, os impactos das metas operacionais;

XX - 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;

XXI - Hierarquização: Processo que se destina a ordenar, a partir do atendimento a critérios técnicos, objetivos e previamente definidos pelo Gestor da Aplicação, as propostas previamente enquadradas;

XXII - 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). [\(Nova redação dada pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

XXIII - Aquisição de LCI: operação destinada à aquisição de Letra de Crédito Imobiliário (LCI), lastreada em financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XXIV - Operações de Mercado do FGTS: operações realizadas para aplicação de recursos do FGTS em fundos de investimento, no mercado de capitais e em títulos privados; [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XXV - Operações de Crédito: operações de empréstimo e financiamento realizadas com os Agentes Financeiros e mutuários, para aplicação em habitação, saneamento, infraestrutura urbana e saúde; [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XXVI - Conta de Depósitos: conta utilizada para registro e controle financeiro das entradas e saídas de recursos do FGTS; [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

XXVII - Disponibilidades: liquidez do FGTS, permite honrar as obrigações financeiras e corresponde ao valor das operações compromissadas na carteira de Títulos Públicos Federais e ao saldo da

conta de depósito do FGTS; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

XXVIII – Carteira de Títulos Públicos Federais: contempla as aplicações em Títulos Públicos Federais, inclusive a reserva técnica e operações compromissadas; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

XXIX – Reserva Técnica: destinada ao atendimento de gastos eventuais não previstos, corresponde aos Títulos Públicos Federais marcados gerencialmente a mercado, cujo valor será, no mínimo, o somatório das saídas ordinárias previstas no fluxo de caixa do FGTS para os 3 (três) meses imediatamente posteriores ao movimento consolidado ou fechado, em escala móvel, cujos valores encontram-se na peça orçamentária aprovada vigente, excluindo os valores de compra de Títulos Públicos Federais. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

CAPÍTULO I-A

DA CONTA DE DEPÓSITOS, DISPONIBILIDADES, CARTEIRA DE TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS DE MÉDIO E LONGO PRAZO E RESERVA TÉCNICA

[\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\)](#).

Art. 2º-A A Conta de Depósitos está limitada a 10% (dez por cento) da Carteira de Títulos Públicos Federais e operações compromissadas e será remunerada pela taxa Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil ou outra que vier a sucedê-la. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

§ 1º Caso o saldo da Conta de Depósitos extrapole o limite de 10% previsto ncaput do Art. 2º-A, o Agente Operador tem até 02 (dois) dias úteis para reestabelecer o saldo ao limite estabelecido. [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\)](#).

§ 2º Caso seja necessário o acionamento da Reserva Técnica, de que trata o art. 2º-D, fica o Agente Operador dispensado do cumprimento do limite de que trata o caput do art. 2º-A. [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\)](#).

Art. 2º-B [\(Revogado pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

Art. 2º-C [\(Revogado pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

Art. 2º-D Os orçamentos do FGTS devem prever a formação de Reserva Técnica, destinada ao atendimento de gastos eventuais não previstos, conforme disposto no § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que corresponde aos Títulos Públicos Federais marcados gerencialmente a mercado, cujo valor será, no mínimo, o somatório das saídas ordinárias previstas no fluxo de caixa do FGTS para os 3 (três) meses imediatamente posteriores ao movimento consolidado ou fechado, em escala móvel, cujos valores encontram-se na peça orçamentária aprovada vigente, excluindo os valores de compra de Títulos Públicos Federais. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

Parágrafo único. Não serão considerados para o cálculo do valor da Reserva Técnica as modalidades de saques excepcionais, compreendidas como modalidades de saques cuja vigência tenha data legal estabelecida até o término do exercício seguinte. [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\)](#).

Art. 2º-E Caso o saldo das Disponibilidades e das aplicações em Títulos Públicos sejam insuficientes para fazer frente ao fluxo de caixa projetado para o mês corrente e/ou mês subsequente, fica o Agente Operador autorizado a descumprir o valor apurado para a Reserva Técnica. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\)](#).

Parágrafo único. O Agente Operador deverá comunicar ao Conselho Curador caso ocorra o descumprimento do valor previsto para a Reserva Técnica por três meses consecutivos. [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\)](#).

Art. 2º-F As aplicações em Títulos Públicos Federais e operações compromissadas do FGTS deverão respeitar, no seu conjunto, o prazo médio de até 10 (dez) anos e deverão ser mantidos até o vencimento. [\(Acréscitado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

§ 1º Na ocorrência de fato superveniente, o Agente Operador poderá realizar a venda de Títulos Públicos Federais de propriedade definitiva do FGTS antes de seu vencimento, bem como realizar operações de troca de títulos com o Tesouro Nacional, desde que autorizado pelo Conselho Curador do FGTS. [\(Acréscitado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

§ 2º Fica o Agente Operador autorizado a realizar a operação de vendas de Títulos Públicos Federais de propriedade definitiva do FGTS com compromisso de recompra assumido pelo Agente Operador em nome do FGTS, para liquidação em data futura estabelecida, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação. [\(Acréscitado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

CAPÍTULO II

DAS METAS DE RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES

Art. 3º [\(Revogado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

§ 1º [\(Revogado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

§ 2º [\(Revogado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

§ 3º [\(Revogado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

§ 4º [\(Revogado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

Art. 4º O conjunto das receitas do FGTS, deverá ser suficiente para cobertura de suas despesas, constante dos orçamentos aprovados pelo Conselho Curador e, gerar Margem Prudencial de, no mínimo, 1,5% (um vírgula cinco por cento), calculada para cada exercício, observado o disposto no § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\).](#)

§ 1º [\(Revogado pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\).](#)

§ 2º [\(Revogado pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\).](#)

§ 3º [\(Revogado pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\).](#)

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DOS ORÇAMENTOS

Seção I

Das Diretrizes Gerais

Art. 5º A proposta orçamentária do FGTS, será elaborada com base em premissas e parâmetros que fundamentem suas previsões, sendo composta por três peças, a saber: Orçamento Operacional; Orçamento Financeiro e Orçamento Econômico, na forma definida pelos incisos XVII, XVIII e XIX do art. 2º.

§ 1º A proposta orçamentária do FGTS, possuirá caráter indicativo dos valores previstos de captação e dispêndio de recursos, sendo necessária prévia e explícita autorização do Conselho Curador para a realização de dispêndios.

§ 2º A elaboração dos Orçamentos Plurianuais e Anuais do FGTS, observará as seguintes diretrizes:

I - Formular o Plano, considerando a situação atual do Fundo e a projeção para os 3 (três) exercícios subsequentes aos dos orçamentos anuais, levando em consideração a influência dos fatores [Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

internos e externos, observada a manutenção dos valores de contratação; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

II - Alocar os investimentos, de forma equilibrada entre os diversos Programas e Unidades da Federação;

III - Buscar a integração dos programas, visando aperfeiçoar os resultados da aplicação dos recursos;

IV - Monitorar e avaliar os programas, criando condições para a melhoria contínua e mensurável da qualidade e produtividade dos bens e serviços oferecidos;

V - Buscar o fortalecimento de parcerias com o setor público e com a iniciativa privada, visando à ampliação dos recursos aplicados;

VI - Realizar a gestão estratégica dos programas considerados indutores do desenvolvimento, para assegurar o alcance dos resultados pretendidos.

VII – Considerar a Missão, Visão e Objetivos Estratégicos do Fundo aprovados em Resolução específica do Conselho Curador. [\(Acréscitado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Seção II

Dos Orçamentos Plurianuais e Anuais

Art. 6º O Orçamento Plurianual, será o instrumento de planejamento dos 3 (três) exercícios subsequentes, aos dos orçamentos anuais.

Parágrafo único - O Orçamento Plurianual deverá ser elaborado com base nas diretrizes gerais apresentadas na Seção I, deste Capítulo, além das demais diretrizes estabelecidas, pelo Conselho Curador do FGTS.

Art. 7º O Gestor da Aplicação apresentará, ao Conselho Curador, na forma regimentalmente prevista, até o dia 31 de julho de cada exercício, proposta de Orçamento Plurianual contendo proposta orçamentária, para o ano subsequente.

§ 1º A proposta orçamentária, será acompanhada de avaliação da execução do Orçamento Operacional do exercício em curso.

§ 2º O Conselho Curador, deliberará sobre a proposta orçamentária, elaborada pelo Gestor da Aplicação, no mês de outubro do ano anterior ao do exercício orçamentário de sua competência.

§ 3º Os orçamentos serão ajustados, a cada exercício, por intermédio de reformulação, cuja proposta será elaborada pelo Gestor da Aplicação e submetida à deliberação do Conselho Curador até o mês de junho. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

Art. 8º A execução do Orçamento Operacional, ocorrerá dentro do exercício orçamentário, sendo este coincidente com o calendário civil.

Parágrafo único - [\(Revogado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Art. 9º O Gestor da Aplicação, elaborará proposta orçamentária destinando, a cada exercício, recursos para fins de concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, no âmbito da habitação popular, observando as seguintes disposições:

I - A Margem Prudencial mínima de 1,5% (um vírgula cinco por cento), de que trata o art. 4º; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1121, de 22 de maio de 2025\).](#)

II - O equilíbrio econômico-financeiro do FGTS;

III – Considerar as obrigações/compromissos futuros. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

IV – A formação de Reserva Técnica para gastos não previstos. [\(Acréscitado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS ORÇAMENTOS DO FGTS

Seção I

Dos Tomadores de Recursos

Art. 10. As operações de financiamento de Habitação Popular serão realizadas com pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, nas condições a seguir estabelecidas:

I - Pessoas Físicas: definidas como famílias com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais); [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025\).](#)

I - Pessoas jurídicas: Definidas como empresas da construção civil ou Sociedades de Propósito Específico (SPE);

II - Entidades vinculadas ao setor público: Definidas como estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações diretas ou indiretas.

Parágrafo único. [\(Revogado pela Resolução nº 1116, de 15 de abril de 2025\).](#)

Art. 11. Os investimentos em Saneamento Básico serão destinados a atender: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

I – os Estados, o Distrito Federal e os Municípios e suas entidades da administração indireta, inclusive as empresas públicas e sociedades de economia mista; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

II – os consórcios públicos; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

III – as concessionárias e outros tipos de delegatários de serviços públicos de saneamento básico; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

IV – as empresas privadas que implementem investimentos em serviços públicos de saneamento básico; e [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

V – as indústrias que implementem sistemas para uso eficiente de água em suas atividades e/ou para reuso de água. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Art. 12. Os investimentos em Infraestrutura Urbana serão destinados a atender: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

I - os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, os consórcios públicos e os órgãos públicos gestores dos serviços de transporte público coletivo urbano e de mobilidade urbana ou que desempenhem funções de desenvolvimento urbano local ou regional; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

II - as empresas, públicas ou privadas, participantes de consórcios e sociedades de propósito específico que detenham a concessão ou a permissão do transporte público coletivo urbano ou de serviços associados; e [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

III - as empresas privadas que possuam projetos ou investimentos em mobilidade urbana, em desenvolvimento urbano ou em modernização tecnológica urbana, desde que autorizadas pelo poder público respectivo. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

IV - as empresas participantes de consórcios e sociedades de propósito específico que detenham a concessão ou autorização para a exploração de infraestruturas de transportes como rodovias, ferrovias, hidrovias, portos ou aeroportos, para a realização de intervenções que contribuam para a mobilidade urbana da região. [\(Acrescentado pela Resolução nº 1052, de 13 de dezembro de 2022\).](#)

Seção II

Do Plano de Contratações e Metas Físicas

Art. 13. O Plano de Contratações e Metas Físicas do FGTS, integrante do Orçamento Operacional, será composto pelas seguintes áreas orçamentárias: Habitação Popular; Saneamento Básico; e Infraestrutura Urbana.

§ 1º Serão destinados, no mínimo, 60% (sessenta por cento), dos recursos globais do Orçamento Operacional, exclusive aqueles destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, para investimentos em Habitação Popular.

§ 2º O Plano de Contratações e Metas Físicas do FGTS contemplará a destinação de recursos para operações de crédito habitacionais, destinadas a pessoas físicas ou jurídicas, não enquadráveis na área orçamentária de Habitação Popular, observados, no mínimo, os limites e condições definidas pelo SFH. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 774, de 26 de maio de 2015\).](#)

Art. 14. 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. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

§ 1º [\(Revogado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

§ 2º [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

Art. 14-A. A distribuição, entre regiões geográficas, dos recursos alocados para a área orçamentária de Saneamento Básico, deverá estar em consonância com a política nacional de saneamento básico e observará a população, indicadores de atendimento ou cobertura, decapacidade de pagamento dos proponentes ao crédito e o histórico de contratações, que deverão constar da proposta orçamentária anual e plurianual submetida pelo Gestor da Aplicação ao Conselho Curador do FGTS. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

Parágrafo Único - [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

Art. 15. A distribuição, entre regiões geográficas, dos recursos alocados à área orçamentária de Infraestrutura Urbana, deverá estar em consonância com a política nacional de desenvolvimento urbano e infraestrutura urbana e com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, explicitando os indicadores que deverão constar da proposta orçamentária anual e plurianual submetida pelo Gestor da Aplicação ao Conselho Curador do FGTS. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

Art. 16. Em função dos níveis de demanda previstos e da capacidade de pagamento dos proponentes ao crédito, o Gestor da Aplicação poderá promover remanejamentos dos recursos constantes do Orçamento Operacional, a partir de solicitação fundamentada do Agente Operador.

§ 1º Os remanejamentos observarão o equilíbrio operacional do FGTS.

§ 2º Os remanejamentos serão informados, pelo Gestor da Aplicação, ao Conselho Curador, na reunião ordinária subsequente a sua realização, acompanhados dos respectivos demonstrativos e justificativas.

Art. 16º-A. O orçamento poderá prever a alocação de recursos do FGTS para aplicação em

[Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

fundos de investimento, em operações no mercado de capitais e títulos privados, com base em proposta apresentada pelo Agente Operador, na forma regulamentada pelo Conselho Curador. [\(Acrescentado pela Resolução nº 980, de 3 de novembro de 2020\).](#)

Seção III

Dos Pré-requisitos para Concessão de Financiamentos a Pessoas Físicas

Art. 17. Somente serão concedidos financiamentos com recursos do FGTS, a pretendentes que:

I - Não detenha, em qualquer parte do País, outro financiamento ativo nas condições do SFH;

II - Não sejam proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou titulares de direito de aquisição de imóvel residencial no local de residência ou em outro que pretenda fixar.

Parágrafo único - Excetua-se dos pré-requisitos estabelecidos no caput deste artigo os contratos de financiamento destinados à:

I - 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;

II - 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.

Art. 18. A concessão de financiamento nas condições citadas nos incisos I e II do parágrafo único do art. 17 pode ocorrer mais de uma vez, desde que o valor de investimento ou avaliação do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas não ultrapasse os limites definidos no art. 20.

Seção IV

Das Condições Operacionais

Art. 19. Nas operações de crédito realizadas com recursos do FGTS, serão observados os limites constantes desta Seção, facultado ao Gestor da Aplicação, o estabelecimento de sublimites para as modalidades operacionais integrantes dos Programas de Aplicação.

Art. 20. Os imóveis objetos de financiamento por pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), vinculados aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, observarão os limites de valor de venda ou investimento a seguir especificados: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025\).](#)

RECORTE TERRITORIAL	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes	Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes	Municípios com população menor que 100 mil habitantes
Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	275.000	270.000	245.000	230.000
Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	270.000	255.000	240.000	225.000
Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	260.000	255.000	235.000	220.000

[Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	-	235.000	225.000	210.000
---	---	---------	---------	---------

(Nova redação dada pela Resolução nº 1138, de 18 de dezembro de 2025).

I - (Revogado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021).

II - (Revogado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021).

III - 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 (trezentos e cinquenta mil reais). (Acrescentado pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

§ 1º O enquadramento dos municípios na tabela estabelecida pelo caput se dará em observância a: (Nova redação dada pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

I - verificação da população com base no mais recente censo ou estimativa de população realizada pelo IBGE; (Nova redação dada pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

II - dados de hierarquia urbana publicados pelo IBGE por meio da pesquisa Região de Influência das Cidades; e (Nova redação dada pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

III - dados de arranjos populacionais publicados pelo IBGE por meio do estudo Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil. (Nova redação dada pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

§ 2º O valor limite de investimento, nos casos de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, englobará o valor do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas. (Nova redação dada pela Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015).

§ 3º Nos casos de requalificação, para fins de enquadramento nos limites definidos no caput deste artigo, ficam excluídos da composição dos referidos valores as contrapartidas economicamente mensuráveis aportadas, isolada ou conjuntamente, por Agentes Promotores. (Nova redação dada pela Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015).

§ 4º (Revogado pela Resolução nº 1116, de 15 de abril de 2025).

§ 5º Fica facultado aos mutuários com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais) o acesso ao limite de valor de venda ou investimento de que trata o inciso III do caput, observadas as condições de taxa de juros de que trata o caput do art. 32 e vedada a concessão dos descontos de que tratam os artigos 29 e 30. (Acrescentado pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025).

Art. 21. Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros em função de análise de capacidade de pagamento, observadas as condições definidas nesta Resolução.

Art. 22. Os proponentes de financiamentos no âmbito do FGTS deverão observar, a título de contrapartida mínima: (Nova redação dada pela Resolução nº 733, de 29 de outubro de 2013).

I - 5% (cinco por cento) do valor de investimento, nos casos de operações de crédito vinculadas às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana; (Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020).

II - 5% (cinco por cento) dos valores de venda ou avaliação ou de investimento, nos casos de operações de crédito vinculadas à área orçamentária de Habitação Popular e a demais programas de aplicação habitacionais, onde participem, como mutuários, pessoas jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público; e (Nova redação dada pela Resolução nº 733, de 29 de outubro de 2013).

III - 20% (vinte por cento) dos valores de venda ou avaliação ou de investimento, nos casos

Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.

de operações de crédito vinculadas à área de Habitação Popular e a demais programas de aplicação habitacionais, onde participem, como mutuários, pessoas físicas. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 733, de 29 de outubro de 2013\).](#)

§ 1º Para efeito de aporte da contrapartida mínima, serão considerados, exclusivamente, itens de investimento, definidos na regulamentação dos Programas de Aplicação.

§ 2º Para efeito de aporte da contrapartida mínima, nas operações de financiamento com pessoas físicas, serão considerados, alternativamente ao disposto no parágrafo anterior, a critério dos proponentes:

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

II - itens do investimento, definidos na regulamentação dos programas de aplicação;
ou

III - 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.

§ 3º As operações das áreas orçamentárias de Saneamento Básico, Infraestrutura Urbana e Habitação Popular, vinculadas ao Art. 10, inciso III, desta resolução, admitirão itens de investimento como pré-investimento, na forma da regulamentação do Gestor da Aplicação, para efeito de contrapartida mínima. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

§ 4º O percentual de contrapartida, de que trata o inciso III do caput deste artigo poderá ser reduzido para até 10% (dez por cento) nos casos de financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes (SAC). [\(Acréscitado pelo art. 1º da Resolução nº 733, de 29 de outubro de 2013\).](#)

§ 5º Nos casos de requalificação, o valor dos aportes economicamente mensuráveis realizados por Agentes Promotores poderá ser considerado como contrapartida do mutuário. [\(Acréscitado pela Resolução nº 762, de 9 de dezembro de 2014\).](#)

Art. 23. As operações de crédito com recursos do FGTS observarão os prazos máximos de amortização definidos a seguir:

I - Operações de crédito vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular e demais operações habitacionais, previstas no § 2º do art. 13:

a) mutuários pessoas físicas: prazo estabelecido pelo inciso IV, do art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990; e [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1040, de 7 de julho de 2020\).](#)

a) demais mutuários: 20 (vinte) anos.

II - Operações de crédito vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana: 20 (vinte) anos, excetuadas as operações de crédito destinadas aos sistemas de transporte público coletivo urbano sobre trilhos, cujo prazo máximo de amortização é de até 30 (trinta) anos.

Parágrafo único. As operações de crédito da área de Habitação, realizadas com mutuários pessoas físicas, que forem objeto de renegociação pelas instituições financeiras, devem observar o prazo de que trata a alínea a do inciso I do caput, respeitadas as demais disposições contidas na Lei nº 8.036, de 1990. [\(Acréscitado pela Resolução nº 1040, de 7 de julho de 2022\).](#)

Art. 24. Nas operações de crédito, o prazo de carência corresponderá ao prazo originalmente previsto para a execução de todas as etapas programadas para cumprimento do objeto do contrato de financiamento, limitado a 48 (quarenta e oito) meses. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\)](#)
[Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

[de 2020\).](#)

§ 1º Nas operações de crédito vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, em que participem, como mutuários, pessoas físicas ou jurídicas, o prazo de carência, será equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, admitidas prorrogações a critério do Agente Operador e observada a regulamentação do Gestor da Aplicação, desde que não se exceda o limite de 36 (trinta e seis) meses. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

§ 2º Nas áreas orçamentárias de Saneamento Básico, Infraestrutura Urbana ou no âmbito da Habitação Popular, vinculadas ao Art. 10, inciso III, desta resolução, será permitida a prorrogação do prazo de carência, desde que não se exceda o limite estabelecido no caput, observada a regulamentação do Agente Operador. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Art. 25. Observado o disposto no art. 24, nas operações de crédito vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico, Infraestrutura Urbana e Habitação Popular, esta última quando participem como mutuários, entidades vinculadas ao setor público, o primeiro desembolso deverá ser efetuado em até 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato de financiamento, sendo permitida a prorrogação, por no máximo igual período, observada a regulamentação do Gestor da Aplicação.

Parágrafo único - [\(Revogado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Seção V

Da Política de Descontos

Art. 26. Os descontos a serem concedidos nos financiamentos a pessoas físicas destinam-se à redução no valor das prestações ou ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel.

Art. 27. Poderão ser beneficiárias de descontos, as pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), proponentes de financiamentos vinculados, exclusivamente, à área orçamentária de Habitação Popular, observada a regulamentação do Gestor da Aplicação. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1132, de 11 de novembro de 2025\).](#)

Art. 28. 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:

I - 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, de 16 de junho de 2005;

II - Incentivo à produção ou à aquisição de imóveis novos, passíveis de enquadramento em programas habitacionais do Governo Federal estabelecidos em lei; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

III - 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. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025\).](#)

IV - 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, na forma regulamentada pelo Agente Operador;

V - Acesso à moradia adequada para os segmentos populacionais de menor renda;

VI - Aplicação dos recursos onerosos destinados ao financiamento habitacional, por [Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

intermédio do desconto para fins de redução da prestação.

Art. 29. O desconto para fins de redução no valor das prestações é representado pela cobertura da remuneração dos Agentes Financeiros, equivalente ao somatório dos valores a seguir discriminados: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2015\).](#)

I - Diferencial de juros, de que trata o art. 37, calculado com base no fluxo teórico do financiamento pelo prazo da operação, nas condições e limites percentuais dispostos nos itens 1 e 3 do Anexo I; e [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025\).](#)

II - Taxa de administração, de que trata o art. 38, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais). [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025\).](#)

§ 1º O desconto de que trata o caput será limitado a 75% (setenta e cinco por cento) do valor do saldo devedor inicial da operação de financiamento. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

I - [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

II - [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

III - [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

IV - [\(Revogado pela Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2015\).](#)

§ 2º [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

I – [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

II – [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

III – [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

IV – [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

§ 3º [\(Revogado pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

§ 4º O diferencial de juros e a taxa de administração de que trata o caput serão pagos à vista, descontados à Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic), acumulada nos 3 (três) 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. [\(Acrescentado pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

§ 5º A informação de que trata o § 4º 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. [\(Acrescentado pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

§ 6º Na hipótese em que a taxa Selic dos últimos 3 (três) meses, anualizada, de que trata o §4º ultrapasse 6% a.a. (seis por cento ao ano), fixar-se á o referido valor como limite até que o Conselho Curador revise os parâmetros de cálculo de remuneração dos agentes financeiros, observados no mínimo: [\(Acrescentado pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

I - o orçamento plurianual;

II - a rentabilidade do fundo; e

III - o equilíbrio operacional do FGTS.

Art. 30. O desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel

será calculado e concedido na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação, observados, no mínimo, os seguintes parâmetros: [\(Nova Redação dada pela Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2017\).](#)

I - valor individual limitado a R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) para a região Norte e a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) para as demais regiões geográficas; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1132, de 11 de novembro de 2025\).](#)

II - [\(Revogado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\).](#)

III - renda do beneficiário, de forma inversamente proporcional ao desconto a ser concedido, calculada de acordo com a fórmula a seguir especificada: [\(Nova redação da pela Resolução nº 1025, de 10 de março de 2022\).](#)

$$Frenda = a*(R - RDmáx)^2 + b*(R - RDmáx) + Dmáx$$

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\$ 1.750,00;

RDmín: Valor limite mínimo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao Dmín, equivalente a R\$ 3.700,00. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1132, de 11 de novembro de 2025\).](#)

IV - localização do imóvel objeto do financiamento pretendido, de forma diretamente proporcional ao porte populacional e hierarquia urbana; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2020\).](#)

V - modalidade operacional do Programa de Aplicação a que esteja vinculada o contrato de financiamento, cabendo maior parcela de desconto para os financiamentos destinados à produção ou à aquisição de imóveis novos. [\(Nova redação da pela Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015\).](#)

VI - [\(Revogado pela Resolução nº 939, de 8 de outubro de 2019\)](#)

VII – maior nível médio de comprometimento despesa/renda da unidade federada; [\(Acrescentado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\).](#)

VIII – maior demanda de recursos pelo beneficiário frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento; e [\(Acrescentado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\).](#)

IX – área da unidade habitacional ou localização do imóvel objeto do financiamento. [\(Acrescentado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\).](#)

§ 1º O desconto de que trata o caput será calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada: [\(Acrescentado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\).](#)

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

Onde:

D: valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel; [Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

Frenda: Fator renda familiar mensal bruta do beneficiário, conforme parâmetro disposto no inciso III do caput;

FD/R: Fator comprometimento despesa/renda médio da unidade federada, conforme parâmetro disposto no inciso VII do caput;

FDfin: Fator demanda de recursos pela família frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento, conforme parâmetro disposto no inciso VIII do caput;

FUH: Fator características da unidade habitacional, conforme parâmetro disposto no inciso IX do caput;

Fpop: Fator recorte populacional, conforme parâmetro disposto no inciso IV do caput.

§ 2º Os fatores comprometimento despesa/renda médio da unidade federada, demanda de recursos pela família frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento e características da unidade habitacional têm pontuação total limitada a 30 (trinta) pontos. [\(Acrescentado pela Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021\).](#)

§ 3º O desconto de que trata o caput somente será concedido na hipótese em que o resultado do cálculo disposto no § 1º seja igual ou superior a R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e para famílias com renda limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1132, de 11 de novembro de 2025\).](#)

Art. 30-A Excepcionalmente, até 31 de dezembro de 2016, fica autorizada a concessão de desconto nos financiamentos a pessoas físicas, exclusivamente para fins de pagamento de parte da aquisição de imóveis novos, produzidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, observadas as condições dispostas neste artigo: [\(Acrescentado pela Resolução nº 783, de 7 de outubro de 2015\).](#)

I – o valor individual do desconto corresponderá a 80% (oitenta por cento) e a 60% (sessenta por cento) do valor contratual de aquisição, aplicáveis, respectivamente, nos exercícios de 2015 e 2016, limitado, em ambos os casos, a R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais); [\(Acrescentado pela Resolução nº 783, de 7 de outubro de 2015\).](#)

II – a renda familiar mensal bruta dos beneficiários fica limitada a R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais); [\(Acrescentado pela Resolução nº 783, de 7 de outubro de 2015\).](#)

III - a unidade habitacional produzida deverá contar, no ato da assinatura do contrato de financiamento, com o respectivo "habite-se" ou documento equivalente expedido por órgão municipal competente. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 791, de 19 de novembro de 2015\).](#)

IV – é vedada a concessão dos descontos de que trata o art. 29 desta Resolução. [\(Acrescentado pela Resolução nº 783, de 7 de outubro de 2015\).](#)

§ 1º O Gestor da Aplicação apresentará proposta orçamentária para alocação de recursos em favor das operações de financiamento definidas no caput, observando as diretrizes constantes dos arts. 3º, 4º e 9º desta Resolução, e os limites de R\$ 3.300.000.000,00 (três bilhões e trezentos milhões de reais), no exercício de 2015, e R\$ 4.800.000.000,00 (quatro bilhões e oitocentos milhões de reais), no exercício de 2016. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 791, de novembro de 2015\).](#)

§ 2º Fica autorizada a contratação de que trata o caput de unidade habitacional em produção, do tipo horizontal, com matrícula individualizada, localizada em loteamento aberto e executada em, no mínimo, 70% (setenta por cento); [\(Nova redação dada pela Resolução nº 793, de 8 de dezembro de 2015\).](#)

§ 3º Nas contratações de que trata o § 2º, serão devidos e pagos, durante a fase de construção, os valores correspondentes aos juros e atualização sobre as parcelas de financiamento liberadas. [\(Nova redação da pela Resolução nº 791, de novembro de 2015\).](#)

Art. 31. Nos casos de transferência ou liquidação antecipada da dívida, amortização extraordinária ou redução de prazo de amortização, ou vencimento antecipado da dívida, os valores dos descontos de que tratam os artigos 29 e 30 serão restituídos ao FGTS, na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação e pelo Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 891, de 15 de maio de 2018\)](#)

§ 1º Serão considerados para fins de restituição ao FGTS, pelos mutuários, nos primeiros cinco anos de financiamento, os casos de vencimento antecipado 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/informação falsa prestada pelo devedor; de descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato, devendo esses casos serem atestados por órgão competente. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 891, de 15 de maio de 2018\)](#)

§ 2º Os valores do desconto nos casos de vencimento antecipado serão considerados dívida de que trata o inciso I do § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 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. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 891, de 15 de maio de 2018\)](#)

Art. 31-A 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 artigos 29 e 30 desta Resolução. [\(Acréscitado pela Resolução nº 1085, de 26 de março de 2024\)](#)

CAPÍTULO V

DAS TAXAS DE JUROS E DA REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS

Seção I

Das Taxas de Juros

Art. 32. Nas operações de empréstimo vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, a taxa nominal de juros é fixada em 6% (seis por cento) ao ano, excetuados os seguintes casos: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

I - nas operações de empréstimo vinculadas a financiamentos onde figure, como mutuário final, entidade do setor público em que será aplicada a taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

II - nas operações de empréstimo vinculadas a financiamentos concedidos a pessoas físicas a taxa nominal de juros observará as condições e limites percentuais dispostos no item 2 do Anexo I desta Resolução. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020\).](#)

§ 1º As operações de empréstimo, vinculadas a financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 (três) anos de trabalho, sob o regime do FGTS, as taxas nominais de juros de que trata o caput, deste artigo, serão reduzida em 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano.

§ 2º [\(Revogado pela Resolução nº 1116, de 15 de abril de 2025\).](#)

Art. 33. As taxas nominais de juros das operações de empréstimo vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana são fixadas em 6% (seis por cento) ao ano, excetuados os seguintes casos:

I - 5,5% (cinco vírgula cinco por cento) ao ano, nos casos de financiamentos destinados a projetos de sistema de transporte público coletivo urbano sobre trilhos;

II - 5% (cinco por cento) ao ano, nos casos de financiamentos destinados a projetos de saneamento integrado.

Parágrafo único - Na contratação de mais de uma modalidade com o mesmo mutuário, é facultado ao Agente Financeiro utilizar, no contrato de empréstimo, a taxa média ponderada, entre as taxas definidas no caput deste artigo.

Art. 34. Nas operações estruturadas no âmbito da Carteira Administrada e dos CRI não vinculados a essa Carteira, a taxa de juros nominal mínima é fixada conforme as disposições deste artigo.

§ 1º Nas operações estruturadas, no âmbito da Carteira Administrada, a taxa de juros nominal mínima é fixada em:

I - 6% (seis por cento) ao ano, nos casos de investimentos em habitação, em que todas as unidades construídas no empreendimento, enquadrarem-se nos limites operacionais definidos para habitação popular;

II - 8% (oito por cento) ao ano, nos casos de investimentos em habitação, em que todas as unidades construídas no empreendimento, não se enquadram nos limites operacionais definidos para habitação popular;

III - A média das taxas consignadas nos incisos I e II, deste artigo, ponderada pelo valor das respectivas unidades, nos casos de investimentos em habitação, em que haja unidades enquadradas e não enquadradas nos limites operacionais de habitação popular;

IV - 6% (seis por cento) ao ano nos casos de investimentos em saneamento básico, infraestrutura urbana e operações urbanas consorciadas.

§ 2º Nas operações estruturadas no âmbito dos CRI não vinculados à Carteira Administrada, inclusive durante o período de carência, quando se tratar de créditos imobiliários, cujo lastro esteja vinculado a imóveis em produção a taxa de juros nominal mínima é fixada em:

I - 6% (seis por cento) ao ano, no caso de imóveis com valor de até 40% do limite do SFH;

II - 7% (sete por cento) ao ano, no caso de imóveis com valor de acima de 40% e até 80% do limite do SFH;

III - 8% (oito por cento) ao ano, no caso de imóveis com valor acima de 80% e até 100% do limite do SFH.

Seção II

Da Taxa de Risco de Crédito do Agente Operador

Art. 35. O Agente Operador fica autorizado a cobrar, a título de risco de crédito, nas operações de empréstimo, diferencial de juros acrescido às taxas nominais, de que tratam os arts. 32 e 33, e o § 2º do art. 34, até o limite de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano.

Parágrafo único - Nas operações estruturadas no âmbito das Carteiras Administradas, o limite de taxa de risco de crédito é de 1% (um por cento) ao ano.

Seção III

Da Remuneração dos Agentes Financeiros

Art. 36. Observada a regulamentação do Gestor da Aplicação, ficam os Agentes Financeiros autorizados a cobrar, nas operações de financiamento, os valores dispostos nesta Seção.

Art. 37. Os Agentes Financeiros ficam autorizados a cobrar, acrescidos às taxas nominais de que tratam os arts. 32 e 33, os seguintes valores: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

I - até 2,16% (dois vírgula dezesseis por cento) ao ano, a título de diferencial de juros, nas operações de financiamento com pessoas físicas; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

II - Até 3,00% (três por cento) ao ano, nas operações com entidades ou órgãos vinculados ao setor público e a pessoas jurídicas, a título de diferencial de juros e taxa de risco de crédito, não se admitindo a cobrança de quaisquer outras taxas. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

III - [\(Revogado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Parágrafo único - No valor de 3,00% (três por cento) do inciso II, o diferencial de juros não poderá ser superior a 2,00% (dois por cento) e a taxa de risco de crédito será aplicada sobre o saldo devedor. [\(Acrescentado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Art. 38. Exclusivamente, nas operações com pessoas físicas, será cobrado valor máximo de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) referente à taxa de administração.

Art. 39. A título de taxa de acompanhamento da operação, nas operações de financiamentos a pessoas físicas, ficam os Agentes Financeiros autorizados a cobrar valor correspondente até 1,5% (um e meio por cento) do valor do financiamento.

Art. 40. Nas operações de financiamento a pessoas jurídicas ou nas operações de financiamento, contratadas sob a forma associativa, ficam os Agentes Financeiros autorizados a cobrar: [\(Nova redação dada pela Resolução nº 708, de 31 de outubro de 2012\).](#)

I - Até 0,5% (meio por cento) do valor do financiamento, observado o valor mínimo de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), 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;

II - Até R\$ 300,00 (trezentos reais), para o repasse de cada unidade do empreendimento; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1024, de 10 de março de 2022\).](#)

III - Até R\$ 1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais), para o acompanhamento mensal das obras; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1024, de 10 de março de 2022\).](#)

IV - [\(Revogado pela Resolução nº 1024, de 10 de março de 2022\).](#)

V - Até R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais), para reprogramação de cronograma físico-financeiro; [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1024, de 10 de março de 2022\).](#)

VI - Até R\$ 120,00 (cento e vinte reais), por hora técnica para avaliação de imóveis ou recebíveis, nos casos de análise de garantias diferenciadas. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1024, de 10 de março de 2022\).](#)

Parágrafo Único - O valor máximo de que trata o inciso I, deste artigo, deverá ser objeto de regulamentação pelo Agente Operador.

Art. 41. Exclusivamente, nas operações com pessoas físicas, contratadas na modalidade aquisição de materiais de construção, é facultado aos Agentes Financeiros cobrarem dos mutuários, a título de Taxa de Risco de Crédito, o valor equivalente a 0,2695% (dois mil, seiscentos e noventa e cinco milionésimos por cento) ao mês, do saldo devedor da operação, atualizado pelo mesmo índice de [Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

atualização, do saldo devedor da operação.

Parágrafo único - Na adoção da Taxa de Risco de Crédito de que trata o caput, deste artigo, é vedada, ao Agente Financeiro, a cobrança dos prêmios relativos ao Seguro de Crédito, bem assim do Seguro de Danos Físicos do Imóvel (DFI).

Art. 42. Os valores de remuneração dos Agentes Financeiros disciplinados nos arts. 39, 40 e 41, será objeto de revisão, anualmente, pelo Conselho Curador do FGTS, quando da aprovação do orçamento.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43. As aplicações do FGTS observarão as seguintes disposições gerais:

I - O Agente Operador disponibilizará, periodicamente, ao Gestor da Aplicação, relatórios e informações gerenciais, de forma a avaliar o cumprimento das diretrizes estabelecidas nesta Resolução;

II - Os investimentos vinculados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana, complementares aos programas habitacionais, são aqueles indispensáveis à melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida da população;

III - Na hipótese de demanda por recursos do Orçamento Operacional, em volume superior ao disponível no exercício, o Agente Operador alocará os recursos de forma proporcional à participação percentual dos Agentes Financeiros, em financiamentos habitacionais já concedidos com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), podendo ainda, na avaliação de efetividade da aplicação durante o exercício, remanejar os recursos alocados, e não utilizados, em favor de Agentes Financeiros que demonstrarem melhores resultados na sua aplicação.

IV - Nos casos em que não for possível atingir o objeto ou objetivo do contrato e que seja necessário o distrato da operação de crédito, a devolução dos recursos do FGTS aplicados no empreendimento financiado poderá ocorrer em até 12 (doze) parcelas, mantidas pelo prazo do parcelamento as garantias da operação em favor do Fundo, observada a regulamentação do Agente Operador, devendo este comunicar ao Gestor da Aplicação o prazo para o encerramento da operação de crédito. [\(Acrescentado pela Resolução nº 965, de 23 de junho de 2020\).](#)

Art. 43-A Nos financiamentos contratados na área de Habitação Popular, fica autorizada a concessão facultativa de suspensão temporária dos encargos mensais do agente financeiro ao Agente Operador, pelo prazo de até 6 (seis) meses, de acordo com as situações específicas para a sua aplicabilidade estabelecidas pelo Agente Operador. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1041, de 7 de julho de 2022\).](#)

§ 1º O valor máximo autorizado constará no orçamento anual do FGTS. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1041, de 7 de julho de 2022\).](#)

§ 2º O Agente Operador apresentará no âmbito da Resolução nº 515, de 29 de agosto de 2006, informações das operações contratadas previstas no caput. [\(Nova redação dada pela Resolução nº 1041, de 7 de julho de 2022\).](#)

Art. 44. 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 Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN).

§ 1º Verificada, na fase de desembolso das operações de crédito, situação de irregularidade perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas:

I - Desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;

[Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.](#)

II - Desembolso de parcela mediante compensação, com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;

III - Desembolso bloqueado, com prazo para regularização da pendência ou; IV - Outras, a critério do Agente Operador.

Art. 45. O item 2 e o cronograma do anexo da Resolução nº 664, de 23 de agosto de 2011, publicada no Diário Oficial da União, em 31 de agosto de 2011, Seção 1, páginas 143 e 144, passam a vigorar, com a seguinte redação:

“2. Determinar a criação de grupo de trabalho específico, no âmbito do Grupo de Apoio Permanente (GAP), para proceder aos estudos necessários sobre a matéria, até 30 de junho de 2012.”.

“V - CRONOGRAMA:

TEMAS/ATIVIDADES	PERÍODO/PRAZO
Rentabilidade e Riscos	SET/2011 a OUT/2011
Distribuição de Recursos	OUT/2011 a NOV/2011
Orçamento e Diretrizes para contratação	FEV/2012 a MAR/2012
Elaboração de Voto e Minuta de Resolução	JUN/2012

Art. 46. Ficam o Agente Operador e os Agentes Financeiros autorizados a contratar, até 31 de dezembro de 2012, operações de crédito, cujas propostas tenham sido por eles recepcionadas até a conclusão do processo de regulamentação, desta Resolução, inclusive, nas condições estabelecidas pela Resolução nº 460, de 14 de dezembro de 2004, suas alterações e aditamentos e normas complementares.

Parágrafo único - O processo de regulamentação de que trata o caput, obedecerá aos seguintes prazos e condições:

I - Gestor da Aplicação: em até 20 (vinte) dias, contados a partir da data de publicação desta Resolução;

II - Agente Operador: em até 10 (dez) dias, contados a partir da data de publicação da regulamentação do Gestor da Aplicação.

Art. 47. Esta Resolução entra em vigor, na data de sua publicação.

CARLOS DAUDT BRIZOLA
Ministro de Estado do Trabalho e Emprego
Presidente do Conselho Curador do FGTS

(Acrescentado pela Resolução nº 977, de 8 de setembro de 2020).

ANEXO I

1. A observância às condições e limites percentuais anuais da parcela de desconto de que trata o inciso I do art. 29 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: (Nova redação dada pela Resolução nº 1101, de 31 de outubro de 2024).

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%
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%	

(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025).

1.1. O alcance das metas de que trata o item 1 será aferido por faixa de renda. (Acrescentado pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

2. A observância às condições e limites percentuais anuais da taxa nominal de juros de que trata o inciso II do art. 32 se dará em função do alcance das metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS, conforme fases a seguir detalhadas: (Nova redação dada pela Resolução nº 1062, de 20 de junho de 2023).

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%

(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025)

3. As condições e limites percentuais anuais da parcela de desconto de que trata o inciso I do art. 29 para a aquisição de imóveis usados ficam assim definidos: (Acrescentado pela Resolução nº 1101, de 31 de outubro de 2024).

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%	

Publicada no Diário Oficial da União nº 194, do dia 5 de outubro de 2012, Seção 1, Página 131-134.

(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025)

4. As condições e limites percentuais anuais da taxa nominal de juros de que trata o inciso II do art. 32 para a aquisição de imóveis usados ficam assim definidos: (Acrescentado pela Resolução nº 1101, de 31 de outubro de 2024).

Renda familiar mensal bruta	Taxas nominais de juros
limitada a 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%

(Nova redação dada pela Resolução nº 1115, de 15 de abril de 2025)