

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 31/12/2018 | Edição: 250-A | Seção: 1 - Extra | Página: 23

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

GABINETE DO MINISTRO

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2018

Dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação Popular e demais operações habitacionais, para o exercício de 2019, e dá outras providências

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e o art. 66 do Regulamento Consolidado do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - 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, o art. 25 da Lei nº 13.502, de 1º de novembro de 2017, ee

CONSIDERANDO a Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do referido Fundo;

CONSIDERANDO a Resolução nº 903, de 13 de novembro de 2018, do Conselho Curador do FGTS, que aprova os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS, para o exercício de 2019, resolve:

Art. 1º O Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação Popular, para o exercício de 2019, encontra-se disposto na forma dos Anexos I, II e III desta Instrução Normativa.

§ 1º Ficam destinados, no máximo, R\$ 30.086.712.983,65 (trinta bilhões, oitenta e seis milhões, setecentos e doze mil novecentos e oitenta e três reais e sessenta e cinco centavos) para a concessão de financiamentos, a pessoas físicas ou jurídicas, que beneficiem famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

§ 2º A aplicação dos recursos destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas observará os dispositivos a seguir relacionados:

R\$ 6.300.000.000,00 (seis bilhões, trezentos milhões de reais), alocados na forma do Anexo III, para financiamentos, em áreas urbanas ou rurais, destinados à construção ou aquisição de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de intervenções para reabilitação urbana, passíveis de enquadramento nos limites operacionais definidos pelo art. 20, inciso I, e pelo art. 30, inciso I, ambos da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS;

R\$ 2.400.000.000,00 (dois bilhões, quatrocentos milhões de reais), alocados na forma do Anexo III, para financiamentos, em áreas urbanas ou rurais, destinados à construção ou aquisição de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de intervenções para reabilitação urbana, passíveis de enquadramento nos limites operacionais definidos pelo art. 20, inciso II, e pelo art. 30, inciso II, ambos da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS; e

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), alocados na forma do Anexo III, para financiamentos, exclusivamente, em áreas urbanas, destinados à aquisição de unidades habitacionais usadas ou produção de lotes urbanizados.

§ 3º Os recursos de que trata o §2º somente serão liberados mediante a contrapartida prevista da União.

§ 4º Os Agentes Financeiros apresentarão, ao Agente Operador, solicitação de alocação de recursos para a concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, acompanhada de suas respectivas programações de contratação, que deverão apresentar conformidade com o orçamento aprovado, bem como com as estimativas de financiamentos a imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS.

§ 5º Os Agentes Financeiros priorizarão a contratação de financiamentos, a pessoas físicas, de imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS.

§ 6º Novas alocações de recursos para a concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas serão precedidas de verificação, por parte do Agente Operador, do cumprimento do dispositivo constante do parágrafo anterior.

§ 7º É facultada, ao Agente Operador, a adoção de critério de alocação de recursos para a concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, que permita compatibilizar, ao longo do exercício, as programações de contratação dos Agentes Financeiros e o orçamento aprovado.

Art. 2º O valor de R\$ 4.250.000.000,00 (quatro bilhões, duzentos e cinquenta milhões de reais), constante do Orçamento Operacional, relativo às demais operações habitacionais, será destinado à execução do Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - PRÓ-COTISTA, observados os seguintes dispositivos:

I - no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos recursos serão destinados ao financiamento de imóveis novos;

II - no mínimo, R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) destinados ao financiamento de imóveis cujo valor de venda não ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

III - até R\$ 1.250.000.000,00 (um bilhão, duzentos e cinquenta milhões de reais) destinados ao financiamento de imóveis cujo valor de venda não ultrapasse os limites fixados pelo Conselho Monetário Nacional para as operações de crédito celebradas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; e

IV - demais dispositivos previstos na Instrução Normativa nº 12, de 30 de maio de 2014, do Ministério das Cidades.

Art. 3º O valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para aplicação em operações habitacionais, previstas pelo art. 13, § 2º, da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, na forma a seguir especificada:

I - R\$ 335.000.000,00 (trezentos e trinta e cinco milhões de reais) , alocados em nível nacional, destinados à contratação de operações de crédito para produção de imóveis cujo valor de venda não ultrapasse os limites definidos pelo art. 20, § 4º, da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2017, ambas do Conselho Curador do FGTS, em que figurem, como mutuários, pessoas jurídicas do ramo da construção civil; e

II - R\$ 165.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) , alocados em nível nacional, destinados à contratação de operações de crédito para aquisição de imóveis novos cujo valor de venda não ultrapasse os limites definidos pelo art. 20, § 4º, da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2017, ambas do Conselho Curador do FGTS, em que figurem, como mutuários, pessoas físicas.

Art. 4º O Orçamento Operacional do FGTS referente à área de habitação deverá ser executado de forma mensalizada, observada a proporcionalização indicada na tabela a seguir apresentada:

JAN/FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	TOTAL
16,7%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,4%	100%

I - Esgotados os recursos de determinado mês antes de seu decurso, as contratações deverão ser suspensas até que se inicie o mês seguinte quando serão retomadas;

II - As eventuais sobras orçamentárias de um determinado mês deverão ser somadas ao volume de recursos do mês imediatamente posterior; e

III - Caberá ao Agente Operador observar a proporcionalização indicada neste artigo por ocasião da alocação dos recursos aos Agentes Financeiros, devendo encaminhar relatório mensal ao Gestor da Aplicação.

Art. 5º O Agente Operador oferecerá acesso ao sítio eletrônico "https://webp.caixa.gov.br/sicnl/principal.asp", para fins de acompanhamento da execução orçamentária, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser a qualquer tempo solicitados pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

Art. 6º São considerados novos os imóveis com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se" ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenham sido habitados ou alienados.

Art. 7º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**ALEXANDRE BALDY**

**ANEXO I**

**ORÇAMENTO OPERACIONAL**

**PLANO DE CONTRATAÇÕES E METAS FÍSICAS**

**EXERCÍCIO 2019**

PROGRAMAS/DESCONTOS	Metas físicas(1) (2)	Empregos gerados(2)	Valores em (R\$ 1.000)
1) Pró-Moradia	10.707	11.550	500.000
2) Carta de Crédito Individual	247.582	593.381	25.687.500
3) Carta de Crédito Associativo	8.617	11.550	500.000
4) Apoio à Produção de Habitações	241.592	593.381	25.687.500
5) Pró-Cotista	24.198	98.175	4.250.000
6) Demais operações habitacionais com pessoas físicas e jurídicas	6.640	11.550	500.000
7) Descontos nos financiamentos a pessoas físicas	-x-	-x-	9.000.000
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>539.336</b>	<b>1.319.587</b>	<b>66.125.000</b>

Legenda:

(1) As metas físicas são expressas em número de unidades habitacionais.

(2) As metas físicas e os empregos gerados são calculados utilizando-se parâmetros nacionais e sua distribuição por Unidades da Federação guardam direta proporcionalidade com os recursos a elas alocados, a favor dos programas dispostos no Anexo II desta Instrução Normativa.

**ANEXO II**

**ORÇAMENTO OPERACIONAL**

**PROGRAMAS DA ÁREA DE HABITAÇÃO POPULAR**

**COM RECURSOS DISTRIBUÍDOS POR UNIDADES DA FEDERAÇÃO**

**EXERCÍCIO 2019**

(Valores em R\$ 1.000,00)

UF/Regiões	Prómoradia	Carta de Crédito Individual	Carta de Crédito Associativo	Apoio à Produção de Habitações	TOTAL
RO	3.432	176.343	3.432	176.343	359.550
AC	2.015	103.534	2.015	103.534	211.100
AM	14.707	755.585	14.707	755.585	1.540.584
RR	1.752	89.946	1.752	89.946	183.393
PA	26.071	1.339.412	26.071	1.339.412	2.730.968
AP	3.713	190.772	3.713	190.772	388.971
TO	3.513	180.470	3.513	180.470	367.965

Norte	55.203	2.836.062	55.203	2.836.062	5.782.531
MA	18.165	933.244	18.165	933.244	1.902.819
PI	7.635	392.256	7.635	392.256	799.782
CE	18.860	968.945	18.860	968.945	1.975.611
RN	8.537	438.577	8.537	438.577	894.227
PB	10.717	550.568	10.717	550.568	1.122.570
PE	18.129	931.398	18.129	931.398	1.899.055
AL	5.673	291.416	5.672	291.416	594.177
SE	4.299	220.858	4.300	220.858	450.313
BA	33.400	1.715.914	33.400	1.715.914	3.498.628
Nordeste	125.415	6.443.176	125.415	6.443.176	13.137.182
MG	44.563	2.289.449	44.563	2.289.449	4.668.026
ES	9.559	491.030	9.559	491.030	1.001.174
RJ	32.946	1.692.608	32.946	1.692.608	3.451.109
<b>SP</b>	<b>121.105</b>	<b>6.221.787</b>	<b>121.105</b>	<b>6.221.787</b>	<b>12.685.784</b>
Sudeste	208.173	10.694.874	208.173	10.694.874	21.806.093
PR	27.921	1.434.451	27.921	1.434.451	2.924.745
SC	18.199	934.953	18.199	934.953	1.906.302
RS	26.230	1.347.588	26.230	1.347.588	2.747.637
SUL	72.350	3.716.992	72.350	3.716.992	7.578.684
MS	7.651	393.080	7.651	393.080	801.463
MT	7.018	360.526	7.018	360.526	735.085
GO	14.910	766.047	14.910	766.047	1.561.916
DF	9.280	476.743	9.280	476.743	972.046
Centro-Oeste	38.859	1.996.396	38.859	1.996.396	4.070.510
TOTAL	500.000	25.687.500	500.000	25.687.500	52.375.000

Observação:

Distribuição efetuada de acordo com a população urbana de 2018 e com a estimativa do déficit habitacional brasileiro para 2014 - População com renda mensal acima de 3 salários mínimos

Estudo Fundação João Pinheiro/Ministério das Cidades - Dados básicos: Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - 2014.

### ANEXO III

#### ORÇAMENTO OPERACIONAL

#### DESCONTOS PARA FINANCIAMENTOS A PESSOAS FÍSICAS

#### DISTRIBUÍDOS POR UNIDADES DA FEDERAÇÃO

EXERCÍCIO 2019

(Valores em R\$ 1.000,00)

UF/REGIÕES	DESCONTOS
RO	61.784
AC	36.275
AM	264.731
RR	31.514
PA	469.283
AP	66.840
TO	63.230
NORTE	993.657
MA	326.976
PI	137.433

CE	339.484
RN	153.662
PB	192.900
PE	326.329
AL	102.102
SE	77.381
BA	601.196
NORDESTE	2.257.463
MG	802.143
ES	172.039
RJ	593.031
SP	2.179.896
SUDESTE	3.747.109
PR	502.582
SC	327.574
RS	472.148
SUL	1.302.304
MS	137.722
MT	126.315
GO	268.396
DF	167.034
CENTRO-OESTE	699.467
TOTAL	9.000.000

Observação:

Distribuição efetuada de acordo com a população urbana de 2018 e com a estimativa do déficit habitacional brasileiro para 2014 - População com renda mensal acima de 3 salários mínimos

Estudo Fundação João Pinheiro/Ministério das Cidades - Dados básicos: Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - 2014.

#### ANEXO IV

##### PRODUÇÃO DE IMÓVEIS - PESSOAS JURÍDICAS

##### CONDIÇÕES OPERACIONAIS

Art. 1º As operações de crédito destinadas à produção de imóveis, em que figurem, como mutuários, pessoas jurídicas do ramo da construção civil, de que trata o art. 2º-A, inciso I, desta Instrução Normativa, observarão os seguintes dispositivos, e a regulamentação do Agente Operador:

I - diretrizes para elaboração e execução dos projetos: aquelas definidas pela Resolução nº 688, de 15 de maio de 2012, do Conselho Curador do FGTS, suas alterações e aditamentos, aplicáveis à produção de imóveis novos;

II - limite de valor de financiamento: estabelecido em relação à suficiência das garantias e em relação à capacidade de pagamento do proponente ao crédito, observados os dispositivos estabelecidos pela Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, do Conselho Monetário Nacional, e regulamentação complementar do Agente Operador;

III - taxa de juros do empréstimo: fixada nominalmente em 7,0% (sete por cento) ao ano, acrescida da taxa de risco de crédito a favor do Agente Operador, limitada a 0,8% (oito décimos por cento) ao ano;

IV - taxa de juros do financiamento: fixada nominalmente em 7,0% (sete por cento) ao ano, acrescida do diferencial de juros em favor do Agente Financeiro, limitado, nominalmente, a 2% (dois por cento) ao ano;

V - contrapartida mínima: equivalente a 5% (cinco por cento) do valor de venda das unidades habitacionais;

VI - prazo de carência: definido pelo Agente Operador, observado o disposto no art. 24 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, com a redação dada pelo art. 1º da Resolução nº 758, de 6 de novembro de 2014, ambas do Conselho Curador do FGTS;

VII - prazo de amortização: limitado a 96 (noventa e seis) meses, iniciando-se a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência, independentemente da comercialização das unidades habitacionais produzidas;

VIII - prestações: calculadas de acordo com sistema de amortização livremente pactuado entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros e entre estes últimos e seus respectivos mutuários, e atualizadas nas mesmas condições das contas vinculadas do FGTS;

IX - atualização do saldo devedor: atualização mensal pelo mesmo índice utilizado para correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS;

X - remuneração dos Agentes Financeiros: composta pelos valores previstos no art. 40 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS;

XI - número de unidades por empreendimento: estabelecido pelo Agente Financeiro, em função da análise de viabilidade de demanda do empreendimento; e da verificação do atendimento do empreendimento e de seu entorno por equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura;

XII - garantias: a critério do Agente Operador, ficam admitidas as garantias previstas no inciso I do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com a redação dada pela Lei nº 9.467, de 10 de julho de 1997; na Resolução nº 381, de 12 de março de 2002; e na Resolução nº 435, de 16 de dezembro de 2003, ambas do Conselho Curador do FGTS; e

XIII - desembolsos: efetuados de acordo com o cronograma físico-financeiro, integrante do contrato de financiamento, observadas ainda as condições do contrato de empréstimo entre o Agente Operador e o Agente Financeiro da operação.

Parágrafo único. O valor do financiamento concedido 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 alocados às operações de que trata o § 2º do art. 13 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

## ANEXO V

### AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS - PESSOAS FÍSICAS

#### CONDIÇÕES OPERACIONAIS

Art. 1º As operações de crédito destinadas à aquisição de imóveis novos, em que figurem como mutuários pessoas físicas, de que trata o art. 2º-A, inciso II, desta Instrução Normativa, observarão os seguintes dispositivos, e a regulamentação do Agente Operador:

I - renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 9.000,00 (nove mil reais);

II - limite de valor de financiamento: estabelecido em relação à suficiência das garantias e em relação à capacidade de pagamento do proponente ao crédito, observados os dispositivos estabelecidos pela Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, do Conselho Monetário Nacional, e regulamentação complementar do Agente Operador

III - taxa de juros do empréstimo: fixada nominalmente em 7,0% (sete por cento) ao ano, acrescida da taxa de risco de crédito a favor do Agente Operador, limitada a 0,8% (oito décimos por cento) ao ano

IV - taxa de juros do financiamento: fixada nominalmente em 7,0% (sete por cento) ao ano, acrescida do diferencial de juros em favor do Agente Financeiro, limitado, nominalmente, a 2,16% (dois inteiros e dezesseis décimos por cento) ao ano;

V - contrapartida mínima: equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de venda da unidade habitacional, podendo ser reduzida para até 10% (dez por cento), nos casos de financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes - SAC;

VI - prazo máximo de amortização: 30 (trinta) anos

VII - prestações: calculadas de acordo com sistema de amortização livremente pactuado entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros e entre estes últimos e seus respectivos mutuários, sendo obrigatório o oferecimento, ao mutuário, do Sistema de Amortização Constante - SAC, além de outros sistemas, entre eles o Sistema de Amortização Constante - SAC e o Sistema Francês de Amortização - Tabela Price;

VIII - atualização do saldo devedor: atualização mensal pelo mesmo índice utilizado para correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS

IX - taxa de administração: valor máximo de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), cobrado mensalmente com a prestação de amortização e juros

X - garantias: a critério do Agente Operador, ficam admitidas as garantias previstas no inciso I do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com a redação dada pela Lei nº 9.467, de 10 de julho de 1997; na Resolução nº 381, de 12 de março de 2002; e na Resolução nº 435, de 16 de dezembro de 2003, ambas do Conselho Curador do FGTS; e

XI - seguro: os financiamentos contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e danos físicos ao imóvel, respeitada a livre escolha do mutuário.

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.