



Ministério das Cidades

GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 15, DE 18 DE JULHO DE 2014

Regulamenta a linha de crédito para aquisição de material de construção - Financiamento de Material de Construção - FIMAC/FGTS.

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, e

considerando o disposto nos artigos 8º e 15-B da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado e introduzido, respectivamente, pelo art. 75 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõem sobre as instituições integrantes do SFH e sobre os sistemas de amortização dos financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do aludido Sistema;

considerando o disposto nas Resoluções nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, e nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, ambas do Conselho Monetário Nacional, que definem as operações de financiamento habitacional passíveis de enquadramento no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e os critérios de concessão de financiamento imobiliário, respectivamente;

considerando o disposto no art. 79 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a redação dada pelo art. 1º da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que dispõe sobre a cobertura securitária dos financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do SFH;

considerando o disposto na 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; e

considerando o disposto na Resolução nº 688, de 15 de maio de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 735, de 11 de dezembro de 2013, ambas do Conselho Curador do FGTS, que dispõe sobre condições para contratação de operações de financiamento no âmbito de programas habitacionais, resolve:

Art. 1º Fica aprovada, na forma do Anexo, a regulamentação da linha de crédito para aquisição de material de construção - Financiamento de Material de Construção - FIMAC/FGTS, de que trata a Resolução nº 680, de 10 de janeiro de 2012, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Instrução Normativa nº 34, de 23 de outubro de 2012, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União em 24 de outubro de 2012, Seção 1, páginas 94 a 96.

GILBERTO OCCHI

ANEXO

1 OBJETIVO

A linha de crédito para aquisição de material de construção - Financiamento de Material de Construção - FIMAC/FGTS destina-se, exclusivamente, a trabalhadores titulares de conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, independentemente da renda familiar mensal bruta auferida, observadas as condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e de utilização dos recursos do FGTS para aquisição de moradia própria, previstas em Lei.

1.1 As operações de crédito no âmbito do FIMAC/FGTS serão contratadas sob a forma individual, exclusivamente.

1.2 Ficam admitidos financiamentos para imóveis urbanos ou rurais.

1.3 É vedada a concessão dos descontos destinados aos financiamentos a pessoas físicas, previstos nos arts. 29 e 30 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, independentemente da renda familiar mensal auferida pelo proponente ao financiamento.

2 MODALIDADES

O FIMAC/FGTS será operado por intermédio das seguintes modalidades operacionais:

a) construção de unidade habitacional: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidade habitacional dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade;

b) ampliação de unidade habitacional: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem em aumento da área construída da unidade habitacional, exclusivamente com o objetivo de sanar o problema de adensamento excessivo, adequando a quantidade de cômodos, passíveis de serem utilizados como dormitório na residência, ao número de moradores, considerando o limite de 3 (três) pessoas por cômodo;

c) reforma de unidade habitacional: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que permitam sanar problemas de habitabilidade, salubridade, segurança, ou acessibilidade da edificação e ainda que possibilitem o desenvolvimento sustentável ou a preservação do meio ambiente, exclusivamente;

d) instalação de hidrômetros de medição individual em unidade habitacional; e

e) implantação de sistemas de aquecimento solar em unidade habitacional.

2.1 As modalidades operacionais poderão ser contratadas de forma cumulativa, excetuada aquela prevista na alínea "a" do item 2 deste Anexo, admitida apenas uma operação de crédito ativa por proponente.

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

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

2.3.1 Nos casos de financiamentos vinculados a imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução nº 702, de 2012, fica admitida a utilização de parte da unidade habitacional para fins laborais, se permitido pelas posturas municipais.

3 ORIGEM, ALOCAÇÃO E REMANEJAMENTO DE RECURSOS

O FIMAC/FGTS utilizará recursos provenientes do Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do FGTS em vigor.

3.1 O Agente Operador alocará os recursos do FIMAC/FGTS a favor dos Agentes Financeiros por ele habilitados, por intermédio de contratos de empréstimo, observando a distribuição entre as 5 (cinco) regiões geopolíticas do território nacional, definida no quadro a seguir:

REGIÕES DO TERRITÓRIO NACIONAL	DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DE RECURSOS (*)
Norte	9,62%
Nordeste	24,37%
Sudeste	43,93%
Sul	14,08%
Centro-Oeste	8,00%
TOTAL BRASIL	100,00%

Legenda:

(*) Base: Déficit habitacional urbano (acima de 3 salários mínimos) estimado com base no Censo Demográfico 2010, realizado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE

3.2 Constarão nos contratos de empréstimo cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

3.3 O Agente Operador reservará, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos recursos alocados ao FIMAC/FGTS para financiamentos destinados a unidades habitacionais cujos valores de avaliação estejam situados ou venham a se situar, conforme a modalidade operacional, nos limites definidos pelo art. 20 da Resolução nº 702, de 2012.

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

4 PROCESSO DE ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO

O processo de enquadramento de propostas de operação de crédito, apresentadas no âmbito do FIMAC/FGTS, observará os critérios a seguir especificados:

a) atendimento ao objetivo do programa e observância das condições operacionais definidas no item 6 deste Anexo;

b) verificação da existência de compatibilidade entre o valor do financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente ao crédito;

c) observado o regime de construção empregado, idoneidade cadastral do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, vedada a contratação de operações de crédito, de empréstimo ou financiamento, nos casos em que seja verificada, pelo Agente Operador, situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativos dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;

d) existência de projetos técnicos aprovados pelas áreas competentes do Agente Financeiro, compatíveis com as posturas municipais e com a legislação local de uso e ocupação do solo;

e) os projetos de construção deverão prever, quando possível, ampliação da unidade habitacional a ser produzida;

f) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade - PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, no que se refere à qualificação de empresas construtoras a serem eventualmente contratadas;

g) o imóvel objeto do financiamento deverá estar situado em local próprio para uso residencial, na forma da legislação local em vigor, e ser de propriedade e posse do proponente ao crédito; e

h) regularidade de inscrição previdenciária relativa à mão-de-obra a ser utilizada, quando o valor de financiamento pleiteado for superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

4.1 O critério de enquadramento disposto na alínea "d" do item 4 deste Anexo será exigido nos casos de propostas de financiamento enquadradas na modalidade destinada à construção de unidade habitacional, bem como nos casos de propostas que venham a ser enquadradas nas demais modalidades operacionais, quando o valor de financiamento pleiteado for superior a R\$ 10.000,00 (dez mil) reais.

4.2 PRÉ-REQUISITOS DO PROPONENTE

Serão proponentes de operações de crédito, apresentadas no âmbito do FIMAC/FGTS, exclusivamente, os trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS que se enquadrem, cumulativamente, nas seguintes condições:

a) contem com, no mínimo, 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) apresentem contrato de trabalho ativo ou saldo em conta vinculada do FGTS, na data de concessão do financiamento, corresponsável a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação do imóvel;

c) não sejam detentores de outro financiamento concedido no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional; e

d) não sejam proprietários, promitentes compradores ou arrendatários de imóvel residencial no município de residência ou onde exerça sua ocupação principal, nos casos de operações de crédito enquadradas na modalidade operacional prevista na alínea "a" do item 2 deste Anexo.

4.2.1 Excetuam-se dos pré-requisitos estabelecidos nas alíneas "c" e "d" do subitem 4.2, deste Anexo, os contratos de financiamento destinados à:

a) aquisição de material de construção, para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, que venha a beneficiar, exclusivamente, e uma única vez, o imóvel originalmente financiado que seja a atual residência e único imóvel do proponente; ou

b) construção ou aquisição de material de construção, para fins de edificação de unidade habitacional destinada à residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel.

4.3 As propostas não enquadradas serão imediatamente devolvidas aos proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.

4.4 As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, aos processos de hierarquização e seleção e contratação.

4.5 Fica o Agente Operador responsável pela execução do processo de enquadramento de propostas, admitida sua delegação aos Agentes Financeiros por ele habilitados a participar do programa.

5 PROCESSOS DE HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO

Os processos de hierarquização e seleção de propostas de operação de crédito consistem em ordenar, a partir do atendimento aos critérios definidos neste item, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados ao programa, por regiões do território nacional, as propostas consideradas prioritárias.

5.1 Serão consideradas prioritárias as propostas que preencham a maioria dos seguintes critérios:

a) sejam destinadas a famílias cuja renda não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 10, inciso I, da Resolução nº 702, de 2012;

b) beneficiem imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução nº 702, de 2012;

c) contemplem cidadãos idosos ou deficientes ou mulheres chefes-de-família; ou

d) apresentem maior valor de contrapartida.

5.1.1 Os critérios ora definidos são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostos no subitem 5.1 deste Anexo, seguidos ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo Agente Financeiro.

5.2 As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação, na forma definida pelo Agente Operador, observados, de acordo com a modalidade operacional, os seguintes dispositivos:

a) existência de projeto aprovado e alvará de construção, expedido pelo órgão municipal competente;

b) apresentação de certidão de registro da incorporação para condomínios ou do loteamento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

c) apresentação de memorial descritivo contendo, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto na alínea "j", assinado pelo responsável técnico do projeto;

d) anotação de responsabilidade técnica de execução das obras e dos projetos de arquitetura e complementares e de infraestrutura para loteamentos;

e) comprovação de regularidade junto à Previdência Social, observada a regulamentação do órgão competente;

f) comprovação de regularidade junto ao FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) da matrícula no Cadastro Específico do INSS (CEI) do empreendimento ou do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) da entidade responsável pela produção do imóvel, observado o regime de construção empregado;

g) existência de vias de acesso, soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, observadas as especificidades locais;

h) "habite-se", no caso de projetos habitacionais, ou auto de conclusão para projetos de lotes urbanizados, ou documento equivalente expedido pelo órgão municipal competente;

i) averbação da construção ou do auto de conclusão, conforme a modalidade operacional, no Cartório do Registro Geral de Imóveis competente;

j) utilização de materiais cujas especificações técnicas cumpram as normas fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e, conforme regulamentação:

j.1) sejam qualificados pelo Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos - SiMaC, no âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades; ou

j.2) sejam certificados por Organismo de Certificação de Produto - OCP, acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO, no âmbito do Sistema Brasileiro de Avaliação de Conformidade - SBAC; e