

VFteórico = Valor de Financiamento teórico calculado com base no comprometimento de 30% da renda familiar mensal bruta do beneficiário, utilizando-se as taxas de juros de que tratam esta resolução e o mesmo prazo e sistema de amortização solicitado pelo beneficiário.

6.1. Caso não seja possível o comprometimento de 30% da renda familiar mensal bruta do beneficiário, em função da análise de risco de crédito junto às instituições financeiras, o VFteórico deverá refletir o máximo comprometimento de renda familiar bruta apurado pelos agentes financeiros.

6.2. O fator não será aplicado ao desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, caso o montante de recursos próprios aportado pelo beneficiário supere a diferença entre o valor de financiamento solicitado e o valor de financiamento teórico.

7. RESTITUIÇÃO DO DESCONTO

Nos casos de transferência ou liquidação antecipada do contrato de financiamento, será restituído, pelo mutuário, proporcionalmente, o valor do desconto de que trata o item 4 deste Anexo, calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada:

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

Onde:

R = valor do desconto a ser restituído

D = valor do desconto originalmente concedido

P = número de prestações antecipadas, limitado a 60ª (sexagésima)

prestação

F = TR (taxa referencial) acumulada entre a data de assinatura do contrato de financiamento e a data do evento

6.1 A restituição do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será aplicada nos cinco primeiros anos de vigência do contrato de financiamento.

6.2 O descumprimento das condições estipuladas nos subitens 10.1 e 10.4 do Anexo I ensejará a liquidação antecipada do contrato de financiamento.

ANEXO III

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL - RENDA R\$ 2.600,00

RECORTE TERRITORIAL	VALORES DE DESCONTO (R\$ 1,00) A SER CONCEDIDO PARA FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 1.200,00			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	47.500	42.220	36.945	36.945
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificadas pelo IBGE como capital regional.	42.220	36.945	31.665	31.665
- Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	31.665	26.390	23.220	21.110
- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes.				
- Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital.	20.055	19.530	19.000	19.000
- Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificadas pelo IBGE como capital regional.				
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	12.665	12.665	12.665	12.665
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	11.610	11.610	11.610	11.610
Demais municípios.	11.610	11.610	11.610	11.610

4.1 O desconto será concedido nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja situada no intervalo entre R\$ 1.200,01 (um mil e duzentos reais e um centavo) a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), e será calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada:

$$D = D1 - (D1 - D2) \times (R - 1.200) / 800$$

Onde:

D = valor do desconto;

D1 = valores fixados pela tabela do item 4 deste Anexo;

D2 = valores obtidos na forma estabelecida pelo item 4.1.1 do Anexo II desta

Resolução, para a renda familiar mensal bruta de R\$ 2.000,00; e

R = renda familiar mensal bruta.

4.2 O desconto será concedido nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, com renda familiar mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.000,01 (dois mil reais e um centavo) a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), na forma estabelecida pelo item 4.1.1 do Anexo II desta Resolução.

4.3 ÁREAS RURAIS

Nos casos de financiamentos contratados em áreas rurais, o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será destinado a famílias com rendimento mensal bruto limitado a R\$ 1.833,33 (um mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), dispensados os critérios de concessão estabelecidos no item 3 deste Anexo.

4.3.1 Às famílias com rendimento mensal bruto limitado a R\$ 1.416,67 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos) será concedido desconto no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ou no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor financiado, o menor deles.

4.3.2 Às famílias com rendimento mensal bruto situado no intervalo entre R\$ 1.416,68 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos) a R\$ 1.833,33 (um mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) será concedido desconto equivalente ao valor resultante da aplicação da fórmula a seguir especificada, desprezando-se as casas decimais, ou ao valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor financiado, o menor deles.

$$D = 33.700,92 - 13,201 * R$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido; e

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário.

5. FATOR SOCIAL, CAPACIDADE DE PAGAMENTO E RESTITUIÇÃO DO DESCONTO

A aplicação do fator social e a restituição do desconto obedecerão, respectivamente, ao disposto nos itens 5, 6 e 7 do Anexo II desta Instrução Normativa.

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 43, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Regulamenta o Programa de Crédito Associativo

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, e

Considerando a 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; e

Considerando a Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015, e pela Resolução nº 792, de 8 de dezembro de 2015, todas do Conselho Curador do FGTS, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS; e

Considerando a Resolução nº 723, de 25 de setembro de 2013, que aprova o Programa Carta de Crédito Associativo, resolve:

Art. 1º Fica aprovada, na forma dos Anexos, a regulamentação do Programa Carta de Crédito Associativo.

1. INTRODUÇÃO

Nos casos de financiamentos a unidades habitacionais enquadradas nos limites de venda definidos pela alínea "b" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, e adquiridas por famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será calculado e concedido de acordo com os parâmetros definidos neste Anexo.

2. RECORTES TERRITORIAIS

A metodologia de cálculo e concessão do desconto considerará, exclusivamente, os recortes territoriais estabelecidos na alínea "b" do subitem 6.2 do Anexo I, desta Instrução Normativa.

3. CRITÉRIOS DE CONCESSÃO

Serão observados os critérios de concessão a seguir especificados:

a) os descontos serão concedidos, exclusivamente, para a aquisição de imóveis integrantes de empreendimentos produzidos por pessoas jurídicas do ramo da construção civil, no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitagens, de que trata o Anexo II da Resolução nº 723, de 25 de setembro de 2013, do Conselho Curador do FGTS;

b) as unidades habitacionais deverão ser compostas, no mínimo, por sala, dois quartos, banheiro e cozinha;

c) limite de 500 (quinhentas) unidades habitacionais por empreendimento;

d) no máximo 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais do empreendimento, limitado a 150 unidades habitacionais, poderão ser enquadradas nos limites fixados pela alínea "b" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa.

4. VALORES DO DESCONTO

Ficam definidos, na forma da tabela a seguir, os valores do desconto aplicáveis aos imóveis cujo valor de venda ou investimento esteja enquadrado nos limites estabelecidos pela alínea "b" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, destinados, exclusivamente, a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais):

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor em 1º de janeiro de 2019, revogando a Instrução Normativa nº 21, de 14 de dezembro de 2015, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União em 15 de dezembro de 2015, Seção 1, páginas 81 a 84.

ALEXANDRE BALDY

ANEXO I

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

1 OBJETIVO, PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

O Programa Carta de Crédito Associativo destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, integrantes da população alvo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratados sob a forma associativa.

1.1 Participarão do Programa Carta de Crédito Associativo, além do Gestor da Aplicação, do Agente Operador e dos agentes financeiros:

a) pessoas físicas, na qualidade de mutuários;

b) entidades organizadoras dos grupos associativos, na qualidade de Agentes Promotores Gerenciadores; e

c) empresas do ramo da construção civil, na qualidade de gestoras dos empreendimentos, a critério das entidades organizadoras dos grupos associativos.

1.2 São consideradas entidades representativas dos grupos associativos: entidades privadas sem fins lucrativos, os estados, os municípios e o Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

1.2.1 As atribuições mínimas das entidades organizadoras dos grupos associativos são:

a) formação, organização e análise socioeconômica prévia dos proponentes do grupo associativo;

b) elaboração e estudo prévio de viabilidade dos projetos;

c) acompanhamento da execução e conclusão dos projetos; e

d) execução ou contratação de trabalho social.

1.2.1.1 É facultada à entidade organizadora do grupo associativo contratar empresa gestora do empreendimento para realizar as atividades previstas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem 1.2.1 deste Anexo.

1.2.1.2 Nos casos de empreendimentos cujas entidades organizadoras dos grupos associativos sejam órgãos da administração direta ou indireta dos estados, do Distrito Federal ou de municípios, a contratação da empresa gestora do empreendimento deverá observar a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

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

1.3 A população-alvo do FGTS, no âmbito dos programas de aplicação vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, é composta por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

1.3.1 A renda familiar mensal bruta será apurada levando em consideração a unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal.

2 MODALIDADES

O Programa Carta de Crédito Associativo será operado por intermédio das modalidades a seguir definidas.

2.1 CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais.

2.1.1 Nos casos de propostas que objetivem a construção de unidades habitacionais, deverão ser utilizadas áreas que, nos seus limites, possuam vias de acesso e infraestrutura básica composta por solução de abastecimento de água e esgotamento sanitário e energia elétrica.

2.2 PRODUÇÃO DE LOTES URBANIZADOS: modalidade que objetiva a produção de parcelas legalmente definidas e regularizadas de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponham de acesso por via pública e soluções de abastecimento de água, de energia elétrica, iluminação pública, esgotamento sanitário e pluvial.

