



## MINISTÉRIO DAS CIDADES

### GABINETE DO MINISTRO

#### INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 47, DE 22 de DEZEMBRO DE 2017

(PUBLICADA NO DOU Nº 246, EM 26 DE DEZEMBRO DE 2017, SEÇÃO 1, PÁGINA 950 e 951)

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 2018, 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,

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 865, de 24 de outubro de 2017, do Conselho Curador do FGTS, que aprova os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS, para o exercício de 2017; e

CONSIDERANDO a atualização das projeções do déficit habitacional brasileiro; 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 2018, encontra-se disposto na forma dos Anexos I, II e III desta Instrução Normativa.

§ 1º Ficam destinados, no máximo, R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais) 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:

I - R\$ 6.000.000.000,00 (seis bilhões 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;

II - R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões 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

§ 3º 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.

§ 4º Os Agentes Financeiros priorizarão a contratação de financiamentos, a pessoas físicas, de imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS.

§ 5º 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.

§ 6º 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\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões 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\$ 3.500.000.000,00 (três bilhões e quinhentos milhões de reais) destinados ao financiamento de imóveis cujo valor de venda não ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

III - até R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos 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\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão, 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\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão 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\$ 500.000.000,00 (quinhentos 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 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. 5º 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. 6º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**ORÇAMENTO OPERACIONAL  
PLANO DE CONTRATAÇÕES E METAS FÍSICAS  
EXERCÍCIO 2018**

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	215.947	600.600	26.000.000
3) Carta de Crédito Associativo	8.264	11.550	500.000
4) Apoio à Produção de Habitações	258.449	600.600	26.000.000
5) Pró-Cotista	27.442	115.500	5.000.000
6) Demais operações habitacionais com pessoas físicas e jurídicas	7.500	34.650	1.500.000
7) Descontos nos financiamentos a pessoas físicas	-x-	-x-	9.000.000
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>520.809</b>	<b>1.374.450</b>	<b>68.500.000</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.

**ORÇAMENTO OPERACIONAL**  
**PROGRAMAS DA ÁREA DE HABITAÇÃO POPULAR COM RECURSOS**  
**DISTRIBUÍDOS POR UNIDADES DA FEDERAÇÃO**  
**EXERCÍCIO 2018**  
(Valores em R\$ 1.000,00)

UF/REGIÕES	PRÓ-MORADIA	CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL	CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO	APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES	TOTAL
RO	3.813	198.302	3.813,00	198.302	404.230
AC	1.781	92.612	1.781,00	92.612	188.786
AM	14.356	746.538	14.356,00	746.538	1.521.788
RR	1.765	91.819	1.765,00	91.819	187.168
PA	24.075	1.251.900	24.075,00	1.251.900	2.551.950
AP	3.579	186.134	3.579,00	186.134	379.426
TO	3.259	169.494	3.259,00	169.494	345.506
NORTE	52.628	2.736.799	52.628,00	2.736.799	5.578.854
MA	14.643	761.462	14.643,00	761.462	1.552.210
PI	7.118	370.175	7.118,00	370.175	754.586
CE	16.968	882.375	16.968,00	882.375	1.798.686
RN	8.270	430.066	8.270,00	430.066	876.672
PB	10.222	531.570	10.222,00	531.570	1.083.584
PE	17.813	926.276	17.813,00	926.276	1.888.178
AL	6.107	317.590	6.107,00	317.590	647.394
SE	4.165	216.619	4.165,00	216.619	441.568
BA	33.677	1.751.071	33.677,00	1.751.071	3.569.496
NORDESTE	118.983	6.187.204	118.983,00	6.187.204	12.612.374
MG	45.255	2.353.101	45.255,00	2.353.101	4.796.712
ES	9.888	514.215	9.888,00	514.215	1.048.206
RJ	32.707	1.700.787	32.707,00	1.700.787	3.466.988
SP	122.485	6.368.995	122.485,00	6.368.995	12.982.960
SUDESTE	210.335	10.937.098	210.335,00	10.937.098	22.294.866
PR	28.258	1.469.442	28.258,00	1.469.442	2.995.400
SC	18.875	981.500	18.875,00	981.500	2.000.750
RS	26.609	1.383.694	26.609,00	1.383.694	2.820.606
SUL	73.742	3.834.636	73.742,00	3.834.636	7.816.756
MS	7.658	398.242	7.658,00	398.242	811.800
MT	7.485	389.220	7.485,00	389.220	793.410
GO	14.488	753.389	14.488,00	753.389	1.535.754
DF	14.681	763.412	14.681,00	763.412	1.556.186
CENTRO-OESTE	44.312	2.304.263	44.312,00	2.304.263	4.697.150
TOTAL	500.000	26.000.000	500.000,00	26.000.000	53.000.000

Observação:

Distribuição efetuada de acordo com a população urbana de 2016 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.

**ORÇAMENTO OPERACIONAL**  
**DESCONTOS PARA FINANCIAMENTOS A PESSOAS FÍSICAS**  
**DISTRIBUÍDOS POR UNIDADES DA FEDERAÇÃO**  
**EXERCÍCIO 2018**  
(Valores em R\$ 1.000,00)

UF/ REGIÕES	Descontos
RO	68.643
AC	32.058
AM	258.417
RR	31.783
PA	433.350
AP	64.431
TO	58.671
NORTE	947.353
MA	263.583
PI	128.137
CE	305.437
RN	148.869
PB	184.005
PE	320.634
AL	109.935
SE	74.983
BA	606.138
NORDESTE	2.141.721
MG	814.537
ES	177.997
RJ	588.735
SP	2.204.654
SUDESTE	3.785.923
PR	508.653
SC	339.750
RS	478.971
SUL	1.327.374
MS	137.853
MT	134.730
GO	260.788
DF	264.258
CENTRO-OESTE	797.629
TOTAL	9.000.000

Observação:

Distribuição efetuada de acordo com a população urbana de 2016 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.

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.

ALEXANDRE BALDY