

## IN 51 de 27 de dezembro 2017

Assunto: DÁ NOVA REDAÇÃO À INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 21, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2015, QUE REGULAMENTA O **PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO.**

ALTERAÇÕES ANTERIORES DA IN 21/2015:

REVOGA A INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 013-2014, DO MCIDADES.

DADA NOVA REDAÇÃO PELA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 031-2015, DO MCIDADES.

DADA NOVA REDAÇÃO PELA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 012-2016, DO MCIDADES.

DADA NOVA REDAÇÃO AO SUBITEM 5.3 DO ANEXO I PELA IN Nº 020-2016, DO MCIDADES.

REVOGADO O ITEM 7, DO ANEXO II, PELA IN Nº 002-2017, DO MCIDADES.

DADA NOVA REDAÇÃO PELA IN Nº 012-2017, DO MCIDADES.

DADA NOVA REDAÇÃO PELA IN Nº 21-2017, DO MCIDADES.

IN 21/2015	IN 51/2017
<p>Art. 2º É facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros contratar operações de crédito nas condições e limites operacionais vigentes até a data imediatamente anterior à publicação da Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015, do Conselho Curador do FGTS, observadas as seguintes condições:</p> <p>I - operações de crédito com pessoas físicas até 30 de abril de 2016; (ALTERADA PELA IN 002/2017)</p> <p>II - operações de crédito com pessoas físicas até 31 de dezembro de 2017, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de imóveis, previsto no art. 20 da Resolução nº 702, 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, foi reduzido; e (ALTERADO PELA IN 007/2017)</p>	<p>Art. 2º É facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros contratar operações de crédito nas condições e limites operacionais vigentes até a data imediatamente anterior à publicação da Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015, do Conselho Curador do FGTS, observadas as seguintes condições:</p> <p>I - operações de crédito com pessoas físicas até 30 de abril de 2016;</p> <p>II - operações de crédito com pessoas físicas até 31 de dezembro de 2018, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de imóveis, previsto no art. 20 da Resolução nº 702, de 2012, foi reduzido; e</p>

III - operações de crédito com pessoas jurídicas, celebradas a partir da data de publicação desta Resolução, até 31 de dezembro de 2017, cujas unidades produzidas poderão ser comercializadas, independente do prazo, mediante operações de crédito com pessoas físicas, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de imóveis, previsto no art. 20 da Resolução nº 702, de 2012, foi reduzido. (ALTERADO PELA IN 021/2017).

Parágrafo único. A partir de 1º de março de 2016, será suportada pelo FGTS a diferença apurada entre as taxas de juros das operações de financiamento com pessoas físicas, vigentes até a data imediatamente anterior à publicação desta Resolução, e as taxas de juros atuais, a título de desconto para fins de redução no valor das prestações, excepcionando-se o limite de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) previsto no art. 29 da Resolução nº 702, de 2012, observados os prazos e condições definidos no caput. (ALTERADO PELA IN 002/2017)

III - operações de crédito com pessoas jurídicas, celebradas a partir da data de publicação da Resolução nº 790, de 2015, até 31 de dezembro de 2018, cujas unidades produzidas poderão ser comercializadas, independente do prazo, mediante operações de crédito com pessoas físicas, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de imóveis, previsto no art. 20 da Resolução nº 702, de 2012, foi reduzido.

§ 1º Para as operações contratadas com pessoas físicas e para a comercialização de imóveis cuja produção foi contratada com recursos do FGTS a partir de 1º de março de 2016 e até 31 de dezembro de 2017, será suportada pelo FGTS a diferença apurada entre as taxas de juros das operações de financiamento com pessoas físicas, vigentes até a data imediatamente anterior à publicação desta Resolução, e as taxas de juros atuais, a título de desconto para fins de redução no valor das prestações, observados os prazos e condições definidos no caput.

§ 2º Para as operações não enquadradas no parágrafo anterior, adotar-se-ão as condições e limites operacionais vigentes, excetuado o valor de enquadramento do imóvel.

A Instrução Normativa nº 51/2017 se baseia na Resolução nº 878 de 12 de dezembro de 2017 para estabelecer a nova redação para Instrução Normativa 21/2015. Vale destacar que o Conselho Curador aprovou a Resolução nº 790/2015, criando regra de transição para as cidades que haviam perdido o “valor teto” de venda de imóvel quando mudaram da “Faixa 2” para a “Faixa 1”, destacando que essa regra valeria até 31/12/2017 e, esta IN 51, prorrogação desse prazo para 31/12/2018, sem que os imóveis continuem a ter desconto bancado pelo FGTS, e taxa de juros igual à anterior, ou seja, apenas o teto do valor do imóvel seria mantido, assim o FGTS deixaria de bancar o diferencial dos juros após 31/12/2017.

O fato de prorrogar o prazo congela o teto até que esse fosse alcançado por um novo recorte territorial (quando se fizer uma nova revisão dos tetos para todo país) e a não prorrogação, impacta sobremaneira o empreendedor, além de ter implicações políticas para o município em questão (a medida também contribui para coibir a criação de regiões metropolitanas por todo o país).

Em 2018, há promessa do Ministério das Cidades de uma revisão dos critérios (e consequente, readequação dos valores), que se basearam no REGIC do IBGE, de 2007, cuja metodologia verificava o relacionamento social e econômico entre as cidades, e não a questão imobiliária e por esta razão não se adotou, neste momento, uma “regra definitiva”.