

**Sumário**

Ministério do Desenvolvimento Regional	1
Ministério da Economia	8
Ministério da Infraestrutura	9
.....Esta edição é composta de 14 páginas	

Ministério do Desenvolvimento Regional**GABINETE DO MINISTRO****INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 41, DE 15 DE OUTUBRO DE 2021**

Regulamenta o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Pró-Cotista.

O MINISTRO DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II, parágrafo único, art. 87 da Constituição Federal de 1988, o art. 4º e o art. 6º da Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, o art. 29, Seção VI, Capítulo II da Lei n. 13.844, de 18 de junho de 2019, o art. 1º, Anexo I do Decreto n. 10.773, de 23 de agosto de 2021, resolve:

Art. 1º Fica aprovada, na forma do Anexo, a regulamentação do Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Pró-Cotista, de que trata a Resolução n. 542, de 30 de outubro de 2007, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

Art. 2º Ficam revogados os seguintes atos do Ministério do Desenvolvimento Regional:

- I - Instrução Normativa n. 12, de 30 de maio de 2014;
- II - Instrução Normativa n. 27, de 11 de outubro de 2016;
- III - Instrução Normativa n. 32, de 28 de dezembro de 2016;
- IV - Instrução Normativa n. 9, de 20 de janeiro de 2017;
- V - Instrução Normativa n. 24, de 29 de junho de 2017; e
- VI - art. 7º da Instrução Normativa n. 44, de 21 de dezembro de 2020.

Art. 3º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação.

ROGÉRIO MARINHO

ANEXO

1. OBJETIVO

O Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - PRÓ-COTISTA destina-se, exclusivamente, a trabalhadores titulares de conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, 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 PRÓ-COTISTA 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 artigos 29 e 30 da Resolução do Conselho Curador do FGTS - CCFGTS n. 702, de 4 de outubro de 2012, independentemente da renda familiar mensal auferida pelo proponente ao financiamento.

2. MODALIDADES

O PRÓ-COTISTA será operado por intermédio das seguintes modalidades:

a) aquisição de unidade habitacional: modalidade que objetiva a aquisição de unidade habitacional, nova ou usada, dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade; e

b) 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.

2.1 É vedada a contratação cumulativa das modalidades operacionais, 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 Em conformidade com o § 5º do art. 13 da Resolução n. 4.676, de 2018, do Conselho Monetário Nacional, considera-se unidade habitacional nova, para fins desta Instrução Normativa, o imóvel que:

a) esteja em fase de produção; ou

b) tenha até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido por órgão público competente, ou, nos casos de prazo superior, se não tiver sido habitado ou alienado.

2.4 A unidade habitacional destinar-se-á exclusivamente ao uso residencial.

2.4.1 Nos casos de financiamentos vinculados a imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução CCFGTS n. 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 PRÓ-COTISTA utilizará recursos do Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do FGTS em vigor.

3.1 Os recursos destinados ao PRÓ-COTISTA serão alocados entre regiões geográficas, em favor dos agentes financeiros habilitados pelo Agente Operador, por intermédio de contratos de empréstimo.

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

3.1.2 O Agente Operador observará os critérios de alocação de recursos previstos anualmente na regulamentação específica de execução orçamentária.

4. PROCESSO DE ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO

O processo de enquadramento de propostas de operação de crédito, apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA, observará os critérios a seguir especificados, de acordo com a modalidade operacional pretendida:

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) 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 do Desenvolvimento Regional, no que se refere à qualificação de empresas construtoras a serem eventualmente contratadas; e

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

4.1 PRÉ-REQUISITOS DO PROPONENTE

Serão proponentes de operações de crédito, apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA, 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, correspondente 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.

4.1.1 Excetuam-se dos pré-requisitos estabelecidos nas alíneas "c" e "d" do subitem 4.1, deste Anexo, os contratos de financiamento destinados à construção de residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel.

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

4.3 As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, às etapas de hierarquização e seleção.

4.4 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 FINANCIAMENTO

Os processos de hierarquização e seleção de propostas de operação de financiamento 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 n. 702, de 2012;

b) beneficiem imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução n. 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, observadas, de acordo com a modalidade operacional, as condições mínimas de contratação dispostas no item 1 e subitens da Resolução CCFGTS n. 688, de 2012.

5.3 Fica dispensada a execução do processo de hierarquização e seleção, nos casos em que o volume de recursos referentes às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao volume de recursos orçamentários alocados ao programa, por regiões do território nacional.

5.4 Fica o Agente Operador responsável pela execução dos processos de hierarquização e seleção de propostas, admitida sua delegação aos Agentes Financeiros por ele habilitados a participar do programa.

6. CONDIÇÕES OPERACIONAIS

As propostas de operação de crédito apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA observarão as condições operacionais estabelecidas neste item, além da regulamentação que vier a ser definida pelo Agente Operador, no âmbito de sua competência legal.

6.1 DEFINIÇÕES BÁSICAS

O PRÓ-COTISTA adotará as seguintes definições básicas:

a) Empréstimo: operação de crédito entre o Agente Operador e o agente financeiro;

b) Financiamento: operação de crédito entre o agente financeiro e o Mutuário, com recursos originários da operação de empréstimo;

c) Valor de Avaliação: equivalente ao valor de mercado do bem objeto do financiamento definido com base em processo de avaliação efetuado pelo agente financeiro;

d) Agentes financeiros: instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas, definidas pelo art. 8º da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, e previamente habilitadas pelo Agente Operador, responsáveis pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS; e

e) Mutuários: pessoas físicas representadas pelos trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS.

6.2 LIMITES OPERACIONAIS

As propostas de operação de crédito apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA observarão os limites operacionais a seguir especificados:

a) valor de financiamento, compreendendo principal e despesas acessórias, limitado a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, excetuados os casos de financiamentos que venham a ser contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes - SAC, cujo limite é fixado em 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel; e

b) empreendimentos compostos por unidades habitacionais que possuirão, individualmente, valor de avaliação dentro dos limites fixados pelo Conselho Monetário Nacional para as operações de crédito celebradas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

6.2.1 Em áreas rurais, o valor de avaliação será atribuído sem considerar o valor da gleba onde esteja situado o imóvel.

6.2.2 Os valores de financiamento e de avaliação serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros, observados os dispositivos estabelecidos pelo art. 1º da Resolução n. 4.271, de 30 de setembro de 2013, do Conselho Monetário Nacional.

6.2.3 Os custos cartorários incorridos pelo mutuário em decorrência da concessão de financiamento para construção de unidade habitacional, podem ser acrescidos ao valor do financiamento, admitido, nesses casos, valor de financiamento superior ao limite fixado pela alínea "a" do subitem 6.2, deste Anexo, até o montante acrescido.

