

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO

Conselho curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

RESOLUÇÃO Nº 702, DE 4 DE OUTUBRO DE 2012

Estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e dá outras providências.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO, na forma dos arts. 5º, inciso I, 9º e 10 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e do art. 64, inciso I, do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, e

Considerando a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);

Considerando a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que dispõe sobre as Diretrizes Nacionais para o Saneamento Básico;

Considerando a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV);

Considerando a Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que dispõe sobre a Política Nacional de Mobilidade Urbana; e

Considerando o Decreto nº 6.025, de 22 de janeiro de 2007, que institui o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam aprovadas, na forma desta Resolução, as diretrizes gerais para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), válidas a partir de 1º de novembro de 2012, compreendendo:

- I - as metas de rentabilidade das aplicações;
- II - a estrutura e organização dos orçamentos;
- III - as diretrizes para aplicação dos recursos do FGTS;
- IV - as taxas e remuneração do Agente Operador e Agentes Financeiros, respectivamente; e
- V - as disposições gerais e transitórias.

Art. 2º As aplicações dos recursos do FGTS adotarão as seguintes definições:

I - Gestor da Aplicação: Ministério das Cidades, cujas competências encontram-se definidas no art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e no art. 66 do Regulamento Consolidado do 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;

II - Agente Operador: Caixa Econômica Federal, cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei nº 8.036, de 1990, e no art. 67 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 1995;

III - Agentes Financeiros: instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas, definidas pelo art. 8º da Lei nº 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;

IV - Securitizadora: Instituição não financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) como Companhia Aberta, tendo por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

V - Mutuários: pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, tomadoras de financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS;

VI - Agentes Promotores: entidades públicas ou privadas, com fins lucrativos ou não, promotoras de ações que visem à execução dos empreendimentos e respectivas metas físicas e sociais, que constituem os objetivos dos programas de aplicação dos recursos do FGTS, podendo atuar como gerenciadoras ou empreendedoras;

a) Agentes Promotores Gerenciadores: são aqueles contratados pelo mutuário das operações do FGTS, pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, para exercerem, total ou parcialmente, as atividades atribuídas ao Mutuário;

b) Agentes Promotores Empreendedores: são aqueles que, na qualidade de Mutuários, tomam emprestado os recursos do FGTS mediante operação de crédito com o Agente Financeiro, respondendo integralmente pela viabilização do empreendimento, desde seu planejamento até a sua conclusão e início do retorno dos recursos, na forma prevista em regulamentação;

VII - Empréstimo: operação de crédito realizada entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros habilitados a operar com recursos do FGTS;

VIII - Financiamento: operação de crédito realizada entre os Agentes Financeiros e os mutuários, com recursos originários da operação de empréstimo;

IX - Valor de Avaliação: equivalente ao valor de mercado do bem objeto do financiamento definido com base em processo de avaliação efetuado pelos Agentes Financeiros;

X - Valor de Investimento: equivalente ao somatório de todos os custos diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto do financiamento;

XI - Grupo Familiar: 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;

XII - Renda Familiar para enquadramento do financiamento: totalidade da renda bruta auferida pelo Grupo Familiar beneficiado, sem qualquer dedução;

XIII - Margem Prudencial: diferença entre a divisão de todas as receitas pelo total do ativo e de todas as despesas pelo total do ativo;

XIV - Programas de Aplicação: conjuntos de critérios, definições e normas que expressam e orientam as ações do FGTS para a entrega de bens e serviços à sociedade, aprovados pelo Conselho Curador do FGTS, e regulamentados pelo Gestor da Aplicação e Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências legais;

XV - Carteira Administrada: veículo de investimento, estruturado pelo Agente Operador, para adquirir debêntures, cotas de Fundo de Investimento em Direito Creditório (FIDC), cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e Certificado de Recebível Imobiliário (CRI), lastreados em operações de habitação, saneamento básico, infraestrutura urbana e operações urbanas consorciadas, aprovado pelo Conselho Curador do FGTS, e regulamentado pelo Gestor da Aplicação e Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências legais;

XVI - Aquisição de CRI: operação destinada à aquisição de CRI, lastreados em financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

XVII - Orçamento Operacional: orçamento composto pelo Plano de Contratações e Metas Físicas, contendo os recursos para contratação de todos os Programas de Aplicação, aquisição de CRI e Carteiras Administradas do FGTS, bem como a geração de empregos e a população beneficiada em nível nacional;

XVIII - Orçamento Financeiro: orçamento que demonstra os efeitos das políticas e diretrizes operacionais no fluxo financeiro global do FGTS, com os decorrentes impactos de caixa e nível de liquidez;

XIX - Orçamento Econômico: orçamento que demonstra os efeitos econômicos e patrimoniais estimados a partir da premissa da plena realização de todas as diretrizes, metas e objetivos estabelecidos na proposta orçamentária, demonstrando, com base nas previsões de despesas e receitas, os impactos das metas operacionais;

XX - Enquadramento: processo que se destina a verificar o atendimento das propostas ao objetivo e aos atos normativos que regem os programas de aplicação e carteiras administradas do FGTS, na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação;

XXI - Hierarquização: processo que se destina a ordenar, a partir do atendimento a critérios técnicos, objetivos e previamente definidos pelo Gestor da Aplicação, as propostas previamente enquadradas; e

XXII - Seleção: processo que se destina a eleger as propostas previamente hierarquizadas, até o limite dos recursos alocados aos Programas de Aplicação, aquisição de CRI e Carteiras Administradas, pelo Orçamento Plurianual vigente, devendo ser considerados ainda, para as operações de crédito em que figurem, como mutuários, entidades vinculadas ao setor público, os limites de concessão de crédito estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

CAPÍTULO II DAS METAS DE RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES

Art. 3º Os orçamentos do FGTS devem prever a formação de reserva de liquidez destinada a assegurar a capacidade de pagamento de gastos eventuais não previstos relativos aos saques das contas vinculadas.

§ 1º A reserva de liquidez corresponde, mensalmente, ao somatório dos saques ocorridos nos 3 (três) meses imediatamente anteriores, em escala móvel, cujos movimentos encontrem-se consolidados ou fechados.

§ 2º O valor obtido pela aplicação da metodologia estabelecida no parágrafo anterior não poderá representar, mensalmente, resultado inferior a 4% (quatro por cento) do saldo global dos depósitos efetuados nas contas vinculadas dos trabalhadores, verificado por ocasião do fechamento do balancete do FGTS do último mês considerado na apuração da base de cálculo.

Art. 4º O conjunto das receitas do FGTS deverá ser suficiente para cobertura de suas despesas, constante dos orçamentos aprovados pelo Conselho Curador, e gerar Margem Prudencial de, no mínimo, 1% (um por cento), calculada para cada exercício, observado o disposto no § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 1º Na elaboração e revisão das propostas orçamentárias anuais deverá ser apurada, com base em valores estimados, a Margem Prudencial prevista na forma do caput deste artigo.

§ 2º Quando do encerramento de cada exercício, no caso de a Margem Prudencial calculada resultar em percentual inferior a 1% (um por cento), o Agente Operador deverá constituir provisão no Balanço do FGTS correspondente à diferença apurada.

§ 3º Uma vez constituída a provisão no Balanço do FGTS, a Margem Prudencial deverá ser acrescida de forma a reverter o valor provisionado, em até dois exercícios subsequentes.

CAPÍTULO III DA ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DOS ORÇAMENTOS

Seção I Das Diretrizes Gerais

Art. 5º A proposta orçamentária do FGTS será elaborada com base em premissas e parâmetros que fundamentem suas previsões, sendo composta por três peças, a saber: Orçamento Operacional; Orçamento Financeiro; e Orçamento Econômico, na forma definida pelos incisos XVII, XVIII e XIX do art. 2º.

§ 1º A proposta orçamentária do FGTS possuirá caráter indicativo dos valores previstos de captação e dispêndio de recursos, sendo necessária prévia e explícita autorização do Conselho Curador para a realização de dispêndios.

§ 2º A elaboração dos Orçamentos Plurianuais e Anuais do FGTS observarão as seguintes diretrizes:

I - formular o Plano considerando a situação atual do Fundo e a projeção para os quatro anos subsequentes levando em consideração a influência dos fatores internos e externos, observada a

manutenção dos valores de contratação;

II - alocar os investimentos de forma equilibrada entre os diversos Programas e Unidades da Federação;

- III - buscar a integração dos programas, visando aperfeiçoar os resultados da aplicação dos recursos;
- IV - monitorar e avaliar os programas criando condições para a melhoria contínua e mensurável da qualidade e produtividade dos bens e serviços oferecidos;
- V - buscar o fortalecimento de parcerias com o setor público e com a iniciativa privada, visando à ampliação dos recursos aplicados; e
- VI - realizar a gestão estratégica dos programas considerados indutores do desenvolvimento para assegurar o alcance dos resultados pretendidos.

Seção II Dos Orçamentos Plurianuais e Anuais

Art. 6º O Orçamento Plurianual será o instrumento de planejamento dos 3 (três) exercícios subsequentes aos dos orçamentos anuais.

Parágrafo único. O Orçamento Plurianual deverá ser elaborado com base nas diretrizes gerais apresentadas na Seção I deste Capítulo, além das demais diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.

Art. 7º O Gestor da Aplicação apresentará, ao Conselho Curador, na forma regimentalmente prevista, até o dia 31 de julho de cada exercício, proposta de Orçamento Plurianual contendo proposta orçamentária para o ano subsequente.

§ 1º A proposta orçamentária será acompanhada de avaliação da execução do Orçamento Operacional do exercício em curso.

§ 2º O Conselho Curador deliberará sobre a proposta orçamentária, elaborada pelo Gestor da Aplicação, no mês de outubro do ano anterior ao do exercício orçamentário de sua competência.

§ 3º Os orçamentos serão ajustados, a cada exercício, por intermédio de reformulação, cuja proposta será elaborada pelo Gestor da Aplicação e submetida à deliberação do Conselho Curador, no mês de maio, objetivando a verificação da Margem Prudencial mínima de 1% (um por cento), de que trata o art. 4º, com base nos valores efetivamente apurados no Balanço do FGTS do exercício anterior.

Art. 8º A execução do Orçamento Operacional ocorrerá dentro do exercício orçamentário, sendo este coincidente com o calendário civil.

Parágrafo único. Excetuam-se da disposição do caput deste artigo as operações inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) ou aquelas vinculadas a empreendimentos de mobilidade urbana associados à Copa do Mundo FIFA 2014, cujo prazo final para contratação das operações de financiamento encerrar-se-á em 30 de junho do exercício orçamentário subsequente.

Art. 9º O Gestor da Aplicação elaborará proposta orçamentária destinando, a cada exercício, recursos para fins de concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas no âmbito da habitação popular, observando as seguintes disposições:

I - a Margem Prudencial mínima de 1% (um por cento), de que trata o art. 4º;

II - o equilíbrio econômico-financeiro do FGTS; e

III - a necessidade de formação de reservas para saldar compromissos futuros.

CAPÍTULO IV DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS ORÇAMENTOS DO FGTS

Seção I Dos Tomadores de Recursos

Art. 10. As operações de financiamento de Habitação Popular serão realizadas com pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, nas condições a seguir estabelecidas:

I - Pessoas físicas: definidas como famílias com renda familiar mensal limitada a R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais), admitida sua elevação até R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados em municípios integrantes

de regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios-sede de capitais estaduais, ou municípios com população igual ou superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes;
II - Pessoas jurídicas: definidas como empresas da construção civil ou Sociedades de Propósito Específico (SPE); e

III - Entidades vinculadas ao setor público: definidas como estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

Parágrafo único. Os demais investimentos habitacionais, não enquadráveis como Habitação Popular, observarão, no mínimo, os limites e condições definidas pelo SFH.

Art. 11. Os investimentos em Saneamento Básico serão destinados a atender estados, municípios, Distrito Federal e suas entidades da administração direta ou indireta, inclusive as empresas públicas e sociedades de economia mista; as empresas concessionárias e outros tipos de delegatários de serviços públicos de saneamento básico; as empresas privadas que implementem investimentos em saneamento; e as indústrias.

Art. 12. Os investimentos em Infraestrutura Urbana atenderão às entidades vinculadas ao setor público, da administração direta ou indireta, gestores públicos dos serviços de transporte público coletivo urbano, bem como às empresas, públicas ou privadas, concessionárias de serviços de transporte público coletivo urbano.

Seção II

Do Plano de Contratações e Metas Físicas

Art. 13. O Plano de Contratações e Metas Físicas do FGTS, integrante do Orçamento Operacional, será composto pelas seguintes áreas orçamentárias: Habitação Popular; Saneamento Básico; e Infraestrutura Urbana.

§ 1º Serão destinados, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos recursos globais do Orçamento Operacional, exclusive aqueles destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, para investimentos em Habitação Popular.

§ 2º O Plano de Contratações e Metas Físicas do FGTS contemplará a destinação de recursos para Programas de Aplicação habitacionais, não enquadráveis na área orçamentária de Habitação Popular, observados, no mínimo, os limites e condições definidas pelo SFH.

Art. 14. A distribuição, entre Unidades da Federação, dos recursos alocados às áreas orçamentárias de Habitação Popular e Saneamento Básico observará as variáveis técnicas e os pesos a seguir relacionados:

HABITAÇÃO POPULAR	
Variáveis (por UF)	Pesos para Ponderação
Déficit habitacional acima de três salários mínimos (1)	50
População Total (2)	50
SANEAMENTO BÁSICO	
Déficit de Saneamento	70
População Urbana (3)	30

Legenda:

(1) O déficit habitacional será aquele estimado e divulgado pelo Gestor da Aplicação, com base nos dados e informações constantes do último Censo Demográfico ou da mais recente Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), ambos realizados pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

(2) A população total será aquela constante do último Censo Demográfico ou da mais recente estimativa populacional, ambos realizados pela Fundação IBGE.

(3) A população urbana será aquela constante do último Censo Demográfico ou da mais recente estimativa populacional, ambos realizados pela Fundação IBGE.

§ 1º No cômputo do déficit de saneamento são consideradas variáveis relacionadas aos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário, ponderadas conforme a distribuição a seguir:

DÉFICIT DE SANEAMENTO - VARIÁVEIS	Pesos para Ponderação
Domicílios urbanos sem acesso a rede de distribuição de água (1)	10
Domicílios urbanos sem acesso a rede coletora de esgoto ou fossa séptica (1)	20
Volume estimado de esgoto gerado não tratado (2)	40

Legenda:

(1) Os dados serão obtidos com base nas informações mais recentes disponibilizadas pela PNAD ou pelo último Censo Demográfico, ambos realizados pela Fundação IBGE.

(2) Os dados serão obtidos com base nas informações mais recentes disponibilizadas pelo Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), da Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental do Ministério das Cidades.

§ 2º É facultada, ao Gestor da Aplicação, a alocação, por regiões geográficas do país, utilizando-se dos critérios de distribuição previstos no caput deste artigo, para os demais investimentos habitacionais, previstos no § 2º do art. 13, aquisição de CRI e Carteiras Administradas lastreadas em operações de habitação e saneamento.

Art. 15. A distribuição dos recursos alocados à área orçamentária de Infraestrutura Urbana será efetuada pelo Gestor da Aplicação, a partir de identificação de demanda pelo Agente Operador.

Art. 16. Em função dos níveis de demanda previstos e da capacidade de pagamento dos proponentes ao crédito, o Gestor da Aplicação poderá promover remanejamentos dos recursos constantes do Orçamento Operacional, a partir de solicitação fundamentada do Agente Operador.

§ 1º Os remanejamentos observarão o equilíbrio operacional do FGTS.

§ 2º Os remanejamentos serão informados, pelo Gestor da Aplicação, ao Conselho Curador, na reunião ordinária subsequente a sua realização, acompanhados dos respectivos demonstrativos e justificativas.

Seção III

Dos Pré-requisitos para Concessão de Financiamentos a Pessoas Físicas

Art. 17. Somente serão concedidos financiamentos com recursos do FGTS a pretendentes que:
I - não detenham, em qualquer parte do País, outro financiamento ativo nas condições do SFH;
e

II - não sejam proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou titulares de direito de aquisição de imóvel residencial no local de residência ou em outro que pretenda fixar.

Parágrafo único. Excetuam-se dos pré-requisitos estabelecidos no caput deste artigo os contratos de financiamento destinados à:

I - 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; e

II - 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.

Art. 18. A concessão de financiamento nas condições citadas nos incisos I e II do parágrafo único do art. 17 pode ocorrer mais de uma vez, desde que o valor de investimento ou avaliação

do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas não ultrapasse os limites definidos no art. 20.

Seção IV Das Condições Operacionais

Art. 19. Nas operações de crédito realizadas com recursos do FGTS serão observados os limites constantes desta Seção, facultado ao Gestor da Aplicação o estabelecimento de sublimites para as modalidades operacionais integrantes dos Programas de Aplicação.

Art. 20. Os imóveis objeto de financiamentos, vinculados aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, observarão o limite de valor de venda ou de avaliação ou de investimento de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

§ 1º Admitir-se-á a elevação do limite estabelecido no caput deste artigo, nos casos a seguir especificados:

I - até R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), nos casos de imóveis situados no Distrito Federal ou em municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes dos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo;

II - até R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), nos casos de imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 1.000.000 (um milhão) de habitantes ou em municípios-sede de capitais estaduais, não especificados no inciso anterior;

III - até R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), nos casos de imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes ou em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive aqueles integrantes da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno (RIDE); e

IV - até R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), nos casos de imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

§ 2º A verificação da população deverá ser feita com base no mais recente censo ou estimativa de população realizada pelo IBGE.

§ 3º Os valores de venda e avaliação ou investimento deverão ser comparados entre si optando-se pelo maior para fins de enquadramento do imóvel objeto da proposta de financiamento.

§ 4º O valor limite de investimento, nos casos de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, englobará o valor do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas.

Art. 21. Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros em função de análise de capacidade de pagamento, observadas as condições definidas nesta Resolução.

Art. 22. Os proponentes de financiamentos no âmbito do FGTS deverão observar, a título de contrapartida mínima, 5% (cinco por cento) dos valores de venda ou avaliação ou de investimento.

§ 1º Para efeito de aporte da contrapartida mínima, serão considerados, exclusivamente, itens de investimento, definidos na regulamentação dos Programas de Aplicação.

§ 2º Para efeito de aporte da contrapartida mínima, nas operações de financiamento com pessoas físicas, serão considerados, alternativamente ao disposto no parágrafo anterior, a critério dos proponentes:

I - pagamento, com recursos próprios, inclusive os provenientes das contas vinculadas, dos encargos devidos durante a fase de carência;

II - itens do investimento, definidos na regulamentação dos programas de aplicação; ou

III - pagamento das prestações de amortização e juros e demais encargos devidos pelo mutuário, no prazo compreendido entre o fim da carência e a concessão do Termo de Habite-se, quando se tratar de operação de crédito destinada à construção.

§ 3º As operações das áreas orçamentárias de Saneamento Básico e de Infraestrutura Urbana admitirão como pré-investimento o projeto executivo ou outros itens de investimento, na forma da regulamentação do Gestor da Aplicação, para efeito de contrapartida mínima.

Art. 23. As operações de crédito com recursos do FGTS observarão os prazos máximos de amortização definidos a seguir:

I - operações de crédito vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular e demais operações habitacionais, previstas no § 2º do art. 13:

a) mutuários pessoas físicas: 30 (trinta) anos; e

b) demais mutuários: 20 (vinte) anos.

II - Operações de crédito vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana: 20 (vinte) anos, excetuadas as operações de crédito destinadas aos sistemas de transporte público coletivo urbano sobre trilhos, cujo prazo máximo de amortização é de até 30 (trinta) anos.

Art. 24. Nas operações de crédito vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico, Infraestrutura Urbana e Habitação Popular, esta última quando participem, como mutuários, entidades vinculadas ao setor público, o prazo de carência corresponderá ao prazo originalmente previsto para a execução de todas as etapas programadas para cumprimento do objeto do contrato de financiamento, limitado a 48 (quarenta e oito) meses, sendo permitida sua prorrogação por até metade do prazo originalmente pactuado, observada a regulamentação do Gestor da Aplicação.

Parágrafo único. As operações de crédito vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, quando participem, como mutuários, pessoas físicas ou jurídicas, o prazo de carência, equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, será limitado a 24 (vinte e quatro) meses, sendo permitida sua prorrogação por até metade do prazo originalmente pactuado, observada a regulamentação do Gestor da Aplicação.

Art. 25. Observado o disposto no art. 24, nas operações de crédito vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico, Infraestrutura Urbana e Habitação Popular, esta última quando participem, como mutuários, entidades vinculadas ao setor público, o primeiro desembolso deverá ser efetuado em até 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato de financiamento, sendo permitida a prorrogação, por no máximo igual período, observada a regulamentação do Gestor da Aplicação.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o prazo de prorrogação de primeiro desembolso, disposto no caput deste artigo, poderá ser prorrogado, adicionalmente, por mais 12 (doze) meses para as operações de crédito de infraestrutura urbana, inseridas no PAC ou àquelas vinculadas a empreendimentos de mobilidade urbana associados à Copa do Mundo FIFA 2014, desde que os tomadores comprovem a viabilidade técnica e financeira de execução das obras e serviços.

Seção V Da Política de Descontos

Art. 26. Os descontos a serem concedidos nos financiamentos a pessoas físicas destinam-se à redução no valor das prestações ou ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel.

Art. 27. Serão beneficiárias de descontos as pessoas físicas com renda familiar mensal limitada a R\$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais), proponentes de financiamentos vinculados, exclusivamente, à habitação popular, observada a regulamentação do Gestor da Aplicação.

Art. 28. Os descontos serão calculados e concedidos observadas as seguintes diretrizes, sem prejuízo daquelas específicas dos programas de aplicação a que se vinculem os respectivos contratos de financiamento:

I - promover a associação com recursos dos orçamentos públicos, em especial aqueles vinculados ao Fundo Nacional de Habitação do Interesse Social, conforme disposto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

II - incentivo à produção ou à aquisição de imóveis novos, passíveis de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

III - prioridade de aplicação em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios-sedes de capitais estaduais e municípios com população urbana igual ou superior a cem mil habitantes;

IV - concessão, uma única vez a cada beneficiário, excetuados os casos de financiamentos anteriores destinados, exclusivamente, à aquisição de material de construção, cabendo aos Agentes Financeiros alimentar cadastro que permita tal controle, na forma regulamentada pelo Agente Operador;

V - acesso à moradia adequada para os segmentos populacionais de menor renda;

VI - aplicação dos recursos onerosos destinados ao financiamento habitacional, por intermédio do desconto para fins de redução da prestação.

Art. 29. O desconto para fins de redução no valor das prestações é representado pela cobertura da remuneração dos Agentes Financeiros, equivalente ao somatório dos valores a seguir discriminados, e será limitado a 75% (setenta e cinco por cento) do valor do saldo devedor inicial da operação de financiamento ou R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por contrato de financiamento, o menor:

I - diferencial de juros, de que trata o art. 37, calculado com base no fluxo teórico do financiamento pelo prazo da operação, pago à vista; e

II - taxa de administração, de que trata o art. 38, paga à vista, descontada à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), estimada quando da aprovação e reformulação do orçamento anual.

§ 1º O diferencial de juros, de que trata o inciso I do caput, será coberto pelo FGTS nas seguintes condições:

I - integralmente, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal limitada a R\$ 2.455,00 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais); e

II - limitado a 1,16% (um inteiro e dezesseis décimos por cento), nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal situada no intervalo compreendido entre R\$ 2.455,01 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e um centavo) e R\$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais).

§ 2º O limite de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), de que trata o caput, será objeto de processo de revisão, anualmente, pelo Conselho Curador do FGTS, quando da aprovação do orçamento.

Art. 30. O desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será calculado e concedido na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação, observados, no mínimo, os seguintes parâmetros:

I - valor individual limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

II - renda do beneficiário, de forma inversamente proporcional ao desconto a ser concedido, garantindo-se o maior valor de desconto de que trata o inciso I a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais);

III - localização do imóvel objeto do financiamento pretendido, de forma diretamente proporcional aos municípios de grande porte, capitais estaduais e regiões metropolitanas ou equivalentes; e

IV - modalidade operacional do Programa de Aplicação a que esteja vinculado o contrato de financiamento, cabendo maior parcela de desconto para os financiamentos destinados à produção ou à aquisição de imóveis novos.

Art. 31. Nos casos de transferência ou liquidação antecipada da dívida, amortização extraordinária ou redução de prazo de amortização, o valor do desconto, de que tratam os incisos I e II do art. 29, serão restituídos ao FGTS, na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação e pelo Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências.

CAPÍTULO V DAS TAXAS DE JUROS E DA REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS

Seção I Das Taxas de Juros

Art. 32. Nas operações de empréstimo vinculadas aos recursos alocados à área orçamentária de Habitação Popular, a taxa nominal de juros é fixada em 6% (seis por cento) ao ano, excetuados os seguintes casos, onde será aplicada a taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano:

I - nas operações de empréstimo vinculadas a financiamentos onde figure, como mutuário final, entidade do setor público; e

II - nas operações de empréstimo vinculadas a financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais).

§ 1º As operações de empréstimo vinculadas a financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, as taxas nominais de juros de que trata o caput deste artigo serão reduzida em 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano.

§ 2º As operações de empréstimo vinculadas aos demais investimentos habitacionais, de que trata o § 2º do art. 13, a taxa de juros nominal obedecerá o mínimo de 6,5% (seis e meio por cento) ao ano.

Art. 33. As taxas nominais de juros das operações de empréstimo vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana são fixadas em 6% (seis por cento) ao ano, excetuados os seguintes casos:

I - 5,5% (cinco vírgula cinco por cento) ao ano, nos casos de financiamentos destinados a projetos de sistema de transporte público coletivo urbano sobre trilhos; e

II - 5% (cinco por cento) ao ano, nos casos de financiamentos destinados a projetos de saneamento integrado.

Parágrafo único. Na contratação de mais de uma modalidade com o mesmo mutuário, é facultado ao Agente Financeiro utilizar, no contrato de empréstimo, a taxa média ponderada, entre as taxas definidas no caput deste artigo.

Art. 34. Nas operações estruturadas no âmbito da Carteira Administrada e dos CRI não vinculados a essa Carteira, a taxa de juros nominal mínima é fixada conforme as disposições deste artigo.

§ 1º Nas operações estruturadas, no âmbito da Carteira Administrada, a taxa de juros nominal mínima é fixada em:

I - 6% (seis por cento) ao ano nos casos de investimentos em habitação em que todas as unidades construídas no empreendimento enquadrarem-se nos limites operacionais definidos para habitação popular;

II - 8% (oito por cento) ao ano nos casos de investimentos em habitação em que todas as unidades construídas no empreendimento não se enquadrarem nos limites operacionais definidos para habitação popular;

III - a média das taxas consignadas nos incisos I e II deste artigo, ponderada pelo valor das respectivas unidades, nos casos de investimentos em habitação em que haja unidades enquadradas e não enquadradas nos limites operacionais de habitação popular; e

IV - 6% (seis por cento) ao ano nos casos de investimentos em saneamento básico, infraestrutura urbana e operações urbanas consorciadas.

§ 2º Nas operações estruturadas no âmbito dos CRI não vinculados à Carteira Administrada, inclusive durante o período de carência, quando se tratar de créditos imobiliários cujo lastro esteja vinculado a imóveis em produção a taxa de juros nominal mínima é fixada em:

I - 6% (seis por cento) ao ano, no caso de imóveis com valor de até 40% do limite do SFH;

II - 7% (sete por cento) ao ano, no caso de imóveis com valor de acima de 40% e até 80% do limite do SFH; e

III - 8% (oito por cento) ao ano, no caso de imóveis com valor acima de 80% e até 100% do limite do SFH.

Seção II

Da Taxa de Risco de Crédito do Agente Operador

Art. 35. O Agente Operador fica autorizado a cobrar, a título de risco de crédito, nas operações de empréstimo, diferencial de juros acrescido às taxas nominais, de que tratam os arts. 32 e 33, e o § 2º do art. 34, até o limite de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano.

Parágrafo único. Nas operações estruturadas no âmbito das Carteiras Administradas, o limite de taxa de risco de crédito é de 1% (um por cento) ao ano.

Seção III

Da Remuneração dos Agentes Financeiros

Art. 36. Observada a regulamentação do Gestor da Aplicação, ficam os Agentes Financeiros autorizados a cobrar, nas operações de financiamento, os valores dispostos nesta Seção.

Art. 37. O diferencial de juros será cobrado acrescido às taxas nominais, de que tratam os arts. 32 e 33, nos seguintes valores:

I - até 2,16% (dois inteiros e dezesseis décimos por cento) ao ano, nas operações de financiamento com pessoas físicas, excetuadas aquelas que contemplem famílias com renda bruta mensal situada no intervalo de R\$ 3.275,01 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais e um centavo) a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), inclusive, cujo diferencial de juros fica limitado a 1,16% (um inteiro e dezesseis décimos por cento) ano;

II - até 2% (dois por cento) ao ano, nas operações com entidades ou órgãos vinculados ao setor público e pessoas jurídicas; e

III - até 1% (um por cento) ao ano, a título de taxa de risco de crédito, aplicado sobre o saldo devedor nas operações destinadas a saneamento básico, infraestrutura urbana e às entidades ou órgãos vinculados ao setor público, em habitação popular, não se admitindo a cobrança de quaisquer outras taxas.

Art. 38. Exclusivamente nas operações com pessoas físicas, será cobrado valor máximo de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) referente à taxa de administração.

Art. 39. A título de taxa de acompanhamento da operação, nas operações de financiamentos a pessoas físicas, ficam os Agentes Financeiros autorizados a cobrar valor correspondente até 1,5% (um e meio por cento) do valor do financiamento.

Art. 40. Nas operações de financiamento a pessoas jurídicas, na área de habitação, ficam os Agentes Financeiros autorizados a cobrar:

I - até 0,5% (meio por cento) do valor do financiamento, observado o valor mínimo de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a título de análise de concessão do financiamento, considerados os custos das análises cadastral, jurídica, da proposta, de viabilidade técnica de engenharia e de risco de crédito;

II - até R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para o repasse de cada unidade do empreendimento;

III - até R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) por vistoria mensal das obras;

IV - até R\$ 162,00 (cento e sessenta e dois reais) para análise de cada tipologia construtiva diferenciada do empreendimento;

V - até R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para reprogramação de cronograma físico-financeiro; e

VI - até R\$ 100,00 (cem reais) por hora técnica para avaliação de imóveis ou recebíveis, nos casos de análise de garantias diferenciadas.

Parágrafo Único. O valor máximo de que trata o inciso I deste artigo deverá ser objeto de regulamentação pelo Agente Operador.

Art. 41. Exclusivamente nas operações com pessoas físicas, contratadas na modalidade aquisição de materiais de construção, é facultado aos Agentes Financeiros cobrarem dos mutuários, a título de Taxa de Risco de Crédito, o valor equivalente a 0,2695% (dois mil, seiscentos e noventa e cinco milionésimos por cento) ao mês do saldo devedor da operação, atualizado pelo mesmo índice de atualização do saldo devedor da operação.

Parágrafo único. Na adoção da Taxa de Risco de Crédito de que trata o caput deste artigo, é vedada, ao Agente Financeiro, a cobrança dos prêmios relativos ao Seguro de Crédito bem assim do Seguro de Danos Físicos do Imóvel (DFI).

Art. 42. Os valores de remuneração dos Agentes Financeiros disciplinados nos arts. 39, 40 e 41 serão objeto de revisão, anualmente, pelo Conselho Curador do FGTS, quando da aprovação do orçamento.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43. As aplicações do FGTS observarão as seguintes disposições gerais:

I - o Agente Operador disponibilizará, periodicamente, ao Gestor da Aplicação, relatórios e informações gerenciais, de forma a avaliar o cumprimento das diretrizes estabelecidas nesta Resolução;

II - os investimentos vinculados às áreas orçamentárias de Saneamento Básico e Infraestrutura Urbana, complementares aos programas habitacionais, são aqueles indispensáveis à melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida da população; e

III - na hipótese de demanda por recursos do Orçamento Operacional em volume superior ao disponível no exercício, o Agente Operador alocará os recursos de forma proporcional à participação percentual dos Agentes Financeiros em financiamentos habitacionais já concedidos com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), podendo ainda, na avaliação de efetividade da aplicação durante o exercício, remanejar os recursos alocados, e não utilizados, em favor de Agentes Financeiros que demonstrarem melhores resultados na sua aplicação.

Art. 44. É vedada a contratação de operações de crédito de empréstimo ou financiamento com proponentes que se encontrem em situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativos dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN).

§ 1º Verificada, na fase de desembolso das operações de crédito, situação de irregularidade perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas: desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências; desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS; desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou outras, a critério do Agente Operador.

Art. 45. O item 2 e o cronograma do Anexo da Resolução nº 664, de 23 de agosto de 2011, publicada no Diário Oficial da União, em 31 de agosto de 2011, Seção 1, páginas 143 e 144, passam a vigorar com a seguinte redação:

"2. Determinar a criação de grupo de trabalho específico, no âmbito do Grupo de Apoio Permanente - GAP, para proceder aos estudos necessários sobre a matéria, até 30 de junho de 2012."

"V - CRONOGRAMA:

TEMAS / ATIVIDADES	PERÍODO / PRAZO
Rentabilidade e Riscos	SET/2011 a OUT/2011
Distribuição de Recursos	OUT/2011 a NOV/ 2011
Orçamento e Diretrizes para contratação	FEV/2012 a MAR/2012
Elaboração de Voto e Minuta de Resolução	JUN/2012

Art. 46. Ficam o Agente Operador e os Agentes Financeiros autorizados a contratar, até 31 de dezembro de 2012, operações de crédito, cujas propostas tenham sido por eles recepcionadas até a conclusão do processo de regulamentação desta Resolução, exclusive, nas condições estabelecidas pela Resolução nº 460, de 14 de dezembro de 2004, suas alterações e aditamentos, e normas complementares.

Parágrafo único. O processo de regulamentação de que trata o caput obedecerá os seguintes prazos e condições:

I - Gestor da Aplicação: em até 20 (vinte) dias, contados a partir da data de publicação desta Resolução; e

II - Agente Operador: em até 10 (dez) dias, contados a partir da data de publicação da regulamentação do Gestor da Aplicação.

Art. 47. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

CARLOS DAUDT BRIZOLA
Presidente do Conselho

