

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 30/06/2023 | Edição: 123 | Seção: 1 | Página: 7

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

## INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 27, DE 29 DE JUNHO DE 2023

Altera a Instrução Normativa n. 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, Substituto, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto nos artigos 4º e 6º da Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, no art. 66 do Decreto n. 99.684, de 8 novembro de 1990, no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto n. 11.468, de 5 de abril de 2023, e considerando as disposições da Resolução n. 702, de 4 de outubro de 2012 e da Resolução n. 1.062, de 20 de junho de 2023, ambas do Conselho Curador do FGTS, resolve:

Art. 1º A Instrução Normativa n. 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20. .... 20.

Parágrafo único. Conforme enquadramento, os municípios observarão como limite de valor de venda ou investimento, de que trata o art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, o maior valor entre aqueles vigentes anterior e posteriormente à data de publicação da Resolução n. 1.062, de 20 de junho de 2023, do Conselho Curador do FGTS." (NR)

"Art. 22. O enquadramento dos municípios na tabela estabelecida pelo caput do art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, se dará em observância a:

I - verificação da população com base no mais recente censo ou estimativa de população realizada pelo IBGE;

II - dados de hierarquia urbana publicados pelo IBGE por meio da pesquisa Região de Influência das Cidades; e

III - dados de arranjos populacionais publicados pelo IBGE por meio do estudo Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil." (NR)

"Art. 38. .... 38.

I - em função do alcance de metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS, para operações com proponentes cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), conforme fases a seguir detalhadas:

Renda familiar mensal bruta	FASE 1	FASE 2	FASE 3
limitada à R\$ 2.000,00	3,97%	4,17%	4,37%
de R\$ 2.000,01 a R\$ 2.640,00	3,90%	4,10%	4,30%
de R\$ 2.640,01 a R\$ 3.200,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 3.200,01 a R\$ 3.800,00	3,92%	4,12%	4,32%

de R\$ 3.800,01 a R\$ 4.400,00	4,84%	4,84%	5,04%
--------------------------------	-------	-------	-------

§ 3º. O alcance de metas de que trata o inciso I do caput será aferido por faixa de renda." (NR)

"Art.

52.

I - diferencial de juros, de que trata o § 2º do art. 38, calculado com base no fluxo teórico do financiamento, pelo prazo da operação, nas condições e limites percentuais anuais dispostos a seguir, conforme anexo I, inciso I, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, cujo enquadramento nas fases se dará em função do alcance de metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS:

Renda familiar mensal bruta	Regiões Geográficas FASE 1		Regiões Geográficas FASE 2		Regiões Geográficas FASE 3	
	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE
limitada à R\$ 2.000,00	1,63%	1,38%	1,83%	1,58%	2,03%	1,78%
de R\$ 2.000,01 a R\$ 2.640,00	1,31%	1,06%	1,51%	1,26%	1,71%	1,46%
de R\$ 2.640,01 a R\$ 3.200,00	0,83%	0,58%	1,03%	0,78%	1,23%	0,98%
de R\$ 3.200,01 a R\$ 3.800,00	0,08%		0,28%		0,48%	
de R\$ 3.800,01 a R\$ 4.400,00	0,00%		0,00%		0,20%	

II - taxa de administração, de que trata o art. 38 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais), conforme art. 29, inciso II, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

Parágrafo único. O alcance de metas de que trata o inciso I do caput será aferido por faixa de renda." (NR)

"Art. 53. O valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel está limitado, individualmente, a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), nos termos do inciso I do art. 30 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, e será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada:

§

1º

$$Frenda = a \cdot (R - RD_{\text{máx}})^2 + b \cdot (R - RD_{\text{máx}}) + D_{\text{máx}}$$

Sendo:

$$A = -b / (2 \cdot (RD_{\text{mín}} - RD_{\text{máx}}))$$

$$B = (2 \cdot D_{\text{máx}} \cdot (D_{\text{mín}} / D_{\text{máx}} - 1)) / (RD_{\text{mín}} - RD_{\text{máx}})$$

Onde:

R: Renda familiar mensal bruta do beneficiário;

D<sub>máx</sub>: Valor limite máximo de desconto atribuído ao parâmetro, equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

D<sub>mín</sub>: Valor limite mínimo de desconto atribuído ao parâmetro, equivalente a R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais);

RD<sub>máx</sub>: Valor limite máximo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao D<sub>máx</sub>, equivalente a R\$ 1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais);

RD<sub>mín</sub>: Valor limite mínimo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao D<sub>mín</sub> equivalente a R\$ 3.700,00 (três mil, trezentos e cinquenta reais).

§

3º

$$FD_{fin} = 10 - 40 * ((D_{fin}/VVI) - 0,5)$$

Sendo:

$$D_{fin} = 0,25 * R * (((1+j)^{360} - 1)/((1+j)^{360} * j))$$

Onde:

R: Renda familiar mensal bruta do beneficiário;

j: juros mensais do sistema FGTS;

VVI: Valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento, limitado a 67,5% (sessenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) dos limites de valor de venda ou investimento acessados pelo município.

§

5º

Recorte Populacional/Territorial	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes	Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes	Municípios com população menor que 100 mil habitantes
Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	1,20	1,15	1,10	1,05
Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	1,20	1,10	1,05	1,00
Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	1,10	1,10	1,05	0,90
Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	-	1,05	1,00	0,85

§ 7º No caso de operações de financiamento de imóveis prontos comercializados no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, o desconto de que trata o caput será limitado a R\$ 49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos reais).

§ 8º O Fator recorte populacional, de que trata o § 5º do caput, será definido pelos valores indicados na tabela a seguir até a regulamentação, pelo Agente Operador do FGTS, dos procedimentos operacionais relacionados ao disposto na Resolução n. 1.062, de 20 de junho de 2023, do Conselho Curador do FGTS.

(NR)

"Art.

54.

II - 70% (setenta por cento), para operações de financiamento com pessoas físicas que componham família unipessoal;

IV - 30% (trinta por cento), para operações de aquisição de imóveis usados.

(NR)

Art. 2º É facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros contratarem, a critério dos mutuários finais pessoas físicas, operações de financiamento com diferencial de juros, de que trata o inciso I do art. 29, da Resolução n. 702, de 4 de outubro de 2012, alterada pela Resolução n. 977, de 8 de setembro de 2020, ambas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS, limitado a 1,91% (um inteiro e noventa e um centésimos por cento), observadas as seguintes condições:

I - operações destinadas a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta situada entre R\$2.000,01 (dois mil reais e um centavo) e R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais);

II - empreendimentos enquadrados nos programas Carta de Crédito Associativo ou Apoio à Produção de Habitações e recepcionados pelos agentes financeiros até a data de publicação da Resolução n. 977, de 2020, do CCFGTS;

III - a taxa de juros final paga pelo beneficiário, de que trata o inciso II do art. 32 da Resolução n. 702, de 2012, será a vigente até a data imediatamente anterior à publicação da Resolução n. 977, de 2020, do CCFGTS; e

IV - os limites de valor de venda ou investimento do imóvel, a seguir especificados:

RECORTE POPULACIONAL/ TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ e SP	Sul, ES e MG	Centro-Oeste (exceto DF)	Norte e Nordeste
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles.	144.000	133.000	128.000	128.000
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. 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.	133.000	128.000	122.000	122.000
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. Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	122.000	117.000	112.000	106.000
Municípios com população maior ou igual a 50 (cinquenta) mil habitantes e menor que 100 (cem) mil habitantes.	106.000	101.000	96.000	90.000
Municípios com população maior ou igual a 20 (vinte) mil habitantes e menor que 50 (cinquenta) mil habitantes.	85.000	80.000	80.000	74.000
Demais municípios.	74.000	74.000	74.000	74.000

§ 1º As operações de que tratam o caput, observarão os percentuais anuais de juros dos financiamentos, diferencial de juros e taxas de juros final paga pelo beneficiário, a seguir:

Condições Operacionais	2023	A partir de 2024
Taxas de juros dos financiamentos	4,02%	3,80%
Diferencial de juros	1,18%	0,96%
Taxa de juros final paga pelo mutuário	5,00%	

§ 2º Nos casos de financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, as taxas de juros dos financiamentos e a taxa de juros final paga pelo mutuário de que trata o § 1º do caput serão reduzidas em 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano.

Art. 3º Fica revogado o inciso III do art. 54 da Instrução Normativa nº 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional.

Art. 4º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**HILDO AUGUSTO DA ROCHA NETO**

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.