



**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA MCID Nº 12, DE 7 DE MARÇO DE 2017 (DOU 08/03/2017)**

**Dá nova redação à Instrução Normativa nº 21, de 14 de dezembro de 2015, do Ministério das Cidades, que regulamenta o Programa Carta de Crédito Associativo.**

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, e

Considerando a Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2017, do Conselho Curador do FGTS, que altera os limites e parâmetros operacionais relativos aos programas habitacionais, resolve:

**Art. 1º** O art. 2º, os itens 1, 5, 6 e 8 do Anexo I e os Anexos II e III da Instrução Normativa nº 21, de 14 de dezembro de 2015, do Ministério das Cidades, que regulamenta o Programa Carta de Crédito Associativo, publicada no Diário Oficial da União em 15 de dezembro de 2015, Seção 1, páginas 81 a 84, passam a vigorar com a seguinte redação:

"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:

I - (...)

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

III - operações de crédito com pessoas jurídicas até 30 de abril de 2016, incluindo a comercialização das unidades produzidas mediante operações de crédito com pessoas físicas, exclusivamente nos casos de municípios onde o valor de enquadramento de





**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

1.1 (...)

1.2 (...)

1.3 A população-alvo do FGTS, no âmbito dos programas de aplicação vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, é composta por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

1.3.1. (...)"

## "5 PROCESSOS DE HIERARQUIZAÇÃO, SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO

(...)

5.1 Serão consideradas prioritárias as propostas que preencham a maioria dos seguintes critérios:

a) sejam destinadas a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a 4.000,00 (quatro mil reais);

b) (...)

c) (...)

d) (...)

(...)

5.2 (...)

5.3 (...)

5.4 (...)

5.5 (...)

## "6 CONDIÇÕES OPERACIONAIS

(...)

### 6.1 DEFINIÇÕES BÁSICAS

(...)

### 6.2 LIMITES OPERACIONAIS

(...)





**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

a) Limites de enquadramento:

<< TABELA >>

(...)

### 6.3 COMPOSIÇÃO DE INVESTIMENTO

(...)

### 6.4 CONTRAPARTIDA

(...)

### 6.5 TAXA DE JUROS DO FINANCIAMENTO

O Programa Carta de Crédito Associativo será operado com as seguintes taxas de juros:

a) 5% (cinco por cento) ao ano, nos financiamentos concedidos a proponentes, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

b) 6% (seis por cento) ao ano, nos financiamentos concedidos a proponentes cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

(...)

### 6.6 REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS

(...)

### 6.7 SISTEMAS E PRAZO MÁXIMO DE AMORTIZAÇÃO

(...)

### 6.8 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

(...)

### 6.9 GARANTIAS

(...)

### 6.10 SEGURO

(...)

### 6.11 DESEMBOLSO DO VALOR FINANCIADO





**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

(...)

## 6.12 PRAZO DE CARÊNCIA

(...)"

## "8 DESCONTOS NOS FINANCIAMENTOS

(...)

8.1 Serão beneficiárias de descontos os proponentes a financiamento cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

8.2. 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:

a) diferencial de juros, de que trata o subitem 6.5.2 deste Anexo, calculado com base no fluxo teórico do financiamento pelo prazo da operação, pago à vista; e

b) taxa de administração, de que trata a alínea a do subitem 6.6, deste Anexo, paga à vista, descontada à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

8.2.1 O desconto para fins de redução no valor das prestações será limitado a 75% (setenta e cinco por cento) do valor do saldo devedor inicial da operação de financiamento ou pelos seguintes valores por contrato de financiamento, o que for menor:

a) R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), nos casos de operações de financiamento celebradas com pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta não ultrapasse R\$ 2.600,00;

b) R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), nos casos de operações de financiamento celebradas com pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) e limitada a R\$ 3.000,00 (três mil reais); ou

c) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), nos casos de operações de financiamento celebradas com pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) e limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

8.2.2 O diferencial de juros, de que trata o subitem 6.5.2 deste Anexo, será coberto pelo FGTS nas seguintes condições:

a) integralmente, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), destinados à produção ou aquisição de habitações de interesse social cujo valor de





**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

venda ou investimento não ultrapasse os limites definidos pela alínea b do subitem 6.2 deste Anexo;

b) limitado a 1,66% (um inteiro e sessenta e seis décimos por cento) ao ano, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), destinados à produção ou aquisição de habitações de interesse social cujo valor de venda ou investimento não ultrapasse os limites definidos pela alínea a do subitem 6.2 deste Anexo;

c) limitado a R\$ 1,16% (um inteiro e dezesseis décimos por cento) ao ano, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta situada no intervalo de R\$ 2.600,01 (dois mil, seiscentos reais e um centavo) a R\$ 3.000,00 (três mil reais); ou

d) limitado a 0,16% (dezesseis décimos por cento) ao ano, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta situada no intervalo de R\$ 3.000,01 (três mil reais e um centavo) e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

8.2.3 Nos casos de transferência ou liquidação antecipada da dívida, amortização extraordinária ou redução de prazo de amortização, o valor do desconto, de que trata o subitem 8.2 deste Anexo serão restituídos ao FGTS, valorizados a partir da data do evento, na forma regulamentada pelo Agente Operador.

8.3 O desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será calculado e concedido observadas as condições definidas nos Anexos II e III desta Instrução Normativa."

"ANEXO II

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL - RENDA R\$ 4.000,00

1 INTRODUÇÃO

Nos casos de financiamentos a unidades habitacionais enquadradas nos limites de venda definidos pela alínea a do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, e adquiridas por famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, será calculado e concedido de acordo com os parâmetros definidos neste Anexo.

2 RECORTES TERRITORIAIS

(...)

3 MODALIDADES OPERACIONAIS





**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

(...)

a) Grupo 1: enquadram-se neste grupo os financiamentos enquadrados nas modalidades: construção, incluindo a aquisição de terreno com ônus para os beneficiários finais; ou reabilitação urbana; e

b) Grupo 2: enquadram-se neste grupo os financiamentos enquadrados nas modalidades: aquisição de material de construção para fins de construção; ou construção em terreno próprio dos beneficiários, ou em qualquer outro caso onde o terreno não seja custo incidente para os beneficiários;

c) Grupo 3: (...)

3.1 (...)

#### 4 VALORES DO DESCONTO

(...)

4.1 (...)

<< TABELA >>

4.1.1 Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 1, o desconto será concedido ainda nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja situada no intervalo entre R\$ 1.800,01 (um mil, oitocentos reais e um centavo) a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), e será calculado da forma a seguir especificada:

4.1.1.1 Para famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 1.800,01 (um mil e oitocentos reais e um centavo) a R\$ 2.349,99 (dois mil, trezentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), o valor do desconto será calculado e concedido de acordo com a seguinte fórmula:

$$D = D1 - (D1 - D2) \times (R - 1800) / 550$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido;

D1 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), fixados na tabela constante do subitem 4.1 deste Anexo;

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário; e

D2 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta



equivalente a R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais), fixados na tabela a seguir:

<< TABELA >>

4.1.1.2 Para famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.350,01 (dois mil, trezentos e cinquenta reais e um centavo) a R\$ 2.789,99 (dois mil, setecentos e oitenta e nove reais e noventa e nove centavos), o valor do desconto será calculado e concedido de acordo com a seguinte fórmula:

$$D = D2 - (D2 - D3) \times (R - 2350) / 440$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido;

D2 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta equivalente a R\$ 2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais), fixados na tabela constante do subitem 4.1.1.1 deste Anexo;

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário; e

D3 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta equivalente a R\$ 2.790,00 (dois mil e setecentos e noventa reais), fixados na tabela a seguir:

<< TABELA >>

4.1.1.3 Para famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.790,01 (dois mil, setecentos e noventa reais e um centavo) a R\$ 3.274,99 (três mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e nove centavos), o valor do desconto será calculado e concedido de acordo com a seguinte fórmula:

$$D = D2 - (D2 - D3) \times (R - 2790) / 485$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido;

D2 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta equivalente a R\$ 2.790,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais), fixados na tabela constante do subitem 4.1.1.2 deste Anexo;

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário; e

D3 = valores do desconto a serem concedidos a famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais) a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), fixados na tabela constante do subitem 4.1.1.4 deste Anexo:



**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

4.1.1.4 Para famílias com renda mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais) a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), os valores do desconto encontram-se fixados conforme tabela a seguir:

<< TABELA >>

4.1.2 Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 2 , os valores das tabelas e fórmulas constantes dos subitens 4.1, 4.1.1.1, 4.1.1.2, 4.1.1.3 e 4.1.1.4 deste Anexo serão reduzidos em 20% (vinte por cento).

4.1.3 (...)

## 4.2 ÁREAS RURAIS

(...)

## 5. FATOR SOCIAL

(...)

## 6. RESTITUIÇÃO DO DESCONTO

(...)"

## "ANEXO III

### PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL - RENDA R\$ 2.600,00

#### 1 INTRODUÇÃO

Nos casos de financiamentos a unidades habitacionais enquadradas nos limites de venda definidos pela alínea b do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, e adquiridas por famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será calculado e concedido de acordo com os parâmetros definidos neste Anexo.

#### 2 RECORTES TERRITORIAIS

(...)

#### 3 MODALIDADE OPERACIONAIS E CRITÉRIOS DE CONCESSÃO

(...)







**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

a) Grupo 1: enquadram-se neste grupo os financiamentos celebradas nas modalidades construção, incluindo a aquisição de terreno com ônus para os beneficiários finais, ou reabilitação urbana;

b) Grupo 2: enquadram-se neste grupo os financiamentos celebrados na modalidade construção, em terreno próprio dos beneficiários ou em terreno doado ou em processo de doação pelo poder público local ou em qualquer outro caso onde o terreno não seja custo incidente para os beneficiários.

3.1 (...)

#### 4 VALORES DO DESCONTO

(...)

<< TABELA >>

4.1 O desconto será concedido nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja situada no intervalo entre R\$ 1.600,01 (um mil, oitocentos reais e um centavo) a R\$ 2.349,99 (dois mil trezentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), e será calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada:

$$D = D1 - (D1 - D2) \times (R - 1.600)/750$$

Onde:

D = valor do desconto

D1 = valores fixados pela tabela do item 4 deste Anexo

D2 = valores fixados pela tabela do subitem 4.2 deste Anexo

R = renda familiar mensal bruta

4.2 O desconto será concedido nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, com renda familiar mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais) a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), os valores do desconto encontram-se fixados conforme tabela a seguir:

<< TABELA >>

4.3 Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 2, os valores das tabelas e aqueles resultantes da aplicação da fórmula constante deste item serão reduzidos em 20% (vinte por cento).

4.3.1 Nos casos de construção em terreno próprio dos beneficiários, em terreno





**Sinduscon-Rio**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
no Estado do Rio de Janeiro

doado ou em processo de doação pelo poder público local, ou em qualquer outro caso onde o terreno não seja custo incidente para os beneficiários, admite-se, alternativamente ao disposto no subitem 4.3, que o valor do terreno seja revertido em melhorias na unidade habitacional, comprovado na composição do valor de investimento.

#### 4.4 ÁREAS RURAIS

(...)

#### 5. FATOR SOCIAL E RESTITUIÇÃO DO DESCONTO

(...)"

**Art. 2º** Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

BRUNO ARAÚJO

**\*DOCUMENTO COMPILADO PELO SINDUSCON-RIO**

**[CLIQUE AQUI PARA VER AS TABELAS COMPLETAS](#)**

