

RESOLUÇÃO Nº 273 DE 21 DE NOVEMBRO DE 2001

Revogada pela Resolução n. 953/2022

Institui o Programa de Geração de Emprego e Renda na Indústria da Construção Civil – FAT-HABITAÇÃO

O Conselho Deliberativo do Fundo de Amparo ao Trabalhador - CODEFAT, no uso das atribuições que lhe confere o inciso XVII do artigo 19 da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, resolve:

~~Art. 1º Instituir o Programa de Geração de Emprego e Renda na Indústria da Construção Civil – FAT-HABITAÇÃO, destinado ao financiamento de unidades habitacionais, a ser operado pelas instituições financeiras oficiais federais, com recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, excedentes da reserva mínima de liquidez, nos termos do Art. 9º da Lei n.º 8.019, de 11 de abril de 1990, com a redação dada pelo Art. 1º da Lei n.º 8.352, de 28 de dezembro de 1991, alocados em depósitos especiais remunerados.~~

Art. 1º Instituir o Programa de Geração de Emprego e Renda na Indústria da Construção Civil – FAT-HABITAÇÃO, a ser operado pelas instituições financeiras oficiais federais, com recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, excedentes da reserva mínima de liquidez, nos termos do Art. 9º da Lei nº 8.019, de 11 de abril de 1990, com a redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 8.352, de 28 de dezembro de 1991, alocados em depósitos especiais remunerados. [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

§ 1º O FAT-HABITAÇÃO tem os seguintes objetivos:

- I - geração imediata de emprego e renda;
- II - descentralização regional;
- III - compatibilização com as políticas governamentais para geração de emprego e renda; e
- IV - redução do *deficit* habitacional no país.

~~§ 2º Os financiamentos de unidades habitacionais, no âmbito do FAT-HABITAÇÃO, serão destinados a:~~

§ 2º Os financiamentos no âmbito do FAT-HABITAÇÃO, serão destinados a: [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

- I - aquisição de imóvel residencial na planta;
- II - construção individual de imóvel residencial;
- III - aquisição de imóvel residencial novo;
- IV - aquisição de imóvel residencial usado; [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)
- V - aquisição de materiais de construção. [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

~~Art. 2º A linha de crédito para Aquisição de Imóvel Residencial na Planta tem por objetivo viabilizar financiamentos de imóveis previamente à produção ou em fase de construção, diretamente aos beneficiários finais, em empreendimento coletivo.~~

Art. 2º A linha de crédito para Aquisição de Imóvel Residencial na Planta tem por objetivo viabilizar financiamentos de imóveis, previamente à produção ou em fase de construção, em empreendimento coletivo, diretamente ao beneficiário final, pessoa física, ou ao construtor/empreendedor, pessoa jurídica, com a prerrogativa de comercialização das unidades habitacionais para beneficiário final adquirente, pessoa física, de unidade comercializada. [\(Redação dada pela Resolução nº 384/2004\)](#)

Parágrafo único. As bases operacionais específicas desta linha de crédito serão as seguintes:

a) Habilitação ao crédito: projeto de construção encaminhado à instituição financeira e submetida à avaliação de risco do empreendimento e do construtor; aprovação do empreendimento, do construtor, dos beneficiários finais e comercialização comprovada;

b) Limite financiável: até 100% do valor de avaliação do imóvel a ser financiado, limitado a R\$ 180 mil;

c) Encargos financeiros: TJLP acrescido de até 4% ao ano.

Art. 3º A linha de crédito para Construção Individual de Imóvel Residencial tem por objetivo financiar diretamente os beneficiários finais, em unidades individuais.

Parágrafo único. As bases operacionais específicas desta linha de crédito serão as seguintes:

a) Habilitação ao crédito: aprovação, pela instituição financeira, do projeto e do beneficiário final na análise de risco de crédito, e existência de responsável técnico pela obra;

b) Limite financiável: até 80% do valor de avaliação do imóvel a ser financiado, limitado a R\$ 180 mil;

c) Encargos financeiros: TJLP acrescido de até 4% ao ano.

~~Art. 4º A linha de crédito para Aquisição de Imóvel Residencial Novo tem por objetivo financiar a aquisição de imóvel concluído, com até 180 dias da expedição do competente habite-se.~~

Art. 4º A linha de crédito para Aquisição de Imóvel Residencial Novo tem por objetivo financiar a aquisição de imóvel concluído, que nunca tenha sido objeto de transação ou habitado. [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

Parágrafo único. As bases operacionais específicas desta linha de crédito serão as seguintes:

a) Habilitação ao crédito: aprovação, pela instituição financeira, do beneficiário final na análise de risco de crédito;

b) Limite financiável: até 80% do valor de avaliação do imóvel a ser financiado, limitado a R\$ 180 mil;

c) Encargos financeiros: TJLP acrescido de até 5,5% ao ano.

Art. 4ºA As bases operacionais específicas da linha de crédito para Aquisição de Imóvel Residencial Usado serão as seguintes: [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

I - Habilitação ao crédito: aprovação, pela instituição financeira, do beneficiário final na análise de risco de crédito; [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

II - Limite financiável: até 80% do valor de avaliação do imóvel a ser financiado, limitado a R\$ 180 mil; [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

III - Encargos Financeiros: TJLP acrescido de 5,5% ao ano. [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

Parágrafo único. Para obter um financiamento desta linha, os proponentes não poderão deter, em qualquer parte do País, outro financiamento habitacional nas condições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH e do FAT, bem como não serem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial no atual local de domicílio, nem onde pretendam fixá-lo. [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

Art. 4ºB As bases operacionais da linha de crédito Financiamento para Aquisição de Materiais de Construção serão as seguintes: [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

I - FINALIDADE: apoio financeiro para compra de material de construção para pessoas físicas, com recursos do FAT; [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

II - PÚBLICO ALVO: pessoas físicas; [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

III - ITENS FINANCIÁVEIS: materiais de construção em geral; [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

IV - ITENS NÃO FINANCIÁVEIS: demais bens, recuperação de capitais investidos, pagamento de dívidas, infra-estrutura externa e aquisição de terreno; [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

V - TETO FINANCIÁVEL: até R\$ 17,5 mil; [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

VI - PRAZO: até 96 meses, inclusive carência; [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

VII - RISCO OPERACIONAL: por conta o agente financeiro. [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

Parágrafo único. As Instituições financeiras deverão dar prioridade no credenciamento a estabelecimentos de material de construção localizados em áreas de maior pobreza. [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

Art. 5º ~~As bases operacionais gerais do FAT-HABITAÇÃO são as seguintes:~~

~~I—Prazo de amortização: até 180 meses, sem carência;~~

~~II— Limite máximo de avaliação do imóvel: R\$ 300 mil;~~

~~Art. 5º As bases operacionais gerais do FAT-HABITAÇÃO são as seguintes:~~

Art. 5º As bases operacionais para os incisos I, II, III e IV do § 2º do art. 1º da Resolução nº 273/2001, são as seguintes: [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

I – Prazo de amortização: até 216 meses, sem carência; [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

II – Limite máximo de avaliação do imóvel: [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

a) R\$ 450 mil, para regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Porto Alegre, Curitiba, Recife e Salvador; [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

b) R\$ 350 mil, para as demais áreas do país. [\(Redação dada pela Resolução nº 290/2002\)](#)

III - Itens financiáveis: terreno e insumos de produção, considerando como limite o valor de avaliação do imóvel quando pronto, pela instituição financeira;

IV - Itens não financiáveis: Infra-estrutura externa;

~~V – Restrições: aos impedidos de operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN e aos negativados no CADIN, SERASA e CCF; e~~

V - Restrições: aos impedidos de operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN e aos negativados no CADIN; e [\(Redação dada pela Resolução nº 512/2006\)](#)

Parágrafo único. Fica assegurado às Instituições Financeiras o direito à observância de seus critérios de avaliação cadastral para concessão dos créditos a que se refere esta Resolução. [\(Redação dada pela Resolução nº 512/2006\)](#)

VI - Liberação de recursos: para as linhas de produção de Imóvel Residencial na Planta e Construção Individual de Imóvel Residencial, financiamento creditado e bloqueado, na instituição financeira, na data da contratação, com liberações de parcelas compatíveis com a realização do cronograma físico-financeiro da obra, após laudo técnico de medição de obra.

~~Art. 6º A aplicação dos recursos deverá observar a distribuição regional de *deficit* habitacional apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD.~~

Art. 6º A aplicação dos recursos, para financiamento de unidades habitacionais, deverá observar a distribuição regional de *deficit* habitacional apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD. [\(Redação dada pela Resolução nº 327/2003\)](#)

Art. 7º As novas vagas de emprego criadas nos empreendimentos financiados pelo FAT-HABITAÇÃO deverão ser direcionadas a trabalhadores inscritos no Sistema Nacional de Emprego – SINE e demais postos conveniados autorizados pelo Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, nas localidades em que estejam representados.

Art. 8º O Ministério do Trabalho e Emprego – MTE proporá medidas visando a integração entre o FAT-HABITAÇÃO e as ações de qualificação profissional, de prevenção de acidentes no trabalho e de redução da rotatividade no setor da construção civil.

Art. 9º É vedado às instituições financeiras envolvidas no programa a exigência de qualquer tipo de reciprocidade bancária, direta ou indireta.

Art. 10. As instituições financeiras que vierem a se tornar agentes do FAT-HABITAÇÃO poderão oferecer aos beneficiários finais apólice de seguro habitacional de empresa seguradora a elas vinculadas, a preço de mercado compatíveis com seguradoras de primeira linha que operam com seguro habitacional.

~~Art. 11. Para os financiamentos a serem efetuados no âmbito do FAT-HABITAÇÃO, as instituições financeiras deverão exigir que os beneficiários finais e, quando for o caso, o construtor, comprovem estar adimplentes perante qualquer órgão da Administração Pública Federal Direta ou Entidades Autárquicas ou Fundacionais e, especialmente, para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, e com o Programa de Integração Social – PIS, observada a legislação vigente.~~

Art. 11. Para os financiamentos a serem efetuados no âmbito do FAT-HABITAÇÃO, as instituições financeiras deverão exigir que os beneficiários finais e, quando for o caso, o construtor ou os estabelecimentos de materiais de construção, comprovem estar adimplentes perante qualquer órgão da Administração Pública Federal Direta ou Entidades Autárquicas ou Fundacionais e, especialmente, para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, e com o Programa de Integração Social – PIS, observada a legislação vigente. ([Redação dada pela Resolução nº 327/2003](#))

Art. 12. As operações de financiamento no âmbito do FAT-HABITAÇÃO serão realizadas por conta e risco das instituições financeiras.

Art. 13. Obrigam-se as instituições financeiras a encaminhar ao CODEFAT/MTE relatórios gerenciais, na forma estabelecida pela Secretaria Executiva do CODEFAT.

§ 1º O CODEFAT/MTE poderá solicitar outras informações, a qualquer momento, sempre que julgar necessário.

§ 2º O CODEFAT indicará um representante de cada bancada para acompanhar a implementação do Programa.

Art.14. As instituições financeiras deverão fazer constar nos empreendimentos financiados, a identificação da utilização de recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, observado o disposto na Resolução/CODEFAT nº 44, de 12 de maio de 1993.

Art. 15. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

FRANCISCO CANINDÉ PEGADO DO NASCIMENTO  
Presidente do CODEFAT

<b>PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL:</b>
<b>DE : 29 / 11 / 2001</b>
<b>PÁG.(s) : 28</b>
<b>SEÇÃO 1</b>

