

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 30/03/2026 | Edição: 60 | Seção: 1 | Página: 224

Órgão: Ministério do Trabalho e Emprego/Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

## RESOLUÇÃO CCFGTS Nº 1.147, DE 24 DE MARÇO DE 2026

Dispõe sobre o Programa de Desenvolvimento Urbano - Programa Pró-Cidades, dentro da área de aplicação de Infraestrutura Urbana do FGTS.

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

Art. 1º O Programa de Desenvolvimento Urbano - Programa Pró-Cidades passa a vigorar na forma do Anexo à presente Resolução.

Art. 2º As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas pelo gestor da aplicação anteriormente à data de início de vigência desta Resolução poderão ser contratadas nas condições previstas na Resolução CCFGTS nº 897, de 11 de setembro de 2018, e demais normas complementares, ou nas condições da presente Resolução, naquilo que beneficiar a sua execução.

Art. 3º O Gestor da Aplicação, em conformidade com as suas competências, regulamentará a presente Resolução em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data de sua entrada em vigor.

Art. 4º O Agente Operador, em conformidade com suas competências, regulamentará, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos após a publicação de instrução normativa pelo gestor da aplicação, as condições operacionais para implantação das normas desta Resolução.

Art. 5º Fica revogada a Resolução CCFGTS nº 897, de 11 de setembro de 2018.

Art. 6º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação

**LUIZ MARINHO**

Presidente do Conselho

ANEXO

PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

(PROGRAMA PRÓ-CIDADES)

As operações do Programa de Desenvolvimento Urbano - Programa Pró-Cidades estão subordinadas ao estabelecido neste Anexo, às normas gerais que regem as operações do FGTS e às normas complementares do gestor da aplicação e do agente operador.

### 1. OBJETIVO

O Programa de Desenvolvimento Urbano - Programa Pró-Cidades tem por objetivo viabilizar a implementação da política de desenvolvimento urbano por meio do financiamento de intervenções urbanas estruturantes que contribuam para o fortalecimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e com o Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015).

Seu foco é o planejamento e a execução de projetos de intervenção urbana integrada em áreas urbanas consolidadas, promovendo a articulação entre diferentes setores urbanos e agentes da governança territorial. Valoriza o desenho urbano como ferramenta essencial para integrar as diversas agendas que impactam o território e estruturar uma urbanização inclusiva, resiliente, próspera, justa e sustentável.



Nesse contexto, o Programa se dedica à realização de obras que qualificam espaços e equipamentos públicos, ofertam habitação de interesse social bem localizada, facilitam o acesso a serviços básicos nas cidades, promovendo a melhoria contínua da qualidade de vida urbana, tanto dentro do perímetro delimitado para intervenção quanto nas áreas adjacentes, impactando positivamente a população beneficiada.

## 2. DIRETRIZES

O Programa de Desenvolvimento Urbano - Programa Pró-Cidades tem como principais diretrizes:

2.1. Promover a transformação de áreas urbanas por meio da compatibilização do objetivo do Programa Pró-Cidades com as políticas setoriais fixadas pela União (habitação, saneamento, mobilidade urbana), com destaque para as políticas de competência do Ministério das Cidades, e com as políticas municipais, buscando garantir o direito a cidades sustentáveis.

2.2. Contribuir para a realização de planos diretores municipais e de planos setoriais de desenvolvimento urbano (habitação, mobilidade, entre outros), observando a consonância dos projetos de intervenção urbana propostos com as diretrizes e ações estabelecidas nesses planos.

2.3. Regenerar áreas urbanas, adotando soluções integradas e abrangentes para melhoria das condições econômica, física, social e ambiental da área objeto de intervenção.

2.4. Melhorar áreas urbanas por meio da recuperação de prédios e espaços públicos, garantindo o interesse da coletividade.

2.5. Promover a implantação de espaços, equipamentos e infraestrutura urbanos com qualidade urbano-ambiental capazes de promover soluções de adaptação para enfrentamento da mudança do clima.

2.6. Incentivar a utilização de infraestruturas verdes e resilientes e de soluções baseadas na natureza, inclusive adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras para o desenho de espaços públicos, com envolvimento comunitário, apoiando a resiliência urbana e a transição ecológica das cidades.

2.7. Integrar soluções de modernização tecnológica urbana na infraestrutura e gestão urbanas, visando à transformação digital e o desenvolvimento urbano sustentáveis, de acordo com a Carta Brasileira para Cidades Inteligentes.

2.8. Promover a acessibilidade em edificações e áreas públicas urbanas por meio de projetos que favoreçam o desenho universal, conforme a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência.

2.9. Incentivar o desenvolvimento econômico local, a inclusão produtiva e a economia solidária, como medidas de retorno social das intervenções urbanas estruturantes financiadas.

2.10. Fomentar a participação da população na elaboração de políticas públicas.

2.11. Conferir maior alcance social às aplicações do FGTS.

## 3. MODALIDADES

O Programa Pró-Cidades é implementado por intermédio das modalidades definidas neste item.

### 3.1. Modalidade 1: intervenções urbanas integradas

Esta modalidade promove a articulação de políticas públicas, planos, programas e projetos setoriais nas cidades, a integração multinível e a melhoria do desenho urbano no território, de modo a viabilizar a urbanização integral e sustentável.

Fomenta o acesso à terra urbanizada e à moradia bem localizada, a acessibilidade para as pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida, a otimização de espaços públicos, a requalificação urbana e ambiental, a mitigação e a contenção de riscos, a melhoria e a implantação de equipamentos públicos e mobiliários urbanos, a reabilitação de imóveis vazios ou subutilizados prioritariamente para habitação de interesse social, a adaptação das cidades às ameaças decorrentes da mudança climática, a transformação digital sustentável. Também promove os ajustes legais e o levantamento de informações para o planejamento e a implementação das intervenções.



Corresponde a intervenções estruturantes realizadas em um perímetro delimitado, por meio de projetos e obras de intervenção urbana integrada, que promovem a melhoria de áreas urbanas consolidadas (ou em processo de consolidação), conferindo maior efetividade à função social da cidade e da propriedade urbana, em conformidade com a política de desenvolvimento urbano local.

Além da execução de um projeto de intervenção urbana integrada, voltado para a qualificação de espaços públicos - abrangendo tanto espaços abertos quanto edificações - também podem ser financiados:

3.1.1. o desenvolvimento da normatização urbanística local para viabilizar o projeto de intervenção urbana integrada a ser implementado, considerando inclusive os instrumentos de financiamento base-solo do Estatuto da Cidade, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o Imposto Predial Territorial Urbano, a Operação Urbana Consorciada, a Contribuição de Melhoria;

3.1.2. a realização de estudos para o desenvolvimento da normatização urbanística ou do projeto de intervenção urbana integrada a ser implementado;

3.1.3. a realização de estudos posteriores à implementação do projeto para avaliar o impacto da intervenção realizada.

### 3.2. Modalidade 2: modernização tecnológica urbana

Consiste no apoio a estratégias, programas, projetos e ações de desenvolvimento de soluções e tecnologias na agenda de cidades inteligentes, com o objetivo de aperfeiçoar os processos de intervenção urbana integrada e o planejamento e gestão urbanos, podendo incluir a prestação de serviços públicos aos cidadãos, de forma a melhorar a qualidade de vida nas cidades e a promover o desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e resiliente.

Esta modalidade tem como principal referencial a Carta Brasileira para Cidades Inteligentes. Pode abranger soluções de modernização tecnológica relacionadas aos setores iluminação pública, saneamento ambiental, mobilidade urbana, habitação, eficiência energética, geração de energia, internet, segurança, resguardado o limite de competências do Ministério das Cidades.

Nesta modalidade, devem ser observados os seguintes requisitos:

3.2.1. As propostas devem contemplar a transformação digital sustentável das cidades, considerando a implantação de tecnologia para diminuir as desigualdades socioespaciais, como a falta ou deficiência no acesso a serviços urbanos básicos em espaços públicos, e o aprimoramento da gestão pública de desenvolvimento urbano.

3.2.2. O uso de tecnologias mais eficientes para a prestação de serviços urbanos, como o de iluminação pública, que pode incluir a substituição de luminárias e a implantação de sistema de telegestão para monitoramento remoto e em tempo real do serviço.

3.3. Em ambas as modalidades, deve-se observar:

3.3.1. o atendimento às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

3.3.2. o uso de produtos preferencialmente fabricados no Brasil;

3.3.3. a funcionalidade das obras e serviços implementados, garantindo o imediato benefício à população;

3.3.4. a garantia da funcionalidade de cada etapa, no caso de a implantação de uma intervenção ocorrer em etapas.

## 4. CONDIÇÕES OPERACIONAIS

As condições operacionais das modalidades seguem as previstas na Seção IV do Capítulo IV da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, art. 24, consideradas as suas alterações.

4.1. O prazo de carência corresponde 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.



4.2. No que se refere à contrapartida da proposta, os proponentes devem observar contrapartida mínima de 5% (cinco por cento) dos valores de venda, avaliação ou investimento.

4.3. As operações da área orçamentária de infraestrutura urbana admitem como pré-investimento o projeto executivo ou outros itens de investimento, na forma da regulamentação do gestor da aplicação, compondo o valor de contrapartida ou o valor de financiamento.

4.4. Deve ser observado o prazo máximo de amortização de 20 (vinte) anos.

4.5 Os limites de financiamento são estabelecidos pelos agentes financeiros, em função da análise de capacidade de pagamento, observadas as condições definidas na Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.

## 5. TAXAS DE JUROS E DE REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS

As taxas de juros e da remuneração dos agentes financeiros seguem as previstas nas Seções I e II do Capítulo V da Resolução CCFGTS nº 702, de 2012, consideradas as suas alterações.

5.1. As taxas nominais de juros das operações de empréstimo vinculadas aos recursos alocados nas modalidades em questão são fixadas em 6% (seis por cento) ao ano.

5.2. Os agentes financeiros estão autorizados a cobrar, a título de diferencial de juros e taxa de risco de crédito, até 3,00% (três por cento) ao ano, nas operações com entidades ou órgãos vinculados ao setor público e a pessoas jurídicas.

## 6. GARANTIAS DE RETORNO DO RECURSO

6.1. As garantias de retorno do recurso do FGTS são as previstas na Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, bem como em Resoluções do Conselho Curador do FGTS.

6.2. Fica a critério do agente financeiro a definição das garantias a serem aceitas nas operações de crédito, observadas aquelas previstas na Lei nº 8.036, de 1990, e nas Resoluções do Conselho Curador do FGTS, em valores suficientes para garantir a integralidade do valor aplicado na operação.

6.3. Adicionalmente, são admitidas operações estruturadas na projeção de fluxo de caixa do projeto, em que o retorno do financiamento esteja vinculado às receitas a serem geradas pelo projeto (project finance).

6.4. Nesse caso, para o alcance de maior segurança para a operação, o agente financeiro deve avaliar a necessidade de a Sociedade de Propósito Específico (SPE) contratar agente fiduciário para desenvolver as atividades de controle e acompanhamento dos recebíveis, do cumprimento das obrigações financeiras previstas no contrato de financiamento e de monitoramento das garantias.

## 7. ORIGEM DE RECURSOS

Os recursos destinados para contratações no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano são os provenientes da área de infraestrutura urbana, constante no Orçamento Plurianual de Contratações, integrante do Orçamento Operacional do FGTS.

## 8. TOMADORES DE RECURSOS

São possíveis tomadores de financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS órgãos ou instituições de:

8.1 setor público - pessoas jurídicas de direito público, como estados, municípios, Distrito Federal, consórcios públicos e órgãos públicos das administrações direta e indireta que desempenhem funções de desenvolvimento urbano ou área correlata;

8.2. setor privado - pessoas jurídicas de direito privado que desempenhem funções de desenvolvimento urbano, por exemplo: empresas permissionárias ou concessionárias, inclusive as integrantes de Parcerias Público-Privadas; empresas que possuam projetos ou investimentos na área de desenvolvimento urbano ou em modernização tecnológica urbana, desde que autorizadas pelo poder público municipal; empresas privadas organizadas como Sociedade de Propósito Específico (SPE); empresas participantes de consórcios que desempenhem funções de desenvolvimento urbano.

## 9. BENEFICIÁRIOS

9.1. beneficiários indiretos: população urbana municipal;



9.2. beneficiários diretos: moradores ou pessoas usuárias do perímetro delimitado, quando possível mensurar.

## 10. APRESENTAÇÃO, ENQUADRAMENTO, HIERARQUIZAÇÃO, SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS

Os procedimentos e critérios para apresentação, enquadramento, hierarquização, seleção e contratação das propostas de operação de crédito são definidos pelo gestor da aplicação em instrução normativa específica.

## 11. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA

11.1 Cabe ao agente operador apresentar ao gestor da aplicação, na forma por este último definida, relatórios gerenciais periódicos, contendo dados e informações relevantes sobre os empreendimentos selecionados, permitindo o acompanhamento e a avaliação do Programa de Desenvolvimento Urbano.

11.2. A análise e a autorização das alterações de metas físicas relativas aos empreendimentos contratados são tratadas em resolução específica do Conselho Curador do FGTS.

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

