



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 30, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2024

(Versão original publicada no DOU nº 236, em 09 de dezembro de 2024, seção 1, páginas 29)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 17, de 25 de abril de 2025](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 24, de 29 de julho de 2025](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 28, de 28 de agosto de 2025](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 32, de 15 de setembro de 2025](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 36, de 17 de outubro de 2025](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 38, de 14 de novembro de 2025](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 44, de 17 de dezembro de 2025](#)

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), referente à área de Habitação, para o exercício de 2025.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto nos artigos 4º e 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, no art. 66 do Decreto nº 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 nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e nas Resoluções nº 702, de 4 de outubro de 2012 e nº 1.101, de 31 de outubro de 2024, ambas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, resolve:

Art. 1º O Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2025, encontra-se disposto na forma dos Anexos I e II desta Instrução Normativa.

Limites e condições para aplicação de recursos

Art. 2º A aplicação dos recursos destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas observará a forma de alocação detalhada no Anexo I, e o limite de R\$ 1.700.000.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais), para a concessão de financiamentos destinados à aquisição de unidades habitacionais usadas. [\(Redação dada pela IN nº 32, de 15 de setembro de 2025\)](#)

Parágrafo único. O limite de que trata o caput será disponibilizado pelo Agente Operador bimestralmente, na forma de 1/6 (um sexto) do valor total, admitidas antecipações na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador.

Art. 3º As operações de financiamento destinadas à aquisição de unidades habitacionais usadas por famílias com renda mensal bruta situada entre R\$ 4.700,01 (quatro mil e setecentos reais e um centavo) e R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), no âmbito da área de Habitação Popular, deverão observar as seguintes condições e limites: [\(Redação dada pela IN nº 17, de 25 de abril de 2025\)](#)

I - a razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda do imóvel não poderá ser superior a:

a) 70% [\(Revogado pela IN nº 17, de 25 de abril de 2025\)](#)

b) 65% (sessenta e cinco por cento), quando concedidas nas regiões Sul e Sudeste; [\(Redação dada pela IN nº 17, de 25 de abril de 2025\)](#)

II - o valor de venda ou investimento de que trata o art. 20, inciso III, da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, fica limitado a R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais); e

III - a aplicação de recursos onerosos será limitada a R\$ 4.500.000.000,00 (quatro bilhões, quinhentos milhões de reais).

§ 1º Excetuam-se ao disposto nos incisos I e II do caput as operações de financiamento para aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros.

§ 2º Excetuam-se ao disposto no caput, as operações de financiamento vinculadas ao subsídio concedido na forma da Portaria nº 792, de 1º de agosto de 2024, do Ministério das Cidades. [\(Incluído pela IN nº 32, de 15 de setembro de 2025\)](#)

Art. 4º A aplicação do orçamento alocado ao Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS - Pró-Cotista observará as diretrizes seguintes:

I - destinação mínima de 60% (sessenta por cento) dos recursos ao financiamento de imóveis novos; e

II - destinação máxima de 30% (trinta por cento) dos recursos ao financiamento de imóveis com valor de venda superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Parágrafo único. As operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados no programa Pró-Cotista deverão observar as seguintes condições:

I - mutuário com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 12.000,00 (doze mil reais); e

II - razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda ou avaliação do imóvel, o que for menor, limitada a 50% (cinquenta por cento).

Art. 5º A aplicação do orçamento alocado ao programa Pró-Moradia observará o limite máximo de R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) destinado às modalidades de Provisão de moradia, Provisão de lote urbanizado, Desenvolvimento institucional e Parceria público-privada.

Parágrafo único. Nas modalidades de que trata o caput, a seleção das propostas pelo Gestor da Aplicação se limitará ao dobro do valor orçamentário alocado ao programa no exercício, conforme Anexo I, descontados os valores já comprometidos com contratações no mesmo exercício.

Art. 5º-A A razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda do imóvel, nas operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados no programa Classe Média, concedidas nas regiões geográficas Sul e Sudeste, não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento) [\(Artigo incluído pela IN nº 17, de 25 de abril de 2025\)](#)

Art. 6º A aplicação do orçamento alocado ao programa Apoio à Produção de Habitações observará a reserva mínima de R\$ 55.050.000.000,00 (cinquenta e cinco bilhões, cinquenta milhões de reais) dos recursos para a concessão de financiamentos a pessoas físicas. [\(Redação dada pela IN nº 38, de 14 de](#)

Condições operacionais para gestão da execução orçamentária

Art. 7º Para fins de enquadramento nas fases estabelecidas pelos itens 1 e 2 do Anexo I da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, definidas na forma do Anexo III da Resolução CCFGTS nº 1.101, de 31 de outubro de 2024, o Agente Operador deverá:

- I - monitorar o avanço da contratação por faixa de renda;
- II - estimar a data para mudança da fase de enquadramento por faixa de renda a partir do ritmo de execução observado e utilizando como referência as metas físicas de contratação de que trata o caput; e
- III - comunicar a data estabelecida para mudança da fase de enquadramento aos Agentes Financeiros dando ciência ao Gestor da Aplicação sobre a mesma.

Art. 8º O Agente Operador alocará os recursos em benefício dos Agentes Financeiros a partir do envio de solicitação devidamente fundamentada e acompanhada de sua respectiva programação de contratação.

§ 1º A programação de que trata o caput deverá, como conteúdo mínimo:

- I - abranger a totalidade do exercício orçamentário;
- II - contar com as metas anuais de contratação estabelecidas por programa, faixa de renda e tipo de imóvel; e
- III - guardar conformidade com o orçamento aprovado, bem como com as estimativas de financiamentos a imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS.

§ 2º Os Agentes Financeiros deverão priorizar a contratação de financiamentos, a pessoas físicas, de imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS, na execução dos recursos alocados.

§ 3º O Agente Operador deverá:

- I - verificar o cumprimento do disposto no caput na hipótese de proceder a novas alocações de recursos aos Agentes Financeiros;
- II - adotar, em caráter facultativo, critério de alocação de recursos, que permita compatibilizar, ao longo do exercício, as programações de contratação dos Agentes Financeiros e o orçamento aprovado.

Art. 9º Eventuais remanejamentos na distribuição do Orçamento Operacional prevista nos Anexos I e II desta Instrução Normativa deverão ser promovidos a partir de solicitação fundamentada do Agente Operador, remetida ao Gestor da Aplicação com antecedência que possibilite seu atendimento em tempo hábil para a manutenção do processo de contratação. (Redação dada pela IN nº 44, de 17 de dezembro de 2025)

Art. 10. O Agente Operador deverá distribuir o orçamento de uma mesma região geográfica, observadas as diretrizes seguintes:

- I - proporcionalidade às necessidades habitacionais de cada unidade federada (UF), conforme estimativa do déficit habitacional urbano brasileiro acima de 1 (um) salário mínimo para 2022 ou estudo que vier a sucedê-lo, para a distribuição inicial; e
- II - disponibilidade de recursos assegurada para todas as UF da região geográfica ao longo do exercício.

Parágrafo único. O Agente Operador deverá dar ciência ao Gestor da Aplicação sobre a distribuição adotada entre UF e enviar extrato da execução orçamentária mensal até o quinto dia útil do mês

subsequente.

Art. 11. O Agente Operador disponibilizará ao Gestor da Aplicação relatório detalhado da execução orçamentária, acompanhado da execução estimada para o exercício orçamentário, ao final do primeiro quadrimestre e do primeiro semestre do exercício orçamentário.

Art. 12. O Agente Operador oferecerá acesso ao sitio eletrônico “Canal do FGTS”, para fins de acompanhamento da execução orçamentária, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser, a qualquer tempo, solicitados pelo Gestor da Aplicação.

Art. 13. Ficam revogados os seguintes atos do Ministério das Cidades:

- I - Instrução Normativa nº 47, de 20 de dezembro de 2023;
- II - Instrução Normativa nº 9, de 26 de abril de 2024;
- III - o art. 1º da Instrução Normativa nº 12, de 17 de maio de 2024;
- IV - Instrução Normativa nº 14, de 21 de junho de 2024;
- V - Instrução Normativa nº 15, de 17 de julho de 2024;
- VI - Instrução Normativa nº 17, de 5 de agosto de 2024;
- VII - Instrução Normativa nº 18, de 21 de agosto de 2024; e
- VIII - Instrução Normativa nº 22, de 14 de outubro de 2024.

Art. 14. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 2 de janeiro de 2025.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO I
DISTRIBUIÇÃO ORÇAMENTO OPERACIONAL
(R\$ mil)

1. Por Regiões Geográficas:

Região Geográfica	Orçamento Oneroso*	Pró-Moradia	Descontos
Norte	4.411.000	108.477	635.000
Nordeste	27.450.000	488.708	5.215.000
Sudeste	69.498.000	631.798	3.203.000
Sul	23.358.000	176.335	1.185.000
Centro-Oeste	16.113.000	94.682	1.762.000
TOTAL	140.830.000	1.500.000	12.000.000

*Programas: Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Pró-Cotista e Classe Média. (Redação dada pela IN nº 44, de 17 de dezembro de 2025)

1.1 Para os programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Pró-Cotista, além do Orçamento alocado para Descontos, a distribuição foi efetuada de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbano brasileiro para 2022 acima de 1 (um) salário mínimo, realizada pela Fundação João Pinheiro - FJP.

1.2. Para o programa Pró-Moradia, a distribuição foi efetuada a partir da estimativa de domicílios urbanos duráveis com pelo menos um tipo de carência de infraestrutura, conforme dados da Tabela 33 do Relatório "Inadequação de Domicílios no Brasil - 2016-2019", elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP), associada aos valores de financiamento relativos a propostas em fase de contratação ou em análise pela instituição financeira.

2. Por programas:

Programa	Orçamento
Apoio à Produção de Habitações	87.000.000
Carta de Crédito Individual	45.500.000
Carta de Crédito Associativo	100.000
Pró-Moradia	1.500.000
Pró-Cotista	3.300.000
Classe Média	4.930.000
TOTAL	142.330.000

(Redação dada pela IN nº 44, de 17 de dezembro de 2025)

ANEXO II METAS FÍSICAS

Unidades Habitacionais (UH) financiadas/Famílias Atendidas e Postos de Emprego gerados
(quantidade)

UH financiadas/Famílias atendidas	723.743
Postos de emprego gerados	3.287.823

(Redação dada pela IN nº 44, de 17 de dezembro de 2025)

1. As metas físicas "UH financiadas/Famílias Atendidas" e "Postos de Emprego Gerados" são calculadas utilizando-se parâmetros nacionais e sua distribuição por Regiões Geográficas guarda direta proporcionalidade com os recursos a elas alocados, a favor dos programas dispostos no Anexo I desta Instrução Normativa.

2. A meta física "Famílias Atendidas" refere-se ao Programa Pró-Moradia. Para os demais Programas, a métrica utilizada quantifica o número de "UH financiadas".