



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA MCID N. 45, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2025

(Versão original publicada no DOU em 29/12/2025, Edição 247, seção 1, páginas 71)

[Alterada pela Instrução Normativa MCID nº 3, de 7 de abril de 2026](#)

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 2026.

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 2026, encontra-se disposto na forma do Anexo 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 desta Instrução Normativa, e o limite de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), para a concessão de financiamentos destinados à aquisição de unidades habitacionais usadas.

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 A aplicação do orçamento alocado ao Programa Apoio à Produção de Habitações observará a reserva mínima de R\$ 60.000.000.000,00 (sessenta bilhões de reais) dos recursos para a concessão de financiamentos a pessoas físicas.

Art. 4º 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 desta Instrução Normativa, descontados os valores já comprometidos com contratações no mesmo exercício.

Art. 5º 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. 6º 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).

Condições operacionais para gestão da execução orçamentária

Art. 7º O Agente Operador alocará os recursos em benefício dos Agentes Financeiros a partir do envio de solicitação devidamente fundamentada e acompanhada de respectiva programação de contratação.

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

I - abranger a totalidade do exercício orçamentário;

II - conter 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 Na execução dos recursos alocados, os Agentes Financeiros deverão priorizar as operações de aquisição de imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS.

§ 3º O Agente Operador deverá:

I - verificar o cumprimento do disposto no caput para realizar novas alocações de recursos aos Agentes Financeiros; e

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. 8º Eventuais remanejamentos na distribuição do Orçamento Operacional, prevista no Anexo 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, evitando interrupções no processo de contratação, até a data limite de 30 de novembro do exercício orçamentário vigente.

Art. 9º O Agente Operador deverá distribuir o orçamento das regiões geográficas, conforme Anexo desta Instrução Normativa, observando:

I - para a distribuição inicial, proporcionalidade às necessidades habitacionais de cada unidade federada - UF, com base no mesmo indicador utilizado para a distribuição do Orçamento Operacional por região geográfica; e

II - ao longo do exercício, disponibilidade de recursos para todas as UF da região geográfica, sem prejuízos dos ajustes alinhados com a expectativa de execução.

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. 10. 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. 11. O Agente Operador oferecerá acesso ao sítio 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. 12. Ficam revogados os seguintes atos do Ministério das Cidades:

I - Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024;

II - os artigos 25, 26, 27 e 28 da Instrução Normativa nº 17, de 25 de abril de 2025;

III - Instrução Normativa nº 24, de 29 de julho de 2025;

IV - Instrução Normativa nº 28, de 28 de agosto de 2025;

V - Instrução Normativa nº 32, de 15 de setembro de 2025;

VI - Instrução Normativa nº 36, de 17 de outubro de 2025;

VII - Instrução Normativa nº 38, de 14 de novembro de 2025; e

VIII - Instrução Normativa nº 44, de 17 de dezembro de 2025.

Art. 13. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 1º 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	13.783.700	308.477	1.212.500
Nordeste	23.162.300	788.708	4.037.500
Sudeste	66.502.800	731.798	3.850.000
Sul	21.741.300	376.335	1.912.500
Centro-Oeste	16.909.900	194.682	1.487.500
TOTAL	140.100.000	2.400.000	12.500.000

*Programas: Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Pró-Cotista e Classe Média. ([Redação dada pela IN nº 3, de 7 de abril de 2026](#))

2. Por programas:

Programa	Orçamento
Apoio à Produção de Habitações	87.000.000

Carta de Crédito Individual	36.000.000
Carta de Crédito Associativo	100.000
Pró-Cotista	4.000.000
Classe Média	15.000.000
Pró-Moradia	2.400.000
TOTAL	144.500.000