



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 41, DE 15 DE OUTUBRO DE 2021

Versão original publicada no DOU em 15/10/2021, Edição 195-B, seção 1, páginas 1 e 2)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 26, de 14 de julho de 2022](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 31, de 14 de setembro de 2022](#)

[Alterada pela Instrução Normativa nº 49, de 20 de dezembro de 2022](#)

VERSÃO COMPIADA

Regulamenta o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Pró-Cotista.

O MINISTRO DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II, parágrafo único, art. 87 da Constituição Federal de 1988, o art. 4º e o art. 6º da Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, o art. 29, Seção VI, Capítulo II da Lei n. 13.844, de 18 de junho de 2019, o art. 1º, Anexo I do Decreto n. 10.773, de 23 de agosto de 2021, **RESOLVE**:

Art. 1º Fica aprovada, na forma do Anexo, a regulamentação do Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Pró-Cotista, de que trata a Resolução n. 542, de 30 de outubro de 2007, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

Art. 2º Ficam revogados os seguintes atos do Ministério do Desenvolvimento Regional:

- I – Instrução Normativa n. 12, de 30 de maio de 2014;
- II – Instrução Normativa n. 27, de 11 de outubro de 2016;
- III – Instrução Normativa n. 32, de 28 de dezembro de 2016;
- IV – Instrução Normativa n. 9, de 20 de janeiro de 2017;
- V – Instrução Normativa n. 24, de 29 de junho de 2017; e
- VI – art. 7º da Instrução Normativa n. 44, de 21 de dezembro de 2020.

Art. 3º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação.

ROGÉRIO MARINHO

ANEXO

1. OBJETIVO

O Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - PRÓ-COTISTA destina-se, exclusivamente, a trabalhadores titulares de conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, observadas as condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e de utilização dos recursos do FGTS para aquisição de moradia própria, previstas em Lei.

1.1 As operações de crédito no âmbito do PRÓ-COTISTA serão contratadas sob a forma individual, exclusivamente.

1.2 Ficam admitidos financiamentos para imóveis urbanos ou rurais.

1.3 É vedada a concessão dos descontos destinados aos financiamentos a pessoas físicas, previstos nos artigos 29 e 30 da Resolução do Conselho Curador do FGTS - CCFGTS n. 702, de 4 de outubro de 2012, independentemente da renda familiar mensal auferida pelo proponente ao financiamento.

2. MODALIDADES

O PRÓ-COTISTA será operado por intermédio das seguintes modalidades:

a) aquisição de unidade habitacional: modalidade que objetiva a aquisição de unidade habitacional, nova ou usada, dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade; e

b) construção de unidade habitacional: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem na produção de unidade habitacional dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade, sendo admitido, a critério do proponente, o financiamento para aquisição do terreno. ([Redação dada pela IN nº 31, de 14/09/2022](#))

2.1 É vedada a contratação cumulativa das modalidades operacionais, admitida apenas uma operação de crédito ativa por proponente.

2.2 Os padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade serão representados por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, em conformidade com as respectivas posturas municipais.

2.3 Em conformidade com art. 1º-A, inciso X, da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, do Conselho Monetário Nacional, considera-se unidade habitacional nova, para fins desta Instrução Normativa, o imóvel que: ([Redação dada pela IN MCID nº 43, de 12 de dezembro 2025](#))

a) esteja em fase de produção; ou

b) tenha até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido por órgão público competente, ou, nos casos de prazo superior, se não tiver sido habitado ou alienado.

2.4 A unidade habitacional destinar-se-á exclusivamente ao uso residencial.

2.4.1 Nos casos de financiamentos vinculados a imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, fica admitida a utilização de parte da unidade habitacional para fins laborais, se permitido pelas posturas municipais.

3. ORIGEM, ALOCAÇÃO E REMANEJAMENTO DE RECURSOS

O PRÓ-COTISTA utilizará recursos do Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do FGTS em vigor.

3.1 Os recursos destinados ao PRÓ-COTISTA serão alocados entre regiões geográficas, em favor dos agentes financeiros habilitados pelo Agente Operador, por intermédio de contratos de empréstimo.

3.1.1 Constarão nos contratos de empréstimo cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

3.1.2 O Agente Operador observará os critérios de alocação de recursos previstos anualmente na regulamentação específica de execução orçamentária.

4. PROCESSO DE ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO

O processo de enquadramento de propostas de operação de crédito, apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA, observará os critérios a seguir especificados, de acordo com a modalidade operacional pretendida:

- a) atendimento ao objetivo do programa e observância das condições operacionais definidas no item 6 deste Anexo;
- b) verificação da existência de compatibilidade entre o valor do financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente ao crédito;
- c) idoneidade cadastral do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, vedada a contratação de operações de crédito, de empréstimo ou financiamento, nos casos em que seja verificada, pelo Agente Operador, situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- d) existência de projetos técnicos aprovados pelas áreas competentes do Agente Financeiro, compatíveis com as posturas municipais e com a legislação local de uso e ocupação do solo;
- e) os projetos de construção deverão prever, quando possível, ampliação da unidade habitacional a ser produzida;
- f) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade - PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional, no que se refere à qualificação de empresas construtoras a serem eventualmente contratadas; e

g) o imóvel objeto do financiamento deverá estar situado em local próprio para uso residencial, na forma legislação local em vigor, e ser de propriedade e posse do proponente ao crédito.

4.1 PRÉ-REQUISITOS DO PROPONENTE

Serão proponentes de operações de crédito, apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA, exclusivamente, os trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS que se enquadrem, cumulativamente, nas seguintes condições:

- a) contem com, no mínimo, 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;
- b) apresentem contrato de trabalho ativo ou saldo em conta vinculada do FGTS, na data de concessão do financiamento, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação do imóvel;
- c) não sejam detentores de outro financiamento concedido no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional; e
- d) não sejam proprietários, promitentes compradores ou arrendatários de imóvel residencial no município de residência ou onde exerça sua ocupação principal.

4.1.1 Excetuam-se dos pré-requisitos estabelecidos nas alíneas "c" e "d" do subitem 4.1, deste Anexo, os contratos de financiamento destinados à construção de residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel.

4.2 As propostas não enquadradas serão imediatamente devolvidas aos proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.

4.3 As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, às etapas de hierarquização e seleção.

4.4 Fica o Agente Operador responsável pela execução do processo de enquadramento de propostas, admitida sua delegação aos Agentes Financeiros por ele habilitados a participar do programa.

5. PROCESSOS DE HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Os processos de hierarquização e seleção de propostas de operação de financiamento consistem em ordenar, a partir do atendimento aos critérios definidos neste item, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados ao programa, por regiões do território nacional, as propostas consideradas prioritárias.

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

- a) sejam destinadas a famílias cuja renda não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 10, inciso I, da Resolução n. 702, de 2012;
- b) beneficiem imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução n. 702, de 2012;
- c) contemplem cidadãos idosos ou deficientes ou mulheres chefes-de-família; ou

d) apresentem maior valor de contrapartida.

5.1.1 Os critérios ora definidos são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostos no subitem 5.1 deste Anexo, seguidos ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo Agente Financeiro.

5.2 As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação, na forma definida pelo Agente Operador, observadas, de acordo com a modalidade operacional, as condições mínimas de contratação dispostas no item 1 e subitens da Resolução CCFGTS n. 688, de 2012.

5.3 Fica dispensada a execução do processo de hierarquização e seleção, nos casos em que o volume de recursos referentes às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao volume de recursos orçamentários alocados ao programa, por regiões do território nacional.

5.4 Fica o Agente Operador responsável pela execução dos processos de hierarquização e seleção de propostas, admitida sua delegação aos Agentes Financeiros por ele habilitados a participar do programa.

6. CONDIÇÕES OPERACIONAIS

As propostas de operação de crédito apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA observarão as condições operacionais estabelecidas neste item, além da regulamentação que vier a ser definida pelo Agente Operador, no âmbito de sua competência legal.

6.1 DEFINIÇÕES BÁSICAS

O PRÓ-COTISTA adotará as seguintes definições básicas:

- a) Empréstimo: operação de crédito entre o Agente Operador e o agente financeiro;
- b) Financiamento: operação de crédito entre o agente financeiro e o Mutuário, com recursos originários da operação de empréstimo;
- c) Valor de Avaliação: equivalente ao valor de mercado do bem objeto do financiamento definido com base em processo de avaliação efetuado pelo agente financeiro;
- d) Agentes financeiros: instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas, definidas pelo art. 8º da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, e previamente habilitadas pelo Agente Operador, responsáveis pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS; e
- e) Mutuários: pessoas físicas representadas pelos trabalhadores titulares de conta vinculada do FGTS.

6.2 LIMITES OPERACIONAIS

As propostas de operação de crédito apresentadas no âmbito do PRÓ-COTISTA observarão os limites operacionais a seguir especificados:

- a) valor de financiamento, compreendendo principal e despesas acessórias, limitado a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, excetuados os casos de financiamentos que venham a ser contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes - SAC, cujo limite é fixado em 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel; e

b) empreendimentos compostos por unidades habitacionais que possuirão, individualmente, valor de avaliação dentro dos limites fixados pelo Conselho Monetário Nacional para as operações de crédito celebradas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

6.2.1 Em áreas rurais, o valor de avaliação será atribuído sem considerar o valor da gleba onde esteja situado o imóvel.

6.2.2 Os valores de financiamento e de avaliação serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros, observados os dispositivos estabelecidos pelo art. 1º da Resolução n. 4.271, de 30 de setembro de 2013, do Conselho Monetário Nacional.

6.2.3 Os custos cartorários incorridos pelo mutuário em decorrência da concessão de financiamento para construção de unidade habitacional, podem ser acrescidos ao valor do financiamento, admitido, nesses casos, valor de financiamento superior ao limite fixado pela alínea "a" do subitem 6.2, deste Anexo, até o montante acrescido.

6.3 TAXAS DE JUROS

As operações de empréstimo relativas ao PRÓ-COTISTA serão contratadas à taxa de juros nominal de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, acrescidas da taxa de risco de crédito a favor do Agente Operador, limitada a 0,8% (oito décimos por cento) ao ano.

6.3.1 As operações de financiamento relativas ao PRÓ-COTISTA serão contratadas à taxa de juros nominal de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, acrescida da remuneração nominal máxima do Agente Financeiro de 2,16% (dois inteiros e dezesseis décimos por cento) ao ano, perfazendo o total nominal máximo de 8,66% (oito inteiros e sessenta e seis décimos por cento) ao ano.

6.4 REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS

Em acréscimo ao diferencial de juros, de que trata o subitem: 6.3.1, deste Anexo, é facultado aos Agentes Financeiros promover a cobrança dos seguintes valores, exclusivamente:

- a) valor máximo de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), referente à taxa de administração; e
- b) valor máximo correspondente a 1,5% (um e meio por cento) do valor do financiamento, referente à taxa de acompanhamento da operação.

6.4.1 Fica expressamente vedada a cobrança de outras taxas e tarifas, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo Conselho Curador do FGTS, nos termos do art. 5º, inciso VIII, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

6.5 SISTEMAS E PRAZO MÁXIMO DE AMORTIZAÇÃO

As operações de crédito contratadas no âmbito do PRÓ-COTISTA adotarão sistema de amortização livremente pactuado entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros e entre estes últimos e seus respectivos mutuários, sendo obrigatório o oferecimento, ao mutuário, do Sistema de Amortização Constante - SAC.

6.5.1 O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo

resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido, não sendo considerados os efeitos da atualização monetária do saldo devedor.

6.5.2 Além do SAC, deverá ser oferecido ao mutuário outro sistema de amortização que atenda ao disposto no subitem 6.5.1, deste Anexo, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

6.5.3 As operações de crédito contratadas no âmbito do PRÓ-COTISTA observarão o prazo máximo de amortização estabelecido pelo inciso IV, do art. 9º da Lei n. 8.036, de 1990. ([Redação dada pela IN nº 26, de 14/07/2022](#))

6.5.4 As condições contratuais devem prever a utilização de sistemas de amortização das operações no âmbito do SFH que assegurem a liquidação integral, em cada pagamento das prestações devidas, dos valores relativos aos juros contratuais e à atualização incidentes sobre o saldo devedor no período.

6.6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

As operações de crédito contratadas no âmbito do PRÓ-COTISTA deverão prever atualização mensal pelo mesmo índice utilizado para correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

6.7 GARANTIAS

A critério do Agente Operador, as operações de crédito contratadas no âmbito do PRÓ-COTISTA admitem as garantias previstas no inciso I, do art. 9º, da Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, com a redação dada pela Lei n. 9.467, de 10 de julho de 1997, e nas Resoluções n. 381, de 12 de março de 2002, e n. 435, de 16 de dezembro de 2003, ambas do Conselho Curador do FGTS.

6.8 SEGURO

Os financiamentos contratados no âmbito do PRÓ-COTISTA contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário.

6.8.1 Nas operações contratadas no meio rural, fica dispensada a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário, nos casos em que estes riscos contem com outra garantia.

6.8.2 Para cumprimento do disposto no subitem 6.8, deste Anexo, os Agentes Financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, observarão o disposto no art. 79 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, com a redação dada pelo art. 1º da Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011.

6.8.3 Fica dispensada a contratação da cobertura securitária, nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade construção de unidade habitacional, e que venham a ser abrangidos, na forma do art. 28 da Lei n. 11.977, de 2009, pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, observado seu respectivo Estatuto.

6.9 DESEMBOLSO DO VALOR FINANCIADO

Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade destinada à construção de unidade habitacional, o valor financiado será desembolsado de acordo com cronograma físico-

financeiro, que será parte integrante do contrato de financiamento, admitidas antecipações na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador.

6.9.1 Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas, prioritariamente na ordem em que se encontram dispostas neste subitem:

- a) desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;
- b) desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;
- c) desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou
- d) outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

6.10 PRAZO DE CARÊNCIA

Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade destinada à construção de unidade habitacional, o prazo de carência será equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, limitado a 24 (vinte e quatro) meses, sendo permitida sua prorrogação por até metade do prazo originalmente pactuado.

6.10.1 As solicitações de prorrogação de carência serão submetidas, pelos Agentes Financeiros, ao Agente Operador.

6.10.2 Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.

7. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA

O Agente Operador encaminhará, trimestralmente, ao Gestor da Aplicação, relatório da execução orçamentária do programa.

7.1 Os relatórios de execução serão encaminhados em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de encerramento do trimestre de referência.

7.2 O Agente Operador disponibilizará ainda ao Gestor da Aplicação, mantendo devidamente atualizado, o sítio eletrônico <https://webp.caixa.gov.br/sicnl/>, para fins de acompanhamento e avaliação do programa, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser a qualquer tempo solicitados.

8. DISPOSIÇÃO FINAL

O acompanhamento e certificação de conclusão das obras e serviços contratados, quando for o caso, bem como a verificação do cumprimento de todas as exigências técnicas e legais dispostas neste Anexo, observarão regulamentação a ser estabelecida pelo Agente Operador

9. DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA

As operações de financiamento de que trata o item 6.3.1, realizadas até 30 de junho de 2023, serão contratadas: [\(Redação dada pela IN nº 49, de 20/12/2022\)](#)

a) à taxa de juros nominal de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, acrescida da remuneração nominal máxima do Agente Financeiro de 2,16% (dois inteiros e dezesseis décimos por cento) ao ano, perfazendo o total nominal máximo de 7,66% (sete inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) ao ano, para operações de financiamento de imóveis com valor de venda ou investimento limitado a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); e [\(Incluído pela IN nº 26, de 14/07/2022\)](#)

b) à taxa de juros nominal de 6% (seis por cento) ao ano, acrescida da remuneração nominal máxima do Agente Financeiro de 2,16% (dois inteiros e dezesseis décimos por cento) ao ano, perfazendo o total nominal máximo de 8,16% (oito inteiros e dezesseis décimos por cento) ao ano, para operações de financiamento de imóveis com valor de venda ou investimento superior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). [\(Incluído pela IN nº 26, de 14/07/2022\)](#)

Sumário

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 41	1
ANEXO	2
1. OBJETIVO	2
2. MODALIDADES	2
3. ORIGEM, ALOCAÇÃO E REMANEJAMENTO DE RECURSOS	3
4. PROCESSO DE ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO	3
4.1 PRÉ-REQUISITOS DO PROPONENTE	4
5. PROCESSOS DE HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO	4
6. CONDIÇÕES OPERACIONAIS	5
6.1 DEFINIÇÕES BÁSICAS	5
6.2 LIMITES OPERACIONAIS	5
6.3 TAXAS DE JUROS	6
6.4 REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS	6
6.5 SISTEMAS E PRAZO MÁXIMO DE AMORTIZAÇÃO	6
6.6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR	7
6.7 GARANTIAS	7
6.8 SEGURO	7
6.9 DESEMBOLSO DO VALOR FINANCIADO	7
6.10 PRAZO DE CARÊNCIA	8
7. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA	8
8. DISPOSIÇÃO FINAL	8
9. DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA	9