



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 48, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2022

(PUBLICADA NO DOU Nº 238, EM 20 DE DEZEMBRO DE 2022, SEÇÃO 1, PÁGINA 33)

(ALTERADA PELA INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 27, DE 29 DE JUNHO DE 2023;

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 36, DE 26 DE SETEMBRO DE 2023 E

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 39, DE 30 DE OUTUBRO DE 2023).

VERSÃO COMPILADA

Regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

O MINISTRO DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição, os arts. 4º e 6º da Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, o art. 66 do Regulamento Consolidado do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), aprovado pelo Decreto n. 99.684, de 8 novembro de 1990, o art. 29 da Lei n. 13.844, de 18 de junho de 2019, e o art. 1º do Anexo I do Decreto n. 11.065, de 6 de maio de 2022,

RESOLVE:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam regulamentados, na forma desta Instrução Normativa, em conformidade com as atribuições conferidas ao Gestor da Aplicação, nos termos do art. 6º da Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, os programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do FGTS.

Art. 2º Em conjunto com esta Instrução Normativa, devem ser observados os regramentos dispostos nos seguintes normativos, sem prejuízo dos demais pertinentes:

- I - Resolução CCFGTS n. 288, de 30 de junho de 1998;
- II - Resolução CCFGTS n. 291, de 30 de junho de 1998;
- III - Resolução CCFGTS n. 381, de 12 de março de 2002;
- IV - Resolução CCFGTS n. 435, de 16 de dezembro de 2003;
- V - Resolução CCFGTS n. 688, de 15 de maio de 2012;
- VI - Resolução CCFGTS n. 702, de 4 de outubro de 2012;
- VII - Resolução CCFGTS n. 723, de 25 de setembro de 2013;
- VIII - Resolução CCFGTS n. 761, de 9 de dezembro de 2014;
- IX - Resolução CMN n. 4.676, de 31 de julho de 2018;
- X - Resolução CCFGTS n. 868, de 24 de outubro de 2017;
- XI - Resolução CCFGTS n. 880, de 18 de janeiro de 2018;
- XII - Instrução Normativa n. 11, de 9 de junho de 2015; e
- XIII - Instrução Normativa n. 2, de 5 de março de 2018.

Art. 3º Os programas de que trata o art. 1º têm por objetivo possibilitar o acesso a moradias, em áreas urbanas, por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), conforme inciso I, art. 10, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, e podem contemplar:

I - a aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas, de material de construção e de lote urbanizado, a construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidades habitacionais, bem como a produção de lote urbanizado, por meio da concessão de financiamentos a pessoas físicas, de forma individual ou associativa; e

II - a produção e/ou comercialização de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de requalificação de imóveis, por intermédio da concessão de financiamentos a pessoas jurídicas do ramo da construção civil.

Art. 4º Em conformidade com o § 5º do art. 13 da Resolução CMN n. 4.676, de 2018, considera-se unidade habitacional nova, para fins desta Instrução Normativa, o imóvel que:

- I - esteja em fase de produção; ou

II - 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 habitada ou alienada.

Art. 5º Os programas de que trata o art. 1º utilizarão recursos da área orçamentária da Habitação Popular, integrante do Orçamento Operacional do FGTS em vigor, resguardadas a forma de distribuição e demais condições dispostas na Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

Parágrafo único. O Agente Operador alocará, aos agentes financeiros, os recursos destinados, a cada exercício, aos programas de que trata o art. 1º, por intermédio de contrato de empréstimo, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

CAPÍTULO II

PROGRAMAS E MODALIDADES

Programa Apoio à Produção de Habitações

Art. 6º O Programa Apoio à Produção de Habitações, nos termos da Resolução CCFGTS n. 723, de 2013, destina-se à produção e/ou comercialização de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de requalificação, por intermédio da concessão de financiamentos a:

I - pessoas jurídicas do ramo da construção civil, na condição de agentes promotores empreendedores, ou de proponentes de comercialização de unidades habitacionais produzidas ou em produção sem o aporte de recursos do FGTS; ou

II - pessoas físicas, na condição de adquirentes finais das unidades habitacionais.

Art. 7º A operacionalização do Programa Apoio à Produção de Habitações se dará por meio das modalidades de:

I - produção de empreendimentos habitacionais: objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais; e

II - requalificação de imóveis: objetiva a aquisição de imóveis, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso.

Carta de Crédito Individual

Art. 8º O Programa Carta de Crédito Individual, nos termos da Resolução CCFGTS n. 291, de 1998, destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, para aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas.

Art. 9º A operacionalização do Programa Carta de Crédito Individual se dará por intermédio das modalidades de:

I - aquisição de unidade habitacional: objetiva a aquisição de unidade habitacional nova ou usada;

II - construção de unidade habitacional: objetiva a execução de obras e serviços que resultem na produção de unidade habitacional;

III - conclusão de unidade habitacional: objetiva a execução de obras e serviços que possibilitem a conclusão de unidade habitacional;

IV - ampliação de unidade habitacional: objetiva a execução de obras e serviços que resultem em aumento da área construída da unidade habitacional, com vistas a sanar o problema de adensamento excessivo, adequando a quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório na residência ao número de moradores, considerando o limite de 3 (três) pessoas por cômodo;

V - reforma ou melhoria de unidade habitacional: objetiva a execução de obras e serviços que permitam sanar problemas de habitabilidade, salubridade ou segurança;

VI - aquisição de lote urbanizado: objetiva a aquisição de parcela legalmente definida e regularizada de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponha de acesso por via pública e soluções de abastecimento de água, de energia elétrica, iluminação pública, e esgotamento sanitário e pluvial; e

VII - aquisição de material de construção: objetiva o financiamento de material de construção, podendo ser acrescido, exclusivamente, de custos relativos à contratação de mão de obra especializada e assistência técnica, visando à construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional.

Parágrafo único. Considera-se adensamento excessivo situações em que a relação entre a quantidade de moradores e a quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório na residência é superior a 3 (três) pessoas por cômodo.

Carta de Crédito Associativo

Art. 10. O Programa Carta de Crédito Associativo, nos termos da Resolução CCFGTS n. 723, de 2013, destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, contratados sob a forma associativa, para aquisição de unidades habitacionais novas.

Parágrafo único. Participam ainda do Programa as entidades organizadoras dos grupos associativos, na qualidade de agentes promotores gerenciadores, e as empresas do ramo da construção civil, na qualidade de gestoras dos empreendimentos, a critério das entidades organizadoras dos grupos associativos.

Art. 11. A operacionalização do Programa Carta de Crédito Associativo se dará por intermédio das modalidades de:

I - construção de unidades habitacionais: objetiva a implementação de obras e serviços, para fins de construção de unidade habitacional;

II - produção de lotes urbanizados: objetiva a produção de parcelas legalmente definidas e regularizadas de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional;

III - requalificação de imóveis: objetiva a aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso; e

IV - aquisição de material de construção: objetiva a aquisição de material de construção, para fins de construção de unidade habitacional.

Art. 12. O termo operações de financiamento à produção será doravante utilizado em referência às operações de que tratam o inciso I do art. 6º e celebradas no âmbito do programa de que trata o art. 10.

Art. 13. O termo operações de financiamento com mutuários pessoas físicas será doravante utilizado em referência às operações de que tratam o inciso II do art. 6º e os artigos 8º e 10.

CAPÍTULO III

ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

Art. 14. A etapa de enquadramento das propostas observará os aspectos a seguir relacionados, sem prejuízo das demais normas que regem as operações do FGTS:

I - atendimento aos objetivos e observância das condições operacionais e disposições gerais de cada programa de que trata o art. 1º;

II - verificação da existência de compatibilidade entre o valor de financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente;

III - observados o regime de construção empregado e modalidade operacional, 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, situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

IV - verificação da viabilidade técnica, comercial, jurídica e econômico-financeira do empreendimento, na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador, nos casos de operações de financiamento à produção; e

V - atendimento ao disposto na Resolução CMN n. 4.676, de 2018, nos casos de operações de financiamento com mutuários pessoas físicas.

§ 1º As propostas consideradas não enquadradas serão imediatamente devolvidas aos seus proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.

§ 2º As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, à etapa de hierarquização e seleção.

Art. 15. Fica o Agente Operador responsável pela execução do processo de enquadramento das propostas de operações de financiamento, admitida sua delegação aos agentes financeiros por ele habilitados a participar do programa.

CAPÍTULO IV

HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

Art. 16. A etapa de hierarquização e seleção de propostas consiste em ordenar, a partir dos critérios definidos neste artigo, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados aos programas de que trata o art. 1º, as propostas consideradas prioritárias.

Art. 17. Serão consideradas prioritárias as propostas destinadas a pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) e que preencham o maior número dentre os seguintes critérios:

§ 1º No âmbito do Programa Apoio à Produção:

I - apresentem maior participação de recursos do proponente em relação ao valor de venda ou investimento das unidades; e

II - apresentem menor número de unidades.

§ 2º No âmbito do Programa Carta de Crédito Individual:

I - sejam formuladas por titular de conta vinculada do FGTS;

II - sejam destinadas à construção ou aquisição de unidades habitacionais novas;

e

III - apresentem maior participação de recursos próprios do proponente ao crédito, em relação ao valor de venda ou investimento da unidade habitacional.

§ 3º No âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo:

I - tenham sido apresentadas por estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos e entidades das respectivas administrações direta ou indireta e contem com contrapartida do ente público, no sentido de reduzir o valor do financiamento;

II - tenham sido apresentadas por estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos e entidades das respectivas administrações direta ou indireta e priorizadas por Conselhos Estaduais ou Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano ou órgãos equivalentes;

III - sejam destinadas a grupos que contem com maior número percentual de componentes detentores de conta vinculada do FGTS;

IV - apresentem maior volume de contrapartida do grupo associativo ou de terceiros em relação ao valor de investimento das unidades;

V - apresentem menor número de unidades; e

VI - outros critérios de priorização de propostas locais desde que técnicos, objetivos e previamente divulgados.

§ 4º Os critérios são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostos, seguidos ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo agente financeiro.

§ 5º As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação.

Art. 18. Fica o Agente Operador responsável pela execução da etapa de hierarquização e seleção das propostas, admitida sua delegação aos agentes financeiros por ele habilitados a participar do programa.

Art. 19. Fica dispensada a etapa 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 aos programas.

CAPÍTULO V

CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

Limites operacionais

Art. 20. Os imóveis objeto de financiamento, observarão os limites de valor de venda ou investimento dispostos no art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, e os sublimites e critérios abaixo especificados, quando couber:

I - nas operações de financiamento enquadradas nas modalidades operacionais de aquisição ou produção de lote urbanizado, os valores limite de venda ou investimento ficam limitados a 30% dos valores especificados no **caput** deste artigo.

II - nas operações de financiamento enquadradas nas modalidades operacionais conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidades habitacionais, o valor limite de venda ou investimento englobará o valor do imóvel no seu estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas, nos termos do § 2º, do art. 20, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012;

III - nas operações de financiamento enquadradas na modalidade operacional de aquisição de material de construção, o valor limite de venda ou investimento equivalerá ao limite de que trata o **caput**, nos casos de construção, ou ao limite de que trata o inciso II do **caput**, nos casos de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria; e

IV - nas operações de financiamento enquadradas na modalidade requalificação de imóveis ficam excluídos do cômputo dos valores de venda ou investimento as contrapartidas economicamente mensuráveis aportadas, isolada ou conjuntamente, por agentes promotores, nos termos do § 3º, do art. 20, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

Parágrafo único. Conforme enquadramento, os municípios observarão como limite de valor de venda ou investimento, de que trata o art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, o maior valor entre aqueles vigentes anterior e posteriormente à data de publicação da Resolução n. 1.062, de 20 de junho de 2023, do Conselho Curador do FGTS. [\(Parágrafo incluído pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

Art. 21. Os empreendimentos objeto de financiamento no âmbito do Programa Apoio à Produção de Habitações poderão contar com unidades habitacionais que:

I - excedam os limites dispostos no art. 20; e

II - possuam finalidades distintas daquelas definidas pelo art. 16 da Resolução CMN n. 4.676, de 2018.

Parágrafo único. Fica vedado o financiamento das unidades habitacionais de que tratam os incisos I e II do **caput** deste artigo.

Art. 22. O enquadramento dos municípios na tabela estabelecida pelo caput do art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, se dará em observância a: [\(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

I - verificação da população com base no mais recente censo ou estimativa de população realizada pelo IBGE; [\(Inciso incluído pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

II - dados de hierarquia urbana publicados pelo IBGE por meio da pesquisa Região de Influência das Cidades; e [\(Inciso incluído pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

III - dados de arranjos populacionais publicados pelo IBGE por meio do estudo Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil. [\(Inciso incluído pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

Art. 23. O valor de investimento equivale ao somatório de todos os custos, diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto do financiamento e, de acordo com a modalidade operacional, será composto, total ou parcialmente, pelos itens a seguir demonstrados.

I - custos diretos:

a) terreno: valor correspondente ao custo de aquisição ou avaliação do terreno, o menor, admitido o pagamento das despesas de legalização quando adquirido por meio da operação de financiamento;

b) projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos;

c) construção: valor correspondente ao custo das obras de construção, conclusão, ampliação ou melhoria das unidades habitacionais, aí incluídos os custos correspondentes às ligações definitivas das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem como aqueles referentes à contratação de profissionais necessários à execução de obras;

d) materiais de construção: valor correspondente ao custo de aquisição de materiais de construção, contratação de mão de obra especializada e assistência técnica;

e) aquisição de imóveis para requalificação valor corresponde à aquisição ou avaliação de imóveis usados, o menor, acrescido dos custos necessários à execução de obras e serviços voltados à recuperação, ocupação e modificação de uso do imóvel para fins habitacionais;

f) urbanização e infraestrutura: valor correspondente ao custo das obras e serviços indispensáveis para tornar operativas as obras de edificação, compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação, vias de acesso e internas à área do empreendimento e obras de drenagem, proteção, contenção e estabilização do solo;

g) equipamentos comunitários: valor correspondente aos custos das obras de edificação nas áreas comuns do empreendimento voltados, alternativamente, à saúde, educação, segurança, desporto, lazer, mobilidade urbana, convivência comunitária, geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas, e assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou à mulher chefe de família;

h) trabalho social: valor correspondente ao custo de ações que objetivem promover a participação social, a melhoria das condições de vida e a efetivação dos direitos sociais dos beneficiários, bem como a sustentabilidade do empreendimento; e

i) sustentabilidade: valor correspondente ao custo para integração das medidas admitidas nos incisos I a IX do art. 3º da Instrução Normativa n. 11, de 2015, do Ministério das Cidades.

Parágrafo único. Os custos com projetos ficam limitados a 1,5% (um e meio por cento) do custo de produção total, no caso de operações de financiamento à produção, ou do valor de investimento, excetuados os custos indiretos, no caso de operações com mutuários pessoas físicas.

II - custos indiretos:

a) despesas de legalização das unidades: valor correspondente às despesas imprescindíveis à regularização e constituição do financiamento;

b) remuneração dos agentes financeiros: valor correspondente à remuneração dos agentes financeiros, na forma disposta no art. 39.

c) seguro: valor correspondente aos prêmios de seguro, na forma disposta nos artigos 45 e 46.

d) remuneração da Entidade Organizadora do Grupo Associativo: valor destinado à cobertura dos custos de execução das atribuições dispostas no item 3.2 do Anexo I da Resolução CCFGTS n. 723, de 2013.

e) encargos de carência: valor correspondente à atualização das parcelas de financiamento liberadas, acrescido do valor dos juros devidos no período de carência.

f) despesas com a comissão de leiloeiro: despesas de que trata o inciso II, § 3º, do artigo 27 da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, destinadas à realização de leilão público, exclusivamente para fins de destinação dos imóveis retomados pelos agentes

financeiros credores de operações de financiamento FGTS, que atendam aos critérios dispostos no § 3º do art. 54.

Parágrafo único. O valor destinado à remuneração da Entidade Organizadora do Grupo Associativo admite a inclusão dos custos de eventual contratação de empresa gestora do empreendimento e fica limitado à 4% (quatro por cento) do valor dos financiamentos concedidos.

Diretrizes técnicas

Art. 24. Os imóveis objeto de financiamento deverão observar:

I - as condições mínimas de contratação dispostas no item 1 e subitens da Resolução CCFGTS n. 688, de 2012, e no art. 2º da Instrução Normativa n. 11, de 2015;

II - a localização do terreno em área urbana ou de expansão urbana, observado o respectivo Plano Diretor, quando existente;

III - os padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais;

IV - a compatibilidade do projeto arquitetônico com as características regionais, locais, climáticas e culturais da localidade de implantação;

V - o atendimento às normas de preservação ambiental;

VI - a elaboração de projetos que contemplem, na forma da legislação em vigor, pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos;

VII - a existência de condições de acessibilidade em todas as áreas públicas e de uso comum;

VIII - a disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

IX - a existência de infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, e que inclua soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva no caso de empreendimentos habitacionais;

X - a funcionalidade plena das obras e serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população;

XI - a adoção de soluções técnicas que objetivem ganhos de eficiência e redução dos custos do empreendimento;

XII - as condições de sustentabilidade das construções obedecendo às definições estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em particular à Norma de Desempenho de Edificações, NBR n. 15.575;

XIII - produção, no caso de empreendimentos habitacionais, por pessoas jurídicas do ramo da construção civil, observada a regulamentação que rege os programas de aplicação do FGTS;

XIV - destinação ao uso residencial, admitindo-se a utilização para fins laborais de parte da unidade habitacional, nos casos permitidos pelas posturas municipais;

XV - previsão, quando possível, de ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade; e

XVI - leiaute composto, no mínimo, por sala, dois quartos, banheiro e cozinha, quando destinados a famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) e provenientes de operações de financiamento à produção.

§ 1º Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas, no âmbito dos programas de que trata o art. 1º, em cada município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.

§ 2º O atendimento ao cidadão idoso obedecerá ao disposto no art. 38 da Lei n. 10.741, de 1º de outubro de 2003, e sua respectiva regulamentação.

§ 3º Para fins do inciso IX do **caput**, entende-se por pavimentação definitiva o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, asfalto ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego de modo compatível às práticas adotadas pelo município em suas vias públicas.

§ 4º Para fins dos incisos IX e XIII do **caput**, consideram-se empreendimentos as obras de engenharia que compreendam duas ou mais unidades habitacionais.

§ 5º Excetuam-se à exigência de pavimentação definitiva disposta no inciso IX do **caput** as operações de crédito destinadas à aquisição de unidades habitacionais oriundas de empreendimentos:

I - localizados em municípios com população até 50.000 (cinquenta mil) habitantes, e que tenham obtido Carta de Habite-se ou documento equivalente, expedido por órgão público municipal competente, até 30 de novembro de 2019; e

II - localizados em municípios com população superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, e:

a) integrem empreendimento composto de até 6 (seis) unidades e que tenham obtido Carta de Habite-se ou documento equivalente, expedido por órgão público municipal competente até 19 de julho de 2019; e

b) integrem empreendimento composto de 7 (sete) a 12 (doze) unidades e que tenham obtido Carta de Habite-se ou documento equivalente, expedido por órgão público municipal competente até 30 de novembro de 2018.

§ 6º Para fins da contagem de unidades habitacionais de que trata o § 4º do **caput**, consideram-se as unidades edificadas ou construídas dentro de um único lote ou condomínio e produzidas por um mesmo proprietário ou por uma mesma pessoa jurídica do ramo da construção civil.

§ 7º Excetuam-se ao disposto no inciso XIII do **caput** os empreendimentos estruturados sob o amparo dos programas de financiamento a pessoas físicas, contratados sob a forma associativa.

§ 8º Excetuam-se ao disposto no inciso XVI do **caput**:

I - unidades habitacionais adaptadas e adquiridas por famílias de que façam parte pessoas com deficiência;

II - unidades habitacionais vinculadas a empreendimentos com análise técnica de engenharia aprovada junto aos agentes financeiros até 15 de outubro de 2021, cuja contratação ocorra dentro do seu prazo de validade;

III - unidades habitacionais produzidas sem o aporte de recursos do FGTS, vinculadas a empreendimentos com alvará válido aprovado pelo ente público local até 15 de outubro de 2021, cuja contratação ocorra até 31 de dezembro de 2023; e

IV - unidades habitacionais cujo valor de venda ou investimento esteja limitado a 70% dos limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

Art. 25. Nas operações de financiamento à produção, a definição do número de unidades habitacionais por empreendimento deverá estar alinhada com os aspectos discriminados abaixo, sem prejuízo da regulamentação do Agente Operador no âmbito de sua respectiva competência legal:

I – a avaliação da viabilidade da demanda do empreendimento;

II – o atendimento do empreendimento por equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura; e

III – limite de 500 (quinhentas) unidades habitacionais por empreendimento.

Art. 26. Nas operações de financiamento enquadradas nas modalidades de construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, bem como nas enquadradas no Programa Carta de Crédito Associativo, deverão ser observadas:

I - a existência de documentação técnica analisada e aprovada pelas áreas competentes dos agentes financeiros;

II - a localização do imóvel, objeto do financiamento, que deverá estar situado em local próprio para uso residencial, de acordo com as posturas municipais; e

III - a existência de autorização expressa do proprietário do imóvel para execução das obras e serviços objeto da proposta de financiamento, nos casos que envolvam imóveis de uso, posse ou propriedade de terceiros.

Parágrafo único. As unidades habitacionais construídas, concluídas, ampliadas, reformadas ou melhoradas, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, ou construídas, no âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo deverão, ao final da execução das obras e serviços propostos, dispor de condições de habitabilidade e salubridade, representadas, no mínimo, por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, observadas as posturas municipais.

Art. 27. No âmbito da modalidade operacional Requalificação de imóveis, serão adquiridos, exclusivamente, imóveis:

I - que se encontrem vazios, abandonados ou subutilizados ou em estado de conservação que comprometa sua habitabilidade, segurança ou salubridade;

II - comprovadamente inseridos em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;

III - cujo proponente apresente manifestação favorável de órgão ou entidade competente da administração municipal em relação à contribuição do projeto para o desenvolvimento social, econômico ou urbano da área e ainda com relação à recuperação e ocupação, para fins habitacionais, do imóvel.

Art. 28. As operações de financiamento enquadradas na modalidade Aquisição de Material de Construção no âmbito do programa Carta de Crédito Associativo admitirão terrenos em que esteja o Poder Público imitado provisoriamente na posse ou que contem com o competente decreto de desapropriação publicado, desde que prevista, na forma de lei autorizativa, a individualização em favor dos beneficiários finais ao término das obras.

CAPÍTULO VI

OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

Condições Gerais

Art. 29. Somente serão concedidos financiamentos a mutuários pessoas físicas que atendam aos pré-requisitos de que trata o art. 17 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

Parágrafo único. O descumprimento das condições estipuladas pelo **caput** ensejará a liquidação antecipada do contrato de financiamento.

Art. 30. Os limites de valor de financiamento serão estabelecidos em função de análise de capacidade de pagamento do proponente ao crédito, efetuada pelos agentes financeiros, observado o disposto pelo art. 11 da Resolução CMN n. 4.676, de 2018.

Parágrafo único. Nos casos de operações de financiamento à produção:

I - o estabelecimento dos limites de que trata o **caput** observará também o valor de venda das unidades habitacionais do empreendimento, de acordo com os limites operacionais e contrapartida mínima obrigatória, estabelecidos para a área orçamentária de Habitação Popular, limitado a 100% (cem por cento) dos custos de produção; e

II - os itens cujos valores já tenham sido desembolsados pelo mutuário, anteriormente à data de contratação do financiamento, não comporão custos para fins de estabelecimento do limite de que trata o **caput**.

Art. 31. Fica autorizada a concessão de financiamento à pessoa jurídica, cujo empreendimento habitacional esteja em produção sem o aporte de recursos do FGTS, desde que:

I - a concessão se dê durante a execução das obras;

II - sejam observados os requisitos dispostos no inciso I do art. 30; e

III - a comercialização das unidades habitacionais vinculadas ao empreendimento em produção não tenha sido finalizada.

Art. 32. Nos casos das operações de financiamento à produção, no âmbito do Programa Apoio à Produção de Habitações, o valor do financiamento poderá, durante os prazos de carência ou amortização, ser amortizado, parcial ou totalmente, mediante a concessão de financiamentos a pessoas físicas com recursos do FGTS, nos termos do item 1.1 do anexo II da Resolução CCFGTS n. 723, de 2013, observadas as seguintes condições:

I - os adquirentes finais das unidades habitacionais, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), sejam beneficiados pelos descontos nos financiamentos a pessoas físicas, previstos pelos arts. 29 e 30 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012;

II - o valor total de venda dos imóveis seja aquele constante do contrato de financiamento, vedada a celebração de outros instrumentos contratuais que exorbitem os limites definidos pelo art. 20;

III - a cobrança de valores referentes aos custos de comercialização obedecerá à legislação específica; e

IV - imediata amortização do saldo devedor das operações de crédito, correspondente ao valor do financiamento concedido a pessoas físicas, pelos mutuários e agentes financeiros.

§ 1º Será exigida, dos mutuários pessoas jurídicas, declaração, firmada sob as penas da Lei, atestando o pleno cumprimento do disposto no inciso II do **caput**.

§ 2º Aos financiamentos de unidades habitacionais produzidas ou em produção, sem o aporte de recursos do FGTS, serão aplicadas as condições estabelecidas nos incisos I e II do **caput**.

Art. 33. No âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo, os contratos de financiamento aos mutuários pessoas físicas serão firmados com a interveniência da entidade organizadora do grupo associativo e, quando for o caso, da empresa gestora do empreendimento.

Contrapartidas

Art. 34. Nos termos do art. 22, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, os proponentes de financiamento deverão observar a título de contrapartida mínima:

I - 5% (cinco por cento) do valor de venda ou investimento das unidades habitacionais do empreendimento, nos casos de operações de financiamento à produção onde figurem como mutuários pessoas jurídicas do ramo da construção civil; e

II - 20% (vinte por cento) do valor de venda ou investimento do imóvel objeto de financiamento, nos casos de operações de financiamento com mutuários pessoas físicas, em atendimento ao disposto no art. 6º, inciso I, da Resolução CMN n. 4.676, de 2018.

§ 1º A contrapartida mínima de que trata o inciso II do **caput** poderá ter seu percentual reduzido para até 10% (dez por cento) nos casos de financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC).

§ 2º No uso da prerrogativa prevista no art. 22, § 2º, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, os proponentes ao crédito poderão considerar os custos indiretos definidos no inciso II do art. 23.

§ 3º No caso de operações de aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros, a contrapartida mínima de que trata o inciso II do **caput** será calculada sobre o valor de avaliação do imóvel, sendo o financiamento limitado ao menor dos valores entre venda, investimento e avaliação.

Art. 35. Será admitido o aporte de contrapartidas por terceiros, o qual poderá integrar o valor de investimento e ser contabilizado para o cálculo da contrapartida mínima do mutuário de que trata o art. 34.

§ 1º As contrapartidas de que trata o **caput** poderão ser dadas, conforme diretrizes operacionais dos agentes financeiros:

I - por aporte financeiro no ato da contratação;

II - pela execução da infraestrutura incidente ao empreendimento; e

III - pela doação de terreno.

§ 2º Conforme regulamento específico, as contrapartidas de que trata o **caput** poderão ser compostas por recursos orçamentários da União, por meio de emendas parlamentares ou não, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de financiamento de que trata esta Instrução Normativa, nos termos e limites da normatização específica de regência da matéria.

Art. 36. Revogado. ([Artigo revogado pela IN nº 39, de 30/10/2023](#))

Juros do financiamento

Art. 37. Nos casos das operações de financiamento à produção, a taxa nominal de juros do financiamento fica fixada em 6% (seis por cento) ao ano, acrescida do diferencial de juros em favor do agente financeiro, limitado, nominalmente, a 2% (dois por cento) ao ano.

Art. 38. Nos casos das operações de financiamento com mutuários pessoas físicas, as taxas nominais de juros do financiamento ficam fixadas:

I - em função do alcance de metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS, para operações com proponentes cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), conforme fases a seguir detalhadas:

Renda familiar mensal bruta	FASE 1	FASE 2	FASE 3
limitada à R\$ 2.000,00	3,97%	4,17%	4,37%
de R\$ 2.000,01 a R\$ 2.640,00	3,90%	4,10%	4,30%
de R\$ 2.640,01 a R\$ 3.200,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 3.200,01 a R\$ 3.800,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 3.800,01 a R\$ 4.400,00	4,84%	4,84%	5,04%

(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

II - em 6% (seis por cento) ao ano, para operações com proponentes cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).

§ 1º Nos casos de financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, as taxas nominais de juros de que trata o **caput** serão reduzidas em 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, conforme disposto no art. 32, § 1º, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

§ 2º As taxas nominais de juros de que trata o **caput** serão acrescidas do diferencial de juros, em favor dos agentes financeiros, de até 2,16% (dois inteiros dezesseis décimos por cento) ao ano, conforme disposto no art. 37, inciso I, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

§ 3º. O alcance de metas de que trata o inciso I do caput será aferido por faixa de renda. (Incluído pela IN nº 27, de 29/06/2023)

Remuneração dos agentes financeiros

Art. 39. Em acréscimo ao diferencial de juros, de que trata o art. 37 e o § 2º do art. 38, ficam os agentes financeiros autorizados a cobrar:

I - nas operações de financiamento com mutuários pessoas físicas, as taxas previstas nos artigos 38, 39 e 41 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012;

II - nas operações de financiamento com mutuários pessoas jurídicas, as taxas previstas no art. 40 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

§ 1º O valor máximo da remuneração estabelecida pelo inciso I do art. 40 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, será estabelecido pelo Agente Operador.

§ 2º 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 n. 8.036, de 1990.

Sistemas e prazos de amortização

Art. 40. As operações de financiamento adotarão sistema de amortização livremente pactuado entre o Agente Operador e os agentes financeiros e entre estes últimos e seus respectivos mutuários.

Parágrafo único. Os agentes financeiros deverão oferecer aos mutuários ao menos duas opções de sistemas de amortização, prevendo entre elas:

I - necessariamente, o Sistema de Amortização Constante (SAC); e

II - alternativamente, o Sistema de Amortização Crescente (SACRE) e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

Art. 41. Os contratos de financiamento deverão prever atualização mensal pelo mesmo índice utilizado para correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

Art. 42. 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.

Art. 43. Ficam definidos os prazos máximos de amortização:

I - conforme estabelecido pelo inciso IV, do art. 9º da Lei n. 8.036, de 1990, para as operações de financiamento com mutuários pessoas físicas; e

II - 96 (noventa e seis) meses para as operações de financiamento com mutuários pessoas jurídicas no âmbito do programa Apoio à Produção.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento à produção, o prazo de amortização se iniciará a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência, independentemente da comercialização das unidades habitacionais.

Garantias

Art. 44. Os programas de que trata o art. 1º admitem as garantias previstas no inciso I do art. 9º da Lei n. 8.036, de 1990, e nas Resoluções CCFGTS n. 381, de 2002, e n. 435, de 2003, a critério do Agente Operador.

Seguros

Art. 45. As operações de financiamento com mutuários pessoas físicas contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos abaixo.

I - riscos de morte e invalidez permanente do mutuário (MIP);

II - danos físicos ao imóvel (DFI).

§ 1º É dispensada a contratação do seguro de que trata o inciso II do **caput** nos casos de financiamento que se enquadrem na modalidade destinada à aquisição de material de construção.

§ 2º É vedada a cobrança, pelos agentes financeiros, dos prêmios relativos aos seguros de que trata o **caput** nos casos de adoção da Taxa de Risco de Crédito de que trata o art. 41 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

§ 3º Para cumprimento da exigência disposta no **caput**, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos; e

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no **caput** e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP), para apólices direcionadas a operações da espécie.

Art. 46. As operações de financiamento que envolvam a aquisição de unidades habitacionais novas, por meio do programa Apoio à Produção de Habitações, a modalidade operacional construção de unidades habitacionais, no âmbito do programa Carta de Crédito Associativo, e a modalidade aquisição de unidade habitacional nova, no âmbito do programa Carta de Crédito Individual, contarão com cobertura securitária para garantia do atendimento de manutenções corretivas pós entrega ou de responsabilidade civil, profissional e material, conforme o caso, que contemple, além das coberturas já exigidas pelos agentes financeiros, as seguintes:

I - impermeabilização e infiltrações; e

II - trincas e fissuras superficiais em estruturas principais e periféricas.

§ 1º Caberá ao Agente Operador a definição de importância segurada compatível com as coberturas já existentes, ampliadas pelas coberturas de que trata o **caput**.

§ 2º A apólice de que trata o **caput** deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e não eximirá as pessoas físicas ou as pessoas jurídicas do ramo da construção civil de suas responsabilidades, impostas por lei.

§ 3º A comprovação da contratação da apólice de que trata o **caput** será exigida no ato da contratação das:

I - operações de financiamento à produção do programa Apoio à Produção de Habitações e da modalidade operacional de que trata o inciso I do art. 11 referente ao programa Carta de Crédito Associativo; e

II - operações de aquisição de unidades habitacionais novas por pessoas físicas no âmbito do programa Carta de Crédito Individual.

§ 4º A critério da pessoa jurídica do ramo da construção civil responsável pela produção da unidade habitacional, a contratação das coberturas securitárias previstas no **caput** poderá ser substituída por apólice de Seguro de Danos Estruturais (SDE).

§ 5º A apólice de SDE de que trata o § 4º deverá:

I - cumprir todas as coberturas mínimas estabelecidas pelas normas exaradas pela SUSEP;

II - abranger, no mínimo, os danos materiais decorrentes de defeitos ou vícios construtivos que afetem a fundação, os pilares, as vigas, as lajes suspensas, as paredes ou outros elementos estruturais que comprometam a resistência ou a estabilidade mecânica da edificação ou unidade habitacional;

III - ser suficiente para efetivar a indenização por danos estruturais causados na edificação ou unidade habitacional, por vícios ou defeitos, em importância, no mínimo, igual ao valor do custo de construção do edifício ou da construção relevante e das áreas de uso comum, em caso de unidades em condomínio;

IV - estar vigente a partir da conclusão da produção do empreendimento ou da unidade habitacional, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos;

V - abranger as coberturas securitárias adicionais de que tratam os incisos I e II do **caput**, para as quais serão observados os prazos de vigência, conceitos e definições técnicas previstos nas respectivas normas técnicas (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e

VI - garantir a indenização dos danos materiais causados por vícios ou defeitos que afetem os elementos de acabamento ou terminação da obra.

§ 6º A pessoa jurídica do ramo da construção civil, contratante da apólice de SDE, será beneficiária do seguro até que a unidade habitacional seja comercializada, momento a partir do qual as pessoas físicas adquirentes da unidade habitacional serão beneficiárias.

§ 7º Excetuam-se à exigência de que trata o **caput** as operações de financiamento com pessoas físicas ou jurídicas:

I - contratadas até 15 de novembro de 2022; ou

II - cujo alvará de construção tenha sido expedido por órgão público competente até 31 de dezembro de 2021.

Desembolsos

Art. 47. Os desembolsos observarão cronograma físico-financeiro, integrante do contrato de financiamento, admitidas antecipações na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador.

Parágrafo único. Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, pela entidade representativa do grupo associativo, ou mutuário, perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas, prioritariamente na ordem em que se encontram dispostas:

I - desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;

II - desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos ao retorno ou ao recolhimento de contribuições ao FGTS;

III - desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou

IV - outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

Art. 48. Para a realização do desembolso da primeira parcela relativa à execução de obra, é obrigatória a apresentação ao agente financeiro do recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO), disponível no sítio eletrônico do Ministério do Trabalho e Previdência, de que tratam a Resolução CCFGTS n. 868, de 2017, e a Instrução Normativa n. 2, de 2018, do Ministério das Cidades.

Prazo de carência

Art. 49. O prazo de carência será equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, limitado a:

I - 24 (vinte e quatro) meses, nos casos de operações do Programa Carta de Crédito Individual; e

II - 36 (trinta e seis) meses, nos casos de operações dos Programas Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações.

§ 1º Ficam admitidas prorrogações do prazo de carência originalmente pactuado, a critério do Agente Operador, desde que observado o limite máximo de 36 (trinta e seis) meses.

§ 2º Nos casos de empreendimentos do Programa Apoio à Produção de Habitações que contem com unidades já alienadas, a prorrogação do prazo de carência fica condicionada a:

I - apresentação de documento que comprove a notificação ou anuência prévia e formal de todos os adquirentes ou da comissão de representantes, composta de pelo menos 3 (três) adquirentes, conforme previsto no art. 50 e observado o inciso I e, conforme o caso, os incisos IV e V do art. 43 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e

II - concessão de igual período de prorrogação de carência aos contratos de financiamento a pessoas físicas, quando existentes.

§ 3º Nos casos de comercialização de unidades habitacionais em produção, sem o aporte de recursos do FGTS, fica admitida a prorrogação de prazo de carência para os contratos de financiamento a pessoas físicas.

§ 4º O prazo de carência de que trata o inciso I do **caput** não é aplicável às modalidades de que tratam os incisos I e VII do art. 9º.

Art. 50. As solicitações de prorrogação de carência serão submetidas, pelos agentes financeiros, ao Agente Operador.

Parágrafo único. 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.

CAPÍTULO VII

DESCONTOS

Art. 51. Serão concedidos descontos às pessoas físicas com renda familiar bruta mensal limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) destinados:

I - à redução do valor das prestações, nos termos do art. 29 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012; ou

II - ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, nos termos do art. 30 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

Parágrafo único. Os descontos serão concedidos e desembolsados na forma regulamentada pelo Agente Operador.

Art. 52. O desconto para fins de redução no valor das prestações é representado pela cobertura da remuneração dos agentes financeiros, equivalente ao somatório dos valores a seguir discriminados:

I - diferencial de juros, de que trata o § 2º do art. 38, calculado com base no fluxo teórico do financiamento, pelo prazo da operação, nas condições e limites percentuais anuais dispostos a seguir, conforme anexo I, inciso I, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, cujo enquadramento nas fases se dará em função do alcance de metas físicas de contratação previstas no orçamento anual do FGTS:

Renda familiar mensal bruta	Regiões Geográficas FASE 1		Regiões Geográficas FASE 2		Regiões Geográficas FASE 3	
	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE	N e NE	CO, S e SE
limitada à R\$ 2.000,00	1,63%	1,38%	1,83%	1,58%	2,03%	1,78%
de R\$ 2.000,01 a R\$ 2.640,00	1,31%	1,06%	1,51%	1,26%	1,71%	1,46%
de R\$ 2.640,01 a R\$ 3.200,00	0,83%	0,58%	1,03%	0,78%	1,23%	0,98%
de R\$ 3.200,01 a R\$ 3.800,00	0,08%		0,28%		0,48%	
de R\$ 3.800,01 a R\$ 4.400,00	0,00%		0,00%		0,20%	

(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

II - taxa de administração, de que trata o art. 38 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais), conforme art. 29, inciso II, da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012. (Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

Parágrafo único. O alcance de metas de que trata o inciso I do **caput** será aferido por faixa de renda. (Parágrafo incluído pela IN nº 27, de 29/06/2023)

Art. 53. O valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel está limitado, individualmente, a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil

reais), nos termos do inciso I do art. 30 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012, e será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada: [\(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

$$D = \text{Frenda} \times (1 + (\text{FD/R} + \text{FDfin} + \text{FUH})/100) \times \text{Fpop}$$

Onde:

D: valor do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel;

Frenda: Fator renda familiar mensal bruta do beneficiário;

FD/R: Fator comprometimento despesa/renda médio da unidade federada;

FDfin: Fator demanda de recursos pela família frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento;

FUH: Fator características da unidade habitacional;

Fpop: Fator recorte populacional.

§ 1º O Fator renda familiar mensal bruta do beneficiário será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$\text{Frenda} = a \cdot (\text{R} - \text{RDmáx})^2 + b \cdot (\text{R} - \text{RDmáx}) + \text{Dmáx}$$

Sendo:

$$a = -b / (2 \cdot (\text{RDmín} - \text{RDmáx}))$$

$$b = (2 \cdot \text{Dmáx} \cdot (\text{Dmín}/\text{Dmáx} - 1)) / (\text{RDmín} - \text{RDmáx})$$

Onde:

R: Renda familiar mensal bruta do beneficiário;

Dmáx: Valor limite máximo de desconto atribuído ao parâmetro, equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

Dmín: Valor limite mínimo de desconto atribuído ao parâmetro, equivalente a R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais);

RDmáx: Valor limite máximo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao Dmáx, equivalente a R\$ 1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais);

RDmín: Valor limite mínimo da renda familiar mensal bruta do beneficiário correspondente ao Dmín equivalente a R\$ 3.700,00 (três mil, trezentos e cinquenta reais).

[\(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023\)](#)

§ 2º O Fator comprometimento despesa/renda médio da unidade federada será definido pelos valores indicados na tabela a seguir:

Região	Unidade Federada	FD/R
Centro-Oeste	DF	7,17
	GO	-0,68

	MS	-3,49
	MT	-0,13
Nordeste	AL	-8,14
	BA	-5,03
	CE	-7,87
	MA	0,69
	PB	-6,78
	PE	-5,31
	PI	-8,13
	RN	0,58
	SE	-6,18
Norte	AC	3,44
	AM	0,56
	AP	10,00
	PA	5,45
	RO	-10,00
	RR	-4,83
	TO	-3,17
Sudeste	ES	-5,10
	MG	-5,68
	RJ	-1,78
	SP	2,07
Sul	PR	-5,13
	RS	-1,09
	SC	4,58

§ 3º O Fator demanda de recursos pela família frente ao valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento será calculado de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$FD_{fin} = 10 - 40 * ((D_{fin}/VVI) - 0,5)$$

Sendo:

$$D_{fin} = 0,25 * R * (((1+j)^{360} - 1)/((1+j)^{360} * j))$$

Onde:

R: Renda familiar mensal bruta do beneficiário;

j: juros mensais do sistema FGTS;

VVI: Valor de venda ou investimento do imóvel objeto do financiamento, limitado a 67,5% (sessenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) dos limites de valor de venda ou investimento acessados pelo município.

(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

§ 4º O Fator características da unidade habitacional será calculado de acordo com as fórmulas a seguir especificadas, conforme tipo do imóvel objeto do financiamento:

I - apartamento:

$$FUH = 10 * (A - 39)/(59 - 39)$$

II - casa:

$$FUH = 10 * (A - 46)/(66 - 46)$$

Onde:

A: área real privativa coberta-padrão do imóvel, nos termos da NBR 12.721/2006, para unidades habitacionais em regime de propriedade condominial, e área construída, descontadas as áreas de padrão diferente, projeções de beirais e garagens, para unidades habitacionais isoladas.

§ 5º O Fator recorte populacional será definido pelos valores indicados na tabela a seguir:

Recorte Populacional/Territorial	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes	Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes	Municípios com população menor que 100 mil habitantes
Grande MetrÓpole Nacional e MetrÓpoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	1,20	1,15	1,10	1,05
MetrÓpoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	1,20	1,10	1,05	1,00
Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	1,10	1,10	1,05	0,90
Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	-	1,05	1,00	0,85

(Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

§ 6º Os fatores de que tratam os parágrafos 2º, 3º e 4º do **caput** terão peso limitado a 10 (dez) pontos cada um, sendo que a pontuação referente ao fator de que trata o § 4º do **caput** variará apenas positivamente.

§ 7º No caso de operações de financiamento de imóveis prontos comercializados no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, o desconto de que trata o **caput** será limitado a R\$ 49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos reais). (Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

§ 8º O Fator recorte populacional, de que trata o § 5º do **caput**, será definido pelos valores indicados na tabela a seguir até a regulamentação, pelo Agente Operador do FGTS, dos procedimentos operacionais relacionados ao disposto na Resolução n. 1.062, de 20 de junho de 2023, do Conselho Curador do FGTS. ([Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023](#))

Recorte Populacional/Territorial	DF, RJ e SP	Sul, ES e MG	Centro-Oeste (exceto DF)	Norte e Nordeste
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles.	1,62	1,62	1,49	1,49
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.				
Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento – RIDE de capital.	1,55	1,55	1,49	1,49
Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes.				
Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital.	1,35	1,35	1,22	1,22
Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.				
Municípios com população maior ou igual a 50 (cinquenta) mil habitantes e menor que 100 (cem) mil habitantes.	1,08	1,08	1,08	1,08
Municípios com população maior ou igual a 20 (vinte) mil habitantes e menor que 50 (cinquenta) mil habitantes.	0,95	0,95	0,95	0,95
Demais municípios.	0,95	0,95	0,95	0,95

Art. 54. O desconto de que trata o art. 53 será reduzido nos percentuais e situações seguintes:

I - 20% (vinte por cento), para operações de financiamento enquadradas na modalidade de construção em terreno próprio do beneficiário, exceto quando doado pelo poder público local;

II - 70% (setenta por cento), para operações de financiamento com pessoas físicas que componham família unipessoal; (Redação dada pela IN nº 27, de 29/06/2023)

III – Revogado. (Inciso revogado pela IN nº 27, de 29/06/2023)

IV - 50% (cinquenta por cento), para operações de aquisição de imóveis usados. (Redação dada pela IN nº 36, de 26/09/2023)

V - 30% (trinta por cento), no caso de operações de aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros. (Inciso incluído pela IN nº 36, de 26/09/2023)

§ 1º O redutor de que trata o inciso II poderá ser aplicado de forma cumulativa aos demais.

§ 2º Caracteriza-se como família unipessoal aquela composta por um único indivíduo que não possua dependentes.

§ 3º O redutor de que trata o inciso IV do caput deverá ser aplicado a imóveis que atendam aos seguintes critérios: (Redação dada pela IN nº 39, de 30/10/2023)

I - imóveis originalmente contratados no programa Apoio à Produção de Habitações e nas modalidades operacionais aquisição de unidade habitacional nova e construção de unidades habitacionais, no âmbito dos programas Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo; e

II - imóveis desembaraçados judicialmente.

§ 4º Na hipótese de não atendimento aos critérios definidos no § 3º do **caput** aplicar-se-á aos imóveis retomados a redução percentual disposta no inciso IV do **caput**.

Art. 55. Nos casos de transferência ou liquidação antecipada do contrato de financiamento, o mutuário deverá restituir o desconto concedido ao FGTS, nos termos do art. 31 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

§ 1º O desconto de que trata o inciso I do art. 51 será restituído na forma regulamentada pelo Agente Operador.

§ 2º O desconto de que trata o inciso II do art. 51 será restituído de forma proporcional ao prazo de antecipação, de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$R = [(D / 60) * P] * F$$

Onde:

R: Valor do desconto a ser restituído;

D: Valor do desconto originalmente concedido;

P: Número de prestações antecipadas, limitado a 60ª (sexagésima) prestação;

F: Taxa Referencial (TR) acumulada entre a data de assinatura do contrato de financiamento e a data de solicitação da quitação antecipada.

§ 3º A restituição do desconto de que trata o § 2º do **caput** será aplicada nos cinco primeiros anos de vigência do contrato de financiamento.

Art. 56. Nos casos de amortização extraordinária ou de redução de prazo de amortização, o mutuário deverá restituir o desconto concedido ao FGTS, nos termos do art. 31 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

§ 1º O desconto de que trata o inciso I do art. 51 será restituído na forma regulamentada pelo Agente Operador.

§ 2º O desconto de que trata o inciso II do art. 51 será restituído de acordo com a fórmula a seguir especificada:

$$Dv = [(AE/VF)*D]*F$$

Onde:

Dv: Valor do desconto a ser devolvido;

AE: Valor da amortização extraordinária;

VF: Valor do financiamento concedido;

D: Valor do desconto concedido; e

F: Taxa Referencial (TR) acumulada entre a data de assinatura do contrato de financiamento e a data do evento.

§ 3º A restituição do desconto de que trata o § 2º do **caput** será aplicada nos cinco primeiros anos de vigência do contrato de financiamento.

Art. 57. Nos casos de vencimento antecipado da dívida, os descontos de que tratam os incisos I e II do art. 51 serão restituídos na forma regulamentada pelo Agente Operador, nos termos do art. 31 da Resolução CCFGTS n. 702, de 2012.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58. O acompanhamento e certificação de conclusão das obras e serviços contratados, bem como a verificação do cumprimento de todas as exigências técnicas e legais dispostas nesta Instrução Normativa observarão regulamentação a ser estabelecida pelo Agente Operador.

Art. 59. O Agente Operador encaminhará ao Gestor da Aplicação dados e informações que permitam a realização de avaliação do programa o acompanhamento da execução orçamentária.

Parágrafo único. Para atendimento do disposto no **caput**, o Agente Operador disponibilizará, mantendo devidamente atualizado, sítio eletrônico oficial, sem prejuízo de outros dados e informações que venham a ser a qualquer tempo solicitados.

Art. 60. Considera-se lote urbanizado de interesse social a fração ideal de uma área cujo valor de avaliação corresponda até o valor máximo adotado em território nacional para financiamento concedido com recursos do FGTS para habitação popular e que esteja sendo adquirido por famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).

Art. 61. As taxas nominais de juros de que trata o inciso II do art. 38 ficam fixadas em 5,5% a.a. até 30 de junho de 2023, nos termos do art. 2º da Resolução CCFGTS nº 1.009, de 13 de setembro de 2021, com redação dada pela Resolução CCFGTS nº 1.061, de 16 de dezembro de 2022.

Art. 62. Ficam revogados:

I - os seguintes atos do Ministério do Desenvolvimento Regional:

- a) Instrução Normativa n. 42, de 15 de outubro de 2021;
- b) Instrução Normativa n. 56, de 29 de dezembro de 2021;
- c) Instrução Normativa n. 2, de 21 de fevereiro de 2022;
- d) Instrução Normativa n. 7, de 22 de março de 2022;
- e) Instrução Normativa n. 12, de 11 de abril de 2022;
- f) Instrução Normativa n. 15, de 29 de abril de 2022;
- g) Instrução Normativa n. 20, de 26 de maio de 2022; e
- h) Instrução Normativa n. 42, de 1º de dezembro de 2022.

II - os artigos 2º e 3º da Instrução Normativa n. 26, de 14 de julho de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional; e

III - o art. 2º da Instrução Normativa n. 31, de 14 de setembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional.

Art. 63. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 1º de janeiro de 2023.

DANIEL DE OLIVEIRA DUARTE FERREIRA