

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 30/04/2025 | Edição: 81 | Seção: 1 | Página: 274

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

## INSTRUÇÃO NORMATIVA MCID Nº 19, DE 29 DE ABRIL DE 2025

Altera a Instrução Normativa nº 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional, que 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 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 na Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, resolve:

Art. 1º A Instrução Normativa nº 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional, passa a vigorar com com as seguintes alterações:

"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\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), conforme o art. 10, inciso I, da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, e podem contemplar:

....." (NR)

"Art. 17. Serão consideradas prioritárias as propostas destinadas a pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais) e que preencham o maior número dentre os seguintes critérios:

....." (NR)

"Art. 24. ....

.....

XVI - leiaute composto, no mínimo, por sala, dois quartos, banheiro e cozinha, quando destinados a famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais) e provenientes de operações de financiamento à produção.

....." (NR)

"Art. 32. ....

I - os adquirentes finais das unidades habitacionais, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), sejam beneficiados pelos descontos nos financiamentos a pessoas físicas, previstos pelos arts. 29 e 30 da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012;

....." (NR)

"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 de aquisição de imóveis novos por proponentes cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), conforme fases a seguir detalhadas:



Renda familiar mensal bruta	FASE 1	FASE 2	FASE 3
limitada à R\$ 2.160,00	3,97%	4,17%	4,37%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00,	3,90%	4,10%	4,30%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	3,92%	4,12%	4,32%
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	4,84%	4,84%	5,04%

II - conforme tabela abaixo, para operações de aquisição de imóveis usados por proponentes cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais); e

Renda familiar mensal bruta	Taxas nominais de juros
limitada à R\$ 2.160,00	3,97%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	3,90%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	3,92%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	3,92%
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	4,84%

III - em 6% (seis por cento) ao ano, para operações com proponentes cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais).

....." (NR)

"Art. 51. Serão concedidos descontos às pessoas físicas com renda familiar bruta mensal limitada a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais) destinados:

....." (NR)

"Art. 52. ....

I - .....

a) para operações de aquisição de imóveis novos:



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\$ 2.160,00	1,63%	1,38%	1,83%	1,58%	2,03%	1,78%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	1,31%	1,06%	1,51%	1,26%	1,71%	1,46%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	0,83%	0,58%	1,03%	0,78%	1,23%	0,98%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	0,08%		0,28%		0,48%	
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	0,00%		0,00%		0,20%	

b) para operações de aquisição de imóveis usados:

Renda familiar mensal bruta	Regiões Geográficas	
	N e NE	CO, S e SE
limitada à R\$ 2.160,00	1,63%	1,38%
de R\$ 2.160,01 a R\$ 2.850,00	1,31%	1,06%
de R\$ 2.850,01 a R\$ 3.500,00	0,83%	0,58%
de R\$ 3.500,01 a R\$ 4.000,00	0,08%	
de R\$ 4.000,01 a R\$ 4.700,00	0,00%	

II - taxa de administração, de que trata o art. 38 da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais), conforme art. 29, inciso II, da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012.

....." (NR)

"Art. 53. ....

.....

§ 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:

$$D_{fin} = 0,25 * R * (((1+j)^{420} - 1)/((1+j)^{420} * j))$$

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.

.....

§ 10. O desconto de que trata o caput somente será concedido na hipótese em que o resultado da fórmula disposta no caput seja igual ou superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais)." (NR)

"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\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais)." (NR)

Art. 2º O Agente Operador deverá regulamentar os procedimentos operacionais no prazo de até 15 (quinze) dias após a publicação desta Instrução Normativa.

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

**JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO**



Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.