



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 17, DE 25 DE ABRIL DE 2025

Versão original publicada no DOU em 25/04/2025, Edição 78-A, seção 1 – Extra A, página: 1

[Alterada pela Instrução Normativa MCID nº 43, de 12 de dezembro de 2025](#)

VERSÃO COMPILADA

Regulamenta o programa Classe Média e altera a Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2025.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto nos arts. 4º e 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, no art. 66 do Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e nas Resoluções CCFGTS nº 1.115 e nº 1.116, ambas de 15 de abril de 2025, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Instrução Normativa regulamenta, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, o programa habitacional Classe Média, instituído pela Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025.

Art. 2º A aplicação das disposições previstas nesta Instrução Normativa deverá observar os regramentos estabelecidos nos seguintes normativos, sem prejuízo de outros que se revelem pertinentes:

I - Resolução CCFGTS nº 288, de 30 de junho de 1998;

II - Resolução CCFGTS nº 688, de 15 de maio de 2012;

III - Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012;

IV - Resolução CCFGTS nº 761, de 9 de dezembro de 2014;

V - Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018;

VI - Instrução Normativa nº 11, de 9 de junho de 2015, do Ministério das Cidades;

VII - Resolução CCFGTS nº 1.053, de 13 de dezembro de 2022; e

VIII - Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025.

Art. 3º O programa Classe Média tem por objetivo possibilitar o acesso a moradias, em áreas urbanas, por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 12.000,00 (doze mil reais), conforme art. 2º da Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025.

Art. 4º O programa Classe Média destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, para aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas, dotadas de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade.

§ 1º Para fins desta Instrução Normativa, 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, o imóvel que: [\(Redação dada pela Instrução Normativa MCID nº 43, de 12 de dezembro 2025\)](#)

I - esteja em fase de produção; ou

II - tenha até 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.

§ 2º 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.

CAPÍTULO II

ORIGEM E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 5º As operações de financiamento realizadas no âmbito do programa Classe Média integrarão, obrigatoriamente, carteira de financiamentos composta por operações firmadas com recursos do FGTS e com recursos de outras fontes, aportados pelas instituições financeiras interessadas.

§ 1º A participação dos recursos do FGTS na carteira de que trata o caput será limitada a 50% (cinquenta por cento).

§ 2º A composição dos recursos do FGTS com recursos de outras fontes será responsabilidade dos agentes financeiros interessados e habilitados a operar pelo Agente Operador do FGTS.

§ 3º O Agente Operador alocará, aos agentes financeiros, a parcela de recursos FGTS destinados ao programa Classe Média, por intermédio de contrato, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

§ 4º O Agente Operador observará os critérios de alocação de recursos previstos anualmente na regulamentação específica de execução orçamentária.

CAPÍTULO III

ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Art. 6º 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 ao objetivo do programa, às condições mínimas de contratação dispostas na Resolução CCFGTS nº 688, de 15 de maio de 2012, na Instrução Normativa nº 11, de 9 de junho de 2015, na Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025, e nesta Instrução Normativa;

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

III - atendimento ao disposto na Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

§ 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. 7º 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. 8º A etapa de hierarquização e seleção de propostas consiste em ordenar, a partir dos critérios definidos neste capítulo, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados ao programa Classe Média, as propostas consideradas prioritárias.

Art. 9º Serão consideradas prioritárias as propostas que preencham o maior número dentre os critérios:

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

II - sejam destinadas à 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.

§ 1º 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.

§ 2º As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação.

Art. 10. 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. 11. 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 ao programa.

CAPÍTULO V

OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO

Condições Gerais

Art. 12. Somente serão concedidos financiamentos a mutuários pessoas físicas que atendam aos pré-requisitos de que trata o art. 17 da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012. Parágrafo único.

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

Art. 13. Os imóveis objeto de financiamento pelo programa Classe Média observarão o limite de valor de venda ou investimento previsto no art. 3º da Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025.

Contrapartidas

Art. 14. Os proponentes ao financiamento no programa Classe Média deverão observar as contrapartidas mínimas previstas no art. 22, inciso III e § 4º, da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012.

Juros do financiamento e remuneração dos agentes financeiros

Art. 15. Para a parcela de recursos do FGTS da carteira de financiamentos de que trata o art. 5º desta Instrução Normativa, caberá:

- I - aplicação de taxa de juros nominal de 6,50% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano; e
- II - a cobrança, pelos agentes financeiros, de até 3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, a título de diferencial de juros.

Art. 16. Todas as operações de financiamento que integrarem a carteira de que trata o art. 5º desta Instrução Normativa, observarão uma taxa de juros nominal ao mutuário de até 10,00% (dez por cento) ao ano.

Art. 17. Em acréscimo ao diferencial de juros, de que trata o art. 15, inciso II, desta Instrução Normativa, ficam os agentes financeiros autorizados a cobrar os valores previstos no art. 7º, incisos II e III, da Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025.

Parágrafo único. 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.

Sistemas e prazos de amortização

Art. 18. 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. 19. Os contratos de financiamento deverão prever atualização mensal do saldo devedor pelo mesmo índice utilizado para correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS, conforme previsto no art. 7º, inciso V, da Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025.

Art. 20. As operações de crédito contratadas no âmbito do programa Classe Média observarão o prazo máximo de amortização estabelecido pelo art. 9º, inciso IV, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

Art. 21. 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.

Garantias

Art. 22. O programa Classe Média admite as garantias previstas no art. 9º, inciso I, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e na Resolução CCFGTS nº 1.053, de 13 de dezembro de 2022, a critério do Agente Operador.

Seguros

Art. 23. 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; e

II - danos físicos ao imóvel - DFI.

Parágrafo único. 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.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. O Agente Operador encaminhará ao Gestor da Aplicação dados e informações que permitam a realização de avaliação do programa Classe Média e 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. 25. A Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024, do Ministério das Cidades, passa a vigorar com as seguintes alterações:

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

I -

.....

b) 65% (sessenta e cinco por cento), quando concedidas nas regiões Sul e Sudeste; " (NR)

"Art. 5º-A A razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda do imóvel, nas operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados no programa Classe Média, concedidas nas regiões geográficas Sul e Sudeste, não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento)."
(NR)

Art. 26. O Anexo I à Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024, do Ministério das Cidades, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"ANEXO I

DISTRIBUIÇÃO ORÇAMENTO OPERACIONAL

(R\$ mil)

1. Por Regiões Geográficas:

Região Geográfica	Orçamento Oneroso*	Pró-Moradia	Descontos
Norte	12.813.200	308.477	1.236.000
Nordeste	20.401.600	788.708	3.968.000
Sudeste	60.582.800	731.798	3.544.000
Sul	19.157.600	376.335	1.848.000
Centro-Oeste	11.444.800	194.682	1.404.000
TOTAL	124.400.000	2.400.000	12.000.000

*Programas: Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Pró-Cotista.

.....

2. Por programas:

Programa	Orçamento
Apoio à Produção de Habitações	74.500.000
Carta de Crédito Individual	31.500.000
Carta de Crédito Associativo	100.000
Pró-Moradia	2.400.000
Pró-Cotista	3.300.000
Classe Média	15.000.000
TOTAL	126.800.000

" (NR)

Art. 27. O Anexo II à Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024, do Ministério das Cidades, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"ANEXO II

METAS FÍSICAS

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

UH financiadas/Famílias atendidas	723.743
Postos de emprego gerados	2.929.080

....." (NR)

Art. 28. Fica revogada a alínea "a" do inciso I do art. 3º da Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024, do Ministério das Cidades.

Art. 29. O Agente Operador deverá regulamentar os procedimentos operacionais no prazo de até 10 (dez) dias após a publicação desta Instrução Normativa.

Art. 30. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO