



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 47, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023

(PUBLICADA NO DOU Nº 244, EM 26 DE DEZEMBRO DE 2023, SEÇÃO 1, PÁGINAS 6 e 7)

(ALTERADA PELA INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 9, DE 26 DE ABRIL DE 2024;

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 12, DE 17 DE MAIO DE 2024;

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 14, DE 21 DE JUNHO DE 2024;

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 15, DE 17 DE JULHO DE 2024;

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 17, DE 5 DE AGOSTO DE 2024;

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 18, DE 21 DE AGOSTO DE 2024 E

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 22, DE 14 DE OUTUBRO DE 2024.)

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), referente à área de Habitação, para o exercício de 2024.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem 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, na Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012 e na Resolução nº 1.079, de 28 de novembro de 2023, ambas do Conselho Curador do FGTS, **RESOLVE**:

Art. 1º O Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), referente à área de Habitação, para o exercício de 2024, encontra-se disposto na forma dos Anexos I e II desta Instrução Normativa.

Art. 2º A aplicação dos recursos onerosos de que trata o Anexo I observará a reserva mínima de R\$ 49.350.000.000,00 (quarenta e nove bilhões, trezentos e cinquenta milhões de reais) para a concessão de financiamentos, a pessoas físicas, que beneficiem famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais). [\(Redação dada pela IN nº 18, de 21.08.24\)](#)

Art. 2º-A Ficam estabelecidas condições para enquadramento de operações de financiamento para aquisição de imóveis usados na área de Habitação Popular destinadas a famílias com renda mensal bruta situada entre R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) e R\$ 8.000,00 (oito mil reais): [\(Redação dada pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

I - a razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda do imóvel não poderá ser superior a: [\(Redação dada pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

a) 70% (setenta por cento), quando concedidas nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste; e [\(Alínea incluída pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

b) 50% (cinquenta por cento), quando concedidas nas regiões Sul e Sudeste. [\(Alínea incluída pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

II - o valor de venda ou investimento de que trata o art. 20, inciso III, da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, fica limitado a R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). [\(Redação dada pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

§ 1º Excetuam-se ao disposto nos incisos I e II do caput as operações de financiamento para aquisição de imóveis retomados pelos agentes financeiros. [\(Parágrafo incluído pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

§ 2º A aplicação de recursos onerosos destinados às operações de que trata o caput observará o limite máximo de R\$ 13.300.000.000,00 (treze bilhões, trezentos milhões de reais). [\(Parágrafo incluído pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

Art. 2º-B A aplicação do orçamento alocado ao programa Apoio à Produção de Habitações observará a reserva mínima de R\$ 42.200.000.000,00 (quarenta e dois bilhões, duzentos milhões de reais) dos recursos para a concessão de financiamentos a pessoas físicas. [\(Artigo incluído pela IN nº 17, de 05.08.24\)](#)

Art. 3º A aplicação dos recursos destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas observará a forma de alocação detalhada no Anexo I, e os limites a seguir relacionados:

I - **R\$ 1.500.000.000,00** (um bilhão, quinhentos milhões de reais), para a concessão de financiamentos que beneficiem famílias com renda mensal bruta situada entre R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) e R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) [\(Redação dada pela IN nº 18, de 21.08.24\)](#)

II - R\$ 1.393.000.000,00 (um bilhão, trezentos e noventa e três milhões de reais), para a concessão de financiamentos destinados à aquisição de unidades habitacionais usadas. [\(Redação dada pela IN nº 9, de 26.04.24\)](#)

Parágrafo único. O limite de que trata o inciso II do caput será disponibilizado pelo Agente Operador bimestralmente, na forma de 1/6 (um sexto) do valor total, admitidas antecipações na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador. [\(Redação pela IN nº 9, de 26.04.24\)](#)

Art. 4º A aplicação do orçamento alocado ao Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS (Pró-Cotista) observará as diretrizes seguintes:

I - destinação mínima de 50% (cinquenta por cento) dos recursos ao financiamento de imóveis novos; e (Redação dada pela IN nº 9, de 26.04.24)

II - destinação máxima de 40% (quarenta por cento) dos recursos ao financiamento de imóveis com valor de venda superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). (Redação dada pela IN nº 15, de 17.07.24)

§ 1º As operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis usados no programa Pró-Cotista deverão observar as seguintes condições: (Parágrafo incluído pela IN nº 12, de 17.05.24)

I - mutuário com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 12.000,00 (doze mil reais); e (Inciso incluído pela IN nº 9, de 26.04.24)

II - razão entre o valor nominal da operação de financiamento e o valor de venda ou avaliação do imóvel, o que for menor, limitada a 50% (cinquenta por cento)). (Redação dada pela IN nº 17, de 05.08.24)

Art. 5º A aplicação do orçamento alocado ao programa Pró-Moradia observará o limite máximo de **R\$ 780.000.000,00** (setecentos e oitenta milhões de reais) destinado às modalidades de Provisão de moradia, Provisão de lote urbanizado, Desenvolvimento institucional e Parceria público-privada.

Art. 6º Para fins de enquadramento nas fases estabelecidas pelos itens 1 e 2 do Anexo I da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, definidas na forma do Anexo III da Resolução CCFGTS nº 1.079, de 28 de novembro de 2023, o Agente Operador deverá:

I - monitorar o avanço da contratação por faixa de renda;

II - estimar a data para mudança da fase de enquadramento por faixa de renda a partir do ritmo de execução observado e utilizando como referência as metas físicas de contratação de que trata o **caput**; e

III - comunicar a data estabelecida para mudança da fase de enquadramento aos Agentes Financeiros dando ciência ao Gestor da Aplicação sobre a mesma.

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

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

I - abranger a totalidade do exercício orçamentário;

II - contar com as metas anuais de contratação estabelecidas por programa, faixa de renda e tipo de imóvel; e

III - ser revisada trimestralmente no primeiro semestre do exercício orçamentário e mensalmente no segundo;

IV - guardar conformidade com o orçamento aprovado, bem como com as estimativas de financiamentos a imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS.

§ 2º Os Agentes Financeiros deverão priorizar a contratação de financiamentos,

a pessoas físicas, de imóveis vinculados a empreendimentos produzidos com recursos do FGTS, na execução dos recursos alocados.

§ 3º O Agente Operador deverá:

I - verificar o cumprimento do disposto no **caput** na hipótese de proceder a novas alocações de recursos aos Agentes Financeiros; e

II - adotar, em caráter facultativo, critério de alocação de recursos, que permita compatibilizar, ao longo do exercício, as programações de contratação dos Agentes Financeiros e o orçamento aprovado.

Art. 8º Eventuais remanejamentos na distribuição do Orçamento Operacional prevista nos Anexos I e II desta Instrução Normativa deverão ser promovidos a partir de solicitação fundamentada do Agente Operador, remetida ao Gestor da Aplicação com antecedência que possibilite seu atendimento em tempo hábil para a manutenção do processo de contratação, até a data limite de 30 de novembro do exercício orçamentário vigente.

Art. 9º O Agente Operador deverá distribuir o orçamento de uma mesma região geográfica, observadas as diretrizes seguintes:

I - proporcionalidade às necessidades habitacionais de cada unidade federada (UF), conforme estimativa do déficit habitacional urbano brasileiro 2019 ou estudo que vier a sucedê-lo, para a distribuição inicial; e

II - disponibilidade de recursos assegurada para todas as UF da região geográfica ao longo do exercício.

Parágrafo único. O Agente Operador deverá dar ciência ao Gestor da Aplicação sobre a distribuição adotada entre UF e enviar extrato da execução orçamentária mensal até o quinto dia útil do mês subsequente.

Art. 10. O Agente Operador oferecerá acesso ao sítio eletrônico "Canal do FGTS", para fins de acompanhamento da execução orçamentária, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser, a qualquer tempo, solicitados pelo Gestor da Aplicação.

Art. 11. Ficam revogados os seguintes atos:

I - Instrução Normativa nº 40, de 29 de novembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional.

II - do Ministério das Cidades:

a) Instrução Normativa nº 11, de 31 de março de 2023;

b) Instrução Normativa nº 17, de 02 de junho de 2023;

c) Instrução Normativa nº 34, de 06 de setembro de 2023;

d) o art. 1º da Instrução Normativa nº 39, de 30 de outubro de 2023; e

e) Instrução Normativa nº 41, de 27 de novembro de 2023.

Art. 12. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 2 de janeiro de 2024.

ANEXO I
DISTRIBUIÇÃO ORÇAMENTO OPERACIONAL
(R\$ mil)

1.1 Por Regiões Geográficas:

Região Geográfica	Orçamento Oneroso*	Pró-Moradia	Descontos
Norte	3.854.977	528.408	475.511
Nordeste	22.775.519	395.511	4.274.489
Sudeste	62.769.504	153.427	3.350.000
Sul	22.900.000	129.141	1.400.000
Centro-Oeste	14.000.000	93.513	1.500.000
TOTAL	126.300.000	1.300.000	11.000.000

*Programas: Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Pró-Cotista. (Redação dada pela IN nº 22, de 14.10.24)

1.1.1 Observação:

1.1.1.1. Para os programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Pró-Cotista, e para o Orçamento alocado para Descontos, a distribuição do orçamento foi efetuada de acordo com a estimativa de contratação apresentada pelo Agente Operador do FGTS. (Redação dada pela IN nº 22, de 14.10.24)

1.1.1.2. Para o programa Pró-Moradia, a distribuição foi efetuada a partir da estimativa de domicílios urbanos duráveis com pelo menos um tipo de carência de infraestrutura, conforme dados da Tabela 33 do Relatório "Inadequação de Domicílios no Brasil - 2016-2019", elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP), associada aos valores de financiamento relativos a propostas em fase de contratação ou em análise pela instituição financeira. (Redação dada pela IN nº 22, de 14.10.24)

1.2 Por programas:

Programa	Orçamento
Apoio à Produção de Habitações	71.200.000
Carta de Crédito Individual	49.300.000
Carta de Crédito Associativo	300.000
Pró-Cotista	5.500.000
Pró-Moradia	1.300.000
TOTAL	127.600.000

(Redação dada pela IN nº 18, de 21.08.24)

ANEXO II
METAS FÍSICAS

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

UH produzidas/Famílias atendidas (1) (2)	639.984
Postos de emprego gerados (1)	2.947.560

[\(Redação dada pela IN nº 18, de 21.08.24\)](#)

(1) As metas físicas "UH financiadas/Famílias Atendidas" e "Postos de Emprego Gerados" são calculadas utilizando-se parâmetros nacionais e sua distribuição por Regiões Geográficas guarda direta proporcionalidade com os recursos a elas alocados, a favor dos programas dispostos no Anexo I desta Instrução Normativa.

(2) A meta física "Famílias Atendidas" refere-se ao Programa Pró-Moradia. Para os demais Programas, a métrica utilizada quantifica o número de "UH financiadas".

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO