



Versão vigente compilada, atualizada em 10/10/2025

RESOLUÇÃO CMN Nº 5.209, DE 30 DE ABRIL DE 2025

Estabelece os encargos financeiros, os prazos de financiamento e as comissões devidas pelo tomador de financiamento, a título da administração e risco das operações de financiamento do Fundo Social destinadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

O Banco Central do Brasil, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o Conselho Monetário Nacional, em sessão extraordinária realizada em 30 de abril de 2025, e tendo em vista o disposto nos arts. 4º, *caput*, inciso III, 6º, *caput*, inciso I, e § 19, inciso IV, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e no art. 5º, §§ 2º e 4º, do Decreto nº 12.424, de 3 de abril de 2025,

RESOLVEU:

Art. 1º Esta Resolução estabelece os encargos financeiros, os prazos de financiamento e as comissões aplicáveis às linhas de financiamento no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, com recursos do Fundo Social – FS, destinadas, na forma da legislação aplicável e da programação orçamentária correspondente, às seguintes finalidades: ([Redação dada pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

I - financiamentos de unidades habitacionais, com o objetivo de viabilizar o acesso à moradia, a pessoas físicas cuja renda familiar mensal se enquadre na Faixa 3 do PMCMV; e ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

II - financiamentos para a execução de intervenções de melhoria habitacional, reformas e ampliações, inclusive aquisição de material de construção, com objetivo de promover o direito à moradia adequada, a pessoas físicas cuja renda familiar mensal não ultrapasse R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais). ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

Parágrafo único. A instituição financeira que conceder crédito com os recursos de que trata o *caput* deve assumir os riscos das operações, incluído o risco de crédito.

Art. 2º Aplicam-se as seguintes condições às linhas de financiamento de que trata o art. 1º, *caput*, inciso I: ([Redação dada pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

I- encargos financeiros nominais aos mutuários, a título de remuneração da instituição financeira de até 2,16% a.a. (dois inteiros e dezesseis centésimos por cento ao ano); ([Redação dada pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

II- encargos financeiros nominais aos mutuários, a título de remuneração ao Fundo Social – FS de 6,00% a.a. (seis inteiros por cento ao ano); ([Redação dada pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

III- prazo máximo de financiamento e amortização de trinta e cinco anos; e

IV - ausência de carência, salvo nos financiamentos destinados à modalidade de construção de unidade habitacional, para os quais o prazo de carência será equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, limitado a trinta e seis meses. ([Redação dada pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

§ 1º Nas operações de empréstimos vinculadas a financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo três anos de trabalho, sob o regime do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, a taxa nominal de que trata o inciso II do *caput* será reduzida em 0,5 (meio) ponto percentual. ([Transformado em § 1º pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

§ 2º Durante o exercício de 2025: ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

I - a taxa de que trata o inciso I do *caput* será de até 3,28% a.a. (três inteiros e vinte e oito centésimos por cento ao ano); e ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

II - a taxa de que trata o inciso II do *caput* será de 4,88% a.a. (quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento ao ano). ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

§ 3º Os encargos financeiros dispostos nos incisos I e II do *caput* incidirão sobre o saldo devedor das operações atualizado pela Taxa Referencial – TR, calculada com base na Resolução nº 4.624, de 18 de janeiro de 2018. ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

Art. 3º Fica a instituição financeira autorizada a cobrar, além do disposto no art. 2º, nas operações de que trata o art. 1º, *caput*, inciso I, as seguintes tarifas, conforme previsão em norma do Conselho Curador do FGTS: ([Redação dada pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

I- o valor máximo de R\$25,00 (vinte e cinco reais) ao mês, a título de taxa de administração; e

II - o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) do valor de financiamento, a título de taxa de acompanhamento da operação.

Art. 3º-A Aplicam-se as seguintes condições às linhas de financiamento de que trata o art. 1º, *caput*, inciso II: ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

I - encargos financeiros nominais aos mutuários, a título de remuneração da instituição financeira de até: ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

a) 1,00% a.m. (um inteiro por cento ao mês), para famílias com renda mensal de até R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais); e ([Incluída pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

b) 1,78% a.m. (um inteiro e setenta e oito centésimos por cento ao mês), para famílias com renda mensal entre R\$3.200,01 (três mil e duzentos reais e um centavo) e R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais); ([Incluída pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

II- encargos financeiros nominais aos mutuários, a título de remuneração ao FS de 0,17% a.m. (dezessete centésimos por cento ao mês); ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

III - prazo máximo de financiamento e amortização de sessenta meses; e ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

IV - prazo máximo de cento e oitenta dias de carência. ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

Art. 3º-B Ficam dispensadas da exigência de cobertura securitária e de prestação de garantia as operações de que trata o art. 1º, *caput*, inciso II, desde que não se enquadrem no Sistema Financeiro da Habitação – SFH e no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, nos termos da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018. ([Incluído pela Resolução CMN nº 5.254, de 10/10/2025.](#)) <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5254>>

Art. 4º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

GABRIEL MURICCA GALÍPOLO
Presidente do Banco Central do Brasil

