



## MINISTÉRIO DA FAZENDA

VOTO 13/2025–CMN, DE 30 DE ABRIL DE 2025

Dispõe sobre encargos financeiros, prazos de financiamento e 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.

Senhores Conselheiros,

1. A Medida Provisória nº 1.291, de 6 de março de 2025, introduziu a possibilidade de alocar recursos do Fundo Social em programas e projetos na área de habitação de interesse social (inciso IX do art. 47 da Lei nº 12.351, de 22 de dezembro de 2010).
2. A Lei nº 15.121, de 10 de abril de 2025, que estima a receita e fixa a despesa da União para o exercício financeiro de 2025, destinou R\$18.134.899.507,00 (dezoito bilhões, cento e trinta e quatro milhões, oitocentos e noventa e nove mil e quinhentos e sete reais), alocados na ação orçamentária 00XF, na Unidade Orçamentária 71903 – Fundo Social, com o objetivo de constituir recurso para Financiamento de Operações de Crédito Reembolsável no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.
3. O PMCMV, regulamentado pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, contempla, entre suas modalidades, os financiamentos para aquisição de unidades habitacionais, consoante o expresso em seu art. 4º, inciso III, os quais são oferecidos por instituição financeira, responsável pela operacionalização dessa linha de atendimento do PMCMV. Desde sua criação, em 2009, os financiamentos em questão utilizaram somente os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.
4. Não obstante, o art. 6º, § 19, autoriza a União, sem prejuízo de outros meios operacionais, a aportar recursos com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacional do PMCMV, incluindo, conforme expresso em seu inciso IV, a alocação de recursos por meio de financiamentos.
5. A Resolução nº 2, de 11 de abril de 2025, do Conselho Deliberativo do Fundo Social – CDFS, autorizou a descentralização de R\$15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais) dos recursos consignados na Lei Orçamentária de 2025 para o Ministério das Cidades. Esses recursos, em conformidade com a própria natureza da dotação orçamentária, serão destinados ao financiamento habitacional para aquisição da casa própria, por intermédio de instituição financeira, para os beneficiários do PMCMV que se enquadrem na Faixa 3, o que permite viabilizar a criação de nova linha de financiamento no PMCMV, conjugando recursos do FGTS com recursos de instituições financeiras, a exemplo daqueles utilizados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE. Dessa forma, preserva-se o atendimento as famílias da Faixa 3, ao mesmo tempo em que se viabiliza a inclusão no programa de famílias com renda mensal entre R\$8,6 mil e R\$12,0 mil. Amplia-se, assim, o escopo do PMCMV, permitindo atender um segmento da sociedade que vem encontrando dificuldades crescentes para acessar financiamentos para a aquisição da casa própria.



## MINISTÉRIO DA FAZENDA

6. A Lei nº 14.620, de 2023, em seu art. 5º, definiu que a Faixa Urbano 3 será aquela composta por famílias com renda bruta familiar mensal entre R\$4,4 mil e R\$8,0 mil. Também determinou atualização anual das faixas de renda do PMCMV, por ato do Ministro de Estado das Cidades. A Portaria MCID nº 786, de 1º de agosto de 2024, realizou a primeira atualização das faixas de renda do programa, estabelecendo a Faixa 3 para famílias com renda mensal entre R\$4,7 mil e R\$8,0 mil. Esses valores foram novamente corrigidos pela Portaria MCID nº 399, de 22 de abril de 2025, que fixou a renda familiar mensal do Faixa 3 entre R\$4,7 mil e R\$8,6 mil.

7. O Decreto nº 12.424, de 3 de abril de 2025, que regulamenta o CDFS, em seu art. 5º, § 4º, explicita que, em caso de ausência de regras sobre as condições financeiras das linhas de financiamento na legislação específica das distintas áreas que podem receber os recursos do Fundo Social, para a finalidade de prover crédito pelo sistema financeiro, deverão ser observadas as normas do Conselho Monetário Nacional – CMN sobre os encargos financeiros, os prazos de financiamento e as comissões devidas pelo tomador de financiamento, a título de administração e risco das operações, que sejam repassados para instituição financeira oficial federal. Conforme se depreende da legislação do PMCMV, a linha de financiamento ofertada por instituições financeiras, no âmbito do PMCMV, enquadra-se justamente nesse comando.

8. Dada essa fundamentação, e com vistas a promover adequada regulamentação da atuação da instituição financeira que irá conceder crédito com os recursos do Fundo Social, propõe-se que o CMN edite resolução específica, viabilizando tempestivamente o início das operações de financiamento bancário a famílias enquadradas na Faixa 3 do PMCMV, com recursos do Fundo Social.

9. Note-se que, conforme mencionado, o FGTS já opera linha similar, regulamentada a partir da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS. Busca-se, dessa forma, implementar linha de financiamento com recursos do Fundo Social que apresente as mesmas características da linha existente com recursos do FGTS, replicando o desempenho favorável observado desde o lançamento do PMCMV em 2009, que vem sendo capaz de viabilizar o sonho da casa própria para segmentos da sociedade anteriormente privados de condições adequadas de financiamento.

10. Adicionalmente, a adoção de condições financeiras similares àquelas providas pelo FGTS viabiliza que a linha com recursos do Fundo Social não incorra em custos operacionais adicionais, além de proporcionar, no futuro, ganhos de escala, à medida que a participação do Fundo Social no financiamento a operações de crédito reembolsáveis, no âmbito do PMCMV, for sendo ampliada. Busca-se, portanto, contribuir também para a eficiência do Sistema Financeiro Nacional.

11. De outro lado, a proposta de estabelecer condições financeiras similares às atualmente existentes na linha com recursos do FGTS contribui para a rápida difusão dessa nova linha. Ao manter as condições para o mutuário final, que passará a contar com duas fontes de recursos para a aquisição financiada da casa própria, facilita sua adoção pelo sistema financeiro e a escolha do mutuário por uma linha de financiamento já conhecida.

12. A decisão de manter as condições financeiras observadas no FGTS para as linhas de financiamento com recursos do Fundo Social confere estabilidade às características essenciais do PMCMV – Faixa 3, que, conforme mencionado, tem um longo histórico de sucesso, que vem





## MINISTÉRIO DA FAZENDA

se aprofundando no período recente: desde 2023, foram realizados mais de 370 mil financiamentos nessa faixa de renda familiar.

13. A Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, estabelece parâmetros financeiros básicos, que se propõe transpor à resolução do CMN.

14. Não obstante, o tratamento tributário diferenciado entre a linha com recursos do FGTS e a nova linha, requer ajustes nas taxas nominais de juros: enquanto a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, garante, em seu art. 28, a isenção de tributos federais nas operações de crédito com recursos do FGTS, a Lei nº 12.351, de 2010, não assegurou a mesma condição às operações de crédito com recursos do Fundo Social. Faz-se necessário, portanto, corrigir os efeitos da tributação para que possa ser mantida a taxa nominal de 8,16% para o mutuário da Faixa 3 do PMCMV.

15. A incidência de tributos federais sobre os recursos do Fundo Social contempla contribuições sociais sobre faturamento (Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS) e tributos sobre renda (Imposto de Renda – IR e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL). No caso da Contribuição para o PIS/PASEP e da COFINS, incidiria alíquota de 4,65% sobre a remuneração da instituição financeira, gerando um custo tributário equivalente à taxa de juros adicional de 0,15%. Já a incidência do IR e da CSLL, em função da alíquota de 45,00% aplicada sobre a remuneração líquida das despesas tributárias com a Contribuição para o PIS/PASEP e a COFINS e de outras deduções proporcionadas pela legislação (apuradas pela Caixa Econômica Federal em um valor equivalente a taxa de juros adicional de 0,98%), produziria uma despesa tributária correspondente à taxa de 0,97%.

16. Em consequência, a remuneração nominal da instituição financeira, que, no FGTS, é limitada a 2,16% ao ano, precisa ser corrigida de forma a viabilizar a absorção dos custos tributários, sendo necessário elevar em 1,12 ponto percentual a taxa que remunera os financiamentos com recursos do Fundo Social, alcançando assim o valor de 3,28% ao ano. Essa taxa viabilizará a mesma expectativa de retorno auferida pela instituição financeira em operações com recursos do FGTS, permitindo ainda adequado balanceamento entre o risco do crédito em financiamentos habitacionais e o custo imposto aos mutuários da operação de crédito.

17. A remuneração devida pelos mutuários ao FGTS, por sua vez, é estabelecida em 6,00% ao ano, acrescida da Taxa Referencial – TR. Essa remuneração vem se mostrando compatível com a capacidade de pagamento dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, garantindo, simultaneamente, uma valorização adequada ao FGTS, o que pode ser inferido pela capacidade demonstrada ao longo dos anos de fazer frente às suas obrigações financeiras e remunerar os recursos dos cotistas. Para ajustar essa remuneração à incidência da tributação, entretanto, e permitir que a instituição financeira aufera retorno de 3,28% ao ano, é necessário reduzir essa taxa para 4,88% ao ano, viabilizando assim a manutenção da taxa ao mutuário no exato valor daquela vigente com os recursos do FGTS.

18. Para garantir as mesmas condições de financiamento aos mutuários da Faixa 3 do PMCMV, qualquer que seja a fonte de financiamento efetivamente disponibilizada, faz-se necessário ainda autorizar a redução em 0,5 ponto percentual da remuneração do Fundo Social





## MINISTÉRIO DA FAZENDA

para os mutuários que sejam cotistas do FGTS, prática usual das operações destinadas a pessoas físicas com recursos daquele fundo, e que também contribui para incentivar a formalização do mercado de trabalho brasileiro, objetivo acessório de várias políticas públicas, como o abono salarial, o seguro-desemprego e a previdência social. No caso da política de financiamento habitacional, reconhece-se a presença de trabalhadores não contribuintes do FGTS que precisam acessar a moradia digna e possuem capacidade de endividamento, à despeito de sua inserção no mercado de trabalho, mas busca-se incentivar a formalização através de benefício no custo do financiamento habitacional. Em 2024, 75% das unidades habitacionais financiadas pelo FGTS com rendas entre R\$4,4 mil e R\$8,0 mil foram realizadas com cotistas do fundo.

19. A isonomia financeira entre o FGTS e o Fundo Social requer ainda que a resolução CMN discipline as taxas aplicáveis às operações de financiamento habitacional, elemento que integra as comissões devidas pelo tomador de financiamento junto à instituição financeira, e que é objeto de regulamentação do CMN. Além de restringir a taxa de administração do contrato a R\$25,00 por mês, como usual no FGTS e no SBPE, é necessário definir a taxa de acompanhamento da operação, nos exatos termos praticados pelo FGTS: 1,50% do valor do financiamento.

20. No âmbito do FGTS, o prazo máximo de amortização do financiamento, consoante práticas verificadas no SFH, é de 420 meses. Esse prazo vem se mostrando relevante para viabilizar a ampliação do financiamento habitacional, compatibilizando a aquisição financiada de imóveis com a capacidade de pagamento dos mutuários. A aplicação do prazo máximo vem sendo crescentemente praticada no âmbito da Faixa 3 do PMCMV, o que é um dos pilares de seu desempenho recente, observou substantiva expansão no último biênio.

21. Ratificando esses entendimentos, o Conselho Deliberativo do Fundo Social, em reunião realizada em 28 de abril de 2025, autorizou o envio ao CMN, das condições financeiras dessa linha, nos exatos termos descritos acima.

22. Também replicando as características básicas do financiamento habitacional a pessoas físicas, propõe-se não conceder carência às operações de crédito do Faixa 3 com recursos do Fundo Social. Note-se que, enquanto o FGTS possibilita o acesso ao financiamento pelo Programa Apoio à Produção de Habitações, que financia a construção de empreendimentos habitacionais e permite a concessão de crédito diretamente para pessoas físicas, o Fundo Social irá operar somente com o Programa Carta de Crédito Individual, que financia apenas imóveis prontos – novos e usados – não demandando o estabelecimento de carência.

23. Considerando o prazo máximo de amortização – 420 meses – e o valor de R\$15 bilhões em financiamentos, com as condições financeiras propostas na minuta de resolução CMN, e supondo que o cenário em que todas as operações de crédito seriam destinadas a cotistas do FGTS com, no mínimo 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, o que implicaria taxa de juros de 4,38% para o Fundo Social, ter-se-ia um subsídio creditício, em termos de custo de oportunidade para o Tesouro Nacional, de R\$9.517.357.746,57 em termos nominais, equivalentes a R\$4.917.387.868,58 em valor presente, o que configuraria 32,78% de subsídio implícito. Considerando, alternativamente, a taxa de juros de 4,88%, correspondente a mutuários não contribuintes do FGTS, o valor nominal seria de R\$8.255.197.094,16, e o valor presente alcançaria R\$4.340.699.349,35, equivalentes a 28,94%. Note-se, entretanto, que as operações de crédito habitacional, na média, são liquidadas de forma antecipada. O prazo médio atual de amortização dos contratos habitacionais do FGTS está situado em torno de 204 meses, reduzindo



## MINISTÉRIO DA FAZENDA

substantivamente o subsídio creditício implícito. Adicionalmente, deve-se ressaltar que a incidência tributária sobre um fundo da União, diferentemente do que ocorre no FGTS e em diversos outros fundos da União, é responsável por parte do subsídio implícito estimado.

24. Tendo como base a urgência da medida, para efeito do disposto no Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, o Ministério das Cidades – MCID solicitou a dispensa da análise de impacto regulatório – AIR, com base com base no inciso I do art. 4º desse normativo, justificando que a medida se faz necessário para viabilizar o atendimento ao programa “Classe Média”, instituído pela Resolução CCFGTS nº 1.116, de 15 de abril de 2025, em face de a necessidades explicitadas pelo mercado de financiamento habitacional, em especial no que se refere às dificuldades enfrentadas pela população com renda familiar mensal entre R\$8,6 mil e R\$12 mil para financiar imóveis, e considerando ainda a ampla difusão da informação à sociedade da disponibilização imediata dessa linha de financiamento, bem como todas as medidas tomadas por amplo conjunto de atores para sua viabilização tempestiva e implementação desse programa, incluindo atos do MCID e da Caixa Econômica Federal, e o conjunto de medidas para viabilizar a utilização dos recursos do Fundo Social na habitação de interesse social para aperfeiçoar os mecanismos disponíveis ao Fundo Social para enfrentar os desafios socioeconômicos do País.

25. Para atos normativos cuja AIR tenha sido dispensada em decorrência dessa hipótese, o referido decreto exige, em seu art. 12, que seja realizada, no prazo de três anos a partir do início da vigência do ato normativo editado, avaliação de resultado regulatório – ARR a cargo do MCID.

26. A aprovação da resolução proposta pelo CMN viabilizará operações de crédito habitacional para a Faixa 3 do PMCMV, com recursos do Fundo Social, em condições idênticas, para os mutuários, àquelas presentes na linha atual do Faixa 3 do PMCMV com recursos do FGTS, garantindo coerência à política de financiamento habitacional.

27. Por fim, propõe-se que, uma vez aprovada por este conselho, a resolução CMN entre em vigor na data de sua publicação.

28. É o que submeto à consideração dos Senhores, com a minuta de resolução CMN anexa.

FERNANDO HADDAD  
Ministro de Estado da Fazenda

Anexo: 1.





# BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO CMN Nº , DE DE 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 de 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 As linhas de financiamento no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com recursos do Fundo Social – FS, destinadas ao financiamento de unidades habitacionais para mutuários do programa cuja renda familiar mensal se enquadre na Faixa 3 do PMCMV, serão destinadas a pessoas físicas com o objetivo de viabilizar o acesso à moradia.

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:

I - encargos financeiros nominais aos mutuários, a título de remuneração da instituição financeira de até 3,28% a.a. (três inteiros e vinte e oito centésimos por cento ao ano);

II - encargos financeiros nominais aos mutuários, a título de remuneração ao FS de até 4,88% a.a. (quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento ao ano), acrescidos da Taxa Referencial – TR, definida com base na Resolução nº 4.624, de 18 de janeiro de 2018;

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

IV - ausência de carência.

Parágrafo único. 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.

Art. 3º A instituição financeira fica autorizada a cobrar, além do disposto no art. 2º, nas operações de que trata esta Resolução, as seguintes tarifas, conforme previsão em norma do Conselho Curador do FGTS:

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

e





## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

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

GABRIEL MURICCA GALÍPOLO  
Presidente do Banco Central do Brasil