



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria do Tesouro Nacional
Subsecretaria de Planejamento Estratégico da Política Fiscal
Coordenação-Geral de Planejamento e Riscos Fiscais
Gerência de Monitoramento de Fundos Garantidores

ATA DE REUNIÃO

25ª REUNIÃO, ORDINÁRIA, DO COMITÊ DE PARTICIPAÇÃO NO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR – CPFHAB

DATA	HORÁRIO	LOCAL
11/08/2025	9:30 h	Videoconferência do MS-Teams

PAUTA	
Item	Assunto
1	PRESTAÇÃO DE CONTAS DO FGHAB EXERCÍCIO DE 2024
2	ALTERAÇÃO DO ESTATUTO DO FGHAB
3	OUTROS ASSUNTOS

MEMBROS PRESENTES		
Nome	Titular/Suplente	Órgão
DAVID REBELO ATHAYDE (Presidente)	Titular	MF
TEREZA CLEISE DA SILVA DE ASSIS	Titular	MF
MARCIO LUIZ VALE	Titular	CCPR
CRISTINA GONÇALVES RODRIGUES	Suplente	MF

DEMAIS PARTICIPANTES	
Nome	Órgão/Empresa
Cristiano Beneduzi	STN
João Alberto Travassos Evangelista	STN
Haroldo Moscheta Gonçalves	STN
Daniel Sigelmann	Ministério das Cidades
Rui Pires da Silva	Ministério das Cidades
Bruno Souza Silva	CAIXA
Thaira Tosetto Martins	CAIXA
Igor Queiroz de Souza	CAIXA
Nathalya Priscilla Costa Pacheco	CAIXA
Sergio Henrique Sampaio de Sousa	CAIXA

ABERTURA

Aos onze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco, às nove horas e trinta minutos, por meio de videoconferência, teve início a 25ª Reunião, Ordinária, do Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular, CPFHAB, criado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e regulamentado pelo Decreto nº 9.958, de 8 de agosto de 2019.

O Sr. David Rebelo Athayde, Presidente do CPFGHab, cumprimentou todos os presentes e confirmou o quórum para a instalação da reunião. O Presidente solicitou inversão da pauta, tendo em vista a presença do Sr. Daniel Sigelmann, do Ministério das Cidades, de modo que se iniciasse pela deliberação sobre alterações de estatuto relativas à nova política de financiamento de melhorias habitacionais, no que foi atendido.

1 - ALTERAÇÃO DO ESTATUTO DO FGHAB – GARANTIA PARA OPERAÇÕES DE MELHORIAS HABITACIONAIS

- O Ministério das Cidades apresentou as diretrizes gerais da nova política de financiamento de melhorias habitacionais, no âmbito da Lei nº 15.164/2025, com recursos de financiamento do Fundo Social e garantia do FGHAB. A nova modalidade será direcionada exclusivamente às famílias da Faixa 1, dados os recursos escassos dos fundos.
- A Administradora detalhou aos membros os principais pontos de alteração do estatuto, conforme o Comunicado CE GEFUS 1857/2025 (SEI 53155580), de 04/08/2025, iniciando pelos dispositivos referentes à nova modalidade de garantia do FGHab para operações de melhorias habitacionais.
- No art. 2º do estatuto, a administradora informou a inclusão do §7º, que estabelece que, para as garantias prestadas na nova modalidade, não será exigida a integralização de cotas pelos Agentes Financeiros, tampouco haverá cobrança de comissão de concessão de garantia.
- Os membros do CP demonstraram preocupação com a sustentabilidade do fundo, dado que nessa modalidade o fundo não teria receitas com comissão ou aportes do agente financeiro. Por outro lado, a imposição de uma comissão de garantia poderia onerar demasiadamente o público de baixa renda. No mesmo sentido, houve questionamento dos membros sobre a legalidade da proposta. A Administradora esclareceu que a proposta está respaldada na Lei nº 15.164/2025 (que alterou o §4º do art. 20 e inciso II do §2º do art. 24 da Lei 11.977/2009). Além disso, a medida seria importante para viabilizar a operação para as famílias da Faixa 1 conforme diretrizes do ministério gestor.
- No art. 3º, os membros do CP questionaram a restrição da nova modalidade a recursos do Fundo Social, uma vez que eventualmente poderia haver outro funding. A administradora esclareceu que fez todos os estudos de modelagem dessa nova linha baseada exclusivamente nas condições do Fundo Social e que por isso seria necessário manter a redação proposta.
- No Art. 36, a administradora propôs que na cobrança dos valores honrados pelo FGHab, o Agente Financeiro deverá adotar os procedimentos necessários para a recuperação daqueles valores, vedada a adoção de procedimento menos rigoroso do que aqueles usualmente empregados nas suas próprias operações de crédito. Sobre esse ponto, os membros do CP questionaram se houve algum caso de procedimento de cobrança menos rigorosa pelo Agente Financeiro e qual a necessidade dessa previsão no estatuto. A Administradora argumentou que essa é uma medida importante caso outras instituições financeiras além da Caixa venham a operar com o fundo, para maior segurança da Administradora e dos cotistas, deixando clara a obrigação de cobrança.
- Após debate e esclarecimentos da Administradora, o CPFGHAB aprovou as alterações de estatuto conforme quadro abaixo:

Texto vigente	Proposta de alteração aprovada
----------------------	---------------------------------------

<p>Art. 2º Para adesão de novos cotistas ao FGHab, os Agentes Financeiros que optarem por operar com as garantias elencadas nos Incisos I e III, art. 3º deverão ser previamente habilitados pela Administradora, devendo, para tanto, apresentar pedido de habilitação assinado por representante legal em que conste:</p>	<p>Art. 2º. Para adesão de novos cotistas ao FGHab, os Agentes Financeiros que optarem por operar com as garantias elencadas nos Incisos I, III e IV do art. 3º deverão ser previamente habilitados pela Administradora, devendo, para tanto, apresentar pedido de habilitação assinado por representante legal em que conste:</p> <p>...</p> <p>§ 7º Para as garantias prestadas na forma do inciso IV do artigo 3º deste Estatuto, não será exigida a integralização de cotas pelos Agentes Financeiros, tampouco haverá cobrança de comissão de concessão de garantia.</p>
<p>Art. 3º O FGHab tem por finalidade:</p> <p>§ 2º As contratações realizadas a partir de 01.06.2022 somente poderão contar com as coberturas de que tratam os incisos I e III deste artigo, observadas as condições definidas neste estatuto e seus anexos, limitadas as coberturas ao patrimônio do fundo conforme cálculo atuarial periódico.</p>	<p>Art. 3º O FGHab tem por finalidade:</p> <p>...</p> <p>IV. garantir, direta ou indiretamente, parte do risco em operações de crédito voltadas à realização de melhorias habitacionais com recursos do Fundo Social, exclusivamente para beneficiários da Faixa 1 do PMCMV.</p> <p>§ 2º As contratações de financiamento habitacional realizadas a partir de 01.06.2022 somente poderão contar com as coberturas de que tratam os incisos I e III deste artigo, observadas as condições definidas neste estatuto e seus anexos, limitadas as coberturas ao patrimônio do fundo conforme cálculo atuarial periódico.</p> <p>c) para a cobertura prevista no inciso IV, o estabelecido na alínea "a" do inciso I do caput do art. 5º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.</p>
<p>Art. 4º As fontes de recursos do FGHab são:</p> <p>§ 1º A Administradora informará até o último dia útil de cada mês, conforme divulgação prevista no MNPO, o valor dos recursos disponíveis para concessão das garantias do inciso III do art. 3º deste estatuto, por Agente Financeiro.</p>	<p>Art. 4º. As fontes de recursos do FGHab são:</p> <p>§ 1º A Administradora informará anualmente ou sempre que necessário, o valor dos recursos disponíveis para concessão das garantias do inciso III e IV do art. 3º deste estatuto, por Agente Financeiro.</p>

<p>Art. 10 A Administradora segregará a gestão e a contabilidade do FGHab de suas demais atividades e ainda:</p> <p>...</p> <p>IV. adotará medidas regulatórias de penalidades e consequências aos Agentes Financeiros, caracterizando-os como inadimplentes, nos casos de ausência de:</p> <p>...</p> <p>c) retorno de valores referentes à recuperação dos valores honrados de que trata o inciso III, do art. 3º; e</p> <p>...</p>	<p>Art. 10 A Administradora segregará a gestão e a contabilidade do FGHab de suas demais atividades e ainda:</p> <p>...</p> <p>IV. adotará medidas regulatórias de penalidades e consequências aos Agentes Financeiros, caracterizando-os como inadimplentes, nos casos de ausência de:</p> <p>...</p> <p>c) retorno de valores referentes à recuperação dos valores honrados de que trata o inciso III e IV do art. 3º; e</p> <p>...</p> <p>VII. realizará a provisão para honras de garantia a ser constituída, no âmbito do inciso IV do art. 3º, com base em metodologia atuarial, considerando estimativas de inadimplência, exposição garantida e perdas esperadas apresentadas pelos Agentes Financeiros.</p>
<p>Art. 30 O risco de crédito será compartilhado entre o FGHab e os Agentes Financeiros na proporção das coberturas efetuadas.</p> <p>§ 1º O percentual de que trata o caput será aplicado sobre o valor efetivamente recuperado.</p> <p>§ 2º Na ocorrência de recuperação de crédito honrado pelo FGHab, os Agentes Financeiros repassarão ao Fundo a totalidade do valor recuperado limitado ao valor honrado, atualizada pela taxa Selic.</p> <p>§ 3º Na hipótese de o valor da recuperação da dívida ser inferior ao valor da honra, os Agentes Financeiros repassarão ao Fundo o valor recuperado na mesma proporção do percentual garantido pelo FGHab.</p>	<p>Art. 30. O risco de crédito será compartilhado entre o FGHab e os Agentes Financeiros na proporção de 80% (oitenta por cento) e 20% (vinte por cento) respectivamente das coberturas efetuadas.</p> <p>§ 1º O percentual de que trata o caput será aplicado sobre o valor efetivamente recuperado.</p> <p>§ 2º Na ocorrência de recuperação de crédito honrado pelo FGHab, os Agentes Financeiros repassarão ao Fundo o valor recuperado na mesma proporção do risco compartilhado, limitado ao valor honrado, atualizada pela taxa Selic.</p> <p>§ 3º Na hipótese de o valor da recuperação da dívida ser inferior ao valor da honra, os Agentes Financeiros repassarão ao Fundo o valor recuperado na mesma proporção do percentual de que trata o caput.</p>

Art. 36 Durante toda a fase de cobrança as despesas serão custeadas pelo Agente Financeiro.

Art. 36. Na cobrança dos valores honrados pelo FGHab, seja por meio de sua própria estrutura de cobrança, seja por intermédio de prestadores de serviços de cobrança contratados às suas expensas, o Agente Financeiro deverá adotar os procedimentos necessários para a recuperação daqueles valores, vedada a adoção de procedimento menos rigoroso do que aqueles usualmente empregados nas suas próprias operações de crédito, na forma e condições previstas no Termo de Adesão ou no Manual de Procedimentos Operacionais.

2 - ALTERAÇÃO DO ESTATUTO DO FG HAB - ANEXO V - GARANTIA PARA OPERAÇÕES DE MELHORIAS HABITACIONAIS

Em seguida, a Administradora destacou os principais pontos do novo Anexo V do estatuto, que trata da modalidade de garantia para melhorias habitacionais:

- A cobertura da garantia pelo FG HAB ficaria limitada a 80% do saldo devedor de cada operação, para o qual a Administradora usou como referência a Lei nº 12.087/2009, que trata do aporte da União em outros fundos garantidores.
 - O *stop loss* proposto é de 50%, definido pela Administradora em alinhamento com o ministério gestor, para viabilizar a atratividade do programa.
 - A alavancagem, por sua vez, seria igual a 2.
- Os membros do CP questionaram como ficaria a alocação de risco em caso de inadimplência superior a 50%, uma vez que, como os recursos são oriundos do Fundo Social, não poderia haver risco para a União.
- A administradora esclareceu que o recurso do Fundo Social para as operações de melhorias habitacionais é oneroso, a ser pago pelo agente financeiro ao Fundo Social mediante contrato de operação de crédito. Qualquer risco dessa operação de crédito entre o agente financeiro e o Fundo Social é assumido pelo agente financeiro. Nesse sentido, em caso de inadimplência superior ao *stop loss*, a diferença ficaria com o agente financeiro.

3 - PRESTAÇÃO DE CONTAS DE 2024

- A Administradora apresentou a prestação de contas de 2024 do FG Hab, destacando os principais resultados do fundo, balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício.
- Os membros do CP solicitaram esclarecimentos sobre a variação da carteira FI-FGHab.
- A Administradora esclareceu que foi devido ao ajuste realizado ano passado no "valor justo das ações", ou marcação a mercado.
- Os membros do CP questionaram sobre a variação da rubrica "outras receitas", de 15023 para 835.

- A Administradora esclareceu que foi devido ao ajuste no passivo atuarial que gerou uma reversão de provisão, que justifica a variação.
- Por fim, o CP, por unanimidade, deliberou não ter óbice à aprovação das contas do FGHab de 2024.

4 – DEMAIS ALTERAÇÕES DO ESTATUTO DO FG HAB

- Em relação à integralização de cotas da União no FG HAB, os membros do CP propuseram restringir a redação do Art. 11 do estatuto para que seja realizada somente em moeda corrente e títulos públicos, excluindo a possibilidade de aporte por meio de ações estatais, demonstrando preocupação quanto à liquidez do fundo.
- A Administradora apresentou proposta de atualização do valor do teto para cobertura de Danos físicos ao imóvel com dispensa de vistoria técnica, de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais). O valor vigente está defasado e acabou gerando despesas desnecessárias ao fundo com laudos de vistoria técnica que poderiam ter sido evitados, especialmente nos casos recentes com acionamentos no Rio Grande do Sul. Os membros do CP destacaram a preocupação em ajustar o estatuto à realidade, sem óbice para aprovar a alteração proposta conforme quadro abaixo.

Texto vigente	Proposta de alteração aprovada
<p>Art. 11. A integralização das cotas pela União no FG Hab poderá ser realizada em moeda corrente, títulos da dívida pública, ações de sociedade de economia mista federal excedentes ao necessário para manutenção de seu controle pela União e participações acionárias minoritárias da União.</p>	<p>Art. 11. A integralização das cotas pela União no FG Hab poderá ser realizada em moeda corrente e títulos da dívida pública.</p>
<p>Anexo II, Art 6º</p> <p>§ 2o Na primeira ocorrência de Danos Físicos ao Imóvel - DFI cujo custo de reparação seja menor que R\$ 2.000,00, será efetuado o pagamento sem necessidade de vistoria técnica, desde que:</p> <p>§ 4o Para os danos físicos no imóvel em que o custo for acima de R\$ 2.000,00 a solicitação será analisada com base nos documentos apresentados e em Laudo de Vistoria Técnica providenciado pela Administradora.</p>	<p>Anexo II, Art 6º</p> <p>§ 2o Na primeira ocorrência de Danos Físicos ao Imóvel – DFI, cujo custo de reparação seja inferior ao valor de R\$ 3.200,00, atualizado anualmente pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, será efetuado o pagamento sem necessidade de vistoria técnica, desde que:</p> <p>§ 4o Para os danos físicos no imóvel em que o custo for acima de R\$ 3.200,00 a solicitação será analisada com base nos documentos apresentados e em Laudo de Vistoria Técnica providenciado pela Administradora.</p>

5 – REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

- A Administradora apresentou proposta de alteração na forma de sua remuneração, que tratam os Arts. 43 e 44 do estatuto. A remuneração vigente é composta de custos incorridos e tributos, acrescidos de margem de 6,4%. A nova proposta inclui uma remuneração fixa, acrescida de uma remuneração variável por quantidade de contratos ativos, além de uma remuneração proporcional ao valor dos contratos ativos.
- Os membros do CP manifestaram preocupação com os impactos financeiros da nova sistemática de remuneração da administradora, argumentando não houve tempo hábil para a análise adequada da questão. Nesse sentido os membros solicitaram à administradora esclarecimentos adicionais, bem como cenários alternativos e comparativos com outros fundos, para posterior deliberação do tema.

6 – OUTROS ASSUNTOS

- Questionada sobre a pendência da 24ª Reunião do CPFHAB: "Solicitar à Administradora nova proposta sobre muros divisórios e de arrimo", a Administradora esclareceu que não dispunha das informações e não havia interesse, no momento, em prosseguir com a proposta ora enviada.
- Questionada sobre a falta de disponibilização das demonstrações financeiras e relatórios de auditoria, art. 49 do estatuto, referente aos exercícios de 2022 e 2023, a Administradora esclareceu que os sites de divulgação de informações estavam passando por reformulações e que iriam regularizar e enviar o endereço eletrônico com as informações faltantes.

DELIBERAÇÕES

O CPFHAB deliberou, por unanimidade:

- (i) Não apresentar óbices à aprovação da prestação de contas de 2024 composta por Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis, de 30 de abril de 2025, Demonstrações Contábeis 2024, Relatório de Administração e Extrato da Ata nº 286 da Reunião Ordinária do Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, de 30 de abril de 2025, que aprovou as Demonstrações Contábeis do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) referentes ao exercício de 2024;
- (ii) Não apresentar óbice à alteração do estatuto do FGHAB, conforme quadros dos itens 1 e 4, e demais alterações correspondentes constantes do Comunicado CE GEFUS 1857/2025 (SEI 53155580) , com exceção dos aspectos relativos à remuneração da administradora.
- (iii) Não apresentar óbice à alteração do estatuto do FGHAB, com a inclusão do "Anexo V", que trata da nova modalidade de garantia para melhorias habitacionais, conforme Comunicado CE GEFUS 1857/2025 (SEI 53155580) e anexo a esta ata.
- (iv) Solicitar à Administradora que envie esclarecimentos acerca da proposta de alteração dos arts. 43 e 44 do estatuto do FGHAB, que trata da remuneração da Administradora, a ser debatida em reunião posterior.

ENCERRAMENTO

Tendo sido abordada toda a pauta da reunião dentro do horário estipulado, nada mais havendo a tratar, o presidente do CPFHAB agradeceu a presença dos membros, bem como dos demais participantes, e encerrou a 25ª Reunião, Ordinária, do Comitê de Participação no Fundo

ANEXOS

- Lista de Presença (53151844)
- Quadro de propostas de alterações do estatuto do FGHAB (53158197)
- Proposta do Anexo V do estatuto do FGHAB (53158302)
- Comunicado CE GEFUS 1857/2025 (53155580)

DAVID REBELO ATHAYDE

Titular e Presidente do CPFGHab
Representante do Ministério da Fazenda

TEREZA CLEISE DA SILVA DE ASSIS

Titular
Representante do Ministério da Fazenda

MARCIO LUIZ VALE

Titular
Representante da Casa Civil da Presidência da República



Documento assinado eletronicamente por **David Rebelo Athayde, Subsecretário(a)**, em 20/08/2025, às 15:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tereza Cleise da Silva de Assis, Coordenador(a)-Geral**, em 20/08/2025, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Márcio Luiz Vale, Usuário Externo**, em 21/08/2025, às 09:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **53154425** e o código CRC **19DD3C69**.

Referência: Processo nº 17944.004158/2025-68

SEI nº 53154425