



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

26ª REUNIÃO, EXTRAORDINÁRIA, DO CONSELHO DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR – CPFHAB

DATA	HORÁRIO	LOCAL
26/03/2026	10:00	Videoconferência do MS-Teams

PAUTA	
Item	Assunto
1	Alterações no estatuto do FGHAB
2	Proposta orçamentária para 2026

MEMBROS PRESENTES		
Nome	Titular/Suplente	Órgão
DAVID REBELO ATHAYDE (Presidente)	Titular	MF
TEREZA CLEISE DA SILVA DE ASSIS	Titular	MF
IGOR VINICIUS DE SOUSA GERACY	Suplente	CC/PR
CRISTINA GONÇALVES RODRIGUES	Suplente	MF

DEMAIS PARTICIPANTES	
Nome	Órgão
Cristiano Beneduzi	STN
Haroldo Moscheta Gonçalves	STN
Olavo Correa Pereira Junior	STN
Leno Silva Rocha	STN
Paola Lisboa Coda Dias	CC/PR
Igor Queiroz de Souza	CAIXA
Sergio Henrique Sampaio de Sousa	CAIXA
Hugo Alves Richard	CAIXA

## ABERTURA

Aos vinte e seis dias do mês de março de dois mil e vinte e seis, às dez horas, por meio de videoconferência, teve início a 26ª Reunião Extraordinária do Conselho de Participação do Fundo Garantidor da Habitação Popular - CPFHAB, criado pela Lei nº 11.977, de 7 de setembro de 2009, e regulamentado pelo Decreto nº 9.958, de 8 de agosto de 2019.

O Sr. David Rebelo Athayde, Presidente do CPFHAB, cumprimentou todos os presentes, dando as boas-vindas, e confirmou o quórum para a instalação da reunião, dando início à pauta do dia: Alterações no estatuto do FGHAB e Proposta Orçamentária para 2026.

### ALTERAÇÕES NO ESTATUTO DO FGHAB

**Contextualização:** A Administradora encaminhou o Ofício nº 0035/2026/GEFUS/CAIXA (SEI nº 59438457), com propostas de alteração do Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB:

- a) Alterações relacionadas à alienação de ações;
- b) Inclusão de dispositivo com o objetivo de promover maior flexibilidade e adaptabilidade às regras de cobertura do fundo para situações de emergência e de calamidade pública;
- c) Ajustes na redação de artigos e parágrafos, visando maior clareza normativa e adequação às diretrizes legais; e
- d) Exclusão de dispositivos que tiveram suas finalidades extinguidas.

**Alienação de Ações:** Foi debatida a proposta da administradora que previa a inclusão no estatuto de diretrizes detalhadas para alienação de ações. Após discussão sobre o tema e esclarecimentos da Administradora, o CP decidiu pela exclusão do parágrafo terceiro do art 6º do Estatuto do FGHAB, de modo a alinhar o estatuto do FGHAB às melhores práticas de outros fundos garantidores, em que a administradora tem a competência de deliberar sobre a gestão e alienação de todos os bens e direitos do FGHAB, incluindo ações de empresas, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez.

### Cobertura por Danos Físicos ao Imóvel:

a) **Dispositivos Relacionados à Pandemia:** Foi discutida a proposta da administradora de exclusão dos incisos II e III do §1º do art. 1º do Anexo I do estatuto referentes ao período da pandemia de COVID-19. No entanto, houve consenso de manter a redação para preservar o histórico das ações tomadas.

b) **Procedimentos em Situações de Emergência ou Calamidade Pública:** A Administradora apresentou proposta para flexibilizar o estatuto em casos de situação de emergência ou estado de calamidade reconhecida por decreto do ente federado competente, permitindo maior celeridade e simplificação no atendimento ao mutuário. Os membros do CP, após ouvir as explicações da Administradora, revisaram e aprovaram a inclusão dos § 5º, § 6º, § 7º do Art. 1º e do Art. 1º- A do Anexo II, da seguinte forma:

§ **Flexibilização de Valores e Fatores Regionais:** Em caso de elevação extraordinária dos custos de mão de obra e materiais na região atingida, foi aprovada a possibilidade de o valor da indenização considerar custos efetivamente incorridos pelo mutuário, ou a aplicação de fator de ajuste extraordinário regional, limitado a 30%;

§ **Adequação de valores:** No caso de primeira ocorrência de danos físicos no imóvel, o limite para dispensa de apresentação de orçamento foi ajustado de R\$ 2 mil para R\$ 3,2 mil, em adequação ao valor já previsto no art. 6º do Anexo II do estatuto vigente. Após discussão dos membros, foi incluída a previsão de atualização desse limite pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), também em conformidade com o que já estava

previsto no art. 6º do Anexo II do estatuto vigente e evitando defasagem dos valores ao longo do tempo;

§ **Simplificação da Comprovação de Danos:** A comprovação dos danos poderá ser feita por declaração do mutuário, registros fotográficos ou audiovisuais, laudos técnicos coletivos ou informações da Defesa Civil, facilitando o processo em eventos de grande impacto;

§ **Pagamento antecipados da garantia:** A administradora propôs autorizar pagamentos antecipados ou parciais, com possibilidade de complementação posterior após análise técnica definitiva, especialmente em situações de calamidade. Os membros debateram a necessidade de dispositivos para salvaguarda do FG HAB e devolução de recursos ao fundo em caso de pagamento antecipado superior ao necessário. Em seguida, os membros acordaram redação alternativa para limitar a antecipação a até 70% do valor inicial orçado e prever, na hipótese de pagamento antecipado ou parcelado, que caso o valor pago seja superior ao montante efetivamente devido, o mutuário ficará obrigado a proceder à devolução dos recursos recebidos a maior. Tal acordo, no entanto, não envolveu antecipação para o caso de recomposição mínima da habitabilidade, já que nesses casos o pagamento antecipado busca permitir que morador retorne à residência, não abrangendo toda a recuperação do imóvel.

#### **Cobertura de parte do risco das operações de melhorias habitacionais:**

- **Prazo máximo para solicitação da honra:** a administradora propôs ampliar o prazo máximo de solicitação da honra de 180 dias para 270 dias, contados a partir da data da inadimplência da operação garantida. A justificativa é a necessidade de tempo hábil para correção de sistemas operacionais. Os membros do CP questionaram se a medida impactaria algum estoque de contratos com pedido de honra e se haveria impacto financeiro. Por sua vez, a administradora esclareceu que os contratos de melhorias habitacionais foram firmados a partir de dezembro de 2025 e que não cumpriram o período mínimo de 90 dias para solicitação de honra, de modo que não haveria impacto financeiro para o fundo.

Desta forma, as alterações aprovadas pelos membros do CP ficaram conforme abaixo:

REDAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO APROVADA
Art. 6º. ... § 2º Compete à Administradora: ... IV - deliberar sobre a gestão e alienação dos bens e direitos do FG Hab, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez, na forma autorizada por este Estatuto; § 3º Excetua-se da autorização contida no inciso IV do § 2º deste artigo a alienação de ações, a qual deverá ser previamente autorizada pela Assembleia de Cotistas.	Art. 6º. ... § 2º Compete à Administradora: ... IV - deliberar sobre a gestão e alienação dos bens e direitos do FG Hab, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez, na forma autorizada por este Estatuto; <del>§ 3º Excetua-se da autorização contida no inciso IV do § 2º deste artigo a alienação de ações, a qual deverá ser previamente autorizada pela Assembleia de Cotistas.</del>

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

CAPÍTULO I – DA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

Art 1º

...

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

CAPÍTULO I – DA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

Art 1º

...

§ 5º Excepcionalmente, nos eventos de que trata o art. 1º-A, quando comprovada a elevação extraordinária dos custos de mão de obra e materiais na região atingida, o valor da indenização poderá:

I – considerar custos efetivamente incorridos ou estimados, ainda que superiores aos valores de referência do SINAPI; ou

II – admitir a aplicação de fator de ajuste extraordinário regional, observado o comportamento do mercado local.

§ 6º A Administradora poderá efetuar pagamento inicial com base em valor ajustado da tabela, adotando prática análoga à do mercado segurador, com posterior complementação, se cabível.

§ 7º O fator de ajuste extraordinário de que trata este artigo poderá alcançar, em caráter excepcional, percentual compatível com o aumento médio de custos observado na região afetada, limitado aos parâmetros definidos no MNPO, tomando-se como referência aumento de até 30%.

Art. 1º- A. Nos casos de eventos reconhecidos oficialmente como situação de emergência ou estado de calamidade pública, por ato do ente federativo competente, e que resultem em danos físicos a imóveis localizados nas áreas abrangidas pelo respectivo decreto, aplicam-se as disposições excepcionais previstas neste Anexo, com vistas à preservação da habitabilidade do imóvel e à mitigação dos impactos sociais ao mutuário.

Parágrafo único. O regime excepcional de que trata este artigo aplica-se exclusivamente:

I. aos eventos ocorridos durante a vigência do decreto;

II. aos imóveis situados nas áreas nele delimitadas.

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL  
CAPÍTULO I – DA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

...

Art. 3º.

...

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL  
CAPÍTULO I – DA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

...

Art. 3º.

...

§ 2º A vedação prevista no caput não se aplica às ocorrências decorrentes de eventos climáticos enquadrados como situação de emergência ou estado de calamidade pública, desde que:

I. os danos não sejam decorrentes de vício construtivo; e

II. reste comprovada a natureza extraordinária e recorrente do evento climático.

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

CAPÍTULO II - ANÁLISE ESPECÍFICA DE CONFORMIDADE PARA HABILITAÇÃO DA SOLICITAÇÃO DE COBERTURA POR DFI

...

Art. 4º. No caso de pedido de cobertura para danos físicos no imóvel deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

I. 1 (um) orçamento;

(...)

§ 1º Fica dispensada a apresentação de orçamento nas seguintes situações:

I. Na primeira ocorrência de Danos Físicos no Imóvel – DFI, cujo custo de reparação seja menor ou igual a R\$ 2.000,00;

II. Nos casos de Danos Físicos no Imóvel com custo de reparação acima de R\$ 2.000,00 em que for elaborado orçamento com base nos índices do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, por engenheiro do quadro da Administradora ou credenciado por ela, quando da vistoria do imóvel.

...

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

CAPÍTULO II - ANÁLISE ESPECÍFICA DE CONFORMIDADE PARA HABILITAÇÃO DA SOLICITAÇÃO DE COBERTURA POR DFI

...

Art. 4º. No caso de pedido de cobertura para danos físicos no imóvel deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

I. 1 (um) orçamento;

(...)

§ 1º Fica dispensada a apresentação de orçamento nas seguintes situações:

I. Na primeira ocorrência de Danos Físicos no Imóvel – DFI, cujo custo de reparação seja menor ou igual a R\$ 3.200,00, atualizado anualmente pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), publicado pela Fundação Getúlio Vargas;

II. Nos casos de Danos Físicos no Imóvel com custo de reparação acima de R\$ 3.200,00 em que for elaborado orçamento com base nos índices do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, por engenheiro do quadro da Administradora ou credenciado por ela, quando da vistoria do imóvel.

...

§ 3º Nos eventos enquadrados no art. 1º-A, a comprovação dos danos poderá ocorrer de forma simplificada, admitindo-se, isolada ou cumulativamente:

I. declaração do mutuário acerca da ocorrência e extensão dos danos;

II. registros fotográficos ou audiovisuais simplificados;

III. laudos técnicos coletivos, padronizados ou emitidos por órgãos públicos; e

IV. informações produzidas pela Defesa Civil ou por vistorias em massa realizadas pela Administradora.

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL  
CAPÍTULO III – DA ANÁLISE E PAGAMENTO DA GARANTIA

...

Art. 6º....

ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL  
CAPÍTULO III – DA ANÁLISE E PAGAMENTO DA GARANTIA

...

Art. 6º.

...

§ 7º Nos casos enquadrados no art. 1º-A, a Administradora poderá:

- I. adotar fluxo simplificado de análise, com redução de etapas e prazos;
- II. substituir a vistoria individual por vistoria coletiva ou por amostragem, quando houver elevado número de unidades atingidas; e
- III. autorizar o pagamento antecipado ou parcial da garantia, previamente à conclusão integral da análise técnica, quando necessário à recomposição mínima da habitabilidade do imóvel.

<p>ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL</p> <p>CAPÍTULO III – DA ANÁLISE E PAGAMENTO DA GARANTIA</p> <p>...</p> <p>Art. 7º.</p> <p>...</p> <p>Parágrafo único. O agente financeiro assume a responsabilidade pelo pagamento da garantia, se comprovado que deu causa à recusa do Fundo, sem prejuízo dos direitos assegurados em contrato aos beneficiários de garantias outorgadas pelo FGHab.</p>	<p>ANEXO II – AO ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - DA CONCESSÃO DE GARANTIA PARA COBERTURA POR DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL</p> <p>CAPÍTULO III – DA ANÁLISE E PAGAMENTO DA GARANTIA</p> <p>...</p> <p>Art. 7º.</p> <p>...</p> <p>§1º O agente financeiro assume a responsabilidade pelo pagamento da garantia, se comprovado que deu causa à recusa do Fundo, sem prejuízo dos direitos assegurados em contrato aos beneficiários de garantias outorgadas pelo FGHab.</p> <p>§2º Nos eventos enquadrados no art. 1º-A, o pagamento da garantia poderá ser realizado:</p> <p>I. de forma antecipada, limitado a até 70% (setenta por cento) do valor inicial orçado pela avaliação técnica;</p> <p>II. de forma parcelada; e</p> <p>III. mediante complementação posterior, após consolidação da análise técnica definitiva.</p> <p>§ 3º Na hipótese de pagamento da garantia na forma antecipada ou parcelada, após a consolidação da análise técnica definitiva:</p> <p>I. caso o valor devido seja superior ao montante já pago, será realizada a complementação pela Administradora; e</p> <p>II. caso o valor pago seja superior ao montante efetivamente devido, o mutuário ficará obrigado a proceder à devolução dos recursos recebidos a maior, na forma, prazos e condições estabelecidos pela Administradora no MNPO.</p>
--	---

<p>ANEXO V - ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR – COBERTURA DE PARTE DO RISCO DAS OPERAÇÕES DE MELHORIAS HABITACIONAIS</p> <p>...</p> <p>CAPÍTULO III – DO CONTROLE, ACIONAMENTO E EXECUÇÃO DAS GARANTIAS</p> <p>...</p> <p>Art. 4º. Os Agentes Financeiros que detiverem operação inadimplida garantida pelo FGHab o âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) faixa 1, poderão encaminhar à Administradora a solicitação de honra da garantia somente após 90 (noventa) dias consecutivos da inadimplência e após terem adotado em relação a tais créditos todos os procedimentos de recuperação de crédito aplicados aos seus próprios haveres.</p> <p>§ 1º O prazo máximo para solicitação da honra pelos Agentes Financeiros, é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da inadimplência da operação garantida.</p>	<p>ANEXO V - ESTATUTO DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR – COBERTURA DE PARTE DO RISCO DAS OPERAÇÕES DE MELHORIAS HABITACIONAIS</p> <p>...</p> <p>CAPÍTULO III – DO CONTROLE, ACIONAMENTO E EXECUÇÃO DAS GARANTIAS</p> <p>...</p> <p>Art. 4º. Os Agentes Financeiros que detiverem operação inadimplida garantida pelo FGHab o âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) faixa 1, poderão encaminhar à Administradora a solicitação de honra da garantia somente após 90 (noventa) dias consecutivos da inadimplência e após terem adotado em relação a tais créditos todos os procedimentos de recuperação de crédito aplicados aos seus próprios haveres.</p> <p>§ 1º O prazo máximo para solicitação da honra pelos Agentes Financeiros, é de 270 (duzentos e setenta) dias, contados a partir da data da inadimplência da operação garantida.</p>
---	--

## PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA PARA 2026

**Contextualização:** A administradora, por meio do Ofício nº 414/2026/GEFUS/CAIXA (SEI nº 59438659), apresentou a proposta orçamentária do FGHAB para o ano de 2026, conforme determina o estatuto.

**Descrição:** A administradora apresentou como principais premissas: a ausência de aportes da União e de receitas de comissão de concessão de garantia, a previsão de contratação de R\$ 3,3 bilhões em operações de crédito para melhorias habitacionais, e honras de R\$ 762,96 milhões em 2026. Com isso, estima-se um resultado negativo de R\$ 486,1 milhões do FGHAB em 2026, principalmente devido às despesas com honras de risco de crédito para melhorias habitacionais.

**Melhorias Habitacionais:** Após questionamento dos membros do CP, a administradora explicou que os parâmetros de inadimplência para fins de elaboração do orçamento foram definidos de forma conservadora, considerando o stop loss de 30% do montante contratado para cobertura da inadimplência a ser honrada por agente financeiro e a alavancagem de 3,3 vezes conforme estatuto.

Após discussão sobre o tema, os membros do CP aprovaram a proposta orçamentária.

## DELIBERAÇÕES

O CPF GHAB deliberou, por unanimidade:

- (i) Aprovar as alterações do estatuto, conforme tabela 1 supra da presente ata;

(ii) Aprovar a proposta orçamentária para 2026.

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, o presidente do CPFHAB agradeceu a presença dos membros, bem como dos demais participantes, e encerrou-se a 26ª Reunião, extraordinária, do Conselho de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular.

## ANEXOS

- Arquivo com Lista de Presença (SEI nº 59439269);
- Ofício GEFUS 0035\_2026 - FGHAB - Sugestão de alteração (SEI nº 59438457);
- Ofício GEFUS 414/2025 FGHAB - Proposta Orçamentária (SEI nº 59438659);
- Proposta Orçamentária FGHAB 2026 (SEI nº 59437982).

**DAVID REBELO ATHAYDE**

Titular e Presidente do CPFHAB  
Representante do Ministério da Fazenda

**TEREZA CLEISE DA SILVA**

**DE ASSIS**

Titular  
Representante do Ministério da Fazenda

**IGOR VINICIUS DE SOUZA GERACY**

Suplente  
Casa Civil da Presidência da República



Documento assinado eletronicamente por **David Rebelo Athayde, Subsecretário(a)**, em 08/04/2026, às 09:53, 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 09/04/2026, às 15:18, 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](https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **59987230** e o código CRC **703C6991**.