

NOTA TÉCNICA Nº 47/2020

Brasília-DF, 08 de julho de 2020.

Área: Planejamento Territorial e Habitação

Autora: Karla França

Título: Orientações sobre o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia)

Referências: Instrução Normativa 09/2020 – MDR

Circular 912/2020 – Caixa

Resolução CCFGTS 887/2018

Resolução CCFGTS 898/2018

Palavras-Chave: FGTS; melhorias habitacionais; regularização.

1. Introdução

A Confederação Nacional de Municípios (CNM) apresenta esta nota técnica com o objetivo de esclarecer os gestores sobre os objetivos do Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia), as formas de participação no programa, as atribuições, as contrapartidas, os procedimentos operacionais, as modalidades e as tipologias que podem ser contratadas.

2. Programa Pró-Moradia do Poder Público

O Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia) tem por objetivo ofertar acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos.

O financiamento por meio das operações do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é direcionado a Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

A entidade chama atenção para que os gestores verifiquem os limites de financiamento, uma vez que ele é estabelecido pelos agentes financeiros a partir da capacidade de

pagamento do Município (proponente) e da autorização de endividamento emitida pela Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Economia (STN/ME).

3. Quem pode participar do Programa?

Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta podem apresentar propostas no Pró-Moradia do Poder Público.

4. Modalidades do Programa

O programa é estruturado em três modalidades, são elas: Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários; Produção de Conjuntos Habitacionais; e Desenvolvimento Institucional.

Cada modalidade apresenta eixos denominados tipologias em que as propostas dos Municípios devem ser enquadradas.

- ⇒ *Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários*: engloba obras e serviços voltados à segurança, à salubridade e à habitabilidade das habitações e, ainda, à regularização jurídico-formal de sua ocupação e uso.
- ⇒ *Produção de Conjuntos Habitacionais*: engloba a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.
- ⇒ *Desenvolvimento Institucional*: envolve serviços e ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública para fomentar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional.

5. Qual a modalidade disponível em 2020 para apresentação de propostas?

A Área de Planejamento Territorial e Habitação da Confederação Nacional de Municípios (CNM) explica que, apesar de o programa possuir três modalidades, apenas uma está disponível para receber propostas. Para o ano de 2020, de acordo com a Instrução Normativa 9/2020, somente propostas vinculadas da modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários serão admitidas para seleção e contratação.

Na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, podem ser implementadas ações por meio de intervenções integradas que englobam cinco tipologias nas quais as propostas apresentadas pelos Municípios devem ser enquadradas, são elas:

- ⇒ Urbanização integral
- ⇒ Urbanização parcial
- ⇒ Intervenção estruturante
- ⇒ Regularização fundiária
- ⇒ Melhorias habitacionais

Para conhecer os detalhes técnicos e os serviços incluídos em cada uma dessas tipologias, a CNM recomenda que o gestor municipal acesse o **item 4** do [Manual do Pró-Moradia](#).



ATENÇÃO: a CNM alerta que é vedada a alteração de tipologia após a contratação.

6. Qual o limite máximo de financiamento?

As propostas apresentadas pelos Municípios deverão ter valor de financiamento mínimo de R\$ 1 milhão de reais e máximo de R\$ 50 cinquenta milhões.

7. Qual o limite de propostas que o Município pode apresentar?

Estados, Municípios ou órgão da respectiva administração direta ou indireta poderão cadastrar até 3 propostas por Município.

8. Quais são as contrapartidas locais?

De acordo com o Manual do Programa, a contrapartida representa a parcela do valor total de investimento correspondente à somatória dos recursos aportados pelo mutuário. A contrapartida na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários equivale a no mínimo 5% do valor total do investimento.

Vale lembrar que fica admitida como contrapartida, exclusivamente após sua seleção, a execução de itens que componham o investimento, a critério e na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador, ou seja, a Caixa Econômica Federal.

A contrapartida poderá ser integralizada por meio de recursos financeiros próprios do Município ou de terceiros, inclusive internacionais, vedado o aporte de recursos do Orçamento Geral da União e de bens imóveis ou serviços, se economicamente mensuráveis e vinculados às intervenções pactuadas, devendo constar do contrato de financiamento cláusula que indique a forma de aferição do valor correspondente, em conformidade com os valores praticados no mercado.

Atenção: são vedadas como contrapartidas a destinação de recursos oriundos do contrato de suplementação para aporte no percentual originalmente contratado pelo mutuário e a contrapartida em percentual inferior a 5% (cinco por cento) da operação suplementar contratada.

9. Quais são as responsabilidades do Ente municipal no Programa?

São previstas 16 obrigações aos Municípios, as quais podem ser resumidas da seguinte forma: o Município deverá aportar a contrapartida, prestar assistência à população

beneficiária por intermédio do Trabalho social e encaminhar documentos técnicos solicitados pelo agente financeiro.

Entende-se por Trabalho Técnico Social o conjunto de ações que visam a promover a autonomia e o protagonismo social, planejadas para criar mecanismos capazes de viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens/serviços, adequando-os às necessidades e à realidade dos grupos (BRASIL, 2020).

Vale destacar que é responsabilidade do Ente municipal na elaboração das propostas considerar as disposições das tipologias na modalidade urbanização de assentamentos precários. As obrigações podem ser consultadas de forma detalhada no item 1.4 do Manual. Uma das obrigações exclusivas atribuídas aos Municípios independente de não atuarem como proponentes/mutuários refere-se ao cadastramento de famílias beneficiadas, com unidade habitacional no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

10. Como o Município pode participar do Programa?

Recomenda-se que o proponente/mutuário entre em contato com o agente financeiro, antes do cadastramento e do envio da proposta, a fim de conhecer as condições para contratação da proposta pretendida, a qual deverá observar as regras do FGTS, a legislação em vigor relacionada a operações de crédito com o setor público e, em especial, a capacidade de pagamento do Município.

Para participar do programa, o Município deverá inicialmente realizar o registro do responsável legal na Plataforma SELEHAB 2.0 . Para realizar o registro, o representante da Prefeitura deverá encaminhar Ofício, emitido em papel timbrado e assinado pelo (a) Governador (a), Prefeito (a) ou Secretário (a) responsável pela gestão da política local de habitação, no qual o agente político formalizará a autorização do representante responsável pelo cadastramento das propostas.

O Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) disponibilizou o modelo de Ofício na Plataforma SELEHAB: acesse aqui <http://selehab.mdr.gov.br>

A entidade esclarece que, somente após o responsável legal encaminhar o Ofício pelo sistema e receber a notificação via e-mail de aprovação do registro na plataforma SELEHAB, estará apto para registrar as propostas na plataforma, conforme os documentos técnicos e institucionais solicitados.

Os modelos de documentos para conhecimento podem ser consultados ao final do Manual do programa. Após o envio da proposta, as etapas seguintes são: enquadramento considerando os critérios explicitados na Instrução Normativa 9/2020, validação, hierarquização, divulgação e contratação.

A entidade chama atenção que é vedada a inscrição da mesma proposta para mais de um agente financeiro, simultaneamente, sob pena de cancelamento de ambas as propostas e necessário que a proposta enviada abranja mais de uma modalidade ou tipologia.

Para a modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, os Municípios, ao elaborar a proposta vinculada a uma das cinco tipologias disponíveis, devem levar em consideração as seguintes diretrizes:

- ⇒ compatibilidade com Plano Diretor Municipal ou equivalente, ou com Plano de Ação Estadual ou Regional, quando existentes, e com os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) e demais instrumentos legais de natureza municipal, estadual e federal.
- ⇒ funcionalidade plena das obras e dos serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população; minimização ou eliminação dos impactos ambientais negativos na área objeto da intervenção e seu respectivo entorno ou, no caso de remanejamento ou reassentamento de famílias, na área anteriormente ocupada, evitando novas ocupações com a execução de obras de recuperação ambiental;
- ⇒ adoção preferencial dos sistemas de mutirão ou autoconstrução, quando cabíveis, bem como soluções técnicas que objetivem ganhos de eficiência e redução dos custos do empreendimento;
- ⇒ atendimento às diretrizes do PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e

Produtividade do Habitat da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional;

⇒ atendimento a famílias de menor renda, com idosos, pessoas com deficiência e chefiadas por mulheres.

11. Recomendações da CNM

A Confederação Nacional de Municípios reconhece o mérito dos programas urbanos implantados pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e a ampliação de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para ofertar acesso à moradia adequada.

Para a entidade, a diversificação do uso de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para aprimorar a gestão urbana é uma ação relevante. No entanto, ressalta que os Municípios interessados em apresentar propostas devem ter atenção à sua capacidade de pagamento, uma vez que se trata de financiamento, e o gestor deve avaliar regras, juros, contrapartidas, prazos e condições técnicas e financeiras de a prefeitura pleitear recursos do Pró- Moradia.

O gestor precisa avaliar os recursos técnicos e administrativos da prefeitura para envio da proposta e suas condições para o cumprimento das obrigações previstas no Programa. Além disso, é necessário observar se o Município tem condições de aportar as contrapartidas previstas no programa.

Dúvidas e informações pelo e-mail urbanizacao@mdr.gov.br ou snh-dur@mdr.gov.br identificando no assunto da mensagem PRÓ-MORADIA, ou pelo telefone (61) 2108-1652/1548.

12. Materiais Consultados

BRASIL. Instrução Normativa 9, de 9 de maio de 2020. *Diário Oficial [da] União, Brasília/DF*, 2010. Disponível em: <http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=20/05/2020&jornal=515&pagina=10&totalArquivos=142>. Acesso em: 23 jun. 2020.

_____. *Manual de Fomento Programa Pró-Moradia*. Caixa Econômica Federal. Brasília, DF, 2020. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-manual-fomento-agente-operador/MFOM_PRO_MORADIA_VERSAO_3_17.pdf. Acesso em: 23 jun. 2020.

Área Técnica de Habitação/CNM

habitacao@cnm.org.br

Fone: (61) 2101-6039