

D I C A S

P Ó L I S - I L D E S F E S

IDÉIAS PARA A AÇÃO MUNICIPAL

DU N° 46

SETEMBRO / 95

PRÓ -
MORADIA

Recursos do FGTS para financiamento de soluções habitacionais, regularização fundiária e urbanização de áreas, principalmente para populações de baixa renda.

O Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - **Pró-Moradia** - é um programa de financiamento de projetos na área de moradia, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), como o Pró-Saneamento (veja DICAS n° 45). Seu objetivo é apoiar o desenvolvimento de ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais, que melhorem as condições de vida de famílias de baixa renda, por meio de oferta de soluções habitacionais, regularização fundiária e urbanização de áreas. Destina-se a atender populações com renda mensal preponderante de até três salários-mínimos, que habitem:

- locais insalubres como lixões, alagados, cortiços e favelas.
- áreas de risco como aquelas sujeitas a desmoronamentos ou enchentes.
- lugares impróprios para moradia como áreas de proteção ambiental.

Os empréstimos podem ser concedidos a municípios, estados e Distrito Federal, sendo que, pelo menos 60% dos recursos do programa são destinados a municípios integrantes de regiões metropolitanas ou agregados de municípios; àqueles que contenham cidades de

médio ou grande porte e aos municípios que apresentaram, entre os dois últimos censos, taxas de crescimento da população urbana superiores à taxa média de crescimento da população urbana do seu Estado. Desses recursos, o correspondente a 25% deverá ser aplicado em bolsões de pobreza selecionados pelo Programa Comunidade Solidária.

MODALIDADES

O Pró-Moradia é um programa estruturado sob uma concepção flexível, permitindo que um determinado projeto utilize várias de suas modalidades, em conjunto ou isoladamente.

As ações que podem ser financiadas pelo Pró-Moradia são:

- 1. Produção e aquisição de lotes urbanizados:** destina-se a financiar a produção de lotes urbanizados e legalizados.
- 2. Construção, aquisição, conclusão e melhoria de unidades habitacionais:** esta modalidade permite ações em unidades isoladas ou conjuntos habitacionais. Além da construção e aquisição, permite concluir unidades ou recuperar unidades impróprias para moradia em virtude de insalubridade, insegurança e inadequação à legislação municipal (inclusive por meio de financiamentos para aquisição de materiais de construção).
- 3. Recuperação de áreas degradadas para o uso habitacional:** envolve ações de urbanização em áreas ocupadas por habitações precárias, permitindo intervenções que tenham como objeto melhorias habitacionais, infra-estrutura, equipamentos comunitários e proteção ambiental. Esta modalidade também pode incluir projetos de financiamento para aquisição de materiais de construção.
- 4. Urbanização, parcelamento de glebas e regularização fundiária de áreas ocupadas:** nesta modalidade incluem-se intervenções em áreas ocupadas irregularmente, com o objetivo de regularizar juridicamente seu uso habitacional e incrementar as con-

dições de habitabilidade, inclusive através de obras de urbanização.

DIRETRIZES
GERAIS

O Pró-Moradia possui diretrizes gerais que orientam a concessão de financiamentos:

- compatibilização das ações do Programa com as políticas setoriais do Governo Federal, voltadas para o atendimento da população carente, em especial nas áreas definidas pelo Programa Comunidade Solidária;
- enquadramento dos projetos no Plano Diretor Municipal ou equivalente e nos Planos Setoriais de Desenvolvimento Urbano, de âmbito regional, estadual ou federal;
- atendimento à população urbana em áreas com predominância de segmentos populacionais de baixa renda;
- adoção de soluções técnicas que objetivem ganhos de eficiência e redução de custos;
- a utilização, preferencial, de mão de obra local, com estímulo à auto-construção, mutirão e administração direta;
- a utilização de micro, pequenas e médias empresas locais na execução dos projetos.

PRÉ-REQUISITOS

As propostas deverão ser compatíveis com as diretrizes federais da política de desenvolvimento urbano e com o Plano Diretor do Município ou equivalente. Para ter acesso aos recursos do Pró-Moradia, os proponentes devem estar em dia com suas obrigações assumidas anteriormente perante o FGTS.

Exige-se que o proponente cadastre e selecione as famílias beneficiárias. Deve ser desenvolvido um trabalho social com estas famílias de forma que participem na elaboração do projeto e acompanhem a implantação. Além disso, o proponente deve orientar

a população para que aprender a usar os equipamentos urbanos.

■ CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

A contrapartida mínima do Pró-Moradia varia de acordo com as Unidades da Federação:

a) Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, excluindo o Distrito Federal e incluindo o Espírito Santo: contrapartida mínima de 10% do valor do projeto.

b) Estados das regiões Sul e Sudeste, excluindo o Espírito Santo e incluindo o Distrito Federal: contrapartida mínima de 20% do valor do empreendimento.

A contrapartida poderá ser representada por itens previstos no projeto. Entretanto, obras e serviços já executados (pré-investimento) não serão aceitos como contrapartida.

Os juros do financiamento são de 5,1% ao ano, acrescidos de 1% ao ano, correspondente à remuneração do agente financeiro. São pagos mensalmente nas fases de carência e amorti-

zação. As prestações também devem ser pagas mensalmente. Seu cálculo utiliza a Tabela Price, sendo reajustadas pelo mesmo índice e com a mesma periodicidade de atualização das contas vinculadas do FGTS.

O prazo de carência é o mesmo previsto para a execução das obras, acrescido de até dois meses. É contado a partir do mês previsto para o primeiro desembolso. A carência total é limitada a 20 meses, no máximo. O período de amortização inicia-se imediatamente após o término do prazo de carência, e se estende por dezoito anos.

Os desembolsos serão realizados em parcelas mensais, previstos no contrato, mas sua liberação estará condicionada à comprovação do montante da despesa efetivamente realizada, limitada ao valor integral previsto para aquele mês, a qual deverá ser atestada pelo Agente Financeiro; e à vistoria feita pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador. É importante notar que deverá ser observado, a cada desembolso, no mínimo e cumulativamente, o percentual da contrapartida da Prefeitura ou do Governo do Estado, estabelecido no contrato.

Para as duas primeiras modalidades, uma parte dos valores financiados devem ser ressarcidos pelos beneficiários finais. É possível, no entanto, praticar percentuais de ressarcimento diferenciados de família para família, em função de suas condições econômicas, desde que o limite máximo de subsídio de 30% do valor do financiamento total seja mantido no conjunto dos beneficiários. Também é possível oferecer como subsídio a não incidência da parcela dos investimentos oferecida como contrapartida sobre as prestações pagas pelas famílias beneficiárias. Para a apresentação de novos projetos por estados ou municípios que já tenham se utilizado de recursos do programa, será necessário comprovar que foi providenciado esse ressarcimento por parte dos beneficiários finais.

Pode-se utilizar o Pró-Moradia para compor a estrutura de financiamento de projetos com três fontes de recursos: o Governo Federal (pelo próprio programa), recursos municipais e órgãos internacionais, uma vez que a contrapartida pode incluir a aplicação de recursos de outras fontes, próprios ou de terceiros, inclusive recursos de órgãos internacionais.

SELEÇÃO

A seleção das propostas é descentralizada. Em cada Estado foram constituídas instâncias colegiadas, com representantes do governo estadual, dos municípios e da sociedade, que são as responsáveis por receber, protocolar, enquadrar, hierarquizar e selecionar as propostas.

A seleção se inicia com o encaminhamento de uma carta-consulta padronizada à instância colegiada do Estado, que receberá e protocolará as cartas-consultas que estiverem corretamente preenchidas e acompanhadas dos documentos necessários.

A etapa seguinte é a avaliação do enquadramento das propostas aos pré-requisitos do programa. Todas as propostas que se enquadrarem nos pré-requisitos do Pró-Moradia serão hierarquizadas pela instância colegiada

estadual, de acordo com critérios objetivos que permitam definir pesos para cada uma das diretrizes (tanto as específicas do programa como as de aplicação de recursos do FGTS). Com base nessa ponderação, os pedidos receberão uma pontuação em função de sua capacidade de atendimento das diretrizes.

Se o somatório dos valores dos projetos hierarquizados for superior à disponibilidade de recursos do Pró-Moradia naquele período de contratação, será necessário que a instância colegiada selecione aqueles que estarão aptos a prosseguir no processo de contratação. Serão pré-selecionados os pleitos

em ordem decrescente de pontuação, até que se alcance o limite de recursos para contratação. Esse conjunto de propostas será, então, enviado para a Caixa Econômica Federal que, na qualidade de Agente Operador, fará uma análise preliminar da capacidade de pagamento dos proponentes.

Em função desta análise, caso uma ou mais propostas pré-selecionadas não atendam ao pré-requisito da capacidade de pagamento, a instância colegiada irá substituí-las pelos pleitos imediatamente posteriores, obedecida a ordem de classificação, até ser atingida a seleção definitiva. As demais propostas hierarquizadas estarão automaticamente concorrendo aos recursos do FGTS, nos novos períodos de contratação.

CONTRAPARTIDAS MÍNIMAS EXIGIDAS DOS PROPONENTES NO PROGRAMA PRÓ-MORADIA, POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO (em % do valor dos projetos)

20%

MG	SP
RJ	DF
PR	RS
SC	

10%

AL	RN	MA	ES
MT	SE	AM	PA
PB	AP	MS	CE
GO	BA	AC	PE
RR	TO	RO	PI

Fonte: Regulamentação do Programa.

Autor: José Carlos Vaz (baseado em documentos oficiais do programa) - Editoração Eletrônica: Jamil R. Santos (Pólis) - Revisão: Veronika Paulics

DISC DICAS: (011) 822-9076, com José Carlos Vaz
Rua Joaquim Floriano, 462 CEP 04534-002 - São Paulo - SP