

# Pró-Moradia

Com a ajuda do FGTS, é possível dar moradia digna a muitas famílias brasileiras.



- [Visão geral](#)
- [O que é](#)
- [Como funciona](#)
- [Condições](#)
- [Acompanhamento](#)
- [Pré-contratual](#)
- [Documentos para download](#)

## O que é Pró-Moradia

O programa do Governo Federal tem o objetivo de ajudar famílias em situação de risco social a conseguir melhor moradia e mais qualidade de vida.

Funciona assim: com a utilização dos recursos do FGTS e a contrapartida do solicitante, o Pró-Moradia oferece financiamento para que estados, municípios, Distrito Federal e empresas públicas não dependentes para atendimento de famílias de baixa renda.

E mais: ainda é possível contar com a experiência técnica da Caixa para auxiliar na análise e no acompanhamento dos projetos. Confira as modalidades do financiamento e saiba mais sobre o programa. A sua gestão pode mudar a vida de muita gente.

### **Modalidades:**

#### **Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários**

Utilize os recursos do programa para realizar obras e serviços voltados a segurança, salubridade e condições básicas de moradia das habitações, assim como para a regularização jurídico-formal de sua ocupação e uso.

## **Produção e Aquisição de Conjuntos Habitacionais**

Execute obras e serviços para construção de unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área, e dotadas de padrões mínimos de moradia, salubridade e segurança, definidos pela legislação municipal.

## **Desenvolvimento Institucional**

Invista em capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública para aumentar a eficácia na gestão urbana e na implantação de políticas públicas no setor habitacional.

## **Como funciona**

### **Proposta de financiamento**

Para participar do programa, primeiro, o solicitante deve encaminhar sua proposta de financiamento para a Secretaria Nacional de Habitação. Baixe a Carta Consulta, disponível no portal do Ministério do Desenvolvimento Regional.

### **Seleção**

Após a entrega da proposta, acontecem as fases de enquadramento e seleção da proposta, realizada pela SNH/Ministério do Desenvolvimento Regional. Em seguida, a Caixa fica autorizada a contratar as propostas selecionadas.

### **Documentação**

Enquanto aguarda o processo acima, o solicitante deve providenciar a documentação necessária à verificação do cumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal, além de tomar medidas necessárias para a verificação da regularidade do cadastro e buscar a Lei Autorizativa quanto à liberação para contratação e prestação de garantias.

### **Aprovação**

Os proponentes que tiverem suas propostas selecionadas apresentam a documentação necessária à análise de risco de crédito, o projeto básico e demais peças de engenharia necessárias à análise do empreendimento e documentos exigidos pelo Manual de Instruções de Pleitos – MIP da Secretaria do Tesouro Nacional - STN para a verificação de limite e condições pelo Tesouro Nacional.

Aprovada a capacidade de pagamento e após a análise favorável do risco de crédito pela Caixa, o proponente, em conjunto com a Superintendência Regional ou GIGOV/REGOV, submete o pedido verificação de limite e condições para autorização de endividamento pela STN.

### **Assinatura do Contrato**

Com a proposta selecionada pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, aprovada nas análises técnicas e de risco e autorizada pela STN, a proposta de operação de crédito é submetida à alçada decisória da Caixa para aprovação e posterior assinatura do contrato de financiamento.

## **Condições**

### **Contrapartida e percentuais mínimos:**

5% do valor do investimento nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e Produção de Conjuntos Habitacionais. Para modalidade Desenvolvimento Institucional, 7,5% do valor do investimento.

### **Prazos de carência:**

Equivale ao prazo previsto para execução das obras e serviços, limitado a 48 meses contados a partir da data de assinatura do contrato.

### **Prazos de amortização:**

Contados ao término do prazo de carência. Para modalidades de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e de Produção de Conjuntos Habitacionais: até 20 anos. Para a modalidade Desenvolvimento Institucional: até 15 anos.

### **Juros:**

Cobrados mensalmente, na data estabelecida contratualmente, nas fases de carência e de amortização, à taxa nominal equivalente a 5% ao ano.

### **Taxa de risco de crédito:**

Limitada a 1% ao ano, incidente sobre o saldo devedor do contrato, a ser definida conforme o conceito de risco de crédito emitido pela Caixa para cada operação. Cobrada após o 1º desembolso junto com as prestações mensais. Esta taxa pode ser revista em função das características da operação.

**Remuneração do agente financeiro:**

Até 2% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor da operação de crédito. Cobrados mensalmente junto com a prestação de juro e amortização.

**Prestações:**

Cobradas mensalmente, com vencimento na data estabelecida contratualmente, calculadas de acordo com o SFA – Tabela PRICE, reajustada pelo mesmo índice e com a mesma periodicidade de atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

**Reajuste do saldo devedor:**

Reajustado pelo mesmo índice e na mesma periodicidade da atualização dos saldos das contas vinculadas ao FGTS, atualmente lastreado pela TR.

**Desembolso:**

Realizado em parcelas periódicas conforme a evolução física das obras, serviços, estudos e projetos, e do desenvolvimento do trabalho socioambiental. Quando for o caso, podem ser verificadas por engenheiro e/ou técnico social da Caixa, respeitando o cronograma de desembolso previsto contratualmente. A última parcela do desembolso é condicionada à efetiva conclusão do empreendimento.

## Acompanhamento

Nesta etapa, é analisada parte dos documentos do processo licitatório. Vale lembrar que a responsabilidade legal da licitação é de competência da instituição proponente.

Após a aprovação do projeto, a Caixa solicita a documentação complementar. Confira os detalhes de cada modalidade e providencie a documentação corretamente.

**Processo Licitatório:**

Para regime de execução por empreitada global.

Link: [Saiba mais](#)

**Solicitação de Liberação de Recursos:**

Para administração direta.

Link: [Saiba mais](#)

## Pré-contratual

O programa encontra-se aberto aos estados/DF e municípios para a modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários podendo ser apresentada a carta consulta à SNH a qualquer tempo.

Procedimentos para obtenção de financiamento:

- Preencher a carta consulta, conforme orientações contidas no site do Ministério;
- Aguardar enquadramento e seleção pela SNH;
- Encaminhar, simultaneamente à Caixa, a documentação institucional inicial para habilitação;
- Enviar, subsequentemente, os demais documentos técnicos à Caixa;
- Efetuar o pagamento das Tarifas de Análise de pedido de financiamento e de análise de engenharia, conforme a tabela vigente à época;
- Disponibilizar documentos requeridos pelo Manual de Instrução de Pleitos - MIP;
- Aguardar autorização de contratação pela Secretaria do Tesouro Nacional - STN;
- Aguardar aprovação do crédito pela CAIXA;
- Assinar contrato de empréstimo com a Caixa.

Confira a documentação adicional para cada uma das opções:

**Engenharia**

**Social**

**Titularidade da Área**

**Risco de Crédito**