

PROJETO BÔNUS MORADIA **PROJETO BÔNUS MORADIA**

AGEHAB-MS

SEILOG-MS

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

ANTECEDENTES DO PROGRAMA

Em 29/09/2016 o Ministério das Cidades instituiu, através da IN 25, o Programa que ficou conhecido como faixa 1,5. Os empreendimentos eram de iniciativa das empresas da construção civil, financiados e subsidiados pelo FGTS onde o beneficiário final, participava com 10% de valor de entrada.

A AGEHAB-MS aproveitou a oportunidade que o Programa possibilitava, subsidiando a entrada de 10% do beneficiário, alcançando um bom resultado no aquecimento do mercado da construção civil e no benefício à famílias de baixa renda que puderam financiar suas casas sem pagar entrada e com prestações ao alcance do seu rendimento.

A AGEHAB-MS realizou um Termo de Acordo e Compromisso com o agente financeiro e o recurso do estado era repassado para o mesmo que se encarregava de distribuir em cada contrato realizado com o beneficiário.

Após um certo período de execução houve alteração nas regras do sistema financeiro de habitação e o valor máximo de financiamento passou a ser 80% do valor de comercialização, passando a gerar uma entrada de 20%, além disso, o agente financeiro colocou novas condições para continuar realizando parceria com o estado, remunerando os serviços prestados em valores que ficavam elevados diante do montante a ser investido pelo estado nos subsídios.

Diante dessas novas condições a AGEHAB-MS suspendeu o Projeto. Em 2021 a Agência buscou outra alternativa para retomar a parceria neste Programa com novo desenho operacional, que deu origem ao **“Projeto Bônus Moradia”**.

OBJETIVOS DO PROGRAMA

O PROJETO BÔNUS MORADIA TEM COMO OBJETIVO AUXILIAR O CIDADÃO INTERESSADO A ADQUIRIR A CASA PRÓPRIA FINANCIADA, DISPONÍVEL NO MERCADO DE IMÓVEIS.

- ✓ **Atender famílias de menor renda sendo no máximo até R\$ 6.500,00 priorizando as faixas menores.**
- ✓ **Proporcionar transparência e lisura ao processo de atendimento às famílias interessadas.**
- ✓ **Garantir diversidade de empreendimentos com preços acessíveis ao público alvo.**
- ✓ **Permitir e estimular a participação do maior número de municípios no Projeto.**

LOCAL DE INTERVENÇÃO

- ✓ Municípios do Estado de Mato Grosso do Sul que possuam empreendimentos que se enquadrem nos Programas Apoio à Produção, Carta de Crédito Associativo e Carta de Crédito Individual. Até o momento estão participando 8 municípios.

Prioridades do Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

- ✓ O Projeto Bônus Moradia atende famílias com capacidade de financiamento e renda familiar de R\$ 1.500,00 até R\$ 6.500,00 reais, priorizando com subsídios maiores as menores rendas. No caso de terreno doado pelo município oferece subsídio estadual somente para as faixas de renda de até R\$ 4.400,00.

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA EM QUE CONCORRE AO PRÊMIO DO SELO DE MÉRITO

O Projeto Bônus Moradia pode ser replicado em todos os municípios do País, pois os recursos do FGTS e as modalidades utilizadas, Apoio à Produção e Carta de Crédito Individual, estão disponíveis da mesma forma a nível nacional. O valor do subsídio que varia de 4% a 12% do custo total do empreendimento, sendo um valor razoável e dentro dos parâmetros de contrapartidas estaduais em vários outros programas.

O programa se mostrou viável também nos municípios abaixo de cinquenta mil habitantes, pois dos 08 municípios participantes pelo menos 04 se enquadram nessas características e o interesse vem crescendo com empresários interessados em investir em função da perspectiva do subsídio auxiliar na comercialização.

A expectativa de atender um público específico, que é de baixa renda, foi atendida pelo Programa, pois de 686 solicitações reservadas 52% atendem renda de até R\$ 2.640,00.

PRAZO DE EXECUÇÃO

Alguns empreendimentos se encontram concluídos e as famílias já podem morar assim que assinarem o contrato, outros imóveis estão sendo adquiridos na planta e o prazo mínimo de execução é por um período de 18 meses. O Projeto Bônus Moradia será executado enquanto houver recursos do FGTS disponível para produção de moradias e mantido os programas no formato do apoio à produção e carta de crédito individual, que combine recursos financiados a juros menores e recursos subsidiados pelo FGTS ou mesmo do governo federal.

ESTRATÉGIA ADOTADA

- ✓ Foi estabelecido um subsídio estadual variável por renda para auxiliar, ou mesmo, em alguns casos, suprir a entrada de 20% exigida ao interessado no âmbito do Programa Apoio à Produção e Carta de Crédito Individual. Este subsídio é repassado diretamente na conta do proprietário/vendedor após a entrega na AGEHAB/MS do contrato de financiamento da unidade habitacional do beneficiário com o agente financeiro registrado em cartório, modalidade esta que possibilitou o estado a não arcar com a taxa solicitada pelo agente financeiro.
- ✓ Para incluir as famílias de baixa renda priorizando aquelas na menor faixa foi estabelecido um subsídio variável, sendo de valor decrescente conforme o aumento da renda.

tabela de subsídios parceria em programa Apoio à Produção e Carta de Crédito Individual

renda /subsídio	municípios acima de 100 mil hab.	municípios abaixo de 100 mil hab.
de R\$ 1.500,00 até R\$ 2.640,00	R\$ 25.000,00	R\$ 17.000,00
acima de r\$ 2.640,00 até R\$ 4.400,00	R\$ 15.000,00	R\$ 13.000,00
acima de r\$ 4.400,00 até R\$ 6.500,00	R\$ 8.000,00	R\$ 6.000,00

tabela de subsídios parceria em programa de Apoio à Produção com doação de terreno

subsídio / renda	valor
de r\$ 1.500,00 até r\$ 2.800,00	r\$ 13.000,00
acima de r\$ 2.800,00 até r\$ 4.400,00	r\$ 9.000,00
acima de r\$ 4.400,00	sem subsídio

- ✓ Para proporcionar um sistema com transparência e lisura foi aprimorado o sistema de cadastramento da AGEHAB/MS onde o cadastrado opta em participar do Projeto, visualiza no próprio site os empreendimentos cadastrados e se dirige à empresa para mais informações. Caso as condições se concretizem, a empresa cadastra no sistema digital da AGEHAB/MS a solicitação do subsídio e o sistema registra o dia e hora em que foi realizado a solicitação. Desta forma fica garantida a ordem cronológica de solicitação do subsídio e os recursos para saldá-los na entrega do contrato.
- ✓ Para garantir diversidade de empreendimentos com preços acessíveis ao público alvo foi estabelecida uma tabela de valores máximos de participação no Projeto, com a obrigatoriedade de descontos oferecidos pela empresa em alguns casos.

município	Apoio à Produção	
habitantes	valor máximo de venda	desconto na entrada
capital	208.000,00	2.000,00
municípios igual ou acima de 100 mil	191.000,00	2.000,00
municípios igual ou acima de 50 mil e menor que 100 mil.	163.000,00	s/desconto
municípios igual ou acima de 20 mil e menor que 50 mil.	156.000,00	s/desconto
demais municípios	142.000,00	s/desconto

municípios	crédito individual		
	novo	usado	desconto na entrada
capital	193.000,00	170.000,00	2.000,00
municípios igual ou acima de 100 mil	177.000,00	160.000,00	2.000,00
municípios igual ou acima de 50 mil e menor que 100 mil.	155.000,00	146.000,00	s/desconto
municípios igual ou acima de 20 mil e menor que 50 mil.	147.000,00	135.000,00	s/desconto
ribas do rio pardo	156.000,00	156.000,00	s/desconto
inocência	142.000,00	142.000,00	s/desconto

- ✓ Para permitir e estimular a participação do maior número de municípios, o Projeto é oferecido aos municípios acima de 30.000 habitantes, aos impactados com grandes empreendimentos, que provocam crescimento urbano abrupto, e àqueles que já possuem projetos em andamento na instituição financeira independente do porte populacional, foi também estabelecido uma cota de participação crescente conforme o número de habitantes, garantindo o mínimo de 50 unidades.



EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO

Servidores da área de Planejamento através da criação do Projeto, servidores da Procuradoria que possibilitaram o suporte legal para operacionalização do Projeto, servidores do setor jurídico que estruturaram a regulamentação, servidores do financeiro e recursos humanos que auxiliaram na construção do sistema de cadastramento digital e do setor administrativo que operacionalizaram a assinatura do contrato.

PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

Empresas da Construção Civil - Através da pronta Adesão ao Projeto.

CAIXA – Agente Financeiro do Programa Apoio à Produção e Carta de Crédito Individual, agilizando os procedimentos de contratação.

Municípios – Colaborando com o cadastramento dos beneficiários e intermediando a captação de empreendimentos com as empresas.

LIÇÕES APRENDIDAS

- ✓ Resiliência, na busca de alternativas viáveis para o ente público.

PROJETO DE MONITORAMENTO

- ✓ O acompanhamento dos resultados é realizado através do sistema digital da AGEHAB/MS podendo ser extraído informações que possibilitam acompanhar a evolução do Projeto.

RECURSOS APORTADOS

Previsão de contratação em 2023/2024 – 2.210 unidades Reservados 681 R\$ 13.235.000,00

Previsão de investimento 2023/2024 – r\$ 400.000.000,00 liquidados : 18 unidades r\$ 342.000,00

Previsão total de subsídio estadual 2023/2024 – r\$ 45.000.000,00