

DOCUMENTO DO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO

BRASIL

LINHA DE CRÉDITO CONDICIONAL PARA PROJETOS DE INVESTIMENTO (CCLIP) PROMORAR; E PRIMEIRA OPERAÇÃO INDIVIDUAL PROMORAR BRASIL - PROMOÇÃO DE NOVAS ESTRATÉGIAS DE HABITAÇÃO NO BRASIL PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

(BR-00014; BR-L1596)

PERFIL DE PROJETO

Este documento foi preparado pela equipe de projeto constituída por: Clémentine Tribouillard (CSD/HUD), Chefe de Equipe; Paloma Silva, (CSD/HUD) Chefe de Equipe Adjunta; Verónica Adler, Alejandro López-Lamia, Diego Arcia, Ana García, Paula Chamas, Dianela Ávila, Silvia Pérez y María Alejandra Villota (CSD/HUD); Juan Parodi (INO/SMC); Luana Moraes (DIS/CDR); Guillermo Eschoyez (LEG/SGO); Ana Cuesta, Laísa Rachter y María Merino (SPD/SDV); Leise Villela y David Salazar (VPC/FMP); Alexandra Alvear (INE/INE); Wesley Bazilio (CSC/CDR); Cláudia Magalhães, Rodrigo Speziali y Roberta Faria (HUD/CDR); Mauricio Tapia (VPS/ESG).

De acordo com a Política de Acesso à Informação, este documento está sujeito à divulgação pública.

PERFIL DE PROJETO

BRASIL

I. DADOS BÁSICOS

Nome do Projeto:	Linha de Crédito Condicional para Projetos de Investimento (CCLIP) “ProMorar”; e Primeira Operação Individual “ProMorar Brasil - Promoção de Novas Estratégias de Habitação no Brasil para População de Baixa Renda”		
Número de Projeto:	BR-O0014; BR-L1596		
Equipe de Projeto:	Clémentine Tribouillard (CSD/HUD), Chefe de Equipe; Paloma Silva, (CSD/HUD) Chefe de Equipe Adjunta; Verónica Adler, Alejandro López-Lamia, Diego Arcia, Ana García, Paula Chamas, Dianela Ávila, Silvia Pérez y María Villota (CSD/HUD); Juan Parodi (INO/SMC); Luana Moraes (DIS/CDR); Guillermo Eschoyez (LEG/SGO); Ana Cuesta, Laísa Rachter y Maria Merino (SPD/SDV); Leise Villela y David Salazar (VPC/FMP); Alexandra Alvear (INE/INE); Wesley Bazilio (CSC/CDR); Claudia Magalhães, Rodrigo Speziali y Roberta Faria (HUD/CDR); Mauricio Tapia (VPS/ESG).		
Mutuário:	República Federativa do Brasil		
Órgão Executor:	Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), através da Secretaria Nacional de Habitação (SNH)		
Plano Financeiro:	Fonte (US milhões)	CCLIP	Primeira Operação
	BID (Capital Ordinário):	600.000.000	54.055.925
	Local:	0	500.000
	Total:	600.000.000	54.555.925
Salvaguardas:	Políticas ativadas:	Marco de Política Ambiental e Social ESPS 1; ESPS 2	
	Classificação:	IF	

II. JUSTIFICATIVA GERAL E OBJETIVOS

A. A CCLIP ProMorar Brasil

- 2.1 **Antecedentes e justificativa geral.** O Governo brasileiro, por meio da Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR), solicitou o apoio do Banco [1]¹ para explorar novos modelos para a provisão de moradia e formular estratégias de política habitacional, especialmente para atender os grupos mais vulneráveis de baixa renda. A proposta do BID para atender esta demanda do Governo e apoiar sua continuidade no tempo é uma Linha de Crédito Condicional para Projetos de Investimento (CCLIP) de 10 anos

¹ Veja lista completa de [Referências Bibliográficas](#) identificadas pelo número entre colchetes [#].

no valor de US\$600 milhões, com uma primeira operação, de tipo empréstimo com base nos resultados (PBR), no valor de US\$54,5 milhões.

- 2.2 **Déficit habitacional (quantitativo) brasileiro.** Um dos grandes desafios socioeconômicos enfrentados pelo Brasil é a falta de moradia, expressadas pelos indicadores de déficit habitacional (déficit quantitativo, que requer a produção de novas unidades). Em 2019, atingiu cerca de 5,9 milhões [2], sobre o qual se acrescenta uma demanda adicional de 1,2 milhão de unidades habitacionais cada ano até 2030. Os componentes do déficit habitacional são: habitação precária (residências improvisadas e rústicas) com 1,5 milhão de domicílios (25,2% do déficit total), coabitação (famílias conviventes numa mesma unidade habitacional e todas as que estavam morando em cômodos cedidos e alugados) com 1,4 milhão de domicílios (23,1%), e ônus excessivo com aluguel (famílias com renda inferior a 3 salários-mínimos que gastam mais de 30% da renda com aluguel), sendo este o mais expressivo com mais de 3 milhões de moradias (51,7%). Também vale ressaltar a conexão entre déficit e perfil socioeconômico: 72% das habitações precárias correspondem a famílias com renda de até 1 salário -mínimo (R\$1.212, aproximadamente US\$230).
- 2.3 **Inadequação habitacional (déficit qualitativo) no Brasil.** A inadequação domiciliar envolve a qualidade da moradia urbana e dos serviços urbanos aos quais ela tem acesso, e está relacionada com a necessidade de melhorias na habitação e não à sua substituição. Em 2019, o número total de domicílios urbanos inadequados foi de mais de 24 milhões, que se dividem em 14 milhões de domicílios com inadequações de infraestrutura urbana, 11,25 milhões de domicílios com inadequações edilícias, e 3,5 milhões de domicílios com inadequações fundiárias [3]. As inadequações de infraestrutura e edilícia correspondem a diferentes carências (ver Figura 1), esclarecendo que domicílios podem apresentar mais do que uma inadequação. A inadequação fundiária tem impacto na valorização imobiliária (estima-se que no Brasil o título de propriedade permitiu dobrar o valor do terreno [4], e estudos indicam que programas de regularização podem gerar um aumento entre 20% e 32% da renda domiciliar após a concessão da escritura definitiva [5]). A inadequação domiciliar no Brasil está muito ligada à: (i) segregação urbana, na medida em que estima-se que em 2019, mais de 5 milhões de domicílios particulares ocupados faziam parte de aglomerados subnormais [6], ou seja, 7,8% do total nacional, e 60% acima dos cálculos de 2010; e (ii) exposição a riscos de desastres, pois segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais (CEMADEN), em 2010, 8,2 milhões de pessoas viviam em áreas de risco no Brasil, entre quais 2,4 milhões em domicílios particulares permanentes.

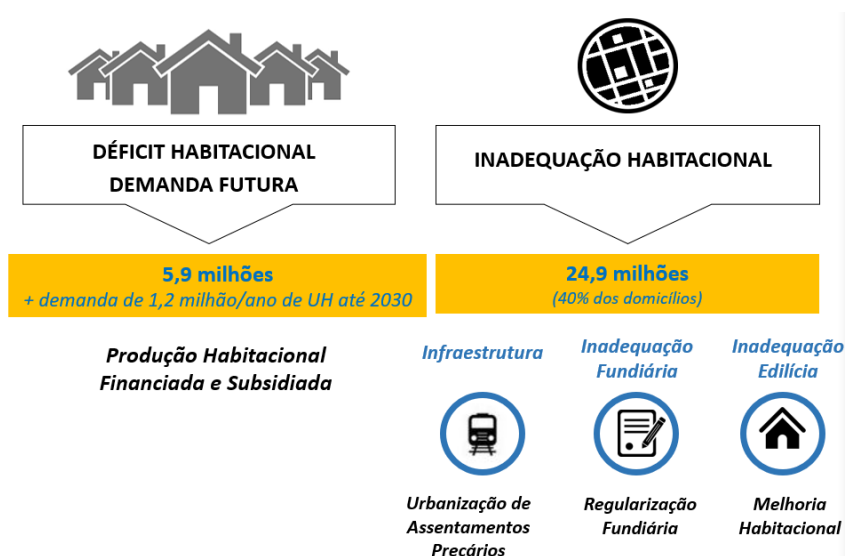
Figura 1 – Subcomponentes da Inadequação Domiciliar (2019)



Fonte: [FJP, 2021](#).

2.4 **Estratégias nacionais para o setor habitacional.** No Brasil, o direito à moradia digna está garantido na Constituição Federativa do Brasil. Em 2020 foi lançado o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, instituído pela Lei nº14.118 de 2021, que visa: (i) ampliar o estoque de moradias para atender as necessidades habitacionais; (ii) promover a melhoria do estoque de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais; (iii) promover o desenvolvimento institucional e a capacitação dos agentes públicos e privados; e (iv) estimular a modernização do setor da construção e inovação tecnológica. A implementação do PCVA viabiliza-se mediante o Plano Plurianual 2020-2023, vinculado ao programa temático [Moradia Digna](#). A Figura 2 sintetiza o tipo de estratégia existente para cada desafio identificado.

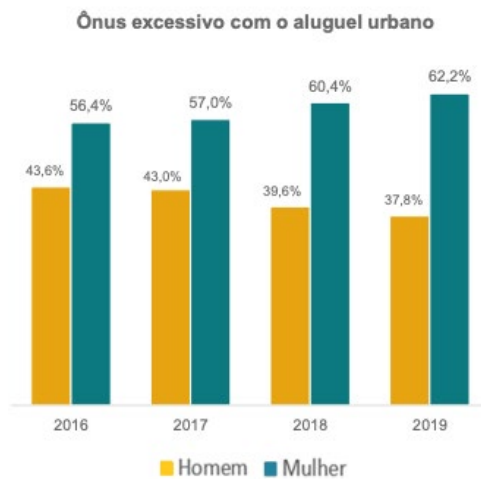
Figura 2 – Categorização das Respostas Programáticas aos Desafios Habitacionais



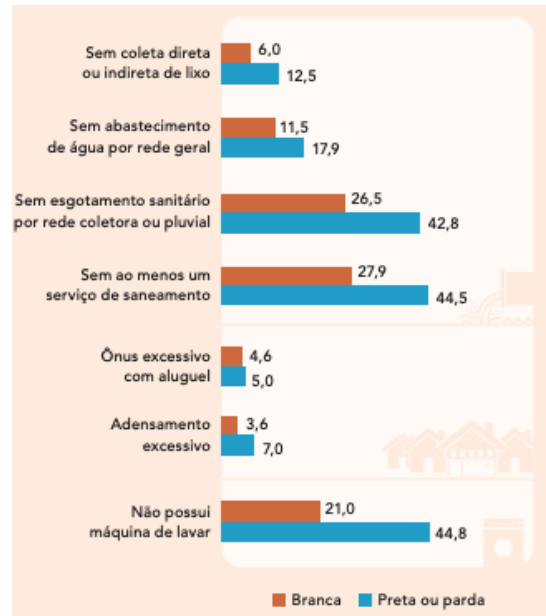
Fonte: SNH, 2021.

- 2.5 **Gênero e diversidade no setor habitacional.** Existe uma disparidade de gênero em relação ao acesso à habitação: em 2019, 60% dos domicílios em situação de déficit habitacional estavam chefiados por mulheres, e mais ainda em algumas categorias do déficit como o ônus excessivo por aluguel (ver Figura 3, esquerda). Segundo dados do Banco Central e da Caixa Econômica Federal, somente 40% do crédito habitacional é concedido a mulheres (Magalhães, 2021). O recorte racial também indica uma desigualdade no setor habitacional brasileiro: em 2019, verificou-se uma maior proporção da população preta ou parda, em relação à branca, residindo em domicílios sem acesso a serviços urbanos (ver Figura 3, direita). Maiores detalhes sobre gênero, raça / etnia, pessoas com deficiência, pessoas LGBTQ+ ou outros grupos estão disponíveis no Enlace Eletrônico Opcional [\(EEO\)#1](#).

Figura 3 – Sexo do Responsável pelo Domicílio no Déficit Habitacional (esquerda) e Diferencias de Acesso a Serviços Domiciliares por Raça (direita)



Fonte: [FJP, 2021](#).



Fonte: [IBGE, 2019](#).

- 2.6 **Objetivo da CCLIP.** O objetivo da CCLIP é promover novas estratégias de habitação e melhoria do hábitat no Brasil, com foco na população de baixa renda. Em outras palavras, a CLLIP busca apoiar a SNH, os governos subnacionais, os atores privados e outros protagonistas setoriais na formulação e execução de estratégias e programas para a habitação de interesse social, incluindo melhoria do habitat em aglomerados subnormais e territórios vulneráveis, contribuindo para a aceleração do desenvolvimento econômico e a redução das desigualdades sociais no país. Maiores detalhes sobre a CCLIP estão apresentados no [EEO#2](#).
- 2.7 **Beneficiários.** A CCLIP beneficiará a todos os agentes do setor habitacional. Como beneficiários finais, as famílias de baixa renda serão visadas, promovendo os segmentos de habitação de interesse social (HIS) [7] e habitação de mercado popular (HMP) [8]. Como beneficiários diretos constam os governos subnacionais (Estados e Municípios), agentes do setor privado (construção, financiamento, gestão condominial e locativa etc.), do terceiro setor (sociedade civil organizada, movimentos populares etc.), do setor acadêmico e dos cidadãos em geral.
- 2.8 **Tipo e modalidade da CCLIP.** A CCLIP cobrirá o setor de habitação no sentido amplo, integrando tanto produção habitacional como urbanização de assentamentos precários. Dada a multiplicidade de agências executoras, a CCLIP será de tipo Multisetorial II (conforme GN-2246-13 e OP-1622-3). A órgão de enlace será a Secretaria de Assuntos Internacionais do Ministério de Economia (SAIN), quem possui autoridade para cumprir este papel.
- 2.9 **Arranjos institucionais.** Poderão ser mutuários de empréstimos individuais ou garantias a serem financiados no âmbito da CCLIP: (i) a República Federativa do Brasil; (ii) os Estados, Municípios e o Distrito Federal; e (iii) bancos de desenvolvimento (federais, regionais ou estaduais) que concedam

sub-empréstimos a terceiros (governos subnacionais, empresas ou indivíduos) para investimentos específicos que contribuam à melhoria do habitat no Brasil.

- 2.10 **Montante e prazo.** A CCLIP terá um montante de até US\$600 milhões a serem utilizados durante um período do crédito de 10 anos.

B. Primeira operação individual da CCLIP - ProMorar

- 2.11 **Contexto e justificativa.** Um primeiro determinante tanto do déficit como da inadequação domiciliar consiste na dispersão e insuficiente transparência das informações relativas à produção e oferta habitacional, que limitam a participação do setor privado e dos cidadãos na resolução do déficit. Hoje existem mais de 5 sistemas federais e inúmeros sistemas locais inventariados. Por exemplo, cada instituição do setor conta com o seu próprio sistema de informação para a parte do processo que está sob sua administração e operação, mas não estão integrados em uma plataforma no nível federal, nem tampouco cobrem todos os pontos do processo [9].

- 2.12 Outro determinante do déficit, correspondendo especificamente às inadequações edilícias, é que o microcrédito habitacional para combater as inadequações edilícias é escasso, caro e, na maioria dos casos, carece de assistência técnica. Existe uma alta demanda por melhorias: 82% da população das classes D/E (renda familiar mensal de até 4 salários-mínimos) declara necessidade de reforma no domicílio, enquanto menos da metade gastou com material de construção e serviço de reforma [10]. Porém, esta demanda está reprimida, pois: (i) a carteira de microcrédito ativa, avaliada em abril de 2020 a partir dos principais atores do setor, era apenas de cerca de R\$2 milhões; (ii) a quase totalidade das reformas e melhorias é custeada pelo crédito pessoal [11] em bancos comerciais com elevadas taxas de juros (a partir de 3% mês); e (iii) apenas cerca de 100 Pequenas e Médias Empresas de melhoria habitacional foram mapeadas em todo o Brasil (Nova Vivenda, 2021).

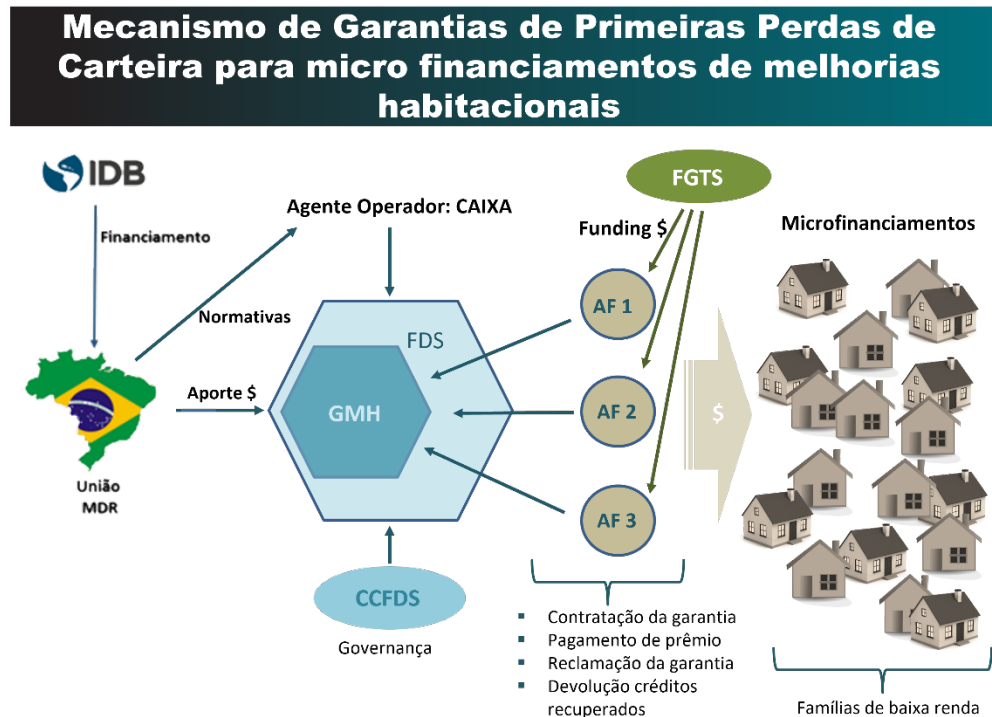
- 2.13 Um último determinante é o fato de que a complexidade da agenda habitacional e a magnitude do problema dificultam o planejamento de médio e longo prazo, assim como a incorporação de temas relacionados à sustentabilidade socioambiental. O Plano Nacional de Habitação, lançado em 2009, não passou pelas revisões previstas e está próximo do fim do seu período de vigência. Além disso, podem ser identificadas lacunas programáticas e temáticas, que carecem de ser mais bem exploradas para sua implementação, tal como o atendimento habitacional sem a transferência da propriedade. Outro tema que carece de melhor abordagem diz respeito à sustentabilidade socioambiental: existem poucos incentivos à construção sustentável e em áreas urbanas consolidadas ([EEO#3](#)).

- 2.14 **Objetivo da operação individual.** Dentro do objetivo principal da CCLIP de promover novas estratégias de habitação e habitat, a primeira operação visa, desde a esfera federal, prover aos atores públicos, privados e da sociedade civil, novas ferramentas para facilitar e diversificar os meios de atendimento habitacional das famílias de baixa renda, para aumento do acesso à moradia digna. Seus objetivos específicos são: (i) apoiar a implementação de um sistema nacional de informação para o setor da habitação que integre o registro e a seleção de demanda, ao registro da oferta de habitação nas modalidades de imóvel novo, melhoria, autoprodução e aluguel (SROD); (ii) desenvolver e

implementar um Programa Nacional de Financiamento de Melhorias Habitacionais para famílias de baixa renda, visando a criação de um mercado sustentável de microfinanciamento habitacional voltado à redução da inadequação edilícia; e (iii) fortalecer o planejamento da política habitacional, promovendo a sustentabilidade socioambiental, a capacitação de agentes da política habitacional e a diversificação dos programas de HIS.

- 2.15 **Componente 1. Plataforma de Gestão Dos Dados Habitacionais (BID US\$2.855.925).** Este componente visa criar um sistema informático capaz de gerar dados e estatísticas sobre oferta e demanda de moradias novas e usadas, subsidiadas ou financiadas, para construção, melhoria e aluguel. Permitirá a configuração de diferentes processos de seleção de demanda, de modo a poder gerir diferentes programas federais. Com isso, o SROD visa facilitar a tomada de decisões por todos os participantes do setor, melhorando a eficiência do mercado imobiliário, promovendo a transparência e auxiliando no planejamento ([EEO#4](#)).
- 2.16 **Componente 2. Programa de Financiamento à Melhoria Habitacional (BID US\$48.400.000).** O programa financiará: (i) a outorga de Garantias de Primeiras Perdas de Carteira de Microcréditos para Melhoria Habitacional (GMH), que constituem um mecanismo mitigador de risco de crédito, destinado a cobrir o inadimplemento dos mutuários, com impacto na redução de juros para as famílias, e na atratividade do negócio para mais instituições financeiras (recursos do empréstimo serão transferidos para o Fundo de Desenvolvimento Social, que operará as garantias como parte do novo Programa de Financiamento à Melhoria Habitacional; a Caixa Econômica Federal, como agente operador legal do FDS, outorgará garantias a instituições financeiras brasileiras – podendo ser bancos privados, microfinanceiras, fundos de investimento, *fintechs*, cooperativas ou a própria Caixa como agente financeiro – que por sua vez outorguem microcréditos de melhorias habitacionais a famílias de baixa renda; ver a , assim como detalhes sobre o arcabouço jurídico e operacional do mecanismo de garantias nos [EEO#5](#) e [EEO#6](#)); e (ii) um sistema transitório de governança para assegurar o controle de finalidade dos financiamentos, por meio de maior governança e transparência, uso de tecnologia e registro das intervenções.

Figura 4 – Mecanismo de outorga de garantias para microcréditos de melhoria habitacional



- 2.17 **Componente 3. Estudos, ferramentas e capacitação para revisão do planejamento, promoção da sustentabilidade socioambiental e diversificação dos programas de Habitação de Interesse Social (BID US\$2.400.000, Local US\$500.000).** Este componente prevê: (i) apoiar o desenvolvimento de estudos, modelagem e pilotagem de programas que subsidiem a elaboração, implementação e monitoramento do Plano Nacional de Habitação - PlanHab 2040; (ii) desenvolver o sistema de sustentabilidade e qualidade para a construção de HIS, que busca mitigar impactos sobre recursos naturais e emissões de gases; e (iii) facilitar a capacitação dos agentes da política habitacional nos três níveis da federação para desenvolver as competências necessárias à implementação no território do PCVA.
- 2.18 **Gastos de administração e gestão do programa (BID US\$400.000).** O Programa cobrirá os custos das verificações independentes de cumprimento de resultados em cada uma das tranches de desembolso, assim como os custos de gestão e avaliação do programa. Estão previstas avaliação econômica ex post, avaliação final do projeto, bem como uma avaliação de impacto.
- 2.19 **Beneficiários.** O SROD pretende atender a todos os 26 estados, Distrito Federal e os 5.570 municípios brasileiros, incorporadores, construtores, profissionais de assistência técnica, Entidades Executoras de Obras, Agentes Financeiros do Setor e candidatos a subsídios e financiamentos habitacionais. O mecanismo de GMH beneficiará diretamente às instituições financeiras (bancos, cooperativas, *fintechs* etc.), e indiretamente a 154.000 domicílios de baixa renda (aproximadamente 470.000 pessoas). O Componente 3 beneficiará aos agentes

da política habitacional, e em particular do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) [12].

- 2.20 **Instrumento de financiamento, dimensionamento, execução e administração.** A primeira operação individual será financiada mediante um PBR com um período de desembolso de cinco anos. O projeto terá um custo estimado de US\$54.555.925, o qual será financiado mediante um empréstimo de até US\$54.055.925 dos recursos do capital ordinário do BID e um aporte de contrapartida de US\$500.000. O mutuário será a República Federativa do Brasil. O Órgão Executor (OE) será o MDR por meio da SNH. De acordo com a Política (GN-2246-13, ¶3.5) e suas guias operativas (OP-1622-3, ¶3.9 e Anexo I), se realizará uma análise completa da capacidade institucional do OE via a Plataforma de Análise da Capacidade Institucional (PACI) do Banco, que poderá identificar áreas potenciais que requeiram ser fortalecidas para a adequada implementação do programa [13].
- 2.21 **Justificativa do uso do instrumento PBR.** O Programa proposto cumpre com os requisitos de um PBR (GN-2869-1), e suas Diretrizes para Processar Empréstimos do Banco com Garantia Soberana Baseada nos Resultados (GN-2869-3), já que visa: (i) apoiar um programa governamental existente (Programa Moradia Digna/PCVA) na obtenção de resultados (ver Figura 5), mediante a criação de ferramentas estruturais inseridas na política nacional (e não investimentos pontuais) – por exemplo com o mecanismo de GMH, os investimentos do PBR servirão de alavancagem para atrair recursos privados e permitirão complementar a cobertura do programa existente (que hoje somente atende 20% das famílias mais pobres de cada polígono de intervenção mediante melhoria subsidiada), graças à criação de instrumentos de financiamento atualmente inexistentes; (ii) promover o uso dos sistemas fiduciários da agência executora, que serão validados como resultado da análise PACI, para oferecer total autonomia na gestão, considerando que todos os produtos existirão além do programa – neste sentido, o uso dos sistemas nacionais permite garantir a sustentabilidade dos resultados; e (iii) garantir um *modus operandi* ágil durante a fase de execução, fundamentado na obtenção de resultados em base a indicadores pré-acordados, com custos transacionais reduzidos [14]. A título muito preliminar, a Figura 6 apresenta a lógica vertical que fundamenta o PBR.

Figura 5 – Inserção dos Objetivos da operação (elementos em laranja) dentro da Política Nacional Federal (elementos em azul)

MARCO INSTITUCIONAL

PROGRAMA CASA VERDE AMARELA - LEI Nº 14.118, DE 2021



Fonte: SNH, 2021.

Figura 6 – Versão preliminar de descrição da lógica vertical da operação



2.22 Alinhamento estratégico. O programa se alinha com a Atualização da Estratégia Institucional AEI (AB-3190-2), o Marco de Resultados Corporativos 2020-2023 (GN-2727-12) e a Visão 2025 (AB-3266), podendo contribuir aos desafios de desenvolvimento de: (i) Inclusão Social e Igualdade, na medida em que o programa visa melhorar o acesso e a qualidade da habitação social; e (ii) de Produtividade e Inovação, pois o programa visa uma maior eficiência dos recursos públicos por meio de informações transparentes sobre a demanda e oferta do mercado habitacional e de um acesso facilitado ao crédito. Também se alinha com as questões transversais de: (i) Mudança Climática e Sustentabilidade Ambiental; e (ii) Igualdade de Gênero e Diversidade ([EEO#3](#) e [EEO#1](#)). O programa também se alinha com a estratégia do Grupo BID no Brasil 2019-2022 (GN-2973), especificamente com o objetivo estratégico “implementar políticas eficientes para aumentar o acesso à habitação” (dentro da área prioritária “reduzir as desigualdades sociais”), e os desafios transversais relativos a (i) gênero e diversidade e (ii) sustentabilidade ambiental e mudanças climáticas. O programa

se encontra em fase de priorização pela Comissão de Financiamentos Externos – COFIEIX (se espera uma resolução para final de março), e internamente, a operação está registrada como pipeline B, prevendo-se que possa ser incorporada na atualização do Anexo III do OPR a meados do ano.

- 2.23 **Cooperações Técnicas vinculadas.** A CCLIP e sua primeira operação são frutos diretos dos trabalhos da cooperação técnica “ProMorar - Promovendo Novas Estratégias de Habitação no Brasil” ([ATN/OC-17800-BR](#)), e da cooperação técnica intrarregional “Intercambio de Conhecimento no Desenho e na Implementação de Novos Programas de Habitação Social Sustentável” ([ATN/OC-17856-BR](#)).

III. ASPECTOS TÉCNICOS E CONHECIMENTO DO SETOR

- 3.1 **Desafios técnicos.** Os principais desafios sobre quais equipes estão focadas durante a preparação são: (i) em relação ao SROD, a modelagem institucional da plataforma, tanto para sua criação como sua gestão, a modelagem econômica para garantir sustentabilidade financeira, e a organização técnica da sua elaboração por prioridades e da sua gestão em toda (ciber)segurança; (ii) em relação ao mecanismo de GMH, a modelagem jurídica da sua administração pelo FDS, o detalhamento técnico da sua operação pela Caixa, a definição das condições financeiras que oferecerá, e a estratégia de divulgação junto aos agentes financeiros; (iii) em relação ao fortalecimento dos agentes da política habitacional, o atendimento a todas as categorias de atores e seus desafios respectivos, e a articulação com as outras instituições da pauta de sustentabilidade ambiental e social; (iv) de maneira transversal, a definição das ações específicas (e indicadores correspondentes) em prol de inclusão, diversidade e questões climáticas; e (v) a garantia da sustentabilidade dos investimentos. Maiores detalhes sobre elementos já disponíveis e plano de ação para as próximas etapas encontram-se nos [EEO#4](#), [EEO#5](#) e [EEO#6](#).
- 3.2 **Experiências do Banco no país.** O Programa é construído sobre as capacidades desenvolvidas nos programas de melhoria da habitação no Brasil e na região. O mais significativo foi o Programa Habitat-Brasil-IDB ([1126/OC-BR](#)), cujo objetivo foi o de resolver insuficiências habitacionais em assentamentos urbanos precários através de programas integrados de urbanização. Este programa influenciou outras operações centradas na melhoria do estoque de áreas precárias e no fornecimento de soluções habitacionais. Entre eles estão, historicamente, os programas de Urbanização de Assentamentos Populares do Rio de Janeiro (Favela Bairro I, [898/OC-BR](#), 1995-2001; Favela Bairro II, [1241/OC-BR](#), 2000-2006; Favela Bairro III, [2482/OC-BR](#), 2010-2019); ativos atualmente, o Programa João Pessoa Sustentável ([4444/OC-BR](#)), e o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju ([4736/OC-BR](#)); entre outros.
- 3.3 **Experiências do Banco na região.** Os programas de habitação do Banco promovem intervenções que visam a inclusão sócio urbanística dos agregados familiares com o resto da cidade, trabalhando tanto à escala da unidade habitacional como do seu entorno. Alguns precedentes regionais são: no Chile, o Programa de Integração Urbana dos Acampamentos ([5313/OC-CH](#)); na Argentina, o PROMEBA ([AR-X1004](#)), o Programa de Integração Urbana e Inclusão Social e Educativa da Cidade Autônoma de Buenos Aires ([AR-O0005](#)) e o Programa de Eficiência Energética e Energia Renovável na Habitação Social da

Argentina ([GRT/FM-15083-AR](#)); no Uruguai, o Programa de Assentamentos Irregulares ([1139/OC-UR](#)); no Paraguai, o Programa de Melhoria Habitacional e do Habitat ([3538/OC-PR](#)) e o Programa de Reabilitação de Habitação e do *Bañado Sur* em Assunção (*Barrio Tucumbú*) ([4700/OC-PR](#)); entre outros.

- 3.4 **Lições aprendidas.** As principais lições aprendidas destes programas são que é fundamental conceber programas integrais, ou seja: (i) prever intervenções que trabalhem no continuum de hábitat, por exemplo, apoiando simultaneamente infraestrutura urbana, regularização fundiária e melhorias habitacionais (fora e dentro da casa); (ii) buscar a melhoria de infraestrutura conjuntamente com a melhoria da qualidade de vida das pessoas: foco no acesso a serviços sociais, equipamentos comunitários, oportunidades de emprego e renda, mecanismos de proteção contra discriminações e promoção da integração socioeconômica etc.; e (iii) agregar as partes interessadas do setor para potencializar os impactos das intervenções, alavancar os recursos e garantir um alinhamento entre as iniciativas e as expectativas da população –trabalhar nas diferentes esferas de governo ou promover a participação efetiva e ampla dos agentes do setor privado, por exemplo.

IV. RISCOS AMBIENTAIS E ASPECTOS FIDUCIÁRIOS

- 4.1 **Classificação ambiental.** De acordo com o Marco da Política Ambiental e Social (MPAS), a operação se classifica como Intermediação Financeira (IF) de risco Ambiental e Social (A&S) moderado. Enquanto o Programa de Financiamento para Melhorias Habitacionais criará um mecanismo de outorga de garantias de empréstimos de melhoria habitacional (GMH), os empréstimos somente financiarão obras de adequação ou de reforma de moradias com valores menores compreendidos entre US\$1.000 e US\$15.000. Estas obras são de pequena escala e não implicam em impactos socioambientais significativos. A operação não financiará subprojetos de Categoria A e/ou atividades na lista de exclusão do BID. Os conjuntos de providências nacionais (normativa federal e mecanismos de controle interno, e sistemas da Caixa) compõem um sistema de gestão ambiental e social existente, apto a gerenciar a operação.
- 4.2 **Aspectos fiduciários.** Não se preveem exceções às políticas do Banco. A gestão financeira do programa se realizará de acordo com a Guia de Gestão Financeira para projetos financiados pelo BID (OP-273-12), a qual estabelece entre outras, as modalidades de desembolsos e as auditorias externas de informes financeiros do programa, que serão acordados com o Banco.
- 4.3 **Adiantamento inicial e financiamento retroativo.** A pedido da SNH e mediante verificação independente, se prevê a necessidade de: (i) permitir um adiantamento inicial de fundos de até US\$8.108.389 (até 15% do valor do empréstimo); e (ii) prever a possibilidade de financiar retroativamente resultados alcançados antes da aprovação do empréstimo pela Diretoria Executiva do Banco até US\$5.405.592 (até 10% do valor do empréstimo).

V. RECURSOS Y CRONOGRAMA DE PREPARAÇÃO

- 5.1 Se prevê a distribuição do POD ao QRR em maio de 2022, a distribuição do Rascunho da Propostas de Empréstimo ao OPC em junho de 2022, e a aprovação

da operação em julho de 2022. O total de recursos transacionais necessários para a preparação se estima em US\$90.000 para consultorias.

VI. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

- 6.1 A CCLIP cumpre os requerimentos de elegibilidade aplicáveis de acordo com a Política do Banco (GN-2246-13) e suas Diretrizes Operacionais (OP-1622-3), dado que os objetivos da CCLIP aparecem entre as prioridades definidas na Estratégia País do Grupo BID com o Brasil para 2019-2022 (GN-2973). Além disso, a órgão de enlace SAIN tem o poder de coordenar e dar seguimento ao programa operativo geral de todas as áreas incluídas na linha de crédito.
- 6.2 Esta primeira operação individual conta com as condições de elegibilidade estabelecidas na Política e Guias Operativas: (i) uma avaliação completa da capacidade institucional do MDR está em preparação, utilizando a PACI, e as áreas de melhora identificadas serão abordadas, com suas respectivas ações propostas; (ii) o objetivo desta operação contribui para o alcance dos objetivos da CCLIP, já que promove a melhoria da habitação e do habitat no Brasil; e (iii) a operação é consistente com os setores da CCLIP.

CONFIDENCIAL

¹ As informações contidas neste Anexo são de natureza deliberativa, e portanto confidenciais, de acordo com a exceção "Informações Deliberativas" no parágrafo 4.1 (g) da "Política de Acesso à Informação" do Banco (Documento GN-1831-28).



E&S Screening Filter

Operation Information

Operation Name	
ProMorar Brasil - Promotion of New Housing Strategies in Brazil for Low-income Population	
Operation Number	BR-L1596

Operation Details

Organizational Unit	IDB Sector/Subsector
CSD/HUD	HOUSING
Type of Operation & Modality	Original IDB Amount
LON / LBR	\$54,055,925.00
Environmental and Social Impact Categorization (ESIC)	Disaster and Climate Change Risk Classification (DCCRC)
FI	Low
Environmental and Social Risk Rating (ESRR)	
Moderate	
Executing Agency	Borrower
BR-SNH	MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL 
ESG Primary Team Member	Team Leader
	Clementine Claire Dominique Tribouillard
Toolkit Completion Date	Author
14/03/2022	Tapia Alba, Mauricio Alejandro (Esg Guidance Service)
Applicable ESPs with requirements	
ESPS 1; ESPS 2	

Operation Classification Summary

Overriden ESIC	Overriden ESIC Justification
Comments	

Overriden DCCRC	Overriden DCCRC Justification



E&S Screening Filter

Comments

Summary of Impacts / Risks and Potential Solutions

The FI will support sectors with moderate level of direct impacts expected (e.g. housing sector).

The FI will support sectors with moderate level of indirect/cumulative impacts expected (e.g. housing sector).

The FI activities eligible for financing will be associated with low level of direct impacts.

The FI activities eligible for financing will be associated with low level of indirect/cumulative impacts.

The Borrower/Executing Agency has moderate organizational capacity and competency for E&S management and potential existing E&S management systems.

The FI will have exclusion criteria for the sub-projects and the sub-projects will have low direct impacts.

The FI will have exclusion criteria for the sub-projects and the sub-projects will have low indirect/cumulative direct impacts.

The average amount for sub-project/sub-loans will be less than \$25,000.

There are no contextual risks associated with the sub-projects under the FI (e.g. political instability, oppression of communities, armed forces in the project area).

No natural hazards, such as earthquakes, droughts, landslides, floods, wildfires, or others, including those caused or exacerbated by climate change, are likely to occur in the sub-projects area, and/or these may impact the sub-project, and/or the sub-project may exacerbate the risk from natural hazards to human life, property, and/or the environment.

The FI portfolio or sub-projects will not have impacts or risks on human health and the environment, have GHG emissions, generate waste and/or use pesticides.

The FI portfolio or sub-projects will not have impacts or risks on health and safety of the project-affected people. Impacts on the sub-projects themselves from natural hazards and climate change and/or risks associated with human rights.

The FI portfolio or sub-projects will not negatively impact people due to land acquisition.

The FI portfolio or sub-projects will not have significant impacts or risks on biodiversity and ecosystem services and/or introduce (intentionally or accidentally) alien, or non-native, species of flora and fauna.

The FI portfolio or sub-projects will not impact Indigenous Peoples.

The FI portfolio or sub-projects will not impact cultural heritage.

The FI portfolio or sub-projects will not negatively affect people due to their gender, sexual orientation or gender identity.



E&S Screening Filter

ESPS 1 - Assessment and Management of Environmental and Social Risks and Impacts

The Executing Agency will prepare and maintain an Environmental and Social Management System (ESMS) for the operation as defined under ESPS 1.

ESPS 2 - Labor and Working Conditions

The FI portfolio or sub-projects will not have impacts or risks associated with child labor or forced labor in the workforce.

ESTRATÉGIA DE SOLUÇÕES AMBIENTAIS E SOCIAIS

Considerando que a operação terá impactos ambientais e sociais mínimos ou nulos, que não há riscos socioambientais substanciais ou altos e que o risco de desastres naturais e mudanças climáticas é baixo, não há requisitos específicos derivados do Marco de Políticas Ambientais e Sociais (MPAS).

ÍNDICE DE TRABALHOS SETORIAIS

Estudos	Descrição	Estado	Referência digital
Estudos existentes			
Habitação de interesse social no Brasil: construindo novas oportunidades – panorama 2020 e foco em desafios prioritário	A publicação traça um panorama geral sobre o Setor Habitacional no Brasil, apresentando o déficit e a demanda por moradia, os atores e instituições envolvidas, o arcabouço jurídico e as condições de financiamento para o setor. Além disso, são apresentadas boas práticas, nacionais e internacionais, que incentivam o acesso à moradia de qualidade por meio de programas, financiamentos e outros sistemas. <i>[vínculo direto com o diagnóstico e objetivos da CCLIP e da sua primeira operação]</i>	Concluído	Link
Habitação de interesse social no Brasil: propostas sobre sistema de registro da demanda e seleção de beneficiários	Esta publicação apresenta uma proposta de novo sistema de registro de demanda e oferta de habitação de interesse social (HIS) no Brasil. O documento compreende uma análise dos processos e sistemas de informação existentes hoje para registro e seleção de beneficiários de programas de HIS, e nesta base apresenta a proposta de estruturação de um sistema único de registro de demanda e oferta, compreendendo detalhes sobre sua arquitetura, seus procedimentos e sua implementação. <i>[vínculo direto com o Componente 1 da operação]</i>	Concluído	Link
Habitação de interesse social no Brasil: propostas para melhorias ao sistema de financiamento habitacional	A publicação integra o conjunto de temas de política habitacional, objeto da Cooperação Técnica ProMorar, firmada entre o BID a SNH, vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). Este caderno se debruça sobre o tema do financiamento, central nas modelagens de política habitacional posto que fundamental para viabilizar a produção e a aquisição de moradias. <i>[vínculo direto com o diagnóstico e objetivos da CCLIP e da sua primeira operação]</i>	Concluído	Link
Habitação de interesse social no Brasil: propostas sobre melhorias habitacionais	As habitações precárias e/ou inadequadas no Brasil, reunidas no conceito de inadequação habitacional, chamam respostas programáticas para promover melhorias e autoprodução habitacional para famílias de baixa renda. <i>[vínculo direto com o Componente 2 da operação]</i>	Concluído	Link

Estudos	Descrição	Estado	Referência digital
Habitação de interesse social no Brasil: propostas sobre locação social	<p>A locação é uma forma de acesso à moradia alternativa às formas tradicionais, como aquisição ou autoconstrução. Esta publicação promove um debate inicial sobre o tema de aluguel social, entendido como política habitacional própria (distinta das políticas emergências ou de transição) voltada a famílias de baixa renda, e apresenta propostas para a criação de um Programa Nacional de Locação Social (PNLS) em apoio a iniciativas municipais.</p> <p><i>[vínculo direto com o diagnóstico e objetivos da CCLIP]</i></p>	Concluído	Link
Habitação de interesse social no Brasil: propostas sobre referencial nacional de preços de imóveis	<p>Estimativas confiáveis dos preços dos imóveis, tanto para compra, venda e aluguel, permitem várias aplicações, entre quais a calibragem dos subsídios, efetivos ou projetados, na política pública de habitação de interesse social (HIS). Portanto, essa publicação aborda a perspectiva da criação de um referencial nacional de índices de preços de imóveis no Brasil, que possibilite o monitoramento adequado do comportamento dos preços dos imóveis.</p> <p><i>[vínculo direto com o diagnóstico e objetivos da CCLIP]</i></p>	Concluído	Link
Habitação de interesse social no Brasil: propostas para a sustentabilidade socioambiental	<p>De maneira a contribuir para a modernização e sustentabilidade da política habitacional brasileira voltada à população de baixa renda, esta publicação organiza recomendações institucionais, jurídicas e de sustentabilidade socioambiental complementares aos conteúdos apresentados nas demais publicações da coletânea Habitação de Interesse Social no Brasil.</p> <p><i>[vínculo direto com o Componente 3 da operação]</i></p>	Concluído	Link
Vamos construir verde? Guia prático para edificações, espaços públicos e canteiros sustentáveis no Brasil	<p>Este guia visa simplificar o acesso dos gestores públicos e privados a informações práticas sobre como incorporar elementos de sustentabilidade em uma obra, seja ela edificação, como habitação, ou mobiliário, ou espaço público.</p> <p><i>[vínculo com os objetivos transversais de sustentabilidade e mudanças climáticas da operação]</i></p>	Concluído	Link
Gênero e cidades: guia prático e interseccional para cidades mais inclusivas	<p>O guia visa abrir um espaço de reflexão sobre as perspectivas feministas e interseccionais na concepção e gestão das cidades no Brasil. Aborda planejamento urbano e habitação através da integração de diferentes características dos usuários e moradores, como gênero, raça, orientação sexual, idade e condição física.</p> <p><i>[vínculo com os objetivos transversais de gênero e diversidade da operação]</i></p>	Concluído	Link

Estudos	Descrição	Estado	Referência digital
Estudos a serem desenvolvidos			
Estudo de viabilidade do SROD	Estudo para planejamento e regulamentação operacional do SROD	A contratar, TDR em revisão	Não se aplica
Análise de gênero e diversidade	Estudo para delinear detalhadamente as intervenções de gênero e diversidade na operação	A contratar, TDR a elaborar	Não se aplica
Análise de fortalecimento institucional	Estudo técnico para delinear detalhadamente as intervenções de fortalecimento institucional e capacitação dos agentes da SNHIS da operação (Componente 3)	A contratar, TDR a elaborar	Não se aplica
Análise de mercado	Estudo de oportunidade de mercado para diversificação de intermediários financeiros	A contratar, TDR a elaborar	Não se aplica
Viabilidade da execução do projeto	Estudo técnico e operacional de detalhamento da execução e ROP	A contratar, TDR a elaborar	Não se aplica
Viabilidade econômica, resultados e impactos do Programa	Avaliação econômica <i>ex-ante</i> do Programa e Plano de avaliação e monitoramento do Programa	Em processo de contratação	Não se aplica

CONFIDENCIAL

¹ As informações contidas neste Anexo são de natureza deliberativa, e portanto confidenciais, de acordo com a exceção "Informações Deliberativas" no parágrafo 4.1 (g) da "Política de Acesso à Informação" do Banco (Documento GN-1831-28).