

TERMS OF REFERENCE

Brazil

BR-T1436

PROMORAR (Pro-housing) - Promoting New Strategies for Housing in Brazil

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a morada, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna.

É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a morada, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignacio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento.

Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

- **A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente. Como este consultor será o líder da equipe, será de sua responsabilidade coordenar o trabalho e as entregas da equipe de consultores.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;

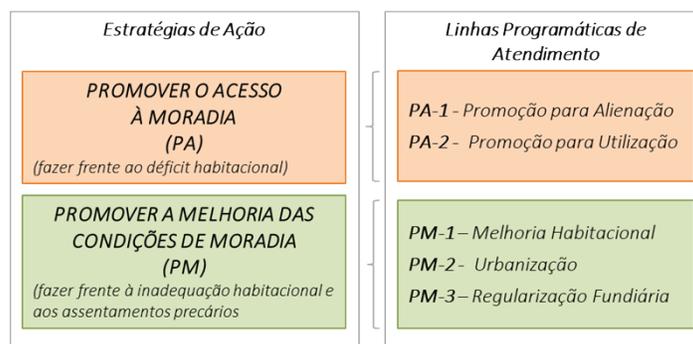
4. Um consultor internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação – Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;
5. Um consultor em financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultor legal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agências imobiliárias, dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big data, machine learning*) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.

- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*
- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;*
- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México, apresentada durante o evento "Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades" no*

BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).

- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito)

residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI no serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil, seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).

- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “*covered bonds*”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venta de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*
- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAs etc.);
- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta¹;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel® contendo a lista

¹ No modelo do Registro Único de Moradia (*RUV – Registro Único de Vivienda* em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.

1

- **Uma fase de *desk study* previa à primeira missão**, a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais**: durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.
- **A organização de um diálogo consultivo/participativo**: os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores²

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: consultores #1 e 5
6. Recomendações complementares: consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

² A título de referência, os atores já integrados no diálogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento da Infraestrutura Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%
4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo integral durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período esta apresentada no calendário abaixo:

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>		*					
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>				*			
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>						*	
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>		*					
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				*			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>						*	
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>		*					
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				*			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>						*	
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>		*					
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				*			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>						*	
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>		*					
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				*			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>						*	
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							*

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel –Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>

- Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>
 - Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>
 - Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
 - Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>
 - Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
 - Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
 - Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>
- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);
- Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos.

Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses
- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor. A contratação inclui cinco missões (porão longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.
- **Requisitos:** Deve ser cidadã/ão de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

TERMS OF REFERENCE

Brazil

BR-T1436

PROMORAR (Pro-housing) - Promoting New Strategies for Housing in Brazil

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a morada, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna. É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a morada, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignacio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento. Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou

o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

- **A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;

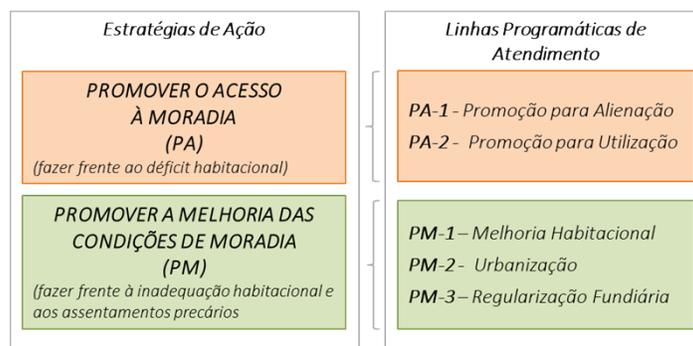
4. Um consultor internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação; - Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;
5. Um consultorem financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultorlegal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agencias imobiliárias, dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big*

data, machine learning) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.

- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*
- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;*

- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México, apresentada durante o evento “Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades” no BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).*
- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI não serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil, seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).
- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “covered bonds”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venta de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*

- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAS etc.);
- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta³;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

³ No modelo do Registro Único de Moradia (*RUV – Registro Único de Vivienda* em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel© contendo a lista atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.
- **Uma fase de *desk study* previa à primeira missão,** a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais:** durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.
- **A organização de um diálogo consultivo/participativo:** os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores⁴.

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: Consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: Consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: Consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: Consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: Consultores #1 e 5
6. Recomendações complementares: Consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

⁴ A título de referência, os atores já integrados no diálogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento da Infraestrutura Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%
4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo integral durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período esta apresentada no calendário abaixo:

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>	*						
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>			*				
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>						*	
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>	*						
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				*			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>						*	
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>	*						
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				*			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>						*	
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>	*						
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				*			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>						*	
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>	*						
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				*			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>						*	
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							*

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel – Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>
 - Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>

- Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>
- Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
- Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>
- Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
- Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
- Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>
- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);

Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos. Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses
- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor: México. A contratação inclui cinco missões (ao longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.
- **Requisitos:** Deve ser cidadã/ão de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

TERMS OF REFERENCE

Brazil

BR-T1436

PROMORAR (Pro-housing) - Promoting New Strategies for Housing in Brazil

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a morada, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna.

É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a morada, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignacio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento.

Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

- **A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor a internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;
4. Um consultor internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação; - Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;

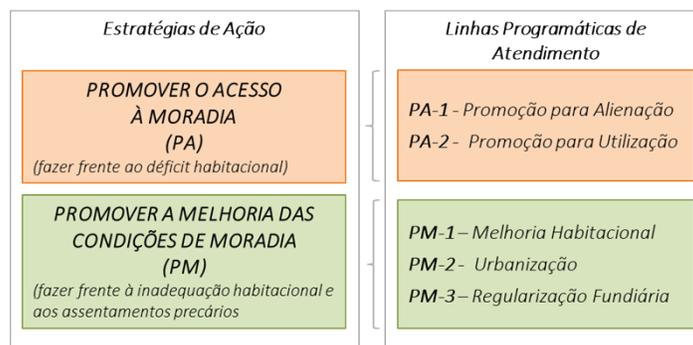
5. Um consultor em financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultor legal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agências imobiliárias, dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big data, machine learning*) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.

- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*
- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;*
- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México, apresentada durante o evento "Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades" no*

BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).

- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito)

residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI não serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil, seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).

- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “covered bonds”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venta de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*
- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAs etc.);
- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta⁵;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel© contendo a lista

⁵ No modelo do Registro Único de Moradia (RUV – Registro Único de Vivienda em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.

- **Uma fase de *desk study* previa à primeira missão**, a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais**: durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.
- **A organização de um diálogo consultivo/participativo**: os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores⁶.

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: consultores #1 e 5
6. Recomendações complementares: consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%

⁶ A título de referência, os atores já integrados no diálogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%
---	--	-----

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo integral durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período esta apresentada no calendário abaixo:

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>		*					
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>				*			
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>						*	
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>		*					
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				*			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>						*	
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>		*					
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				*			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>						*	
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>		*					
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				*			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>						*	
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>		*					
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				*			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>						*	
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							*

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel – Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>
 - Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>
 - Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>
 - Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
 - Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>

- Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
- Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
- Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>
- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);
- Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos.

Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses

- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor: México. A contratação inclui cinco missões (ao longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.
- **Requisitos:** Deve ser cidadã/ão de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a morada, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna. É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a morada, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignacio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento. Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas

regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas)).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.
- **A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização

dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;
4. Um consultor internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação; - Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;
5. Um consultor em financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultor legal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agências imobiliárias, dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big data, machine learning*) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.
- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades,

governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*
- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;*
- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México, apresentada durante o evento “Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades” no BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).*
- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI não serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil,

seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).

- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “covered bonds”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venta de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*
- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAS etc.);

- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta⁷;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel© contendo a lista atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.
- **Uma fase de desk study previa à primeira missão,** a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais:** durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.

⁷ No modelo do Registro Único de Moradia (RUV – Registro Único de Vivienda em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

- **A organização de um diálogo consultivo/participativo:** os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores⁸.

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: consultores #1 e 5
6. Recomendações complementares: consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%
4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo integral durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período esta apresentada no calendário abaixo:

⁸ A título de referência, os atores já integrados no dialogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento da Infraestrutura Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>		*					
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>				*			
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>							*
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>		*					
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				*			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>							*
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>		*					
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				*			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>							*
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>		*					
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				*			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>							*
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>		*					
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				*			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>							*
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							*

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel – Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>
 - Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>
 - Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>
 - Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
 - Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>
 - Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
 - Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
 - Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>

- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);
- Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos.

Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses
- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor: México. A contratação inclui cinco missões (ao longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

- **Requisitos:** Deve ser cidadã/ão de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

TERMS OF REFERENCE

Brazil

BR-T1436

PROMORAR (Pro-housing) - Promoting New Strategies for Housing in Brazil

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a morada, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna.

É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a morada, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignacio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento.

Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

- **A carteira hipotecaria do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;
4. Um consultor a internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação; - Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;

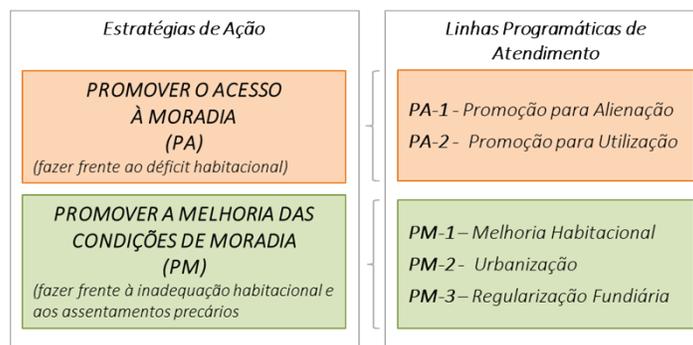
5. Um consultor em financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultor legal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agências imobiliárias, dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big data, machine learning*) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.

- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*
- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;*
- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México,*

apresentada durante o evento “Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades” no BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).

- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI não serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil, seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).
- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “covered bonds”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venta de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*
- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAS etc.);
- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta⁹;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos

⁹ No modelo do Registro Único de Moradia (RUV – Registro Único de Vivienda em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel© contendo a lista atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.

- **Uma fase de *desk study* previa à primeira missão**, a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais**: durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.
- **A organização de um diálogo consultivo/participativo**: os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores¹⁰.

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: consultores #1 e 5
6. Recomendações complementares: consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

¹⁰ A título de referência, os atores já integrados no diálogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento da Infraestrutura Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%
4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo integral durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período esta apresentada no calendário abaixo:

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>	+						
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>				+			
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>							+
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>	+						
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				+			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>							+
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>	+						
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				+			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>							+
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>	+						
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				+			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>							+
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>	+						
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				+			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>							+
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							+

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel –Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>
 - Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>

- Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>
- Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
- Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>
- Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
- Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
- Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>
- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);

Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos.

Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses
- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor: Brasil. A contratação inclui cinco missões (ao longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.
- **Requisitos:** Deve ser cidadã/ão de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

TERMS OF REFERENCE

Brazil

BR-T1436

PROMORAR (Pro-housing) - Promoting New Strategies for Housing in Brazil

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a moradia, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna.

É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a moradia, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignácio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento. Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha

uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

- **A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;

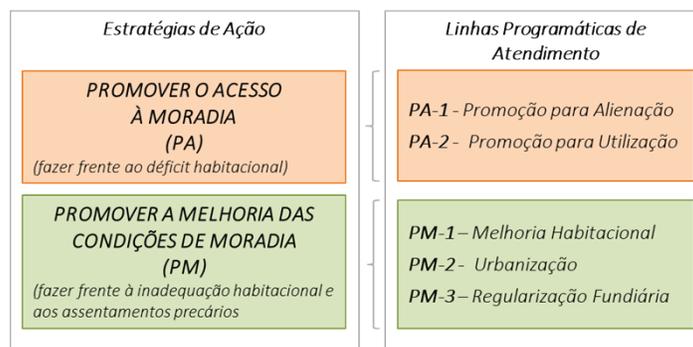
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;
4. Um consultor internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação; - Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;
5. Um consultor em financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultor legal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agências imobiliárias,

dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big data, machine learning*) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.

- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*
- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa*

renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;

- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México, apresentada durante o evento “Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades” no BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).*
- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI no serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil, seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).
- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “covered bonds”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venta de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*

- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAS etc.);
- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta¹¹;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

¹¹ No modelo do Registro Único de Moradia (RUV – *Registro Único de Vivienda* em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel® contendo a lista atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.
- **Uma fase de *desk study* previa à primeira missão,** a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais:** durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.
- **A organização de um diálogo consultivo/participativo:** os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores¹².

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: consultores #1 e 5
6. Recomendações complementares: consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
---	------------------------------------	----------

¹² A título de referência, os atores já integrados no diálogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%
4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo integral durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período esta apresentada no calendário abaixo:

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>	+						
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>				+			
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>						+	
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>	+						
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				+			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>							+
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>	+						
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				+			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>							+
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>	+						
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				+			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>							+
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>	+						
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				+			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>							+
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							+

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel –Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>
 - Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>
 - Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>

- Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
 - Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>
 - Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
 - Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
 - Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>
- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);

Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos. Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses
- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor. A contratação inclui cinco missões (ao longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.
- **Requisitos:** Deve ser cidadã/ão de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

TERMS OF REFERENCE

Brazil

BR-T1436

PROMORAR (Pro-housing) - Promoting New Strategies for Housing in Brazil

Consultoria em modelagem de produtos no âmbito da política nacional de habitação, com foco na população de baixa renda

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações. A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a moradia, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna. É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a moradia, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569,5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignácio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento. Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha

uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

- **A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB:** É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: O objetivo geral da consultoria é prestar uma assistência técnica à Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) na **modelagem de produtos no âmbito da Política Nacional de Habitação**, com três focos transversais: (i) uma meta de melhor utilização dos recursos públicos, através de uma otimização dos subsídios e uma promoção da participação do setor privado; (ii) uma meta de impacto social através de um foco nas famílias de baixa renda; e (iii) uma meta de impacto ambiental através de uma redução da pegada ecológica do setor de habitação e uma redução das emissões de CO².

Em conjunto com outros consultores especializados em outras áreas do conhecimento, este consultor irá:

- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel**, com aplicação num território piloto a definir, aberta para atualizações futuras, com o objetivo de alinhamento ao futuro programa governamental de *vouchers*;
- Elaborar uma proposta de arquitetura e manual para um **registro de beneficiários e seleção da demanda**, em base às diversas iniciativas e ferramentas já existentes no país;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar uma **estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor**, com vista em: (i) o aumento do acesso ao crédito para as famílias de baixa renda, (ii) o aumento do acesso aos financiamentos para os construtores, e (iii) uma modernização do mercado financeiro para viabilizar financiamentos de longo prazo;
- Definir a modelagem de um **programa nacional de aluguel social**, incluindo as definições técnicas, institucionais, legais e financeiras, assim como indicadores de monitoramento e avaliação do programa;
- Elaborar **recomendações complementares** sobre arranjos estruturais identificado nos objetivos anteriores como comuns a todos os produtos e necessários para sua boa implementação, e/ou sobre elementos específicos, como: reformas a nível institucional ou legal; ferramentas complementares de gestão de dados em relação à oferta; indicador de impacto da política habitacional viável nas condições atuais do Governo Federal; etc.

O que você fará:

O consultor contribuirá com o desenvolvimento das atividades descritas a seguir em parceria com mais 6 outros consultores e todas as 4 entregas previstas neste documento serão entregues simultaneamente.

Segue o perfil da equipe:

1. Um consultor internacional em índices de valor da habitação – Coordenador da consultoria;
2. Um consultor internacional legal com experiência na elaboração de estratégia nacional de habitação e legislação relacionada com habitação;

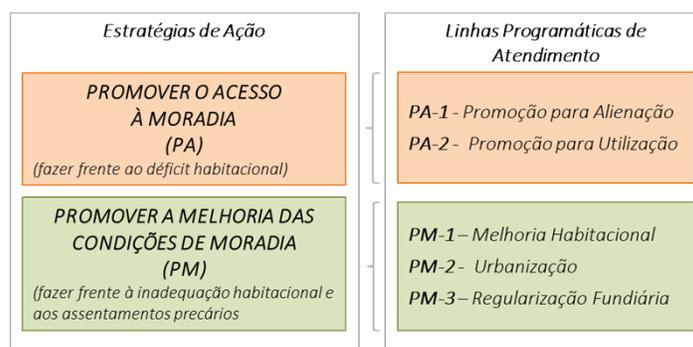
3. Um consultor internacional em modelos de cadastro de habitação;
4. Um consultor internacional em concepção e implementação de mecanismos de subsídio e financiamento da habitação; - Coordenador Adjunto da consultoria, Coordenador dos consultores nacionais;
5. Um consultor em financiamento de habitação no Brasil (mercados de valores, seguradoras, associações público-privadas e setor bancário brasileiro);
6. Um consultor legal especializado em legislação relacionada com habitação no Brasil;
7. Um consultor em mercado imobiliário brasileiro.

Apesar de que alguns perfis correspondem naturalmente mais a algumas atividades, é importante especificar que se espera de todos os consultores estarem contribuindo a todos os produtos, mesmo que esta contribuição seja desequilibrada. Será de responsabilidade do líder da equipe garantir uma organização otimizada, que poderá incluir a designação de pontos focais para cada atividade.

Objetivos do Governo Federal

A Secretaria Nacional de Habitação está desenvolvendo o planejamento de ações estruturantes para uma Política Nacional de Habitação. Entre elas, a revisão do Plano Nacional de Habitação e um Projeto de Lei para instituir a Política Nacional de Habitação. Essas ações estão em andamento e em acordo com apontamentos dos órgãos de controle e do gabinete do Ministro de Estado de Desenvolvimento Regional, serão desenvolvidas com equipe própria.

As estratégias de ação em busca do equacionamento das necessidades habitacionais abrangem a promoção de acesso à moradia, para enfrentamento do déficit habitacional, e a promoção da melhoria das condições de moradia, para atendimento de famílias vivendo em habitações inadequadas e assentamentos precários.



Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel

Uma base regionalizada atualizável de preços de imóveis tem como objetivo dispor de dados confiáveis e regularmente atualizáveis sobre o mercado imobiliário no país. Isso constitui uma base fundamental para poder planejar operações de habitação, dimensionar os subsídios e medir o impacto das medidas de política pública, e em particular alimentar o modelo atual do *voucher*, novo produto que o Governo Federal está desenhando este ano.

Dado o tamanho do país e as discrepâncias intra- e inter-regionais, este tipo de referencial necessariamente deverá ser afinado por local. A atividade se concentrará em duas metas:

- O desenho do referencial de dados imobiliários - arquitetura e manual: este deverá, sempre que possível, se basear nas fontes existentes de informação (dados abertos de agências imobiliárias, dados de matrícula dos cartórios, base de dados da CEF etc.), prever mecanismos de atualização frequente, e eventualmente propor a utilização de tecnologias disponíveis (*big data, machine learning*) para diminuir os custos da ferramenta. Antecedentes como os observatórios da SECOVI em São Paulo deverão ser avaliados.
- A aplicação territorial da ferramenta, a título de teste, em um ou mais municípios a definir no início dos trabalhos: o território de aplicação deverá ser alinhado com os escolhidos pelo Governo Federal para iniciar a distribuição dos *vouchers*. Este teste 'ao vivo' deverá alimentar a metodologia do referencial e permitir refinar sua arquitetura e seu manual.

A questão dos mecanismos de avaliação deverá concentrar uma especial atenção, para evitar fenômenos de inflação tradicionalmente ligados a programas de subsídios públicos com o *voucher*.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do referencial, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança, parcerias); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativos etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); considerações específicas de regionalização / diferenciação territorial; recomendações de implementação (cronograma, organização, frequência das atualizações, metas, cuidados especiais); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 2: Registro da demanda e seleção de beneficiários

As informações referentes à demanda por programas de habitação de interesse social estão bastante atomizadas, entre cadastros de demanda realizados pelos Municípios ou Governos de estado, critérios de seleção definidos por lei e portarias, e sistemas de verificação de dados articulando diversos cadastros (como o Cadastro Único - CADUNICO do Ministério da Cidadania, o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT da Caixa Econômica Federal, etc.).

A criação de um Cadastro Nacional de Moradia, atendendo a uma lei federal, foi confiada à Caixa, que conta atualmente com um esboço de arquitetura focado em famílias de Faixa 1. É sobre esta base que a atividade deverá permitir consolidar o existente, e chegar a uma plataforma eficiente de registro dos beneficiários de empreendimentos identificados, e seleção transparente.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da arquitetura, conteúdo e modos de uso do registro, incluindo mecanismos técnicos (fonte de dados, fluxos de informação, mecanismos de atualização etc.); arranjos institucionais (responsabilidades, governança); uma base legal de textos de aplicação (eventuais acordos de cooperação, normativa etc.); avaliações de custo (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como estimular iniciativas locais, voltadas às comunidades? Como o Governo Federal pode impulsionar o uso do microcrédito sem utilização de recursos públicos? Que ajustes devem ser feitos na legislação brasileira para impulsionar o microcrédito? Como selecionar os profissionais ou empresas que irão participar desse processo? Como garantir a qualidade do profissional ou empresa? Seria necessário um sistema de credenciamento ou seleção? [Informação importante: está em andamento um acordo com CREA e CAU para a discussão de modelagem de assistência técnica com participação de engenheiros e arquitetos]. Como dar garantias aos investidores (microcrédito) minimizando os riscos e mantendo baixos os custos da operação? Como fazer este um negócio rentável e interessante para o setor privado (bancos privados)? Como fazer a cobrança em caso de inadimplência? Como tratar a questão fundiária para acesso ao microcrédito?*

- *Oportunidades: Melhoria das condições de vida da população de baixa renda; Criação de um modelo de negócios que interesse ao setor privado e que traga benefícios à população de baixa renda; Habilitar profissionais e empresas para atuar no mercado de melhorias habitacionais gerando emprego e renda;*
- *Referências: Há um acúmulo de experiências no Brasil no nível local, mas não do governo federal. Exemplos interessantes podem ser estudados com a CODHAB/DF; A experiência do México, apresentada durante o evento “Fórum Internacional de Habitação: Desafios e Oportunidades” no BID se destaca pelo modelo de estímulo ao microcrédito; Experiência do Sindicato de Arquitetos de SP: Banco do Povo, iniciativa de acesso ao microcrédito com assistência técnica (crédito solidário BPCS).*
- *Produtos desejáveis: Proposta de modelagem de estímulo ao setor privado para fomentar o microcrédito; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso; comparativos com o contexto brasileiro (governo federal) e análise da possibilidade de uso das mesmas estratégias.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- Produtos de melhoria habitacional e autoprodução assistida (como microcrédito a médio prazo), que permita dar financiamento acessível a través de intermediários financeiros: Bancos, Microfinanciadores e Caixas de poupança;
- Um fundo de garantia para microcrédito dos intermediários financeiros ou outras formas de *blended finance*;
- Um programa de assistência técnica baseado em organismos executores de obras para apoiar no projeto e verificar a intervenção.

Será extremamente importante a participação ativa neste desenho dos principais atores do setor privado: operadores de microcrédito, investidores de fundos de impacto social, atores privados de crédito e assistência técnica (rico ecossistema de startups e empresas consolidadas), associações profissionais de arquitetos e engenheiros etc. Uma colaboração com o BIDLab e/ou o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Esta atividade contemplará de forma particularmente importante a questão da mitigação das mudanças climáticas via eco-construção (redução das emissões de CO₂), assim como a integração das questões específicas e de gênero (necessidades específicas de mulheres, idosos, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis em geral neste mercado).

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Como viabilizar recursos para aquisição de imóveis para a baixa renda? O estímulo no modelo “voucher” seria feito à demanda – como avaliar se há oferta disponível adequada para este caso? O mercado de imóveis está preparado para receber a demanda sem estímulo direto? Quais seriam as consequências ao mercado imobiliário com a criação desse estímulo? Como operar um sistema de voucher na atual conjuntura? Quais as possibilidades de avaliação da questão fundiária na aquisição de imóveis neste modelo?*
- *Oportunidades: Possibilitar o acesso da população de baixa renda ao mercado imobiliário.*

Esta atividade tem como objetivo a viabilização de recursos privados no financiamento do setor de habitação, e está fundamentada numa tripla estratégia: aumentar a demanda (crédito residencial acessível às famílias alvo), aumentar a oferta (mecanismo de promoção junto a construtores ou incorporadores de

habitação de interesse social – HIS), e promover o uso de ferramentas financeiras no mercado de capitais (securitização).

Se espera como resultado desenvolver produtos de financiamento em função dos perfis de risco e dos prazos, dependendo de se se atenderá o déficit quantitativo ou qualitativo:

- **Uma participação ativa de Intermediários Financeiros capazes de financiar a oferta e a demanda de habitação** (bancos comerciais, microfinanciadores, seguradores de crédito residencial etc.): considerando que os recursos do SFH e SFI não serão suficientes para atender o déficit habitacional, será necessária uma participação ativa dos intermediários financeiros nacionais e estrangeiros no financiamento do setor. A experiência internacional demonstrou que em países como Espanha, Estados Unidos, Chile, México ou Colômbia, uma grande parte do financiamento de hipotecas provém dos bancos comerciais. Em complemento, famílias de Centro América, da região Andina e do Cone Sul atendem suas necessidades de melhorias, ampliação e autoprodução com microcréditos de cooperativas, microfinanciadores ou bancos comerciais dedicados à base da pirâmide. Por isso, é muito importante promover sua participação no Brasil, seja através de regulação prudencial que promova benefícios sobre níveis de reserva caso ofereçam créditos residenciais, seja com novos produtos de bancos de desenvolvimento capazes de mitigar o risco dos bancos comerciais (seguro de crédito residencial ou garantia de primeiras perdas).
- **Seguro de Crédito residencial ou garantia de primeiras perdas:** Este tipo de produtos se desenvolveram em países como Estados Unidos, Canadá e México, para ser capazes de mitigar os riscos de carteira dos intermediários financeiros em relação à severidade das perdas e probabilidade de inadimplência dos seus clientes, assim como para aumentar o valor de financiamento residencial da sua carteira com taxas mais baixas para famílias de menor renda. Colômbia, Chile, Estados Unidos, Canadá e México, entre outros, também desenvolveram mercados de securitização de hipotecas ou “*covered bonds*”, para reduzir os níveis requeridos de reservas e capitais nos balanços dos intermediários financeiros, com o objetivo de dá-los um espaço maior para originar mais crédito, o que resultou num aumento significativo do montante de investimento nos mercados de financiamento à moradia.
- **Emissão de obrigações respaldadas por hipotecas dos bancos comerciais:** É necessário desenvolver bolsas de valores para realizar as operações de compra-venda de instrumentos financeiros relacionados com o setor de habitação, para: 1) facilitar as transações com valores, 2) procurar desenvolver o mercado, 3) fomentar sua expansão e competitividade, 4) expedir normas que estabeleçam padrões e esquemas operacionais e de conduta que promovam práticas justas e equitativas no mercado de valores, e 5) vigiar o respeito destas normas e impor medidas disciplinares e corretivas.
- **Desenvolvimento de um mercado de investidores institucionais nacionais e estrangeiros:** Considerando que o déficit habitacional brasileiro se encontra principalmente em famílias de baixa renda, e que não existem suficientemente recursos no setor público para atendê-las todas, é imprescindível obter financiamento de investidores com horizonte de financiamento de longo prazo. Países como Chile, México, Alemanha e Estados Unidos, entre outros, realizaram transformações nos seus fundos de aposentadoria, companhias seguradoras e empresas de investimento, que financiam tanto a construção como a demanda por soluções habitacionais.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição da estratégia, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores-chaves e mecanismos de medição.

Nestes temas, uma colaboração com o BID Invest do Grupo BID também poderá ser avaliada.

Atividade 5: Programa nacional de aluguel social

Premissas do Governo Federal

- *Desafios: Que modelo de estímulo ao aluguel social pode ser economicamente sustentável? Como a promoção de imóveis para aluguel social pode ser interessante e rentável para o setor privado? Como estimular o mercado imobiliário para promoção de imóveis para aluguel social?*
- *Oportunidades: Ampliação do acesso à moradia; Participação do setor privado.*
- *Produtos desejáveis: Estudo do mercado de aluguel para promoção de locação social pelo setor privado; Análise de regulação e preço do aluguel no Brasil; Estudos aprofundados de experiências locais e internacionais de sucesso.*

Os resultados esperados desta atividade são o desenho de instrumentos técnicos (inclusive tecnológicos, como construção verde), institucionais (parcerias, arranjos), financeiros (voltados para famílias de baixa renda) e normativos (base legal e/ou regulamentar de aplicação) para um programa nacional, que poderá compreender elementos como:

- a revisão do sistema fiscal e legal de aluguel e arrendamento no Brasil e seus desafios para promovê-lo para famílias de baixa renda;
- o desenho de produtos de financiamento e subsídio para promover o aluguel (créditos à construção/renovação, REITS, FIBRAS etc.);
- a elaboração de propostas de parcerias público-privadas que promovam o aluguel/arrendamento.

A elaboração deste programa deverá tomar em consideração, entre outros, os resultados do projeto piloto de reaproveitamento de imóveis federais ou municipais para produzir habitação em arrendamento (Programa Aproxima), atualmente em andamento no âmbito de uma cooperação técnica entre o BID, a Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura-SDI do Ministério da Economia, e a Prefeitura Municipal de Campinas. Outros parâmetros como os imóveis vazios de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU ou imóveis retomados da Caixa Econômica Federal também podem ser avaliados. O incentivo fiscal ao setor privado para a produção (ou restauração) de imóveis especificamente para a locação social, também se constitui uma alternativa a ser avaliada.

O produto desta atividade compreenderá, como mínimo: um documento narrativo de descrição do programa nacional, incluindo mecanismos técnicos e arranjos institucionais; uma base legal de textos de aplicação; projeções financeiras (podendo ser divididas em várias opções / cenários); sistema de monitoramento e avaliação associado, com alguns indicadores chaves e mecanismos de medição.

Atividade 6: Recomendações complementares

Ao longo da realização das 5 atividades anteriores, é provável que surjam necessidades de caráter estrutural, e não estritamente vinculadas a um programa em particular, referentes a arranjo institucional (responsabilidades, capacitação, parcerias...), base legal/normativa, ou temáticas específicas (como financiamento verde, parceria público-privada-filantropia, gênero ou outros).

O resultado desta atividade será a formulação de recomendações detalhadas (organizadas, orçadas e justificadas em proposta legal) relativas a qualquer elemento transversal que seja necessário para a correta implementação dos programas e estratégias nacionais acima descritos.

Em complemento, estas recomendações poderão olhar em particular estes dois temas:

- A relevância de desenvolver, no Cadastro nacional de habitação, elementos/módulos complementares relativos à oferta¹³;
- A viabilidade de desenvolver/ajustar um ou vários indicadores de impacto da política pública de habitação, a custo viável e realista para a Secretaria Nacional de Habitação.

Assim, o produto desta atividade será um conjunto de documentação institucional, jurídica e financeira apoiando a implementação dos programas associados à política nacional de habitação.

¹³ No modelo do Registro Único de Moradia (RUV – Registro Único de Vivienda em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

Metodologia: As seguintes abordagens metodológicas são muito importantes para a presente consultoria:

- **A organização de uma bibliografia estruturada:** um espaço virtual compartilhado, localizado no One Drive do BID, será disponibilizado aos consultores. Ele será editável por todos os membros da equipe, e deverá sempre ser mantido atualizado, e organizado. Os títulos dos documentos serão claros e datados. A bibliografia também deverá conter um ficheiro Excel© contendo a lista atualizada de todos os contatos realizados ao longo do tempo, com indicação clara de nomes, instituição, cargo, contato telefônico e e-mail.

^[1]No modelo do Registro Único de Moradia (RUV – Registro Único de Vivienda em espanhol), já existentes em países como Chile, México e Colômbia.

- **Uma fase de *desk study* previa à primeira missão,** a partir da bibliografia inicial fornecida no início do contrato, que permita que cada consultor já esteja familiarizado com todos os elementos principais de conhecimento;
- **A apresentação de referências locais e internacionais:** durante a reflexão referente a todas as atividades serão apresentados casos de estudo específicos de programas / ferramentas / iniciativas de sucesso ou de fracasso que possam inspirar os trabalhos.
- **A organização de um diálogo consultivo/participativo:** os consultores tomarão um cuidado importante para integrar às suas análises os insumos dos principais atores do setor, e em particular os protagonistas de cada atividade. Encontros individuais e coletivos, na forma de mesas de discussão, reuniões, seminários ou outros, deverão ser organizados ao longo da consultoria, para garantir a integração de todos os stakeholders chave. Alguns contatos serão fornecidos ao início dos trabalhos, outros deverão ser identificados pelos próprios consultores¹⁴.

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

A consultoria somará um total de 16 produtos, sendo:

- Atividades 1 e 5: Para cada uma, três relatórios, sendo Relatório Inicial, Relatório Intermediário e Relatório final. Os relatórios iniciais deverão incluir um diagnóstico atualizado do tema, e uma proposta de organização da intervenção dos meses subsequentes (plano de trabalho).
- Atividade 6: um Relatório único de atividade.

Apesar da equipe inteira dever contribuir ao conjunto total de entregáveis, se determina que cada Atividade terá um ponto focal responsável pela progressão dos trabalhos e coordenação dos produtos:

1. Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel: consultor #1
2. Registro de beneficiários e seleção da demanda: consultor #3
3. Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução: consultor #4
4. Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor: consultores #4 e 5
5. Programa nacional de aluguel social: consultores #1 e 5

¹⁴ A título de referência, os atores já integrados no diálogo preliminar a esta contratação são, entre outros: Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; Ministério da Economia / Secretaria da Fazenda / Departamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; SECOVI São Paulo; Ministério da Cidadania (CADÚNICO); Caixa Econômica Federal; Fundação João Pinheiro; Universidade Federal Fluminense-UFF; IBGE; IPEA; Ministério da Economia / Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura – SDI/ Subsecretaria de Planejamento de Infraestrutura Subnacional; Comissão de Valores Mobiliários – CVM; B3; Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Banco do Brasil; bancos comerciais; Banco Central; Associação Brasileira de COHABS – ABC; Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano; etc.

6. Recomendações complementares: consultores #1 e 5

O cronograma de pagamentos será o seguinte:

#	Condição de liberação do pagamento	Montante
1	Aprovação do pacote de Relatórios Iniciais	30%
2	Aprovação do pacote de Relatórios Intermediários	30%
3	Aprovação do pacote de Relatórios Finais	30%
4	Aprovação do Relatório de conclusão da Atividade 6	10%

As atividades se organizarão ao longo de um período de 7 meses, sendo previsto no contrato um período adicional de 3 meses em caso de imprevisto. A dedicação do consultor deverá ser a tempo parcial durante estes 7 meses. A entrega dos produtos neste período está apresentada no calendário abaixo:

ATIVIDADES E PRODUTOS	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel							
<i>Produtos #1.a: Relatório Inicial atividade 1</i>	+						
<i>Produtos #1.b: Relatório Intermediário atividade 1</i>			+				
<i>Produtos #1.c: Relatório Final atividade 1</i>						+	
Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda							
<i>Produtos #2.a: Relatório Inicial atividade 2</i>	+						
<i>Produtos #2.b: Relatório Intermediário atividade 2</i>				+			
<i>Produtos #2.c: Relatório Final atividade 2</i>							+
Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução							
<i>Produtos #3.a: Relatório Inicial atividade 3</i>	+						
<i>Produtos #3.b: Relatório Intermediário atividade 3</i>				+			
<i>Produtos #3.c: Relatório Final atividade 3</i>							+
Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor							
<i>Produtos #4.a: Relatório Inicial atividade 4</i>	+						
<i>Produtos #4.b: Relatório Intermediário atividade 4</i>				+			
<i>Produtos #4.c: Relatório Final atividade 4</i>							+
Atividade 5: Programa nacional de aluguel social							
<i>Produtos #5.a: Relatório Inicial atividade 5</i>	+						
<i>Produtos #5.b: Relatório Intermediário atividade 5</i>				+			
<i>Produtos #5.c: Relatório Final atividade 5</i>							+
Atividade 6: Recomendações complementares							
<i>Produto #6: Relatório final atividade 6</i>							+

As características dos entregáveis são as seguintes:

- Cada relatório será entregue em versão provisória, sujeita a comentários, antes da edição da versão final.
- As entregas serão realizadas por meio eletrônico, não sendo necessária a impressão de exemplares em papel.
- Todos os relatórios deverão ser entregues em língua portuguesa. O Coordenador da consultoria terá a responsabilidade de organizar a tradução dos aportes dos consultores que não forem escrever em português.
- Cada relatório deverá conter um Resumo Executivo de no máximo 5 páginas.

Sistema de governança da consultoria

A consultoria será coordenada por um Grupo de Trabalho, constituído por membros da SNH e do BID da seguinte maneira:

- MDR/SNH:
 - Atividade 1: Referencial nacional de preços dos imóveis, melhorias e aluguel –Mirna Quindere Belmino Chaves <mirna.chaves@mdr.gov.br>

- Atividade 2: Registro de beneficiários e seleção da demanda – Joelma Silvestre Medeiros <joelma.medeiros@mdr.gov.br>
- Atividade 3: Programa nacional de melhoria habitacional e autoconstrução – Monique Toledo Salgado <monique.salgado@mdr.gov.br>
- Atividade 4: Estratégia de viabilização de recursos privados no sistema de financiamento do setor – Andre Pedro Sobreiro Martins <andre.sobreiro@mdr.gov.br>
- Atividade 5: Programa nacional de aluguel social – Carlos Adriano S Constantino <carlos.constantino@mdr.gov.br>
- Atividade 6: Recomendações complementares – Julia Rabello Spinelli <julia.spinelli@mdr.gov.br> e Leticia Miguel Teixeira <leticia.teixeira@mdr.gov.br>
- Ponto focal principal – Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira <marina.oliveira@mdr.gov.br>
- Diretores - Alessandra Davila Vieira <alessandra.vieira@mdr.gov.br> e Daniel de Oliveira Duarte Ferreira <daniel.ferreira@mdr.gov.br>
- BID: Clémentine Tribouillard, Jason Hobbs, Especialista HUD na Representação no Brasil, e Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.

O Grupo de Trabalho se reunirá com a seguinte pauta:

- Reuniões semanais, com Grupo reduzido, para atender as dúvidas, validar opções de metodologia e orientar os trabalhos (por videoconferência, 1 hora);
- Cinco missões espalhadas no período de 7 meses, de duração de 4 a 5 dias, com reuniões presenciais em Brasília (mesmo que algumas atividades durante as missões possam acontecer também em outros pontos do país);

Reuniões de apresentação de Produto, com o Grupo completo, para discutir cada entregável: o documento será enviado com um mínimo de 3 dias úteis antes da reunião, para deixar o tempo aos membros de tomarem conhecimento e prepararem suas perguntas e comentários. Assim, a reunião será a ocasião de esclarecer todas as dúvidas, e compartilhar (confrontar se for o caso) os comentários. Os consultores elaborarão uma Minuta de cada reunião que poderão anexar aos produtos em versão final, para registrar os comentários e solicitações de alteração das versões provisórias. Isso viabilizará um mecanismo ágil de análise e aprovação dos produtos.

Todas as reuniões acontecerão presencialmente, e/ou por videoconferência dependendo da localização da equipe de consultores, e da participação das equipes do BID de Washington e São Paulo. O agendamento das videoconferências, em particular as de apresentação de produto, será da iniciativa do Coordenador da consultoria e será realizado com suficientemente antecedência para viabilizar a compatibilização de agenda dos membros do Grupo de Trabalho.

O que você precisará:

Cidadania: Você é um cidadão de Brasil ou cidadão de um dos nossos 48 países membros com autorização legal ou de residência para trabalhar em Brasil.

Consanguinidade: Você não tem membros da família (até quarto grau de consanguinidade e segundo grau de afinidade, inclusive cônjuge) trabalhando no Grupo do BID.

Educação: Graduação em estatística, engenharia, arquitetura, urbanismo, economia, sociologia, administração, direito e/ou áreas correlatas. Mestrado em áreas afins será considerado um diferencial.

Experiência: 10 anos de experiência profissional em programas de habitação, financiamento da habitação, parcerias público-privadas residenciais e/ou mercado imobiliário residencial.

Línguas: Comunicação oral e escrita em português e/ou em espanhol (inglês opcional), sendo que os produtos deverão ser todos entregues em português.

Resumo da oportunidade:

- **Tipo de contrato e modalidade:** PEC Internacional
- **Duração do contrato:** 10 meses
- **Data de início:** fevereiro/2020
- **Localização:** Trabalho remoto localizado no país de origem do consultor. A contratação inclui cinco missões (ao longo de 7 meses) para Brasília (principal destino) e com possíveis deslocamentos para São Paulo, a região nordeste do Brasil e/ou outras localidades.
- **Pessoa responsável:** Sra. Clémentine Tribouillard, Especialista HUD na Representação no Brasil, com o apoio da Sra. Paloma Silva, Consultora HUD na sede em Washington.
- **Requisitos:** Deve ser cidadão/ã de um dos 48 países membros do BID e não ter familiares que trabalhem atualmente no Grupo BID.

Nossa cultura: Nosso pessoal está comprometido e apaixonado por melhorar vidas na América Latina e Caribe, e eles conseguem fazer o que mais gostam num ambiente de trabalho diverso, colaborativo e desafiante. Somos a primeira instituição de desenvolvimento da América Latina e do Caribe a receber a certificação EDGE, reconhecendo nosso forte compromisso com a igualdade de gênero. Como funcionário, você pode fazer parte de grupos de recursos internos que conectam nossa comunidade em torno de interesses comuns.

Alentamos a que mulheres, afro-descendentes, pessoas de origens indígenas e pessoas com deficiência se inscrevam.

Sobre nós: No BID, estamos comprometidos em melhorar vidas. Desde 1959, somos uma das principais fontes de financiamento de longo prazo para o desenvolvimento econômico, social e institucional na América Latina e no Caribe. Nós fazemos mais do que emprestar embora. Fazemos parceria com nossos 48 países para fornecer à América Latina e ao Caribe pesquisas de ponta sobre questões de desenvolvimento relevantes, orientação de políticas para informar suas decisões e assistência técnica para melhorar o planejamento e a execução de projetos. Para isso, precisamos de pessoas que não apenas tenham as habilidades certas, mas também sejam apaixonadas por melhorar vidas.

Nossa equipe de Recursos Humanos analisa cuidadosamente todas as aplicações.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA para PREPARAÇÃO de PROJETOS

BRASIL

TERMOS DE REFERÊNCIA DETALHADOS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVOS GERAIS	3
3. O CICLO DE PROJETO	3
4. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS, ECONÔMICAS, AMBIENTAIS E INSTITUCIONAIS	3
5. ESCOPO DO TRABALHO	3
6. ATIVIDADES	3
7. DIRETRIZES PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	3
8. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	3
9. EQUIPE TÉCNICA PARA REALIZAÇÃO DOS TRABALHOS	3
10. PRODUTOS	3
11. PRAZOS PARA ANÁLISE E REVISÃO DE PRODUTOS PELO BANCO E PELOS MUNICÍPIOS	3
12. LOCAL DE TRABALHO	3
13. CUSTOS	3
14. FORMA DE PAGAMENTO	3
15. MUNICÍPIOS DE ATUAÇÃO	3
16. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	3
17. SUPERVISÃO	3

Consultoria para preparação de projetos

Contexto: Panorama da situação atual no Brasil

1. Plano Nacional de Habitação 2009

O objetivo deste plano foi formular estratégias para fazer frente, a médio e longo prazo, às necessidades de habitação do Brasil, visando alcançar a inclusão social e o desenvolvimento econômico. O marco temporal estabelecido é o ano 2023, sendo previstas revisões, a cada quatro anos, para regular as ações.

A estimativa de construção de casas foi realizada, concluindo-se que, em quinze anos, seriam construídas 27 milhões de lares, divididos por zonas e faixas salariais, com atenção especial as famílias cadastradas nos cinco programas atendidos. Por meio do FNHIS, FGTS, SBPE, OGY e mercado aberto foram desenhados programas de financiamento e de subsídio para atender a essas demandas.

O plano estabeleceu 4 eixos estratégicos de intervenção: (1) Modelo de financiamento e subsídio; (2) Política urbana e da terra; (3) Desenho institucional; e (4) Construção da cadeia produtiva e de abastecimento.

2. Marco Normativo do Brasil

Desde sua criação, em janeiro de 2003, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, responsabiliza-se pela Política Nacional de Habitação, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, promover a transformação das cidades em espaços mais humanos, aumentando o acesso as pessoas a moradia, ao saneamento e ao transporte. Nesse sentido, e diante da realidade social, trabalha especificamente para beneficiar as classes sociais vulneráveis.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS são um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e têm como objetivo principal promover o planejamento da habitação para a população de baixa renda, permitindo o acesso a uma moradia digna.

É importante destacar que o conceito de direito a habitação, reconhecido como um direito social pela constituição brasileira (artigo VI), implica não apenas o acesso a moradia, como também o acesso a uma moradia bem localizada, regularizada, com disponibilidade de energia elétrica, infraestrutura básica, adequada rede de saneamento, transporte de qualidade e acesso a empregos, serviços e equipamentos. Todas as necessidades da população relativas à moradia digna devem ser consideradas no PLHIS.

3. Iniciativas e Instituições relevantes para habitação no Brasil

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo e Serviço)

Criado em 13 de setembro de 1966 pela lei no. 5107/1966 e começando a funcionar em janeiro de 1967, é um de contribuição mensal de 8% do salário. Protege o trabalhador demitido sem justa causa. O FGTS é cobrado por meio de uma conta bancária aberta especificamente para esse fim. Inicialmente, poderia ser em um Banco da rede bancária, no nome do trabalhador. Após o ano 1991, tais depósitos foram centralizados na Caixa Econômica Federal (CEF). A soma de todas essas contas está concentrada em uma só conta, utilizada pelo governo para financiar habitações, serviços de saneamento, obras de infraestrutura, entre outras.

Com o FGTS o trabalhador tem a oportunidade de resgatar ativos financeiros, que podem ser retirados em momentos especiais, como: Demissão sem justa causa; Fim do contrato de trabalho por um período determinado; Aposentadoria; Casos de doenças graves; Construção de propriedades, aquisição de propriedades, liquidação ou amortização de uma dívida com contratos hipotecários.

De 2009 a 2019, o FGTS foi a principal fonte de recursos de financiamento para o setor de habitação, e investiu 569.5 milhões de reais (82% do setor de habitações no Brasil). Do orçamento de R\$85,5 bilhões aprovado para 2018 pelo Conselho de Curadores do FGTS, R\$ 69,4 bilhões foram destinados as moradias. A maior parte deste valor foi destinado as moradias populares (R\$62 bilhões) e R\$5 bilhões para a linha de crédito imobiliário Pro-Cotista. O orçamento para saneamento e infraestrutura foi de R\$6,8 bilhões e R\$8,6 bilhões, respectivamente.

Caixa Econômica Federal

Criada em 1961, é maior banco público da América Latina, com grande atuação nas operações comerciais, porém sem abandonar seu lado social, uma vez que é o realizador de operações como o FGTS, PIS (Programa de Integração Social) e Habitação Pública (PAR – Programa de Arrendamento Residencial, carta de crédito, fundos de aposentadora, entre outros). É, também, agente pagador da ‘Bolsa Família’, programa de apoio financeiro do Governo Federal, e do

Seguro Desemprego. Além disso, apoia no financiamento de obras públicas, principalmente aquelas relacionadas ao saneamento, e a atribuição de recursos para os estados e para os municípios. A Caixa também faz a intermediação dos fundos do Governo Federal para o setor público.

Até 2016, a Caixa financiou mais de 17 milhões de soluções de moradia, valor que representa 25% das moradias do Brasil. Em 2017, o banco havia outorgado créditos hipotecários por USD 130,818 milhões de dólares e contava com 88 milhões de clientes, com uma carteira vencida de aproximadamente 2,77%. No setor de baixo rendimento, a Caixa tem uma participação de mais de 75% das hipotecas, e suas fontes de ancoragem são recursos governamentais e garantias por hipoteca. Atualmente, está explorando a possibilidade de emitir “covered bonds”.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

É um programa de habitação federal, lançado em março de 2009, durante o governo do Presidente Luís Ignacio Lula da Silva, com uma finalidade também anticíclica no enfrentamento da crise internacional de 2008. O PMCMV subsidia a produção de casa ou de apartamento adequado para famílias com renda de até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso a propriedade para famílias com renda de até 9 mil reais. O programa tem cinco modalidades: (i) para o nível de rendimentos baixos (famílias com renda de até 1,8 mil reais), (ii) empresas, utilizando-se de recursos do FAR, (iii) entidades ou instituições sem fins lucrativos, (iv) FGTS, (v) municípios com até 50 mil habitantes e (vi) municípios rurais. Cada modalidade serve a um público específico.

Os recursos do PMCMV-Empresas provêm do FAR a partir de repasses da OGU. Os recursos do PMCMV-Entidades urbanas e rurais provêm do FDS. Os recursos do PMCMV para municípios menores que 50 mil habitantes provêm do Orçamento Geral da União d. O apoio pode ser em taxa de juros, subsídio para a redução do seguro do financiamento pago. No caso de famílias que ganham menos de 1,8 mil reais por semana, o PMCMV pode subsidiar percentuais que já chegaram a 90% do valor da casa e outorga um financiamento que não pode superar 10% da renda familiar.

4. Problemática Atual do Plano Nacional de Habitação

O PMCMV foi lançado em 2009 e a habitação foi utilizada como mecanismo anticíclico dentro de uma diretriz, proposta que relaciona a política de habitação e a política econômica e social, importante para gerar empregos e para ativar a economia. Entretanto, não foram desenvolvidos outros programas de financiamento, nem de subsídio, para melhoria das habitações, das moradias de aluguel, de autoprodução, dos lotes de serviços, entre outros. Em paralelo, o PMCMV reduziu a visibilidade de outros programas vigentes, como os de Urbanização de Assentamentos Precários, cujos resultados foram importantes, especialmente em temas de saneamento, redução de riscos de ocupação em encostas e questões ambientais, porém extremamente reduzidos em melhorias de habitações ou de regularização de terras, este último causado pela demora dos processos de regularização existentes.

A Nova Agenda Urbana, criada muito após o lançamento do programa, não provocou uma revisão nas diretrizes do PMCMV e, devido a especulação do solo e a solução de monoproduto para aquisição de moradia nova, foram construídas muitas casas na periferia fora do contexto urbano.

Adicionalmente, a participação do setor privado do Brasil em temas de moradia social limita-se a construção com recursos públicos, não sendo tomado nenhum risco no segmento de baixo rendimento. Desta forma, o modelo habitacional é altamente dependente dos recursos públicos provenientes dos fundos que aplicam recursos e subsídios no PMCMV.

Além disso, os compromissos do país para mitigar os efeitos da mudança climática não foram aplicados no setor de habitação, como ocorre em outros países (Colômbia, Chile, México etc.).

5. Déficit habitacional no Brasil

De acordo com estimativas da Fundação João Pinheiro, em 2015 o déficit habitacional era de 6,35 milhões de habitações (10,8% dos domicílios). Em números absolutos, o déficit de moradia concentra-se nas regiões sudeste (39%) e nordeste (31%). Entretanto, se for analisado de maneira relativa, esta concentração aumentará na região norte. 87,7% do déficit é urbano e 12,3% é rural.

Adicionalmente, existe o critério do déficit qualitativo, ou inadequação habitacional, onde é demonstrado que 7,22 milhões de lares carecem de moradia adequada, por corresponderem a um ou mais dos critérios a seguir: inadequação na regularização do terreno, carência de infraestrutura, ausência de banheiro de uso exclusivo, cobertura inadequada e densidade excessiva. A habitação inadequada, em números absolutos, concentra-se nas regiões nordeste e sudeste. Porém, se for realizada uma análise em termos relativos, esta concentração aumenta nas regiões norte e Centro-oeste.

6. Demanda habitacional

Estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo.

Por outro lado, existem assentamentos precários, nos quais é necessária a intervenção (favelas, cortiços, assentamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados).

7. Desafios do Governo Brasileiro para a resolução do déficit habitacional

O Governo Brasileiro possui inúmeros desafios:

- **Desemprego Crescente em todo o território:** a taxa de desocupação, que era de 6,9%, em 2014, aumentou para 12,5%, em 2017. Significa que, neste período, 6,2 milhões de pessoas ficaram desempregadas. Os jovens sofreram mais. Entre as pessoas de 14 a 29 anos, a taxa de desemprego passou de 13% para 22,6%, em 2017.
- **Aumento da pobreza:** Entre 2016 e 2017, o número de pobres aumentou de 52,8 milhões (25,7% da população) para 54,8 milhões (26,5%), de acordo com o IBGE¹. A parte mais vulnerável é formada por domicílios comandados por mulheres negras sem cônjuge e com filhos de até 14 anos. Desse grupo, 64% das famílias vive em situação de pobreza.
- **Moradias inadequadas:** A pesquisa do IBGE mostra que 27 milhões de pessoas, ou seja, 13% da população vive em casas com pelo menos uma dessas quatro inadequações: superlotação (mais de três habitantes por dormitório), aluguel com custo excessivo (quando supera 30% da renda familiar), ausência de banheiro exclusivo do domicílio, e paredes externas construídas com materiais perecíveis. Mais de um terço da população não tem ao menos um dos três serviços de saneamento básico analisados: sistema de esgoto, abastecimento de água e coleta direta ou indireta de lixo. Todos os indicadores negativos são maiores para pessoas negras, em comparação com os brancos (43,4% das pessoas negras, por exemplo, não têm acesso a rede de saneamento ou de drenagem de águas pluviais (esse número cai para 26,6% entre as pessoas brancas).
- **Finanças públicas deficientes:** O Brasil possui uma elevada dívida pública (77,3% do PIB) e, entre 2017 e 2018, uma economia com baixo crescimento (a economia cresceu a um ritmo lento de 1,1% ao ano). tanto a bolsa de valores, quanto a moeda, que geralmente

antecipam o ritmo da economia real, estavam próximas do mesmo nível que tinham no início de 2019. A bolsa alcançou um máximo histórico em março desse ano, porém deveu seus rendimentos aos decepcionantes resultados corporativos. Seu sistema de pensões consome cada vez mais recursos do Governo Federal e este é financiado por meio da dívida. De fato, durante os anos de auge, o Brasil tinha uma dívida correspondente a 51% do tamanho da sua economia. O crescente déficit fiscal elevou o nível da dívida para 77,1%, e segundo algumas estimativas, se nada for feito, a dívida do país será maior que o tamanho de toda a sua economia, em 2023.

A carteira hipotecária do Brasil representa somente 3% do seu PIB: É necessário aumentar os recursos privados para aumentar o tamanho do mercado hipotecário, a exemplo do que ocorre em países desenvolvidos como o Chile (20% do PIB) e os Estados Unidos (100% do PIB).

O objetivo: *O objetivo geral da consultoria é a contratação de serviços de consultoria para apoiar a preparação e modelagem de projetos habitacionais ao nível subnacional. As principais atividades a serem desenvolvidas incluem o desenvolvimento de estudos de viabilidade econômica, financeiro, ambiental, e institucional necessários, além dos projetos - principalmente nos setores urbanos - que conformam cada programa.*

Considerações técnicas, econômicas, ambientais e institucionais.

- **Aspectos Técnicos** - Os aspectos técnicos do projeto são cruciais para alcançar seu êxito. Eles dependem do enfoque setorial e sub-setorial do projeto e podem se espalhar por um amplo espectro que vai desde considerações específicas de engenharia em setores “duros” até abordagens mais experimentais em setores “moles”. Os aspectos técnicos de um projeto refletem as decisões tomadas pelo Tomador e o Banco, com base na capacidade técnica local disponível e/ou de consultores ou firmas de consultoria. Os aspectos técnicos do projeto devem levar em consideração o que é apropriado para as condições locais — por exemplo, nos investimentos em infra-estrutura, a adequação das obras de engenharia e se foram consideradas diferentes alternativas de projeto. A análise deve normalmente focar em fundamentações técnicas baseadas em análises criteriosas e bem documentadas para se proceder com uma determinada abordagem ou opção de projeto.
- **Análise Econômica** - Para projetos onde os de futuros fluxos de benefícios do projeto (comparado a um cenário “sem projeto”) podem ser calculados, deve-se tentar estimar se eles excedem os fluxos de custo ligados ao projeto — esse cálculo deverá se refletir numa taxa de retorno econômico com uma análise de sensibilidade associada. Quando o futuro fluxo de benefícios do projeto não puder ser calculado, deve-se tentar demonstrar o custo efetividade do projeto, ou seja, que a abordagem adotada para se alcançar um determinado objetivo é de baixo custo.
- Se os benefícios futuros do projeto puderem ser quantificados, uma taxa de retorno econômico e uma análise de sensibilidade seriam calculadas, com base numa previsão explícita dos benefícios e custos durante o período de operação do projeto (com referência explícita ao cenário “sem projeto”). Caso os benefícios futuros do projeto não possam ser quantificados, uma análise de custo efetividade seria realizada com base numa previsão

explícita do fluxo de custos durante o período de operação do projeto — e esse custo efetividade foi utilizado para moldar o desenho do projeto.

Caso os benefícios futuros do projeto possam ser quantificados, uma taxa de retorno econômico e uma análise de sensibilidade seriam estimadas usando dados de uma operação semelhante realizada em outro lugar. Caso os benefícios futuros do projeto não possam ser quantificados uma análise de custo efetividade seria realizada utilizando dados de operação semelhante realizada em outro lugar.

- Uma argumentação confiável de que o projeto poderá resultar em benefícios líquidos de longo prazo, caso não tenha sido feito nenhum cálculo de taxa de retorno econômico ou análise de custo efetividade.
- **Análise Financeira** - Quando for relevante e quando for definido pelo Banco como necessário (por exemplo, em projetos que envolvem entidades que geram receitas, projetos cuja operação se baseia em taxas pagas pelos usuários, ou projetos que buscam a redução do custo total da provisão de serviços) deve-se tentar realizar uma análise financeira, juntamente com uma análise de sensibilidade, sobre as principais variáveis financeiras.
- A análise financeira será baseada em (a) expectativas realistas de recuperação de custos dos usuários ou subsídios diretos; (b) níveis realistas de serviço da dívida e custos financeiros recorrentes que possam ser cumpridos pela entidade geradora de receita. As razões financeiras chave devem estar acordadas durante a preparação do projeto e normalmente refletidas nos contratos de empréstimo.
- Caso a natureza do projeto seja tal, que a sua viabilidade financeira dependa diretamente da viabilidade financeira de decisões sobre investimento descentralizado ou de baixa escala feitas pelos beneficiários (por exemplo, projetos de água e esgoto), o projeto deverá levar em conta explicitamente os aspectos financeiros a esse nível.
- **Análise Ambiental** - A análise ambiental deve identificar os impactos ambientais esperados pelo conjunto de intervenções propostas para Programa e para os seus componentes. A análise deve contemplar as medidas de mitigação dos impactos negativos. Uma avaliação da capacidade institucional ambiental do Tomador do Empréstimo deve também ser feita com o intuito de avaliar a qual extensão o Tomador do Empréstimo tem (a) capacidade e mecanismos para monitorar a conformidade com as medidas exigidas para a avaliação ambiental; (b) se o executor tem sistemas adequados de gestão e controle ambiental; e (c) mecanismos para consulta pública. A avaliação de capacidade institucional ajuda a identificar as deficiências que poderiam ser abordadas pelo projeto.

Aspectos Institucionais - A fim de abordar os principais desafios institucionais das agências envolvidas na execução de projetos ou obras complexas, uma análise de capacidade institucional deve ser empreendida durante a preparação do projeto com vistas a avaliar a capacidade de determinada agência (ou agências) de implementar um projeto específico. A análise deve normalmente focar em: (a) cultura institucional, liderança, visão, estratégia, sistemas e fundos;

(b) compromisso e incentivos para implementar o projeto; (c) a adequação de meios para conduzir reformas e mudanças institucionais buscadas pelo projeto, onde aplicáveis; (d) registros de execução de outros projetos no setor; (e) capacidade de monitoramento e avaliação e experiência, e (f) tamanho da equipe e capacitação, incluindo uma avaliação de vacância e volume de negócios. A análise deve fornecer uma indicação de assistência técnica, serviços de consultoria, treinamento de gerência/de equipes, e tecnologia da informação que realmente abordará as deficiências existentes, e as quais devem ser realisticamente financiadas pelo projeto. Finalmente, a avaliação deve examinar se os mecanismos já se encontram alocados (ou com perspectiva de logo estarem alocados) de modo garantir uma implantação sustentável.

- **Outras políticas aplicáveis do Banco** - Os projetos que compreendem um programa deverão abordar quaisquer problemas associados a outras políticas do Banco (por exemplo, enfoque de gênero populações indígenas, e realocização involuntária) que podem ser relevantes devido à natureza de cada projeto específico. Alguns problemas devem ser abordados durante o desenho do projeto (incluindo consultas aos grupos afetados); outros devem ser tratados em um momento posterior (incluindo mecanismos sem interrupção para monitorar o impacto de projeto durante a implementação). Uma política do Banco deve ser considerada particularmente relevante para o projeto e se não for levada em consideração, tende a resultar em um problema de grande magnitude durante a implementação. Particularmente, se deverão considerar a política OP-710 de reassentamento involuntário e a política de salvaguardas ambientais, a OP-703.

O que você fará: Os serviços de assessoramento técnico, objeto desses Termos de Referência, se concentrarão na Fase 2 - Preparação e Aprovação dos programas de cada município selecionado, tendo como finalidade a elaboração dos estudos de viabilidade – técnica, financeira, econômica, ambiental e institucional e de projetos de engenharia e arquitetura, além de outros documentos técnicos necessários para a execução das ações a serem financiadas em cada projeto específico.

Não há um escopo de atuação pré-definido para a Consultora junto aos projetos. O escopo específico de trabalho será uma definição conjunta entre: (i) o Coordenador da consultoria designado para o projeto pelo BID; (ii) membros da Unidade de Preparação do Programa – UPP do município e; (iii) a Consultora.

De maneira geral, o escopo do trabalho poderá incluir as seguintes atividades e ou elaboração dos seguintes documentos para programas específicos:

- Estudos de concepção/ conceituais/ preliminares de engenharia. arquitetura e urbanismo/ desenvolvimento econômico local, entre outros;
- Projeto básico;
- Projeto executivo;
- Estudos de viabilidade econômica;
- Estudos de viabilidade financeira;

- Estudos de viabilidade institucional;
- Relatório de avaliação ambiental – RAA;
- Plano de reassentamento de famílias;
- Planos de desenvolvimento local ou setorial;
- Definição de linha de base, metodologia de cálculo de indicadores e construção de marco de resultados;
- Arranjo de monitoramento e avaliação;
- Plano de aquisições;
- Plano Operativo Anual – POA;
- Outros estudos técnicos que porventura sejam necessários em função das especificidades do projeto.

Para cumprir os objetivos previstos na execução dos trabalhos, a consultoria poderá ser solicitada a desenvolver as seguintes atividades relacionadas diretamente ao detalhamento dos componentes de cada programa, de forma que atendam às políticas e normas técnicas do país e às políticas e salvaguardas do Banco:

- Analisar e revisar projetos de engenharia/urbanismo/arquitetura existentes nas propostas;
- Preparar projetos de engenharia/urbanismo/arquitetura dentre outros;
- Orientar e acompanhar, junto ao município, aspectos técnicos de engenharia/urbanismo/arquitetura, caso os projetos forem elaboração diretamente pela prefeitura ou por equipe técnica de consultoria contratada pelo próprio município;
- Realizar estudos de viabilidade ou outros estudos técnicos identificados pelo Banco como necessários à conclusão da fase de preparação do Programa;
- Preparar relatórios de avaliação ambiental com vista ao cumprimento das políticas do Banco e ao licenciamento ambiental de empreendimentos do projeto junto a órgão municipal, estadual ou federal, conforme diretrizes emanadas dos próprios órgãos, após consultas prévias realizadas oficialmente pelas prefeituras a esses órgãos;
- Realizar visitas à cada prefeitura e às áreas de projeto e/ou intervenção;
- Realizar reuniões junto a comunidades beneficiárias do projetos, caso necessário;
- Realizar visitas a órgãos em nível municipal, metropolitano, estadual, ou federal que tenham interface ou sejam responsáveis por projetos e estudos que tenham influência no âmbito do projeto, na busca de informações relevantes para a preparação do programa ou de sinergia com intervenções previstas;
- Participar ativamente nas missões de identificação, orientação e análise, sempre que solicitado;
- Apoiar a equipe de projeto do BID com dados e insumos para a elaboração do Perfil de Projeto – PP e da Proposta de Desenvolvimento da Operação – POD, documentos internos elaborados pelo Banco durante a fase de preparação do programa.

A elaboração de documentos relativos a estudos e projetos e avaliações deverão atender, sempre que pertinente, normas técnicas brasileiras ou, na falta dessas, às internacionalmente aceitas pela comunidade científica, instituições técnicas e acadêmicas do país, além dos procedimentos, diretrizes e salvaguardas do BID.

Execução dos serviços. A Consultora executará os serviços com base em um só Contrato de Serviços de Consultoria. Os serviços a serem executados em cada projeto pela Consultora serão definidos mediante emissão, por parte do BID, de Ordens de Serviço Específicas - OSE. Cada OSE conterá:

- Número;
- Objeto das atividades (onde constará a indicação do município no qual serão realizados os trabalhos);
- A obrigação das partes;
- Atividades;
- Recursos humanos mobilizados;
- Prazo;
- Data de Início;
- Remuneração;
- Moeda de Pagamento;
- Forma de Pagamento;
- Resultados a serem alcançados/Cronograma de desembolsos;
- Data e lugar de assinatura;
- Anexos.

Os Anexos conterão TDR com as orientações técnicas para execução dos trabalhos. Os TDR conterão, no mínimo, as seguintes informações básicas:

- Projeto a ser apoiada pela Consultora na preparação do programa;
- Chefe de equipe por parte do Banco;
- Perfil da equipe técnica a ser alocada;
- Prazo de execução e de entrega de informes de avanço
- Produtos específicos a serem elaborados pela Consultora no âmbito da preparação, com detalhamento de formato e orientações técnicas relativas a cada estudo, projeto ou avaliação a ser executada. Os TDR entregues à Consultora incluirão todos os elementos constantes do Apêndice 4 – Conteúdo Mínimo dos Termos de Referência;

Após a análise da OSE a Consultora apresentará ao Banco:

- Ofício com aceite para os Termos de Referência referentes à execução dos serviços solicitados;
- Nome e currículo simplificado – máximo 3 páginas, da equipe a ser alocada para execução dos serviços. Para cada OSE a Consultora deverá submeter ao Banco o currículo de cada uma dos membros da Equipe Chave e de apoio que atuarão no município, para avaliação e aprovação prévia.
- Custos parciais - por relatório ou produto - e totais para execução dos serviços.

Após discussão da proposta entre a Consultora e o BID, realizada com o apoio da UPP do projeto, o BID assinará a Ordem de Serviço Específica para execução dos trabalhos. O Ofício de aceite aos TDR, nomes dos membros da equipe técnica designada pela Consultora para execução dos serviços serão anexados à OSE assinada pelas partes.

Serão realizadas reuniões técnicas bimensais de acompanhamento da execução do contrato, coordenadas pelo supervisor do contrato por parte do Banco, com a presença do Gerente do Contrato e do Coordenador Técnico do município correspondente.

Os custos para execução de cada produto serão elaborados a partir dos custos unitários ofertados pela Consultora no presente pleito, e que serão apresentados na Proposta Financeira da presente SDP.

Equipe técnica para realização dos trabalhos. A equipe que desenvolverá os estudos, projetos e avaliações em cada projeto dependerá do perfil do programa, dos seus componentes e das especificidades dos projetos que deverão ser elaborados na fase de preparação. Assim, na fase de seleção a Consultora apresentará para avaliação currículo da Equipe Chave que será alocada para a execução do Contrato. Durante a execução do contrato a Consultora deverá ter capacidade de aportar ao Contrato equipe de apoio com perfil bastante diversificado em função dos estudos, projetos e avaliações a serem elaborados.

EQUIPE CHAVE

Para o desenvolvimento dos trabalhos a empresa deverá apresentar uma equipe-chave composta dos seguintes profissionais: A Equipe Chave de Profissionais incluirá:

- (i) Um Gerente do Contrato;
- (ii) Um Coordenador Técnico;
- (iii) Um consultor em desenvolvimento urbano, com ênfase em infra-estruturas urbanas;
- (iv) Um consultor em desenvolvimento urbano, com ênfase em aspectos sociais urbanos;
- (v) Um consultor em transportes e mobilidade urbana;
- (vi) Um consultor em análise econômica de projetos segundo as metodologias vigentes no Banco;
- (vii) Um consultor em Viabilidade Técnica e de Engenharia de Projetos;
- (viii) Um consultor em avaliação ambiental de projetos;

As especificações do perfil profissional da Equipe Chave são apresentadas no Apêndice.

II – EQUIPE DE APOIO

Adicionalmente, a Consultora deverá identificar outros consultores setoriais - Equipe de Apoio - para apoiar a preparação de avaliações, estudos e projetos, a serem acionados oportunamente, quer seja quando solicitados pelo Banco, quer seja quando sugerido pela Consultora e aprovado pelo Banco.

Os consultores setoriais deverão ter um mínimo de 7 anos de experiência nas áreas abaixo relacionadas, conforme necessidade verificada em cada município, para realização dos trabalhos:

- Planejamento urbano e regional;
- Iluminação pública;
- Estudos ambientais;
- Estudos para reassentamentos populacionais urbanos;
- Comunicação/mobilização social;
- Avaliação econômica de projetos urbanos;
- Avaliação financeira de projetos;
- Desenvolvimento econômico local;
- Revitalização de centros urbanos;
- Revitalização de centros históricos;
- Melhoramento de bairros;
- Relocalização poblacional;
- Orçamento.

A listagem apresentada acima é apenas indicativa e demonstra a amplitude de estudos e projetos que a Consultora poderá ser solicitada a desenvolver no âmbito do Contrato. Para efeito de custos, a Equipe Chave e Equipe de Apoio foram consideradas como alocadas e residentes no Brasil.

Superposição na execução dos serviços:

- Poderá haver superposição dos serviços com a alocação de um Coordenador Técnico para a execução dos trabalhos em mais de um município dentro do Contrato.
- Poderá haver superposição de serviços quando o mesmo profissional da Equipe Chave ou da Equipe de Apoio for contratado para executar as tarefas em diferentes municípios, principalmente se não coincidirem no tempo ao longo da vigência do Contrato.
- Caso ocorra a superposição, no tempo, da execução dos trabalhos em diferentes municípios, de forma a ser necessário à empresa aportar ao Contrato mais de um profissional de diferentes perfis da Equipe Chave, a empresa deverá apresentar ao Banco currículo de novo profissional com perfil igual ou superior ao membro da equipe vencedora da seleção.
- A Consultora que vier a ser contratada deverá zelar pela execução, em tempo hábil, de todos os serviços, mobilizando o pessoal necessário para a execução de todas as tarefas concomitantemente, sem prejuízo da execução de nenhuma delas, mesmos que opte pela superposição de profissionais em diferentes OSE.

Entregáveis e Cronograma de pagamentos:

Ao longo da execução do contrato, para cada OSE emitida, deverão ser entregues ao BID os seguintes produtos nos prazos acordados entre a Consultora e o Banco:

I – Produto I - Plano de Trabalho

O Plano de Trabalho deverá conter:

- Produtos a serem elaborados;
- Ficha resumo dos produtos – justificativa, objetivo, escopo, prazos de execução;
- Equipe técnica alocada;
- Previsão do número de viagens dos membros da equipe;
- Previsão de gastos reembolsáveis – passagens, diárias, hospedagem;
- Cronograma tentativo de assistência ao município, a partir de um conhecimento prévio do avanço já alcançado na preparação.

II – Produto II - Relatório de Assistência Técnica à Preparação - RAT / OSE N0/Mês de Referência

Este relatório, de frequência bimensal, conterá uma descrição das atividades realizadas no período na assistência técnica ao programa, listagem de técnicos e profissionais do município, da Consultora e outros atores envolvidos na execução dos trabalhos, ajudas-memórias ou atas de reuniões de trabalho, bem como outros aspectos considerados pertinentes. Em anexos individuais deverão ser apresentados os produtos parciais ou finais desenvolvidos no período – estudos, avaliações, projetos.

Ao final do RAT a Consultora deverá apresentar um cronograma a ser atualizado mensalmente, que deverá apresentar prazos planejados e de execução, de forma a permitir um acompanhamento de atrasos e o gerenciamento de riscos ao cumprimento de prazos previamente definidos.

Local de trabalho. Na sede do Consultora ou de sua associada no Brasil. Deverão ser realizadas visitas técnicas aos municípios para realização de estudos, avaliações e projetos, ou para participação de missões de trabalho do Banco. Poderão ser realizadas também visitas à representação do Banco em Brasília para reuniões de acompanhamento do contrato.

Custos. Os custos unitários e totais dos serviços prestados pela Consultora serão estabelecidos na Fase de Negociação do Contrato, em conformidade com a Planilha Estimativa de Custos (Apêndice 2), apresentada pelo Banco no Edital. Eventuais ajustes de custos só poderão ser efetuados a partir de acordos formais com o Banco.

Forma de pagamento. Os pagamentos pelos serviços executados serão efetuados mensalmente, contra a prestação de serviços técnicos realizados, informados em fatura e após apresentação de relatório descritivo, contendo as atividades desenvolvidas junto aos municípios, bem como o número de dias apropriados para cada um dos projetos que demandaram apoio técnico, conforme explicitado no Capítulo 10 desses TDR – Produtos.

PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS. O prazo global estimado para execução dos serviços de assistência técnica será de 18 (dezoito) meses e poderá ser estendido, de comum acordo entre as partes.

APÊNDICE

PERFIL PROFISSIONAL DA EQUIPE CHAVE

1. Gerente de Contrato

Funções

Membro do quadro gerencial da empresa. Será o responsável pelo cumprimento das cláusulas contratuais e o responsável legal pelo contrato.

Responsável pelo acompanhamento da execução física e financeira do Contrato e interlocutor do Supervisor do Contrato por parte do Banco para assuntos administrativos.

Requisitos

Mínimo de 10 anos de experiência no gerenciamento de contratos. Fluência oral e escrita em português.

2. Coordenador Técnico

Funções

Será o principal responsável pela execução dos trabalhos em um determinado município. Será permitido que um Coordenador Técnico proposto seja responsável pela execução dos serviços em até 02 (dois) municípios.

Fará a interlocução e articulação com o Coordenador da consultoria responsável pela preparação do Programa no município por parte do Banco. Será o responsável pelo cumprimento do escopo e dos prazos previstos nos Termos de Referência constantes nos anexos de cada OSE.

Requisitos

Mínimo de 10 anos de experiência relevante na preparação de programas de investimento junto a organismos internacionais de crédito. Experiência na preparação de projetos de tipo multi-setoriais, especialmente programas de desenvolvimento urbano, urbanismo, desenvolvimento local/regional, economia urbana, política pública/social e/ou outras especialidades relacionadas aos temas previstos. Fluência oral e escrita em português.

3. Consultor em Desenvolvimento Urbano, com ênfase em Infra-estruturas Urbanas

Funções

Oferecer apoio técnico ao município na preparação, análise, negociação e aprovação de estudos e projetos de desenvolvimento urbano em especial nas áreas de: planejamento urbano, infra-estrutura básica, serviços públicos urbanos e domiciliares, programas sociais complementares, participação comunitária, regularização fundiária, reassentamento de famílias.

Dar suporte técnico ao Banco no diálogo técnico com as instituições municipais, estaduais e federais: apoiar a definição das prioridades de intervenção. Principal responsável pelo desenvolvimento de estudos e projetos necessários à preparação de projetos em sua área de atuação.

Requisitos

Arquiteto (a), com no mínimo de 10 anos de experiência relevante em operações de desenvolvimento urbano. Experiência na preparação de projetos de tipo multi-setorial, especialmente programas de desenvolvimento urbano, melhoria integral de bairros e de requalificação de centros urbanos. Experiência adquirida em projetos urbanos do Banco no país é recomendável. Deverá contar com formação de pós-graduação em planejamento urbano, desenvolvimento urbano, urbanismo, desenvolvimento local/regional, economia urbana, política pública/social e/ou outras especialidades relacionadas às funções. Fluência oral e escrita em português.

4. consultor em Desenvolvimento Urbano, com ênfase em aspectos sociais urbanos

Funções

Oferecer apoio técnico ao município na preparação, análise, negociação e aprovação de estudos e projetos de desenvolvimento urbano em especial nas áreas de: planejamento urbano, infra-estrutura básica, serviços públicos urbanos e domiciliares, programas sociais complementares, participação comunitária, regularização fundiária, reassentamento de famílias.

Dar suporte técnico ao Banco no diálogo técnico com as instituições municipais, estaduais e federais: apoiar a definição das prioridades de intervenção. Principal responsável pelo desenvolvimento de estudos e projetos necessários à preparação de projetos em sua área de atuação.

Requisitos

Mínimo de 10 anos de experiência relevante em operações de desenvolvimento urbano. Experiência na preparação de projetos de tipo multi-setorial, especialmente programas de desenvolvimento urbano, melhoria integral de bairros e de requalificação de centros urbanos. Experiência adquirida em projetos urbanos do Banco no país é recomendável. Deverá contar com formação de pós-graduação em planejamento urbano, desenvolvimento urbano, urbanismo, desenvolvimento local/regional, economia urbana, política pública/social e/ou outras especialidades relacionadas às funções. Fluência oral e escrita em português.

5. consultor de Transportes

Funções

Oferecer apoio técnico ao município na preparação, análise, negociação e aprovação de estudos e projetos de adequação de sistemas integrados de transporte público; mobilidade urbana, desenvolvimento de projetos de urbanismo e transportes; adequações de projetos de transporte públicos urbanos; desenvolvimento de soluções de segurança em projetos viários; elaboração de projetos geométricos viários e engenharia de trânsito. Principal responsável pelo desenvolvimento de estudos e projetos necessários à preparação de projetos em sua área de atuação.

Dar suporte técnico aos municípios no diálogo técnico com as instituições municipais, estaduais e federais: apoiar a definição das prioridades de intervenção e coordenar equipes na elaboração de estudos e projetos necessários à fase de preparação do Programa

Requisitos

Engenheiro (a) com no mínimo de 10 anos de experiência na elaboração de estudos e projetos de transportes para municípios. Experiência adquirida em projetos urbanos do Banco no país é recomendável. Deverá contar com formação de pós-graduação em especialidades relacionadas às funções requeridas. Fluência oral e escrita em português.

6. Economista com especialidade em Desenvolvimento Urbano

Funções

Oferecer apoio técnico ao município na preparação, análise, negociação e aprovação de estudos e projetos de desenvolvimento urbano, especialmente na realização das avaliações econômicas dos projetos de investimento.

Dar suporte técnico ao Banco no diálogo com as instituições municipais: apoiar a definição das prioridades de intervenção e a elaboração de estudos necessários à preparação de projetos.

Requisitos

Mínimo de 10 anos de experiência relevante em operações de desenvolvimento urbano. Experiência específica na avaliação econômica de projetos de tipo multi- setorial, especialmente referente a programas de melhoria urbana integral e serviços urbanos básicos. Conhecimento sólido nas metodologias de avaliação de projetos urbanos aplicadas pelo Banco (preços hedônicos, avaliação contingente, custo-eficiência e outras).

Deverá contar com estudos de pós-graduação em avaliação econômica de projetos, planejamento urbano, finanças públicas, política pública/social e outras especialidades relacionadas com as funções. Fluência oral e escrita em português.

7. consultor em Viabilidade Técnica e de Engenharia de Projetos

Funções

Será o responsável pela análise técnica e de engenharia de todos os projetos do programa. Oferecerá apoio técnico aos funcionários do município na preparação e análise de estudos e projetos específicos de engenharia, incluindo obras de saneamento (água potável e esgotamento sanitário, microdrenagem, pavimentação de vias, edificações de unidades habitacionais, creches, postos de saúde, centros comunitários e similares. Deverá trabalhar com os técnicos das diferentes instâncias envolvidas no desenho dos projetos de engenharia.

Requisitos

Mínimo de 10 anos de experiência relevante na preparação de programas de investimento junto a organismos internacionais de crédito. Ampla e reconhecida experiência na preparação de projetos multi-setoriais, especialmente na análise de engenharia de projetos de desenvolvimento urbano, infra-estrutura e/ou outras especialidades relacionadas aos temas previstos. Deverá apresentar capacidade comprovada de participação e colaboração de equipes multidisciplinares. Da mesma maneira, o consultor deverá ter adequado domínio verbal e escrito do idioma português

8. consultor em Meio Ambiente

Funções:

Oferecer apoio técnico ao município na preparação, análise, negociação e aprovação de estudos e projetos de desenvolvimento urbano, especialmente na realização de avaliações ambientais dos projetos de investimento.

Oferecer apoio técnico ao município na preparação, análise, negociação e aprovação de estudos ambientais necessários à fase de aprovação e complementarmente àqueles necessários ao Licenciamento Ambiental de empreendimentos do Programa no nível municipal, estadual ou federal. Colaborar na preparação de indicadores de desempenho do programa.

Apoiar a definição das prioridades de intervenção. Realização dos estudos de pré-investimento do Programa.

Requisitos:

Mínimo 10 anos de experiência em operações de desenvolvimento urbano. Experiência demonstrada na avaliação de impactos ambientais de projetos de investimento. Conhecimento das metodologias de avaliação ambiental de projetos utilizados pelo Banco (elaboração de estratégias ambientais, impactos ambientais, e outros). Estudos em Gestão Ambiental, Engenharia Ambiental, Administração de Recursos Naturais e outras especialidades relacionadas com as funções. Fluência oral e escrita em português.