

CREDENCIAMENTO

01/2026

CONTRATANTE (UASG)

985865-PREFEITURA MUNICIPAL DE NITEROI - RJ

OBJETO

Credenciamento de instituições financeiras para atuarem como Agentes Financeiros do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, instituído pela Lei Municipal nº4.009/2025, de 14 de maio de 2025 e pelo Decreto Municipal nº468/2025, de 11 de setembro de 2025, alterado pelo Decreto Municipal nº575/2025, de 09 de dezembro de 2025, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária da Prefeitura de Niterói.

VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

R\$ 0,00

PRAZO DE VIGÊNCIA DO EDITAL

Credenciamento contínuo



Baixe o APP Compras.gov.br
e apresente sua proposta!

Sumário

1. DO OBJETO	3
2. DA PARTICIPAÇÃO NO CREDENCIAMENTO	5
3. DA MANIFESTAÇÃO DA INTENÇÃO DE SE CREDENCIAR	6
4. DA HABILITAÇÃO	7
5. DOS RECURSOS	11
6. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES	11
7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO	13
8. DA DIVULGAÇÃO DA LISTA DE CREDENCIADOS	14
9. DA CONTRATAÇÃO	14
10. CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DA ORDEM DE CONTRATAÇÃO DOS CREDENCIADOS.....	14
11. DA ANULAÇÃO, DA REVOGAÇÃO E DO DESCREDENCIAMENTO	15
12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO EDITAL	15
13. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	16

MODELO DE EDITAL

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

CREDENCIAMENTO Nº 01/2026 (Processo Administrativo nº 9900197248/2025)

Torna-se público que o **MUNICÍPIO DE NITERÓI**, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, sediada na **Praça Fonseca Ramos s/n - 5º andar, Centro, Niterói - RJ**, realizará CREDENCIAMENTO, na forma ELETRÔNICA, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto nº 11.878, de 9 de janeiro de 2024, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente procedimento é o credenciamento de instituições financeiras interessadas em **atuarem como Agentes Financeiros do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói - FIDCN, instituído pela Lei Municipal 4.009/2025 de 14 de maio de 2025, e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 468/2025 de 11 de setembro de 2025, alterado pelo Decreto Municipal nº 575/2025, de 09 de dezembro de 2025**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.2. O presente credenciamento se enquadra na hipótese do art. 3º, inciso I, do Decreto nº 11.878, de 2024.

1.3. Atendidos os requisitos estabelecidos neste edital, haverá contratação imediata e simultânea de todas as instituições credenciadas, observadas as condições uniformes previamente definidas, não se estabelecendo competição entre os participantes, mas mera habilitação para execução do objeto.

1.4. O credenciamento não obriga a administração pública a contratar.

1.5. As atividades a serem desempenhadas pelo Agente Financeiro incluem, mas não se limitam a:

a) Análise da Capacidade Financeira das Empresas Tomadoras de Crédito: promover a análise técnica e documental de empresas tomadoras de crédito, com foco na viabilidade econômico-financeira do projeto, capacidade financeira e atendimento de garantias, sendo necessária a verificação fiscal, contábil, cadastral, visitas a instalações e obras, consultas a *bureaux* de crédito e sistemas oficiais, aplicação de modelos de análise de risco e atribuição de Rating e limites de crédito; deve também prestar atendimento pleno, encaminhar relatórios atualizados e demandas de análise ao Agente Operador, verificando o enquadramento do projeto nos pré-requisitos legais do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (conforme Lei Municipal 4.009/2025 e Decretos 468/2025 e 572/2025);

b) Contratação e Liberação de Recursos: formalizar operações de financiamento dentro dos parâmetros de análise de risco, engenharia e jurídica da instituição, sem condições diferenciadas de aprovação de crédito para as regras de análise e política de crédito da Instituição Financeira a se habilitar, mantendo desta forma o compliance; as operações terão o aporte de recursos na modalidade *blended finance*, com percentuais de 50% de recursos do Agente Financeiro e 50% de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (ou outros percentuais aprovados pelo Conselho do Fundo e pelo Agente Financeiro), nas taxas de juros a serem cobradas dos tomadores de crédito limitadas à 65% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, com atribuição de *rating A* na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar, à 71% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, com

atribuição de *rating* B na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar, e à 115% da SELIC + TR (Taxa Referencial), ou em outros percentuais ou indicadores que sejam equivalentes, para as operações de financiamento de empreendimentos hoteleiros, para qualquer *rating* na contratação, nos produtos disponíveis pelo Agente Financeiro nesta condição de 50% FDICN / 50% Agente Financeiro, para constituição do valor total do crédito disponibilizado ao tomador de crédito; o Agente Financeiro deverá remunerar os recursos aportados pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói com a taxa de juros nominal de 3% ao ano + TR (Taxa Referencial) da integralidade dos recursos repassados pelo Agente Operador (ou em taxa definida por deliberação executiva do Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói), conforme repasse efetuado pelo Agente Operador proporcional às medições de obra do projeto financiado; deve disponibilizar operações já existentes (Apoio à Produção, Plano Empresário ou similares) para financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários e outras disponíveis para financiamento de projetos hoteleiros, apresentar taxa média praticada, emitir contratos somente após autorização do Conselho do Fundo, incluir cláusulas suspensivas ou resolutivas, verificar seguros exigidos, acompanhar o registro de contratos e garantias, e promover o cancelamento de contratos e devolução de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói se as cláusulas suspensivas/resolutivas não forem atendidas no prazo determinado; validação de garantias exigidas (real, aval, fiança ou fundos garantidores) e a execução de transferências financeiras, com controle sistêmico e rastreabilidade; financiar projetos de construção novos ou de requalificação (retrofit); os parâmetros de taxas de juros de remuneração dos recursos do FDICN, de taxas de juros das operações contratadas pelos tomadores de crédito e do percentual de aporte dos recursos do FDICN nas contratações poderão sofrer alterações mediante deliberação do Conselho do FDICN ou por solicitação do Agente Financeiro devidamente justificada (neste último caso, sendo necessária a deliberação favorável do Conselho do FDICN).

c) Gestão dos Recursos Concedidos: realizar o acompanhamento integral da carteira de crédito ativa, monitoramento de prazos, vencimentos e saldos devedores, controle contábil individualizado dos contratos e conciliação com o Fundo, elaborando relatórios de desempenho e inadimplência e prestando contas e suporte técnico à Prefeitura e ao Conselho; não realizar resultados financeiros em favor do Agente Financeiro com os recursos do FDICN;

d) Gestão e Monitoramento das Obras: acompanhar as obras com medições mensais e vistorias, liberando recursos proporcionalmente às medições; verificar a normalidade das obras, notificação de vícios construtivos ou atrasos, acionamento de seguros e atestado de conclusão da obra, bem como a alteração da situação financeira dos contratos vinculados ao financiamento de empreendimento para a fase de amortização quando do ateste da conclusão das respectivas obras financiadas;

e) Cobrança de Contratos Inadimplidos: efetuar atividades administrativas de cobrança para contratos em atraso (notificações, renegociações), registrar ações em sistema próprio e interagir com o Agente Operador para prestação de contas da inadimplência das operações contratadas; promover ações proativas e imediatas para atrasos superiores a 30 dias, inclusive com apoio de equipe jurídica do próprio Agente Financeiro, estabelecendo, quando necessária, a cobrança judicial com prestação de contas junto ao Agente Operador e/ou Conselho do Fundo; o Agente Financeiro deverá assumir integralmente todos os riscos de inadimplência, assegurando o repasse integral do fluxo de pagamentos ao Agente Operador, independentemente da inadimplência do tomador de crédito;

f) Manutenção e Atualização de Sistemas: parametrizar e manter sistemas para análise, concessão e liberação de crédito, geração de boletos, controle de garantias e cobranças, assegurando a proteção de dados conforme a LGPD e a interação com o Agente Operador para fornecimento de informações de cada contratação, além de apoio na elaboração de relatórios gerenciais a serem apresentadas ao Conselho do FDICN pelo Agente Operador;

g) Relatórios e Prestação de Contas: emitir relatórios mensais, semestrais, anuais ou quando demandado (operacionais e financeiros) para o Agente Operador e/ou Conselho do Fundo, cumprindo os prazos e padrões técnicos definidos, a validação dos relatórios estará condicionada ao atingimento dos parâmetros estabelecidos nos Instrumentos de Medição de Resultado (IMR) informados no Termo de Referência que segue em anexo a este edital;

h) Promover atendimento técnico, presencial ou remoto: disponibilizar às empresas pleiteadoras de financiamento atendimento, assegurando unidade física de atendimento situada no município de Niterói e/ou canais digitais de atendimento; todos os custos relacionados à implementação e manutenção dos canais de

atendimento serão de responsabilidade exclusiva do Agente Financeiro credenciado.

1.6. O volume inicial global de recursos a ser utilizado pelas instituições financeiras credenciadas como Agentes Financeiros é de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com recursos aportados pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói e geridos pelo Agente Operador.

2. DA PARTICIPAÇÃO NO CREDENCIAMENTO

2.1. Poderão participar deste credenciamento os interessados que estiverem previamente cadastrados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (Sicaf) e no Sistema de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras).

2.2. O interessado responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiros os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora do credenciamento por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.3. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos Sistemas relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.4. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

2.5. Não poderão participar do credenciamento:

2.5.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

2.5.2. sociedade que desempenhe atividade incompatível com o objeto do credenciamento;

2.5.3. sociedades cooperativas;

2.5.4. empresas estrangeiras que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

2.5.5. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando o credenciamento versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

2.5.6. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

2.5.7. pessoa física ou jurídica que esteja impedida de licitar ou contratar com a administração pública federal em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

2.5.8. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função no processo de contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.5.9. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 1976, concorrendo entre si;

2.5.10. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

2.5.11. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição.

2.6. Não poderá participar, direta ou indiretamente, do credenciamento ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.

2.7. O impedimento de que trata o item 2.5.7 será também aplicado ao interessado que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do interessado.

2.8. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 2.5.5 e 2.5.6 poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

2.9. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

2.10. O disposto nos itens 2.5.5 e 2.5.6 não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

2.11. Em contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

2.12. A vedação de que trata o item 2.6. estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

3. DA MANIFESTAÇÃO DA INTENÇÃO DE SE CREDENCIAR

3.1. Os interessados deverão estar previamente cadastrados no Sicaf e encaminharão, exclusivamente por meio eletrônico (e-mail atendimento@smhrf.niteroi.rj.gov.br), o requerimento de participação com a indicação de sua intenção de se credenciar para a prestação dos serviços citados no item 1.5.

3.1.1. Os interessados deverão também atestar o cumprimento dos requisitos de habilitação para atuarem como Agentes Financeiros do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN), instituído pela Lei Municipal 4.009/2025 de 14 de maio de 2025 e pelo Decreto Municipal nº 468/2025 de 11 de setembro de 2025, alterado pelo Decreto Municipal nº 575/2025 de 09 de dezembro de 2025, conforme legislação em questão e critérios descritos neste edital e no Termo de Referência que segue em anexo.

3.2. Todas as especificações do objeto vinculam o interessado.

3.3. Para a prestação dos serviços objeto do presente Edital, não haverá remuneração direta por parte do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN) ou da Administração Municipal para o Agente Financeiro.

3.3.1. A remuneração das instituições financeiras que forem habilitadas via credenciamento para atuarem como Agentes Financeiros será proveniente de suas próprias operações de mercado, por meio das margens financeiras obtidas dos recursos aplicados dos próprios Agentes Financeiros e tarifas cobradas diretamente dos tomadores de crédito, conforme suas políticas internas e as práticas do Sistema Financeiro Nacional.

3.3.2. O Agente Financeiro não poderá obter resultados financeiros, lucros ou rendimentos com os recursos aplicados pelo FDICN em seu favor.

3.4. A apresentação do requerimento de participação com a indicação da intenção de se credenciar implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições contidas no Termo de Referência, assumindo o credenciado o compromisso de executar o objeto nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

3.5. No requerimento de participação com a indicação de sua intenção de se credenciar, o interessado apresentará também declaração que:

3.5.1. está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como a assunção por parte da contratada do valor que compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

3.5.2. não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição;

3.5.3. não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

3.5.4. cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

3.6. O descumprimento das regras supramencionadas pela Administração ou por parte dos contratados pode ensejar a responsabilização pelo Tribunal de Contas da União e, após o devido processo legal, gerar as seguintes consequências: assinatura de prazo para a adoção das medidas necessárias ao exato cumprimento da lei, nos termos do art. 71, inciso IX, da Constituição; ou condenação dos agentes públicos responsáveis e da empresa contratada ao pagamento dos prejuízos ao erário, caso verificada a ocorrência de superfaturamento por sobrepreço na execução do contrato.

3.7. O interessado organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, que cumpre os requisitos estabelecidos no art. 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.8. A falsidade da declaração de que trata o item 3.5 sujeitará o interessado às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

3.9. Quando for o caso, o interessado deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

3.10. A contratada deverá cumprir integralmente as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 - LGPD) no tratamento de quaisquer dados pessoais e/ou sensíveis.

3.10.1. Compete à contratada:

- a) Definir e aplicar mecanismos de governança em proteção de dados, incluindo políticas internas de segurança e mapeamento de riscos;
- b) Garantir que todo tratamento de dados seja feito com base jurídica apropriada, com finalidade pública específica e limitada ao escopo contratual;
- c) Adotar soluções tecnológicas seguras, criptografadas e atualizadas para armazenamento, compartilhamento e descarte de dados pessoais;
- d) Informar prontamente à Administração sobre qualquer incidente de segurança da informação, vazamento de dados ou acesso indevido;

e) Disponibilizar ponto de contato com encarregado pelo tratamento de dados (DPO).

3.11. O prazo de inscrição para o Credenciamento de que trata este Edital se inicia a partir da data de publicação deste Edital no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e permanecerá aberto por tempo indeterminado, dado o caráter contínuo do serviço.

3.11.1. Se houver a necessidade de o Município de Niterói efetuar alterações nas regras de credenciamento estabelecidas neste Edital, o mesmo será reeditado e republicado.

4. DA HABILITAÇÃO

4.1. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do interessado de realizar o objeto do credenciamento, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.1.1. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF, se for o caso.

4.1.2. Para análise das operações disponíveis na Instituição Financeira enquanto Agente Financeiro do FDICN, de modo a atender ao escopo da presente contratação, será exigido também a apresentação de proposta com as condições de taxas de juros nominais considerando correção monetária pela TR – Taxa Referencial, além de demais parâmetros de cada tipo de contrato de financiamento disponível aos tomadores de crédito, para financiamento de empreendimentos residenciais e hoteleiros (nas condições da Lei Municipal 4.009/2025, Decreto Municipal 468/2025, alterado pelo Decreto Municipal 575/2025), considerando como lastro destas operações o percentual de 50% da Instituição Financeira e de 50% de recursos do FDICN.

4.1.2.1. Os recursos do FDICN utilizados como lastro de operações, conforme citado no item 4.1.2, deverão ser corrigidos a taxa de juros nominais de 3% (três por cento) ao ano com correção monetária da TR (Taxa Referencial).

4.1.2.2. O CONTRATADO não poderá cobrar dos tomadores de crédito nas operações realizadas com recursos do FDICN, considerando 50% de recursos do FDICN e 50% com recursos da própria instituição financeira (ou em percentual diferente, em caso de alterações dos percentuais autorizados previamente pelo Conselho do FDICN), taxa de juros superiores aos limites máximos informados abaixo:

i) 65% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou *retrofit*, com atribuição de *rating* A na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar;

ii) 71% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou *retrofit*, com atribuição de *rating* B na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar;

iii) 115% da SELIC + TR (Taxa Referencial), ou em outros percentuais ou indicadores que sejam equivalentes, para as operações de financiamento de empreendimentos hoteleiros, novos ou *retrofit*, para qualquer *rating* na contratação, nos produtos disponíveis pelo Agente Financeiro.

4.1.2.3. Os parâmetros adotados acima serão válidos no momento da celebração do presente contrato e permanecerão vigentes enquanto não houver alterações aprovadas pelo Conselho do FDICN.

4.1.2.4. Os parâmetros adotados acima poderão ser revisados e alterados por deliberação do Conselho do FDICN ou por solicitação do Agente Financeiro contratado, mediante a apresentação de justificativas para a respectiva proposição de alteração, a ser deliberada pelo Conselho do FDICN.

4.1.2.5. As condições de percentual de aporte de recursos do FDICN como lastro das operações no escopo desta contratação, assim como a remuneração destes recursos aplicados nas operações, poderão sofrer alterações por meio de deliberação do Conselho do FDICN.

4.1.2.6. As alterações citadas no item 4.1.2.1 não poderão ocorrer em operações já contratadas.

4.1.2.7. O relatório citado no item acima deverá ser enviado em conjunto com a documentação citada no item 4.1. e será condicionante para viabilização da análise no presente rito de credenciamento.

4.2. Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

4.3. Na hipótese de o interessado ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

4.4. Quando permitida a participação de consórcio de empresas, a habilitação técnica, quando exigida, será feita por meio do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, quando exigida, será observado o somatório dos valores de cada consorciado.

4.5. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original, por cópia ou pelo e-mail atendimento@smhrf.niteroi.rj.gov.br.

4.6. O órgão credenciante terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para analisar a documentação apresentada pelo interessado.

4.7. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei nº 14.133, de 2021.

4.8. Será verificado se o interessado apresentou no sistema, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

4.9. O interessado deverá apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que assumirá a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data da apresentação do requerimento de participação.

4.10. A habilitação será verificada por meio do Sicafe, em relação aos documentos por ele abrangidos.

4.10.1. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

4.11. É de responsabilidade do interessado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Sicafe e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

4.11.1. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

4.12. A verificação pela comissão de contratação, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

4.12.1. Os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no Sicafe serão enviados por meio eletrônico (e-mail atendimento@smhrf.niteroi.rj.gov.br) até a conclusão da fase de habilitação.

4.13. Encerrado o prazo para envio da documentação, poderá ser admitida, mediante decisão

fundamentada da comissão de contratação, a apresentação de novos documentos de habilitação ou a complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos interessados, em até 48 (quarenta e oito) horas, para:

4.13.1 a aferição das condições de habilitação do interessado, desde que decorrentes de fatos existentes à época da abertura do certame;

4.13.2. atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;

4.13.3 suprimimento da ausência de documento de cunho declaratório emitido unilateralmente pelo interessado;

4.13.4 suprimimento da ausência de certidão e/ou documento de cunho declaratório expedido por órgão ou entidade cujos atos gozem de presunção de veracidade e fé pública.

4.14. Findo o prazo assinalado sem o envio da nova documentação, restará preclusa essa oportunidade conferida ao interessado, implicando sua inabilitação.

4.15. Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterarem sua substância ou validade jurídica.

4.16. A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e das empresas de pequeno porte somente será exigida para efeito de contratação, e não como condição para participação no credenciamento.

4.17. As certidões valerão nos prazos que lhe são próprios; inexistindo esse prazo, reputar-se-ão válidas por 90 (noventa) dias, contados de sua expedição.

4.18. Os documentos exigidos nos itens anteriores deverão ser apresentados no original ou em cópia reprográfica autenticada, na forma do Art. 32, e seus parágrafos, da Lei Federal n.º 8.666/93.

4.19. As declarações que forem disponibilizadas pela internet, terão plena validade, desde que dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo especificação própria referente à validade.

4.20. As declarações que não forem disponibilizadas pela internet e que não possuírem em seu bojo a data de validade, terão para o certame validade de 90 (noventa) dias.

4.21. O Interessado é responsável pelas informações prestadas, sendo motivo de descredenciamento a prestação de informações falsas ou que não reflitam a realidade dos fatos.

4.22. A análise da documentação apresentada pelas instituições financeiras interessadas será realizada pela Comissão de Credenciamento, designada pela autoridade competente, por meio de publicação no Diário Oficial.

4.23. A Comissão de Credenciamento poderá pedir a exibição do original dos documentos

5. DOS RECURSOS

5.1. A interposição de recurso referente à habilitação ou inabilitação de interessados, à anulação ou revogação do credenciamento, observará o disposto no art. 17 do Decreto nº 11.878, de 2024.

5.2. O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de publicação da decisão.

5.3. Quando o recurso apresentado impugnar o ato de habilitação ou inabilitação do interessado:

5.3.1. a intenção de recorrer deverá ser manifestada em 5 (cinco) dias úteis, sob pena de preclusão;

5.3.2. o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de publicação da decisão.

- 5.4. Os recursos deverão ser encaminhados por meio eletrônico (e-mail, protocolo eletrônico, portal do órgão, entre outros).
- 5.5. O recurso será dirigido à comissão de contratação, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
- 5.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.
- 5.7. O recurso e o pedido de reconsideração não terão efeito suspensivo.
- 5.8. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 5.9. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no sítio eletrônico www.niteroi.rj.gov.br.

6. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

- 6.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o interessado que, com dolo ou culpa:
- 6.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pela comissão de contratação;
- 6.1.2. salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, deixar de apresentar amostra ou apresentá-la em desacordo com as especificações do edital;
- 6.1.3. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade do credenciamento;
- 6.1.4. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- 6.1.5. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o credenciamento;
- 6.1.6. fraudar o credenciamento;
- 6.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:
- 6.1.7.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;
- 6.1.7.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;
- 6.1.7.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;
- 6.1.8. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do credenciamento;
- 6.1.9. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.
- 6.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, após regular processo administrativo, garantida a prévia defesa, aplicar aos credenciados as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:
- 6.2.1. advertência;
- 6.2.2. multa;
- 6.2.3. impedimento de licitar e contratar; e
- 6.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.
- 6.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- 6.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- 6.3.2. as peculiaridades do caso concreto;
- 6.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 6.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública; e
- 6.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 6.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 10% incidente sobre o valor do contrato, recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.
 - 6.4.1. Para as infrações previstas nos itens 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 e 6.1.4, a multa será de 0,5% a 3% do valor fixo de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).
 - 6.4.2. Para as infrações previstas nos itens 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8 e 6.1.9, a multa será de 3% a 10% do valor fixo de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).
- 6.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 6.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 6.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 e 6.1.4, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- 6.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8 e 6.1.9, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 e 6.1.4 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133, de 2021.
- 6.9. A recusa injustificada do credenciado em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita nos itens 6.1.3 e 6.1.4, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia em favor do órgão ou entidade credenciante, nos termos do art. 45, §4º, da IN SEGES/ME n.º 73, de 30 de setembro de 2022.
- 6.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o interessado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
- 6.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
- 6.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

6.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

6.14. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

6.15. A contratada responsabiliza-se integralmente por prejuízos causados à Administração Pública, ao Fundo de Crédito ou aos beneficiários, decorrentes de falhas, omissões ou irregularidades na execução contratual.

6.16. A Administração Pública utilizará instrumentos de avaliação periódica com o objetivo de verificar se os agentes financeiros credenciados continuam atendendo aos requisitos técnicos, operacionais e financeiros exigidos neste edital e no contrato.

6.17. A inobservância das condições estabelecidas poderá ensejar advertência, suspensão temporária, descredenciamento ou outras medidas administrativas cabíveis, sem prejuízo das sanções previstas na legislação aplicável.

6.18. As avaliações periódicas serão realizadas com base em informações e relatórios fornecidos pelo Agente Operador, devendo ser assegurada à Administração plena capacidade de acompanhamento e controle da execução das operações vinculadas ao Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

6.19. O não atendimento dos indicadores relacionados no Anexo I do Termo de Referência, onde estão indicados os parâmetros dos Instrumentos de Medição de Resultados (IMR), ensejará em aplicações de outras sanções administrativas constantes no referido documento e que deverão ser observadas pela contratada.

7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos enquanto este permanecer em vigor.

7.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelos seguintes meios: atendimento@smhrf.niteroi.rj.gov.br.

7.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado por meio eletrônico no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

7.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

7.5. Acolhida a impugnação, o edital retificado será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.

8. DA DIVULGAÇÃO DA LISTA DE CREDENCIADOS

8.1. O resultado, com a lista de credenciados relacionados de acordo com o critério estabelecido no edital, será publicado e estará permanentemente disponível e atualizado no PNCP.

9. DA CONTRATAÇÃO

9.1. Após divulgação da lista de credenciados, o órgão ou a entidade poderá convocar o credenciado para assinatura do instrumento contratual, emissão de nota de empenho de despesa, autorização de compra ou outro instrumento hábil, conforme disposto no art. 95 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2. A Administração poderá convocar o credenciado durante todo o prazo de validade do credenciamento para assinar o contrato ou outro instrumento equivalente, sob pena de decair o direito à contratação, sem

prejuízo das sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e no edital de credenciamento.

9.3. O prazo para assinatura do instrumento contratual pelo credenciado, após convocação pela Administração, será de 5 (cinco) dias úteis.

9.4. O prazo de que trata o item 9.3 poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, mediante solicitação, devidamente justificada, do credenciado durante o seu transcurso, desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

9.5. Previamente à emissão de nota de empenho e à contratação, a Administração deverá realizar consulta ao Sicaf para identificar possível impedimento de licitar e contratar.

9.6. Os contratos decorrentes de credenciamento poderão ser alterados, observado o disposto no art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.7. É vedado o cometimento a terceiros do objeto contratado sem autorização expressa da Administração.

9.8. A gestão operacional do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói será exercida pelo Agente Operador que figurará no contrato deste edital como interveniente-anuente.

9.9. Desta forma, os repasses de recursos, prestação de contas, geração de relatórios e demais atividades necessárias para plena operacionalidade do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói deverão também ser estabelecidos e alinhados entre o representante da gestão operacional na figura do Agente Operador e os respectivos Agentes Financeiros devidamente habilitados.

9.10. O prazo de vigência dos contratos decorrentes do presente credenciamento será 120 meses, contados da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

9.11. O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente de termo aditivo, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.

9.12. As operações de crédito firmadas entre o Agente Financeiro e os mutuários deverão observar o Decreto Municipal nº 468/2025, alterado pelo Decreto Municipal nº 575/2025, ou qualquer outro que venha a alterá-lo e/ou substituí-lo.

9.13. O Agente Financeiro permanecerá responsável pela execução e acompanhamento das operações de crédito iniciadas durante a vigência deste contrato, ainda que estas se estendam além do termo final previsto nesta cláusula.

10. CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DA ORDEM DE CONTRATAÇÃO DOS CREDENCIADOS.

10.1. Tendo em vista o caráter contínuo e não excludente do credenciamento dos agentes financeiros, todas as instituições credenciadas poderão, em igualdade de condições, pleitear recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói junto ao agente operador, observadas as normas operacionais, as diretrizes de aplicação e os limites orçamentários disponíveis.

10.2. A distribuição dos recursos ocorrerá de forma isonômica, mediante a análise dos pleitos apresentados e conforme a ordem cronológica de protocolo das solicitações, salvo quando houver motivação técnica ou operacional devidamente justificada pelo Agente Operador e/ou pelo Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

11. REVOGAÇÃO E DO DESCREDENCIAMENTO

11.1. O edital de credenciamento poderá ser anulado, a qualquer tempo, em caso de vício de legalidade, ou revogado, por motivos de conveniência e de oportunidade da administração.

11.2. Na hipótese de anulação do edital de credenciamento, os instrumentos que dele resultaram ficarão

sujeitos ao disposto nos art. 147 ao art. 150 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.3. A revogação do edital de credenciamento não repercutirá nos instrumentos já celebrados que dele resultaram.

11.4. Será realizado o descredenciamento quando houver:

11.4.1. pedido formalizado pelo credenciado, no prazo de **30 (trinta)** dias;

11.4.2. perda das condições de habilitação do credenciado;

11.4.3. descumprimento injustificado do contrato pelo contratado;

11.4.4. sanção de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade superveniente ao credenciamento;

11.4.5. perda da autorização de funcionamento pelo Banco Central do Brasil;

11.4.6. condenação administrativa ou judicial por atos de improbidade, fraude ou corrupção, ou crimes de lavagem de dinheiro, conforme Lei nº 9.613/1998;

11.4.7. ato de omissão dolosa ou prática que comprometa a integridade da política pública ou a segurança dos dados e recursos geridos.

11.5. O pedido de descredenciamento de que trata o item 11.4.1 não desincumbirá o credenciado do cumprimento de eventuais contratos assumidos e das responsabilidades deles recorrentes.

11.6. Nas hipóteses previstas nos subitens 11.4.2 e 11.4.3 além do descredenciamento, deverá ser aberto processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, para possível aplicação de penalidade, na forma estabelecida na legislação.

11.7. Se houver a efetiva prestação de serviços ou o fornecimento dos bens, os pagamentos serão realizados normalmente, até decisão no sentido de rescisão contratual, caso o fornecedor não regularize a sua situação.

11.8. Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou no interesse da Administração, devidamente justificado, em qualquer caso, pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante, não será rescindido o contrato em execução com empresa ou profissional que estiver irregular.

12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO EDITAL

12.1. O presente edital terá prazo de vigência indeterminado a partir de sua publicação no PNCP.

12.2. O presente Credenciamento poderá ser revogado por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulado no todo ou em parte por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiro, de acordo com o Art. 169 da Lei Federal nº 14.133/2021 (antigo art. 49 da Lei n.º 8.666/93), assegurado o direito de defesa sobre os motivos apresentados para a prática do ato de revogação ou anulação.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

13.2. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do interessado, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

13.3. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

13.4. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico www.niteroi.rj.gov.br.

13.5. Sustentabilidade Ambiental, Social e Econômica: a presente contratação observará os princípios do desenvolvimento sustentável, nos termos do Art. 3º da Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), do Art. 6º da Lei nº 14.133/2021, e do Plano Diretor de Logística Sustentável do Município de Niterói.

13.5.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, a contratada deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Comprovar que adota políticas internas de gestão ambiental ou apresentar declaração de compromisso institucional com práticas de sustentabilidade, incluindo ações de redução de consumo de papel, uso de energia limpa, política de descarte consciente e outras medidas que contribuam para mitigar impactos ambientais.
- b) O atendimento aos beneficiários deverá ocorrer em instalações acessíveis, com infraestrutura que garanta o conforto e a segurança dos usuários, preferencialmente em espaços com certificações ou práticas sustentáveis reconhecidas.
- c) Os sistemas informatizados utilizados pela contratada deverão permitir a operação 100% digital do fluxo de crédito, possibilitando a redução da emissão de documentos físicos e otimizando o uso de recursos.
- d) A instituição contratada deverá adotar medidas de acessibilidade digital e comunicacional, com interfaces compatíveis com leitores de tela, linguagem simples e atendimento adequado a pessoas com deficiência.
- e) No caso de descarte e destinação ambientalmente adequada de inservíveis, a contratada deverá proceder ao descarte e destinação ecologicamente correta, sendo responsabilidade da contratada e realizada de acordo com a Lei Federal nº 12.305/2010 e o Decreto Federal nº 7.404/2010.

13.6. Indicação de Marcas ou Modelos: por se tratar de contratação de serviços especializados com base em metodologia própria de instituições financeiras credenciadas pelo Banco Central do Brasil, não se faz necessária a indicação de marca, modelo ou fornecedor específico de bens ou sistemas.

13.6.1. Entretanto, os sistemas e ferramentas tecnológicas a serem utilizados deverão estar em conformidade com os padrões de mercado e atender às exigências legais e necessárias para o envio de informações e relatórios, além de viabilizar as transferências de recursos necessárias e inerentes à presente contratação.

13.7. Vedação de Contratação de Marca ou Produto: não há vedação administrativa expressa para o uso de marcas ou produtos específicos na presente contratação.

13.7.1. Caso constatada inadequação, a Administração poderá instaurar processo administrativo para fundamentar eventual restrição futura, nos termos do Art. 41, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

13.8. Exigência de Carta de Solidariedade: dada a natureza do objeto contratado, não será exigida carta de solidariedade do fabricante, pois a contratada será a própria instituição financeira credenciada, diretamente responsável pela execução do objeto, e em nenhuma hipótese será admitida a transferência de

responsabilidade técnica sobre os serviços prestados.

13.9. Garantia da Contratação: não haverá exigência da garantia da contratação dos Artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, considerando que não haverá pagamento pelos serviços prestados.

13.10. Gestão do Contrato:

- a) Preposto: A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, indicando seus poderes e deveres. O preposto deverá estar disponível para contato contínuo com a Administração, e o Contratante poderá recusar sua indicação ou manutenção justificadamente.
- b) Fiscalização: A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por fiscais técnico e administrativo, conforme Art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e Artigos 20 a 26 do Decreto Municipal 14.730/2023. A fiscalização ocorrerá de forma sistemática, com base em checklists operacionais, análise de relatórios, auditorias e acompanhamento de indicadores.
- c) Gestor do Contrato: O gestor do contrato administrará o contrato até o término de sua vigência, controlando prazos, validando relatórios, emitindo pareceres e deliberando sobre pedidos de reequilíbrio.
- d) As rotinas operacionais e administrativas deverão observar as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e pelo Conselho Gestor do Fundo. Os parâmetros mínimos de desempenho, prazos, metas e Instrumentos de Medição de Resultado (IMR) serão formalizados por meio de Ordem de Serviço de Execução Operacional (OSEO).
- e) Interdependência de Contratações: Para que a solução seja plenamente atendida, faz-se mister a elaboração de artifício jurídico nos respectivos instrumentos contratuais (como uma cláusula suspensiva ou resolutiva) que estabeleça condicionante para início das atividades contratuais com impacto financeiro nesta relação, qual seja a existência do Agente Operador.

13.11. Obrigações Gerais da Contratada: a contratada responsabiliza-se integralmente por prejuízos causados à Administração Pública, ao Fundo de Crédito ou aos beneficiários, decorrentes de falhas, omissões ou irregularidades na execução contratual.

13.11.1. O Agente Financeiro deverá assumir integralmente todos os riscos de inadimplência e de mercado inerentes às operações de financiamento contratadas com aporte de recursos do FDICN, assegurando o repasse integral do fluxo de pagamentos ao Agente Operador, conforme as condições pactuadas, independentemente da inadimplência do tomador de crédito.

13.12. Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade superior, observados os princípios que informam a atuação da Administração Pública.

13.13. Ficam os Interessados sujeitos às sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis caso apresentem, no Credenciamento, qualquer declaração falsa que não corresponda à realidade dos fatos.

13.14. O foro da comarca de Niterói é designado como o competente para dirimir quaisquer controvérsias relativas a este Credenciamento e à contratação e execução dele decorrentes.

13.15. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

- 13.15.1. ANEXO I – Termo de Referência;
- 13.15.2. ANEXO II – Minuta de Termo de Contrato;
- 13.15.3. ANEXO III – Declaração de atendimento aos requisitos de habilitação;
- 13.15.4. ANEXO IV – Declaração de cumprimento do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;
- 13.15.5. ANEXO V – Termo de adesão ao credenciamento;
- 13.15.6. ANEXO VI – Declaração de inexistência de penalidade.

Niterói, 17 de julho de 2026.

MARCELE SARDINHA DE ALMEIDA

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA PARA SERVIÇOS MÃO DE OBRA COM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Processo Administrativo nº 9900197248/2025)

CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. A presente contratação tem por objeto o credenciamento de instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nos termos da legislação vigente, para atuarem como Agentes Financeiros do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, instituído pela Lei Municipal 4.009/2025, de 14 de maio de 2025, e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 468/2025, alterado pelo Decreto 575/2025, anexado em peça 15 deste processo.

1.1.1. Esta importante atuação de fomento faz parte de um conjunto de iniciativas do poder público municipal visando a revitalização do Centro de Niterói, por meio da oferta de recursos com taxas subsidiadas objetivando a viabilização financeira dos projetos imobiliários e hoteleiros nesta região, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

1.1.2. A implementação do programa exige a adoção de uma estrutura técnico-operacional compatível com as diretrizes do Sistema Financeiro Nacional, a fim de garantir a análise de crédito, concessão dos financiamentos, gestão contábil e financeira dos recursos públicos aportados, bem como a cobrança administrativa e eventualmente judicial das operações inadimplentes.

1.1.3. Diante das limitações institucionais da administração pública municipal para desempenhar tais funções de natureza bancária e financeira, em especial a complexidade que envolve no caso de operações de financiamento de empreendimentos imobiliários e hoteleiros com a necessidade de especialização de análises financeiras, técnicas e jurídicas correlatas, além das exigências regulatórias do BACEN para estas contratações, torna-se indispensável a contratação de agentes operacional e financeiros especializados, dotados da competência legal, capacidade técnica e estrutura operacional para a execução dos serviços exigidos, sendo este Termo de Referência destinado a parametrização do credenciamento dos agentes financeiros.

1.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como de difícil solução, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.2.1. A contratação se dará por meio de credenciamento aberto e contínuo, nos termos do art. 79 da Lei 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 14.730/2023, caracterizando-se como contratação paralela e não

excludente.

1.3. Embora o processo de seleção da contratada ocorra por meio de credenciamento – e não por competição direta entre propostas de preço – a solução técnica exige que a execução dos serviços ocorra de forma integral dentro de cada contrato, não sendo recomendável o parcelamento funcional ou entre múltiplos prestadores para uma mesma operação.

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 120 meses contado da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), podendo ser renovado por igual período.

1.4.1. O credenciamento possui fluxo contínuo para o cadastramento de instituições financeiras interessadas em acessar recursos do FDICN.

1.4.2. A vigência plurianual de 120 meses é considerada a mais vantajosa e adequada, dada a natureza de financiamento imobiliário e a necessidade de assegurar a perenidade da política pública de fomento.

1.4.3. Em observância ao princípio da isonomia e à natureza do credenciamento, a Administração irá divulgar e manter, em sítio eletrônico oficial, edital de chamamento público de interessados, assegurando o cadastramento permanente de novas instituições financeiras que atendam às condições fixadas.

1.4.4. Embora o credenciamento seja de caráter contínuo, permitindo o cadastramento permanente de novas instituições financeiras interessadas em acessar os recursos do FDICN, os serviços a serem prestados pelos agentes financeiros credenciados terão prazo determinado de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da publicação do extrato deste contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

1.4.5. O edital de chamamento público estabelecerá as condições padronizadas de contratação e os critérios objetivos de habilitação.

1.4.6. Atendidos os requisitos estabelecidos no edital, haverá contratação imediata e simultânea de todas as instituições credenciadas, observadas as condições uniformes previamente definidas, não se estabelecendo competição entre os participantes, mas mera habilitação para execução do objeto.

1.5. Ressalte-se, ademais, que cada contrato de financiamento firmado com os mutuários possui autonomia jurídica própria e vincula o agente financeiro ao fiel cumprimento das regras do Fundo, inclusive no que concerne a prazos de carência, amortização, encargos e garantias.

1.6. O Agente Financeiro permanecerá responsável pela execução e acompanhamento das operações de crédito iniciadas durante sua vigência, ainda que estas se estendam além do termo final do contrato.

1.7. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico

específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

2.2. Conforme disposto no artigo 6º, inciso XXIII, alínea “c”, da Lei Federal nº 14.133/2021, e nos artigos 30 a 33 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, os elementos técnicos, operacionais e legais que sustentam a presente contratação foram estruturados com base:

- Na análise da demanda institucional vinculada à implementação Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói instituído pela Lei Municipal nº 4009/2025, e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 468/2025 de 11/09/2025, alterado pelo Decreto Municipal nº 575/2025 de 09/12/2025.
- No levantamento de mercado e na avaliação de práticas similares adotadas por entes da federação em programas de fomento ao financiamento imobiliário e à moradia;
- Na ausência de capacidade institucional e legal da Administração Pública Municipal para exercer, diretamente, as atividades próprias do Sistema Financeiro Nacional;
- Na necessidade de garantir a gestão eficiente, transparente e segura dos recursos públicos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

2.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada nos itens a seguir.

3.2. A solução proposta corresponde à contratação, por meio de credenciamento, de instituições financeiras devidamente autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que atuarão como agentes financeiros responsáveis pela gestão operacional do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, instituído pela Lei Municipal nº 4009/2025 e regulamentado pelo Decreto Municipal 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025.

3.3. Serão atividades a serem desempenhadas pelo Agente Financeiro:

3.3.1. Análise da Capacidade Financeira das empresas tomadoras de crédito e tramitação, conforme a seguir:

- Promover a análise técnica e documental das empresas tomadoras de crédito, com foco na viabilidade econômico-financeira do projeto, na capacidade financeira das empresas e no atendimento das garantias necessárias a operação;
- Verificar e validar a documentação fiscal, contábil e cadastral;
- Visitar e verificar as instalações da empresa tomadora de crédito e as respectivas obras já entregues, além de avaliar capacidade financeira;

- Consultas a *bureaus* de crédito e sistemas oficiais;
- Aplicação de modelos de análise de risco e capacidade de endividamento;
- Emissão de parecer técnico e registro sistematizado da operação;
- Atendimento pleno às empresas tomadoras de crédito com orientações, retorno das análises e tratamento dos documentos apresentados;
- Atribuição de Rating e limites de crédito para as empresas tomadoras de crédito;
- Encaminhamento de relatórios atualizados das empresas tomadoras de crédito pleiteadoras dos recursos do FDICN que estão com análise em andamento no Agente Financeiro ao Agente Operador;
- Encaminhar demanda de análise ao Agente Operador de enquadramento para utilização dos recursos do FDICN, caso solicitado pela empresa tomadora de crédito e o projeto se enquadre nos pré-requisitos legais estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025, pelo Decreto Municipal 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025 e pelas deliberações do Conselho do Fundo;

3.3.2. Contratação e Liberação dos Recursos às Empresas Tomadoras de Crédito:

- Promover a contratação das operações dentro dos parâmetros de análises de risco, de engenharia (projeto) e jurídica já existentes na instituição financeira, sem nenhuma condição diferenciada em termos de aprovação de crédito ou de qualquer análise para as empresas tomadoras de crédito, mantendo desta forma o compliance e respectivas análises isentas já promovidas pelo Agente Financeiro;
- Atender ao fluxo e aos procedimentos de contratação das operações de financiamento de empreendimentos imobiliários e hoteleiros nos moldes estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025 e Decreto 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025, pelo regramento do Agente Financeiro e do BACEN, além de deliberação executiva a ser definida pelo Conselho do Fundo, sendo o mesmo a ser adotado por todos os Agentes Financeiros credenciados;
- Aportar recursos em conjunto com os valores aportados pelo FDICN, na modalidade de operação “*blended finance*”, em percentuais de 50% de recursos do Agente Financeiro e 50% do FDICN, composição esta atualmente aprovada pelo Conselho do FDICN (ou em percentuais diferentes mediante aprovação prévia do Conselho do Fundo e do Agente Financeiro), de modo a se constituir o valor total de concessão de crédito à empresa tomadora de crédito no somatório destes dois aportes;
- Disponibilizar para contratação as operações já existentes na instituição financeira, como o Apoio a Produção, o Plano Empresário ou outra operação que viabilize o financiamento do empreendimento imobiliário ou hoteleiro enquadrado nos critérios do FDICN e que estejam devidamente habilitados e aprovados no Agente Financeiro;

- Financiar empreendimentos imobiliários de construção de empreendimentos residenciais e hoteleiros, novos ou requalificados (retrofit), na região delimitada pela Lei Municipal 4.009/2025;
- Utilizar a taxa máxima de 65% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou *retrofit*, com atribuição de *rating A* na contratação com utilização dos recursos do FDICN na proporção de 50%, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar, a serem cobrados do tomador de crédito;
- Utilizar a taxa máxima de 71% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou *retrofit*, com atribuição de *rating B* na contratação com utilização dos recursos do FDICN na proporção de 50%, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar, a serem cobrados do tomador de crédito;
- Utilizar a taxa máxima de 115% da SELIC + TR (Taxa Referencial), ou em outros percentuais e indicadores que sejam equivalentes, para as operações de financiamento de empreendimentos hoteleiros, novos ou *retrofit*, para qualquer *rating* na contratação com utilização dos recursos do FDICN na proporção de 50%, nos produtos disponíveis pelo Agente Financeiro.
- Utilizar os prazos máximos de carência e de financiamento para as operações contratadas com recursos do FDICN, conforme definidos no Decreto 468/2025, alterado pelo Decreto 575/2025, a saber:
 - Prazo de Carência: 38 meses;
 - Prazo de Amortização: 42 meses
- Receber os recursos do Agente Operador para repasse aos tomadores de crédito conforme medições efetuadas mensalmente pelo Agente Financeiro;
- Apresentar no contrato de financiamento de empreendimento imobiliário ou hoteleiro com recursos do FDICN a taxa média praticada no contrato, considerando os recursos aplicados pelo FDICN e pelo Agente Financeiro;
- Emitir e formalizar os contratos de financiamento conforme autorizado pelo Conselho do Fundo e somente após esta autorização;
- Incluir, se for o caso, as cláusulas suspensivas ou resolutivas no contrato conforme condições aprovadas pelo Agente Financeiro e pelo Conselho do Fundo;
- Verificar a contratação dos seguros exigidos para os financiamentos, conforme exigências técnicas legais, dos Agentes Financeiros, do Conselho, da Lei Municipal 4.009/2025, do Decreto Municipal 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025 e eventuais deliberações do Conselho;

- Acompanhar o atendimento das cláusulas suspensivas/resolutivas e o devido registro do contrato no respectivo cartório de imóveis dentro do prazo estabelecido em contrato e autorizado pelo Agente Financeiro e Conselho do Fundo;
- Promover o cancelamento do contrato nos casos em que o contrato não atenda as cláusulas suspensivas/resolutivas dentro do prazo estabelecido e a respectiva devolução de eventuais recursos aportados pelo FDICN;
- Disponibilizar para contratação as operações já existentes na instituição financeira, como o Apoio a Produção, o Plano Empresário ou outra operação financeira que viabilize o financiamento do empreendimento imobiliário e hoteleiro enquadrado nos critérios do FDICN e que estejam devidamente habilitados e aprovados no Agente Financeiro;
- Validar garantias exigidas nas operações efetuadas pelo Agente Financeiro (aval, fiança ou fundos garantidores, nos termos que forem autorizados pelo Agente Financeiro com anuência do Conselho do FDICN);
- Executar as transferências financeiras, respeitando os parâmetros estabelecidos pelo Conselho do Fundo;
- Informar formalmente o atendimento das condições suspensivas e/ou condicionantes e a liberação dos recursos aos tomadores de crédito ao Conselho do Fundo;
- Garantir o controle sistêmico e a rastreabilidade das liberações realizadas;
- Promover emissão de relatórios mensais, anuais ou quando for demandado pelo Agente Operador ou pelo Conselho do FDICN.

3.3.3. Gestão dos Recursos Concedidos

- Remunerar os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói aportados nas contratações de financiamentos imobiliários de projetos aprovados pelo Conselho do Fundo com a taxa de juros nominais de 3% ao ano + TR (Taxa Referencial), conforme estabelecido pelo Conselho do Fundo através da 8ª reunião ocorrida no dia 16/06/2026 ou em outra taxa a ser aprovada pelo Conselho previamente às contratações, da integralidade dos recursos repassados ao Agente Financeiro, independente da constituição do saldo devedor atribuído ao tomador de crédito;
- Garantir a remuneração definida para os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói por todo o prazo de cada operação nos parâmetros definidos, não sendo permitida a alteração desta condição no transcorrer de cada contrato de financiamento junto aos tomadores de crédito;
- Acompanhamento integral da carteira de crédito ativa sob gestão do Agente Financeiro;

- Monitoramento de prazos, vencimentos e saldos devedores das operações contratadas;
- Monitoramento das medições das obras e emissão de relatórios ao Agente Operador e ao Conselho;
- Controle contábil individualizado dos contratos;
- Elaboração de relatórios de desempenho e inadimplência;
- Conciliação contábil-financeira com o Fundo, emitindo relatórios ao Agente Operador e ao Conselho;
- Prestação de contas e suporte técnico ao Agente Operador e ao Conselho;
- Garantir o retorno dos recursos conforme aprovado na contratação da operação ao Agente Operador, respeitando os respectivos vencimentos de cada contrato, independente do fluxo de pagamento da empresa tomadora de crédito, assumindo desta forma os riscos de inadimplência destas operações;
- Não realizar resultados financeiros, lucros ou rendimentos com os recursos do FDICN em favor do Agente Financeiro.

3.3.4 Gestão e monitoramento das obras dos projetos financiados:

- Acompanhamento das obras com medições efetuadas pela equipe técnica do Agente Financeiro mensalmente através de vistorias, com emissão de relatórios ao Agente Operador e/ou ao Conselho;
- Liberação de recursos à empresa tomadora de crédito somente na proporção das medições efetuadas na avaliação da vistoria de obra realizada mensalmente pelo Agente Financeiro;
- Composição do saldo devedor das empresas tomadoras de crédito na proporção da execução da obra mensuradas nas vistorias mensais;
- Verificação da normalidade da execução das obras nas vistorias mensais;
- Notificação às empresas e ao Agente Operador para casos de identificação nas vistorias de vícios construtivos e/ou de atraso de obra;
- Acionamento das respectivas seguradoras responsáveis pelas apólices contratadas para a respectiva obra, no caso de identificados riscos ou vícios construtivos durante as vistorias técnicas mensais ou pontuais, para exercício das coberturas aplicáveis à ocorrência;
- Acompanhamento da evolução da demanda de sinistro relativo às obras com recursos aportados pelo FDICN, atuando proativamente para que seja dado o devido tratamento pela seguradora da ocorrência;
- Atestar a conclusão da obra, observando aspectos legais e técnicos do projeto, analisando o pleno atendimento do memorial descritivo da obra e todos os detalhes técnicos correlatos de habitabilidade;

- Promover a alteração da situação financeira dos contratos de financiamento imobiliário do empreendimento (em caso de saldo devedor remanescente) e das pessoas físicas que eventualmente tenham contratado durante a fase de obra para a fase de amortização;

3.3.5 Cobrança dos Contratos Inadimplidos

- Efetuar as atividades administrativas de cobrança dos contratos em atraso superior a 30 dias com o objetivo de recuperar os valores vencidos;
- Monitorar sistematicamente dos contratos em atraso, apresentando prestação de contas mensal, anual ou quando for solicitado ao Agente Operador e/ou Conselho do Fundo;
- Envio de notificações, comunicações e estratégias de renegociação junto aos tomadores de crédito inadimplentes;
- Registro das ações e interações em sistema próprio para prestação de contas ao Agente Operador;
- Relatórios de inadimplência com indicadores de desempenho para serem apresentados ao Agente Operador;
- Adoção de boas práticas e conformidade com normas legais de cobrança, respeitando as leis de proteção de dados conforme LGPD;
- Promover ações de cobranças administrativas diferenciadas e/ou judiciais em caso de identificação de atrasos de pagamentos superiores a 60 dias pela empresa tomadora de crédito;
- Estabelecer monitoramento da cobrança judicial com prestação de contas ao Agente Operador e/ou ao Conselho do Fundo.

3.3.6. Manutenção e Atualização de Sistemas

- Parametrizar e manter sistemas para análise, concessão e liberação de crédito;
- Gerenciar a geração de boletos, meios de pagamentos, controle de garantias e cobranças;
- Oferecer suporte técnico aos operadores e agentes locais;
- Assegurar a proteção de dados conforme a LGPD.

3.3.7. Relatórios e Prestação de Contas

- Emitir relatórios mensais, semestrais, anuais ou quando for demandado pelo Agente Operador e/ou Conselho do Fundo para apresentação aos mesmos com indicadores operacionais e financeiros;

- Cumprir os prazos e padrões técnicos definidos em contrato e no Termo de Referência;
- Disponibilizar informações em meio eletrônico para fiscalização e controle;
- Atuar em conformidade com as determinações do Conselho do Fundo.

3.3.8. Atendimento e Suporte

- Promover atendimento técnico presencial ou remoto às empresas pleiteadoras do financiamento com recursos do FDICN, inclusive dando retorno sobre a aprovação ou não do aporte destes recursos;
- Apoiar operacionalmente as empresas tomadoras do crédito;
- Promover treinamento para equipes de atendimento;
- Encaminhar demandas ao Agente Operador, ao Conselho ou à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, quando necessário.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Sustentabilidade:

4.1.1. A presente contratação observará, no que couber, os princípios do desenvolvimento sustentável, nos termos do artigo 3º da Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), do artigo 6º da Lei nº 14.133/2021, e do Plano Diretor de Logística Sustentável do Município de Niterói, assegurando a incorporação de critérios de sustentabilidade ambiental, social e econômica à execução contratual.

4.1.2. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Manual de Compras Sustentáveis do Município de Niterói:

- A contratada deverá comprovar que adota políticas internas de gestão ambiental ou apresentar declaração de compromisso institucional com práticas de sustentabilidade, incluindo ações de redução de consumo de papel, uso de energia limpa, política de descarte consciente e outras medidas que contribuam para mitigar impactos ambientais.
- O atendimento aos beneficiários deverá ocorrer em instalações acessíveis, com infraestrutura que garanta o conforto e a segurança dos usuários, preferencialmente em espaços com certificações ou práticas sustentáveis reconhecidas.
- Os sistemas informatizados utilizados pela contratada deverão permitir a operação 100% digital do fluxo de crédito, possibilitando a redução da emissão de documentos físicos e otimizando o uso de recursos.

- A instituição contratada deverá adotar medidas de acessibilidade digital e comunicacional, com interfaces compatíveis com leitores de tela, linguagem simples e atendimento adequado a pessoas com deficiência.

4.2. Indicação de marcas ou modelos (Art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021):

4.2.1. Por se tratar de contratação de serviços especializados com base em metodologia própria de instituições financeiras credenciadas pelo Banco Central do Brasil, não se faz necessária a indicação de marca, modelo ou fornecedor específico de bens ou sistemas. Entretanto, os sistemas e ferramentas tecnológicas a serem utilizados pela contratada deverão estar em conformidade com os padrões de mercado e atender às exigências de atendimento de informações, relatórios e repasses financeiros junto à Administração Pública Municipal, conforme previsto no item de requisitos técnicos do Edital.

4.3. Da vedação de contratação de marca ou produto

4.3.1 Até a presente data, não há vedação administrativa expressa para o uso de marcas ou produtos específicos no âmbito da presente contratação. Caso venha a ser constatada, no curso da contratação, a inadequação de marcas, soluções ou fornecedores utilizados anteriormente, a Administração poderá instaurar processo administrativo para fundamentar eventual restrição futura, nos termos do artigo 41, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

4.4. Da exigência de carta de solidariedade

4.4.1. Dada a natureza do objeto contratado não será exigida carta de solidariedade do fabricante, pois a contratada será a própria instituição financeira credenciada, diretamente responsável pela execução do objeto. Em nenhuma hipótese será admitida a transferência de responsabilidade técnica sobre os serviços prestados.

4.5. Da participação de empresas sob a forma de consórcio

4.5.1. Não será permitida a participação de empresas sob a forma de consórcio, em razão de ser um tipo de objeto no qual as instituições financeiras credenciadas rotineiramente operam individualmente.

4.6. Subcontratação

4.6.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.7. Garantia da contratação

4.7.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

4.7.2. Considerando que não haverá pagamento pelos serviços prestados, não há previsão de adiantamentos financeiros ou entrega de bens públicos ao contratado, não se justificando dessa forma a exigência de garantia adicional de execução.

4.7.3. Será exigido o repasse dos recursos em cada vencimento contratual, conforme estabelecido em cada operação e independente do fluxo de pagamento realizado pelo tomador de crédito, assumindo o Agente Financeiro o risco de inadimplência destas operações, sendo considerado como descumprimento contratual o não atendimento desta condição.

4.8. Vistoria

4.8.1. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de execução

5.1.1. A execução do objeto terá início imediatamente após a publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), independentemente da emissão de ordem de serviço, salvo disposição em contrário expressa em cláusula contratual.

5.1.2. A execução dos serviços far-se-á sob demanda e, em fluxo contínuo, conforme parâmetros operacionais fixados no Edital, no contrato e nas deliberações do Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

5.1.3. Não será exigido cronograma físico-financeiro por fases da execução da presente contratação, dado que o Agente Financeiro deverá atender às normativas estabelecidas pelo próprio Agente Financeiro e acompanhadas pelo Agente Operador e/ou Conselho do FDICN.

5.2. Local e horário da prestação dos serviços

5.2.1. Os serviços deverão ser prestados no município de Niterói por meio de canais de atendimento, físicos ou digitais, que garantam o amplo e fácil acesso ao público-alvo.

5.2.2. A Contratada deverá disponibilizar, no mínimo:

5.2.2.1. Canais de Atendimento Remoto: plataformas digitais, e-mail, telefone ou outros meios eletrônicos capazes de prover orientação, realizar esclarecimentos e permitir a recepção de documentos de forma segura e eficiente.

5.2.2.2. Pontos de Atendimento Presencial: caso a estratégia de atendimento inclua pontos físicos, estes deverão estar localizados em áreas de fácil acesso e grande circulação de público no município de Niterói ou em outras localidades.

5.2.2.3. Toda a estrutura de atendimento, física ou digital, deverá estar devidamente apta a atuar e prestar os devidos esclarecimentos sobre as operações a serem utilizadas nas contratações com recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói. A implementação, manutenção e os custos de todos os canais de atendimento serão de responsabilidade exclusiva da Contratada, sem qualquer ônus para a Administração.

5.3. O atendimento presencial mínimo deverá ocorrer em dias úteis, no horário comercial, podendo ser estendido conforme a capacidade da instituição e demanda dos tomadores de crédito. Atendimentos remotos deverão respeitar os padrões de prontidão e disponibilidade descritos no contrato.

5.4. Rotinas a serem cumpridas

5.4.1. As rotinas operacionais e administrativas deverão observar as diretrizes estabelecidas pelo Agente Operador, pela Secretaria Municipal Habitação e Regularização Fundiária e pelo Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, incluindo a emissão de relatórios operacionais, indicadores de desempenho, conciliação financeira mensal e prestação de contas padronizada, conforme modelo a ser definido pelo Agente Operador e pelo Conselho.

5.4.2. Os parâmetros mínimos de desempenho, indicadores de qualidade, critérios de avaliação de resultados e outros Instrumentos de Medição de Resultado (IMR), além dos definidos no ANEXO I do presente termo de referência, poderão ser definidos e formalizados, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, por meio de Deliberação Executiva, expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, aprovada pelo Conselho do FDICN e de cumprimento obrigatório pela CONTRATADA.

5.4.2.1. A Deliberação Executiva será considerada instrumento complementar com natureza vinculante, integrando este Termo de Referência para todos os fins legais e contratuais e servirá como base para fiscalização, apuração de conformidade, aplicação de glosas e sanções administrativas, conforme os arts. 115 e 156 da Lei nº 14.133/2021, bem como demais disposições constantes da minuta contratual.

5.5. Materiais a serem disponibilizados

5.5.1. Toda a infraestrutura física, tecnológica, documental e de pessoal será de responsabilidade da instituição financeira contratada, incluindo os materiais, ferramentas, sistemas de gestão, plataformas digitais, equipamentos de atendimento e quaisquer outros insumos necessários à execução do objeto, em conformidade com o contrato.

5.6. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.6.1. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

- a. Receber e atender as solicitações de propostas de financiamento de projetos apresentados pelos tomadores de crédito;
- b. Analisar previamente o enquadramento do projeto apresentado pelo tomador de crédito e dar encaminhamento para as respectivas análises junto a própria instituição financeira e às áreas da Prefeitura conforme fluxograma definido pelo Conselho do FDICN;
- c. Promover as análises financeiras das empresas tomadoras de crédito que solicitarem recursos do Fundo para avaliação das respectivas capacidades de pagamento e de endividamento;
- d. Promover as análises técnicas de engenharia e jurídicas do projeto, conforme as regras estabelecidas pela própria instituição financeira e respeitando o regramento técnico do projeto estabelecido pelos entes públicos;
- e. Compartilhar as informações destas análises com o Agente Operador e com o Conselho do Fundo;
- f. Providenciar a formalização contratual das operações, inclusive acompanhando o devido registro das garantias, após a conclusão de todas as análises da instituição financeira e da autorização do Conselho do FDICN;
- g. Promover a liberação de recursos após a formalização contratual e fazer as medições e liberações mensais conforme evolução das respectivas obras de cada operação;
- h. Promover e controlar os pagamentos efetuados pelos tomadores de crédito, retornando os respectivos valores ao FDICN;
- i. Estabelecer procedimentos de cobrança administrativa das operações que estejam em atraso de forma a garantir a adimplência;
- j. Disponibilizar suporte técnico e atendimento às empresas tomadores de crédito;
- k. Promover o controle das operações emitindo relatórios de acompanhamento de todas as operações;
- l. Emitir relatórios periódicos de desempenho, inadimplência, amortizações e recuperação de crédito, para o Agente Operador e/ou Conselho do Fundo;
- m. Adotar medidas de cobrança judicial referentes às operações de financiamento sob sua gestão, após efetuadas todas as ações de cobrança administrativa, em coordenação com o Agente Operador;
- n. Cumprir as normas legais aplicáveis ao Sistema Financeiro Nacional e os regulamentos do BACEN, bem como as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Niterói e pelo Conselho do Fundo.

5.6.2. O volume global de recursos a ser utilizado pelas instituições financeiras é de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com recursos aportados Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói e geridos pelo Agente Operador.

5.7. Especificação da garantia do serviço (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021)

5.7.1. Não será exigida garantia contratual da execução do objeto, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que não haverá pagamento em relação a efetiva prestação dos serviços, nem repasses antecipados de recursos públicos ou entrega de bens pela Administração à contratada.

5.7.1.1. A remuneração será apurada pelo Agente Financeiro no retorno financeiro dos respectivos valores aportados (sendo vedada a realização de retorno financeiro, de lucro ou de rendimentos com recursos aportados pelo FDICN) e cobrança de taxas/tarifas cobrados diretamente dos tomadores de crédito, o que mitiga o risco financeiro da contratação e dispensa a necessidade de garantias adicionais.

5.7.1.2. Haverá somente repasse de recursos do FDICN que deverão ser retornados ao mesmo nas condições pactuadas em cada contratação com os tomadores de crédito, garantindo desta forma o retorno dos recursos aportados.

5.8. Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.8.1. Os procedimentos de transição e finalização do contrato deverão seguir as orientações prepostas pelo Agente Operador e/ou Conselho do FDICN.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método

de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. Preposto

6.6.1. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

6.6.2. O preposto deverá estar disponível para contato contínuo com a Administração e comparecer, quando solicitado, às reuniões de alinhamento, fiscalização e prestação de contas. A manutenção presencial do preposto no local da execução do objeto não será exigida, mas sua atuação deverá garantir atendimento tempestivo às demandas da fiscalização.

6.6.3. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

6.7. Fiscalização

6.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

6.7.2. As atribuições do fiscal do contrato são aquelas descritas nos artigos 20 a 26 do Decreto Municipal 14.730/2023.

6.7.3. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

- a) Verificar a conformidade da execução dos serviços com as cláusulas contratuais e os documentos técnicos anexos;
- b) Solicitar esclarecimentos e documentos à contratada;
- c) Registrar não conformidades e adotar medidas corretivas;
- d) Promover o controle das entregas e prazos;
- e) Propor a aplicação de sanções em caso de descumprimento.

6.7.4. A fiscalização ocorrerá de forma sistemática, com base em checklists operacionais, análise de relatórios mensais, auditorias documentais, visitas técnicas e acompanhamento de indicadores de desempenho, conforme plano de fiscalização previamente aprovado.

6.8. Gestor do Contrato

6.8.1. O gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato, as quais estão previstas no artigo 18 do Decreto Municipal 14.730/23.

6.8.2. O gestor do contrato deverá ainda:

- Controlar os prazos e etapas contratuais;
- Validar os relatórios mensais de desempenho e as prestações de contas;
- Emitir parecer sobre o cumprimento contratual para fins de liquidação de despesa;
- Deliberar sobre pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro, reajustes ou alterações contratuais;
- Apoiar o fiscal na análise de ocorrências relevantes;
- Registrar e atualizar os dados do contrato nos sistemas da Administração.

6.8.3. A atuação do gestor e do fiscal do contrato será registrada nos autos do processo de contratação, por meio de relatórios, despachos e pareceres técnicos, assegurando a rastreabilidade de todas as ações relacionadas à execução contratual.

6.8.4. Além dos dispositivos legais e contratuais já citados, a fiscalização do contrato deverá observar, no mínimo, as seguintes rotinas administrativas regulares:

- Análise mensal dos relatórios de desempenho e de inadimplência entregues pela contratada;
- Verificação da conformidade documental das prestações de contas;
- Registro em sistema próprio de todas as interações formais com a contratada;
- Realização de reuniões trimestrais de alinhamento técnico entre gestor, fiscal e representantes da contratada;
- Acompanhamento dos indicadores de desempenho definidos em contrato ou em deliberação do Conselho Gestor do FDICN.

7. DO ACOMPANHAMENTO OPERACIONAL, AFERIÇÃO E REPASSES

7.1. A execução das atividades pela instituição financeira credenciada será acompanhada pelo gestor e pelos fiscais designados, com apoio do Agente Operador, do Conselho do FDICN e da SMHRF, de modo a garantir os procedimentos de verificação necessários para o repasse dos recursos do Fundo para aporte nas operações a serem contratadas pelo Agente Financeiro.

7.1.1. Desta forma, não existe modelagem financeira de liquidação e pagamento para prestação dos serviços no escopo da presente contratação e sim de repasse de recursos do FDICN, desde que as operações de crédito a serem contratadas atendam às exigências legais e normativas estabelecidas pela legislação e pelos atos deliberativos do Conselho do FDICN.

7.2. A aferição da atuação da credenciada observará critérios objetivos relacionados à regularidade operacional, à conformidade documental, à pontualidade dos fluxos de repasse e à integridade das informações prestadas.

7.3. Para fins de acompanhamento, a instituição credenciada deverá apresentar relatórios mensais ao Agente Operador ou ao Conselho do FDICN e/ou Secretaria Municipal de Habitação, ou quando solicitado, contendo as seguintes informações:

- a) descrição das operações realizadas no período, especificando, em relação a cada uma, os projetos e os investimentos alocados com os recursos do Fundo;
- b) demonstração das aplicações e respectivo retorno dos recursos aportados pelo FDICN nos financiamentos de projetos contratados com estes recursos, com relato do estágio atualizado das obras de cada operação;
- c) os custos decorrentes das aplicações financeiras e dos aportes nas operações de financiamento;
- d) adimplência das operações contratadas e situação da cobrança administrativa e/ou judicial, se for o caso;
- e) demais informações exigidas pela legislação e/ou solicitadas pelo Agente Operador ou Conselho do FDICN.

7.3.1. O relatório mensal a ser apresentado com as informações completas a serem encaminhadas estão incluídas no item 11.4.1.

7.4. Os repasses vinculados às operações observarão os marcos operacionais e documentos comprobatórios definidos no contrato e no regulamento do FDICN, não se caracterizando como pagamento por prestação de serviço comum, mas como execução das obrigações deste contrato pela CONTRATADA.

7.5. Eventuais inconsistências, descumprimentos ou irregularidades poderão ensejar, conforme definido no item

- a) determinação de ajustes operacionais;
- b) suspensão de novas operações;
- c) aplicação das sanções previstas no instrumento contratual;
- d) solicitações de devolução de recursos;
- e) outras solicitações efetuadas pelo Agente Operador e/ou Conselho do FDICN, respeitando as condições apresentadas neste termo de referência, no contrato e na legislação pertinente.

7.6. Não se aplica ao presente credenciamento o regime típico de liquidação e pagamento previsto para contratos administrativos com contraprestação pecuniária direta do Município, devendo o controle ocorrer por meio de verificação operacional, prestação de contas e rastreabilidade dos fluxos financeiros.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1. A contratação será realizada por meio de credenciamento de instituições financeiras, nos termos do art. 79 da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as disposições complementares do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e das demais normas pertinentes à Administração Pública Municipal.

8.1.2. O edital estabelecerá os critérios objetivos de adesão, permanência e eventual descredenciamento, nos termos da regulamentação local e das normas federais aplicáveis.

8.2. Regime de execução

8.2.1 O regime de execução do contrato seguirá conforme detalhes técnicos e operacionais constantes deste Termo de Referência, sendo obrigatório a execução de todos os requisitos apresentados por todas as instituições financeiras credenciadas para prestação de serviços de Agentes Financeiros do FDICN.

8.2.2. Desta forma, as instituições financeiras credenciadas como Agentes Financeiros prestarão os serviços da presente contratação disponibilizando os recursos do FDICN em conjunto com os recursos suas respectivas operações de financiamento com o objetivo de viabilizar taxa de juros subsidiadas para as operações a serem contratadas conforme legislação do Fundo.

8.2.3. Os Agentes Financeiros credenciados terão suas atividades mensuradas conforme instrumentos de medição estabelecidos neste Termo de Referência no item 5.4.2.

Exigências de habilitação

8.3. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

8.4. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

8.5. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.6. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

8.7. **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

8.8. **Autorização Legal Específica:** Comprovação de autorização legal para funcionamento como instituição financeira, mediante apresentação de certidão atualizada expedida pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei nº 4.595/1964.

8.9. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

8.10. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

8.11. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.12. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.13. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.14. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual e/ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.15. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.16. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual e/ou Municipal relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

Qualificação Econômico-Financeira

8.17. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede da instituição interessada, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação no credenciamento (art. 5º, inciso II, alínea "c", da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;

8.18. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

8.19. Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis

dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando;

8.19.1. índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

8.19.2 As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

8.19.3. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

8.19.4. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

8.20. Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação patrimônio líquido mínimo de 5 % (cinco por cento) do valor total estimado do valor total disponível para contratação com os recursos do FDICN.

8.21. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 65, §1º).

8.22. Como critério mínimo a ser estabelecido de forma a permitir a participação de instituições financeiras que tenham a capacidade financeira e técnica de exercer o papel de Agente Financeiro, em especial nas obrigações de cumprimento das condições de mitigação de riscos operacionais e financeiros, atribui-se a condição de participação percentual mínima de 1% da carteira total de financiamentos imobiliários para pessoa física no Sistema Financeiro Nacional contratados no ano de 2024.

8.22.1. Adota-se o critério de um ciclo de ano fechado para evitar as sazonalidades existentes de contratação ao longo do ano, onde se percebe oscilações no volume mensalmente contratado no mercado financeiro.

8.22.2. Não se considerou neste critério de seleção de Agente Financeiro eventuais carteiras de operações de financiamento de projetos de empreendimentos hoteleiros tendo em vista o fato de serem operações muito específicas e estruturadas e que por muitas vezes estão contratadas como uma simples operações de crédito com apresentação de garantias reais (muitas vezes se tratando de outros ativos diferentes do projeto hoteleiro) e que não configuram objetivamente como contratações para construção de hotéis, o que prejudica a identificação desta carteira.

8.23. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pela CONTRATADA.

Qualificação Técnica

8.23.1. As instituições Financeiras interessadas deverão comprovar que possuem aptidão técnica para o

desempenho das atividades objeto da contratação, mediante apresentação de certidões, declarações ou atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem a experiência anterior na execução de serviços de natureza semelhante aos ora contratados.

8.24. Os atestados deverão ser compatíveis com as características essenciais do objeto, considerando os seguintes elementos mínimos de equivalência:

- Gestão de carteira de operações de crédito de financiamento de empreendimentos residenciais, mistos e hoteleiros;
- Execução de análise de crédito com aplicação de critérios objetivos de risco;
- Formalização de contratos de crédito com recursos de origem pública ou subvencionada;
- Prestação de contas periódica e envio de relatórios técnico-financeiros à administração pública ou entidades parceiras;
- Atendimento a beneficiários com estrutura própria ou contratada, incluindo suporte técnico.

8.25. Os atestados deverão conter, no mínimo:

- Razão social, CNPJ e endereço da entidade contratante;
- Objeto contratado, com descrição suficiente para aferição da semelhança;
- Período de execução e local da prestação dos serviços;
- Informação sobre o cumprimento satisfatório do contrato;
- Nome e qualificação do responsável técnico, se houver.

8.26. Os atestados poderão ser apresentados em nome da matriz ou filial da empresa, conforme entendimento consolidado da Administração Pública (Parecer AGU nº 00005/2021/CNMLC/CGU/AGU).

8.27. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

8.28. Quando se tratar de sociedade cooperativa, além das demonstrações financeiras, será exigida a última auditoria contábil-financeira realizada, nos termos do art. 112 da Lei nº 5.764/1971, ou declaração de sua desnecessidade, emitida pela cooperativa sob as penas da lei, e o seguintes documentos:

8.28.1. A relação dos cooperados que atendem aos requisitos técnicos exigidos para a contratação e que executarão o contrato, com as respectivas atas de inscrição e a comprovação de que estão domiciliados na localidade da sede da cooperativa, respeitado o disposto nos arts. 4º, inciso XI, 21, inciso I e 42, §§2º a 6º da Lei n. 5.764, de 1971;

- 8.28.2. A declaração de regularidade de situação do contribuinte individual – DRSCI, para cada um dos cooperados indicados;
- 8.28.3. A comprovação do capital social proporcional ao número de cooperados necessários à prestação do serviço;
- 8.28.4. O registro previsto na Lei n. 5.764, de 1971, art. 107;
- 8.28.5. A comprovação de integração das respectivas quotas-partes por parte dos cooperados que executarão o contrato;
- 8.28.6. Os seguintes documentos para a comprovação da regularidade jurídica da cooperativa: a) ata de fundação; b) estatuto social com a ata da assembleia que o aprovou; c) regimento dos fundos instituídos pelos cooperados, com a ata da assembleia; d) editais de convocação das três últimas assembleias gerais extraordinárias; e) três registros de presença dos cooperados que executarão o contrato em assembleias gerais ou nas reuniões seccionais; e f) ata da sessão que os cooperados autorizaram a cooperativa a contratar o objeto da licitação; e
- 8.28.7. A última auditoria contábil-financeira da cooperativa, conforme dispõe o art. 112 da Lei n. 5.764, de 1971, ou uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador.

Qualificação Técnico-Profissional

- 8.29. Considerando que a presente contratação tem por objeto o credenciamento de instituições financeiras devidamente autorizadas e supervisionadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN), ficam dispensadas as exigências de qualificação técnico-profissional previstas nos itens anteriormente mencionados, uma vez que tais instituições já atendem aos requisitos legais, regulatórios e operacionais estabelecidos pelo Sistema Financeiro Nacional e pelas normas do BACEN.
- 8.30. A análise da documentação apresentada pelas instituições financeiras interessadas será realizada pela Comissão de Credenciamento, designada pela autoridade competente, por meio de publicação no Diário Oficial.
- 8.31. A habilitação será concebida às empresas que atenderem a todas as qualificações e exigências citadas na presente cláusula.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1. De acordo com as contratações de Agentes Financeiros, verifica-se que não há ônus financeiro para a Administração Municipal nem para o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN) em relação à atuação dessas instituições na modelagem proposta nesta contratação.

9.2. A remuneração dos Agentes Financeiros ocorrerá de forma indireta, por meio das condições financeiras praticadas com os recursos próprios nas operações de crédito e demais instrumentos regulados pelo Banco Central do Brasil, não havendo desembolso orçamentário específico do Município ou do FDICN.

9.3. A remuneração advém das margens financeiras e tarifas cobradas diretamente dos tomadores de crédito, segundo as práticas do Sistema Financeiro Nacional e as políticas internas das próprias instituições.

9.3.1. Assim, não existe remuneração direta vinculada ao erário municipal ou ao orçamento do FDICN.

9.3.2. As remunerações dos Agentes Financeiros advindas de margem financeiras da concessão de crédito poderão ocorrer somente na parcela aportada pela própria instituição financeira credenciada, não sendo permitido a realização de lucros, resultados financeiros ou rendimentos com os recursos do FDICN.

9.4. Portanto, não se justifica a definição de preço ou estimativa de despesa para essa contratação, uma vez que não há vínculo financeiro direto com a Prefeitura de Niterói ou com o FDICN.

9.4.1. Trata-se de modelo de habilitação regulada, no qual os ganhos dos Agentes Financeiros decorrem exclusivamente das condições de mercado e da própria dinâmica do Sistema Financeiro Nacional, e não de recursos públicos alocados.

10. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Compete à Administração Pública Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e, subsidiariamente, pelo Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, assegurar todas as condições institucionais, operacionais, financeiras e administrativas necessárias ao regular cumprimento do contrato pela instituição credenciada, nos termos definidos neste Termo de Referência e em conformidade com as obrigações legais e regulamentares da Administração Pública.

10.2. Assegurar que o Agente Operador repasse os valores destinados à execução dos investimentos aportados pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, por meio de depósito na conta vinculada específica, mantida junto à instituição credenciada, conforme fluxo de desembolso aprovado;

10.3. Garantir o acompanhamento institucional da política pública por meio do Conselho do FDICN, observando as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 4.009/2025 e nos Decretos Municipais nº 468/2025 e 575/2025.

10.4. Disponibilizar, sempre que solicitado e necessário, informações cadastrais, normativas, regulatórias e operacionais sobre os beneficiários e critérios do Fundo, assegurando a compatibilidade entre os procedimentos operacionais da Administração e os da instituição credenciada;

10.5. Realizar o monitoramento e a avaliação contínua dos resultados da política pública, podendo solicitar relatórios, estatísticas, registros de inadimplência, saldo de carteira ativa e demais indicadores relacionados à execução da operação de crédito;

10.6. Prestar tempestivamente as informações e esclarecimentos que venham a ser demandados pelo agente financeiro para correta execução dos serviços, inclusive quanto a alterações nas normas municipais ou regramentos do Fundo.

10.7. Informar com antecedência mínima de 15 (quinze) dias sobre alterações nos critérios de concessão de crédito, nos parâmetros operacionais ou nas condições contratuais, sempre que tais modificações tiverem impacto direto na execução dos serviços por parte da contratada.

10.8. Deliberar, através do Conselho do Fundo, e atuar de forma coordenada com o Agente Financeiro nas ações de comunicação pública, nas orientações sobre fluxo de atendimento e sobre as etapas da fase de análise dos projetos.

10.9. Emitir os atestes técnicos e administrativos necessários à liquidação das obrigações contratuais, conforme estabelecido nos instrumentos de medição e controle da execução.

10.10. Exercer a fiscalização contratual por meio de designação formal de fiscais técnico e administrativo, observando o disposto nos arts. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 19 a 26 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

11. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

11.1. A instituição credenciada deverá realizar a assinatura do contrato no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da homologação do credenciamento, conforme disposto no art. 46 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 40, inciso XVIII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

11.2. Caberá à contratada o fiel cumprimento de todas as disposições do contrato, do Termo de Referência, do edital de credenciamento e dos normativos complementares instituídos pela Administração Municipal e pelo Conselho do Fundo, devendo zelar pela legalidade, eficiência, segurança institucional e regularidade contábil e operacional dos serviços prestados.

11.3. São obrigações gerais do CONTRATADO:

11.3.1. Disponibilizar infraestrutura técnica, administrativa, física e tecnológica necessária à prestação dos serviços objeto do contrato, em conformidade com os requisitos operacionais e funcionais definidos neste Termo de Referência;

11.3.2. Realizar a análise técnica de crédito das empresas tomadoras de crédito com base em critérios

objetivos de risco, histórico, garantias e capacidade de pagamento, aplicando sua política interna, sem prejuízo da observância das diretrizes gerais fixadas pela Administração e pelo Conselho;

11.3.3. Manter a segregação contábil e financeira dos recursos públicos transferidos, com controle individualizado de cada operação de crédito, assegurando rastreabilidade dos valores liberados, saldos, amortizações, liquidação e adimplemento;

11.3.4. Garantir a execução integral das etapas operacionais previstas na cláusula 3 do presente Termo de Referência e no contrato, compreendendo:

- recepção e triagem das propostas;
- análise de crédito e documentação;
- formalização contratual;
- liberação financeira;
- acompanhamento da carteira ativa;
- repasse dos valores pactuados em contrato ao Agente Operador, independente dos pagamentos efetuados pela empresa tomadora de crédito, assumindo os riscos de inadimplência da operação;
- cobrança administrativa de inadimplentes;
- encerramento do contrato ou registro da dívida inadimplida.

11.3.5. Cumprir os prazos operacionais previstos para cada etapa da execução, conforme cronogramas definidos em contrato, edital e seus anexos;

11.3.5.1. Viabilizar as adequações de parâmetros e a plena operacionalização das contratações dos financiamentos residenciais e hoteleiros nos respectivos sistemas bancários da instituição financeira em até 90 dias.

11.3.6. Contratar operações de financiamento de empreendimentos residenciais com recursos do Agente Financeiro e do FDICN, por meio de operações existentes para este fim como o Apoio a Produção, o Plano Empresário ou outro similar que esteja disponível na instituição financeira credenciada, sendo precedida de enquadramento e autorização para análise por meio de Deliberação Executiva do Conselho do FDICN, desde que atendendo os pré-requisitos estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025, pelo Decreto Municipal nº 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025, pelos parâmetros determinados pelo Conselho do FDICN e pelas análises do Agente Financeiro.

11.3.7. Contratar operações de financiamento de empreendimentos hoteleiros por meio de operações estruturadas disponíveis na instituição financeira credenciada, de forma específica e com análise detalhada do projeto e das garantias, sendo precedida de enquadramento e autorização para análise por meio de Deliberação Executiva do Conselho do FDICN, desde que atendendo os pré-requisitos estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025, pelo Decreto Municipal nº 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025, pelos parâmetros determinados pelo Conselho do FDICN e pelas análises do Agente Financeiro.

11.3.8. Arcar com todas as despesas relativas à sua atuação como agente financeiro, inclusive encargos com pessoal, sistemas, aluguel de espaço, materiais, sistemas de segurança da informação e ferramentas de cobrança administrativa;

11.3.9. Executar os serviços com estrita observância da legislação vigente, especialmente normas do Banco Central do Brasil, Lei nº 14.133/2021, Lei Complementar nº 123/2006, Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), e demais regulamentos setoriais aplicáveis;

11.3.10. Informar previamente à Administração qualquer modificação relevante na sua condição institucional, societária, fiscal, bancária, técnica ou de governança que possa afetar a regular execução contratual.

11.3.11. Responsabilizar-se integralmente por quaisquer prejuízos causados à Administração Pública, ao Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói ou às empresas tomadoras de crédito, decorrentes de falhas, omissões ou irregularidades na execução contratual, inclusive no que diz respeito à segurança da informação, inoperância sistêmica, falhas na cobrança ou ausência de prestação de contas.

11.3.12. Assumir integralmente todos os riscos de inadimplência e de mercado inerentes às operações de financiamento contratadas com aporte de recursos do FDICN, assegurando o repasse integral do fluxo de pagamentos ao Agente Operador, conforme as condições pactuadas, independentemente da adimplência do tomador de crédito.

11.4. As instituições credenciadas deverão observar o dever de transparência e colaboração ativa com a Administração Pública, com o Conselho do FDICN e com o Agente Operador, devendo manter a execução contratual integralmente documentada, auditável e atualizada, conforme os seguintes parâmetros:

11.4.1. Prestação de Contas Mensal:

a) Encaminhar até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, prestação de contas referente ao mês anterior, contendo no mínimo:

- Relação das propostas analisadas, aprovadas e reprovadas;
- Dados dos contratos de crédito formalizados no período;
- Valores efetivamente liberados e saldo operacional do Fundo;
- Registro de amortizações, inadimplências, renegociações e cancelamentos;
- Situação das cobranças administrativas em curso;
- Comparativo de taxas disponibilizadas pelo Agente Financeiro das operações disponíveis para contratação dentro do escopo da prestação de serviços de financiamentos deste TR, entre as condições de contratação sem o aporte de recursos do FDICN e com o aporte de recursos do FDICN;

b) Os dados e as informações dos relatórios deverão ser encaminhados em formato inteligível, com condição de rastreabilidade, ao Agente Operador, observando os requisitos de integridade e legibilidade, que por sua vez estabelecerá diretamente com o Agente Financeiro o procedimento operacional para

realização destas prestações de contas.

c) O não envio ou a entrega parcial dos relatórios poderá ensejar glosa de pagamento/transferência de recursos, aplicação de sanções contratuais e registro de não conformidade no acompanhamento da execução, conforme item 5.4.2.

d) A validação dos relatórios mensais estará condicionada ao atingimento dos parâmetros estabelecidos nos Instrumentos de Medição de Resultado (IMR) e aqueles definidos por Deliberação Executiva, sendo sua conformidade requisito essencial para a liberação dos pagamentos devidos à contratada.

11.4.2. Relatórios Operacionais e Gerenciais:

a) Emitir, sempre que solicitado pelo Agente Operador, pela fiscalização, pelo gestor do contrato, pelo Conselho do Fundo ou pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, relatórios especiais com dados atualizados da execução contratual, projeções de saldo, indicadores de performance, inadimplência e desempenho por faixa de crédito.

b) Elaborar relatório técnico anual consolidado, com avaliação qualitativa e quantitativa da atuação da contratada no âmbito do Programa, contendo:

- Diagnóstico da carteira ativa;
- Eficiência operacional por faixa;
- Desempenho da cobrança administrativa;
- Sugestões de melhoria nos fluxos operacionais.

c) Disponibilizar relatórios gerenciais de acompanhamento online ou integrar-se, mediante API ou outro meio de transmissão segura, aos sistemas da Prefeitura ou do Conselho do Fundo, caso tal funcionalidade seja instituída.

11.4.3. Suporte à Fiscalização e Auditoria:

a) Viabilizar, sempre que solicitado, o acesso da fiscalização da Prefeitura aos registros, sistemas, documentos e dados operacionais, inclusive com a disponibilização de relatórios individualizados por operação, respeitando as normas da LGPD.

b) Cooperar com auditorias internas e externas realizadas pela Administração, pelo Tribunal de Contas, pela Controladoria Geral do Município, pelo Ministério Público ou outros órgãos de controle, fornecendo documentos, esclarecimentos, evidências técnicas ou operacionais, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período mediante justificativa aceita pela Administração.

c) Comunicar, imediatamente, quaisquer inconsistências, falhas ou suspeitas de irregularidades detectadas na execução contratual, bem como adotar providências para contenção de danos, preservação de provas e responsabilização, quando for o caso.

11.4.4. Integração Institucional e Dever de Colaboração:

- a) Participar, sempre que convocada, de reuniões técnicas, comitês de acompanhamento, grupos de trabalho ou oficinas de aperfeiçoamento da política pública de crédito, organizadas pelo Agente Operador, pela Prefeitura, pelo Conselho do FDICN ou por parceiros públicos e privados;
- b) Colaborar ativamente com campanhas de comunicação institucional, com o intuito de ampliar a adesão, esclarecer critérios, combater a desinformação e reforçar a imagem do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói junto ao público-alvo;
- c) Promover ações de capacitação técnica periódica da equipe envolvida na execução contratual, assegurando que os atendimentos, análises, liberações e cobranças sejam realizadas de acordo com os princípios de equidade e respeito aos critérios de seleção a serem definidos pelo Conselho do FDICN.

11.5. Proteção de Dados Pessoais e Segurança da Informação:

11.5.1. A contratada deverá observar e cumprir integralmente as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018) no tratamento de quaisquer dados pessoais e/ou sensíveis de beneficiários, servidores, parceiros institucionais ou quaisquer terceiros relacionados à execução contratual.

11.5.2. Compete à contratada:

- a) Definir e aplicar mecanismos de governança em proteção de dados, incluindo políticas internas de segurança, mapeamento de riscos e boas práticas de mitigação;
- b) Garantir que todo e qualquer tratamento de dados seja feito com base jurídica apropriada, com finalidade pública específica, limitada ao escopo contratual, e com respeito ao princípio da minimização dos dados;
- c) Adotar soluções tecnológicas seguras, criptografadas e atualizadas para armazenamento, compartilhamento e descarte de dados pessoais;
- d) Informar prontamente ao Conselho do FDICN e/ou à Administração sobre qualquer incidente de segurança da informação, vazamento de dados ou acesso indevido, colaborando com as investigações e medidas corretivas necessárias;
- e) Disponibilizar ponto de contato com encarregado pelo tratamento de dados (DPO) e, quando solicitado, apresentar evidências de conformidade com a legislação vigente, inclusive com as diretrizes do Comitê Municipal de Governança Digital.

11.6. Regularidade Fiscal, Institucional e Regulatória

11.6.1. A instituição contratada deverá manter, durante toda a vigência do contrato:

- a) Sua autorização de funcionamento vigente junto ao Banco Central do Brasil, como instituição financeira habilitada a operar no território nacional;

- b) Regularidade fiscal e tributária perante a União, o Estado do Rio de Janeiro e o Município de Niterói;
- c) Regularidade junto ao FGTS e à Justiça do Trabalho;
- d) Cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e legais relacionadas aos seus empregados, colaboradores e prestadores de serviço.

11.6.2. A contratada deverá comunicar à Administração e ao Conselho do Fundo, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, qualquer alteração de natureza societária, fiscal, institucional ou técnica que possa afetar o equilíbrio contratual ou a continuidade da execução.

11.6.3. A inobservância continuada dessas obrigações poderá ensejar a rescisão contratual por inexecução, com aplicação das penalidades previstas no edital, no contrato e na legislação vigente.

11.7. Responsabilidade Civil e Contratual:

11.7.1. A contratada será integralmente responsável por danos causados à Administração Pública, ao Fundo de Crédito, aos beneficiários ou a terceiros, em decorrência de:

- Erros ou omissões na análise de crédito ou liberação de recursos;
- Falhas no sistema de segurança da informação;
- Inexecução total ou parcial do objeto contratado;
- Práticas abusivas, discriminatórias ou contrárias à legislação vigente;
- Omissão na cobrança administrativa ou negligência na prestação de contas.

11.7.2. Eventuais prejuízos identificados serão passíveis de ressarcimento integral ao erário municipal, com atualização monetária, aplicação de multas, glosas contratuais e, se necessário, encaminhamento à Procuradoria-Geral do Município para inscrição em dívida ativa e execução judicial.

11.8. Rescisão e Descredenciamento:

11.8.1. A contratada poderá ser descredenciada a qualquer tempo, por iniciativa da Administração ou do Agente Operador, nos seguintes casos:

- a) Descumprimento contratual reiterado, mesmo após advertência formal;
- b) Perda da autorização de funcionamento pelo Banco Central do Brasil;
- c) Condenação administrativa ou judicial por atos de improbidade, fraude ou corrupção;
- d) Ato de omissão dolosa ou prática que comprometa a integridade da política pública ou a segurança dos dados e recursos geridos.

11.8.2. A rescisão contratual seguirá os ritos do art. 137 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida à contratada ampla defesa e contraditório.

11.8.3. A critério da Administração, poderá ser firmado termo de encerramento da parceria, com procedimentos de transição, migração de dados, entrega de relatórios finais e outras obrigações pós-contratuais.

11.9. O Agente Operador deverá participar da celebração contratual, na qualidade de representante do Conselho do FDICN para aspectos operacionais do respectivo Fundo, nos termos que deverão ser ajustados entre todas as partes envolvidas no contrato.

12. ESCOPO DE ATUAÇÃO DOS AGENTES CREDENCIADOS

12.1 O Agente Financeiro, objeto da presente contratação, será responsável pela operacionalização técnico-financeira das linhas de crédito do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, competindo-lhe:

- Receber o aporte de recursos públicos do Fundo através do Agente Operador e realizar a alocação operacional conforme diretrizes pactuadas;
- Analisar as propostas encaminhadas pelo Agente Operador, com base nos critérios definidos pelo Conselho do FDICN, pela Administração e pela legislação, observando os parâmetros de risco, documentação exigida e limites operacionais autorizados;
- Formalizar os contratos de crédito, assegurando o registro das garantias, a conformidade legal e a liberação dos valores, para os projetos enquadrados na Lei 4.009/2025, Decreto Municipal 468/2025 alterado pelo Decreto 575/2025 e aprovados pelo Conselho do Fundo, além de apresentarem viabilidade nas análises de risco, de engenharia e jurídica efetuadas pelo Agente Financeiro;
- Monitorar os pagamentos das parcelas devidas e promover a cobrança administrativa dos contratos inadimplentes, podendo acionar garantias públicas ou fundos de aval, nos termos da regulamentação específica;
- Promover os repasses ao Agente Operador dos recursos conforme pactuados em contrato, independente dos pagamentos efetuados pela empresa tomadora de crédito e de eventual inadimplência dos contratos, assumindo os riscos de inadimplência;
- Prestar contas periodicamente ao Conselho do FDICN e à Administração sobre a gestão dos recursos, deduzidos os valores de remuneração contratualmente previstos;
- Fornecer relatórios gerenciais e operacionais contendo dados consolidados sobre volume de crédito concedido, índices de inadimplência, saldo sob gestão, eficiência das cobranças, entre outros indicadores pactuados.

12.2 O Agente Financeiro deverá manter canais permanentes de atendimento às empresas tomadoras de crédito, especialmente para suporte na fase de contratação, resolução de pendências, dúvidas sobre cronograma de pagamento e esclarecimentos pós-concessão do crédito.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. O agente financeiro não gerará despesas decorrentes da presente contratação.

Niterói, 26 de junho de 2026

Elaborado por:

Assessor: Bruno da Silva Oliveira, matrícula nº 1243843-0;

Assessora: Isadora Perroul Chaicoski Curty, matrícula nº 1248238-0;

Assessora: Julia da Costa Mello, matrícula nº 1248666-0;

Subsecretário: Alan Delfino dos Santos, matrícula nº 1247835-0.

ANEXO I – Instrumentos de Medição de Resultado (IMR)

INDICADOR 1: Percentual de propostas de financiamento analisadas (técnica, documental, econômico-financeira, jurídica) e com rating atribuído, encaminhadas ao Agente Operador para deliberação do Conselho do Fundo.

Elemento	Descrição
Indicador	Percentual de propostas com processo de análise concluído.
Meta	≥ 90% das propostas encaminhadas com análise concluída em até 120 dias, a partir da documentação completa apresentada pelo tomador de crédito.
Frequência	Semestral
Base de Verificação	Relatórios de trâmite e registros sistêmicos.
Consequência por Descumprimento	Suspensão de novas contratações por este Agente Financeiro

INDICADOR 2: Percentual de adimplência do repasse integral do fluxo de pagamentos ao Agente Operador referente aos recursos do FDICN, independentemente da adimplência do tomador de crédito final.

Elemento	Descrição
Indicador	Percentual de adimplência no repasse dos recursos ao FDICN.
Meta	100% dos valores devidamente atualizados e repassados integralmente até a data pactuada.
Frequência	Mensal
Base de Verificação	Conciliação contábil e extratos de repasse.
Consequência por Descumprimento	Multa de 10% sobre o valor do contrato não repassado ao Agente Operador na data pactuada, devidamente corrigido, além de suspensão de novas contratações por este Agente Financeiro em caso de reincidência.

INDICADOR 3: Pontualidade, integridade e conformidade dos relatórios mensais de prestação de contas, relatórios operacionais e gerenciais encaminhados ao Agente Operador e/ou Conselho do Fundo.

Elemento	Descrição
Indicador	Pontualidade, integridade e conformidade dos relatórios.
Meta	100% dos relatórios entregues no prazo (ex.: até o 7º dia útil) e completos.
Frequência	Mensal / Semestral / Anual / Sob Demanda
Base de Verificação	Verificação documental e de conteúdo pelo Agente Operador.
Consequência por Descumprimento	Suspensão de novas contratações por este Agente Financeiro em caso de reincidência.

ANEXO II

MODELO DE TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, 1º abril de 2021
SERVIÇOS SEM MÃO DE OBRA COM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA – LICITAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Processo Administrativo nº 9900197248/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XX/2026, QUE FAZEM
ENTRE SI O MUNICÍPIO DE NITERÓI, POR INTERMÉDIO
DO AGENTE OPERADOR E O CONSELHO DO FUNDO DE
DESENVOLVIMENTO DO CENTRO DE NITERÓI

_____.

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 28.521.748/0001-59, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, nº 987, Centro, Niterói/RJ, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, neste ato representada pelo seu titular, a Senhora Marcele Sardinha de Almeida, Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, matrícula funcional nº 12477680, doravante denominado **CONTRATANTE**, e o(a) _____, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº _____, sediado(a) na _____, em _____, doravante designado **CONTRATADO**, neste ato representado(a) por _____ (nome e função), conforme atos constitutivos ou procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 9900197248/2025 e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Edital de Credenciamento nº 2/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas, com a participação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília/DF, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **INTERVENIENTE-ANUENTE**, que apõe sua assinatura no presente instrumento exclusivamente para fins de anuência operacional, na qualidade de Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FIDCN), conforme contrato celebrado no âmbito do processo administrativo nº 9900197236/2025, sem assumir obrigações próprias das partes contratantes, nos termos da cláusula DÉCIMA NONA.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação por credenciamento de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nos termos da legislação vigente, para atuar como Agente Financeiro do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, instituído pela Lei Municipal 4.009/2025 de 14 de maio de 2025, e regulamentado pelo Decreto Municipal 468/2025 de 11 de setembro de 2025, alterado pelo Decreto Municipal nº 575/2025 de 09 de dezembro de 2025, presente no processo 9900133194/2025, nas condições estabelecidas no Termo de Referência e nos anexos deste Contrato.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. O instrumento convocatório, assim considerado o edital de licitação, conforme o caso;

1.2.3. A Proposta do **CONTRATADO**, que, em caso de divergência com as condições estabelecidas neste Contrato e nos demais instrumentos anexos, cederá àquelas;

1.2.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados;

1.2.5. Havendo qualquer divergência entre as disposições deste instrumento e dos seus Anexos, como o Termo de Referência, prevalecerá o disposto no presente Contrato.

1.2.6. Os recursos destinados às operações de crédito serão constituídos em regime de cofinanciamento, inicialmente sendo 50% (cinquenta por cento) oriundos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói e 50% (cinquenta por cento) oriundos de recursos do CONTRATADO, observadas as condições estabelecidas neste instrumento contratual, no termo de referência em anexo e à legislação correspondente.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 120 meses contado da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto, constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO (art. 92, V)

5.1. O volume global de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN) a ser operacionalizado pelas instituições financeiras, em conjunto com os recursos próprios do

CONTRATADO (na modalidade *blended finance*), é de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) para o recurso do FDICN, cuja gestão operacional será realizada pelo Agente Operador, contratado por meio do Processo Administrativo nº 9900197236/2025, formalizado pelo Contrato nº 002/2026, celebrado em 11/02/2026 e publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em 26/02/2026.

5.1.1. Este valor constitui a base para as operações de crédito a serem realizadas e não representa um custo de contratação a ser suportado diretamente pelo CONTRATANTE.

5.1.2. Vale ressaltar que a disponibilização de recursos pelo Agente Operador se limita ao montante citado acima, conforme suplementação autorizada pela Lei Municipal 4.049/2025 de 05 de setembro de 2025, descontadas as obrigações já assumidas de despesas correntes de administração do FDICN, salvo em caso de novos aportes ou de recomposição do saldo.

5.2. As despesas e os custos diretos e indiretos inerentes à atuação do CONTRATADO como Agente Financeiro, incluindo, mas não se limitando a tributos, impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas de administração, custos de sistemas, aluguel de espaço e demais despesas operacionais necessárias ao cumprimento integral do objeto da contratação, serão suportados integralmente pelo CONTRATADO.

5.2.1. A remuneração do CONTRATADO será proveniente das condições financeiras praticadas nas operações de financiamento de projetos imobiliários e hoteleiros sob os recursos aportados pelo próprio CONTRATADO e das tarifas cobradas diretamente dos tomadores de crédito, sem qualquer ônus direto para o CONTRATANTE ou para o FDICN.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1. A presente contratação de Agente Financeiro não acarretará quaisquer ônus ou despesas diretas para o CONTRATANTE ou para o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN) a título de remuneração pelos serviços prestados pelo CONTRATADO.

6.2. A remuneração do CONTRATADO ocorrerá de forma indireta, por meio das condições financeiras praticadas nas operações de crédito e demais instrumentos negociais regulados pelo Banco Central do Brasil, tais como margens financeiras sobre seus próprios recursos aplicados nas operações contratadas e tarifas cobradas diretamente dos tomadores de crédito, conforme suas políticas internas e as práticas do Sistema

6.3. Os valores devidos pelos tomadores de crédito em decorrência das operações de financiamento imobiliário serão pagos diretamente ao CONTRATADO, que, por sua vez, garantirá o repasse integral do fluxo de pagamentos referentes aos recursos do FDICN ao Agente Operador, conforme as condições pactuadas.

6.3.1. O CONTRATADO assumirá integralmente todos os riscos de inadimplência inerentes às operações contratadas, assegurando o retorno dos recursos do FDICN, independentemente da adimplência do tomador de crédito.

6.4. O CONTRATADO promoverá a remuneração dos recursos aportados pelo FDICN, conforme estabelecido pelo Conselho do FDICN, com a taxa de 3% ao ano + TR (Taxa Referencial) da integralidade dos recursos repassados pelo Agente Operador, conforme repasse efetuado proporcional às medições realizadas pelo Agente Financeiro para liberação de recursos das obras vinculadas às respectivas operações, compondo desta forma o saldo devedor atribuído ao tomador de crédito.

6.4.1. O Conselho do FDICN poderá deliberar pela alteração de parâmetros de taxa de juros de remuneração, de correção monetária e de percentual de aporte de recursos do FDICN nas contratações das operações dentro do escopo do presente contrato, e que serão aplicados nas contratações realizadas posteriormente à esta citada deliberação, desde que atendendo as regras definidas pelo CONTRATADO para estas contratações e o regramento legal e normativo estabelecido pelo BACEN.

6.4.1.1. As alterações citadas no item 6.4.1 terão vigência em até 10 dias úteis após notificação do Conselho do FDICN ao CONTRATADO sobre mudanças nos parâmetros citados, desde que atendendo às condições elencadas neste mesmo item.

6.5. O CONTRATADO deverá fornecer informações para a realização da conciliação contábil-financeira com o Fundo, emitindo relatórios ao Agente Operador, ao Conselho do FDICN, à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e/ou à Secretaria Municipal da Fazenda, conforme as obrigações de prestação de contas definidas neste Contrato e no Termo de Referência.

6.6. O Agente Financeiro deverá promover as movimentações financeiras, a prestação de contas e as demais atividades correlatas às contratações diretamente com o Agente Operador, devidamente contratado por meio do Processo Administrativo nº 9900197236/2025, formalizado pelo Contrato nº 002/2026, celebrado em 11/02/2026 e publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em 26/02/2026, observadas as diretrizes e os prazos estabelecidos.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Conforme estabelecido na Cláusula Sexta – Remuneração e Fluxo Financeiro, a presente contratação de Agente Financeiro não implica em pagamento direto de valores ou preços por parte do CONTRATANTE ao CONTRATADO.

7.2. Desse modo, não há custos ou preços a serem reajustados pelo CONTRATANTE, uma vez que a remuneração do CONTRATADO decorre das condições financeiras praticadas nas operações de crédito em relação aos recursos aportados pelo CONTRATADO e das tarifas cobradas diretamente dos tomadores de crédito, em conformidade com suas políticas internas e as práticas do Sistema Financeiro Nacional, sem qualquer ônus direto para o Município ou para o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN).

7.3. Os reajustes de taxas, tarifas e margens financeiras aplicadas pelo CONTRATADO em suas operações com os tomadores de crédito seguirão as políticas da própria instituição financeira e as regulamentações do Banco Central do Brasil, não sendo objeto de gestão ou definição por parte do CONTRATANTE.

7.3.1. As alterações citadas no item 7.3. deverão ser precedidas de notificação ao Agente Operador e ao Conselho do FDICN.

7.3.1. O CONTRATADO não poderá cobrar dos tomadores de crédito nas operações realizadas com recursos do FDICN, considerando 50% de recursos do FDICN e 50% com recursos da própria instituição financeira (ou em percentual diferente, em caso de alterações dos percentuais autorizados previamente pelo Conselho do FDICN), taxa de juros superiores aos limites máximos informados abaixo:

i) 65% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou *retrofit*, com atribuição de *rating* A na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar;

ii) 71% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou *retrofit*, com atribuição de *rating* B na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar;

ii) 115% da SELIC + TR (Taxa Referencial), ou em outros percentuais ou indicadores que sejam equivalentes, para as operações de financiamento de empreendimentos hoteleiros, novos ou *retrofit*, para qualquer *rating* na contratação, nos produtos disponíveis pelo Agente Financeiro.

7.3.1.1. Os parâmetros adotados acima serão válidos no momento da celebração do presente contrato e permanecerão vigentes enquanto não houver alterações aprovadas pelo Conselho do FDICN.

7.3.1.2. Os parâmetros adotados acima poderão ser revisados e alterados por deliberação do Conselho do FDICN ou por solicitação do Agente Financeiro contratado, mediante a apresentação de justificativas para a respectiva proposição de alteração.

7.3.1.2.1. A solicitação de alteração de parâmetros oriunda do Agente Financeiro deverá ser analisada e aprovada pelo Conselho do FDICN.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. São obrigações do CONTRATANTE:

8.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CONTRATADO, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência ou projeto básico;

8.1.3. Notificar o CONTRATADO, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

8.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo CONTRATADO;

8.1.5. Aplicar ao CONTRATADO sanções motivadas pela inexecução total ou parcial das obrigações contratuais, na forma prevista na lei e neste Contrato.

8.1.6. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.1.6.1. A Administração terá o prazo de 1 (um) mês, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

8.1.7. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, admitida a prorrogação motivada, por uma única vez, por igual período.

8.1.8. Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais, na forma do art. 137, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

8.1.9. Comunicar o CONTRATADO na hipótese de posterior alteração do projeto pelo CONTRATANTE, no caso do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

8.1.10. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo CONTRATADO com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do CONTRATADO, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8.1.11. O presente Contrato não configura vínculo empregatício entre os trabalhadores ou sócios do CONTRATADO e o CONTRATANTE.

8.1.12. Assegurar viabilidade operacional para que o Agente Operador repasse os valores destinados à execução dos investimentos aportados pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, por meio de depósito na conta vinculada específica, mantida junto à instituição credenciada, conforme fluxo de desembolso aprovado;

8.1.13. Garantir o acompanhamento institucional da política pública por meio do Conselho do FDICN, observando as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 4.009/2025 e nos Decretos Municipais nº 468/2025 e 575/2025;

8.1.14. Disponibilizar, sempre que solicitado e necessário, informações cadastrais, normativas, regulatórias e operacionais sobre as operações e os tomadores de créditos beneficiários, assegurando a compatibilidade entre os procedimentos operacionais da Administração, do Agente Operador, do Conselho do FDICN e da instituição credenciada;

8.1.15. Realizar o monitoramento e a avaliação contínua dos resultados da política pública, podendo solicitar relatórios, estatísticas, registros de inadimplência, saldo de carteira ativa e demais indicadores relacionados à execução da operação de crédito;

8.1.16. Prestar tempestivamente as informações e esclarecimentos que venham a ser demandados pelo Agente Operador para correta execução dos serviços, inclusive quanto a alterações nas normas municipais ou regramentos do FDICN;

8.1.17. Informar com antecedência mínima de 15 (quinze) dias sobre alterações nos critérios de concessão de crédito, nos parâmetros operacionais ou nas condições contratuais, sempre que tais modificações tiverem impacto direto na execução dos serviços por parte da CONTRATADA;

8.1.18. Atuar de forma coordenada com o Agente Financeiro credenciado, por meio do Agente Operador ou do Conselho do FDICN, nas ações de comunicação pública, nas orientações sobre fluxo de atendimento e sobre as etapas da fase de análise dos projetos;

8.1.19. Emitir os atestes técnicos e administrativos necessários ao controle das obrigações contratuais e à verificação da conformidade da execução dos serviços, conforme estabelecido nos instrumentos de medição e controle da execução.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1. O CONTRATADO deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1. Manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.

9.1.2. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

9.1.3. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

9.1.4. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos;

9.1.5. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

9.1.6. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo CONTRATANTE, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

9.1.7. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.1.8. Manter a regularidade junto ao Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF.

9.1.8.1. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos:

- a) prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- b) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- c) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado;
- d) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

9.1.9. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao CONTRATANTE;

9.1.10. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços;

9.1.11. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo CONTRATANTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução dos empreendimentos;

9.1.12. Paralisar, por determinação do CONTRATANTE, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;

9.1.13. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato;

9.1.14. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos;

9.1.15. Submeter previamente, por escrito, ao CONTRATANTE, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere;

9.1.16. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

9.1.16.1. Manter, durante toda a vigência do contrato, a condição de habilitação relativa à experiência comprovada e capacidade financeira;

9.1.17. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

9.1.18. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.1.19. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do CONTRATANTE;

9.1.20. Assumir integralmente todos os riscos de inadimplência e de mercado inerentes às operações de financiamento contratadas com aporte de recursos do FDICN, assegurando o repasse integral do fluxo de pagamentos ao Agente Operador, conforme as condições pactuadas, independentemente da adimplência do tomador de crédito.

9.1.21. Atender aos tomadores de crédito em unidade física situada na cidade de Niterói ou em atendimento remoto, com estrutura compatível com o volume estimado de atendimento, durante todo o período de vigência contratual, além de canais digitais complementares.

9.1.22. Realizar a assinatura do contrato no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da homologação do credenciamento.

9.1.23. Observar e cumprir, na execução de todas as suas atividades e operações, além da Lei nº 14.133/2021 e demais normas gerais aplicáveis, as seguintes legislações e regulamentações específicas do Sistema Financeiro Nacional:

- Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Nacional e suas atribuições;
- Resolução nº 4.122, de 2 de agosto de 2012, do Conselho Monetário Nacional (CMN);
- Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, que trata do sigilo das operações de instituições financeiras;
- Circular nº 3.682, de 4 de novembro de 2013, do Banco Central do Brasil;
- Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, que dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial de instituições financeiras;
- Resolução nº 4.557, de 23 de fevereiro de 2017, do Conselho Monetário Nacional;
- Circular nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, que dispõe sobre a política, procedimentos e controles internos das instituições financeiras voltados à prevenção da lavagem de dinheiro e de financiamento ao terrorismo;
- Resolução nº 4.595, de 28 de agosto de 2017, que dispõe sobre a política de conformidade (compliance) das instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil;
- Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores e estabelece normas para prevenção à utilização do sistema financeiro para ilícitos.

9.1.24. Cumprir todas as atividades elencadas no Termo de Referência anexado a este contrato.

9.1.25. O CONTRATADO não poderá cobrar dos tomadores de crédito nas operações realizadas com recursos do FDICN, considerando 50% de recursos do FDICN e 50% com recursos da própria instituição financeira (ou em percentual diferente, em caso de alterações dos percentuais autorizados previamente pelo Conselho do FDICN), taxa de juros superiores aos limites máximos informados abaixo:

i) 65% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou retrofit, com atribuição de *rating* A na contratação, nos

produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar;

ii) 71% da taxa SELIC + TR (Taxa Referencial) para as operações de financiamento de empreendimentos residenciais ou mistos, novos ou retrofit, com atribuição de *rating* B na contratação, nos produtos Apoio a Produção, Plano Empresário ou produto similar;

ii) 115% da SELIC + TR (Taxa Referencial), ou em outros percentuais ou indicadores que sejam equivalentes, para as operações de financiamento de empreendimentos hoteleiros, novos ou retrofit, para qualquer *rating* na contratação, nos produtos disponíveis pelo Agente Financeiro.

9.1.25.1. Os parâmetros adotados acima serão válidos para o momento da celebração do presente contrato e estarão vigentes após sua respectiva formalização.

9.1.25.2. O CONTRATADO poderá adotar limites diferentes dos citados no item 7.3.1. somente nos casos de autorização deliberativa prévia do Conselho do FDICN, nos moldes dos itens 7.3.1.2 e 7.3.1.2.1.

9.1.26. Para promoção dos fluxos operacional e financeiro necessários ao pleno funcionamento das práticas e obrigações do FDICN, o Agente Operador e o CONTRATADO promoverão adequação de sistemas e de procedimentos operacionais, em prazo de até 90 dias após a assinatura deste contrato.

9.1.26.1. O CONTRATADO e o Agente Operador deverão promover também atendimento das especificações operacionais e técnicas definidas pelo Conselho do FDICN por meio de deliberações executivas, respeitando a legislação do FDICN, o regramento técnico-operacional do CONTRATADO e do regramento do BACEN para as instituições financeiras e para as respectivas operações.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de

sub operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo CONTRATADO.

10.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do CONTRATADO eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.7. O CONTRATADO deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8. O CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o CONTRATADO atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9. O CONTRATADO deverá prestar, no prazo fixado pelo CONTRATANTE, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.10. Os bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

10.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.11. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

10.12. Os contratos e convênios de que trata o §1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, tendo em vista que não haverá pagamento em relação a efetiva prestação dos serviços do presente contrato, sendo realizado somente a transferência de recursos de forma proporcional ao volume de operações e às respectivas medições de evolução das obras financiadas, efetivamente realizadas pelo CONTRATADO, e que não há previsão de adiantamentos financeiros ou entrega de bens públicos ao CONTRATADO, não se justificando desta forma a exigência de garantia adicional de execução.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Constitui infração administrativa, a prática, pelo CONTRATADO, das seguintes condutas previstas solicitado pelo pregoeiro durante o certame:

12.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

12.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;

12.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo pregoeiro durante o certame;

12.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, em especial quando:

12.1.5.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

12.1.5.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

12.1.5.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

12.1.5.4. apresentar proposta em desacordo com as especificações do instrumento convocatório;

12.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

12.1.6.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

12.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

12.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o certame ou a execução do contrato;

12.1.9. fraudar o certame ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

12.1.10.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

12.1.10.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

12.1.10.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

12.1.10.4. apresentar declaração falsa quanto às condições de participação ou quanto ao enquadramento como ME/EPP;

12.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;

12.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao CONTRATADO que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

12.2.1. Advertência, prevista no art. 156, I, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, pela infração descrita no item 12.1.1, de menor potencial ofensivo, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

12.2.2. Multa administrativa, prevista no art. 156, II, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, pela infração dos subitens 12.1.1 a 12.1.12, que não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 10% (dez por cento) do valor total dos recursos do FDICN repassados ao Agente Financeiro, devendo ser observados os seguintes parâmetros:

a) multa de 0,5% a 1,5%, nos casos da infração prevista no subitem 12.1.1, incidente sobre o valor total dos recursos do FDICN repassados ao Agente Financeiro;

b) multa de 0,5% a 3%, nos casos das infrações previstas nos subitens 12.1.2 a 12.1.7, incidente sobre o valor total dos recursos do FDICN repassados ao Agente Financeiro;

c) multa de 3% a 10%, nos casos das infrações previstas nos subitens 12.1.8 a 12.1.12, incidente sobre o valor total dos recursos do FDICN repassados ao Agente Financeiro.

12.2.2.1. Na hipótese de a infração ser cometida antes da celebração do contrato, a base de cálculo percentual da multa do item 12.2.2 será aplicada sobre o valor fixo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil de reais) por infração.

12.2.2.2. Em caso de reincidência, o valor total das multas administrativas aplicadas não poderá exceder o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor total repassado ao Agente Financeiro com recursos do FDICN.

12.2.2.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento/transferência eventualmente devido pela Administração ao CONTRATADO, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, na forma do art. 156, § 8º, da Lei nº 14.133/2021.

12.2.2.4. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, na forma do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

12.2.3. Impedimento de licitar e contratar, prevista no art. 156, III, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, nos casos relacionados os subitens 12.1.2 a 12.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

12.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, prevista no art. 156, IV, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, nos casos relacionados nos subitens 12.1.8 a 12.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

12.3. Sem prejuízo da multa administrativa prevista no art. 156, II, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais sujeitará o CONTRATADO, independente de notificação, na forma do art. 408 do Código Civil, à multa de mora no percentual de 1% (um por cento) por dia útil que exceder o prazo estipulado, a incidir sobre o valor da nota de empenho ou do saldo não atendido, respeitado o limite de 10% (trinta por cento) do valor contratado pelo Agente Financeiro com recursos do FDICN.

12.3.1. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do Contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Contrato.

12.4. No caso de inexecução total ou parcial do objeto, que acarrete a rescisão do Contrato, será automaticamente devida multa compensatória no valor de 10% em relação ao somatório do saldo devedor de todas as operações existentes e vencimentos de todas as dívidas contratadas com recursos do FDICN.

12.4.1. A multa compensatória, isoladamente aplicada ou quando somada ao valor da multa moratória convertida, não poderá exceder o limite previsto no art. 412 do Código Civil, ou seja, o valor da obrigação principal.

12.5. Na aplicação das sanções serão considerados os seguintes requisitos, previstos no art. 156, § 1º, incisos I a V, da Lei nº 14.133/2021:

12.5.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

12.5.2. as peculiaridades do caso concreto;

12.5.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes, observadas aquelas previstas nos arts. 75 e 76 da Lei Municipal nº 3.048/2013;

12.5.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.5.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.6. A imposição das penalidades é de competência exclusiva do órgão ou entidade contratante, sendo competentes para sua aplicação:

a) as sanções previstas nos itens 12.1.1, 12.1.2 e 12.1.3 serão impostas pelo Ordenador de Despesa;

b) a aplicação da sanção prevista no item 12.1.4, na forma do art. 156, § 6º, I, da Lei nº 14.133/2021, é de competência exclusiva:

b.1) em se tratando de contratação realizada pela Administração Pública direta, do Secretário Municipal;

b.2) em se tratando de contratação realizada pela Administração Pública Indireta (fundação e autarquia), da autoridade máxima da entidade.

12.7. A aplicação de quaisquer das penalidades realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao CONTRATADO, na forma do art. 156, § 6º, I, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser observado o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e, subsidiariamente, na Lei Municipal nº 3.048/2013.

12.7.1. A aplicação de sanção será antecedida de intimação do CONTRATADO, que indicará a infração cometida, os fatos, os dispositivos do Contrato infringidos e os fundamentos legais pertinentes, a penalidade que se pretende imputar e o respectivo prazo e/ou valor, se for o caso, assim como o prazo e o local para a apresentação da defesa, com a possibilidade de produção de provas.

12.7.2. A defesa prévia do CONTRATADO será exercida no prazo de:

- a) 15 (quinze) dias úteis, no caso da aplicação das sanções previstas nos itens 12.1.1 e 12.1.2, contado da data da intimação;
- b) 15 (quinze) dias úteis, no caso de aplicação das sanções previstas nos itens 12.1.3 e 12.2.4, contado da data da intimação, observado o procedimento estabelecido no art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

12.7.3. Será emitida decisão conclusiva sobre a aplicação ou não da sanção, pela autoridade competente, devendo ser apresentada a devida motivação, com a demonstração dos fatos e dos respectivos fundamentos jurídicos.

12.8. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma:

- a) a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública, na forma do art. 156, § 9º, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 416, parágrafo único, do Código Civil; e
- b) a possibilidade de rescisão administrativa do Contrato, na forma dos arts. 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021, garantido o contraditório e a ampla defesa.

12.8.1. Aplica-se o disposto na alínea a do item 12.8 à multa compensatória, nos termos do parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

12.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, observados os requisitos estabelecidos no art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

12.10. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846/2013, como ato lesivo à administração pública nacional, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

12.10.1. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional nos termos da Lei nº 12.846/2013 seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

12.10.2. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Municipal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

12.10.2.1. Caso seja possível, a apuração deverá ser promovida em conjunto no PAR, na forma do art. 33, § 1º, do Decreto nº 46.366, de 19 de julho de 2018.

12.11. Na hipótese de abertura de processo administrativo destinado a apuração de fatos e, se for o caso, aplicação de sanções ao CONTRATADO, em decorrência de conduta vedada no contrato, as comunicações serão efetuadas por meio do endereço de correio eletrônico ("e-mail") cadastrado pela empresa junto ao Município.

12.11.1. O CONTRATADO deverá manter atualizado o endereço de correio eletrônico ("e-mail") cadastrado junto ao Município e confirmar o recebimento das mensagens encaminhadas pelo órgão ou entidade contratante, não podendo alegar o desconhecimento do recebimento das comunicações por este meio como justificativa para se eximir das responsabilidades assumidas ou eventuais sanções aplicadas.

12.12. O CONTRATANTE deverá remeter para Controladoria Geral do Município – CGM, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da sua aplicação, o extrato de publicação no Diário Oficial do Município do ato de aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar e contratar, de modo a possibilitar a formalização da extensão dos seus efeitos para todos os órgãos e entidades da Administração Pública do Município de Niterói, bem como para fins de publicidade, ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), na forma do art. 161 da Lei nº 14.133/2021.

12.13. Caso o valor da multa aplicada seja superior ao do valor a ser repassado eventualmente devido pela Administração ao CONTRATADO e da garantia prestada, deverá ser emitida nota de débito no valor do saldo, no prazo de 30 (trinta) dias após a decisão final quanto à penalidade.

12.13.1. A nota de débito deverá ser encaminhada à Procuradoria Geral do Município para inscrição do débito em dívida ativa e propositura de execução fiscal, na forma do art. 39 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, e do art. 1º da Lei nº 1.012, de 15 de julho de 1986.

12.13.2. O procedimento para inscrição do débito em dívida ativa deverá observar o que dispõem as leis municipais, sendo que, em caso de dúvida, a Procuradoria Fiscal deverá ser consultada.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

13.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.3. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

13.4. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

13.5. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.5.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.5.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.5.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.6. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.7. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.8. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

14.1. A presente contratação de agente financeiro não acarretará quaisquer ônus ou despesas para o Município, inexistindo, portanto, necessidade de dotação orçamentária municipal para este fim.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas aplicáveis, em especial o Decreto 14.730/23 e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021.

17.1.1. A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para sua eficácia, deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei n.º 14.133/2021.

17.2. O CONTRATANTE deverá adotar as providências necessárias para dar conhecimento da contratação, junto ao Tribunal de Contas do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– FORO (art. 92, §1º)

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Niterói para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei n.º 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – INTERVENIENTE ANUENTE:

19.1. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL figura no presente instrumento como INTERVENIENTE ANUENTE, na condição de Agente Operador do FIDCN, manifestando ciência e concordância com os termos e condições do presente ajuste exclusivamente no que se refere às atribuições a ela conferidas para a operacionalização do Fundo.

Parágrafo primeiro: A interveniência não importa assunção das obrigações contratuais do Agente Financeiro, nem cria solidariedade ou subsidiariedade entre as partes.

Parágrafo segundo: Caso haja alteração relevante no contrato do Agente Operador que impacte as atribuições referidas nesta cláusula, o INTERVENIENTE-ANUENTE comunicará as partes e, se necessário, será promovido o ajuste do presente instrumento por termo próprio, a fim de preservar a coerência e a segurança jurídica do arranjo.

Parágrafo terceiro: A presente interveniência terá vigência coextensiva ao contrato principal, cessando automaticamente com sua extinção, ressalvadas obrigações remanescentes assumidas.

Parágrafo quarto: Para a adequada operacionalização das ações vinculadas ao FIDCN, o Agente Financeiro obriga-se a fornecer ao Agente Operador, nos prazos e formatos estabelecidos no Termo de Referência e

nos atos normativos aplicáveis:

- (i) relatórios gerenciais e demonstrativos de operações;
- (ii) informações necessárias à rastreabilidade dos fluxos financeiros, medições e liberações;
- (iii) dados e documentos mínimos para acompanhamento e auditoria das operações;
- (iv) comunicações relevantes sobre eventos que afetem o desempenho, a conformidade e a regularidade das operações.

Parágrafo quinto: Para promoção dos fluxos operacional e fluxo financeiro necessários ao pleno funcionamento das práticas e obrigações do FDICN, o Agente Operador e o CONTRATADO promoverão adequação de sistemas e de procedimentos operacionais, em prazo de até 90 dias após a assinatura deste contrato, assim como também atendimento das especificações operacionais e técnicas definidas pelo Conselho do FDICN por meio de deliberações executivas.

Parágrafo sexto: Em caso de divergência entre as disposições do presente contrato e as do contrato do Agente Operador no tocante às atribuições do INTERVENIENTE-ANUENTE, prevalecerá, quanto ao ponto de conflito, o instrumento que discipline de forma específica a obrigação, devendo as partes buscar solução consensual antes de qualquer medida unilateral.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA INTERDEPENDÊNCIA OPERACIONAL DO PROGRAMA

20.1. O CONTRATADO reconhece que a plena eficácia da política pública de fomento imobiliário do Centro de Niterói e a operacionalização completa dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN) dependem da atuação coordenada e complementar do Agente Financeiro (objeto deste Contrato) e do Agente Operador, devidamente contratado pelo CONTRATANTE.

20.2. O CONTRATADO deverá colaborar ativamente com o Agente Operador nas atividades de gestão dos recursos do FDICN, acompanhamento das operações e prestação de contas, assegurando a sinergia e a complementariedade necessárias para o atingimento dos objetivos do Fundo.

20.3. Embora este Contrato estabeleça as obrigações do Agente Financeiro, o CONTRATADO está ciente de que a remuneração do Agente Operador poderá estar condicionada, por instrumento contratual próprio, à habilitação e operacionalização do Agente Financeiro, em conformidade com as diretrizes do Estudo Técnico Preliminar para a sustentabilidade e governança do programa.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam as partes o presente instrumento, depois de achado conforme, em presença das testemunhas abaixo firmadas.

Niterói, 16 de julho de 2026.

Representante legal do CONTRATANTE

Representante legal do CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

1-

2-

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Declaro, para os devidos fins, na qualidade de representante legal da empresa, inscrita no CNPJ sob o nº, com sede à, que a referida empresa atende integralmente a todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital do Credenciamento nº01/2026, promovido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Niterói, conforme previsto no art. 63, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Local e data.

(Nome e assinatura do(a) Declarante)
(número do CPF do(a) Declarante)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO INCISO XXXIII DO ARTIGO 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

(nome da empresa), CNPJ (número de inscrição), sediada (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, infra-assinado, DECLARA, para fins de direito que, na qualidade de Interessado ao Credenciamento nº /2025 do Município de Niterói, conforme disposto no artigo 7º da Constituição Federal, na Lei nº 9.854, de 27.10.1999, publicada no Diário Oficial da União de 28.10.1999, e inciso V do artigo 13 do Decreto nº 3.555, não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos.

Por ser a expressão da verdade, firmamos o presente.

Local e data.

(Nome e assinatura do(a) Declarante)
(número do CPF do(a) Declarante)

ANEXO V

TERMO DE ADESÃO AO CREDENCIAMENTO

A Instituição Financeira, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, declara sua ciência e anuência a todos os termos fixados no Edital de Credenciamento SMHRF nº01/2026, da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Niterói, para atuarem como agentes financeiros responsáveis pela operacionalização das operações contratadas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

Local e data.

(Nome e assinatura do(a) Declarante)
(número do CPF do(a) Declarante)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PENALIDADE

A empresa inscrita no CNPJ sob o nº , com sede à [endereço completo], neste ato representada por seu representante legal, o(a) Sr.(a), inscrito(a) no CPF sob o nº e portador(a) da cédula de identidade nº, expedida por , DECLARA, sob as penas da Lei, para fins de participação no Credenciamento nº01/2026 da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Niterói, que não lhe foram aplicadas penalidades de suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de contratar com a Administração Pública, ou declaração de inidoneidade para licitar e contratar, por qualquer Ente ou Entidade da Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, cujos efeitos ainda estejam em vigor.

Local e data.

(Nome e assinatura do(a) Declarante)
(número do CPF do(a) Declarante)