



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA PARA OPERACIONALIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO COM RECURSOS DO FUNDO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DO CENTRO DE NITERÓI

(Prestação de Serviços)

Versão 1.0

Data de Elaboração: 01/09/2025



MODELO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei nº 14.133, 1º abril de 2021

Aquisição de Bens ou Prestação de Serviços

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Processos Administrativos nº 9900197248/2025 e 9900197236/2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar -ETP** reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para a aquisição de prestação de serviço de gestão dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói e para a devida operacionalização das contratações dos financiamentos de empreendimentos imobiliários e hoteleiros na região do Centro e de parte dos bairros de São Domingos e de São Lourenço, conforme regras estabelecidas na Lei Municipal 4.009/2025.

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 do Conselho do Fundo e da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

1.1.2. Esta subvenção do poder público municipal é primordial considerando os elevados custos dos imóveis nesta região e da construção através de reforma/retrofit, além das altas taxas de juros das operações de financiamento destes tipos de projetos devido aos patamares atuais do mercado financeiro.

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, monitoramento das obras, bem como a sustentabilidade dos recursos públicos aportados com a garantia do retorno destas operações e devida cobrança administrativa e judicial das operações eventualmente inadimplentes.

1.2.1 Diante das limitações institucionais da administração pública municipal para desempenhar tais funções de natureza bancária e financeira e considerando a complexidade que essas operações de financiamento de empreendimentos imobiliários exigem e 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 prestação de serviço de gestão de recursos (Agente Operador) e operacional/financeiros especializados (Agente Financeiro), dotados da competência legal, capacidade técnica e estrutura operacional para a execução.

1.2.2 O **ETP** ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021, a Lei Municipal 4.009/2025 e o Decreto Municipal nº468/2025, anexado em peças 12 e 14, respectivamente neste processo, deliberações do Conselho através das respectivas atas das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Reuniões, anexadas em peça 23 do processo nº 9900197236/2025 e demais legislações pertinentes, buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias à adequada destinação dos recursos.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O **Município de Niterói**, representado neste ato pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, pretende efetuar a contratação de instituições financeiras autorizadas a operarem pelo Banco Central do Brasil e com experiência comprovada em gestão de recursos para programas de financiamento imobiliário e

em contratação de empreendimentos imobiliários, para exercer a função de agentes operador e financeiros para financiamento de empreendimentos com recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, política pública municipal de fomento instituída pela Lei nº 4.009, de 14 de maio de 2025.

2.2 As instituições contratadas serão responsáveis pela gestão dos recursos, elaboração de relatórios, estruturação, operacionalização e acompanhamento técnico-financeiro das linhas de financiamento concedidas com a utilização dos recursos públicos aportados pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, para os projetos que atendam aos pré-requisitos da Lei 4.009 de 14 de maio de 2025 e que tenham tido a aprovação do aporte de recursos do fundo pelo Conselho do Fundo nos termos dispostos na respectiva Lei e no decreto, após as análises pertinentes.

2.2.1 O objeto inclui, entre outras, as seguintes atividades a serem prestadas de forma contínua:

- a) Recepção e atendimento das 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;
- 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) Compartilhamento das informações destas análises para 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 Fundo;
- 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 Fundo;
- 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) Garantir o retorno dos recursos aportados pelo FDICN, assumindo o risco de inadimplência das operações;
- m) Gestão contábil e financeira dos recursos públicos com segregação das operações conforme os princípios da administração pública;
- n) Emissão de relatórios periódicos de desempenho, inadimplência, amortizações e recuperação de crédito;
- o) Promover a gestão da carteira do fundo, alocando os recursos não emprestados em ativos autorizados pelo Conselho e gerenciando o retorno dos recursos emprestados em cada operação;
- p) Adotar medidas de cobrança judicial após efetuadas todas as ações de cobrança administrativa;
- q) Cumprimento das normas legais aplicáveis ao Sistema Financeiro Nacional e dos regulamentos do BACEN, bem como às diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Niterói e pelo Conselho do Fundo.

2.3 Esta contratação visa garantir a plena execução da proposta de fomento com os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, com eficiência, transparência, segurança jurídica e aderência aos objetivos estratégicos de desenvolvimento econômico e social, geração de emprego e renda, além de sustentabilidade urbanística e fiscal do município.

2.4 A contratação das instituições financeiras especializadas para fazer a gestão e para operacionalizar a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói se apresenta como indispensável para assegurar a implementação técnica, jurídica e administrativa desta política pública do município, conforme o nível de complexidade desta operacionalização demonstrado no item 2.2.1.

2.4.1 Conforme definido pela Lei Municipal nº 4.009, de 14 de maio de 2025, o Fundo tem por finalidade fomentar o desenvolvimento do Centro de Niterói, promover o acesso ao financiamento de projetos imobiliários residenciais, mistos ou hoteleiros com taxas diferenciadas, conforme as seguintes premissas:

2.4.1.1. Incentivar a reconversão de imóveis existentes, visando a promoção e transformação do uso das edificações para o uso residencial e/ou misto;

2.4.1.2. Incentivar a construção civil, visando a construção de novos imóveis ou a reforma dos já existentes, com políticas de financiamento às empresas construtoras com oferta de juros subsidiados;

2.4.1.3. Incentivar o setor hoteleiro, visando a construção de novos imóveis para hotelaria, reconversão ou reforma de imóveis existentes, com políticas de financiamento às empresas construtoras com oferta de juros subsidiados;

2.4.1.4. Desapropriação e regularização fundiária de terrenos destinado a construção de imóveis novos, reconvertidos ou reformados, habitacionais e/ou mistos e de hotelaria.

2.5 A justificativa para essa contratação reside inicialmente nas limitações estruturais, de capacidade técnica, de condições regulatórias e de questões jurídicas da Administração Pública Municipal, em especial para a execução das premissas 2.4.1.1, 2.4.1.2 e 2.4.1.3, que não dispõe da competência regulatória e operacional necessária para desempenhar diretamente atividades típicas do Sistema Financeiro Nacional, como a análise de crédito, gestão de risco, sistemas para pagamento, acompanhamento das obras e cobrança administrativa de créditos financeiros.

2.5.1 As competências para contratação destas operações são exclusivas de instituições autorizadas e supervisionadas pelo Banco Central do Brasil, conforme previsto na Lei nº 4.595/1964.

2.5.2 Assim, diante das limitações regulatórias, da necessidade de conformidade legal e da busca por eficiência administrativa e econômica na execução de políticas públicas, a contratação de instituições financeiras especializadas para gestão e operacionalização do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói se justificam plenamente.

2.5.3 Nesse sentido, a alternativa segura e eficiente é a contratação de instituições financeiras especializadas que detenham a experiência operacional e capacidade técnica para executar tais atividades com eficiência e segurança jurídica, mitigando riscos e garantindo o adequado uso dos recursos públicos.

2.6 Esta escolha estratégica assegura maior controle institucional, economicidade, segurança jurídica e um impacto socioeconômico positivo significativo sobre o município, consolidando uma política pública sustentável e inclusiva de forma eficiente e eficaz.

2.7 Também deve ser enfatizado que, além das exigências técnicas e regulatórias, o programa requer a segregação contábil precisa dos recursos públicos aportados, prática exigida pelos órgãos de controle externo e interno e pela legislação vigente, especialmente a Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

2.7.1 Outro aspecto relevante a ser considerado refere-se à complexidade intrínseca às operações financeiras decorrentes do programa, envolvendo análise minuciosa das demonstrações financeiras das empresas tomadoras de crédito, análise complexa de toda a estrutura técnica do projeto envolvendo análise de todo o memorial descritivo da obra associado aos custos de material e mão de obra empregados na construção e atividades correlatas às incorporações imobiliárias, além de atribuição de valores de mercado das unidades como se prontas estivessem, da necessidade de estimativa de fluxo de vendas ao longo do tempo conforme pesquisas de mercado extremamente detalhadas, da análise jurídica de todo o empreendimento com o respectivo acompanhamento dos registros cartorários e das formalizações necessárias para a efetiva liberação de recursos.

2.7.2 Em adendo às atividades citadas no item anterior, há de se consignar que existe uma necessidade tácita de se fazer uma gestão de recursos em toda sua extensão, como a alocação de recursos em ativos dos valores não aportados em projetos, o monitoramento das operações em andamento, mitigação do risco de inadimplência e gestão criteriosa da cobrança administrativa dos contratos eventualmente inadimplentes.

2.8 Desta maneira, ao se analisar com detalhamento as atribuições apresentadas nos itens 2.7.1 e 2.7.2, percebe-se que há entre estes uma clara definição de papéis distintos e que precisam estar devidamente segregados, pois o processo de concessão de crédito precisa estar segregado do processo de gestão da carteira de recursos do fundo, de forma a evitar o conflito de interesses nestas atividades e a adotar as melhores práticas possíveis de transparência e governança na gestão do Fundo, a exemplo do que se observa em operações similares no mercado financeiro com fundos públicos.

2.8.1 Como exemplo, de modo a dar evidências de mercado sobre a proposta de atuação com dois agentes distintos (Agente Operador e Agente Financeiro) para a utilização de fundos públicos para fomento, podemos citar alguns exemplos que possuem estruturas similares de atuação em relação a essa segregação de papéis, a saber:

a) FAR

Agente Operador: Caixa Econômica Federal, é a responsável pela administração do fundo.

Agente Financeiro: também a Caixa Econômica Federal, com atuação segregada e distinta do Agente Operador;

b) FGTS

Operador: Caixa Econômica Federal, é a responsável pela administração do fundo.

Financeiro: Instituições Financeiras credenciadas (incluindo a própria Caixa Econômica Federal, mas não exclusivamente).

c) FDS



Agente Operador: Caixa Econômica Federal, é a responsável pela administração do fundo.

Agente Financeiro: também a Caixa Econômica Federal, com atuação segregada e distinta do Agente Operador;

d) FCVS

Agente Operador: Caixa Econômica Federal com a função de administrar o fundo, liquidar saldos de contratos habitacionais, controlar repasses e prestar contas ao Tesouro Nacional.

Agentes Financeiros: todos os bancos que concederam financiamentos habitacionais no âmbito do SFH podem ser enquadrados como agentes financeiros do FCVS.

e) FNHIS

Agente Operador: Caixa Econômica Federal através de contrato de prestação de serviços com a União (via Ministério das Cidades).

Agente Financeiro: No FNHIS não há, em sentido estrito, “agentes financeiros” múltiplos. A lógica não é de financiamento via rede bancária, mas sim de transferência voluntária de recursos (convênios/contratos de repasse). Na prática, a Caixa também exerce esse papel financeiro, porque é ela quem movimenta e repassa os recursos para Estados e Municípios.

f) FGHAB

Agente Operador: Caixa Econômica Federal.

Agentes Financeiros: Vários bancos credenciados (inclusive a própria Caixa).

2.9 A atuação das instituições financeiras especializadas assegura a adoção de práticas prudenciais reconhecidas e validadas pelo mercado financeiro, com expertise técnica comprovada, contribuindo decisivamente para a garantia de aprovação de projetos viáveis financeiramente e tecnicamente exequíveis, promovendo uma redução do risco operacional e financeiro dos projetos.

2.9.1 Desta forma, somado à garantia do retorno dos recursos por parte das instituições financeiras responsáveis pela contratação, estas condições proporcionam o retorno sustentável dos recursos ao Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, o que se trata de uma atuação necessária e fundamental para garantir o ciclo contínuo e sustentável do programa e para assegurar a eficácia da política pública.

2.10 A especificidade técnica exigida pelas operações financeiras, aliada às necessidades de segurança regulatória, econômica e jurídica, indica que qualquer tentativa de substituir tal contratação por entidades não especializadas resultaria em elevados riscos operacionais, perda de eficiência na gestão dos recursos públicos e possível comprometimento dos objetivos socioeconômicos estratégicos propostos pelo município.

2.11 Além dos aspectos operacionais e legais já fundamentados, é necessário considerar os impactos econômicos esperados da aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói sobre o acesso a moradia, incremento da renda, e, por sua vez, do consumo e, conseqüentemente, sobre a arrecadação pública municipal.

2.12. Os impactos fiscais decorrentes do fomento proporcionado por esta política pública de desenvolvimento do Centro também demonstram uma expectativa considerável de avanço na arrecadação pública municipal oriunda tanto de receita tributária futura de IPTU e de ITBI pelo fator da expansão imobiliária naturalmente decorrente destes projetos quanto do incremento de outros tributos pelo aumento do consumo gerado pelo aumento do emprego e renda da população com o incremento dos postos de trabalho.

2.12.1 Ao facilitar o acesso ao financiamento em condições diferenciadas para empresas do segmento da construção civil, o programa tende a promover o aumento da atividade produtiva local, a geração de emprego formal e a elevação da renda disponível de milhares de famílias no município.

2.12.2 Esse movimento induz um efeito multiplicador sobre o consumo interno, com impactos positivos diretos sobre a demanda por bens e serviços locais, promovendo a dinamização da economia urbana.

2.12.3 Esse aquecimento do consumo e da produção repercute, de maneira direta e no curto prazo, nas receitas próprias do município, em especial o Imposto Sobre Serviços (ISS), principal tributo de competência municipal vinculado ao setor produtivo.

2.12.4 Esse incremento na circulação econômica também potencializa receitas vinculadas a taxas e contribuições de melhoria, além de ampliar a base de cálculo de tributos federais e estaduais que compõem as transferências constitucionais ao município, como o FPM (Fundo de Participação dos Municípios) e o ICMS.

2.13 Por fim, como já citado, a ampliação da base de imóveis tributáveis no município com a conclusão destes empreendimentos na região central também impactará positivamente a arrecadação municipal, tanto pelo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) quanto pelo Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU).

2.13.1 Como o rateio do IBS entre os entes federativos será baseado no médio prazo no local do consumo efetivo, a capacidade dos municípios de gerar e sustentar um ambiente econômico dinâmico, com alto nível de consumo de bens e serviços, se tornará critério central para a distribuição das receitas futuras.

2.13.2 Nesse contexto, programas que incentivem o aumento de emprego e renda das famílias e a ampliação de residentes consumidores no município, que por sua vez impulsionam o consumo local, terão papel decisivo na preservação e no crescimento da participação de Niterói na repartição do IBS, assegurando a sustentabilidade das finanças públicas municipais no médio e longo prazo.

2.14. Conforme pode ser observado no estudo apresentado na Justificativa para Alteração da Lei Orgânica para utilização dos Recursos do Fundo de Equalização da Receita (FER) emitido pela SMF, relativo ao projeto de lei do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, estima-se nas seguintes evoluções de receitas fiscais, considerando a construção e a venda 10.000 unidades habitacionais:

Tributo	Impacto estimado	LOA 2025	% LOA 2025
IPTU	R\$ 13.700.004,24	534.347.846,00	2,56%
ISS	R\$ 23.171.265,00	593.173.758,00	3,91%
ITBI	R\$ 22.449.960,00	86.774.237,00	25,87%
Total	R\$ 59.321.229,24	R\$ 1.214.295.841,00	4,89%

Tabela 1: Estimativas de evolução de receitas fiscais (fonte: Justificativa para Alteração da Lei Orgânica - Secretaria Municipal da Fazenda)

2.15 Por fim, conclui-se com tudo que foi exposto acima que a contratação de instituições financeiras para operacionalizar a aplicação dos recursos do fundo não apenas cumpre requisitos técnicos e legais, mas também possui fundamento econômico estratégico, inserido dentro de uma visão integrada de desenvolvimento econômico-social e de fortalecimento da capacidade fiscal do Município de Niterói.

3. SETOR REQUISITANTE

3.1. Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

4.1.1. Requisitos de Negócio da Solução

4.1.1.1 A solução a ser adotada deverá ser capaz de fornecer os seguintes serviços:

- a) análises de risco de crédito para as empresas tomadores do crédito e para os projetos analisados, técnica de engenharia do projeto, atribuindo valores de custo e de venda, e jurídica, considerando todos os aspectos jurídicos da operação;
- b) atribuição de limites de contratação e de rating para as empresas tomadoras do crédito e para os projetos analisados;
- c) estruturação de garantias da operação em favor da instituição financeira de modo a garantir a saúde financeira de operação e segurança jurídica dos recursos aportados pelo Fundo e pelo banco;
- d) formalização do contrato e providências de seu respectivo registro no cartório de imóveis correspondente;
- e) acompanhamento da adimplência das operações, promovendo a cobrança administrativa e judicial das mesmas, se for o caso;

- f) acompanhamento das obras e apresentação de relatório mensal do estágio destas ao Conselho do Fundo;
- g) liberação de recursos conforme evolução das obras e dentro das condições pactuadas;
- h) assumir o risco de inadimplência das operações, garantindo o fluxo de retorno dos recursos do FDICN independentemente do fluxo de pagamento dos tomadores de crédito;
- i) providências de cobrança administrativa, extrajudicial e judicial para operações em atraso;
- j) gestão dos recursos do fundo dentro do estabelecido na legislação vigente e nas deliberações e resoluções do Conselho do Fundo, respeitando assim a respectiva governança;
- k) promover movimentações conforme estabelecido pelo Conselho do FDICN;
- l) alocação dos recursos do Fundo, aplicados em projetos ou não, conforme estabelecido pelo Conselho do Fundo e pelas legislações específicas, e com o objetivo de obter melhores resultados financeiros possíveis para o erário público;

4.1.1.2 Vale consignar que as Instituições Financeiras, em seu exercício de atividades baseados nas regulamentações legais e autorizadas, não autorizará ou permitirá qualquer concessão, alteração ou flexibilização de sua política de concessão de financiamento existente na própria instituição por força de utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

4.1.2. Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Decreto Municipal nº 14.730/2023, especialmente quanto ao que dispõem os artigos 30 a 33;
- Lei Municipal 4.009/2025, que cria e regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói;
- Decreto Municipal nº 468/2025
- Regimento Interno do Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói publicado através da Resolução 001/SMHRF/2025 de 11 de julho de 2025;
- Atas das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª reuniões do Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói ocorridas nos dias 11/06/2025, 27/06/2025, 11/07/2025 e 05/09/2025, respectivamente.

4.1.2.1 Considerando a natureza da política pública a ser operacionalizada e a exigência de atuação nos moldes do Sistema Financeiro Nacional, justifica-se a escolha por instituições financeiras devidamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil para atuar como agentes operador e financeiros dos recursos do Fundo.

4.1.2.2 Essa condição é necessária para garantir segurança jurídica, capacidade técnica, governança financeira e estrutura de *compliance* adequada à movimentação de recursos públicos, concessão de crédito, cobrança administrativa e gestão contábil dos contratos celebrados com as empresas tomadoras de crédito.

4.1.2.3 São consideradas instituições financeiras, conforme regulamentação do Banco Central do Brasil, as seguintes entidades autorizadas:

- Bancos Múltiplos;
- Bancos Comerciais;
- Bancos de Investimento;
- Caixas Econômicas;
- Cooperativas de Crédito;
- Sociedades de Crédito, Financiamento e Investimento (Financeiras);
- Bancos de Desenvolvimento;
- Agências de Fomento.

4.1.2.4 A instituição financeira deverá atender aos critérios definidos pela legislação aplicável, especialmente:

- 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), que dispõe sobre as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- 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, que regulamenta a prestação de serviços pelas instituições financeiras autorizadas;
- 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, que estabelece a estrutura de gerenciamento de riscos e capital para as instituições financeiras.

4.1.2.5 Adicionalmente, deverá observar as regulamentações do Banco Central do Brasil quanto às exigências de governança corporativa, *compliance*, prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo, incluindo:

- 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 utilização do sistema financeiro para a prática dos crimes de 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.

4.1.3. Requisitos Gerais da Solução

Também são requisitos relevantes a serem exigidos das empresas, no mínimo, os abaixo relacionados:

- aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;
- compromisso com a redução do impacto ambiental negativo e com a proteção ao meio natural e antrópico;
- comprometimento com o uso de produtos certificados e que não contenham potencial agressivo e prejudicial às pessoas, a animais, ao meio ambiente e ao patrimônio;
- aderência às normas técnicas em geral, em especial as relacionadas com saúde operacional e segurança do trabalho;
- compromisso com o bem-estar, progresso profissional e pessoal de seus colaboradores;
- combate ao trabalho infantil ilegal e ao trabalho escravo e análogo a escravo;
- adoção de requisitos que não limitem a competição e não deixe a Unidade Requisitante dependente da Contratada;
- garantia da prevalência dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, proibição administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório.

4.1.3.1. A fim de garantir o acesso e o suporte necessário junto às empresas que possuem projetos elegíveis a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, a instituição financeira credenciada deverá dispor de rede de atendimento física e digital para as empresas que pleitearão a habilitação de financiamento com estes recursos, com estrutura adequada ao atendimento das demandas operacionais, orientação aos empreendedores, recepção de documentos e suporte completo a eventuais dúvidas sobre os procedimentos de contratação, manutenção, medição, repasse, amortização e liquidação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Avaliação comparativa

5.1.1. Inicialmente vale ressaltar que o objetivo com esse estudo técnico preliminar é de identificar soluções disponíveis no mercado para a realização de financiamento de projetos no mercado imobiliário com aporte de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

5.1.2. Partindo-se da premissa de que estas operações seriam realizadas através de instituições financeiras que já possuem notório conhecimento técnico, operacional e jurídico, além de atenderem às exigências regulatórias para

estas operações, conclui-se que os recursos do FDICN deveriam ser disponibilizados aos projetos a serem financiados através dessas operações já disponíveis no mercado.

5.1.2.1. A adoção de soluções de produtos de financiamentos já disponíveis no mercado e em ampla utilização traz segurança jurídica e operacional por terem sido amplamente testados e validados pelas instituições e pela observação de carteira inadimplente sob controle (caso contrário, não estariam mais disponíveis nos portfólios dos bancos por serem operações que trazem prejuízos).

5.1.3. Desta forma, é importante analisar os produtos disponíveis de forma resumida para avaliar se podem ser estruturados para financiar os projetos com recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói e que atendam aos pré-requisitos da Lei Municipal 4.009/2025.

5.1.4. Existem no mercado financeiro duas principais operações de financiamento de empreendimentos imobiliários: o produto Apoio à Produção e Plano Empresário.

5.1.4.1. O financiamento de empreendimentos através do produto Apoio à Produção tem como premissa o financiamento dos projetos imobiliários com a apresentação ao agente financiador da gestão dos valores necessários para construção do projeto imobiliário, conforme será explicado na sequência.

5.1.4.1.1. Esta operação financia o custo da obra através de pagamentos mensais, que por sua vez se tratam de ressarcimentos dos valores que a empresa contratante aportou na obra para execução da construção no respectivo mês e que são identificadas através de medições realizadas pelo agente financiador.

5.1.4.1.2. Para que a operação seja viabilizada no banco, é necessário que o banco tenha a gestão de todos os recursos necessários para a execução da obra, ou seja, que o somatório dos valores empregados na obra pela empresa com os valores dos financiamentos contratados junto com as pessoas físicas neste mesmo banco e/ou com os aportes financeiros e de terreno realizados pela empresa contratante totalize o valor total do custo de obra do empreendimento.

5.1.4.1.3. Uma vez atendida a condição citada acima no item 5.1.4.1.2, e após aprovação da análise financeira da empresa contratante da operação de avaliação de risco (ou seja, capacidade de pagamento e de assunção de dívida), da análise jurídica (verificação de aspectos jurídicos necessários a contratação, como existência de registro de incorporação imobiliária, do registro do patrimônio de afetação e da ausência de ônus contra os imóveis) e da análise de engenharia (avaliação do projeto, atribuição de custos da obra e análise do atendimento dos aspectos técnicos e legais de engenharia), a operação poderá ser contratada.

5.1.4.1.4. Uma característica importante desta operação é que os compradores das unidades habitacionais podem realizar o registro de sua compra durante a fase de obra, garantindo assim sua propriedade antes mesmo de sua construção e do acesso a posse do mesmo, sendo um instrumento financeiro e jurídico que traz segurança, direitos e deveres aos compradores, ao construtor e ao agente financiador.

5.1.4.1.5. Para esta operação o agente financiador exige da empresa devedora uma quantidade mínima de unidades habitacionais vendidas e registradas junto ao cartório no ato da contratação e ao longo da obra, de modo a garantir um fluxo de vendas financeira saudável para o empreendimento (pois parte da dívida constituída durante a obra é assumida pelas pessoas físicas compradoras).

5.1.3.1.6. Os parâmetros de valores destas operações oscilam entre as instituições financeiras e entre as condições econômico-financeiras das empresas e dos projetos.

5.1.3.1.7. Essas operações possuem um período de carência, ou seja, somente pagamento de juros e sem amortização, que ocorre durante a fase de obra e podem ter até 42 meses de duração, e um período de amortização da dívida após a conclusão da obra, que contratualmente podem durar até 48 meses em algumas instituições financeiras.

5.1.3.1.7.1. Vale ressaltar que aqui existe um ponto de atenção devido ao fato de que a Lei Federal 14.133/2021 estipula prazo máximo inicial estimado de 60 meses para a contratação pública, o que estaria descasado com o prazo citado acima, que chegaria a 90 meses (42 meses do prazo de carência somado aos 48 meses de amortização da operação).

5.1.3.1.8. É necessário também o registro dos imóveis envolvidos na operação como garantia em favor da instituição financiadora do projeto.

5.1.4.2. O financiamento através do produto Plano Empresário possui a mesma modelagem e sistemática de pagamento do Apoio a Produção citado acima, porém diferencia-se na constituição da gestão de recursos e fluxo desses valores para estruturação da operação.

5.1.4.2.1. Nesta operação, não existe a necessidade de se apresentar ao banco a gestão dos recursos necessários a conclusão da obra na modelagem e sim a disponibilização de todo o fluxo de recebíveis do empreendimento para ao agente financiador.

5.1.4.2.2. Desta maneira, a empresa tomadora dos recursos entrega ao banco toda a gestão de recebíveis de pagamentos dos adquirentes e não tem desta maneira a obrigação de constituição de contratos com os compradores durante a obra.

5.1.4.2.3. Sendo assim, a empresa tomadora dos recursos do financiamento do empreendimento assume o pagamento de todas as despesas financeiras (juros) durante a execução da obra, deixando para assinar os contratos de financiamento dos compradores das unidades habitacionais para a fase final da construção ou após a sua conclusão.

5.1.4.2.4. Observa-se que esta modalidade de financiamento se assemelha a um empréstimo em que a empresa devedora assume e paga os juros enquanto não promove a venda efetiva dos ativos imobiliários que serão construídos.

5.1.4.2.5. Os demais parâmetros se assemelham aos já apresentados para o produto Apoio à Produção, alterando-se basicamente valores, taxas, prazos menores e condições de garantia.

5.1.5. Sobre o financiamento de projetos de empreendimentos para instalação de hotéis, importante ressaltar que as instituições financeiras contratam estas operações de forma específica e com análise detalhada do projeto e das garantias, através de operação estruturada para cada projeto, o que nos impede neste momento de apresentar neste ETP uma operação ou linha de crédito específica para tal.

5.1.5.1. Desta maneira, encaminharemos neste estudo o direcionamento para que o Agente Financeiro estruture operações específicas para financiamento de empreendimentos hoteleiros, desde que atendendo os pré-requisitos estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025, pelo Decreto Municipal nº468/2025 e pelos parâmetros determinados por meio de Deliberação Executiva do Conselho do Fundo, não se delimitando tipos de operações para estes projetos.

5.1.5. Considerando a necessidade de prestação de serviço de gestão e de operacionalização dos financiamentos dos projetos com os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, faz-se mister a contratação de instituições financeiras para desempenharem as atividades de Agentes Operador e/ou Financeiros,

tendo em vista a necessidade de atuações distintas e de todas as necessidades técnicas e regulatórias já expostas neste documento.

5.1.5.1. Para a atuação de cada tipo de Agente, faz-se necessária análise do cenário concorrencial existente no mercado financeiro para cada atuação, conforme a seguir.

5.1.6. Agente Operador

5.1.6.1. Para atuação enquanto Agente Operador, que visa atendimento às atividades citadas nos itens j, k e l do item 4.1.1.1, importante destacar que se trata de processo muito específico no mercado financeiro, ao se observar as condições de governança e regulatórias, em especial se tratando de recursos públicos.

5.1.6.2. Para se obter o levantamento junto às instituições financeiras que possuam notório conhecimento técnico necessário para atuarem como agentes operadores com expertise na gestão dos recursos e das contratações destes financiamentos imobiliários e que possuam carteira de crédito habitacional robusta e relevante no mercado imobiliário (o que demonstra uma capacidade instalada e histórica dessa modalidade de gestão), faz-se necessário identificar quais instituições seriam essas.

5.1.6.2.1. Para a obtenção desta informação, é necessário identificar quais são as instituições financeiras que possuem os maiores saldos de carteira habitacional no país e para isto buscamos-la junto ao painel divulgado pela ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) com o ranking de contratações realizadas em 2024 com recursos da Poupança (SBPE):

Agentes	Posição: DEZ/2024		Posição: ano 2024	
	R\$ Milhões	Unidades	R\$ Milhões	Unidades
CAIXA	3.701,9	17.931	79.622,1	310.396
ITAÚ UNIBANCO	6.122,1	17.040	42.490,8	103.112
BRADESCO	4.918,1	9.324	38.106,8	87.766
SANTANDER	964,4	2.430	10.805,4	27.379
BANCO DO BRASIL	956,4	2.804	8.301,3	22.835
BRB	762,5	1.411	4.793,9	8.825
BANRISUL	103,3	391	1.376,8	4.037
SAFRA	25,0	26	532,1	1.541
BANPARÁ	22,7	78	340,7	1.149
AILOS	33,0	120	255,7	832
POUPEX	2,9	28	45,6	291
TOTAL	17.612,2	51.583	186.671,3	568.163

Ordenado pela coluna de valor no ano (em azul)

Instituições não citadas não fizeram operações no ano e / ou ainda não fazem parte da amostra de dados da Abecip.

Tabela 2: Ranking de volume de contratações de financiamento imobiliário com recursos do SBPE realizadas em 2024 (fonte: ABECIP, peça nº 22).

5.1.6.2.2. Vale destacar o fato de não ter sido considerada a contratação com recursos do FGTS que hoje é promovida em quase sua plenitude pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

5.1.6.2.3. No ano de 2024 a CAIXA ECONOMICA FEDERAL concedeu R\$126 bilhões, que somado aos R\$79,6 bilhões, totaliza um volume de R\$205,6 bilhões em financiamentos imobiliários (fonte: CNN Brasil).

5.1.6.2.4. Sendo assim, obtivemos as principais instituições financeiras a serem consultadas para se obter informações de precificação para a atuação enquanto Agente Operador são as seguintes:

- CAIXA ECONOMICA FEDERAL
- BANCO ITAÚ
- BANCO BRADESCO
- BANCO SANTANDER
- BANCO DO BRASIL

5.1.6.2.5. Temos nos bancos acima os maiores saldos de carteira habitacional contratados em 2024 no mercado imobiliário, concentrando o percentual de 96% de toda a contratação nacional, o que por sua vez traz para esta análise um bom indicativo de instituições financeiras para serem consultadas, além de demonstrar uma capacidade técnica já instalada de operacionalização e gestão de carteira de crédito habitacional.

5.1.6.2.6. Vale consignar também que as respectivas instituições financeiras demonstram também capilaridade em nível nacional para atendimento e operacionalização destas operações, trazendo uma mitigação de riscos operacionais considerando uma eventual contratação, observando-se também capacidade física e técnica de atendimento no município de Niterói.

5.1.6.3. A partir da identificação dos principais bancos a serem consultados, a SMHRF previamente promoveu consultas diretas junto aos mesmos de modo a obter estimativas de precificação para a prestação de serviço de Agente Operador, nos moldes já citados, tendo em vista se tratar de modelo de atuação financeira pouco usual e de atuação muito específica, muito além de um simples produto financeiro do portfólio.

5.1.6.4. Após solicitações de precificação solicitadas em 10 de abril de 2025 e em 03 de junho de 2025 (conforme peça 16 em anexo ao presente processo), somente a instituição financeira CAIXA ECONOMICA FEDERAL apresentou uma proposta qualitativa em relação a atuação ora proposta de Agente Operador, com detalhes técnicos das respectivas atribuições embora sem a devida precificação, no dia 14 de julho de 2025 através do Ofício nº270/2025/GEFUS/SUFUS.

5.1.6.5. Em 05/09/2025 a CAIXA ECONOMICA apresentou proposta para atuação como Agente Operador com precificação, conforme Ofício nº337/2025/GEFUS/GEHPJ, no valor de R\$338.081,23 mensais para um total de ativos de R\$400.000.000,00 (estimativa de aporte inicial do Fundo).

5.1.6.6. Ressaltamos que as instituições financeiras BANCO ITAÚ, BANCO BRADESCO, BANCO SANTANDER e BANCO DO BRASIL, apesar das formalizações citadas no item 5.1.2.4 e dos diversos contatos realizados por representantes da SMHRF (inclusive com apoio da SMF) através de telefonemas, mensagens e reuniões diversas, não apresentaram até a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar retorno com proposta.

5.1.6.7. Como complemento a esta consulta prévia, buscou-se identificar contratações similares a esta modalidade, e que tivessem como objetivo o atendimento à necessidade de gestão de recursos de fundos públicos atrelados a programas de entes públicos do poder executivo, também com o intuito de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, e o resultado será apresentado a seguir:

5.1.6.7.1. Agente Operador: Minha Casa Minha Vida – Recursos do Fundo Social:

- Local: Âmbito nacional
- Órgão Responsável/Ente Federativo: Ministério das Cidades (Secretaria Nacional de Habitação).
- Unidade Gestora/Operacionalizadora: Caixa Econômica Federal, atuando como Agente Operador do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), que são fontes do programa.
- Modalidade da Operacionalização: Operação por meio da Caixa, que firma contratos com construtoras, municípios e estados para execução dos empreendimentos.
- Amparo Legal: Lei nº 11.977/2009, que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida.
- Data de criação/divulgação: Criado em 25 de março de 2009 / atualizado em 13 de julho de 2023 pela Lei nº 14.620/2023, com atualização do regulamento em 2024.
- Fonte: Caixa Econômica Federal – Minha Casa Minha Vida / Ministério das Cidades – Habitação (peça 19 – P.A 9900197236/2025).
- Objeto: Viabilizar moradia digna para famílias de baixa renda, por meio de subsídios habitacionais, financiamento e apoio a projetos urbanísticos e sociais.
- Modelo de remuneração: A Caixa Econômica Federal, como Agente Operador, recebe remuneração pela gestão dos contratos, administração do fundo e acompanhamento técnico das operações, conforme normativos do Conselho Curador do FGTS e Ministério das Cidades.
- Modelo de seleção e contratação: Designação legal (Lei nº 11.977/2009 - art. 14 e Lei nº 14.620/2023), que estabelecem a Caixa Econômica Federal como Agente Operador exclusivo do Programa.

5.1.6.7.2. Agente Operador - Programa Habitacional do Estado do Paraná - Casa Fácil PR (COHAPAR):

- Local: Estado do Paraná.
- Órgão Responsável/Ente Federativo: Companhia de Habitação do Paraná - Vinculada à Secretaria de Estado das Cidades (SECID) do Paraná.
- Unidade Gestora/Operacionalizadora: Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador, conforme o Contrato nº 6997/CONT/2021, firmado em 22/07/2021, para operacionalização do Programa Casa Fácil Paraná.
- Modalidade da Operacionalização: Gestão de recursos destinados à execução do programa, em especial, subsídios para custeio de entrada e apoio financeiro às famílias beneficiárias, por meio de contato administrativo entre COHAPAR e Caixa Econômica Federal.
- Amparo Legal: Lei Estadual nº 20.394/2020, que institui o Casa Fácil Paraná; Decreto Estadual nº 7.666/2021, que regulamenta o programa;

- Data de criação/divulgação: Contrato nº 6997/CONT/2021 (Celebrado em 22 de julho de 2021).
- Fonte: CONTRATO Nº 7103/CONT/2024 - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO AMPARO LEGAL (Peça 20 - P.A. 9900197236/2025)/ 2º Termo Aditivo ao Contrato Administrativo nº 6997/CONT/2021
- Objeto: Prestação de serviços para operacionalização do Programa Casa Fácil Paraná, incluindo gestão de recursos, liberação de subsídios estaduais, apoio a contratação.
- Modelo de remuneração: Remuneração da Caixa Econômica Federal mediante taxa de administração contratual, prevista no Contrato nº 6997/CONT/2021 e seus aditivos, para prestação de serviços de gestão dos recursos do Programa.
- Modelo de seleção e contratação: contratação direta por **inexigibilidade de licitação** (art. 74, I, Lei 14.133/2021), em razão da inviabilidade de competição, formalizada pelo Contrato nº 6997/CONT/2021.(CONTRATO Nº 7103/CONT/2024 - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO AMPARO LEGAL (Peça 20 - P.A. 9900197236/2025)

5.1.6.7.3. Agente Operador - Programa Meu Lar do Estado do Amazonas

- Local: Estado do Amazonas.
- Órgão Governo do Estado do Amazonas, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano (SEDURB).
- Unidade Superintendência Estadual de Habitação (SUHAB) e Unidade Gestora de Projetos Especiais (UGPE) na coordenação geral; Caixa Econômica Federal atuando como Agente Operadora e Financeira no “Subsídio de Entrada do Meu Lar”.
- Modalidade da Operacionalização: A Caixa Econômica Federal faz a gestão dos recursos estaduais destinados ao subsídio e formaliza os financiamentos junto às famílias.
- Amparo Legal: Instituído por Decreto Estadual nº 47.990/2023, que regulamenta o programa “Amazonas Meu Lar”, suas modalidades e critérios de elegibilidade.
- Data de criação/divulgação: 28 de agosto de 2023, com o lançamento oficial do programa e abertura imediata do pré cadastro para a população.
- Fonte: Site Oficial do Programa Amazonas Meu Lar; Notícias SUHAB - Reunião de Alinhamento com a Caixa Econômica Federal; Decreto nº 47.990/2023 /
- Objeto: Implementação de política estadual de Habitação, facilitando o acesso à moradia digna por meio do Subsídio Entrada do Meu Lar e integrar subsídios estaduais e/ou federais e recursos do FGTS para reduzir a barreira de entrada em financiamentos imobiliários
- Modelo de remuneração: A Caixa Econômica recebe remuneração pela gestão e operacionalização do subsídio estadual, além da remuneração usual pelas operações de financiamento Habitacional.

- Modelo de seleção e contratação: Inexigibilidade de licitação (art. 74, I, Lei 14.133/2021), pela inviabilidade de competição, com contratação direta da Caixa Econômica Federal como Agente Operadora e Financeira do Subsídio Entrada do Meu Lar. (Contrato 001/2024 - Peça 21 - P.A. 9900197236/2025)

5.1.6.8. Na análise dos casos apresentados acima, identifica-se concentração de contratações com a instituição CAIXA ECONOMICA FEDERAL como Agente Operador de recursos públicos voltados para atuação de fomento de projetos de Habitação de Interesse Social.

5.1.6.9. Um aspecto extremamente relevante que fora observado nos Parágrafos Segundo e Quarto da Cláusula Terceira do Contrato Administrativo de Prestação de Serviço nº08/2025-MCID (entre a União através do Ministério das Cidades, enquanto contratante, e a CAIXA ECONOMICA FEDERAL como contratada para gestão operacional das operações de crédito reembolsável no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo Social, destinados ao Faixa 3) é a mitigação total do risco de inadimplência das operações de financiamentos imobiliários através de cláusula que atribui o não repasse deste risco ao contratante (no caso, o Ministério das Cidades), conforme pode ser visualizado abaixo:

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO ENTRE O MINISTÉRIO DAS CIDADES E O AGENTE FINANCEIRO DO PMCMV-FAIXA 3

As solicitações de repasse de recursos do Fundo Social para fins de realização de operação de crédito a mutuários enquadráveis na Faixa 3 serão encaminhadas pelo Agente Financeiro do PMCMV-Faixa 3, acompanhadas de estimativas quanto ao valor das contratações, diretamente à CONTRATADA, que será responsável por analisá-las e submeter à CONTRATANTE para fins de liberação de recursos.

Parágrafo Primeiro. O Agente Financeiro do PMCMV-Faixa 3 será contratado pelo Ministério das Cidades, em consonância com o disposto na PORTARIA MCID Nº 474, DE 14 DE MAIO DE 2025.

Parágrafo Segundo. O Agente Financeiro do PMCMV-Faixa 3 deverá assumir integralmente todos os riscos provenientes das operações firmadas junto aos mutuários, tais como riscos de crédito ou riscos operacionais, perante à CONTRATANTE, tornando-se, a partir do recebimento dos recursos repassados pela CONTRATADA, devedora de financiamento de operação de crédito reembolsável perante o Fundo Social.

Parágrafo Terceiro. A CONTRATADA não deverá assumir risco de crédito ou riscos operacionais decorrentes das operações junto aos mutuários do PMCMV-Faixa 3.

Parágrafo Quarto. A CONTRATADA deverá tomar todas as providências administrativas para garantir que o Agente Financeiro do PMCMV-Faixa 3 restitua os recursos recebidos, com as devidas correções, uma vez que o risco de crédito das operações de financiamento aos mutuários desse programa não pode ser alocado à CONTRATANTE.

5.1.6.10. Esta condição contratual traz uma minimização do risco de inadimplência das operações financiadas com recursos do FDCIN a patamares mínimos e muito aderentes à proposta de retorno dos recursos deste erário público para perenidade e sustentabilidade desta política pública municipal de fomento imobiliário do Centro de Niterói.

5.1.6.10.1. Desta forma, entende-se pela inclusão desta condição contratual na relação do Agente Operador e do Agente Financeiro, restando a este último a total assunção dos riscos de mercado destas operações e garantindo assim o fluxo de recebimento dos recursos para o FDICN.

5.1.6.11. Em relação a remuneração proposta pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, entende-se que estaria dentro do estipulado para valores deste montante conforme a análise a seguir.

5.1.6.11.1. Ao se analisar a remuneração cobrada no contrato citado no item 5.1.2.9, podemos calcular a remuneração cobrada para o mesmo montante no valor de R\$1.050.666,00 (vide quadro extraído do contrato em relação a remuneração):

6. CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

A CONTRATADA, na qualidade de Gestor Operacional do PMCMV – Faixa 3 com recursos do Fundo Social, fará jus a:

I – remuneração fixa mensal de R\$ 990.666,74 (novecentos e noventa mil, seiscentos e sessenta e seis reais, e setenta e quatro centavos);

II - remuneração variável mensal, correspondente a um percentual do valor do crédito ativo do PMCMV-Faixa 3, conforme tabela abaixo:

Faixa	Intervalo de Ativo	% Tarifa Variável	Limite da Tarifa Variável	Tarifa Fixa	Limite Tarifa Total Acumulada
Faixa 1	Até R\$ 5 bilhões	0,015	R\$ 750.000,00	R\$ 990.666,74	R\$ 1.740.666,74

- Memória de cálculo: Taxa Fixa + Tarifa Variável = R\$990.666,74 + R\$400.000.000,00 x 0,015% = R\$990.666,74 + R\$60.000,00 = R\$1.050.666,00.

5.1.6.11.2. Desta forma, o valor cotado para a prestação de serviços de Agente Operador para o FDICN está bem abaixo do valor considerado no contrato acima.

5.1.6.11.3. Os valores da tabela de remuneração deste contrato acima de fato apresentam um custo maior justificado pelo fato de se contratados através de financiamentos imobiliários de pessoas físicas, o que gera uma quantidade muito maior de contratos e, por conseguinte, aumento de demanda operacional para constituição do respectivo saldo gerador de receitas financeiras.

5.1.7. Agente Financeiro

5.1.7.1. Na condição de Agente Financeiro, para atendimento das atividades relacionadas nos itens a à i do item 4.1.1, entende-se ser necessário também a contratação de instituição financeira que possua a mesma capacidade técnica e notória condição operacional de promover as contratações dos financiamentos no escopo do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário de Niterói.

5.1.7.2. Desta forma, adotar-se-á o mesmo critério apresentado no item 5.1.6.2 e subitens, atribuindo como possíveis fornecedores os mesmos relacionados 5.1.6.2.4.

5.1.7.3. As atividades atribuídas ao Agente Financeiro se resumem basicamente ao processo de contratação de financiamentos imobiliários de empreendimentos de mercado junto às instituições financeiras.

5.1.7.3.1. Em observação a este fato, resta consignar que esses produtos e serviços a serem fornecidos se tratam de solução existentes no portfólio destes bancos que operam com o mercado de construção civil através do financiamento destes projetos imobiliários, em condições, parâmetros e taxas similares.

5.1.7.3.2. A única característica que deverá ser acrescida nestas operações é a necessidade de mesclagem dos recursos do FDICN com os recursos da própria instituição financeira, com o intuito de subsidiar a taxa destas contratações e assim viabilizar os respectivos financiamentos de projetos na região central de Niterói.

5.1.7.4. Considerando o fato da solução a ser apresentada na condição de Agente Financeiro ser devidamente disponível nestas instituições, conclui-se pela estruturação de uma contratação através de atuação concorrencial para estas operações de modo a permitir que as instituições financeiras apresentem soluções mais convenientes para as empresas tomadoras de crédito em relação aos parâmetros das operações, pois proporcionarão desta forma uma livre atuação de precificação de taxas, de tarifas, de definição de custos e de valores de venda, ensejando assim melhores condições de custo financeiro para o segmento empresarial da construção civil.

5.1.7.5. Vale ressaltar que as condições concorrenciais entre as instituições financeiras permitem, desta forma, uma maior possibilidade de viabilização de projetos na região de abrangência da Lei 4.009/2025 ao se reduzir o custo financeiro de captação de recursos em momento de taxas de juros de mercado bastante elevadas.

5.1.7.5.1. Apesar dessa concentração em contratações de financiamentos imobiliários apresentada nas cinco instituições citadas no item 5.1.6.2.4, seja pela capacidade técnica operacional ou pela estrutura já existente que poderiam atender plenamente o certame, poder-se-ão apresentar outras instituições financeiras aderindo ao credenciamento desde que atendendo aos pré-requisitos mínimos apresentados no processo de seleção tendo em vista a importância da concorrência conforme citado acima.

5.1.7.5.1.1. Como critério mínimo a ser estabelecido como forma de 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 mínima nas contratações de financiamentos imobiliários para pessoa física no Sistema Financeiro Nacional no ano de 2024 do quadro apresentado no item 5.1.6.2.1 o percentual mínimo de 1% da carteira total contratada no específico período.

5.1.7.5.1.2. 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.

5.1.7.5.1.3. 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.

5.1.7.6. Com o objetivo de estruturar operações que mitiguem o risco de crédito da operação e que apresente a solução de subsidiar taxas de juros com o objetivo de viabilizar os projetos na região central de Niterói, a estrutura de aporte de recursos do FDICN para estas operações de financiamentos imobiliários está definida para ser em conjunto com os recursos da própria instituição financeira, conforme já citado no item 5.1.3.3.2, a denominada pelo mercado de estruturação através de *blended finance*.

5.1.7.6.1. Desta maneira atende-se condições importantes para a operação, quais sejam elas:

- Redução de taxa: ao se mesclar recursos do Fundo com taxas subsidiadas com os recursos da instituição financeira com valores de mercado, a média final será uma taxa abaixo do praticado;
- Redução do risco: ao se dividir a alocação dos recursos entre o FDICN e o Agente Financeiro, reduz-se a exposição ao risco de inadimplência, pois aloca-se menos recursos para atender ao mesmo projeto e divide a necessidade de capital do FDICN pelo percentual atribuído na operação, colocando a instituição financeira como corresponsável financeiro na contratação;
- Multiplificação de recursos disponíveis: ao se alocar em conjunto os recursos do FDICN com o Agente Financeiro, a capacidade de atendimento multiplica-se inversamente proporcional ao percentual atribuído na operação (exemplo: se for alocado 50% da operação, a capacidade de atendimento ao custo do projeto multiplica-se por 2 vezes).

5.1.7.7. Vale destacar que o objetivo desta seleção de Agentes Financeiros não é de estabelecer taxas das instituições financeiras, pois estas deverão ser atribuídas por estas, não tendo nenhuma gestão ou definição feita por este ente público.

5.1.7.7.1. A contratação de operações de financiamentos de projetos com parte dos recursos aportados do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói apresentará condições diferenciadas no mercado por alocar nesta operação taxas subsidiadas em conjunto com as praticadas pelo banco, levando a uma média de taxa menor para estes contratos.

5.1.7.8. Importante também frisar que a variação de taxas decorre de parâmetros de cada instituição financeira, assim como também na mesma instituição financeira, tendo em vista diversas variáveis que compõem a precificação de produto financeiro, como por exemplo a classificação de risco do cliente, a capacidade de endividamento da empresa tomadora de crédito, os valores de custo de obra e de venda dos imóveis, as garantias apresentadas, entre outras.

5.1.7.8.1. Sendo assim, conclui-se da importância prudencial de se permitir a livre concorrência com o máximo de instituições possíveis, pois as condições que as empresas obtêm nos bancos são bastante diferentes por este motivo, o que reforça positivamente a opção de se buscar uma seleção por habilitação e não por exclusividade destes agentes financeiros como estratégia de redução de custo final para os projetos estratégicos do Centro de Niterói.

5.1.7.9. Ainda em continuidade da análise das necessidades para implementação completa do objetivo apresentado no Documento de Formação de Demanda nº 6/2025/1915, resta não contemplada na solução citada no item 5.1.1. e subitens a gestão dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, correspondente às atividades relatadas nos subitens j e k do item 4.1.1.

5.1.7.10. Esta segregação proposta no presente estudo visa garantir a gestão completa e isenta entre atribuições que podem proporcionar conflito de interesses por conta dos objetivos de cada um dos papéis.

5.1.7.11. Por fim, em conclusão a tudo que foi exposto nos itens acima, a figura do Agente Financeiro visa atender ao pleno do objetivo de analisar e contratar as operações enquadradas nas condições de Lei 4.009/2025, enquanto a atuação do Agente Operador visa maximizar o retorno dos recursos do FDICN, aplicados nos projetos ou não, de maneira a manter a governança e transparência da utilização e da gestão deste erário público.

5.1.7.12. Desta forma, resta inequivocadamente explicitada a necessidade de se ter na atuação de Agente Financeiro uma construção de relação contratual diferente da constituída para fazer a gestão dos recursos do FDICN, ainda que eventualmente ocorrida pela mesma instituição financeira.

5.1.7.13. As atuações dos dois agentes citados são sinérgicas e complementares e que em conjunto atendem aos objetivos principais do FDICN: fomentar a geração de projetos na área de atuação do Fundo e otimizar a utilização dos recursos públicos respeitando as boas práticas de governança nessa gestão.

5.1.7.14. Importante acrescentar como característica importante a mitigação do risco de eventual inadimplência por parte dos tomadores de crédito ao FDICN, por se tratar de instrumento já adotado em contratos em que envolvem a atuação do Agente Financeiro e por ser jurídica e financeiramente viável, conforme citado e demonstrado no item 5.1.6.9 e 5.1.6.10.

5.1.7.14.1. Desta maneira, resta inequívoca a proposta de inclusão de assunção do risco de inadimplência das operações contratadas com aporte dos recursos do FDICN pelo Agente Financeiro.

5.1.7.15. Para analisar relações contratuais enquanto Agente Financeiro semelhantes no mercado, buscou-se identificar contratações similares a esta modalidade, e que tivessem como objetivo o atendimento à necessidade de financiamento imobiliários com recursos de fundos públicos atrelados a programas de entes públicos do poder executivo, também com o intuito de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, e o resultado será apresentado a seguir:

5.1.7.15.1. Agente Financeiro - Programa Habitacional do Estado de São Paulo – Casa Paulista

- Local: Estado de São Paulo.
- Órgão Responsável/Ente Federativo: Governo do Estado de São Paulo, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH).
- Unidade Gestora/Operacionalizadora: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), responsável pela gestão operacional do programa. Tendo a Caixa Econômica Federal atuando como Agente Financeiro nas operações vinculadas ao Minha Casa Minha Vida/FGTS, mas não como operadora do fundo estadual.
- Modalidade da Operacionalização: Concessão de subsídio estadual de até R\$ 40 mil por família, destinado a compor a entrada do financiamento habitacional.
- Amparo Legal: Decreto nº 58.183, de 29/06/2012 – autoriza a Secretaria da Habitação a celebrar convênios para implementação do Programa Casa Paulista
- Data de criação/divulgação: 2012
- Fonte: Páginas oficiais do programa e atos normativos (SDUH/CDHU/AL-SP).
- Objeto: Ampliar o acesso à casa própria para famílias de baixa e média renda em São Paulo, por meio de subsídios diretos do Estado que reduzem ou eliminam a entrada do financiamento.

5.1.7.15.2. Agente Financeiro - Programa Habitacional do Estado de Mato Grosso – Ser Família Habitação MT

- Local: Estado de Mato Grosso.
- Órgão Responsável/Ente Federativo: Governo do Estado de Mato Grosso, por meio da Secretaria de Estado de Assistência Social e Cidadania (SETASC) e da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística (Sinfra).
- Unidade Gestora/Operacionalizadora: MT PAR (MT Participações e Projetos S.A.) que é uma empresa pública estadual responsável pela operacionalização do programa, gestão dos subsídios e articulação com municípios, construtoras e agentes financeiros. Tendo a Caixa Econômica Federal atua somente como agente financeiro, formalizando os contratos de crédito habitacional com as famílias e integrando os subsídios estaduais aos recursos do FGTS/MCMV.

- Modalidade da Operacionalização: Subsídio estadual em formato de Entrada Facilitada, variando conforme a faixa de renda.
- Amparo Legal: Lei Estadual nº 11.587/2021
- Data de criação/divulgação: Criado em 2021 pela Lei nº 11.587/2021 / Regulamentado em **2022** (Decreto nº 1.398/2022) / Contrato nº 062/2023 firmado em 29 de setembro de 2023.
- Fonte: MT PAR – Programa Ser Família Habitação / SETASC – Ser Família Habitação
- Objeto: Facilitar o acesso à moradia, subsidiando a entrada do financiamento habitacional e integrando recursos estaduais com o Minha Casa Minha Vida/FGTS, promovendo inclusão social, desenvolvimento urbano e geração de emprego na construção civil.

5.1.8. Análises de contratações anteriores pelos Órgãos e Entidades no âmbito do Município de Niterói.

5.1.8.1. Para o presente objeto, certifica-se que não houve contratação anterior.

5.1.9. Projetos para demandas similares implementados por outros Órgãos Públicos

5.1.9.1. Foram identificadas as seguintes contratações formalizadas por outros Órgãos Públicos, com demandas similares às do objeto a ser contratado, na qualidade de Agente Operador e/ou Financeiro:

Órgão Público	Ato Administrativo	Data de Realização
Contratação de instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil para atuar como agente financeiro no Programa Niterói Empreendedora.	P.A 9900006620/2025	22 de janeiro de 2025
Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 3 do Governo Federal	Contrato MCID 08/2025	30 de maio de 2025
Programa Habitacional do Estado do Paraná - Casa Fácil PR (COHAPAR)	Contrato 6997/CONT/2021 nº	22 de julho de 2021
Programa Habitacional do Estado de São Paulo – Casa Paulista	Contrato nº 106/2022	10 de novembro de 2022
	Contrato nº 045/2023	29 de setembro de 2023

Programa Habitacional do Estado de Pernambuco – Morar Bem PR		
Programa Habitacional do Estado de Mato Grosso – Ser Família Habitação MT.	Contrato nº 062/2023	29 de setembro de 2023
Programa Entrada Moradia do Estado do Ceará	Contrato nº 016/2024	05 de julho de 2024
Programa Nossa Casa do Estado do Espírito Santo	Contrato nº 016/2023	11 de dezembro de 2023
Programa Meu Sonho do Estado de Rondônia	Contrato nº 1621/2024	29 de dezembro de 2024
Programa Porta de Entrada Rio Grande do Sul	Contrato nº 02/2024	28 de outubro de 2024
Programa Meu Lar do Estado do Amazonas	Contrato nº 01/2024	04 de abril de 2024

5.1.10. Análises das soluções disponíveis no mercado

5.1.10.1. Conforme já mencionado acima, este estudo técnico apresentou questões relevantes que suscitaram a necessidade de se buscar duas soluções distintas e que se conectam para que entreguem em sua plenitude o objetivo a ser alcançado nesta contratação que é a gestão adequada dos recursos do FDICN e as contratações das operações de financiamento imobiliário com estes recursos dentro dos critérios legais estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025, pelo decreto correlato e pelas deliberações do Conselho do Fundo.

5.1.10.2. Desta forma, apresentaremos na sequência duas análises para contratação: uma referente à figura do Agente Operador e outra referente a do Agente Financeiro.

5.1.10.3. Agente Operador:

5.1.10.3.1. Vale consignar que a atuação de Agente Operador, como se caracteriza como um agente de gestão dos recursos e controle das operações, conclui-se que não há necessidade de contratação de mais de uma instituição financeira.

5.1.10.3.1.1. Esta conclusão advém do fato da essência da atividade que é de gestão e controle e isso pressupõe uma atuação centralizada e coordenada, o que denota a necessidade de somente um agente.

5.1.10.3.2. Para avaliação da melhor forma de atendimento à demanda apresentada foram consideradas três modelos para a contratação da solução para a demanda identificada de atuação como Agente Operador:

5.1.10.3.3. Demanda: contratação de Agente Operador para fazer gestão dos recursos do FDICN;

Soluções possíveis:

- a) Implementar estrutura própria vinculada a administração direta do município (Agência de Fomento) para promover a gestão financeira e jurídica do FDICN
- b) Contratar empresa de fomento para desempenhar as atividades de Agente Operador
- c) Contratar instituição financeira para desempenhar as atividades de Agente Operador

Modelo	Alternativa	Forma de Ação	Problemas
A	Criação de Agência de Fomento	Implementar a estruturação de empresa pública para atuar como Agente Operador vinculado diretamente à Administração do Município	Alto custo para implantação e para manutenção, prazo longo para início das atividades.
B	Contratação de empresa de fomento	Contratação de empresa de fomento para atuação como Agente Operador	Alto risco para gestão dos recursos públicos pela pouca expertise e por possuir risco operacional relativamente alto.
C	Contratação instituição financeira para desempenhar o papel de Agente Operador	Contratação de instituição financeira com experiência no segmento e com notória expertise, além de carteira de crédito habitacional bastante relevante	Custo mais elevado do que a solução do Modelo B (apesar de menor do que a solução do Modelo A), maior limitação de adaptação da atuação

5.1.10.3.4. Tomando por base a premissa acima exposta e para um melhor entendimento dos modelos de contratação propostos neste estudo, foi elaborada uma tabela comparativa com pontuação das características de cada modelo, seguindo um critério onde se classifica como PP (Ponto Positivo) ou PN (Ponto Negativo).

5.1.10.3.5. Deste modo, caracteriza-se como modelo com maior vantajosidade aquele com maior quantitativo de Pontos Positivos (PP).

5.1.10.3.6. Considerando:

Modelo A - Criação de Agência de Fomento vinculada diretamente à Administração Direta do Município;

Modelo B - Contratação de empresa de fomento para atuação como Agente Operador;

Modelo C - Contratação de instituição financeira para atuação como Agente Operador.

Caraterística da contratação	Modelo A	Modelo B	Modelo C
Atendimento às normas e regulações do SFN/BA-CEN para gestão dos recursos	PN	PP	PP
Capacidade técnica instalada para atuação como gestor de recursos de Fundo de Fomento	PN	PP	PP
Capacidade técnica e jurídica para atuação como Agente Operador de recursos públicos	PN	PN	PP
Custo direto total para Administração referente a contratação de equipe técnica especializada	PN	PP	PP
Custo de desenvolvimento técnico de capital humano para cumprimento das obrigações e atividades enquanto gestor do FDICN	PN	PP	PP
Custo de aluguel de sala para instalação física de profissionais	PN	PP	PP
Risco operacional devido as atividades atreladas a gestão dos recursos	PN	PN	PP
Risco jurídico por inobservância de procedimentos necessários a formalização da operação e constituição de garantias	PN	PN	PP
Autonomia para alocação de recursos conforme estabelecido em Lei, em decretos e em resoluções do Conselho	PP	PN	PN

Caraterística da contratação	Modelo A	Modelo B	Modelo C
Estrutura operacional para acompanhamento da carteira	PP	PP	PP
TOTAL DE PP:	2	5	9

5.1.10.3.7. Custo total projetado para cada solução para a prestação dos serviços

Solução	Custo Total Projetado (considerando o período de vigência do contrato a ser firmado)		
	Descrição Sucinta	Período de vigência do contrato	Preço Global Projetado
Modelo A	Para a instalação de uma Agência de Fomento, é necessário o atendimento de diversos elementos fundamentais como: despesas fixas de sala comercial (aluguel e condomínio – R\$5.000,00), de pessoal (estimado em R\$50.000,00), de insumos (estimado em R\$3.000,00) e de equipamentos e instalações (custo inicial de R\$100.000,00).	120 meses	R\$7.060.000,00
Modelo B	Para a contratação de uma empresa de fomento estima-se que o custo seja inferior ao de um banco de primeira linha com notória expertise nesta atuação, podendo ser inferido um custo mensal de 50% da cotação apresentada.	120 meses	R\$20.284.873,80
Modelo C	Utilizando-se da cotação apresentada pela única instituição financeira que apresentou proposta.	120 meses	R\$40.569.747,60

5.1.10.4. Agente Financeiro

5.1.10.4.1. Para avaliação da melhor forma de atendimento à demanda apresentada foram consideradas três modelos para a contratação da solução para a demanda identificada de atuação como Agente Financeiro:

5.1.10.4.1.1. Demanda: contratação de Agente Financeiro para fazer gestão dos recursos do FDICN;

Soluções possíveis:

- a) Implementar estrutura própria do município para promover a gestão financeira e jurídica das operações de financiamento com recursos do FDICN
- b) Contratar instituições financeiras diversas para atuação como Agente Financeiro;
- c) Contratar instituições financeiras com expertise e relevante carteira de crédito habitacional para desempenhar as atividades de Agente Financeiro.

Modelo	Alternativa	Forma de Ação	Problemas
A	Criação de Empresa para promover as contratações	Implementar a estruturação de empresa pública para atuar como Agente Financeiro vinculado diretamente à Administração do Município	Alto custo para implantação e para manutenção, prazo longo para início das atividades e alto risco jurídico e operacional.
B	Contratação de instituições financeiras diversas	Contratação de instituição financeira sem necessariamente possuir carteira de crédito imobiliária relevante para atuação como Agente Financeiro	Alto risco para gestão dos recursos públicos pela possibilidade de pouca expertise e por possuir risco operacional relativamente alto.
C	Contratação instituições financeiras com expertise e relevante carteira habitacional	Contratação de instituição financeira com experiência no segmento e com notória expertise, além de carteira de crédito habitacional bastante relevante	Custo mais elevado do que a solução do Modelo B (apesar de menor do que a solução do Modelo A), maior limitação de adaptação da atuação

5.1.10.4.2. Tomando por base a premissa acima exposta e para um melhor entendimento dos modelos de contratação propostos neste estudo, foi elaborada uma tabela comparativa com pontuação das características de cada modelo, seguindo um critério onde se classifica como PP (Ponto Positivo) ou PN (Ponto Negativo).

5.1.10.4.3. Deste modo, caracteriza-se como modelo com maior vantajosidade aquele com maior quantitativo de Pontos Positivos (PP).

5.1.10.4.4. Considerando:

Modelo A - Criação de empresa vinculada à Administração Direta do município para promover as contratações;

Modelo B - Contratação de instituições financeiras sem restrição;

Modelo C - Contratação de instituições financeiras com expertise e relevante carteira habitacional.

Caraterística da contratação	Modelo A	Modelo B	Modelo C
Atendimento às normas e regulações do SFN/BA-CEN para gestão dos recursos	PN	PP	PP
Capacidade técnica instalada para atuação como gestor de recursos de Fundo de Fomento	PN	PP	PP
Capacidade técnica e jurídica para atuação como Agente Financeiro em operações de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários	PN	PN	PP
Custo direto total para Administração referente a contratação de equipe técnica especializada para promover a operacionalização e contratação das operações	PN	PP	PP
Custo de desenvolvimento técnico de capital humano para cumprimento das obrigações e atividades enquanto agente financeiro do FDICN	PN	PP	PP
Custo de aluguel de sala para instalação física de profissionais	PN	PP	PP
Risco operacional devido as atividades atreladas a contratação, constituição de garantias e acompanhamento das obras	PN	PN	PP
Risco jurídico por inobservância de procedimentos necessários a formalização da operação e constituição de garantias	PN	PN	PP
Risco operacional devido a análise financeira equivocada de empresas com atribuição de limites que aumentam o risco da operação por possível insolvência	PP	PN	PN

Caraterística da contratação	Modelo A	Modelo B	Modelo C
Estrutura operacional para acompanhamento das operações na formalização das garantias, no acompanhamento das obras e na gestão dos pagamentos	PN	PN	PP
TOTAL DE PP:	1	4	9

5.1.10.4.5. Custo total projetado para cada solução para a prestação dos serviços

Solução	Custo Total Projetado (considerando o período de vigência do contrato a ser firmado)		
	Descrição Sucinta	Período de vigência do contrato	Preço Global Projetado
Modelo A	Para a instalação de uma Agência de Fomento, é necessário o atendimento de diversos elementos fundamentais como: despesas fixas de sala comercial (aluguel e condomínio – R\$5.000,00), de pessoal (estimado em R\$50.000,00), de insumos (estimado em R\$3.000,00) e de equipamentos e instalações (custo inicial de R\$100.000,00).	120 meses	R\$7.060.000,00
Modelo B	Não haverá custo	120 meses	R\$0,00
Modelo C	Não haverá custo	120 meses	R\$0,00

5.1.11. Escolha do objeto da contratação

5.1.11.1. De acordo com informações apresentadas neste estudo podemos afirmar que dentre os parâmetros analisados, para a seleção do Agente Operador, o modelo C – Contratar instituição financeira para desempenhar as atividades de Agente Operador e o custo total projetado para a contratação de R\$ R\$ 40.569.747,60 (Quarenta milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, setecentos e quarenta e sete reais e sessenta centavos), convergem com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração do Município de Niterói, para atendimento de prestação de serviços como Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói elencados no presente estudo.

5.1.11.2. Ressalta-se por fim os seguintes fatores importantes que foram considerados na escolha:

5.1.11.2.1. Menor risco operacional: ao se contratar empresa com notório conhecimento técnico, com experiência na atuação pretendida nesta contratação e com carteira habitacional relevante no mercado imobiliário, agrega-se a esta atuação relevante da política pública de revitalização do Centro

5.1.11.2.2. Mitigação do risco de inadimplência: ao se contratar instituição financeira com total domínio operacional e jurídico na atuação enquanto Agente Operador, facilita o controle do repasse das operações de crédito e estabelece com o Agente Financeiro controle de fluxo de recursos de modo a garantir a assunção do risco de inadimplência pelo Agente Financeiro;

5.1.11.2.3. Contratações similares: por desempenhar as atividades de Agente Operador em fundos públicos já estabelecidos e comprovadamente operando com sucesso em projetos públicos de financiamentos imobiliários, como os citados nos itens 2.8.1, 5.1.6.7.1 e 5.1.6.7.2;

5.1.11.2.4. Notória capacidade técnica instalada: por representar em carteira de financiamento habitacional contratada em 2024 um percentual aproximado de 65,75% do total contratado no Sistema Financeiro Nacional, constata-se que há nesta instituição plena capacidade técnica desenvolvida para promover as adequadas análises e acompanhamento de obra para que os projetos aportados pelo FDICN logrem êxito e sejam concluídos com o melhor apoio técnico disponível no mercado.

5.1.11.3. Já em relação à seleção do Agente Financeiro, de acordo com informações apresentadas neste estudo podemos afirmar que dentre os parâmetros analisados, o modelo C - Contratação de instituições financeiras com expertise e relevante carteira habitacional sem custo atrelado ao FDICN e ao município, convergem com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração do Município de Niterói, para atendimento da prestação de serviços elencados no presente estudo.

5.1.11.4. Ressalta-se por fim os seguintes fatores importantes que foram considerados na escolha:

5.1.11.4.1. Menor risco operacional: ao se contratar empresa com notório conhecimento técnico, com experiência na atuação pretendida nesta contratação e com carteira habitacional relevante no mercado imobiliário, agrega-se a esta atuação relevante da política pública de revitalização do Centro

5.1.11.4.2. Mitigação do risco de inadimplência: ao se contratar instituição financeira com total domínio operacional e jurídico na atuação enquanto Agente Financeiro, facilita o controle do repasse das operações de crédito e estabelece adequada segurança financeira (pela robustez das instituições financeiras) e jurídica por possuírem capacidade de manutenção do fluxo de recursos em retorno ao FDICN mesmo em caso de inadimplência das empresas tomadoras de crédito e desta forma garantindo a assunção por este Agente do risco de inadimplência;

5.1.11.4.3. Contratações similares: por desempenhar as atividades de Agente Operador em fundos públicos já estabelecidos e comprovadamente operando com sucesso em projetos públicos de financiamentos imobiliários, como os citados nos itens 2.8.1, 5.1.7.15.1 e 5.1.7.15.2;

5.1.11.4.4. Notória capacidade técnica instalada: por representar em carteira de financiamento habitacional contratada em 2024 um percentual aproximado de 65,75% do total contratado no Sistema Financeiro Nacional, constata-se que há nesta instituição plena capacidade técnica desenvolvida para promover as adequadas análises e acompanhamento de obra para que os projetos aportados pelo FDICN logrem êxito e sejam concluídos com o melhor apoio técnico disponível no mercado.

5.1.11.4.5. Atendimento às normas regulatórias do BACEN para estas operações e respeito às questões de governança normativa.

5.1.11.5. Como já explorado e demonstrado acima, a solução completa da demanda presente neste estudo técnico preliminar será apresentada como plena com a contratação dos dois modelos de atuação, no caso o Agente Operador e os Agentes Financeiros, com métodos de seleção diferente pelos motivos acima expostos.

5.1.11.5.1. Por conseguinte, importante destacar que somente a conclusão de seleção de um dos Agentes separadamente não faz sentido para que se tenha a solução da demanda devidamente atendimento.

5.1.11.5.2. Para que se construa uma forma jurídica de que esta solução seja plenamente atendida, faz-se mister a elaboração de artifício jurídico nos respectivos instrumentos contratuais (como uma cláusula suspensiva ou resolutiva), salvo melhor juízo, que estabeleça condicionante para início das atividades contratuais com impacto financeiro nesta relação.

5.1.11.5.2.1. Tal condicionante seria a existência da outra figura de atuação para que seja estabelecida como iniciada a relação contratual na prática.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1 Os serviços pretendidos pela contratada deverá incluir atividades típicas, tais como:

- a) análises de risco de crédito para as empresas tomadores do crédito e para os projetos analisados, técnica de engenharia do projeto, atribuindo valores de custo e de venda, e jurídica, considerando todos os aspectos jurídicos da operação;
- b) atribuição de limites de contratação e de rating para as empresas tomadoras do crédito e para os projetos analisados;
- c) estruturação de garantias da operação em favor da instituição financeira de modo a garantir a saúde financeira de operação e segurança jurídica dos recursos aportados pelo Fundo e pelo banco;
- d) formalização do contrato e providências de seu respectivo registro no cartório de imóveis correspondente;
- e) acompanhamento da adimplência das operações, promovendo a cobrança administrativa e judicial das mesmas, se for o caso;
- f) acompanhamento das obras e apresentação de relatório mensal do estágio destas ao Conselho do Fundo;
- g) liberação de recursos conforme evolução das obras e dentro das condições pactuadas;
- h) assumir o risco de inadimplência das operações, garantindo o fluxo de retorno dos recursos do FDICN independentemente do fluxo de pagamento dos tomadores de crédito;
- i) providências de cobrança administrativa, extrajudicial e judicial para operações em atraso;

- j) gestão dos recursos do fundo dentro do estabelecido na legislação vigente e nas deliberações e resoluções do Conselho do Fundo, respeitando assim a respectiva governança;
- k) promover movimentações conforme estabelecido pelo Conselho do FDICN;
- l) alocação dos recursos do Fundo, aplicados em projetos ou não, conforme estabelecido pelo Conselho do Fundo e pelas legislações específicas, e com o objetivo de obter melhores resultados financeiros possíveis para o erário público;

6.1.1 Os serviços prestados devem assegurar a adequada gestão dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, garantir a concessão eficaz e segura dos empréstimos e fornecer suporte integral à administração pública quanto à transparência, controle e fiscalização do Programa.

6.2. Serão atividades a serem desempenhadas pelo Agente Operador:

6.2.1. Gestão dos recursos do FDICN:

- Atender aos pré-requisitos legais da Lei Municipal 4.009/2025, do decreto correlato e das deliberações do Conselho do Fundo;
- Aplicação dos recursos respeitando a legislação vigente e as deliberações do Conselho do Fundo;
- Acompanhamento da adimplência das operações junto aos Agentes Financeiros, propondo ações de cobrança para eventuais inadimplências, com medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais;
- Alocação de recursos não aplicados em financiamentos em ativos que atendam a legislação e às deliberações do Conselho do Fundo, com a respectiva remuneração dentro destes critérios enquanto não for aplicado em financiamentos junto aos Agentes Financeiros;
- Prestação de contas dos valores aplicados através de relatórios mensais, anuais e pontuais, quando demandado;
- Promover as movimentações dos recursos do Fundo conforme solicitado pelo Conselho do Fundo.

6.2.3. Gestão operacional do FDICN:

- Criar conta gráfica específica para recebimento dos recursos do Fundo para realização dos respectivos pagamentos inerentes a atuação financeira e administrativa do Fundo, desde que autorizados pelo Conselho do Fundo;
- Verificar a habilitação dos Agentes Financeiros antes de se efetuar o repasse de operações pleiteadas pelas empresas tomadoras de crédito e autorizadas pelo Conselho;
- Verificar a situação de adimplência das operações vinculadas ao Agente Financeiro antes do repasse da contratação pleiteada e apresentar ao Conselho do Fundo situações adversas para análise e deliberação;
- Realizar e gerenciar o contrato de abertura de crédito de *funding* para os Agentes Financeiros, de operações de financiamento que atendam aos objetivos do FDICN, incluindo projetos de financiamento imobiliário residencial ou misto e de projetos hoteleiros;
- Promover as movimentações conforme deliberações e solicitações do Conselho do Fundo;
- Operacionalizar os pagamentos de desapropriações conforme deliberado pelo Conselho do Fundo;
- Propor ao Conselho do Fundo normas, métodos e *modus operandi* com o intuito de aperfeiçoar a utilização dos recursos do Fundo para cumprimento dos objetivos propostos na Lei Municipal 4.009/2025.

6.2.2. Gestão das operações em análise:

- Acompanhar as operações em análise junto aos Agentes Financeiros, com acompanhamento das aprovações, atribuição de ratings para as empresas tomadoras de crédito e para os projetos;
- Promover a tramitação e a interlocução de demandas de operações em análise ao Conselho do Fundo das operações em tramitação nos Agentes Financeiros;
- Promover o controle do fluxo de análises e aprovações junto ao Conselho das operações em análise, inclusive promover reserva dos recursos de operações autorizadas a serem contratadas até a efetiva contratação e transferência dos recursos, além de acompanhar retorno das análises do banco dentro do prazo estipulado pelo Conselho do Fundo para esta análise em deliberações formais padrões ou pontuais;
- Verificar a aderência do projeto aos pré-requisitos definidos na Lei Municipal 4.009/2025, no decreto correlato e nas deliberações do Conselho, antes de encaminhar para análise e deliberação do Conselho do Fundo;
- Apresentação de relatórios de operações em andamento ao Conselho do Fundo, mensalmente, anualmente e quando demandado, com os respectivos status atualizados.

6.2.2. Liberação de recursos do FDICN para aporte em contratações

- Efetuar o repasse dos valores contratualmente pactuados ao Agente Financeiro devidamente credenciado quando da formalização da respectiva contratação (previamente autorizada pelo Conselho do Fundo) e do respectivo registro do contrato e das garantias correlatas em Cartório de Imóveis, além do atendimento das condicionantes e/ou cláusulas suspensivas contratuais;
- Apresentar relatório mensal, semestral e anual de liberações de recursos e das condições contratualmente atendidas para início da autorização de obra ao Conselho do Fundo;
- Apresentar relatório circunstancial, se demandado pelo Conselho do Fundo.

6.2.3. Acompanhamento das evoluções de obras e dos pagamentos:

- Promover acompanhamento mensal junto aos Agentes Financeiros referente às medições mensais;
- Monitorar mensalmente a situação das obras de todas as operações, observando se existem situações de atraso que exijam atuação imediata por parte do Agente Operador e/ou do Conselho do Fundo;
- Estabelecer atuação proativa com os respectivos Agentes Financeiros para avaliação de situações que exijam atuação imediata por conta de vícios construtivos identificados na evolução da obra;
- Repasse de situações de atraso ou de eventuais vícios construtivos ao Conselho do Fundo em relatórios mensais ou de maneira pontual, em caso de necessidade de atuação imediata;
- Promover ações corretivas imediatas, administrativas e judiciais, em caso de identificação de atrasos de obras decorrentes de vícios construtivos ou de responsabilidade civil da empresa tomadora de crédito e/ou responsável pela obra;

6.2.4. Acompanhamento dos pagamentos pelas empresas tomadoras de crédito:

- Acompanhar junto aos Agentes Financeiros a adimplência das operações, monitorando os pagamentos mensais de cada operação nas formas acordadas contratualmente;
- Propor ações de cobrança administrativa imediata após a identificação de inadimplência em operação com recursos do FDICN;

- Estabelecer atuação proativa com os respectivos Agentes Financeiros para avaliação de situações que exijam atuação imediata por conta de atrasos superiores a 30 dias ou de não aplicação de recursos na obra financiada;
- Promover ações de cobranças administrativas e judiciais em caso de identificação de atrasos de pagamentos superiores a 60 dias pela empresa tomadora de crédito;
- Propor medidas restritivas e/ou de controle diferenciadas para empresas tomadoras de crédito e/ou Agentes Financeiros que possuam inadimplência superior a 30 dias;
- Propor medidas de cobrança judiciais contra Agente Financeiro que não estiver repassando os recursos ao Agente Operador nas formas pactuadas, dando ciência imediata ao Conselho do Fundo;
- Acompanhar o repasse do fluxo de pagamentos independente da adimplência da operação, pois o Agente Financeiro deverá assumir integralmente todos os riscos provenientes das contratações realizadas, garantindo assim o repasse dos recursos.

6.3 Serão atividades a serem desempenhadas pelo Agente Financeiro:

6.3.1 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 recursos do FDICN, caso solicitado pela empresa tomadora de crédito e caso o projeto se enquadre nos pré-requisitos legais estabelecidos pela Lei Municipal 4.009/2025, pelo decreto correlato e pelas deliberações do Conselho do Fundo;

6.3.2 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 de contratação das operações de financiamento de empreendimentos imobiliários e hoteleiros nos moldes estabelecidos 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 (nas taxas que forem aprovadas por este) e

50% 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 (com possibilidade de revisão deste percentual a pedido do Conselho conforme alteração dos cenários de mercado);

- 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 4,99% + TR (conforme estabelecido pelo Conselho do Fundo através da 4ª reunião ocorrida no dia 05/09/2025) da integralidade dos recursos repassados no ato da contratação, independente da constituição do saldo devedor atribuído ao tomador de crédito (com possibilidade de revisão desta taxa a pedido do Conselho conforme alteração dos cenários de mercado ao longo da realização do contrato);
- 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;
- Apresentar no contrato de financiamento imobiliário com recursos do FDICN a taxa média praticada no contrato, considerando como média proporcional aos 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 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 correlato e 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;
- Promover o cancelamento do contrato nos casos em que o contrato não atender as cláusulas suspensivas/resolutivas dentro do prazo estabelecido e a respectiva devolução dos recursos aportados pelo FDICN;
- Promover a remuneração dos recursos aportados pelo FDICN quando do repasse dos recursos pelo Agente Operador na data da contratação, nas condições de taxas e remuneração estabelecidas para o retorno ao Fundo pelo Conselho, independente do saldo devedor do tomador de crédito;
- Validar garantias exigidas (aval, fiança ou fundos garantidores, nos termos que forem autorizados pelo Agente Financeiro e pelo Conselho do Fundo);
- Executar as transferências financeiras, respeitando os parâmetros estabelecidos pelo Conselho do Fundo;
- Informar formalmente a liberação dos recursos ao tomador de crédito e ao Conselho do Fundo, quando do atendimento das condicionantes acima;
- Garantir o controle sistêmico e a rastreabilidade das liberações realizadas;
- Promover emissão de relatórios mensais, anuais ou quando for demandado para o Conselho do Fundo.

6.2.3 Gestão dos Recursos Concedidos

- 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 à Prefeitura e ao Conselho;
- Controle contábil individualizado dos contratos;
- Elaboração de relatórios de desempenho e inadimplência;

- Conciliação contábil-financeira com o Fundo, emitindo relatórios ao Conselho;
- Prestação de contas e suporte técnico à Prefeitura e ao Conselho;
- Garantir o retorno dos recursos conforme aprovado na contratação da operação ao Agente Operador, independente do fluxo de pagamento da empresa tomadora de crédito.

6.2.4 Gestão e monitoramento das obras dos projetos financiados:

- Acompanhamento das obras com medições efetuadas pela equipe técnica do Agente Financeiro mensalmente através de vistorias;
- Liberação de recursos à empresa tomadora de crédito somente na proporção das medições efetuadas na avaliação da vistoria obra mensalmente pelos representantes do 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, 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 do 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;

6.2.5 Cobrança dos Contratos Inadimplidos

- Efetuar as atividades administrativas de cobrança dos contratos em atraso superior a 15 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;
- Interação com o Agente Operador nas atuações de cobrança, prestando contas a este de todas as ações e interações de cobrança;
- 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 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 junto ao Agente Operador e/ou Conselho do Fundo.

- Garantir o repasse do fluxo de pagamentos independente da adimplência da operação ao Agente Operador, pois o Agente Financeiro deverá assumir integralmente todos os riscos provenientes das contratações realizadas, garantindo assim o repasse dos recursos.

6.2.5 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.

6.2.6 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.

6.2.7 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;
- Apoio às empresas tomadoras do crédito;
- Treinamento para equipes de atendimento;
- Encaminhamento de demandas ao Conselho e à Secretaria de Habitação, quando necessário.

6.2.8 Quadro resumo de detalhamento do objeto:

Item	Descrição Resumida	Quantidade	Unidade
1	Credenciamento de instituições financeiras aptas a operar no FDICN	Indeterminado	Instituição Financeira Credenciada pelo BACEN
2	Contratação direta de instituição para atuação como Agente Operador do FDICN	1	Instituição Financeira Credenciada pelo BACEN

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.2. Definição do método para a estimativa das quantidades:

7.2.1 A definição das quantidades estimadas a serem contratadas no âmbito do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói foi elaborada considerando as características próprias do programa, não havendo iniciativas anteriores similares em âmbito municipal ou nacional que pudessem servir de parâmetro comparativo. Dessa forma, a estimativa baseia-se exclusivamente na estrutura atual do Fundo, no perfil do público-alvo e no orçamento global disponível de R\$ 400.000.000,00.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Agente Operador

8.1.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no levantamento feito em contratos com similaridade de atuação enquanto Agente Operador, além de considerar também uma proposta de cotação de taxa de administração para os recursos do FDICN.

8.1.1.1. Considerando os serviços apresentados nos contratos citados do item 5.1.6.7.1 ao item 5.1.6.7.3, que apresentam aderência a necessidade da atuação estabelecida nesta peça técnica do item 2.1 ao item 2.15, conclui-se pela adoção dos valores apresentados nestes contratos como parâmetros balizadores no estabelecimento do valor ora sugerido.

8.1.1.2. Desta forma, o valor ora proposto está aderente e dentro do observado em contratos de Agente Operador para recursos públicos.

8.1.2. Abaixo apresenta-se o detalhamento da estimativa de custo com base nas taxas de referência utilizadas no mercado e nas práticas de contratações similares:

Item	Descrição Resumida	Fonte de consulta de preços	Data Base	Preço Unitário	Preço Total
1	Taxa de gestão dos recursos	Estimativa de mercado	05/09/2025	R\$338.081,23	R\$ 40.569.747,60
PREÇO TOTAL PROJETADO					R\$40.569.747,60

8.1.3. A memória de cálculo utilizada baseia-se no seguinte parâmetro:

- Taxa de administração = R\$338.081,23 mensais;
- Vale ressaltar que este valor será reajustável anualmente pelo IPCA;

8.1.4. A contratação será financiada com os próprios rendimentos em retorno dos valores aportados tanto em aplicações financeiras quanto em operações contratadas, observando a atuação prudencial do Conselho com os recursos do FDICN com a busca de reserva de recursos para os débitos ora citados.

8.1.5. Importante frisar que não será necessário estabelecer estimativa de perdas por eventuais inadimplências pela condição de aceitação de Agente Financeiro que seja garantidor do retorno dos recursos, independente de eventuais atrasos decorridos de falta de pagamentos por parte da empresa tomadora de crédito.

8.1.6 Vale ressaltar que no Decreto Municipal nº 468/2025, em seu artigo 3º, inciso V, há a informação de parâmetro das operações exigir a análise por parte da Procuradoria Geral do Município sobre as garantias de cada operação, fato este que não será mais necessário considerando a condição garantidora dos Agentes Financeiros a serem credenciados.

8.1.6.1 Desta forma, não há o que se falar de risco de inadimplência para o FDICN, já que este será assumido integralmente pelo Agente Financeiro.

8.1.7 Em relação ao prazo do contrato, considerando que o somatório do prazo de carência (até 36 meses) com prazo máximo de amortização (até 42 meses), teríamos um total de 78 meses (o que ultrapassaria o prazo inicial estipulado de relação contratual de 60 meses).

8.1.7.1. Desta forma, considerando a natureza atípica das operações de crédito de financiamento de empreendimentos imobiliários, observado também a especificidade de necessidade de prazo de execução de obra para depois se iniciar a devida amortização dos contratos para projetos que não tenham tido sucesso de vendas de todas as unidades habitacionais durante a construção, resta-se razoável a adoção de prazo de contrato com a instituição financeira como Agente Operador de 120 meses.

8.2. Agente Financeiro

8.2.1. A estimativa do valor da contratação para esta atuação foi elaborada com base no levantamento e estudos feitos em contratos com similaridade de atuação enquanto Agente Financeiro, além de considerar também uma proposta de cotação de taxa de administração para os recursos do FDICN.

8.2.1.1. Em análise dos modelos de atuação de Agentes Financeiros, temos a considerar:

- Que as instituições financeiras que venham a se habilitar já possuem em seu portfólio de produtos operações de financiamento imobiliários de empreendimentos disponíveis, ou seja, não exige demanda de mudança de produto (exceto a inclusão do *blended finance*);
- Que as instituições financeiras não terão de alterar suas condições, taxas e parâmetros para utilização dos recursos do FDICN;

- Que os aportes efetuados pelo FDICN diminuirão a necessidade de disponibilização de recursos de lastro da própria instituição financeira para as operações;
- Que as instituições financeiras terão retorno com a margem financeira dos valores aplicados nas operações;
- Que as instituições financeiras obterão receitas por prestação de serviços com as tarifas normalmente cobradas nestas operações aos clientes tomadores de créditos;
- Que não será exigido da instituição financeira nenhuma isenção de taxas ou tarifas para a utilização de recursos do Fundo para as operações que se enquadrarem;
- Que o subsídio de taxas promove aumento de demanda de contratação pela condição diferenciada promovida pelos recursos do FDICN, e com isso, incremento de carteira para a instituição financeira e de resultado financeiro;
- Que estas contratações acabam ampliando a base de clientes, e, por conseguinte, aumentando a contratação de produtos acessórios de relacionamento bancário junto a respectivas instituições financeiras;
- Que a atuação enquanto Agente Financeiro estabelece uma nova parceria com o ente público.

8.2.2. Desta forma, considerando todos os pontos elencados no item 8.2.1.1, entende-se que o modelo mais adequado para seleção de empresas financeiras para atuarem como Agente Financeiro seria através de credenciamento para todas que se enquadrarem nos pré-requisitos estabelecidos por estudo técnico.

8.2.3. Conclui-se também que, considerando tudo que foi exposto no item 8.2.1.1. em relação às facilidades operacionais pela pouca ou nenhuma intervenção em sistemas, em modelos de análise e aprovação e em precificação dos produtos de financiamentos imobiliários de empreendimentos, não haveria remuneração por parte do FDICN ou de representação da Prefeitura de Niterói.

8.2.4. Vale consignar que o Agente Financeiro precisará promover as movimentações, prestação de contas e atividades correlatas às contratações diretamente com o Agente Operador devidamente contratado.

8.2.5. Considerando também que as operações a serem contratadas pelos Agentes Financeiros terão a incidência de despesas bancárias como tarifas e taxas atreladas a operação assumidas pela empresa tomadora de crédito (como já ocorre normalmente em operações desta natureza), entende-se que não haveria a necessidade de cobrança de custos para a Administração e/ou para o FDICN destes custos.

8.2.6. Ressalta-se que o modelo de seleção por credenciamento, ou seja, habilitação para todas as instituições financeiras que se habilitarem aos pré-requisitos exigidos, promove a concorrência saudável para o mercado e para as empresas tomadoras de crédito, obtendo assim condições melhores, mais adequadas e mais convenientes.

8.3.1 Não haverá ônus financeiro direto para a Administração Municipal ou para o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN) em relação à contratação dos serviços de Agente Financeiro.

8.3.1.1 A remuneração das instituições financeiras que atuarem como Agentes Financeiros ocorre de forma indireta e será proveniente das condições financeiras praticadas nas operações de mercado e demais instrumentos negociais regulados pelo Banco Central do Brasil, por meio das margens financeiras e tarifas cobradas diretamente dos tomadores de crédito, conforme suas políticas internas e as práticas do Sistema Financeiro Nacional, não implicando em desembolsos orçamentários por parte do FDICN ou do Município.

8.3.1.3 As condições financeiras estabelecidas pelos Agentes Financeiros e aplicadas aos aportes de recursos nas operações serão definidas pelas próprias instituições financeiras, sem gestão ou definição por parte do ente público.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1 A prestação dos serviços de análise, liberação, gestão e cobrança do fluxo de pagamentos das operações através dos Agentes Financeiros vinculados ao Fundo de Desenvolvimento Imobiliário de Niterói, dada sua natureza sistêmica e integrada que é necessária para a adequada atuação do Agente Operador, exige que a operação seja realizada de forma unificada nesta figura, assegurando a continuidade, rastreabilidade, gestão do compliance e segurança de todo o ciclo do crédito.

9.1.1. Desta forma, resta conclusivo que não há que se estruturar parcelamento da solução para a figura do Agente Operador.

9.1.2. O Agente Operador então selecionado figura como o único fornecedor da prestação de serviço pleiteada, atendendo de maneira plena e completa as exigências regulatórias, de cumprimento dos ritos e procedimentos de baixo risco pela ampla expertise na atuação neste papel para os recursos públicos ora disponibilizados para a sociedade.

9.1.2.1. Conforme identificado em outras contratações semelhantes com recursos de fundo público (citados nos itens 5.1.6.7.2 e 5.1.6.7.3), a contratação por inexigibilidade tem aderência por tudo que já foi demonstrado em relação a capacidade técnica, expertise, notório domínio do mercado no segmento de contratação de operações imobiliárias e plena capacidade de exercer a governança e transparência necessária para a sustentabilidade do FDICN.

9.1.3. A solução precisa contemplar atuação em termos de governança corporativa e jurídicas que permitam a plena transparência da destinação dos recursos, a garantia do retorno e controle contábil para prestação de contas.

9.1.4. Desta forma conclui-se que o não parcelamento e a solução adotada atende corretamente os aspectos legais, técnicos e operacionais para a eficaz e eficiente atuação do Agente Operador com os recursos do FDICN.

9.2. Para a atuação enquanto Agente Financeiro há sim a possibilidade de parcelamento, tendo em vista a essência do método de solução adotado de credenciamento.

9.2.1. Existe aqui um entendimento de que a solução parcelada para os Agentes Financeiros atende perfeitamente os aspectos positivos da concorrência no mercado financeiro.

9.2.2 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, sendo permitido somente a interação Agente Operador e Agente Financeiro para cada operação.

9.2.3. O modelo adotado, inclusive, não prejudica a isonomia nem restringe a concorrência, já que o credenciamento é aberto a todas as instituições financeiras que atendam aos requisitos técnicos e legais definidos no instrumento convocatório, permitindo que os serviços executados assegurem equilíbrio econômico-financeiro, proporcionalidade e aderência à realidade operacional de cada credenciado.

9.3. A contratação integral da solução através destes dois tipos de agentes específicos, desde que estabelecida a correta interação conforme preceitua este estudo técnico, permite padronização de rotinas operacionais, unificação dos canais de atendimento, segurança de dados e simplificação das rotinas de acompanhamento, fiscalização, prestação de contas e avaliação de desempenho.

9.4. A gestão unificada por contrato traz economia de recursos humanos e operacionais, pois reduz a complexidade de fiscalização, minimiza a sobreposição de obrigações contratuais e evita custos indiretos adicionais com múltiplas contratações paralelas.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1 Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda além das citadas neste estudo, no caso, a contratação dos Agentes Operador e Financeiros.

10.1.1 Vale a pena ressaltar que não há em que se estabelecer remuneração ao Agente Operador para a prestação de serviço ora descrita neste estudo técnico enquanto não houver Agente Financeiro habilitado para operacionalização dos atendimentos e das contratações dos financiamentos imobiliários com recurso do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, conforme estabelecido na Lei Municipal 4.009/2025.

10.1.1.1. Sendo assim, a sugestão seria de se incluir algum instrumento jurídico contratual enquanto cláusula suspensiva ou outra que tenha o mesmo efeito para estabelecer o início da remuneração ao Agente Operador somente após a habilitação de Agente Financeiro.

10.2 No entanto, é possível que a instituição financeira contratada utilize prestadores de serviço terceirizados para a execução de atividades complementares, como atendimento presencial ao público, recepção de documentos, suporte operacional e rotinas administrativas.

10.2.1 Essas contratações, quando realizadas, serão de responsabilidade exclusiva da instituição credenciada e deverão observar a legislação trabalhista e os normativos regulatórios aplicáveis ao setor financeiro.

10.2.2. Prefeitura de Niterói não assumirá qualquer relação jurídica com esses eventuais prestadores terceirizados, cabendo à instituição financeira assegurar a qualidade do serviço e a conformidade das atividades realizadas sob sua responsabilidade contratual principal.

10.3. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual por parte da instituição financeira credenciada.

11. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.2. A presente contratação está aderente ao planejamento do **Município de Niterói**, que mantém o cumprimento das contratações de bens e serviços conforme demanda, como forma de garantir o perfeito funcionamento da instituição com segurança operacional, boas condições para o exercício da administração e com totais garantias para o atendimento de suas atividades fins.

11.3. Para tanto o **Município de Niterói** mantém seus atos de planejamento e controles atualizados e em permanente modernização, tendo entre seus objetivos melhorar os procedimentos de aquisições, na forma e no momento mais adequado.

11.4. O fulcro deste **ETP** é estabelecer as condições gerais e minimamente necessárias para que se proceda a uma contratação dentro dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa, e principalmente ampla e irrestrita transparência processual no processo de escolha da solução que mais se adequa à demanda identificada pelo Órgão.

11.5. Referência a outros instrumentos de planejamento

11.5.1 A contratação pretendida está alinhada ao **denominado Niterói Que Queremos**, do **Município de Niterói**, onde estão definidas as ações estratégicas ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos e processo:

11.5.2 Para que possa ser alcançado o planejamento estratégico Niterói Que Queremos (NQQ) na área de Resultado: "Niterói Próspera e Dinâmica", com foco em estímulos aos setores tradicionais da economia local, é fundamental realizar estímulos aos setores tradicionais da economia local bem como atrair novas empresas para o Município de Niterói.

11.5.3 O Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói procura se estabelecer como mais uma ferramenta pública de desenvolvimento do Centro de Niterói, dando acesso a taxas subsidiadas para que haja viabilização financeira de projetos estratégicos para a importante revitalização desta região.

11.5.4 Importante considerar novamente que o cenário atual em que a taxa SELIC está em patamares bastante elevados, o apoio do poder público fará toda a diferença, conforme iniciativas similares observadas em outras cidades.

11.5.5. Também é necessário considerar que esta iniciativa, em que recursos subsidiados do poder público com retorno, além de terem a capacidade de acessarem mais projetos por se tratarem de recursos retornáveis, também se trata de iniciativa vanguardista na esfera municipal no país.

11.5.5.1. Esta modalidade de atuação pública é uma iniciativa que traz inovação nas ferramentas públicas de intervenção em grandes centros.

11.5.6. Além disso, não podemos omitir a importância para a geração de emprego e renda no município ao se fomentar um dos segmentos que mais contratam na região, auxiliando a elevar a situação econômica do município para patamares mais promissores e de mais inclusão de todos em uma região que possui todos os serviços públicos e privados disponíveis.

11.5.7. O Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói tem por objetivo se consolidar como importante e efetivo instrumento público de revitalização da região central do município e atuando de maneira estratégica no segmento da construção civil ao promover acesso a moradia, geração de emprego, incremento econômico e fiscal do município.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1 A presente contratação tem como objetivo viabilizar, por meio de contratação por inexigibilidade o Agente Operador e através de credenciamento os Agentes Financeiros, a celebração de contrato com instituições financeiras para a execução das atividades necessárias para o aporte de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói em projetos imobiliários na região central do município de Niterói através de financiamentos imobiliários residenciais, mistos e hoteleiros, nos termos da Lei Municipal 4.009/2025, com a utilização de todas as obrigações operacionais citadas neste estudo técnico.

12.2 Além disso, pretende-se que a contratação seja capaz de garantir a economicidade, eficiência, segurança jurídica e transparência na gestão dos recursos públicos destinados ao fomento produtivo de segmento da construção civil do município na região citada, assegurando também o retorno ao Fundo e o impacto socioeconômico positivo.

12.3 O resultado esperado da contratação é a implementação de uma estrutura profissionalizada e regulada, com capacidade operacional para atender de forma segura e efetiva os empreendedores imobiliários da região, por meio de uma política pública de fomento de produção com taxas subsidiadas.

12.4. Vale consignar as expectativas de incremento de receitas fiscais ao município conforme citado no item 2.14.

12.5. Por fim, busca-se atender ao principal objetivo de revitalização do centro, trazendo segurança pública, habitação, urbanidade, sustentabilidade ao se utilizar instalações ociosas ali localizadas, melhoramento da mobilidade urbana ao se instalar população em local com demanda por emprego e serviços e próximo aos principais modais de transporte público do município, além de emprego e renda para o desenvolvimento dos projetos em local com diversos outros projetos estratégicos importantes em andamento.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

13.1 Não será necessária a realização de adaptações na estrutura organizacional da Administração Pública Municipal, tampouco a contratação de serviços correlatos para a execução do objeto.

13.2. A operacionalização do programa será viabilizada por meio da estrutura técnica e administrativa das instituições credenciadas.

14. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

14.1 A contratada deverá cumprir as orientações da Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre referente aos critérios de Sustentabilidade Ambiental, especialmente o que consta nos artigos 5º e 6º da normativa, no que couber.

14.2. Serão incluídas como obrigação da contratada critérios e práticas de sustentabilidade a serem veiculados como especificação técnica do objeto, se for o caso (Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010):

14.2.1 Deverão ser observados os requisitos ambientais para a obtenção de certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO como produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

14.3 No caso de descarte e destinação ambientalmente adequada dos inservíveis, eventualmente utilizados e/ou substituídos na execução dos serviços, a contratada deverá proceder ao descarte e destinação ecologicamente correta. na execução dos serviços

14.4 A destinação final será responsabilidade da contratada e deverá ser realizada de acordo com a Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e o Decreto Federal nº 7.404/2010.

14.3. A contratada deverá receber da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), os objetos inservíveis, para repasse aos respectivos fabricantes ou importadores, a fim de garantir a sua reutilização ou descarte sustentável, nos termos da Lei nº 12.305/2010;

14.4. Todos os custos referentes ao recebimento de inservíveis, tais como coleta, transporte, recebimento e manuseio, correrão por conta da contratada.

14.5. Caberá à contratada apresentar todos os certificados de licença de funcionamento ou de autorização especial, emitido pelos órgãos ou entidades competentes, necessários para a execução do objeto, bem como atender a todas as demais legislações pertinentes.

15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.2. O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais; os aspectos legais.

15.3. Desta forma, entende-se serem **VIÁVEIS** as contratações sob análise, na forma que dispõe o art. 32, XIII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento para o setor competente para o prosseguimento do feito.



Niterói, 01 setembro de 2025.

Elaborado e Aprovado por:

Alan Delfino dos Santos
Subsecretário
Matrícula: 1247835-0