



MODELO DE TERMO DE CONTRATO

Fundamentação: art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade). Observância:
Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**SERVIÇOS SEM
DEDICAÇÃO EXCLUSIVA – LICITAÇÃO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Processo Administrativo nº 9900197236/2025)

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 02/2026,
QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE NITE-
RÓI, POR INTERMÉDIO DO (A) SECRETARIA DE
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E
A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.**

O Município de Niterói, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, com sede na PRAÇA FONSECA RAMOS, S/Nº – 5º ANDAR – CENTRO – NITERÓI/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 28.521.748/0001-59, neste ato representada por MARCELE SARDINHA DE ALMEIDA, doravante denominado CONTRATANTE, e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00360305/0001-04, com sede à BANCARIO SUL QUADRA 04, Nº 34, BLOCO A, ASA SUL, BRASÍLIA - DF, CEP: 70092-900, neste ato representada por RODRIGO HIDEKI HORI TAKAHASHI, doravante denominada CONTRATADA, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 9900197236/2025/2025, com fundamento no art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação), e em observância ao Decreto Municipal nº 14.730/2023, além da legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do procedimento de inexigibilidade, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

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

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), para a prestação de serviços técnicos especializados de gestão operacional e financeira, na qualidade de Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, instituído pela Lei Municipal nº 4.009/2025, nas condições estabelecidas no Termo de Referência e nos anexos deste Contrato.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CAT SER	UNIDADE DE MEDIDA	QUA NTID ADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Prestação de serviços técnicos especializados de gestão financeira e operacional do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário		Mês	60	R\$ 380.623,87	R\$ 22.837.672,20

	do Centro de Niterói – FDICN , compreendendo as atribuições de Agente Operador.					
--	--	--	--	--	--	--

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência;

1.3.2. A Proposta da CONTRATADA, que, em caso de divergência com as condições estabelecidas neste Contrato e nos demais instrumentos anexos, cederá àquelas;

1.3.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

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

1.5. Recursos adicionais do FDICN, constantes da Lei nº 4.009/2025, e de seus créditos suplementares, assim como as dotações fixadas nas leis orçamentárias anuais subsequentes poderão ser utilizados no âmbito desse contrato.

1.6. Os valores aplicados com recursos do FDICN pela CONTRATADA dentro do escopo deste contrato serão segregados do seu respectivo patrimônio.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, contados a partir da Ordem de Início de Serviço, a qual será emitida após a assinatura do contrato, da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e do atendimento das condicionantes citadas no item 2.4, cumulativamente.

2.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, observados os limites da Lei Federal nº 14.133/2021, quando necessário para assegurar a plena consecução do objeto, desde que não decorra de inadimplemento da contratada.

2.3. A prorrogação do prazo pode decorrer da necessidade de assegurar a adequada gestão

operacional e financeira do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, considerando o horizonte de execução das operações, o volume global estimado de recursos e a natureza estratégica e continuada do objeto.

2.4. O início de vigência do presente contrato e da prestação dos serviços pela CONTRATADA ocorrerá a partir da ocorrência simultânea da habilitação de ao menos um Agente Financeiro, por meio de formalização de contrato específico, e da transferência total de recursos do FDICN previstos no item 11.1 à Conta Gráfica indicada pela CONTRATADA.

2.5 A execução do contrato e a contagem dos prazos terão início na data em que se comprovar o cumprimento das condições suspensivas previstas no item 2.4.

2.5.1. Até então, não haverá emissão de ordens de serviço, medições ou pagamentos.

2.5.1. Enquanto não cumpridas, de forma integral, as condições previstas no item 2.4, não se iniciará a execução do contrato, não haverá contagem de prazos contratuais, não serão realizadas medições e não surgirá qualquer obrigação de pagamento por parte do CONTRATANTE, ficando a execução contratual suspensa até a formal comprovação do atendimento das referidas condições."

2.6. Sendo assim, enquanto não cumpridas, de forma integral, as condições previstas no item 2.4, não se iniciará a execução do contrato, não haverá contagem de prazos contratuais, não serão realizadas medições e não surgirá qualquer obrigação de pagamento por parte do CONTRATANTE, ficando a execução contratual suspensa até a formal comprovação do atendimento das referidas condições.

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

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

3.1.1. A execução do contrato deverá observar os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência, assegurando a compatibilidade entre os prazos estabelecidos e as necessidades da Administração.

3.1.2. A CONTRATADA deverá manter registros atualizados e disponibilizar relatórios periódicos de acompanhamento da execução, nos prazos e formatos estabelecidos em conjunto com o CONTRATANTE, de modo a permitir a fiscalização contínua e a avaliação de desempenho.

3.1.3. A entrega e o recebimento do objeto estarão condicionados à emissão de termo circunstanciado pelo fiscal do contrato, que atestará a conformidade dos serviços prestados com as especificações do Termo de Referência e deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. É vedada a subcontratação completa do objeto, bem como da parcela principal da obrigação, consistente na gestão financeira e operacional do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN.

4.2. Poderão ser subcontratadas exclusivamente atividades-meio de apoio administrativo e operacional, tais como:

4.2.1. Serviços de digitalização, indexação, arquivamento, guarda e transporte de documentos;

4.2.2. Serviços auxiliares de cadastro, atualização de sistemas internos e apoio administrativo geral;

4.2.3. Serviços de suporte técnico em tecnologia da informação, incluindo *helpdesk* e manutenção de sistemas de apoio;

4.2.4. Serviços de hospedagem de dados e infraestrutura tecnológica de apoio;

4.2.5. Serviços de mensageria, correspondência e logística administrativa.

4.3. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da CONTRATADA pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o CONTRATANTE pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

4.3.1. A subcontratação não estabelecerá qualquer vínculo jurídico entre os subcontratados e a Administração, permanecendo a CONTRATADA como única responsável pelo cumprimento de todas as obrigações técnicas, legais, trabalhistas, previdenciárias, fiscais e regulatórias relacionadas à execução do contrato.

4.4. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica que possua, direta ou indiretamente, vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante, ou com agente público que atue na contratação, fiscalização ou gestão do presente contrato. A vedação se estende a cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

4.5. A exigência prevista no art. 48, II, da Lei Complementar nº 123/2006, referente à subcontratação de microempresas e empresas de pequeno porte, não se aplica ao presente contrato, em razão da natureza do objeto e da vedação legal à participação de instituições financeiras nesse regime.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO (art. 92, V)

5.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 380.623,87 (trezentos e oitenta mil, seiscentos e vinte e três reais e oitenta e sete centavos), correspondente à taxa de administração devida pela execução das atividades de Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, perfazendo o valor total estimado de R\$ 22.837.672,20 (vinte e dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e dois reais e vinte centavos), para o período de 60 (sessenta) meses.

5.1.1 A precificação acima considera a atuação do Agente Operador contratado na gestão operacional das contratações com recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói com diversos Agentes Financeiros.

5.1.2. Na ocasião de existência de somente um Agente Financeiro credenciado, e em este sendo a mesma instituição financeira que figura como Agente Operador contratado, o valor da remuneração será ajustado para R\$338.081,23 (trezentos e trinta e oito mil, oitenta e um reais e vinte e três centavos) mensais, perfazendo anualmente o valor de R\$20.284.873,80 (vinte milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta e três reais e oitenta centavos).

5.1.3 Para fins de apuração do valor mensal de remuneração devido à CONTRATADA será considerada a situação de Agentes Financeiros credenciados no último dia útil do mês.

5.1.3.1 Na apuração citada acima deverá ser verificado pelo CONTRATANTE o quadro de Agentes Financeiros habilitados junto ao FDICN para o correto enquadramento de pagamento, conforme item 5.1 e 5.1.2, do valor da tarifa a ser cobrada no mês subsequente.

5.2. Na hipótese de ocorrência de fatos supervenientes que alterem substancialmente as condições econômico-financeiras do contrato, a CONTRATADA poderá requerer a revisão do valor da remuneração, com base no art. 124 da Lei nº 14.133/2021, mediante comprovação dos impactos e análise pelo CONTRATANTE.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1. O valor ora pactuado será pago à CONTRATADA a partir do início da prestação dos serviços descrita no item 2.4, com recursos do FDICN, os quais deverão ser debitados mensalmente pela CONTRATADA diretamente das disponibilidades do Fundo, durante a vigência do contrato, independentemente da contratação de operações de financiamento pelos agentes financeiros, após a respectiva autorização mensal emitida pelo CONTRATANTE.

6.2 Quando houver glosa parcial do objeto, o CONTRATANTE deverá comunicar à CONTRATADA para que comprove o recolhimento da remuneração com o valor exato dimensionado.

6.3. A CONTRATADA deverá encaminhar mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da execução do serviço, o relatório mensal de prestação de contas e a Nota Fiscal ou Fatura, exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço indicado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou pelo sistema oficial adotado pelo Município de Niterói, observando-se as disposições legais aplicáveis.

6.4. Recebido o relatório de prestação de contas mencionado no item 6.3, o órgão competente deverá realizar consulta ao SICAF para verificar:

- a) se a CONTRATADA foi penalizada com as sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o Poder Público, observadas as abrangências de aplicação; e
- b) eventuais ocorrências impeditivas indiretas, hipótese na qual o gestor deverá verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

6.4.1 Constatando-se a situação de irregularidade da CONTRATADA, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa e especifique as provas que pretende produzir. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CONTRATANTE.

6.4.2 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o CONTRATANTE deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da CONTRATADA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

6.5. Persistindo a irregularidade, o CONTRATANTE deverá adotar as medidas necessárias à rescisão do Contrato nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à CONTRATADA a ampla defesa.

6.6. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do Contrato, caso a CONTRATADA não regularize sua situação, ressalvado o disposto no art. 121, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, no art. 24, §2º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.6.1 Havendo erro na prestação de contas mensal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o CONTRATANTE.

6.7. A análise e autorização do CONTRATANTE para recolhimento do pagamento será emitida em até 10 (dez) dias úteis após recebimento do relatório mensal de prestação de contas, o qual será considerado aprovado para fins de recolhimento da taxa de administração, se não houver manifestação nesse prazo.

6.8 Por ocasião do pagamento dos serviços, a CONTRATADA procederá à retenção dos tributos e contribuições, na forma da legislação vigente.

6.9 Caso o Edital admita a subcontratação, os pagamentos aos subcontratados serão realizados diretamente pela CONTRATADA, ficando vedada a emissão de nota de empenho do CONTRATANTE diretamente aos subcontratados.

6.9.1 A subcontratação porventura realizada será integralmente custeada pela CONTRATADA.

6.10 A transferência de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, para fins de pagamento da remuneração devida à CONTRATADA, dependerá de autorização expressa da autoridade competente, deverá observar segregação de funções entre a autorização e a conferência dos lançamentos, e será devidamente formalizada no processo administrativo, com a identificação da origem dos recursos, da ordem de transferência e do comprovante de recebimento, nos termos da legislação aplicável e das normas do Fundo.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 30/10/2025.

7.2. Observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da proposta ou do orçamento estimado, não haverá reajuste automático. Qualquer atualização dos valores dependerá de requerimento expresso da CONTRATADA, instruído com planilha demonstrativa do índice acumulado, aplicando-se, como parâmetro, o IPCA/IBGE (ou o índice oficial que venha a substituí-lo), nos termos do art. 92, §4º, I da Lei nº 14.133/2021, e com estrita observância dos arts. 153 a 155 do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e do Enunciado nº 11 da PGM.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando e pagando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

7.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

7.5.1 Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer, sendo adotado na aferição final o índice definitivo.

7.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8. O pedido de reajuste deverá ser formulado durante a vigência do Contrato e antes de eventual prorrogação contratual, sob pena de preclusão.

7.8.1. Os efeitos financeiros do pedido de reajuste serão contados:

a) da data-base prevista no contrato, desde que requerido o reajuste no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de aquisição do direito;

b) a partir da data do requerimento da CONTRATADA, caso o pedido seja formulado após o prazo fixado na alínea a, acima, o que não acarretará a alteração do marco para cômputo da anualidade do reajustamento, já adotado no edital e no contrato.

7.9 Caso, na data de eventual prorrogação contratual, ainda não tenha sido divulgado o índice de reajuste, deverá, a requerimento da CONTRATADA, ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro da CONTRATADA, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de preclusão.

7.10 A extinção do contrato não configurará óbice para o deferimento do reajuste solicitado tempestivamente, hipótese em que será concedido por meio de termo indenizatório.

7.11 O reajuste será realizado por apostilamento.

7.12 O reajuste de preços não interfere no direito das partes de solicitar, a qualquer momento, a manutenção do equilíbrio econômico dos contratos com base no disposto no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei nº 14.133/2021.

7.13. O reajuste incidirá apenas sobre a taxa de administração contratada, não alcançando eventuais valores que venham a ser movimentados ou aplicados no âmbito do FDICN, os quais permanecerão vinculados às condições financeiras e operacionais próprias do Fundo.

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

8.1. São obrigações do CONTRATANTE:

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

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

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

8.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela CONTRATADA;

8.1.5. Transferir à contratada os recursos necessários à execução do Contrato, conforme Cláusula Décima primeira.

8.1.6. Aplicar à CONTRATADA sanções motivadas pela inexecução total ou parcial das obrigações contratuais, na forma prevista na lei e neste Contrato.

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

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

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

8.1.9. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros para prestação de serviços necessários à execução deste contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados, exceto quando relacionado a intervenção direta do CONTRATANTE na execução ou entrega sob responsabilidade desses terceiros.

8.1.9.1. As atividades regulares de fiscalização e gestão contratual por parte do CONTRATANTE não serão consideradas como intervenção direta no contexto do item 8.1.9

8.1.10. O presente Contrato não configura vínculo empregatício entre os trabalhadores ou sócios da CONTRATADA e o CONTRATANTE.

8.1.11. Garantir a ampla publicidade dos atos relativos à execução do presente Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, assegurando transparência e controle social, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8.1.12. Adotar, quando necessário, medidas de cooperação institucional entre os diversos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, a fim de assegurar a plena execução das atividades da CONTRATADA na condição de Agente Operador.

8.1.13. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e regularidade fiscal e trabalhista exigidas para a celebração do presente Contrato, promovendo as atualizações documentais sempre que solicitadas.

8.1.14. Contratar Agentes Financeiros para realização das operações de crédito junto às construtoras, sendo a CONTRATADA interveniente-anuente nesta relação contratual.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1. A CONTRATADA deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, com exceção do risco de crédito das operações de crédito firmadas com os agentes financeiros e destes com seus tomadores finais, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1. Manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato.

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

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

9.1.4. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.14. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

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

9.1.16. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

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

9.1.18. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116);

9.1.19. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único);

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

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

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

9.1.23 Realizar a transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas, sem perda de informações, podendo exigir, inclusive, a capacitação dos técnicos do CONTRATANTE ou da nova empresa que continuará a execução dos serviços;

9.1.24. Manter segregadas, em registros financeiros próprios, todas as operações realizadas em nome do FDICN, assegurando transparência e rastreabilidade das movimentações financeiras.

9.1.25. Disponibilizar relatórios gerenciais, financeiros e de desempenho sempre que solicitado pelo CONTRATANTE, em conformidade com as normas de auditoria e fiscalização aplicáveis.

9.1.26. Permitir e facilitar auditorias da Controladoria Geral do Município, Tribunal de Contas e demais órgãos de controle, fornecendo todas as informações e documentos que lhe forem requisitados.

9.1.27. Representar operacionalmente a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para promover a gestão operacional dos recursos sob sua responsabilidade, nos termos deste contrato, das deliberações do Conselho do Fundo, da Lei Municipal 4.009/2025 e do Decreto 468/2025.

9.1.28. Promover o controle do fluxo financeiro de operações de financiamentos com recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, contratadas e a serem contratadas com agentes financeiros, liberando recursos conforme estabelecido pelo Conselho do Fundo, pela Lei Municipal 4.009/2025 e pelo Decreto 468/2025.

9.1.29 Promover a gestão do fluxo de transferências de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói junto às instituições financeiras credenciadas como Agentes Financeiros, solicitando ao CONTRATANTE a transferência de recursos e garantindo a liberação destes somente após atendidos os pré-requisitos das respectivas operações e autorização do Conselho do Fundo, conforme *modus operandi* estabelecido pelo Conselho do Fundo.

9.1.29.1 Apresentar relatório de prestação de contas ao Conselho do Fundo sobre o fluxo de transferências e de pagamentos das operações junto aos Agentes Financeiros e empresas tomadoras de crédito, em prazo estabelecido nos parâmetros de instrumentos de medição estabelecidos no Termo de Referência de contratação via credenciamento dos Agentes Financeiros (anexo II deste contrato).

9.1.30. Apresentar relatório com a identificação dos tomadores de crédito e os valores movimentados na conta do Fundo e respectivo relatório gerencial, mensalmente até o dia 10 do mês subsequente.

9.1.31. Anualmente, até o dia 30 de abril, a CONTRATADA encaminhará ao CONTRATANTE relatório circunstanciado, contendo, no mínimo:

- a) descrição das operações realizadas no período, especificando, em relação a cada uma, os projetos e os investimentos alocados com os recursos do Fundo;
- b) posição dos investimentos no último dia de cada mês do período de referência;
- c) rentabilidade apurada no período;
- d) rentabilidade apurada nos últimos 12 meses;
- e) relação dos encargos debitados do FDICN nos últimos 24 meses;
- f) demonstração de receitas, aplicações e movimentações das contas consignada do Fundo;
- g) balanço financeiro com os produtos financeiros que compõem o portfólio da carteira do Fundo;
- h) demonstração das aplicações e do retorno dos financiamentos de projetos aportados pelo Fundo, com relato do estágio atualizado das obras de cada operação, com base nas informações recebidas dos agentes financeiros;
- i) notas explicativas das demonstrações financeiras, quando necessário;
- j) os custos decorrentes das aplicações financeiras e dos aportes nas operações de financiamento.

Parágrafo Único. O relatório circunstanciado deverá possibilitar sua incorporação à Prestação de Contas Anual do FDICN e, se requerido pelo CONTRATANTE, deverá ser acompanhado de parecer de auditoria independente, custeado pelo Fundo.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a legislação vigente afeta à proteção de dados, notadamente a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), quanto a todos os dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenham acesso em razão da celebração e execução deste contrato, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa dos respectivos titulares.

10.2. Os dados pessoais obtidos somente poderão ser utilizados e tratados para as finalidades que justificaram seu acesso, vinculadas a este Contrato e de acordo com os princípios da boa-fé, necessidade e finalidade, e demais diretrizes disciplinadas na LGPD.

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

10.4. A Administração deverá ser informada, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sobre todos os contratos de subcontratação ou compartilhamento de dados pessoais firmados ou que venham a ser celebrados pela CONTRATADA, direta ou indiretamente relacionados à execução do presente contrato, permanecendo este integralmente responsável pela conformidade legal e contratual das operações realizadas.

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

10.6 A CONTRATADA declara conhecimento dos termos da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD e de suas regulamentações, zelando pela sua estrita observância, assim como garante que seus prestadores conhecem e observam o disposto na LGPD no exercício de suas atividades, bem como tomarão providências para que a obrigação seja observada por possível empresa subcontratada atuante nos serviços decorrentes deste contrato, devendo ser replicada em Contrato de Prestação de Serviços.

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

10.8. A CONTRATADA deverá prestar, no prazo fixado pelo CONTRATANTE, prorrogável mediante justificativa, quaisquer informações acerca do tratamento de dados pessoais, incluindo eventuais descartes ou eliminações, assegurando que tais informações sejam disponibilizadas em **formato claro, estruturado e auditável**, de modo a viabilizar a comprovação de conformidade com a LGPD e com este Contrato.

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

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

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

10.11. A CONTRATADA deverá indicar formalmente um encarregado pelo tratamento de Dados Pessoais, nos termos do Art. 41 da LGPD e comunicar ao CONTRATANTE seus dados de contato para fins de interlocução.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ADMINISTRAÇÃO DOS RECURSOS

11.1. Para execução deste Contrato o CONTRATANTE providenciará a transferência no valor de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) à Conta Gráfica indicada pela CONTRATADA.

11.2. As disponibilidades dos recursos do FDICN depositadas em Conta Gráfica na CAIXA, exclusiva para este contrato, serão objeto de remuneração pela taxa Selic do Banco Central, devendo os respectivos rendimentos líquidos auferidos ser mensalmente incorporados ao saldo da Conta.

11.3. O CONTRATANTE poderá movimentar ou solicitar a transferência dos recursos, por meio de deliberação executiva do Conselho do FDICN, após a composição do saldo citado no item 11.1 na respectiva Conta Gráfica da CAIXA e após o início da execução deste contrato, não sendo obrigatório a manutenção deste respectivo saldo na conta citada.

11.3.1 Eventuais responsabilidades decorrentes de atrasos, eventos ou situações advindas de ações ou omissões em situações de comprovada negligência ou erro grave do CONTRATANTE que causem impacto no cronograma financeiro dos agentes financeiros serão assumidas integralmente pelo CONTRATANTE.

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

12.1. Não será exigida garantia contratual da execução, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, em conformidade com o disposto no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, considerando que:

I – a remuneração da contratada decorrerá exclusivamente da efetiva prestação dos serviços técnicos especializados, mediante taxa de administração mensal, sem repasses antecipados de recursos públicos;

II – não haverá entrega de bens públicos à contratada;

III – o risco financeiro da execução é mitigado pelo próprio modelo de pagamento por serviço efetivamente realizado.

12.2. A ausência de exigência de garantia não afasta a responsabilidade integral da Contratada pelo fiel cumprimento de todas as obrigações previstas neste contrato, sujeitando-se às penalidades legais e contratuais em caso de inadimplemento.

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

13.1 Constitui infração administrativa a prática, pela CONTRATADA, das seguintes condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021:

13.1.1 dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

13.1.3 dar causa à inexecução total do contrato;

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

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

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

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

13.1.5.3 pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

13.1.5.4 apresentar proposta em desacordo com as especificações do instrumento convocatório;

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

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

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

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

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

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

13.1.10.1 agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

13.1.10.2 induzir deliberadamente a erro no julgamento;

13.1.10.3 apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

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

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

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

13.1.13 deixar de cumprir metas, indicadores de desempenho ou obrigações acessórias estabelecidas em Deliberação Executiva ou no Instrumento de Medição de Resultado (IMR), conforme previsto no Termo de Referência.

13.1.14 descumprir normas de integridade, governança corporativa, auditoria, compliance ou LGPD, em desacordo com o Termo de Referência.

13.1.15 recusar-se, injustificadamente, a fornecer informações, documentos ou relatórios quando solicitados pelo Conselho do FDICN, pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou pelos órgãos de controle interno e externo.

13.2 Serão aplicadas à CONTRATADA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

13.2.1. Advertência, prevista no art. 156, I, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, pela infração descrita no item 13.1.1, de menor potencial ofensivo, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

13.2.2. Multa administrativa, prevista no art. 156, II, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, pela infração dos subitens 13.1.1 a 13.1.15, que não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor anual do Contrato, devendo ser observados os seguintes parâmetros:

- a) multa de 0,5% a 1,5%, nos casos da infração prevista no subitem 13.1.1, incidente sobre o valor anual do Contrato;
- b) multa de 0,5% a 15%, nos casos das infrações previstas nos subitens 13.1.2 a 13.1.7, incidente sobre o valor anual do Contrato;
- c) multa de 5% a 30%, nos casos das infrações previstas nos subitens 13.1.8 a 13.1.15, incidente sobre o valor anual do Contrato;

13.2.2.1 Em caso de reincidência, o valor total das multas administrativas aplicadas não poderá exceder o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do Contrato.

13.2.2.2 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração à CONTRATADA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, na forma do art. 156, § 8º, da Lei nº 14.133/2021, e conforme o procedimento previsto no item 13.13.

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

13.2.3 Impedimento de licitar e contratar, prevista no art. 156, III, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, nos casos relacionados os subitens 13.1.2 a 13.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

13.2.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, prevista no art. 156, IV, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, nos casos relacionados nos subitens 13.1.8 a 13.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

13.3 Sem prejuízo da multa administrativa prevista no art. 156, II, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais sujeitará a CONTRATADA, independente de notificação, na forma do art. 408 do Código Civil, à multa de mora no percentual de 1% (um por cento) por dia útil que exceder o prazo estipulado, a incidir sobre o valor da nota de empenho ou do saldo não atendido, respeitado o limite de 30% (trinta por cento) do valor do Contrato.

13.3.1 Em caso de atraso injustificado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, a multa de mora será de 0,07% (sete centésimos por cento) sobre o valor total do Contrato por dia útil que exceder o prazo estipulado até o máximo de 2 % (dois por cento).

13.3.2 O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias no cumprimento da obrigação prevista no item 13.3.1 autoriza a Administração a promover a rescisão contratual por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas.

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

13.4 No caso de inexecução total ou parcial do objeto, que acarrete a rescisão do Contrato, será automaticamente devida multa compensatória no valor de 2% do valor do Contrato.

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

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

13.5.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;

13.5.2 as peculiaridades do caso concreto;

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

13.5.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

13.6 A imposição das penalidades é de competência exclusiva do órgão ou entidade CONTRATANTE, sendo competentes para sua aplicação:

a) as sanções previstas nos itens 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 serão impostas pelo Ordenador de Despesa;

b) a aplicação da sanção prevista no item 13.2.4, na forma do art. 156, § 6º, I, da Lei nº 14.133/2021, é de competência exclusiva:

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

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

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

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

13.7.2 A defesa prévia da CONTRATADA será exercida no prazo de:

- a) 15 (quinze) dias úteis, no caso da aplicação das sanções previstas nos itens 13.2.1 e 13.2.2, contado da data da intimação;
- b) 15 (quinze) dias úteis, no caso de aplicação das sanções previstas nos itens 13.2.3 e 13.2.4, contado da data da intimação, observado o procedimento estabelecido no art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

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

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

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

13.8.1 Aplica-se o disposto na alínea a do item 13.2.2 à multa compensatória, nos termos do parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

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

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

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

13.10.2 O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública

Municipal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

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

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

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

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

14.2.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.2.3. Indenizações e multas.

14.3. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

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

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

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

15.1.1. Fonte de Recursos: 759-99

15.1.2. Programa de Trabalho: 5610.23.482.0146.5230

I. Elemento de Despesa: 45.90.66 - Concessão de Empréstimos e Financiamentos

II. Nota de Empenho: 000142/2026

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ALTERAÇÕES

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Os Agentes Financeiros deverão manter integralmente as obrigações operacionais e de gestão relativas às operações de crédito contratadas com aporte de recursos do FDICN, até a conclusão do fluxo de pagamentos e quitação de todas as parcelas devidas pelos tomadores.

18.2. As obrigações referidas no item anterior somente serão consideradas encerradas após o pagamento integral da última parcela das operações de crédito ativas, assegurando a continuidade das atividades financeiras e administrativas até a completa liquidação dos contratos firmados no âmbito deste instrumento.

18.3. A CONTRATADA deverá adotar todas as medidas necessárias, dentro do seu escopo de atuação, para garantir a regularidade da execução das operações e a plena continuidade dos serviços juntos aos Agentes Financeiros, ainda que terminada a relação contratual.

18.5. Ressalta-se que cada contrato de financiamento celebrado entre o Agente Financeiro e os tomadores de crédito possui autonomia jurídica própria, vinculando o Agente Financeiro ao fiel cumprimento das regras do Fundo e à observância dos prazos de carência, amortização, encargos e garantias pactuadas.

18.6 Assim, o Agente Financeiro permanecerá responsável pela execução, acompanhamento e adimplemento das operações de crédito iniciadas durante a vigência deste contrato, ainda que estas se estendam além do seu termo final, até a quitação integral das obrigações assumidas pelos tomadores.

18.7. As solicitações de repasse de recursos do FDICN para fins de realização de operação de crédito serão encaminhadas pelo Agente Financeiro, acompanhadas do valor da contratação, diretamente à CONTRATADA, que será responsável por analisá-las e submeter ao CONTRATANTE para fins de liberação de recursos.

18.7.1 O Agente Financeiro deverá assumir integralmente todos os riscos provenientes das operações de crédito firmadas, tais como riscos de crédito ou riscos operacionais, perante ao CONTRATANTE, tornando-se, a partir do recebimento dos recursos repassados pela CONTRATADA, devedora de financiamento de operação de crédito reembolsável perante o FDICN.

18.7.2 A CONTRATADA deverá tomar todas as providências administrativas e dar suporte às medidas judiciais a serem empreendidas pelo CONTRATANTE, para garantir que o Agente Financeiro 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 ao CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – PUBLICAÇÃO

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

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

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

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

20.1. Fica eleito o Foro da Seção Judiciária da Justiça Federal em Niterói para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21](#).

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

Niterói, 11 de fevereiro de 2026

Marcele Sardinha de Almeida
Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária
079.986.837-08

Representante legal do CONTRATANTE

Rodrigo Hideki Hori Takahashi
Vice-Presidente Agente Operador
890.738.781-7

Representante legal da CONTRATADA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA SERVIÇOS MÃO DE OBRA SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Processo Administrativo nº 9900197236/2025)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- III. 1.1. A presente contratação tem por objeto a seleção de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nos termos da legislação vigente, para atuar como Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, instituído pela Lei Municipal nº 4.009, de 14 de maio de 2025, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 468/2025 e demais normas complementares do Conselho.
- IV. 1.2. O FDICN tem por finalidade fomentar a revitalização urbana do Centro de Niterói e parte dos bairros de São Lourenço e São Domingos, mediante o financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais, mistos e hoteleiros, com a oferta de crédito subsidiado e condições diferenciadas para o setor da construção civil, em consonância com as diretrizes de desenvolvimento econômico e social do Município.
- V. 1.3. A contratação do Agente Operador se justifica em razão:
- I. Do elevado volume de recursos a serem geridos;
 - II. Da complexidade técnica e jurídica das operações de financiamento imobiliário;
 - III. Da necessidade de garantir governança, transparência e segregação de funções entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros;
 - IV. Da inexistência, no âmbito da Prefeitura de Niterói, de corpo técnico especializado para exercer diretamente tais atribuições.
- VI. 1.4. A contratação se dará por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição, uma vez que se trata de serviços técnicos especializados prestados exclusivamente por instituição financeira autorizada a operar pelo BACEN que detém notória capacidade técnica, operacional e jurídica, além de ser o principal gestor operador de recursos de fundos públicos em atuação no mercado financeiro.
- VII. 1.5. O contrato compreenderá, entre outras, as seguintes funções:

- I. Gestão dos recursos do FDICN, incluindo alocação, controle de inadimplência e retorno dos valores aplicados;
- II. Promover a liberação de recursos e o acompanhamento das contratações de financiamentos com os Agentes Financeiros;
- III. Apoio operacional nas análises e validações dos projetos em tramitação a serem realizados pelo Conselho do FDICN;
- IV. Gerir o retorno financeiro das operações realizadas pelos Agentes Financeiros;
- V. Geração de relatórios periódicos e prestação de contas ao Conselho do Fundo;
- VI. Execução de medidas administrativas e cumprimento de decisões judiciais relacionadas à carteira de operações;
- VII. Gerir a disponibilidade e a reserva de recursos do FDICN conforme deliberações do Conselho do FDICN.
- VIII. 1.6. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária será responsável por acompanhar a execução contratual, em articulação com o Conselho do FDICN, assegurando o alinhamento às diretrizes legais e institucionais.
- IX. 1.7. A remuneração do Agente Operador será definida em função da taxa de administração para gestão dos recursos e operacionalização do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, previamente estabelecida no contrato, conforme estimativas apresentadas no Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização da Demanda.
- X. 1.8. O valor global estimado da contratação é de até R\$ R\$ 22.837.672,20 vinte e dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e dois reais e vinte centavos), tomando-se por base a previsão de operacionalização de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) em financiamentos de empreendimentos imobiliários ou hoteleiros pelo prazo de 60 meses, de acordo com as diretrizes do Conselho do Fundo, com a Lei Municipal 4.009/2025 e com o Decreto Municipal 468/2025.
- XI. 1.8.1 Importante frisar que o cálculo apresentado acima não considerou atualização monetária anual do custo, ensejando incremento deste valor por esta condição financeira ao longo dos anos.
- XII. 1.9. A remuneração será devida pela prestação de serviços técnicos especializados de gestão, acompanhamento e controle das operações do FDICN, incluindo o apoio operacional nas análises e validações junto ao Conselho, monitoramento de medições e autorização de liberações de recursos, conforme detalhamento constante neste Termo de Referência e seus anexos, sendo apresentada na forma da tabela a seguir:
- XIII.

Item	Especificação do Serviço	Quantidade estimada	Valor unitário	Valor total
1	Gestão financeira e operacional do FDICN (taxa de administração fixa, reajuste anual)	60	R\$ 380.623,87 / mês (*)	R\$ 22.837.672,20 (**)
2	Taxa de gestão de ativos (caráter piloto, não será cobrada neste momento)	60	R\$ 0.00	R\$ 0.00

(*) valor considerando múltiplos agentes financeiros atuantes, conforme justificativa do item 9 deste Termo de Referência.

(**) valor sem considerar a atualização monetária anual.

1.10. 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.

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

1.10.2. 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.

1.10.3. 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 do ETP), 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.

1.10.4. 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.

1.10.5. 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.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da presente contratação, bem como a justificativa dos quantitativos estimados e das condições operacionais do objeto, encontra-se detalhadamente descrita no Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado pela Equipe de Planejamento da Contratação da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e juntado como apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da presente contratação não consta no Plano de Contratações Anual (PCA) 2025, tendo em vista que a Lei Municipal nº 4.009/2025, que instituiu o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, foi aprovada posteriormente à elaboração do referido plano.

2.3. Vale consignar que foi sancionada a Lei Municipal 4.049/2025 no dia 05 de setembro de 2025 com a autorização de suplementação especial no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais e zero centavos).

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

3.1 A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice integrante deste Termo de Referência, elaborado nos termos do artigo 30 a 33 do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e do artigo 18, §1º, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.2. A solução proposta corresponde à contratação de instituição financeira, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, para exercer a função de Agente Operador do FDICN, responsável pela gestão técnica e operacional das atividades de:

- Instituição depositária e gestora dos recursos do FDICN;
- Gestão operacional de conta gráfica vinculada aos recursos do FDICN;
- Apoio operacional nas análises e validações dos projetos em tramitação a serem realizados pelo Conselho do FDICN;
- Gestão operacional das contratações junto aos Agentes Financeiros;
- Gestão do fluxo e movimentações de recursos para aporte e transferências, conforme deliberado pelo Conselho;
- Promover a remuneração dos recursos não aportados, de acordo com estabelecido pelo Conselho e/ou Secretaria Municipal da Fazenda;
- Aprovisionamento de recursos em análise e controle;
- Consolidação de relatórios e prestação de contas ao Conselho Gestor;

- Manter arquivos eletrônicos com dados e informações das operações;
- Suporte ao Conselho do Fundo na divulgação dos resultados alcançados.
- Acompanhamento da adimplência das operações;
- Acompanhamento do estágio das obras financiadas e apresentação de relatório mensal ao Conselho do Fundo;
- 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;
- gestão de toda a carteira de recursos aplicados nas respectivas contratações;
- alocação dos recursos do Fundo conforme estabelecido pelo Conselho do Fundo e pelas legislações específicas, com o objetivo de obter melhores resultados financeiros possíveis para o erário público;
- tomar todas as medidas administrativas para garantir que o Agente Financeiro restitua os valores recebidos, com as devidas correções, uma vez que o risco de crédito das operações de financiamento não pode ser alocado ao Fundo.

XIV. 3.3. O Agente Operador será responsável por assegurar a execução, de forma contínua, transparente e integrada, do ciclo de vida completo da gestão operacional do FDICN, abrangendo cumulativamente as seguintes etapas e funcionalidades:

- Gestão Operacional do Fundo: controle das disponibilidades financeiras, conciliação com agentes financeiros, monitoramento da carteira de operações e apuração de resultados;
- Apoio Operacional na análise e validação técnica de projetos pelo Conselho do FDICN: verificação de conformidade dos empreendimentos com as diretrizes do FDICN e com os normativos urbanísticos e habitacionais vigentes;
- Acompanhamento e monitoramento junto aos Agentes Financeiros das contratações em andamento, das operações contratadas, das respectivas medições de obras e condições de adimplência de todas as operações ativas, além de outras informações que sejam pertinentes para a eficaz e eficiente gestão operacional destas operações;
- Gestão de fluxo dos recursos do FDIC: operacionalização dos repasses de valores aos agentes financeiros para as respectivas contratações com as empresas tomadoras de crédito conforme autorizações e aprovações do Conselho e do Agente Financeiro, monitorando e atuando junto a estes Agentes o retorno dos recursos conforme pactuado nas operações, atribuindo aqueles o risco de inadimplência;
- Relatórios de Desempenho: elaboração de relatórios periódicos de execução, acompanhamento de riscos, inadimplência e avaliação de resultados, para subsidiar as decisões do Conselho, além de manutenção de arquivos eletrônicos com dados e informações das operações contratadas;

- Gestão de Sistemas e Dados: manutenção de registros e informações em plataforma eletrônica segura, garantindo rastreabilidade, transparência e atendimento à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

XV. 3.4. O ciclo de vida da solução contratada será tratado sob a ótica da sustentabilidade institucional, operacional, econômica e regulatória, considerando-se os princípios de eficiência, transparência e integridade da administração pública.

XVI. 3.5. Nesse sentido, a contratação contempla:

- adoção de boas práticas de governança, compliance e integridade, assegurando a confiabilidade do serviço prestado;
- reversibilidade das operações e dados, ao final da vigência contratual, garantindo continuidade do Fundo e migração segura de informações;
- adequação às exigências da LGPD, com tratamento responsável e seguro das informações;
- garantia de que não haverá repasse de riscos ao FDICN e às empresas tomadoras de crédito em relação a frustração do recebimento dos recursos conforme pactuados em contratos, assegurando a transparência e a neutralidade na operação;
- atualização contínua da execução contratual, mediante pactuação de ajustes com o Conselho do FDICN e a Prefeitura, observadas as condições legais e contratuais aplicáveis.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade:

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

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

- A contratada deverá comprovar que adota políticas internas de gestão ambiental ou apresentar declaração de compromisso institucional com práticas de sustentabilidade, incluindo ações de redução de consumo de papel, uso de energia limpa, política de descarte consciente e outras medidas que contribuam para mitigar impactos ambientais.
- O atendimento às empresas tomadoras de crédito deverá ocorrer em instalações acessíveis, com infraestrutura que garanta o conforto e a segurança dos usuários, preferencialmente em espaços com certificações ou práticas sustentáveis reconhecidas.

- Os sistemas informatizados utilizados pela contratada deverão permitir a operação 100% digital do fluxo de crédito, possibilitando a redução da emissão de documentos físicos e otimizando o uso de recursos.
- A instituição contratada deverá adotar medidas de acessibilidade digital e comunicacional, com interfaces compatíveis com leitores de tela, linguagem simples e atendimento adequado a pessoas com deficiência.

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

4.2.1. Por se tratar de contratação de serviços especializados de gestão financeira e operacional, executados por instituição financeira credenciada junto ao Banco Central do Brasil, não se faz necessária a indicação de marca, modelo ou fornecedor específico de bens ou sistemas.

4.2.2. Os sistemas e ferramentas tecnológicas utilizados pela contratada deverão estar em conformidade com os padrões de mercado, conforme previsto nos requisitos técnicos deste Termo de Referência.

4.3 Da vedação de contratação de marca ou produto

4.3.1 Até a presente data, não há vedação administrativa expressa para o uso de marcas ou produtos específicos no âmbito da presente contratação.

4.3.2. Caso venha a ser constatada, no curso da contratação, a inadequação de marcas, soluções ou fornecedores utilizados anteriormente, a Administração poderá instaurar processo administrativo para fundamentar eventual restrição futura, nos termos do artigo 41, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

4.4 Da exigência de carta de solidariedade

4.4.1 Dada a natureza do objeto contratado, não será exigida carta de solidariedade do fabricante, uma vez que a contratada será a própria instituição financeira credenciada, responsável direta e exclusiva pela execução do objeto.

4.4.2. Em nenhuma hipótese será admitida a transferência de responsabilidade técnica ou operacional para terceiros quanto aos serviços prestados.

4.5 Da participação de empresas sob a forma de consórcio

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

4.6 Garantia da contratação

4.6.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4.6.2. Considerando que o pagamento pelos serviços será realizado exclusivamente pela prestação de serviços de gestão financeira e operacional do FDICN e que não há previsão de adiantamentos financeiros ou entrega de bens públicos ao contratado, não se justifica a exigência de garantia adicional de execução.

4.7 Vistoria

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

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Condições de execução

5.1.1 A execução terá início após a assinatura e publicação do contrato no PNCP, sendo prestada de forma contínua e sob demanda, conforme este Termo de Referência, o contrato e as deliberações do Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

5.1.2 Os serviços serão prestados de forma contínua e sob demanda, em fluxo permanente, conforme os parâmetros operacionais fixados neste Termo de Referência, no contrato e nas deliberações do Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, nos moldes da Lei Municipal 4.009/2025 e pelo Decreto Municipal nº468/2025.

5.2 Cronograma de realização dos serviços:

5.2.1 O Agente Operador deverá executar suas atribuições de forma contínua e ininterrupta, observando as etapas previstas no planejamento operacional do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN.

5.2.1.1. A condição para início das atividades e estabelecimento de fator gerador de remuneração pelos serviços referentes a este TR será a celebração do contrato, a habilitação de ao menos um Agente Financeiro para atuação nas operações de financiamentos de projetos imobiliários e hoteleiros com utilização dos recursos do FDICN e a transferência do valor total de R\$400.000.000,00 para conta gráfica indicada pela contratada, ou seja, haverá cláusula suspensiva que condiciona a validade e o início da vigência do contrato referente a este TR ao atendimento destas condicionantes.

5.2.2 O início das atividades ocorrerá a partir do atendimento às condicionantes citadas no item 5.2.1.1 e devem contemplar o atendimento aos seguintes serviços:

- análise e conferência das solicitações de liberação de recursos;
- gestão das contratações junto aos Agentes Financeiros dos financiamentos de projetos imobiliários e hoteleiros, nos termos da Lei Municipal 4.009/2025 (anexado em e Decreto Municipal 468/2025);
- repasse financeiro às instituições credenciadas como Agentes Financeiros;

- gestão do fluxo financeiro de retorno dos pagamentos, com risco de inadimplência assumido pelos Agentes Financeiros;
- acompanhamento das medições das operações;
- retorno de informações quando solicitado pelo Conselho ou pela SMHRF;
- pagamento de despesas e custos, conforme acordado em contrato;
- emissão de relatórios periódicos de execução e prestação de contas ao Conselho;
- suporte em divulgação de informações e resultados;
- acompanhamento da adimplência das operações contratadas.

5.2.2.1 Os prazos detalhados para cada etapa e atividades acima deverão ser definidos em comum acordo com o Conselho do FDICN, garantindo observância à legislação municipal e às boas práticas de gestão financeira pública.

5.3. O agente operador deverá disponibilizar canais de atendimento virtuais e físicos ao Conselho e aos agentes financeiros credenciados.

5.4 Rotinas a serem cumpridas

5.4.1 As rotinas operacionais e administrativas deverão observar as diretrizes estabelecidas pelo Conselho do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, incluindo a emissão de relatórios operacionais, indicadores de desempenho, entre outros.

5.4.2 Os parâmetros mínimos de desempenho, prazos operacionais, metas de recuperação de inadimplência, indicadores de qualidade, critérios de avaliação de resultados e outros Instrumentos de Medição de Resultado (IMR) estão definidos no Anexo I do referido documento e poderão ser acrescidos de outros indicadores a serem definidos por meio da formalização, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, por meio de Deliberação Executiva, expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, aprovada pelo Conselho do FDICN e de cumprimento obrigatório pela contratada.

5.4.2.1 A Deliberação Executiva será considerada instrumento complementar com natureza vinculante, integrando este Termo de Referência para todos os fins legais e contratuais.

5.4.2.1.1 O referido documento servirá como base para fiscalização, apuração de conformidade, aplicação de glosas e sanções administrativas, conforme os arts. 115 e 156 da Lei nº 14.133/2021, bem como demais disposições constantes da minuta contratual.

5.5 Materiais a serem disponibilizados

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

5.6 Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

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

- Volume de crédito a ser operacionalizado: estimativa de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) em financiamentos imobiliários, conforme previsão do Conselho do FDICN;
- Área geográfica de abrangência: localização dos empreendimentos a serem contemplados com o financiamento de projetos do presente TR deverá respeitar ao Anexo I da Lei Municipal nº 4.009/2025, ou seja, região central do Município de Niterói, incluindo partes dos bairros de São Domingos e de São Lourenço;
- Horizonte temporal: vigência inicial prevista de 60 meses (5 anos) acompanhando o prazo necessário para amortização dos financiamentos contratados com recursos do FDICN, conforme legislação citada;
- Capacidade técnica exigida: comprovação de experiência prévia em gestão de fundos ou programas habitacionais/imobiliários, com sistemas de controle e conformidade com normas do Banco Central do Brasil.
- Serviços esperados:
 - Gestão operacional e financeira dos recursos;
 - Movimentação de valores conforme solicitações do Conselho do Fundo;
 - Remuneração dos recursos não aplicados em contratações;
 - Apoio operacional nas análises e validações dos projetos em tramitação a serem realizadas pelo Conselho do FDICN;
 - Gerir a disponibilidade e a reserva de recursos do FDICN conforme deliberações do Conselho do FDICN;
 - Interlocução entre Conselho e Agentes Financeiros;
 - Acompanhamento das operações e das informações de medições, operacionalização de liberações de recursos;
 - Relatórios periódicos de desempenho;
 - Fluxo de recursos do Fundo proveniente de receitas municipais específicas, com entradas periódicas e necessidade de gestão eficiente de caixa;
 - Participação do Agente Operador em reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho do FDICN, bem como no atendimento a órgãos de controle interno e externo;

- Elaboração de relatórios mensais de movimentação, trimestrais de desempenho e anuais consolidados, incluindo indicadores de integridade, transparência e conformidade com a LGPD;
- Identificação, registro e comunicação de riscos operacionais e financeiros, com propostas de mitigação;
- Gerir o fluxo de recebimento dos valores conforme contratações, independente do risco de inadimplência, sendo este assumido pelo Agente Financeiro, informando ao Conselho qualquer intercorrência identificada;
- Disponibilização de equipe técnica qualificada para apoio à análise de projetos e suporte às deliberações do Conselho.
- Obrigações acessórias: atendimento às deliberações do Conselho do FDICN, elaboração de relatórios trimestrais e anuais, além de suporte técnico-administrativo ao Conselho e à Prefeitura de Niterói.

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

5.6.3. Os recursos do FDICN são compostos por receitas previstas na Lei Municipal nº 4.009/2025, devendo o Agente Operador assegurar a correta gestão, movimentação e prestação de contas desses valores.

5.6.4. A remuneração do Agente Operador será limitada à taxa de administração mensal estabelecida em contrato, conforme previsto neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, não sendo admitida a cobrança de quaisquer outras taxas ou encargos adicionais.

5.6.5. A execução será fiscalizada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e acompanhada pelo Conselho do FDICN, que poderão solicitar informações, documentos e relatórios complementares, além de promover auditorias internas ou externas.

5.6.6. Qualquer revisão do volume de crédito, dos prazos de execução ou das condições contratuais dependerá de deliberação do Conselho do FDICN e de formalização por meio de termo aditivo, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

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

5.7.1 Não será exigida garantia contratual da execução do objeto, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o pagamento se dará exclusivamente por preço unitário proporcional à efetiva prestação dos serviços, sem repasses antecipados de recursos públicos ou entrega de bens pela Administração à contratada. A remuneração será apurada com base nas

unidades de serviço comprovadamente executadas, o que mitiga o risco financeiro da contratação e dispensa a necessidade de garantias adicionais.

5.8 Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.8.1 Os procedimentos de transição e finalização do contrato deverão seguir as orientações propostas pelo Conselho do Fundo.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

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

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

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

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

6.6 Preposto

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

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

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

6.7 Fiscalização

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

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

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

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

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

6.8 Gestor do Contrato

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

6.8.2 O gestor do contrato deverá ainda:

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

- Garantir que as obrigações contratuais estejam sendo cumpridas em conformidade com os prazos, normas legais e regulamentares aplicáveis.
- Solicitar, quando necessário, documentos comprobatórios adicionais para atestar a execução adequada do objeto contratado.
- Monitorar a aplicação de penalidades e glosas em caso de descumprimento contratual.
- Assegurar a comunicação tempestiva ao Conselho do FDICN e à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária sobre quaisquer intercorrências relevantes.
- Acompanhar a execução financeira do contrato, verificando empenhos, liquidações e pagamentos.
- Promover reuniões periódicas de alinhamento com o contratado para avaliação do desempenho e eventuais ajustes operacionais.
- Assegurar que todos os registros e relatórios relacionados à execução estejam devidamente inseridos no PNCP e nos sistemas internos da Prefeitura.
- Apoiar auditorias internas e externas, fornecendo informações e relatórios sempre que solicitado.
- Manter histórico documental organizado, de modo a permitir rastreabilidade de todas as fases do contrato.

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

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

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

- Elaboração de relatórios semestrais consolidados para o Conselho do FDICN, com avaliação de desempenho, riscos identificados e recomendações.
- Acompanhamento de eventuais glosas aplicadas sobre a remuneração da contratada, registrando fundamentos técnicos e jurídicos.
- Análise comparativa entre metas pactuadas e resultados efetivamente alcançados, sugerindo ajustes quando necessário.
- Realização de auditorias amostrais sobre os processos de liberação de recursos e medições apresentadas.
- Registro das deliberações e recomendações do Conselho do FDICN relacionadas à execução contratual, com acompanhamento do seu cumprimento pela contratada.
- Comunicação tempestiva aos órgãos de controle interno e externo (CGM, TCE/RJ, PGM), quando detectadas inconformidades relevantes.
- Avaliação periódica da adequação das medidas de segurança da informação e proteção de dados pessoais (LGPD) adotadas pela contratada.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. A avaliação da execução do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR), conforme previsto no Anexo 01 deste Termo de Referência.

7.1.1. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

7.1.1.1. não produzir os resultados acordados;

7.1.1.2. deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

7.1.1.3. deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada;

7.2. A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da prestação dos serviços.

7.3. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios, cujos parâmetros encontram-se no Anexo I deste Termo de Referência:

7.3.1. Percentual de conformidade da gestão das contas correntes, aplicações financeiras e alocação de recursos não aplicados em financiamentos, conforme legislação e deliberações do Conselho do Fundo.

7.3.2. Ausência de não conformidades ou infrações às normas de integridade, auditoria, compliance, Lei nº 14.133/2021, regulamentações do BACEN (incluindo governança corporativa, PLD/FT), LGPD e demais legislações aplicáveis.

Do recebimento

7.4. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 30 (trinta) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e art. 43, III do Decreto Municipal 14.730/23).

7.5. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

7.6. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 17, II do Decreto Municipal 14.730/23).

7.7. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 17, II do Decreto Municipal 14.730/23).

7.8. De acordo com o art. 17, IV, do Decreto Municipal 14.730/23, caberá ao fiscal setorial o acompanhamento da execução do contrato nos aspectos técnicos ou administrativos quando a prestação do objeto ocorrer concomitantemente em setores distintos ou em unidades desconcentradas de um órgão ou uma entidade.

7.9. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

7.9.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

7.9.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.9.3. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021).

7.9.4. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

7.9.5. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.10. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

7.11. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de até 15 (quinze) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

7.11.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (artigo 18, V, VI e VII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023).

7.11.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

7.11.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

7.11.4. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

7.12. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que seja pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.13. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

7.14. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

7.15. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de até 15 (quinze) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos dos artigos 7º e 8º do Decreto nº 13.281/2019.

7.16. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

7.17. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

7.18. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.19. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.20. Constatando-se a situação de irregularidade do CONTRATADO, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 10 (dez) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa e especifique as provas que pretende produzir. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CONTRATANTE.

7.21. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.22. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.23. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

7.24. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, mediante desconto diretamente das disponibilidades do FDICN pela contratada.

7.25. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária.

Forma de pagamento

7.26. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.27. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.28. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.28.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.29 Antecipação de pagamento

7.29.1. A presente contratação não comporta nenhum tipo de antecipação de pagamento.

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

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição para a contratação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com capacidade técnica para atuar como Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar, no Documento de Formalização da Demanda, na Lei Municipal nº 4.009/2025 e no Decreto Municipal 468/2025.

8.1.1 A contratação se justifica pela inviabilidade de competição, demandando serviços técnicos especializados prestados exclusivamente por instituição financeira autorizada pelo BACEN que detenha notória capacidade técnica, operacional e jurídica. A inviabilidade de competição é comprovada pelo levantamento de mercado que identificou as seguintes condições:

8.1.1.1 Modelo Operacional Específico: A gestão do FDICN exige uma atuação operacional singular e mais onerosa na modalidade "*blended finance*" (mescla de recursos do Fundo com recursos da instituição financeira), o que não é um produto financeiro usual de mercado, exigindo complexos ajustes em sistemas, compliance e gestão de fluxo de retorno de recursos públicos;

8.1.1.2 Ausência de Concorrência Efetiva: Após consulta direta às cinco maiores instituições financeiras do país com robusta carteira habitacional (que concentram 96% da contratação nacional), somente a CAIXA ECONOMICA FEDERAL apresentou proposta de atuação; outras instituições, como BANCO ITAÚ, BANCO BRADESCO, BANCO SANTANDER e BANCO DO BRASIL, não apresentaram propostas;

8.1.1.3 Capacidade Técnica Notória: A CAIXA ECONOMICA FEDERAL possui notória capacidade técnica e experiência comprovada na gestão de recursos de fundos públicos e em programas habitacionais (como o Minha Casa Minha Vida e diversos programas estaduais), sendo o principal gestor operador de recursos públicos em atuação no mercado financeiro.

Regime de execução

8.2. O regime de execução do contrato será o de prestação de serviços continuados, remunerados por taxa mensal de administração.

8.2.1. Tal escolha decorre da natureza do objeto, que consiste na gestão financeira e operacional dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

8.2.2. A definição deste regime de execução se alinha à proposta apresentada pela instituição financeira selecionada, e garante previsibilidade orçamentária, eficiência administrativa e compatibilidade com as práticas de mercado, conforme fundamentado no Estudo Técnico Preliminar.

Exigências de habilitação

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

I – comprovação de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

II – demonstração de capacidade técnica e experiência prévia na gestão de recursos financeiros de fundos públicos voltados ao setor habitacional, mediante apresentação de contratos ou termos de referência similares, incluindo:

- Comprovação de experiência mínima de 10 (dez) anos na operacionalização de programas habitacionais, urbanos ou sociais, de abrangência estadual ou nacional;

- Relatórios ou atestados de desempenho que evidenciem a execução de atividades de Agente Operador de recursos públicos.

III – comprovação de autorização legal para atuar como agente operador em programas habitacionais de caráter social, de acordo com a legislação federal vigente, devendo apresentar registro ou credenciamento junto ao Banco Central do Brasil, ou outro órgão regulador competente.

IV – comprovação de que possui estrutura administrativa, tecnológica e operacional adequada para o desempenho das funções de gestão, acompanhamento e controle do Fundo, incluindo:

- Equipe técnica composta por profissionais especializados em gestão financeira, controle de risco e habitação;
- Estrutura de governança interna que assegure segregação de funções, compliance e controle interno.

V – comprovação de capacidade econômico-financeira, mediante apresentação de índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um), ou, alternativamente, demonstração de patrimônio líquido mínimo correspondente a pelo menos 10% do valor estimado da contratação.

VI – declaração formal de que adota medidas de proteção de dados pessoais em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei nº 13.709/2018), especialmente no tratamento de informações sensíveis de beneficiários e operações financeiras.

Habilitação jurídica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Habilitação fiscal, social e trabalhista

8.13. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

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

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

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

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

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

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

Qualificação Econômico-Financeira

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

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

8.22. Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando;

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

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

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

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

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

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

Qualificação Técnica

Exigências de habilitação técnica

8.29. Para fins de habilitação técnica, a contratada deverá comprovar sua condição legal de atuar como Agente Operador no FDICN, bem como possuir estrutura administrativa, financeira e tecnológica adequada à execução das atividades de gestão, repasse de recursos, acompanhamento e prestação de contas do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 22.837.672,20 (vinte e dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e dois reais e vinte centavos), conforme custos unitários apostos no item 1.9 deste Termo de Referência.

9.1.1. Ressalta-se que este valor não considera o reajuste anual pelo índice IPCA, o que ensejará em incremento do valor citado ao longo dos anos.

9.2. A estimativa de custo levou em consideração o risco envolvido na contratação e sua alocação entre contratante e contratado, conforme especificado na matriz de risco constante do Contrato.

9.3 A precificação adotada considera o cenário mais complexo, pois a proponente (CAIXA ECONOMICA FEDERAL) apresentou valores distintos em sua proposta, conforme Ofício nº365/2025/GEFUS/GEHPJ, de 07 de outubro de 2025:

9.3.1. R\$ 338.081,23 mensais: Caso a própria instituição CAIXA ECONOMICA FEDERAL figure como o único Agente Financeiro.

9.3.2. R\$ 380.623,87 mensais: Para o caso de existência de mais Agentes Financeiros além da CAIXA ECONOMICA FEDERAL

10. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

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

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

10.3. Garantir o acompanhamento institucional da política pública por meio do Conselho Gestor do Fundo, observando as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 3.973/2024 e no Decreto Municipal nº 223/2025;

- 10.4. Disponibilizar, sempre que solicitado e necessário, informações cadastrais, normativas, regulatórias e operacionais sobre os beneficiários e critérios do Fundo, assegurando a compatibilidade entre os procedimentos operacionais da Administração e os da instituição credenciada;
- 10.5 Realizar o monitoramento e a avaliação contínua dos resultados da política pública, podendo solicitar relatórios, estatísticas, registros de inadimplência, saldo de carteira ativa e demais indicadores relacionados à execução da operação de crédito;
- 10.6 Prestar tempestivamente as informações e esclarecimentos que venham a ser demandados pelo agente financeiro para correta execução dos serviços, inclusive quanto a alterações nas normas municipais ou regramentos do Fundo;
- 10.7 Informar com antecedência mínima de 15 (quinze) dias sobre alterações nos critérios de concessão de crédito, nos parâmetros operacionais ou nas condições contratuais, sempre que tais modificações tiverem impacto direto na execução dos serviços por parte da contratada;
- 10.8 Atuar de forma coordenada com o agente financeiro nas ações de comunicação pública, capacitação dos beneficiários, atendimento conjunto e procedimentos de orientação sobre as etapas do Programa;
- 10.9 Emitir os atestes técnicos e administrativos necessários à liquidação das obrigações contratuais, conforme estabelecido nos instrumentos de medição e controle da execução;
- 10.10 Exercer a fiscalização contratual por meio de designação formal de fiscais técnico e administrativo, observando o disposto nos arts. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 19 a 26 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

11. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

- 11.1. A instituição contratada, na qualidade de Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói, deverá proceder à assinatura do contrato no prazo máximo de cinco dias úteis, contados da convocação formal pela Administração, após a homologação do processo de contratação por inexigibilidade.
- 11.2 Realizar a gestão financeira dos recursos públicos do FDICN, garantindo a segregação das operações conforme os princípios da administração pública.
- 11.3 Criar e manter uma conta gráfica específica para o recebimento dos recursos do Fundo, destinada à realização dos pagamentos inerentes à atuação financeira e administrativa do Fundo, desde que devidamente autorizados pelo Conselho do Fundo.
- 11.4 Promover as movimentações dos recursos do Fundo de acordo com as solicitações e deliberações do Conselho do Fundo.

11.5 Realizar a alocação dos recursos não aplicados em financiamentos em ativos que atendam à legislação vigente e às deliberações do Conselho do Fundo, buscando a respectiva remuneração dentro destes critérios enquanto não forem aplicados em financiamentos junto aos Agentes Financeiros.

11.6 Assegurar que a aplicação dos recursos respeite a legislação vigente e as deliberações do Conselho do Fundo.

11.7 Gerir toda a carteira de recursos do Fundo aplicados nas respectivas contratações.

11.8 Promover a aplicação dos recursos não aportados em contratações de acordo com o deliberado pelo Conselho do FDICN, mantendo a governança e transparência da utilização e da gestão deste erário público.

11.9 Verificar a habilitação dos Agentes Financeiros antes de efetuar qualquer repasse de recursos para operações pleiteadas pelas empresas tomadoras de crédito e autorizadas pelo Conselho.

11.10 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.

11.11 Operacionalizar a disponibilidade de recursos e promover o gerenciamento enquanto interveniente-anuente dos contratos junto aos Agentes Financeiros, controlando e monitorando as operações de financiamentos que atendam aos objetivos estabelecidos pela legislação do FDICN;

11.12 Assegurar que os Agentes Financeiros assumam integralmente todos os riscos provenientes das contratações realizadas, garantindo o repasse do fluxo de pagamentos ao FDICN independentemente da adimplência das operações com os tomadores finais de crédito.

11.13 Promover o acompanhamento das operações em análise junto aos Agentes Financeiros, incluindo as aprovações e a atribuição de ratings para as empresas tomadoras de crédito e para os projetos.

11.14 Promover a tramitação e a interlocução de demandas de operações em análise junto ao Conselho do Fundo.

11.15 Controlar o fluxo de análises e aprovações junto ao Conselho das operações em análise, incluindo a reserva de recursos para operações autorizadas a serem contratadas até a efetiva contratação e transferência dos recursos.

11.16 Acompanhar o retorno das análises dos Agentes Financeiros dentro do prazo estipulado pelo Conselho do Fundo.

11.17 Verificar a aderência do projeto aos pré-requisitos definidos na Lei Municipal 4.009/2025, no Decreto Municipal 468/2025 e nas deliberações do Conselho, antes de encaminhar para análise e deliberação do Conselho do Fundo.

11.18 Monitorar mensalmente a situação das obras de todas as operações financiadas junto aos Agentes Financeiros, observando a existência de situações a serem reportadas imediatamente ao Conselho do FDICN.

11.19 Repassar as situações de adimplência e de atraso ao Conselho do Fundo em relatórios mensais consolidados de todas as operações contratadas junto aos Agentes Financeiros.

11.20 Verificar a situação de adimplência das operações vinculadas ao Agente Financeiro antes do repasse de novas contratações pleiteadas e apresentar ao Conselho do Fundo situações adversas para análise e deliberação.

11.21 Propor ações de cobrança administrativa imediata junto aos Agentes Financeiros após a identificação de inadimplência nos repasses de recursos ao FDICN.

11.22 Estabelecer atuação proativa com os Agentes Financeiros para avaliação de situações que exijam atuação imediata por conta de atrasos nos repasses ou de não aplicação de recursos na obra financiada.

11.23 Propor medidas restritivas e/ou de controle diferenciadas para Agentes Financeiros que possuam inadimplência superior a 30 (trinta) dias.

11.24 Dar suporte às medidas de cobrança judicial contra o Agente Financeiro que não estiver repassando os recursos ao Agente Operador nas formas pactuadas.

11.25 Acompanhar o repasse do fluxo de pagamentos por parte dos Agentes Financeiros, garantindo que o Agente Financeiro assumira integralmente todos os riscos e assegure o repasse dos recursos ao FDICN.

11.26 Elaborar e emitir relatórios periódicos de desempenho, inadimplência, amortizações e recuperação de crédito.

11.27 Realizar a prestação de contas dos valores aplicados através de relatórios mensais, anuais e pontuais, quando demandado pelo Conselho do Fundo e pelos órgãos de controle interno e externo.

11.28 Apresentar relatórios de operações em andamento ao Conselho do Fundo, mensalmente, anualmente e quando demandado, com os respectivos status atualizados.

11.29 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.

11.30 Apresentar relatório circunstancial, se demandado pelo Conselho do Fundo.

11.31 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, visando eficiência e transparência.

11.32 Manter um sistema de controle que permita a rastreabilidade de todas as operações e o acesso irrestrito às informações pelo Conselho do Fundo.

11.33 Garantir o cumprimento das normas de integridade, auditoria, compliance e legislação aplicável, em especial a Lei nº 14.133/2021 e demais regulamentações pertinentes.

11.34 Assegurar a adequada gestão dos recursos do Fundo, garantir a concessão eficaz e segura dos empréstimos e fornecer suporte integral à administração pública quanto à transparência, controle e fiscalização do Programa.

11.35 Atuar em conformidade com as exigências de governança corporativa, compliance, prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo, conforme regulamentações do Banco Central do Brasil.

11.36 Garantir a plena transparência da destinação dos recursos, a garantia do retorno e o controle operacional para a prestação de contas.

11.37 Promover as movimentações conforme deliberações e solicitações do Conselho do Fundo;

11.38 Operacionalizar os pagamentos de desapropriações conforme deliberado pelo Conselho do Fundo;

11.39 Atender aos pré-requisitos legais da Lei Municipal 4.009/2025, do decreto correlato e das deliberações do Conselho do Fundo.

12. ESCOPO DE ATUAÇÃO DO AGENTE OPERADOR

12.1. O Agente Operador será responsável pela gestão financeira e operacional dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói – FDICN, assegurando a correta movimentação, aplicação e prestação de contas, em conformidade com as diretrizes do Conselho do Fundo e da legislação vigente.

12.2. Compete ao Agente Operador:

12.2.1 – Administrar as contas correntes e aplicações financeiras vinculadas ao Fundo, observando a legislação e as normas do Conselho:

- O Agente Operador é responsável pela gestão financeira dos recursos públicos com segregação das operações, conforme os princípios da administração pública. Isso inclui a aplicação dos recursos respeitando a legislação vigente e as deliberações do Conselho do Fundo;
- Ele deve promover as movimentações dos recursos do Fundo conforme solicitado pelo Conselho e realizar a alocação de recursos não aplicados em financiamentos em ativos que atendam à legislação e às deliberações do Conselho do Fundo, com a respectiva remuneração dentro destes critérios enquanto não forem aplicados em financiamentos junto aos Agentes Financeiros;
- Para isso, o Agente Operador deve criar uma conta gráfica específica para o recebimento dos recursos do Fundo para a realização dos pagamentos inerentes à atuação financeira e administrativa do Fundo, desde que autorizados pelo Conselho.

12.2.2 – Realizar os repasses de recursos aos agentes financeiros credenciados, de acordo com as deliberações do Conselho:

- O Agente Operador deve efetuar o repasse dos valores contratualmente pactuados ao Agente Financeiro devidamente credenciado;
- Este repasse ocorre quando da formalização da respectiva contratação, que deve ser previamente autorizada pelo Conselho do Fundo, e após o devido registro do contrato e das garantias correlatas em Cartório de Imóveis, além do atendimento das condicionantes e/ou cláusulas suspensivas contratuais;
- É também sua função gerenciar o fluxo de recursos para os Agentes Financeiros.

12.2.3 – Acompanhar a execução das operações e consolidar informações:

- As responsabilidades do Agente Operador incluem o acompanhamento das operações em análise junto aos Agentes Financeiros, monitorando as aprovações e a atribuição de ratings para as empresas tomadoras de crédito e para os projetos;
- Ele deve promover a tramitação e a interlocução de demandas de operações em análise ao Conselho do Fundo;
- No que se refere às obras, o Agente Operador deve promover o acompanhamento mensal junto aos Agentes Financeiros referente às medições mensais e monitorar mensalmente a situação das obras de todas as operações, observando se existem situações de atraso que devam ser imediatamente reportadas ao FDICN;
- Em caso de vícios construtivos ou atrasos de obras, deve repassar essas situações ao Conselho do Fundo em relatórios mensais ou pontuais e dar suporte às ações corretivas imediatas, administrativas e judiciais;

12.2.4 – Elaborar e encaminhar relatórios periódicos de gestão, balanços e demonstrativos de movimentação financeira ao Conselho do FDICN e aos órgãos de controle interno e externo:

- O Agente Operador é responsável pela emissão de relatórios periódicos de desempenho, inadimplência, amortizações e recuperação de crédito;
- Ele deve realizar a prestação de contas dos valores aplicados através de relatórios mensais, anuais e pontuais, quando demandado;
- Também é sua função a apresentação de relatórios de operações em andamento ao Conselho do Fundo, mensalmente, anualmente e quando demandado, com os respectivos status atualizados;
- Deve apresentar um relatório mensal, semestral e anual de liberações de recursos e das condições contratualmente atendidas para início da autorização de obra ao Conselho do Fundo, além de um relatório circunstancial, se demandado.

12.2.5 – Propor ajustes e melhorias na execução operacional do Fundo, visando eficiência e transparência:

- Para garantir o aperfeiçoamento da utilização dos recursos do Fundo, o Agente Operador deve propor ao Conselho do Fundo normas, métodos e modus operandi com o intuito de aperfeiçoar a utilização dos recursos para cumprimento dos objetivos propostos na Lei Municipal 4.009/2025;
- A contratação do Agente Operador visa assegurar a gestão adequada dos recursos, garantir a concessão eficaz e segura dos empréstimos e fornecer suporte integral à administração pública quanto à transparência, controle e fiscalização do Programa.

12.2.6 – Manter sistema de controle que permita rastreabilidade das operações e acesso às informações pelo Conselho:

- O Agente Operador deve promover o controle do fluxo de análises e aprovações junto ao Conselho das operações em análise, inclusive promovendo reserva dos recursos para operações autorizadas a serem contratadas até a efetiva contratação e transferência dos recursos;
- Ele é responsável pela gestão de toda a carteira de recursos aplicados nas respectivas contratações;
- A segregação contábil precisa dos recursos públicos aportados é uma prática exigida pelos órgãos de controle externo e interno e pela legislação vigente, especialmente a Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), e o Agente Operador deve garantir essa segregação;

- A atuação do Agente Operador busca maximizar o retorno dos recursos do FDICN, mantendo a governança e transparência da utilização e da gestão deste erário público.

12.2.7 – Assegurar o cumprimento das normas de integridade, auditoria, compliance e legislação aplicável, em especial a Lei nº 14.133/2021 e demais regulamentações pertinentes:

- É responsabilidade do Agente Operador garantir o cumprimento das normas legais aplicáveis ao Sistema Financeiro Nacional e dos regulamentos do BACEN, bem como as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Niterói e pelo Conselho do Fundo;
- A contratação de instituições financeiras para atuar como Agente Operador e Financeiro é justificada pela necessidade de segurança jurídica, capacidade técnica, governança financeira e estrutura de compliance adequada à movimentação de recursos públicos;
- As instituições devem observar as regulamentações do Banco Central do Brasil quanto às exigências de governança corporativa, compliance, prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo;
- O ETP é regido e tem por base a Lei Federal 14.133/2021 e busca garantir que a contratação ocorra dentro dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa e julgamento objetivo;
- Além disso, a segregação de papéis proposta visa evitar conflitos de interesse e adotar as melhores práticas possíveis de transparência e governança na gestão do Fundo.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Niterói.

13.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Fonte de Recursos: 759-99
- II) Programa de Trabalho: 5610.23.482.0146.5230;
- III) Elemento de Despesa: 45.90.66 – Concessão de Empréstimos e Financiamentos;

* Os demais itens serão definidos após consolidação orçamentária do FDICN pela SEPLAG e pela SMF.

13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



Niterói, 11 de fevereiro de 2026.

Servidor: Bruno da Silva Oliveira
Matrícula: 1243843-0

Servidor: Alan Delfino dos Santos
Matrícula: 1247835-0

ANEXO I – Instrumentos de Medição de Resultado (IMR)

INDICADOR 1: Percentual de conformidade da gestão das contas correntes, aplicações financeiras e alocação de recursos não aplicados em financiamentos, conforme legislação e deliberações do Conselho do Fundo.

Elemento	Descrição
Indicador	Percentual de conformidade da gestão de contas e aplicações.
Meta	100% de conformidade com normas legais e deliberações do Conselho.
Frequência	Mensal e Trimestral
Base de Verificação	Auditoria documental de movimentações, extratos e relatórios.
Consequência por Descumprimento	Glosa de 10% da remuneração fixa por não conformidade grave.

INDICADOR 2: Ausência de não conformidades ou infrações às normas de integridade, auditoria, compliance, Lei nº 14.133/2021, regulamentações do BACEN (incluindo governança corporativa, PLD/FT), LGPD e demais legislações aplicáveis.

Elemento	Descrição
Indicador	Ausência de não conformidades com normas de integridade e legislação.
Meta	<ul style="list-style-type: none"> • Não conformidades graves: 0 • Não conformidades leves: ≤ 2 por período. • Rastreabilidade de 100% das operações.
Frequência	Contínua (Avaliação Trimestral / Anual)
Base de Verificação	Auditorias, monitoramento da fiscalização e análise do sistema.
Consequência por Descumprimento	Multas de 10%, suspensão de operações ou descredenciamento.