

Estudo Técnico Preliminar 16/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 80000.002971/2025-90

2. Descrição da necessidade

A presente contratação visa viabilizar, no âmbito do Ministério das Cidades, o apoio operacional e a gestão de recursos financeiros do Fundo Social destinados a ações de habitação de interesse social, com destaque para financiamentos reembolsáveis no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), conforme autorizado pela Medida Provisória nº 1.291, de 6 de março de 2025.

A complexidade e o volume desses recursos, bem como os objetivos de eficiência, transparência, rastreabilidade e sustentabilidade fiscal, demandam a contratação de entidade com experiência, estrutura e capacidade técnica para realizar a gestão financeira e operacional desses valores em conformidade com os normativos legais e as diretrizes da política habitacional.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO	AUGUSTO HENRIQUE ALVES RABELO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos:

- Apoio operacional à SNH na gestão dos recursos descentralizados do Fundo Social;
- Administração de unidade gestora e contas gráficas vinculadas à execução orçamentária e financeira;
- Transferência dos recursos a instituições financeiras homologadas para concessão de crédito habitacional;
- Produção e entrega periódica de relatórios de fluxo de caixa, saldos contábeis e desempenho;
- Prestação de contas com auditoria independente;
- Suporte técnico à SNH na estruturação de manuais, instrumentos e sistemas de controle;
- Cumprimento das regras de governança, transparência, integridade e segurança da informação.

Os serviços deverão seguir boas práticas de sustentabilidade administrativa, priorizando soluções digitais e interoperáveis, evitando o uso de papel e deslocamentos desnecessários.

5. Levantamento de Mercado

A Medida Provisória nº 1.291/2025 autoriza expressamente a contratação, por dispensa de licitação, de instituição financeira oficial federal para prestar apoio operacional e gerir os recursos do Fundo Social.

Foram consideradas as seguintes opções:

- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (solução escolhida): apresenta histórico consolidado como agente operador do FGTS, FAR e FNHIS; experiência como agente financeiro do PMCMV desde sua criação; estrutura nacional, sistemas integrados, capacidade técnica e governança comprovadas. Já atua como mandatária da União em diversos fundos e operações públicas voltadas à habitação.
- Outras instituições financeiras públicas: embora sejam instituições oficiais federais, não possuem atuação histórica ou operacional comparável à da CAIXA na gestão de políticas habitacionais com foco em subvenções sociais e operações de crédito reembolsável, tampouco estrutura especializada para operacionalizar os recursos do Fundo Social com a escala e complexidade requeridas.
- Criação de estrutura interna no MCID: solução inviável por exigir tempo, pessoal especializado e sistemas complexos que o Ministério não detém, além de representar risco à segurança jurídica e à integridade na aplicação dos recursos.
- Licitação pública para contratação de serviços privados: juridicamente incompatível com a previsão expressa de dispensa de licitação e operacionalmente inadequada, dado o caráter institucional, público e fiduciário do serviço.

A CAIXA representa, portanto, a única solução tecnicamente viável, legalmente permitida e economicamente vantajosa, com respaldo em experiências bem-sucedidas anteriores e plena aderência aos objetivos da política pública.

6. Descrição da solução como um todo

A contratação da CAIXA permitirá ao Ministério das Cidades:

- Criar e estruturar uma unidade gestora específica para o Fundo Social no âmbito da SNH, com gestão operacional a cargo da CAIXA;
- Executar a movimentação orçamentária e financeira dos recursos mediante contas gráficas dedicadas;
- Gerenciar as modalidades de aplicação (aquisição de imóveis, melhorias habitacionais etc.), observando as regras definidas em portarias do MCID e resoluções do CMN;
- Acompanhar a execução dos financiamentos, recebendo por meio eletrônico ou via portal de internet base de dados das operações firmadas com as famílias beneficiadas;
- Produzir relatórios mensais, semestrais e anuais, incluindo relatório de prestação de contas auditado;
- Recolher e reaplicar os retornos dos financiamentos e da remuneração dos recursos não utilizados;
- Fornecer suporte técnico, padronizar sistemas, elaborar manuais operacionais e manter canais de comunicação e transparência com a Administração e os órgãos de controle.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A solução envolve, inicialmente, a gestão de R\$ 15 bilhões, mas a estimativa é de aumento progressivo de valores alocados ao Fundo Social para ações de habitação. As atribuições técnicas dessa contratação envolvem:

- Recursos financeiros a serem operados;
- Relatórios a serem emitidos (mensais, semestrais e anuais);
- Operações de financiamento a serem contratadas via agentes homologados;
- Famílias diretamente beneficiadas.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 148.000.000,00

A remuneração será definida com base nos serviços efetivamente prestados e nas tabelas públicas da CAIXA, sendo os valores debitados diretamente dos recursos do Fundo Social, conforme pactuado contratualmente.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto da contratação é divisível do ponto de vista técnico, jurídico e institucional. A gestão integrada dos recursos, sistemas, prestações de contas e articulação institucional exige a centralização na CAIXA, com risco de descontinuidade ou inconsistência caso fragmentado.

Levando em consideração que a CAIXA não é a gestora do Fundo Social, para a melhor definição dos serviços a serem prestados, sugeriu que sejam celebrados dois contratos distintos, um para o gestor operacional dos recursos e o outro para agente financeiro. Essa divisão será melhor detalhada no Termo de Referência.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Além dos dois contratos previstos não há contratações correlatas.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação encontra-se prevista no PCA do Ministério das Cidades para o exercício de 2025, alinhada à ação orçamentária 00XF – Financiamento de Operações de Crédito Reembolsável no âmbito do PMCMV.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Espera-se com a contratação:

- Execução segura, transparente e rastreável dos recursos do Fundo Social;
- Otimização da aplicação financeira com menor custo operacional;
- Redução do déficit habitacional e ampliação do acesso à moradia;
- Melhoria na coordenação interfederativa e controle das políticas públicas;
- Apoio técnico contínuo à SNH com sistemas, dados e relatórios qualificados.

13. Providências a serem Adotadas

A SNH deverá:

- Elaborar o Termo de Referência;
- Elaborar as minutas contratuais conforme proposta apresentada;
- Designar equipe técnica para fiscalização e acompanhamento do contrato;
- Providenciar o ato de dispensa de licitação com base na MP nº 1.291/2025;

- Publicar o extrato do contrato no DOU;
- Prever mecanismos de governança e controle interno sobre a execução contratual.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Por se tratar de contrato de prestação de serviços administrativos e financeiros, não se identificam impactos ambientais diretos. A gestão buscará minimizar emissões e resíduos, priorizando documentos eletrônicos, portais digitais e tramitação 100% digital.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação da CAIXA é adequada, necessária, estratégica e viável, atendendo plenamente à finalidade institucional da SNH, às diretrizes legais da Medida Provisória nº 1.291/2025, e às boas práticas de gestão pública. Trata-se de solução segura, eficaz e com respaldo jurídico, técnico e econômico para a execução de uma das maiores operações de financiamento habitacional do país.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANA MARIA MOREIRA DIAS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 26/05/2025 às 16:43:20.

FREDERICO QUEIROZ SANTOS PINTO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 27/05/2025 às 16:47:08.

ROSINEIDE DE OLIVEIRA SARAIVA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 26/05/2025 às 16:25:48.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Proposta_CAIXA_Fundo Social 09-05_vf2.pdf (2.33 MB)