

TERMO DE REFERÊNCIA**1. OBJETO**

1.1. Contratação de serviços especializados de Seguro Habitacional - Apólice de Mercado, sob o regime de empreitada por preços unitários, aos adquirentes ou promitentes compradores de imóveis comercializados pela Cohab Minas (estipulante da apólice), conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas neste Termo.

LOTE 1

ITEM	CÓDIGO CATMAS	Descrição	Quantidade
1	000137618	SERVICO DE SEGURO HABITACIONAL TIPO MIP - MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE	33.140
2	000137626	SERVICO DE SEGURO HABITACIONAL TIPO DFI - DANOS FISICOS AO IMOVEL	contratos

2. DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Prestação de serviços de Seguro Habitacional - Apólice de Mercado, de acordo com a Resolução CNSP Nº 447, de 10/10/2022, aos adquirentes ou promitentes compradores de imóveis comercializados pela Cohab Minas (estipulante da apólice), sob o regime de empreitada por preços unitários, para unidades habitacionais produzidas ou em produção, bem como aos titulares de contratos de reconstrução, recomercialização, transferência de titularidade, renegociação de dívida, termos de confissão de dívida, termos de ocupação provisória, contratos particulares de compra e venda e promessa de compra e venda, ainda que sem registro em cartório, e demais modalidades de contrato de financiamento habitacional aceitas no ordenamento jurídico brasileiro, na qual a Companhia a ser contratada assuma, com exclusividade, os riscos de cobertura por morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel, conforme sua carteira habitacional, devendo ser incluídos, no prazo de vigência da apólice, os adquirentes, pessoas físicas, que porventura venham a assinar com a Cohab Minas contrato ou pré-contrato de aquisição de imóvel.

2.2. Por Morte e Invalidez Permanente - MIP, entende-se a morte por qualquer que seja a causa (natural ou acidental) e por invalidez, a invalidez permanente total.

2.3. A Cobertura de Danos Físicos do Imóvel Financiamento - DFI deve contemplar, no mínimo, os danos provenientes de: incêndio, raio ou explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial, assim entendido desabamento de paredes, vigas, ou outro elemento estrutural, ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva. No caso de desocupação do imóvel por inabitabilidade em decorrência de sinistro coberto pela seguradora nos riscos de DFI, deverá ser prevista indenização, correspondente aos encargos mensais do financiamento, bem como a apólice deverá prever indenização para prejuízos relativos à perda do conteúdo do imóvel pelo menos equivalente à Apólice do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

2.4. A idade dos contratantes de financiamentos imobiliários junto à Cohab Minas quando da elaboração deste Termo está compreendida entre 20 (vinte) a 90 (noventa) anos, com uma média de 55 (cinquenta e cinco) anos para os contratos ativos. Observa-se que a carteira da Cohab Minas contém segurados cujos idade e prazo de financiamento ultrapassam o limite de 90 (oitenta) anos e 06 (seis) meses, contratos esses que deverão ser cobertos pela Seguradora.

2.5. Para os novos contratos de financiamento deverá ser garantida a cobertura de seguro, obedecido aos parâmetros estabelecidos pela Lei Federal nº 10.741/2003, artigo 38, cujo texto transcrevemos na íntegra: "Art. 38. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte: I - reserva de pelo menos 3% (três por cento) das unidades habitacionais residenciais para o atendimento aos idosos; (Redação dada pela Lei nº 12.418, de 2011)".

2.6. A contratada deverá recepcionar a totalidade do grupo segurado, não podendo recusar segurados da apólice anterior, ainda que portadores de qualquer doença, mantidas as restrições originais do risco, se houver.

2.7. Os prazos remanescentes dos contratos ativos estão compreendidos entre 1 (um) e 354 (trezentos e cinquenta e quatro) meses.

2.8. Tabela 1

ITEM	SEGURO	TAXA	PRÊMIO
1	MIP	0,074%	R\$ 125.432,23
2	DFI	0,017%	R\$ 177.758,22

2.9. A média mensal no período de out/23 a set/24 foi de 11 (onze) casos de sinistros por morte e invalidez permanente, com indenizações médias no valor de R\$ 79.993,33 (setenta e nove mil novecentos e noventa e três reais e trinta e três centavos) e 12 (doze) casos de sinistro por danos físicos do imóvel, com coberturas no valor médio de R\$ 12.489,36 por imóvel.

- 2.10. A contratação do Seguro Habitacional do SH/AM será feita mediante emissão de uma única apólice, englobando obrigatoriamente as coberturas de MIP e DFI, de acordo com a operação de financiamento de imóvel.
- 2.11. A liquidação dos sinistros pela Contratada deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias, contados a partir da entrega de todos os documentos básicos, conforme previsto na Circular Susep nº 256 de 16/06/2004.
- 2.12. Aplicam-se à apólice a ser celebrada os critérios de exclusão, franquias e carências estabelecidos pela Resolução CNSP 447 de 10 de outubro/2022.
- 2.13. A carteira da COHAB Minas é dinâmica, ou seja, os saldos devedores são atualizados conforme as condições contratuais estabelecidas nos financiamentos de cada segurado, tendo em vista as ocorrências de inclusões, exclusões e alterações das operações de financiamentos cadastradas.

3. JUSTIFICATIVA PARA O AGRUPAMENTO DE ITENS EM LOTES

- 3.1. Considerando que:
- a) A grande maioria das seguradoras do mercado trabalham com ambos os itens objeto desta contratação, ou seja, não há restrição de mercado;
 - b) A união dos itens em lote único proporciona economia de escala;
 - c) O lote único proporciona economia administrativa visto que a haverá gestão de apenas um contrato.

4. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

- 4.1. A contratação do serviço descrito no objeto justifica-se pelas razões relatadas a seguir:
- 4.2. O Seguro Habitacional visa a proteção da propriedade imobiliária, garantindo a segurança financeira dos proprietários diante da eventual ocorrência do óbito ou invalidez permanente dos responsáveis financeiros do contrato de financiamento ou em episódios que venham a causar danos ao imóvel.
- 4.3. No Brasil, a contratação do seguro habitacional é obrigatória para financiamentos imobiliários. Essa obrigatoriedade é estabelecida pela Lei nº9.514/97:

Seção III

Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

- I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
- III - capitalização dos juros;
- IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

Reforçada pela Resolução 4.676/18 do Banco Central, alterada pela Resolução 5.197/24:

CAPÍTULO III

DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I

Das Condições Gerais das Operações

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário podem ser livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

- I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
- III - capitalização dos juros; e
- IV - contratação, pelos devedores, da cobertura securitária estabelecida pela legislação em vigor.

Seção III
Das Operações no Âmbito do SFH

Art. 12. São operações no âmbito do SFH os financiamentos referidos nos incisos I a V do **caput** do art. 16, contratados pelas instituições de que trata o art. 3º, que observem os critérios de concessão e as condições gerais e específicas estabelecidos neste Capítulo e na legislação em vigor.

Art. 13. As operações no âmbito do SFH devem observar as seguintes condições específicas:

I - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

II - custo efetivo máximo para o mutuário, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, de 12% a.a. (doze por cento ao ano); e

~~III - atualização do saldo devedor, caso prevista em contrato, pela remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.~~

III - [Revogado pela Resolução nº 4.739, de 19/8/2019.](#)

§ 1º Nos financiamentos para a produção de imóveis residenciais, o valor médio por unidade produzida deve ser igual ou inferior ao limite estabelecido no inciso I do **caput**.

§ 2º Para fins do cálculo do custo efetivo máximo de que trata o inciso II do **caput**, não estão incluídos:



BANCO CENTRAL DO BRASIL

I - o custo de contratação de apólice de seguros de morte e invalidez permanente, danos físicos ao imóvel e responsabilidade civil do construtor; e

Outro dispositivo que estabelece a obrigatoriedade do seguro habitacional é a Lei 11.977/2009:

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

4.4. E, por fim, o seguro habitacional tem suas normas e modalidades detalhadas pela Resolução CNSP nº447/2022 da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), incluindo as coberturas mínimas como morte e invalidez permanente (MIP) e danos físicos ao imóvel.

5. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO

5.1. A quantidade do serviço descrito no objeto justifica-se pelas razões relatadas a seguir:

A Cohab Minas possui, conforme levantamento atual, 33.140 contratos ativos, sendo:

a) 33.121 (trinta e três mil cento e vinte e um) contratos relativos a financiamentos com utilização de recursos do FEH, totalizando o somatório dos saldos devedores em R\$169.369.989,92 (Cento e Sessenta e Nove Milhões, Trezentos e Sessenta e Nove Mil, Novecentos e Oitenta e Nove Reais e Noventa e Dois Centavos) e o somatório dos valores de avaliação em R\$ 1.045.282.093,71 (um bilhão, quarenta e cinco milhões, duzentos e oitenta e dois mil, noventa e três reais e setenta e um centavos).

b) 17 (dezessete) contratos provenientes de imóveis construídos com recursos próprios, não migrados para o Fundo de Investimentos de Diretor Creditórios da COHAB MINAS, totalizando o somatório dos saldos devedores em R\$ 118.068,12 (Cento e dezoito mil, sessenta e oito reais e doze centavos) e o somatório dos valores de avaliação em R\$ 322.355,17 (trezentos e vinte e dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e dezessete centavos).

c) 02 (dois) contratos de confissão de dívida com rolagem relativos aos contratos não migrados para o FIDC, totalizando o somatório dos saldos devedores em R\$ 14.956,04 (quatorze mil, novecentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos) e o somatório dos valores de avaliação em R\$ 32.129,54 (trinta e dois mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos).

6. AMOSTRA OU PROVA DE CONCEITO

Não se aplica.

7. LOCAL DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO E FORMA DE RECEBIMENTO

7.1. A Contratada será convocada pela COHAB MINAS para, no prazo de 05 (cinco) dias antes da implantação do seguro, apresentar a Apólice única correspondente para formalização, podendo tal prazo ser prorrogado por igual período, a critério da COHAB Minas, sob pena de decadência do direito à contratação e das penalidades aplicáveis.

7.2. O objeto deverá ser executado remotamente, a partir do fornecimento dos dados contratuais.

7.1.1 O recebimento do objeto contratual dar-se-á da seguinte forma:

- a) Provisoriamente, pelo fiscal do contrato, quando da respectiva entrega, mediante Termo de Recebimento Provisório, para efeito de posterior verificação da sua conformidade e quantidade com as especificações constantes do Edital, do contrato e da proposta vencedora;
- b) As eventuais impropriedades constatadas deverão ser registradas em documento próprio, no qual constarão as medidas a serem adotadas pela contratada e os respectivos prazos;
- c) Uma vez verificado que o objeto contratual está em conformidade com as exigências do Edital, do contrato e da proposta vencedora, ele será recebido definitivamente pelo fiscal do contrato, com a lavratura do Termo de Recebimento Definitivo. Sendo obras de engenharia, o recebimento definitivo poderá se dar por equipe técnica composta por responsável da contratada, fiscal do contrato e outros membros indicados pelo gestor do contrato.

7.2 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

7.3. A contratante realizará inspeção minuciosa de todos os serviços executados, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação da cobrança, constatar e relacionar as alterações necessária quando for o caso, 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.

8. PRAZO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. A CONTRATADA deverá realizar o pagamento das indenizações no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da documentação completa de comprovação do sinistro.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento referente ao objeto deste termo será satisfeito por recursos provenientes da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, mediante recebimento das parcelas do financiamento, cujas taxas serão debitadas dos financiamentos dos adquirentes e promitentes compradores, mutuários e contratantes de financiamentos habitacionais e repassadas pela Cohab Minas à Contratada.

9.2. A COHAB Minas efetuará o pagamento do PRÊMIO à CONTRATADA, de acordo com o valor proposto e estabelecido no Contrato e Apólice Correspondente, em parcelas mensais, consecutivas, conforme as medições mensais (Resumo Mensal de Operações – R.M.O.), prévia e devidamente enviadas à CONTRATANTE, por e-mail, e aprovadas pelo Gestor do Contrato e Apólice Correspondente.

9.3. A CONTRATADA deverá apresentar à COHAB Minas, por e-mail, até o último dia útil do mês correspondente ao da prestação dos serviços, a medição mensal (Resumo Mensal de Operações – R.M.O., Relação de Inclusões e Exclusões - R.I.E. acompanhados do Endosso), com a descrição dos serviços prestados, com o quantitativo de contratos segurados (cobertos), com as respectivas taxas e valores de prêmio (unitário e total), que será conferida pelo Gestor do Contrato e Apólice Correspondente, requerendo as correções que se fizerem necessárias antes da emissão do Boleto Bancário (ou documento de cobrança equivalente) e, em sendo aprovada, autorizará a emissão do Boleto Bancário (ou documento de cobrança equivalente) correspondente, contendo, pelo menos, as seguintes informações:

- a) Número da Apólice Correspondente;
- b) Mês de referência da medição;
- c) Descrição dos serviços contratados, respectivos quantitativos, taxas e preços unitário e total (prêmio), conforme indicação na apólice.

9.4. Devido às limitações impostas pelo layout de boleto estabelecido pelo Banco Central, em conjunto com o boleto, deverão ser enviados documentos em que conste as informações de número do contrato e número do processo administrativo.

9.5. Os documentos de cobrança deverão conter a certificação pelo fiscal do contrato.

9.6. O pagamento será feito até 10 (dez) dias úteis contados da apresentação do documento de cobrança na Gerência de Finanças, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, em instituição financeira credenciada, a crédito da contratada.

9.7. Se o documento de cobrança apresentar incorreções será devolvido à contratada e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação do documento corrigido e certificado pelo fiscal do contrato.

9.8. Se o processo de pagamento encaminhado à GF apresentar inconsistências será devolvido ao gestor/fiscal e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação do processo corrigido.

10. CRONOGRAMA FÍSICO

Não se aplica.

11. VISITA TÉCNICA

Não se aplica

12. GARANTIA CONTRATUAL

Não se aplica.

13. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

13.1. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a licitante prestou serviços de seguro habitacional, em no mínimo 16.571 (dezesesseis mil quinhentos e setenta e um) contratos e/ou R\$ 607.569.796,25 (seiscentos e sete milhões quinhentos e sessenta e nove mil setecentos e noventa e seis reais e vinte e cinco centavos) valor e/ou quantitativo correspondente à 50% desta contratação, pelo período de 5 anos.

13.2. Os atestados poderão ter seus quantitativos somados, caso os serviços neles referidos tenham sido executados em datas concomitantes.

13.3. Os Atestados deverão conter informações que permitam a identificação do(s) emitente(s).

13.4. Se no texto do(s) Atestado(s) não houver elementos suficientes para permitir sua análise, a licitante poderá anexar a ele(s) outro documento que possa esclarecer esses dados, tais como Contratos, Termos Aditivos ou Declaração de seus emitentes, de modo a complementar as informações emanadas do(s) Atestado(s).

13.5. Certidão ou Declaração, emitida pela SUSEP, com data de expedição de, no máximo 90 (noventa) dias anteriores à data de apresentação, comprovando que a proponente está autorizada a operar no ramo de seguro habitacional em todas as regiões do país, em conformidade com a Resolução CNSP nº. 73, de 13 de maio de 2002, que dispõe sobre o capital mínimo exigido das sociedades para operar no grupamento de seguro dos ramos elementares., e que comprove:

- a) A existência de reservas adequadas;
- b) A inexistência de pendência junto a SUSEP.

14. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO

14.1. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial da empresa, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou certidão negativa de insolvência civil expedida no domicílio da pessoa física, emitida nos últimos 06 (seis) meses.

14.2. Balanço patrimonial do último exercício social, já exigível e apresentado na forma da lei, que comprove a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por meio de índices oficiais, quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data limite para apresentação da proposta. Serão considerados aceitos, na forma da lei, o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis assim apresentados:

- a) Sociedades Anônimas: publicação do balanço em Diário Oficial ou jornal de grande circulação da sede do licitante;
- b) Empresas com mais de 1 (um) ano de existência: balanço patrimonial e a demonstração do resultado do último exercício social, com os respectivos termos de abertura e encerramento registrados na Junta Comercial ou Cartório da sede ou domicílio do licitante;
- c) Empresas com menos de 1 (um) ano de existência: balanço de abertura, devidamente registrado ou autenticado na Junta Comercial ou Cartório da sede ou domicílio do licitante;
- d) Empresas sujeitas ou optantes pela Escrituração Contábil Digital – ECD, também chamada de SPED-Contábil: balanço patrimonial e a demonstração do resultado do último exercício social, com o respectivo recibo de entrega de livro digital.

14.2.1. O balanço patrimonial e as demonstrações contábeis deverão conter assinatura do(s) responsável(is) da empresa e do profissional de contabilidade habilitado.

14.3. Para a qualificação econômico-financeira, o licitante deverá apresentar os índices de LC, LG e SG, apurados conforme abaixo, com resultados iguais ou maiores que 1 (um):

LC - Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante

LG - Liquidez Geral = Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo/Passivo Circulante + Passivo Não Circulante

SG - Solvência Geral = Ativo Total/Passivo Circulante + Passivo Não Circulante

14.3.1. Os licitantes deverão apresentar o cálculo indicado, com a identificação e assinatura do responsável pelo cálculo.

14.3.2. Caso o licitante não atinja algum dos índices mencionados no item 14.3 resultado igual ou maior que 1 (um), poderá comprovar de forma alternativa a existência de patrimônio líquido correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de sua proposta.

15. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

15.1. Não será permitida a participação em consórcio.

16. SUBCONTRATAÇÃO

16.1. Não será admitida a subcontratação do objeto desta contratação.

17. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

17.1. A contratada deverá cumprir fielmente as disposições previstas na legislação vigente e no contrato celebrado, atuando em consonância com os princípios da probidade e da boa-fé, cabendo-lhe, especialmente as obrigações dispostas no art. 238 do RILC da COHAB Minas.

17.2. A CONTRATADA reconhece e concorda que todos os direitos relacionados às informações, documentos e dados gerados ou administrados no âmbito da prestação de serviços de seguros vinculados aos contratos de financiamento geridos ou de propriedade da Cohab Minas, por requerimento da CONTRATANTE, poderão ser compartilhados, cedidos ou transferidos diretamente ao COHAB MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, inscrito no CNPJ sob o nº 53.765.941/0001-82, mediante anuência futura deste.

17.3. A CONTRATADA compromete-se a facilitar e cooperar plenamente com o acesso às informações e com a transferência de tais dados, documentos e direitos ao Fundo, de titularidade integral da CONTRATANTE, assegurando a integridade, segurança e confidencialidade das informações transferidas, em conformidade com a legislação vigente e as boas práticas aplicáveis à proteção de dados e sigilo contratual.

17.4. A contratada não faz objeção quanto a supressão do contrato além dos 25% (vinte e cinco por cento) em função dos contratos que poderão ser transferidos para o COHAB MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, inscrito no CNPJ sob o nº 53.765.941/0001-82.

18. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

18.1. São obrigações da COHAB:

I - Fiscalizar e avaliar a execução deste contrato, através do fiscal designado.

II - Realizar o recebimento do objeto contratual, quando o mesmo estiver conforme.

III - Realizar os pagamentos devidos à CONTRATADA, nas condições estabelecidas neste Contrato.

IV - Comunicar à CONTRATADA, por escrito:

a) Quaisquer instruções, procedimentos, irregularidades, imprecisões ou desconformidades sobre assuntos relacionados ao Contrato;

b) A abertura de procedimento administrativo para a apuração de condutas irregulares da CONTRATADA, concedendo-lhe prazo para o exercício do contraditório e ampla defesa;

c) A aplicação de eventual penalidade, nos termos do Contrato.

19. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

19.1. Não se aplica.

20. MATRIZ DE RISCOS

20.1. Nos termos do art. 69, inciso X, combinado com art. 42, inciso X da Lei Federal nº 13.303, de 01 de julho de 2016, aplica-se ao contrato vinculado a este Termo de Referência os seguintes riscos e responsabilidades entre as partes, caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação. A seguir é apresentado a listagem de possíveis eventos supervenientes ou não à assinatura do contrato, impactantes no equilíbrio econômico-financeiro da avença e a previsão de eventual necessidade de prolação de termo aditivo quando de sua ocorrência:

Risco Identificado	Descrição do Risco	Materialização do Risco	Responsabilidade	Probabilidade		Impacto		Medidas de Mitigação
Definição Inadequada	Definição inadequada do serviço no termo de referência	Não execução do serviço necessário.	COHAB	2	Média	7	Alto	Revisar e detalhar o termo de referência com a participação de especialistas; implementar um processo de revisão e aprovação interna.
Seleção de Fornecedor	Dificuldade na seleção de fornecedor por exigência desnecessária no edital	Refazimento do procedimento licitatório e atraso na execução do serviço.	COHAB	2	Média	6	Alto	Simplificar e clarificar os critérios de seleção no edital; promover sessões de esclarecimento para potenciais fornecedores.

Atraso na Execução	Atraso na execução do serviço por parte da Contratada	Potencial prejuízo para a COHAB por descumprimento de prazos legais.	CONTRATADA	2	Média	7	Alto	Estabelecer um cronograma detalhado com marcos e prazos; monitorar o progresso regularmente; aplicar penalidades contratuais por atrasos não justificados.
Erro na Entrega	Serviço entregue em não conformidade com a descrição contratual	Não recebimento do objeto contratado. Potencial prejuízo para a COHAB por não cumprimento de obrigações legais.	CONTRATADA	2	Média	7	Alto	Implementar um processo rigoroso de controle de qualidade; realizar inspeções periódicas durante a execução; definir claramente os critérios de aceitação no contrato.
Impossibilidade de Manutenção de Condições Contratuais	Irregularidade fiscal ou cadastral da Contratada durante a execução do contrato	Inadimplemento contratual	CONTRATADA	2	Média	7	Alto	Verificar regularmente a situação fiscal e cadastral da contratada; incluir cláusulas contratuais que permitam a rescisão em caso de irregularidades; manter um plano de contingência para substituição do fornecedor.
Reajuste do Contrato	Necessidade de alteração de índice de reajuste contratual por força de regulamentação	Varição efetiva de custos não coberta por índice diferente do previsto na assinatura do contrato.	CONTRATADA	2	Média	6	Alto	Incluir cláusulas de reajuste claras e baseadas em índices oficiais; negociar reajustes antecipadamente; monitorar as regulamentações que possam afetar o contrato.
Custo de Mão de Obra	Aumento de custo de mão de obra	Reajustes salariais para recomposição da inflação ou acordos coletivos de trabalho	CONTRATADA	3	Alta	6	Alto	Prever reajustes salariais no orçamento do projeto; negociar acordos coletivos de trabalho com antecedência; monitorar o mercado de trabalho para antecipar aumentos de custo.
Retrabalho	Aumento de custo por retrabalho	Retrabalho por inobservância de procedimentos	CONTRATADA	2	Média	6	Alto	Treinar a equipe para seguir procedimentos corretamente; implementar um sistema de verificação e validação; realizar auditorias internas periódicas.
Atraso no Pagamento	Atraso no pagamento das parcelas contratuais	Problemas de restrição orçamentária ou financeira	COHAB	2	Média	6	Alto	Planejar o orçamento com antecedência; estabelecer um cronograma de pagamentos claro; monitorar a situação financeira da COHAB regularmente.
Conformidade Legal	Falta de conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis durante o processo de licitação	Penalidades legais, cancelamento da licitação, ou necessidade de refazer o processo	COHAB	2	Média	7	Alto	Manter-se atualizado com as leis e regulamentos aplicáveis; realizar auditorias legais periódicas; incluir cláusulas de conformidade no contrato.
Transparência	Falta de transparência no processo de licitação, levando a suspeitas de favorecimento ou corrupção	Investigações, perda de credibilidade, prejuízos à imagem e possíveis ações legais	COHAB	2	Média	7	Alto	Implementar um sistema de transparência e prestação de contas; realizar auditorias independentes; promover a participação de partes interessadas no processo de licitação.
Capacidade Técnica	Seleção de fornecedor sem capacidade técnica adequada para executar o serviço	Falhas na execução do serviço, necessidade de substituição do fornecedor	COHAB	2	Média	6	Alto	Realizar uma avaliação técnica detalhada dos fornecedores; exigir certificações e comprovações de capacidade técnica; monitorar a execução do serviço de perto.
Comunicação	Falhas na comunicação entre a COHAB e a contratada durante a execução do contrato	Atrasos, mal-entendidos, e execução inadequada do serviço	COHAB e CONTRATADA	2	Média	6	Alto	Estabelecer canais de comunicação claros e eficientes; realizar reuniões regulares de acompanhamento; documentar todas as comunicações importantes.
Mudanças no Escopo	Alterações no escopo do serviço durante a execução do contrato	Aumento de custos, atrasos, e necessidade de renegociação do contrato	COHAB e CONTRATADA	2	Média	6	Alto	Definir claramente o escopo no contrato; implementar um processo formal de gestão de mudanças; negociar alterações de escopo com antecedência.
Alteração quantitativa dos contratos segurados	Redução no quantitativo dos contratos objeto da licitação que poderão ser cedidos ao COHAB MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIO IMOBILIARIO	Impacto nos valores	COHAB e CONTRATADA	2	Média	6	Alto	Ajustar o quantitativo por meio de aditamento sem a previsão de reequilíbrio econômico financeiro em relação aos valores ou, se for o caso de zerar o quantitativo, rescisão contratual.

21. **FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

- 21.1. A presente contratação será formalizada através da emissão de Contrato.
- 21.2. Trata-se de serviço contínuo, pois envolve a prestação de atividades essenciais à manutenção das operações da Cohab Minas, com necessidade de prestação regular e ininterrupta.

22. **PRAZO DE VIGÊNCIA**

- 22.1. O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, contados de sua assinatura.

23. **ÍNDICE DE REAJUSTE**

- 23.1. O índice para reajuste referente ao valor de avaliação do imóvel (DFI), será a TR – Taxa Referencial do dia de vencimento da prestação e o saldo devedor (MIP) será atualizado e aplicado, de acordo com a cláusula constante no contrato de financiamento firmado, vinculado à unidade habitacional.

24. **SANÇÕES E RESCISÕES**

- 24.1. São situações ensejadoras da aplicação de sanção à Contratada aquelas previstas nos arts. 297 e 298 do RILC da COHAB Minas.
- 24.2. Constituem motivo para rescisão contratual as dispostas no art 281 do RILC da COHAB Minas.

25. **SIGILO DO PREÇO DE REFERÊNCIA**

- 25.1. O preço deverá ser sigiloso, conforme art. 34 da Lei 13.303/16.

26. **REGIME DE EXECUÇÃO**

Não se aplica

27. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA**

- 27.1. Considerando o fato de o prêmio corresponder ao resultado da aplicação das taxas (MIP e DFI) sobre a importância segurada, o julgamento dar-se-á pelo MENOR PREÇO GLOBAL, decorrente da aplicação das taxas (MIP + DFI).

28. **MODALIDADE DE LICITAÇÃO E MODO DE DISPUTA**

- 28.1. Recomenda-se que a presente contratação seja realizada por Pregão Eletrônico, por se tratar de objeto comum, com modo de disputa aberto.

29. **PRAZO DE PUBLICIDADE DO EDITAL**

- 29.1. O edital deverá ser publicado com 10 (dez) dias úteis antes da abertura do certame.

30. **MODELO DA PROPOSTA COMERCIAL**

LOTE	ITEM	SEGURO	TAXA (%)	VALOR DO PRÊMIO
1	1	MIP		R\$
	2	DFI		R\$
	PREÇO GLOBAL - LOTE 1			R\$

31. **DESIGNAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS**

Responsável pelo Termo de Referência: Daniela Lúcia Vasconcelos, email: daniela.vasconcelos@cohab.mg.gov.br matrícula 2029 Gerência: GCH

Fiscal do Contrato: Sásia Adyala Ribeiro Pimenta, email: saskia.pimenta@cohab.mg.gov.br matrícula 1932 Gerência: GCH

Suplente do Fiscal do Contrato: Newton Serra e Meira, email: newton.meira@cohab.mg.gov.br matrícula 2115 Gerência: GCH

Gestor do contrato: Márcio Geraldo Ferreira Gomes da Rocha, email: marcio.rocha@cohab.mg.gov.br matrícula 2000 Gerência: GCH

Autoridade Competente: Daniela Lúcia Vasconcelos - Gerência de Contratos Habitacionais ; Silas Fagundes de Carvalho - Diretoria Administrativa e José Bonifácio Andrada - Diretoria de Habitação.



Documento assinado eletronicamente por **Stephanie Diniz Estanislau, Assessora**, em 13/01/2025, às 09:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Silas Fagundes de Carvalho, Diretor Administrativo**, em 13/01/2025, às 14:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **José Bonifácio Couto de Andrada, Diretor de Habitação**, em 13/01/2025, às 21:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Lucia Vasconcelos, Gerente**, em 14/01/2025, às 14:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **105331074** e o código CRC **EB0E221C**.

Referência: Processo nº 5070.01.0000882/2024-67

SEI nº 105331074