

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COHAB COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Diretoria Administrativa - Gerência de Administração - Coordenação de Licitação e Contratos

Processo SEI nº 5070.01.0000180/2025-06

EDITAL

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 5070.01.0000180/2025-06

OBJETO: Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência - ANEXO I deste Edital.

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: MENOR PREÇO

MODO DE DISPUTA: ABERTO

ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA: Dia 18/11/2025 às 10h - Horário de Brasília

SITE PARA REALIZAÇÃO DO PREGÃO: Portal de Compras de Minas Gerais – www.compras.mg.gov.br

O Portal de Compras do Estado de Minas Gerais é administrado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG, cabendo ao licitante providenciar seu cadastro e credenciamento no referido Portal.

CONSULTAS AO EDITAL E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES: www.compras.mg.gov.br e www.cohab.mg.gov.br, link “Licitações e Contratos”.

ESCLARECIMENTOS: exclusivamente pelo link próprio do Portal de Compras, até o 3º dia útil que anteceder a abertura da sessão pública.

ENDEREÇO E CONTATOS DA COHAB MINAS:

- **Endereço:** Cidade Administrativa de Minas Gerais, Edifício Gerais, 14º andar, sita à Rodovia Papa João Paulo II, nº 4.001, Serra Verde, Belo Horizonte/MG, CEP 31.630-901

- **E-mail:** licitacao@cohab.mg.gov.br

1. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS, empresa de economia mista do Governo do Estado de Minas Gerais com sede no Edifício Gerais, 14º andar, Cidade Administrativa de Minas Gerais sita à Rodovia Papa João Paulo II, nº 4.001, Serra Verde, Belo Horizonte/MG, CEP 31.630-901, inscrita no CNPJ sob o nº 17.161.837/0001-15, com fundamento na Lei nº 13.303/2016 e no seu Regulamento Interno de Licitações e Contratos, disponível no endereço eletrônico www.cohab.mg.gov.br, torna público, para conhecimento dos interessados, que está aberta a licitação na modalidade **PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2025**, critério de julgamento MENOR PREÇO GLOBAL, observando-se as condições e informações estabelecidas neste Edital e nos Anexos que o integram que são complementares entre si, de modo que todas devem ser consideradas para os fins a que se destinam.

1.2. A presente licitação será regida por este Edital e seus Anexos, pelo disposto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB MINAS – RILC, pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, pela Lei Estadual nº 14.167, de 10 de janeiro de 2002, Lei nº 13.994, de 18 de setembro de 2001, pela Lei Complementar nº 123/2006, de 14 de dezembro de 2006, Lei Ordinária nº 20.826 de 31 de julho de 2013, pelos Decretos Estaduais nº 45.902 de 27 de janeiro de 2012, nº 47.154 de 20 de fevereiro de 2017, nº 47.437 de 26 de junho de 2018 e alterações posteriores e pelas demais disposições legais complementares.

1.2.1. Aplica-se naquilo que couber e não conflitar com a Lei nº 13.303/2016 e com o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB MINAS as disposições do Decreto Estadual nº 48.723/2023 que dispõe sobre a licitação pelos critérios de julgamento de menor preço e maior desconto, na forma eletrônica, para a contratação de bens, serviços e obras.

1.3. Os licitantes deverão cumprir as normas previstas na Lei nº 12.846/2013 e no Decreto Estadual nº 46.782/2015, abstendo-se de cometer atos tendentes a lesar a Administração Pública, enquanto perdurar o certame licitatório e durante eventual execução contratual.

1.3.1. Os licitantes devem estar cientes de que o cometimento dos atos descritos na mencionada Lei é passível de denúncia através do sítio <http://www.ouvidoriageral.mg.gov.br> por qualquer pessoa física ou jurídica.

1.4. A licitação eletrônica será realizada em sessão pública, por meio da Internet, mediante condições de segurança - criptografia e autenticação em todas as fases.

1.5. O presente pregão será realizado pelo Pregoeiro e, na sua ausência, pelo suplente e equipe de apoio oficialmente designados por ato da autoridade administrativa da COHAB MINAS - Portaria COHAB nº 3290/2025. O Pregoeiro terá assessoria da área técnica demandante, do jurídico e demais áreas da COHAB MINAS, quando necessário.

1.6. O licitante deverá observar as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), e alterações, quando do tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenha acesso, para o propósito de execução e acompanhamento do contrato, não podendo divulgar, revelar, produzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta contratação, a não ser por força de obrigação legal ou regulatória.

1.7. Constituem anexos deste Instrumento Convocatório, dele fazendo parte integrante:

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Minuta de Contrato

Anexo III – Modelo de Proposta

Anexo IV – Declaração de inexistência de fatos impeditivos; conhecimento e concordância com os termos do edital e seus anexos; e art. 7º, XXXIII da CF/88

Anexo V - Declaração de Disponibilidade de Soluções Tecnológicas Integradas

1.8. Futuras alegações relacionadas com o desconhecimento de quaisquer informações constantes deste Edital e seus Anexos não serão consideradas e/ou admitidas, inclusive quando da execução do Contrato ou instrumento equivalente.

1.9. É de responsabilidade dos interessados consultar diariamente a página referente a esta licitação no site da COHAB MINAS e/ou no Portal de Compras MG, nos quais serão publicados todos os atos derivados deste processo.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto da presente licitação a escolha da proposta mais vantajosa para a COHAB MINAS, nas condições e especificações previstas neste Edital e seus Anexos, para a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) e em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais e utilização de plataformas digitais para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência - ANEXO I deste edital.

2.2. O objeto desta licitação será contratado por lote único.

2.3. O detalhamento e as especificações técnicas do objeto estão devidamente explicitados no Termo de Referência – Anexo I e demais anexos.

3. DO PREÇO DE REFERÊNCIA E DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

3.1. O preço de referência para este certame será sigiloso.

3.2. O critério de julgamento adotado será o **MENOR PREÇO** (GLOBAL), observadas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos quanto às especificações do objeto.

3.3. As despesas decorrentes da presente licitação serão providas por recursos próprios consignados no orçamento da COHAB MINAS.

4. DA VISITA TÉCNICA

- 4.1. Não há exigência de visita técnica para este certame.

5. DA APRESENTAÇÃO DE AMOSTRA E/OU PROVA DE CONCEITO

- 5.1. Não há exigência de amostra ou prova de conceito para este certame.

6. DO CONSÓRCIO E DA SUBCONTRATAÇÃO

- 6.1. É permitida a participação de sociedades organizadas sob a forma de Consórcio, observadas as orientações dispostas nos subitens a seguir:

6.1.1. Caberá à sociedade líder a representação do Consórcio, sendo responsável por emitir declarações, apresentar documentos de proposta e de habilitação, manifestar intenção de recorrer, apresentar razões e/ou contrarrazões recursais, responder administrativa e judicialmente, inclusive receber notificação, intimação e citação, dentre outros atos relacionados a esta licitação.

6.1.2. A proposta do Consórcio deverá ser assinada pelo Representante Legal ou Procurador da sociedade líder, e deverá conter todas as informações dos Consorciados (nome e endereço completos, número do CNPJ, números de telefone, e e-mail).

6.1.3. Deverá ser apresentado, juntamente com os documentos de habilitação, Instrumento, público ou particular, de Compromisso de Constituição do Consórcio, indicando minimamente:

- a) A designação do Consórcio, sua composição, bem como seu objeto;
- b) A sociedade líder do Consórcio, a quem deverão ser conferidos amplos poderes para representar o Consórcio durante todo o procedimento licitatório e a vigência contratual, bem como administrativa e judicialmente;
- c) A participação de cada Consorciado na execução dos serviços, bem como a participação percentual de cada Consorciado no valor global ofertado;
- d) A prazo de vigência do Compromisso, que deverá estar vinculado à duração do procedimento licitatório;
- e) O prazo de duração do Consórcio que não poderá ser inferior ao prazo de vigência contratual, acrescido de 6 (seis) meses;
- f) Os compromissos, as obrigações, bem como a responsabilidade de cada Consorciado quanto ao cumprimento das obrigações contratuais;
- g) A responsabilidade solidária dos Consorciados pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do procedimento licitatório e do Contrato.

6.1.3.1. Os benefícios previstos pela LC nº 123/06 e pela Lei Estadual nº 20.826/2013 para as ME/EPP somente serão aplicáveis ao Consórcio, caso seja formado integralmente por microempresas ou empresas de pequeno porte.

6.1.3.2. Todos os documentos de habilitação listados neste Edital deverão ser comprovados por todos os Consorciados, sob pena de inabilitação do Consórcio, ressalvando-se que:

- a) Para atendimento da exigência prevista no item 11.5 – Qualificação Técnica, será admitido o somatório das experiências de cada Consorciado;
- b) Para atendimento da exigência prevista no item 11.9 – Qualificação Econômico-financeira, será admitido o somatório do capital social registrado ou do patrimônio líquido de todos os Consorciados, na proporção de sua respectiva participação, quando couber.

6.1.3.3. Caso o Consórcio se sagre vencedor, deverá promover, antes da celebração do Contrato, sua constituição e registro, observadas as disposições do Termo de Compromisso apresentado na Fase de habilitação, bem como sua inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

- 6.2. Não será permitida a subcontratação.

7. DOS ESCLARECIMENTOS E DAS IMPUGNAÇÕES

7.1. Os pedidos de esclarecimentos e o registro de impugnações referentes à presente licitação poderão ser realizados por qualquer pessoa (sem login), inclusive fornecedor cadastrado no CAGEF (logado), e deverão ser enviados exclusivamente por meio do Portal de Compras (www.compras.mg.gov.br), em campo próprio (acesso via botão “Esclarecimentos/Impugnação”) em “Dados do Pregão”.

7.2. Em caráter excepcional e caso seja detectado problemas no envio dos pedidos de esclarecimento e/ou impugnações na forma acima prevista, em decorrência de erros gerados pelo sistema eletrônico, confirmado pela SEPLAG, o Pregoeiro poderá autorizar o envio da documentação através do e-mail licitacao@cohab.mg.gov.br.

7.3. Sobre os pedidos de esclarecimentos e impugnações, informa-se:

- a) Os pedidos deverão ser encaminhados até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para abertura da sessão pública.
- b) Nos pedidos de esclarecimentos encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante que pediu esclarecimentos, se pessoa jurídica e CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).
- c) Os esclarecimentos e/ou impugnações serão respondidos em até 3 (três) dias úteis, contados da data do recebimento, pelo Pregoeiro com apoio da área técnica demandante, pela Gerência Jurídica e demais áreas da COHAB MINAS, quando necessário.
- d) Poderão ser encaminhado arquivos com informações e documentações pertinentes ao pedido e a impugnação quando necessários, documentos encaminhados não relacionados com este certame não serão analisados.
- e) As respostas serão disponibilizadas no Portal de Compras (www.compras.mg.gov.br) e no site da COHAB MINAS (www.cohab.mg.gov.br) para conhecimento de todos os licitantes e interessados, e por notificação do Portal de Compras pelo e-mail cadastrado no momento do pedido de esclarecimento e/ou impugnação.

f) Após o envio, o pedido não pode ser alterado e ficará registrado com número de entrada, tipo (esclarecimento ou impugnação), data de envio e situação. Após a inserção da resposta, o solicitante receberá um e-mail de notificação e a situação alterar-se-á para “concluído”.

7.4. Qualquer modificação no Edital exige divulgação pelo mesmo instrumento de publicação em que se deu o texto original, devolvendo o prazo de publicidade inicialmente definido, exceto se a alteração no instrumento convocatório não afetar inquestionavelmente as condições para formulação das propostas.

7.5. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e impugnações aderem a este Edital dele fazendo parte, vinculando a COHAB MINAS, os licitantes e demais interessados.

7.6. As impugnações e os pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Pregoeiro, nos autos do processo de licitação.

7.7. A não impugnação do Edital, na forma e tempo definidos nesse item, acarreta a decadência do direito de discutir, na esfera administrativa, as regras do certame.

8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E IMPEDIMENTOS

8.1. A presente licitação é aberta a todos os interessados, pessoas jurídicas do ramo pertinente ao objeto licitado, nacionais e estrangeiras, autorizadas a funcionar no país, que estejam em condições legais de exercício e que atendam integralmente as exigências e condições contidas neste Edital e seus Anexos, nos termos da legislação em vigor.

8.2. Poderão participar deste Pregão interessados que estejam com Credenciamento regular nos termos do Decreto Estadual nº 47.524/2018 e Resolução SEPLAG nº 93/2018, no Cadastro Geral de Fornecedores – CAGEF.

8.3. Será concedido tratamento favorecido para as Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Cooperativas, nos limites previstos na Lei Complementar nº 123/2006 e Lei Estadual nº 20.826/2013.

8.4. Não poderá se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto na Lei Complementar nº 123/2006 aqueles que incidam em qualquer das hipóteses previstas no §4º do art. 3º desta mesma lei.

8.5. O representante do licitante deverá identificar, em campo próprio do sistema eletrônico, o tipo do segmento da empresa (microempresa, empresa de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoas físicas, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas) que representa, para fins de cumprimento das disposições da Lei Complementar nº 123/2006 e Decreto Estadual nº 47.437/2018.

8.6. Os interessados poderão participar do procedimento licitatório por intermédio de sua matriz ou filial, desde que cumpram as condições exigidas neste Edital e em seus Anexos da seguinte forma:

a) Todos os documentos deverão estar em nome da matriz, se o licitante participar do certame por sua matriz, e em nome da filial, se o licitante participar do certame por sua filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz;

b) Serão aceitos registros de CNPJ de licitante matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

8.7. A participação nesta licitação implica a aceitação integral dos termos e condições previstas neste Edital e seus Anexos, bem como das normas legais e regulamentares que o fundamentam.

8.8. Está impedido de participar da presente licitação o interessado que:

a) Esteja em processo de falência;

b) Esteja cumprindo penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a COHAB MINAS;

c) Tenha sido declarado inidôneo pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculado a empresa pública ou sociedade de economia mista, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

d) Se enquadre em qualquer das vedações previstas na Lei nº 13.303/2016, notadamente em seus artigos 38;

e) Possua em seu contrato ou estatuto social finalidade ou objetivo incompatível com o objeto desta licitação;

f) Pessoas jurídicas estrangeiras que não funcionem no País;

g) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

h) Sejam declarados inidôneos (o fornecedor ou seu administrador) pela União, conforme Lei nº 12.846/2013, enquanto perdurarem os efeitos da condenação, ou que constem em listas restritivas do Conselho de Segurança da ONU (CSNU), por envolvimento com terrorismo ou seu financiamento, observada a legislação brasileira que reconheça as sanções aplicadas.

8.9. Só será permitida a participação de empresas em recuperação judicial, desde que amparada em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar de procedimento licitatório.

8.10. A observância das vedações para não participação é de inteira responsabilidade do licitante que se sujeitará às penalidades cabíveis, em caso de descumprimento.

8.11. Como condição para participação no Pregão a licitante assinalará “sim” ou “não” em campo próprio do sistema eletrônico/portal de compras, relativo às seguintes declarações:

a) Que não possui, em seu quadro, trabalhadores menores de 18 anos realizando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e que em nenhuma hipótese emprega trabalhadores menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, na forma da lei;

b) Quanto aos beneficiários enquadrados no parágrafo único do art. 13 do Decreto Estadual nº 47.437/2018, declaração de que cumprem os requisitos legais para a qualificação como tal, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos art. 42 ao art. 49 da Lei Complementar nº 123/2006.

8.12. Cada licitante poderá apresentar uma só proposta por lote.

8.13. É vedado a qualquer pessoa, física ou jurídica, representar mais de uma licitante na presente licitação.

8.14. O licitante arcará integralmente com todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta, independente do resultado do procedimento licitatório.

9. DO CREDENCIAMENTO

9.1. Para acesso ao sistema eletrônico do Portal de Compras de Minas Gerais, através do qual serão praticados os atos da presente licitação, o licitante deverá cadastrar-se no Cadastro Geral de Fornecedores – CAGEF, nos termos do Decreto Estadual nº 47.524/2018, por meio do site www.compras.mg.gov.br, na opção “Cadastro de Fornecedores”.

9.1.1. O licitante deverá credenciar pelo menos um representante para desempenhar as atividades em seu nome.

9.2. O gerenciamento do Cadastro de Fornecedores é realizado exclusivamente pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG, não cabendo à COHAB MINAS solucionar eventuais problemas a ele relacionados.

9.2.1. A COHAB MINAS não possui autonomia para intervir no cadastramento do(s) fornecedor(es) para obtenção da chave e senha de acesso, haja vista ser esse procedimento de exclusiva responsabilidade da SEPLAG, provedora do sistema eletrônico. Assim sendo, em caso de dúvida, o interessado deverá entrar em contato com o Atendimento SIAD - (31) 3916-9755 ou enviar e-mail para cadastro.fornecedores@planejamento.mg.gov.br.

9.2.2. A SEPLAG disponibiliza um tutorial para auxiliar o fornecedor a realizar seu cadastro no Portal de Compras MG (“Orientação para Fornecedores”).

9.2.3. O correto uso do Portal de Compras MG é de total responsabilidade do licitante, sendo que, para auxiliá-lo, a SEPLAG disponibiliza no Portal de Compras MG manual de instrução (https://compras.mg.gov.br/wp-content/uploads/manual-pregao-e-concorrencia-fornecedor_v1-010224.pdf). A COHAB MINAS não se responsabiliza pela perda de negócios ou fases do procedimento por mal uso do sistema eletrônico.

9.3. O credenciamento dar-se-á pela atribuição de chave de identificação e de senha, pessoal e intransferível, cujo uso é de responsabilidade exclusiva do licitante, incluindo qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG, coordenadora do sistema eletrônico, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

9.4. O cadastramento do licitante junto ao sistema eletrônico implica na responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao Pregão Eletrônico, sob pena da aplicação das sanções previstas no presente Edital.

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

9.6. O licitante que desejar obter os benefícios previstos no Capítulo V da Lei Complementar nº 123/2006, disciplinados no Decreto Estadual nº 47.437/2018, deverá comprovar a condição de microempresa, empresa de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoas físicas, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas no momento do seu credenciamento no CAGEF.

9.6.1. O licitante que tenha sua situação em condição de desenquadramento na data da sessão ou da apresentação da proposta fica obrigado a informar ao Pregoeiro, por meio do chat ou do e-mail licitacao@cohab.mg.gov.br, que não está apto a usufruir dos benefícios da LC nº 123/2006, sob pena de sanção, considerando que o sistema considerará automaticamente o porte da empresa registrado no cadastro para participação no pregão e/ou indicação do vencedor da disputa ou, quando há participação ampla, identificar a situação de empate relativo a essa lei.

10. DA PROPOSTA COMERCIAL E DO ENVIO

10.1. Os fornecedores credenciados e interessados em participar da presente licitação deverão enviar suas propostas iniciais exclusivamente por meio de formulário eletrônico no site www.compras.mg.gov.br, sendo consideradas inválidas as propostas apresentadas por quaisquer outros meios. O envio das propostas deverá ocorrer até a data e horário marcados para abertura da sessão pública, não sendo aceitas propostas enviadas intempestivamente.

10.2. No ato de envio o licitante deverá inserir no sistema, na aba proposta/nova proposta inicial, um arquivo PDF com especificações do objeto e outras informações pertinentes previstas no Anexo I - Termo de Referência, conforme modelo previsto no Anexo III - Modelo de Proposta Comercial. O sistema permite até 5 (cinco) arquivos de 20 MB cada.

10.3. No ato de registro da proposta, o licitante deverá:

- a) confirmar as declarações no sistema eletrônico;
- b) indicar o valor unitário e total de cada item, assim como o valor global da proposta para o lote e a confirmação do valor calculado automaticamente pelo sistema;
- c) indicar marca e modelo dos itens, conforme especificado no Anexo III – Modelo de Proposta Comercial, quando aplicável;
- d) Preencher a proposta para o lote/item, sendo o envio de documentos de forma posterior a abertura da sessão.

10.3.1. O preenchimento dos campos do sistema bem como o arquivo referente à Proposta Comercial anexada deverá se referir, individualmente, a cada lote.

10.4. O representante do consórcio deverá informar sua formação, inserir dados das empresas consorciadas e fazer o upload do Termo de Constituição. Penalidades serão aplicadas caso um licitante participe em mais de uma formação de consórcio ou de forma isolada.

10.5. O prazo de validade da proposta será de 60 (sessenta) dias, contados da data de abertura da sessão pública desta licitação.

10.5.1. A proposta que omitir o prazo de validade previsto acima será entendida como válida pelo prazo indicado.

10.6. No preço ofertado pela licitante, deverão estar incluídos todos os tributos, taxas, encargos e demais custos diretos e indiretos necessários ao objeto ora contratado, razão pela qual não serão considerados pleitos de acréscimos após a abertura da proposta.

10.6.1. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

- 10.6.2. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 10.6.3. A isenção do ICMS concedida aos fornecedores estabelecidos no estado de Minas Gerais, prevista no art. 6º, item 136, Parte I, Anexo I do Decreto Estadual nº. 43.080, de 13 de dezembro de 2002, NÃO se aplica à COHAB MINAS, devendo os fornecedores mineiros informar nas propostas enviadas os preços sem a dedução relativa ao mencionado imposto.
- 10.7. Todos os preços ofertados deverão ser apresentados em moeda corrente nacional, em algarismos com 2 (duas) casas decimais após a vírgula.
- 10.8. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam a licitante e, futuramente, a Contratada.
- 10.9. Todas as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos serão tacitamente aceitas pelo licitante no ato do envio de sua proposta.
- 10.10. Até a abertura da sessão, o licitante poderá retirar ou substituir, no sistema eletrônico, os documentos anteriormente encaminhados.
- 10.11. Os documentos da proposta do licitante melhor classificado serão disponibilizados para avaliação apenas no momento de verificação da efetividade da proposta (análise de exequibilidade), posterior à disputa (sessão de lances) ou abertura da proposta.
- 10.12. No caso de eventual divergência entre o valor proposto pelo licitante no sistema eletrônico e o constante dos Anexos da Proposta, prevalecerá o primeiro.
- 10.13. O licitante deverá preencher os campos de “Declaração de atendimento pelo fornecedor às regras” para usufruir das preferências, em caso de “empate real”, indicando “sim” ou “não”.
- 10.14. Não será estabelecida, nessa etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas apresentadas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos de negociação e julgamento da proposta.

11. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DO ENVIO

11.1. Após a indicação do licitante melhor classificado, o Pregoeiro disponibilizará "link" para envio dos documentos de habilitação, via “upload”, em até 05 (cinco) arquivos de 20Mb cada.

11.1.1. Os documentos deverão ser encaminhados em até 02 (duas) horas, prorrogáveis por igual período, mediante solicitação do licitante ou de ofício pelo Pregoeiro.

11.1.2. Em caráter excepcional e caso seja detectado problemas no envio dos documentos de habilitação na forma acima prevista, em decorrência de erros gerados pelo sistema eletrônico, confirmado pela SEPLAG, o Pregoeiro poderá autorizar o envio da documentação através do e-mail licitacao@cohab.mg.gov.br.

11.2. O licitante que possuir o CERTIFICADO DE REGISTRO CADASTRAL – CRC emitido pela Unidade Cadastradora da Secretária de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG poderá utilizá-lo como substituto de documento de habilitação dele constante e exigido nesta licitação, desde que este esteja com a validade em vigor no CRC. Caso o documento constante no CRC esteja com a validade expirada, o licitante deverá apresentar documento novo com a validade em vigor.

11.2.1. Serão analisados no CRC somente os documentos exigidos para esta licitação, sendo desconsiderados todos os demais, mesmo que estejam com a validade expirada.

11.3. HABILITAÇÃO JURÍDICA

11.3.1. Se Empresário Individual:

- a) Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b) Comprovante de inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis (registro comercial), no caso de empresário individual;
- c) Cópia do passaporte com visto que permita atuar profissionalmente no Brasil, no caso de estrangeiro.

11.3.2. Se Pessoa Jurídica:

- a) Ato constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado no Registro Público de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme a respectiva natureza, os documentos citados poderão ser substituídos apenas pela última alteração, caso seja consolidada;
- b) Documento de eleição dos administradores, procuração ou ata de assembleia que outorgou poderes ao(s) representante(s), em caso dessa atribuição e do(s) dados pessoais do(s) representante(s) não constarem do estatuto ou contrato social;
- c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade desempenhada assim o exigir;
- e) Documento de identificação oficial do representante legal.

11.3.3. Se Consórcio:

- a) Termo de Compromisso de Constituição de Consórcio, público ou particular, na forma do subitem 6.2.4 deste Edital.

11.4. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

- a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, em caso de empresário individual.
- b) Prova de regularidade perante a Seguridade Social, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.
- c) Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) Certificado de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos

Trabalhistas.

11.4.1. A comprovação da regularidade fiscal deverá ser efetuada mediante a apresentação das competentes certidões negativas de débitos, ou positivas com efeitos de negativas.

11.4.2. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição, sendo-lhes concedido, no momento apropriado, o tratamento diferenciado e simplificado, nos termos da Lei Complementar nº 123/06 e suas alterações posteriores.

11.5. **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

11.5.1. Capacitação Técnico-operacional

11.5.2. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a licitante prestou serviços de emissão e entrega de documentos finais de contratos de financiamento habitacional quitados, com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas.;

11.5.3. Serão aceitas a prestação de serviços de complexidade tecnológica e operacional similar ou superior com o objeto da licitação;

11.5.4. Consideram-se serviços similares a prestação de serviços de consultoria e/ou assessoramento em processos de regularização imobiliária e cartorária, com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas.

11.5.5. Consideram-se atividades de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior a disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas voltadas à automação de processos administrativos com, no mínimo, as seguintes funcionalidades:

- a) geração automatizada de documentos com valor legal;
- b) tramitação de processos;
- c) geração de relatórios gerenciais;
- d) coleta de assinaturas (digitais ou eletrônicas);
- e) capacidade de integração ou de importação de dados de sistemas internos legados da Cohab Minas;
- f) gestão centralizada de fluxos operacionais;
- g) tratamento, saneamento e qualificação de bases de dados cadastrais, sem perda de informações históricas;
- h) rastreabilidade em tempo real das etapas executadas (exemplo: rastreio do correio);
- i) disponibilização de acessos individualizados para usuários, com logs de acesso.

11.5.6. O licitante deverá emitir declaração - conforme modelo do ANEXO V - atestando que dispõe das soluções tecnológicas integradas com as funcionalidades mínimas obrigatórias descritas no 11.5.5.

11.6. Capacitação Técnico-profissional

11.6.1. O licitante deverá apresentar declaração formal atestando que, caso contratado, disporá de equipe técnica qualificada, composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais, responsáveis pela execução dos serviços contratados:

11.6.1.1. Um profissional com formação em Direito, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), com experiência comprovada de, no mínimo, 5 (cinco) anos em atividades relacionadas ao direito notarial e imobiliário;

11.6.1.2. Um profissional com formação em Tecnologia da Informação ou área correlata (curso técnico ou superior), com conhecimento técnico compatível com as atividades exigidas neste Termo de Referência, especialmente no que se refere ao uso de soluções tecnológicas integradas;

11.6.1.3. O(s) profissional(ais) cujo(s) atestado(s) tenha(m) atendido à exigência de capacidade técnica profissional deverá(ão) comprovar vínculo com a licitante, as experiências exigidas e a formação na data da assinatura do contrato. Esta comprovação poderá ser feita por meio de cópia da Ficha de Registro do empregado, da CTPS, do Contrato de prestação de serviços ou documento equivalente.

11.6.1.4. Os serviços comprovados através dos atestados apresentados deverão ser satisfatórios.

11.6.1.5. Os profissionais indicados pela licitante para fins de comprovação da capacitação técnica profissional deverão participar dos serviços objeto desta licitação, admitindo-se sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela contratante.

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

11.8. 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).

11.9. **Quanto à QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

11.9.1. 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.

11.10. **DECLARAÇÕES**

11.10.1. Anexo IV - Declaração inexistência de fatos impeditivos; conhecimento e concordância com os termos do edital e seus anexos; e art. 7º, XXXIII da CF/88;

11.11. **INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A HABILITAÇÃO**

11.11.1. As ME, EPP e Equiparadas deverão apresentar toda a documentação exigida para habilitação, mesmo que estas apresentem alguma restrição fiscal.

11.11.2. Os licitantes poderão deixar de apresentar os documentos de habilitação que constem vigentes no CAGEF, cuja consulta é pública. Nesse caso os licitantes assinalarão em campo próprio no sistema a opção por utilizar a documentação cadastrada no CAGEF, não sendo necessário o envio dos documentos que estiverem vigentes. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

11.11.3. Serão admitidas assinaturas digitais e eletrônicas, desde que, para as eletrônicas, constem meios hábeis à verificação de sua autenticidade, incluindo, mas não se limitando, a QR Codes e códigos para validação em links de sites expressamente indicados no documento em questão.

11.11.4. Salvo disposição em contrário expressa neste Edital, a autenticidade da assinatura dos documentos será feita através de comparação, a ser realizada pelo Pregoeiro com aquela constante do documento de identidade do signatário, nos termos do art. 3º, inc. I, da Lei nº 13.726/2018.

11.11.5. Os documentos exigidos deverão estar dentro do prazo de suas respectivas validades. Aqueles que não possuírem expressamente prazo de validade somente serão aceitos quando emitidos até 6 (seis) meses antecedentes à data da sessão pública.

11.11.6. Empresas estrangeiras poderão participar com documentos apresentados com tradução livre.

11.11.6.1. O licitante deverá ter procurador residente e domiciliado no Brasil, com poderes para receber citação, intimação e responder administrativa e judicialmente por seus atos, juntando o instrumento de mandato com os documentos da habilitação.

11.11.7. Os dados pessoais obtidos em razão dos procedimentos da avaliação dos documentos de habilitação serão tratados à luz da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

12. DA SESSÃO PÚBLICA DE PREGÃO

12.1. No dia e horário publicados será aberta pelo Pregoeiro, através do sistema eletrônico do Portal de Compras de Minas Gerais, a sessão pública desta licitação.

12.1.1. O Pregoeiro poderá suspender, adiar ou reabrir a sessão pública, a qualquer momento, informando previamente os licitantes por meio do sistema eletrônico supramencionado.

12.2. O sistema disponibilizará campo próprio (chat) para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes, e ordenará automaticamente as propostas iniciais, sendo que todas as propostas cadastradas participarão da fase de lances.

12.3. Iniciada a fase competitiva, os licitantes poderão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com valor correspondente ao valor total/global do lote

12.3.1. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances deverá ser de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

12.3.2. O licitante somente poderá oferecer valor inferior em relação ao último lance por ele ofertado, conforme o critério de julgamento, observado o intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta.

12.3.3. Não serão aceitos lances iguais e prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro no sistema.

12.3.4. Serão aceitos lances intermediários, iguais ou superiores ao menor lance já proposto.

12.3.5. Caso o licitante não apresente lances, será considerada sua proposta inicial para a classificação final.

12.3.6. Para lances incorretos, o licitante poderá solicitar ao Pregoeiro a exclusão de seu último lance. A responsabilidade pela solicitação de exclusão ou manutenção de lances é integralmente do licitante.

12.4. No decorrer da sessão pública serão divulgados, em tempo real, o valor e horário do menor lance apresentado pelos licitantes bem como todas as mensagens trocadas no “chat” do sistema, sendo vedada a identificação do licitante até o encerramento da fase de lances, sob pena de desclassificação.

12.5. Se houver desconexão do sistema para o Pregoeiro, mas permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão sendo recebidos, sem prejuízo dos atos realizados.

12.5.1. Quando a desconexão do sistema eletrônico persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos para o Pregoeiro, a sessão pública será suspensa, após a finalização do envio dos lances, e reiniciada somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação do fato no site da COHAB MINAS ou no chat do sistema.

12.6. O MODO DE DISPUTA adotado no presente certame é o ABERTO

12.6.1. Neste modo de disputa os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos.

12.6.2. A etapa de envio de lances terá duração de 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos 2 (dois) minutos do período de duração desta etapa.

12.6.2.1. Encerrada a etapa de envio de lances sem prorrogação automática pelo sistema, o Pregoeiro poderá, mediante justificativa, admitir o reinício da etapa de envio de lances.

12.6.2.2. A prorrogação automática da etapa de envio de lances será de 2 (dois) minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances durante a prorrogação, inclusive quando se tratar de lances intermediários.

12.6.2.3. Na hipótese de não haver novos lances durante a prorrogação automática, a etapa de envio de lances será encerrada automaticamente e o sistema ordenará e divulgará os lances.

12.6.2.4. O licitante que oferecer o menor preço será o melhor classificado, respeitando-se a ordem cronológica dos lances.

12.6.2.5. Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o Pregoeiro poderá admitir o reinício da disputa aberta para a definição das demais colocações.

12.6.2.5.1. O licitante detentor do melhor lance não participará da nova sessão de lances.

12.6.2.5.2. Após o reinício, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários, podendo optar por não ofertar nenhum lance no sistema.

12.6.2.5.3. Encerrada a etapa de que trata o subitem anterior, o sistema ordenará e divulgará os lances.

12.7. DO EMPATE FICTO

12.7.1. Em atenção ao direito de preferência exercido pelas ME/EPP, conforme art. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/06 será oportunizado a essas empresas que:

- a) Nessas condições, as propostas de microempresa, empresa de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoas físicas, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas que se encontrarem na faixa de até 5% (cinco por cento) acima da melhor proposta ou melhor lance serão consideradas empatadas com a primeira colocada.
- b) O licitante terá o prazo de 5 (cinco) minutos para enviar novo lance, sob pena de preclusão do direito de preferência.
- c) Caso a microempresa, empresa de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoas físicas, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa, empresa de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoas físicas, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas que se encontrem naquele intervalo de 5% (cinco por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.
- d) No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas, empresa de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoas físicas, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas que se encontrem nos intervalos estabelecidos nos subitens anteriores, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

12.8. DO EMPATE REAL

12.8.1. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão utilizados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem:

- a) disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;
- b) avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos nesta Lei;
- c) desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;
- d) desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

12.8.2. Em igualdade de condições, se não houver desempate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

- a) empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do Estado em que este se localize;
- b) empresas brasileiras;
- c) empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;
- d) empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da [Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009](#).

12.8.3. Na hipótese de persistir o empate, haverá sorteio pelo sistema eletrônico dentre as propostas empatadas.

12.9. DA VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE DA PROPOSTA

12.9.1. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, o Pregoeiro realizará a verificação da conformidade da proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto estipulado e à compatibilidade do preço ou desconto final em relação ao estimado para a contratação.

12.9.2. O licitante melhor classificado deverá encaminhar sua proposta adequada ao último lance ofertado em até 2 (duas) horas, prorrogáveis por igual período mediante solicitação do licitante ou de ofício pelo Pregoeiro.

12.9.3. Caso tenha exigência de amostra ou prova de conceito, o Pregoeiro suspenderá a sessão, conforme prazo e condições definidos no Termo de Referência, para seu cumprimento.

12.9.4. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) contiverem vícios insanáveis;
- b) não obedecerem às especificações técnicas dispostas no Edital e Anexos;
- c) apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação;
- d) não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pelo Pregoeiro;
- e) tiverem sua amostra rejeitada ou não a entregar no prazo e na forma estabelecidas;
- f) apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do Edital, desde que insanável.

12.9.4.1. A proposta cujo preço unitário de item do lote estiver acima do custo unitário do item relacionado na planilha de referência da Administração, poderá ter seus valores adequados das seguintes formas:

- a) Aplicação de desconto percentual linear nos preços unitários da proposta inicial, calculado a partir da diferença entre o valor global da proposta vencedora e o valor global da respectiva proposta inicial, dividida pelo valor global inicial;
- b) Readequação não linear dos preços unitários, a critério do licitante, respeitado como limite máximo o valor global final ofertado, desde que os preços unitários finais sejam menores ou iguais aos preços unitários da proposta inicial.

12.9.5. No caso de bens e serviços em geral, é indício de inexequibilidade das propostas valores inferiores a 50% do valor orçado pela Administração.

12.9.5.1. No caso de obras e serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela COHAB MINAS.

12.9.5.2. A inexequibilidade somente será identificada após diligência do Pregoeiro, que comprove:

- a) Que o custo do fornecedor ultrapassa o valor da proposta;
- b) Inexistirem custos de oportunidade capazes de justificar o vulto da oferta.

12.9.5.2.1. O Pregoeiro poderá fixar prazo para que o licitante demonstre a exequibilidade de seu preço por meio da apresentação de justificativa, planilha de custos elaborada pelo próprio licitante, contratos em andamento com preços semelhantes, além de outros documentos julgados pertinentes.

12.9.5.3. Não havendo a comprovação da exequibilidade do preço, a proposta será desclassificada.

12.9.5.4. Na análise das propostas não será considerada qualquer oferta de vantagem.

12.9.6. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta cuja verificação de conformidade foi realizada pelo Pregoeiro, depois de definido o resultado do julgamento das propostas.

12.10. DA NEGOCIAÇÃO

12.10.1. Após o término da etapa de verificação de efetividade da proposta, o Pregoeiro poderá negociar, por meio do sistema e de forma pública e transparente, condições mais vantajosas com o primeiro colocado.

12.10.2. A negociação será realizada por meio do chat, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

12.10.3. O Pregoeiro solicitará ao licitante melhor classificado que, no prazo de até 2 (duas) horas, prorrogáveis por igual período mediante solicitação do licitante ou de ofício pelo Pregoeiro, envie a proposta, mesmo que sem alterações, adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

12.10.3.1. A partir da convocação do Pregoeiro para envio dos documentos, será disponibilizado um link no chat no qual o licitante deverá acessar e incluir os arquivos solicitados.

12.10.4. No caso de licitações em que o procedimento exija apresentação de planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, do detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas – BDI e dos Encargos Sociais – ES, estas deverão ser encaminhadas pelo Sistema com os respectivos valores readequados à proposta vencedora, após negociação.

12.10.5. Encerrada a etapa de negociação após o ajuste da proposta solicitada via Portal de Compras, competirá ao Pregoeiro a avaliação dos seus aspectos formais, devendo encaminhá-la para apreciação da área técnica, que aprovará ou não de forma fundamentada.

12.10.6. A proposta readequada deverá estar em consonância com o detalhamento e as condições previstas no item 10 deste Edital, sob pena de desclassificação.

12.10.7. Se a proposta ou o lance de menor valor não for aceitável, o Pregoeiro examinará a proposta ou o lance subsequente, verificando a sua conformidade e assim sucessivamente, até a obtenção de uma proposta que atenda ao presente Edital.

12.10.8. Constatado o atendimento das exigências fixadas neste Edital em relação à Proposta Comercial, o Pregoeiro examinará a documentação de habilitação.

13. DO JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

13.1. Os documentos de habilitação poderão ser enviados para análise e aprovação da área técnica, que deverá fazê-lo de forma fundamentada.

13.2. O Pregoeiro poderá suspender a sessão pública para analisar a habilitação, informando previamente os licitantes por meio do Chat do sistema eletrônico.

13.3. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação, o Pregoeiro verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- b) Cadastro Informativo de Inadimplência em relação à Administração Pública do Estado de Minas Gerais – CADIN, da Secretaria de Estado de Fazenda (art. 10, do Decreto Estadual nº 44.694/2007);
- c) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP (art. 47 do Decreto Estadual nº 45.902/2012).

13.3.1. Para fins de habilitação, o Pregoeiro verificará as informações constantes no CAGEF e CAFIMP.

13.3.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei nº 8.429/1992.

13.4. A verificação pelo Pregoeiro nos sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova para fins de habilitação.

13.5. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação dos documentos em substituição às certidões requeridas para fins de comprovação de condição de habilitação.

13.6. A possibilidade da consulta pelo Pregoeiro não constitui direito do licitante. A COHAB MINAS não se responsabilizará pela eventual indisponibilidade dos meios eletrônicos, no momento da verificação.

13.7. O Pregoeiro poderá, no julgamento da habilitação e das propostas, sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível aos licitantes, e lhes atribuirá validade e eficácia para fins de habilitação e classificação, devendo os documentos produzidos serem juntados ao processo.

13.8. As Microempresas e as Empresas de Pequeno Porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que essa apresente alguma restrição, caso em que será assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis para regularização e inserção no Portal de Compras, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, nos termos do § 1º do art. 43 da Lei Complementar nº 123/2006 e suas alterações posteriores.

13.8.1. Se houver a necessidade de abertura do prazo para a regularização da documentação fiscal, a sessão pública para o lote específico será suspensa, com registro no “chat”, ocasião em que todos os presentes ficarão, desde logo, intimados a comparecer no dia e horário informados para a retomada da sessão do lote em referência.

13.9. Em caso de dúvida quanto à autenticidade de documento apresentado, o Pregoeiro concederá prazo para apresentação do documento original ou por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou em cópia simples acompanhada do respectivo original para ser autenticada pelo Pregoeiro.

13.10. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados, o licitante será convocado a encaminhá-los, via sistema, no prazo de 02 (duas) horas, prorrogável por igual período, sob pena de inabilitação.

13.11. Para efeito do julgamento da habilitação, será considerado como referência para a validação dos documentos a data da abertura das propostas.

13.12. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência para:

- a) Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;
- b) Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas; e,
- c) Ateste de condição de habilitação preexistente à abertura da sessão pública.

13.12.1. Não se considera documento novo aquele destinado a atestar condição de habilitação preexistente à abertura da sessão pública, apresentado em sede de diligência.

13.13. Será inabilitado o licitante que:

- a) Deixar de apresentar quaisquer dos documentos exigidos no item 11 ou apresentá-los com vícios, com a validade expirada ou em desconformidade com o previsto neste Edital e seus Anexos;
- b) Descumprir diligência;
- c) Não atender a quaisquer dos requisitos exigidos para a habilitação.

13.14. Verificado o atendimento das exigências fixadas neste Edital em relação aos Documentos para Habilitação, o licitante será declarado vencedor.

13.15. Rejeitada a documentação de habilitação, o Pregoeiro inabilitará o licitante e retornará à fase de verificação da conformidade da proposta, na ordem de classificação, observadas as regras deste Edital e seus Anexos.

13.15.1. Quando todos os licitantes forem inabilitados ou todas as propostas forem desclassificadas, o Pregoeiro, no interesse da COHAB MINAS, poderá fixar aos licitantes prazo que julgar suficiente para a apresentação de nova documentação ou de outras propostas esboçadas das causas que culminaram nas respectivas inabilitações ou desclassificações para realização de nova classificação e/ou de nova etapa de habilitação segundo as regras deste edital, conforme o caso.

13.16. Serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação dos licitantes cuja análise foi realizada pelo Pregoeiro, depois de definido o resultado do seu julgamento.

14. DO RECURSO

14.1. Finalizado o julgamento das propostas e do ato de habilitação ou inabilitação do lote, será aberto pelo Pregoeiro prazo de 10 (dez) minutos para que os licitantes manifestem, por meio do sistema eletrônico, sua intenção de recorrer.

14.1.1. A falta de manifestação imediata e motivada da intenção de recorrer dos licitantes importará decadência do direito de recorrer.

14.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio no sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da notificação acerca da conclusão do juízo de admissibilidade relativo às manifestações de intenção de recorrer, realizado pelo Pregoeiro.

14.2.1. O juízo de admissibilidade será realizado após a etapa de manifestação de intenção de recorrer de que trata o item 14.1, ao final da etapa de habilitação ou, na hipótese de adoção da inversão de fases, da etapa de julgamento das propostas.

14.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentarem suas contrarrazões no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data final do prazo do recorrente, pelas mesmas formas de apresentação do recurso.

14.4. A documentação referente ao certame, proposta e documentos de habilitação já aceitos, estarão disponíveis para consulta dos interessados no Portal de Compras.

14.5. Todos os atos relacionados à interposição de recurso, compreendida a manifestação da intenção do licitante durante a sessão pública e o encaminhamento das razões do recurso e de eventuais contrarrazões pelos demais licitantes, deverão, sob pena de não serem conhecidos:

- a) ser realizados por meio do sistema eletrônico, exclusivamente em campo próprio do Portal de Compras, inclusive a juntada de documentos complementares;
- b) ser assinadas pelo representante legal ou pelo representante do licitante no pregão ou, se assinada por representante diferente, deverá ser enviado comprovante de seu poder de representação (documento de procuração e de identidade).

14.6. Em caso de indisponibilidade do sistema, previamente comprovada pelo Pregoeiro, deverá o recurso, dentro do prazo legal, ser encaminhado para o e-mail licitacao@cohab.mg.gov.br.

14.7. Não serão conhecidos recursos não registrados na forma e prazo estabelecidos neste item.

14.8. Após a decisão motivada do recurso pelo Pregoeiro, que poderá reconsiderar sua decisão ou mantê-la, a ata do julgamento será submetida à Autoridade Administrativa para decisão final.

14.9. Os recursos têm efeito suspensivo, isto é, até que sejam decididos o processo licitatório não terá seguimento.

- 14.10. O acolhimento de recurso importará a invalidação exclusivamente dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 14.11. As decisões dos recursos serão divulgadas diretamente no Portal de Compras, no link gerado pelo recurso interposto, podendo ser divulgada também no site da COHAB MINAS – www.cohab.mg.gov.br.

15. DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO DO CERTAME

- 15.1. A presente licitação somente poderá ser revogada por razão de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulada, no todo ou em parte, por ilegalidade insanável, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e fundamentado, nos termos do art. 62 da Lei Federal nº 13.303/2016 e do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB MINAS.
- 15.2. Os recursos contra decisão de anulação ou revogação do certame deverão ser encaminhados no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da intimação dos atos, assinados pelo representante legal ou credenciado do licitante, acompanhados de cópia do documento de identificação e CPF do signatário e comprovante do poder de representação, enviados exclusivamente pelo Portal de Compras.
- 15.2.1. A intimação dos atos será feita mediante publicação no Portal de Compras.

16. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

- 16.1. Encerradas as fases de julgamento e habilitação e esgotados os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior para adjudicar o objeto e homologar o procedimento.

17. DO CONTRATO

- 17.1. Homologado o procedimento licitatório, o licitante vencedor do certame, doravante denominado adjudicatário, será convocado para assinar o Contrato, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da convocação, sob pena de decadência do direito à contratação.
- 17.1.1. O prazo a que se refere o subitem anterior poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada do licitante vencedor e a critério da COHAB MINAS.
- 17.2. **A convocação para assinar o Contrato ocorrerá por meio de e-mail.**
- 17.2.1. O(s) profissional(is) cujo(s) atestado(s) tenha(m) atendido à exigência de capacidade técnica profissional deverá(ão) comprovar vínculo com a licitante e as experiências exigidas na Qualificação Técnica na data da assinatura do contrato. Esta comprovação poderá ser feita por meio de cópia da Ficha de Registro do empregado, da CTPS, do Contrato de prestação de serviços ou documento equivalente.
- 17.3. Na hipótese de o licitante vencedor ser estrangeiro, para fins de assinatura do Contrato, os documentos de habilitação deverão ser traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto Federal nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.
- 17.4. Caso o adjudicatário não comprove a manutenção das condições de habilitação consignadas no Edital ou se recuse a assinar o Contrato, a COHAB MINAS convocará os licitantes remanescentes, respeitada a ordem de classificação, para celebrar o Contrato, após comprovados os requisitos de habilitação, análise de proposta e de todos os documentos complementares e realizada a negociação, dentro das melhores condições para a administração.
- 17.5. A recusa em assinar o Contrato dentro do prazo previsto é considerada falta de natureza grave, ensejando o licitante vencedor a sanção de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a COHAB MINAS, conforme as disposições sobre sanções deste Edital e seus Anexos.
- 17.6. O instrumento de contratação, e demais atos firmados com a COHAB MINAS, serão assinados de maneira eletrônica, por intermédio do Sistema Eletrônico de Informações do Governo do Estado de Minas Gerais - SEI/MG.
- 17.7. Para a assinatura eletrônica, caso ainda não possua cadastro, o(s) licitante(s) interessado(s) deverá (ão) acessar o Sistema Eletrônico de Informações do Governo do Estado de Minas Gerais - SEI/MG, por meio do link <https://goo.gl/DRLXHo>, e clicar em "Clique aqui se você ainda não está cadastrado".
- 17.8. Dúvidas com relação ao cadastro no SEI podem ser encaminhadas para o e-mail atendimentosei@planejamento.mg.gov.br.
- 17.9. A realização do cadastro como Usuário Externo no SEI/MG importará na aceitação de todos os termos e condições que regem o processo eletrônico, conforme Decreto nº 47.222, de 2017, e demais normas aplicáveis, admitindo como válida a assinatura eletrônica na modalidade cadastrada (login/senha), tendo como consequência a responsabilidade pelo uso indevido das ações efetuadas e das informações prestadas, as quais serão passíveis de apuração civil, penal e administrativa.
- 17.10. As regras e condições contratuais estão integralmente previstas no Anexo II - Minuta do Contrato deste Edital.

17.10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- 17.10.1. 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, além das demais obrigações constantes no Anexo I - Termo de Referência e na legislação vigente.
- 17.10.2. Além das demais obrigações constantes no Termo de Referência e na legislação vigente, compete à COHAB MINAS:
- 17.10.2.1. Fiscalizar e avaliar a execução do objeto contratado, através do fiscal designado.
- 17.10.2.2. Realizar o recebimento do objeto contratual.
- 17.10.2.3. Realizar os pagamentos devidos à CONTRATADA, nas condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.
- 17.10.2.4. Comunicar à CONTRATADA, por escrito da abertura de procedimento administrativo para a apuração de condutas irregulares da Contratada, concedendo-lhe prazo para o exercício do contraditório e ampla defesa;
- 17.10.2.5. A aplicação de eventual penalidade.

18. DAS SANÇÕES

18.1. Poderão ser aplicadas as sanções previstas nos artigos 82 a 84 da Lei nº 13.303/2016, para os casos de inexecução contratual e as previstas no RILC da COHAB MINAS para os atos que dizem respeito ao licitante/contratado que:

- a) Deixar de apresentar documentação exigida para o certame;
- b) Apresentar documentação falsa;
- c) Ensejar o retardamento da execução do objeto da licitação;
- d) Não manter a proposta;
- e) Falhar ou fraudar a execução do futuro Contrato;
- f) Tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- g) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- h) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a COHAB MINAS em virtude de atos ilícitos praticados.

18.2. Se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei Federal nº 12.846/2013 e pelo Decreto Estadual nº 46.782/2015 serão comunicados à Controladoria Geral do Estado, conforme regulamento aplicável.

18.3. As sanções serão aplicadas somente mediante prévio processo administrativo punitivo.

19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Em razão da desclassificação de todas propostas ou lances e/ou da inabilitação de todos os participantes, a presente licitação poderá restar fracassada.

19.2. Em razão da ausência de interessados, a presente licitação poderá restar deserta.

19.3. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o dia do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.

19.3.1. Só se iniciam e vencem os prazos referidos neste artigo em dia de expediente administrativo na COHAB MINAS.

19.3.2. Nos prazos expressos em dias úteis, serão computados somente os dias em que ocorrer expediente administrativo na COHAB MINAS.

19.4. Os documentos e a proposta apresentados pelo licitante vencedor serão parte integrante do contrato. No caso de divergência, prevalecerão os termos do Contrato.

19.5. No caso de eventual divergência:

- a) entre este Edital e seus Anexos, prevalecerão as disposições do primeiro;
- b) entre as especificações do objeto descritas no Portal de Compras e as especificações constantes deste Edital e Anexos, prevalecerão as últimas;
- c) entre o descritivo dos itens no Edital e no Termo de Referência- Anexo I e demais Anexos, prevalecerá o descritivo contante no Termo de Referência e demais Anexos.

19.6. É facultada ao Pregoeiro ou à Autoridade Competente, em qualquer fase da licitação, proceder consultas ou diligências que entender cabíveis, interpretando as normas a favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.

19.6.1. Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, esta somente poderá ser reiniciada mediante aviso prévio com, no mínimo, 24 horas de antecedência, e a ocorrência será registrada em ata.

19.6.2. O não cumprimento da diligência ensejará a inabilitação do licitante ou a desclassificação da proposta comercial do licitante.

19.7. Em qualquer fase, o Pregoeiro deverá promover a correção dos vícios sanáveis, isto é, falhas, complementação de insuficiências ou correções de caráter formal que possam ser sanados no curto prazo previsto no edital e de forma simples, desde que não contrariem a legislação vigente e não comprometam a lisura da licitação.

19.8. Serão consideradas não escritas as especificações, forma de execução do objeto ou qualquer outra condição, propostas pelo licitante, que estejam em desacordo com o estipulado neste Edital.

19.9. A COHAB MINAS poderá prorrogar, por conveniência exclusiva e a qualquer tempo, os prazos dispostos neste Edital.

19.10. Caberá ao licitante acompanhar as operações no Sistema Eletrônico, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da não observância de quaisquer mensagens emitidas no Sistema ou de sua desconexão.

19.11. O licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase desta licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação ou inabilitação do licitante ou a rescisão contratual, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

19.12. O licitante fica ciente de que ocorrerá a publicação dos dados pessoais como nome completo e CPF de seu sócio representante nos instrumentos jurídicos celebrados, que serão publicados em portal de transparência com acesso livre, para fins de cumprimento da Lei de Acesso à Informação.

19.13. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para solucionar quaisquer questões oriundas desta licitação.

TERMO DE REFERÊNCIA- LICITAÇÃO**1. OBJETO**

1.1. Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) e em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

1.1.1. Para os fins deste Termo de Referência, considera-se:

1.1.1.1. Escritura: nomenclatura genérica adotada para se referir ao Contrato Particular de Compra e Venda com Força de Escritura Pública, utilizado na formalização da transferência da titularidade do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda após a quitação;

1.1.1.2. Êxito: a efetiva emissão e entrega do Contrato Particular de Compra e Venda com Força de Escritura Pública ao mutuário ou possuidor, com a correspondente atualização da base de dados da contratante.

LOTE ÚNICO				
ITEM	CÓDIGO CATMAS	Descrição	Un.	Quantidade
1	000145742	prestação de serviços de emissão e entrega de documentos finais de contratos de financiamento habitacional quitados	un	10.000

2. DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. O serviço objeto desta licitação será executado sob demanda e remunerado no êxito, prioritariamente de forma remota, com possibilidade de utilização do espaço físico da Contratante e da Contratada para realização de reuniões, suporte funcional e eventual capacitação dos colaboradores.

2.2. A periodicidade, os quantitativos, as etapas e os fluxos detalhados dos serviços serão definidos em cronograma de execução, a ser elaborado conjuntamente pela Contratante e pela Contratada, com base nos resultados e nas diretrizes estabelecidos durante a implementação e execução da Fase Piloto, observando-se o prazo e as condições previstos no subitem 3.1.

2.2.1. O prazo para a implementação da “Fase Piloto” e para a entrega do cronograma de execução poderá ser prorrogado, mediante mútuo acordo entre as partes, desde que haja justificativa formal e fundamentada, devidamente registrada em documento específico;

2.3. Constituem escopo dos serviços:

2.3.1. **Validação e Saneamento da Base de Dados:** Validação do cadastro de mutuários, e eventual saneamento e higienização da base de dados da Cohab Minas, com o fornecimento de telefones, endereços e e-mails dos mutuários ou possuidores, devidamente atualizados;

2.3.2. **Utilização de Plataformas Digitais para Atualização Cadastral:** Utilização de plataformas digitais para contato e atualização do cadastro, como, por exemplo, "Chatbot" com Inteligência Artificial e Automação Robótica de Processos (RPA) para Whatsapp, podendo, inclusive, utilizar mídias sociais para interação, associada a estratégias de marketing para estímulo e incentivo do mutuário à regularização da situação cadastral e jurídica junto à Cohab Minas;

2.3.3. **Autorização para Uso de Imagens e Referências Institucionais:** Toda e qualquer utilização ou divulgação de imagem, nome ou referência a programas que façam associação com a Cohab Minas deverão ser previamente submetidas à aprovação da contratante;

2.3.4. **Coleta de Documentos Pessoais do Mutuário:** Coleta dos documentos pessoais do mutuário ou possuidor, incluindo, mas não se limitando a: RG, CPF, certidão de estado civil, comprovante de residência e quaisquer outros necessários para a regularização e emissão do documento final;

2.3.4.1. **Documentos Adicionais:** Em casos específicos, como falecimento, divórcio, doação, partilha ou contrato de gaveta, poderão ser exigidos documentos adicionais;

2.3.5. **Atendimento aos Normativos Internos da Cohab Minas:** Atendimento aos normativos internos da Cohab Minas quanto à regularização e reconhecimento de contratos de gaveta e usucapião administrativo;

2.3.6. **Consultoria para Aprimoramento de Modelos de Escrituras:** Consultoria para aprimoramento dos modelos de escrituras, em conformidade com as exigências legais e os provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, além da interface com o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG);

2.3.7. **Assessoria ao Mutuário em Exigências Cartorárias:** Assessoria aos mutuários visando à orientação e ao acompanhamento do cumprimento de exigências cartorárias, incluindo aquelas relacionadas à assinatura digital, em conformidade com a Lei nº 14.063/2020, o Provimento nº 93/2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e suas alterações;

2.3.8. **Emissão e Entrega de Escrituras:** Realizar a emissão e entrega dos Contratos de Compra e Venda com força de Escritura Pública (escrituras) aptos ao registro no Cartório de Registro de Imóveis;

2.3.9. **Atendimento a Notas Devolutivas do Cartório de Registro de Imóveis:** Responder e atender a eventuais notas devolutivas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, referentes à negativa de registro, averbação ou complementação de documentos, permanecendo essa obrigação pelo prazo de 12 (doze) meses subsequentes à efetiva entrega do documento;

2.3.10. **Disponibilização de Dados e Documentos:** Disponibilização de todos os dados e documentos produzidos, tratados

ou organizados no âmbito da execução contratual, em formato digital, mediante armazenamento em ambiente de computação em nuvem ou em banco de dados estruturado, com acesso remoto e seguro para a contratante;

2.3.11. **Interoperabilidade com Sistemas da Cohab Minas:** Interoperabilidade e possibilidade de melhoria dos sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos - GED, e outros atualmente utilizados pela Companhia, conforme formatos e estrutura de metadados previamente aprovados pela contratante;

2.3.12. **Elaboração de Cronograma de Execução:** Antes da execução integral dos serviços a contratada deverá apresentar um cronograma de execução contendo a descrição das etapas, fluxos, ferramentas tecnológicas utilizadas e cronograma detalhado, a ser validado pela contratante, conforme subitens 2.2 e 3.1;

2.3.13. **Capacitação Técnica e Suporte:** Disponibilização de equipe técnica para esclarecimentos, suporte funcional e eventual capacitação dos colaboradores da Cohab Minas quanto ao uso dos sistemas e acompanhamento da execução contratual;

2.3.14. **Manutenção e Suporte Técnico das Soluções Digitais:** Garantia de funcionamento contínuo das plataformas digitais utilizadas na execução contratual, com canais de suporte e prazos de resposta para resolução de falhas definidos pela contratante;

2.3.15. **Relatórios e Indicadores de Desempenho:** Gerar e disponibilizar periodicamente relatórios quantitativos e qualitativos sobre o andamento das atividades, número de documentos emitidos, contatos realizados, pendências e índice de sucesso, conforme modelo aprovado pela contratante, além de definir indicadores de desempenho a serem utilizados para avaliar o sucesso do contrato, como o número de escrituras emitidas por mês, o tempo médio de regularização dos imóveis e o índice de satisfação dos mutuários;

2.3.16. **Controle de Qualidade e Conformidade Legal:** Implementação de procedimentos de controle de qualidade dos documentos produzidos, com verificação da conformidade legal, correção de inconsistências e prevenção de retrabalho, especialmente no que se refere a exigências cartorárias;

2.3.17. **Tratamento de Demandas Corretivas ou Reemissões:** Estabelecimento de fluxo específico para tratamento de documentos que necessitem de correção ou reemissão, inclusive em decorrência de devolutivas cartorárias ou inconsistências cadastrais detectadas após a entrega;

2.3.18. **Governança e Prevenção de Riscos:** A contratada deverá adotar boas práticas de governança de dados e segurança da informação, assegurando a realização regular de backups, bem como medidas eficazes de prevenção contra perda, vazamento ou acesso não autorizado às informações;

2.3.19. **Entrega do Acervo Digital ao Final do Contrato:** Ao término do contrato, a contratada deverá entregar à contratante todo o acervo digital gerado, em formato interoperável com os sistemas utilizados pela contratante, acompanhado dos metadados descritivos e da documentação técnica necessária à plena utilização e manutenção das informações.

3. ETAPAS DOS SERVIÇOS

3.1. Fase Piloto - Alinhamento, Teste e Elaboração de Cronograma

3.1.1. Após a assinatura do contrato, será iniciado um período de até 60 (sessenta) dias corridos, denominado "Fase Piloto", destinado à ambientação, teste controlado, validação e eventual adequação dos processos, modelos de documentos e fluxos operacionais relacionados à prestação dos serviços contratados.

3.1.2. Esta fase será executada em escala reduzida, com o objetivo de aferir a eficácia da metodologia adotada, validar os procedimentos aplicados e promover os ajustes necessários à plena execução das etapas subsequentes;

3.1.3. A fase piloto contemplará a análise e emissão de um lote entre 100 (cem) e 200 (duzentos) escrituras, a serem entregues no prazo estabelecido no subitem 3.1.1;

3.1.4. Durante essa etapa, caberá à contratada:

3.1.4.1. Realizar reuniões técnicas para alinhamento metodológico, definição de cronograma detalhado e validação de fluxos operacionais;

3.1.4.2. Ajustar seus procedimentos conforme as orientações da contratante, promovendo a adaptação dos serviços às especificidades da demanda;

3.1.4.3. Participar de reuniões de alinhamento e acompanhamento técnico;

3.1.4.4. Realizar treinamentos com troca de conhecimento necessário à equipe envolvida no processo, em articulação com a contratante;

3.1.4.5. Submeter relatórios preliminares que demonstrem o funcionamento das rotinas, destacando eventuais pontos de melhoria ou riscos operacionais;

3.1.4.6. Elaborar e entregar, no prazo estabelecido no subitem 3.1, o cronograma de execução, contendo o detalhamento dos quantitativos, das etapas, dos fluxos e da periodicidade dos serviços a serem prestados;

3.1.4.7. Após a conclusão e validação da Fase Piloto, terá início o processamento em larga escala, conforme os quantitativos e prazos estabelecidos no cronograma de execução supramencionado, previsto no subitem 2.2.

3.2. Validação e Saneamento da Base de Dados

3.2.1. Engloba a análise, validação e correção de inconsistências na base de dados fornecida, de forma contínua, com o objetivo de qualificar as informações necessárias à emissão da escritura;

3.3. Contato, Identificação e Coleta de Documentos

3.3.1. Realizar contato com o mutuário/possuidor por meios de comunicação eficientes: telefone, e-mail, chats, aplicativo de mensagens e/ou redes sociais;

3.3.2. Recolher a documentação do mutuário/possuidor, conforme disposição em normativos internos da Companhia;

3.3.2.1. Na hipótese de não ser possível identificar e/ou comprovar, documentalmente, e de forma clara, a transferência do direito sobre o imóvel, a Contratada deverá comunicar formalmente tal impossibilidade à Cohab Minas, classificando a situação do respectivo contrato como “judicial”;

3.3.2.2. A classificação “judicial” deverá ser devidamente registrada no sistema de controle ou banco de dados utilizado, com a disponibilização dos documentos analisados e das justificativas que embasaram tal enquadramento, de modo a permitir eventual reavaliação ou adoção de medidas cabíveis pela Contratante;

3.3.3. Fornecer auxílio e assessorar o beneficiário no pagamento da taxa de emissão da escritura em favor da Contratante;

3.4. **Emissão e Validação do Documento Final**

3.4.1. Estando preenchidos todos os requisitos para a emissão do documento final, caberá à contratada:

3.4.1.1. Elaborar, aprimorar e/ou atualizar as minutas-padrão correspondentes, observadas as diretrizes estabelecidas, as quais deverão ser previamente validadas pela contratante;

3.4.1.2. Disponibilizar ao mutuário o "Kit Final" de documentações, com documentos complementares à escrituras, conforme normativos internos da Contratante;

3.4.1.3. Encaminhar à contratante o documento final, acompanhado dos respectivos anexos e relatórios técnicos, para fins de validação formal;

3.4.1.4. Proceder à correção de eventuais inconsistências apontadas pela contratante, no prazo estabelecido, sempre que necessário;

3.4.1.5. A contratante resguarda-se no direito de não aprovar as escrituras emitidas pela contratada que estejam em desconformidade com os normativos legais, regulamentares ou internos vigentes, especialmente aquelas que apresentarem pendências relativas à regularização do imóvel, registro e demais exigências aplicáveis aos contratos de financiamento habitacional;

3.4.1.6. Nesses casos, a contratada será formalmente notificada para proceder, se for o caso, sem qualquer acréscimo de custo, à correção, complementação ou reemissão de documentos, no prazo definido pela contratante, não sendo considerada, para fins de remuneração, a ocorrência de êxito;

3.4.1.7. Na hipótese de não ser possível identificar ou comprovar, de forma clara e documental, a transferência do direito sobre o imóvel, será adotado o procedimento previsto no subitem 3.3.2.1;

3.4.1.8. A persistência de inconformidades não previstas no subitem retromencionado poderá ensejar a aplicação das sanções contratuais previstas, bem como a reavaliação da metodologia adotada, inclusive com a possibilidade de suspensão temporária da execução dos serviços, até que haja a devida adequação dos procedimentos.

3.5. **Coleta de Assinaturas e Entrega**

3.5.1. A coleta das assinaturas ocorrerá, preferencialmente, de forma eletrônica, conforme legislação e provimentos aplicáveis – Lei nº 14.063/2020 e Provimento nº 93/2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, bem como eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente;

3.5.2. Na hipótese de inviabilidade da assinatura eletrônica, será admitida a assinatura física do documento, devendo a contratada adotar os meios necessários para garantir a segurança, autenticidade e rastreabilidade do processo;

3.5.3. Após a coleta da assinatura do mutuário/possuidor caberá à contratada encaminhar o documento final à contratante para a devida assinatura institucional, observando-se a ordem formal de assinaturas exigida para a validade do instrumento;

3.5.4. A contratada deverá assegurar que o documento final seja remetido de forma íntegra, com todos os anexos e comprovações necessárias, de modo a possibilitar a análise, validação e assinatura pela contratante sem prejuízos ao fluxo processual.

3.5.5. A entrega do documento final à Cohab Minas e ao Mutuário/possuidor deverá ser acompanhado do Protocolo de Entrega ou email com confirmação de leitura;

3.5.6. O documento final somente poderá ser entregue ao próprio mutuário/possuidor ou a terceiro com poderes expressamente outorgados para tal fim.

3.6. **Disponibilização e Controle de Dados**

3.6.1. Durante toda a execução contratual, a contratada deverá assegurar, à contratante, o acesso a todos os dados e documentos produzidos, tratados ou organizados, em formato digital e em PDF, inclusive nos casos em que não houver emissão da escritura, sendo que tais informações deverão ser armazenadas em ambiente de computação em nuvem ou em banco de dados estruturado, com acesso remoto, via web, de forma segura e contínua, garantindo-se a integridade, a confidencialidade e a disponibilidade das informações à contratante.

3.6.2. Os dados e documentos deverão estar organizados de forma lógica e padronizada, conforme diretrizes estabelecidas pela contratante, de modo a possibilitar a busca, o filtragem e a geração de relatórios sempre que necessário.

3.6.3. O ambiente digital utilizado deverá assegurar a integridade, autenticidade, disponibilidade e confidencialidade das informações, mediante a adoção de mecanismos de controle de acesso, rastreabilidade das operações realizadas e execução de rotinas periódicas de backup.

3.7. **Atendimento Pós-Entrega**

3.7.1. A Contratada se obriga a responder e atender, por até 12 (doze) meses após a entrega da escritura, eventuais notas devolutivas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, relativas à negativa de registro, necessidade de averbação ou complementação documental.

3.8. **Ordem de Pagamento**

3.8.1. A emissão da ordem de pagamento à contratada dependerá da entrega comprovada da escritura, devidamente validada e assinada pelas partes.

4. JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO UNIFICADA DOS SERVIÇOS

4.1. A unificação da prestação dos serviços em um único contrato justifica-se pelos seguintes fatores:

4.1.1. **Interdependência das Etapas:** O processo de emissão e entrega de escrituras envolve múltiplas fases interligadas, como o saneamento da base de dados, a coleta e validação de documentos, a assessoria ao mutuário para cumprimento de exigências cartorárias e a própria emissão dos documentos. A fragmentação desses serviços em contratos distintos poderia gerar desconhecimentos operacionais, com risco de retrabalho, perda de eficiência e dificuldades na responsabilização por eventuais falhas.

4.1.2. **Padronização e Redução de Recusas Cartorárias:** A padronização integral das etapas garante a conformidade dos documentos com as exigências normativas e registrais, o que reduz significativamente recusas cartorárias, acelerando a regularização dos imóveis e promovendo segurança jurídica aos beneficiários.

4.1.3. **Eficiência Operacional e Gestão Unificada:** Gerenciar múltiplos contratos para diferentes etapas do processo implicaria um aumento considerável da burocracia administrativa, fiscalização, acompanhamento e compatibilização de atividades entre fornecedores distintos. A contratação de uma única empresa responsável por todo o fluxo reduz o tempo e os custos administrativos da Cohab Minas.

4.1.4. **Otimização de Custos e Escala de Produção:** A contratação global gera uma economia de escala, reduzindo o custo unitário por documento emitido, pois a empresa contratada poderá estruturar um fluxo contínuo de atividades, utilizando tecnologia digital para otimizar cada etapa do processo.

4.1.5. **Previsibilidade e Redução de Riscos Jurídicos:** A fragmentação contratual aumentaria a complexidade na responsabilização por falhas na prestação dos serviços, especialmente em casos de inadimplemento ou não conformidade com as exigências legais. A centralização em uma única empresa reduz esse risco, garantindo maior previsibilidade na execução do contrato.

4.1.6. **Atendimento mais ágil e integrado ao mutuário:** A prestação de um serviço contínuo e integrado assegura um melhor atendimento ao mutuário, permitindo uma comunicação mais eficiente e padronizada, bem como a utilização de ferramentas tecnológicas, como chatbots e automação de processos, para facilitar o contato e acompanhamento da situação documental.

Dessa forma, a opção pela contratação unificada dos serviços se justifica tanto sob o ponto de vista técnico, ao garantir maior qualidade e assertividade no processo, quanto sob o ponto de vista econômico e administrativo, reduzindo custos operacionais e otimizando a gestão do passivo documental da Cohab Minas.

5. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. A Cohab Minas enfrenta um passivo significativo na emissão de escrituras, devido a desafios relacionados à gestão documental, limitação de recursos técnicos e tecnológicos, e crescente demanda por regularização de contratos quitados. A terceirização desse serviço visa garantir maior celeridade no processamento, aprimoramento dos modelos contratuais, integração de sistemas e melhor suporte ao mutuário, conforme identificado no Estudo Técnico Preliminar nº 108293284/COHAB/DH - ETP.

5.2. A Contratação não está prevista no PAC porque a meta estabelecida pelo Governo de Minas Gerais - acionista controlador da Cohab, foi posterior à elaboração do Plano Anual de Contratação da Companhia.

6. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO

6.1. O quantitativo estimado da contratação foi estabelecido como meta de gestão entre a Diretoria Executiva e o acionista controlador - Estado de Minas Gerais, com a emissão e entrega de 10.000 (dez mil) escrituras até o fim do primeiro semestre de 2026.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado mensalmente, até o décimo (10º) dia do mês subsequente à prestação dos serviços, mediante a apresentação da nota fiscal ou fatura correspondente às entregas efetivamente realizadas no mês anterior, devidamente atestada pela fiscalização do contrato;

7.1.1. O objeto deste contrato será executado sob demanda e mediante êxito, ou seja, o pagamento estará condicionado à entrega e validação dos serviços efetivamente prestados, de acordo com as especificações do Termo de Referência;

7.1.2. A contratada deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal/fatura, relatório detalhado das atividades executadas e dos documentos entregues, conforme modelo definido pela contratante, para fins de conferência, ateste e liquidação da despesa;

7.1.3. O pagamento será efetuado por meio de crédito em conta bancária indicada pela contratada, desde que cumpridas todas as exigências contratuais e legais, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista exigida pela legislação vigente;

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

7.3. 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;

7.4. Se o processo de pagamento encaminhado à Gerência Financeira 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.

8. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

8.1. Não se aplica.

9. VISITA TÉCNICA

9.1. Não se aplica.

10. GARANTIA CONTRATUAL

10.1. Não se aplica.

11. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

11.1. Capacitação Técnico-operacional

11.1.1. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a licitante prestou serviços de emissão e entrega de documentos finais de contratos de financiamento habitacional quitados, com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas.;

11.1.2. Serão aceitas a prestação de serviços de complexidade tecnológica e operacional similar ou superior com o objeto da licitação;

11.1.3. Consideram-se serviços similares a prestação de serviços de consultoria e/ou assessoramento em processos de regularização imobiliária e cartorária, com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas.

11.1.4. Consideram-se atividades de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior a disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas voltadas à automação de processos administrativos com, no mínimo, as seguintes funcionalidades:

- a) geração automatizada de documentos com valor legal;
- b) tramitação de processos;
- c) geração de relatórios gerenciais;
- d) coleta de assinaturas (digitais ou eletrônicas);
- e) capacidade de integração ou de importação de dados de sistemas internos legados da Cohab Minas;
- f) gestão centralizada de fluxos operacionais;
- g) tratamento, saneamento e qualificação de bases de dados cadastrais, sem perda de informações históricas;
- h) rastreabilidade em tempo real das etapas executadas (exemplo: rastreio do correio);
- i) disponibilização de acessos individualizados para usuários, com logs de acesso.

11.2. Capacitação Técnico-profissional

11.2.1. O licitante deverá apresentar declaração formal atestando que, caso contratado, disporá de equipe técnica qualificada, composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais, responsáveis pela execução dos serviços contratados:

11.2.1.1. Um profissional com formação em Direito, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), com experiência comprovada de, no mínimo, 5 (cinco) anos em atividades relacionadas ao direito notarial e imobiliário;

11.2.1.2. Um profissional com formação em Tecnologia da Informação ou área correlata (curso técnico ou superior), com conhecimento técnico compatível com as atividades exigidas neste Termo de Referência, especialmente no que se refere ao uso de soluções tecnológicas integradas;

11.2.1.3. O(s) profissional(ais) cujo(s) atestado(s) tenha(m) atendido à exigência de capacidade técnica profissional deverá(ão) comprovar vínculo com a licitante na data da assinatura do contrato. Esta comprovação poderá ser feita por meio de cópia da Ficha de Registro do empregado, da CTPS, do Contrato de prestação de serviços ou documento equivalente;

11.2.1.4. Os profissionais indicados pela licitante para fins de comprovação da capacitação técnica profissional deverão participar dos serviços objeto desta licitação, admitindo-se sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela contratante.

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

11.4. 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).

12. LOCAL DE ENTREGA OU EXECUÇÃO

12.1. Os serviços serão executados prioritariamente de forma remota, podendo as reuniões de alinhamento e treinamento serem executadas tanto na sede da contratada, quanto nas dependências da Cohab Minas.

13. DO RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

13.1. O recebimento provisório dos serviços ocorrerá após a entrega de cada etapa especificada no cronograma de execução, conforme detalhado no item 3 do Termo de Referência.

13.2. A contratada deverá apresentar relatório detalhado das atividades executadas e dos documentos entregues, em conformidade com o modelo definido pela Cohab Minas (item 7.1.2).

13.3. A fiscalização do contrato terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para análise e manifestação sobre o recebimento provisório.

13.4. O recebimento definitivo deverá acontecer em até 15 (quinze) dias úteis após findo o prazo do recebimento provisório e está condicionado à validação e assinatura das escrituras pelas partes, conforme o item 3.8.1 do Termo de Referência.

- 13.5. A ordem de pagamento à contratada está condicionada à validação e assinatura previstas no subitem anterior.
- 13.6. Caso sejam identificadas não conformidades ou pendências, a contratada será notificada para realizar as correções necessárias no prazo de 10 (dez) dias úteis e o prazo para o recebimento definitivo será suspenso até a regularização das pendências.
- 13.7. A persistência de inconformidades poderá ensejar a aplicação das sanções contratuais previstas, conforme o item 3.4.1.8 do Termo de Referência.
- 13.8. A validação dos serviços observará os seguintes critérios:
- 13.8.1. Conformidade com as especificações técnicas e requisitos estabelecidos no Termo de Referência (item 2);
 - 13.8.2. Atendimento aos normativos internos da Cohab Minas quanto à regularização e reconhecimento de contratos de gaveta e usucapião administrativo (item 2.3.5);
 - 13.8.3. Aprimoramento dos modelos de escrituras em conformidade com as exigências legais e os provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (item 2.3.6);
 - 13.8.4. Disponibilização de todos os dados e documentos produzidos em formato digital, mediante armazenamento em ambiente de computação em nuvem ou em banco de dados estruturado, com acesso remoto e seguro para a contratante (item 2.3.10);
- 13.9. Os prazos e condições de recebimento provisório e definitivo previstos no presente item poderão ser objeto de ajuste no cronograma de execução, a ser elaborado após a Fase Piloto, mediante acordo entre as partes, desde que devidamente justificados e formalizados.

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.

15. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

- 15.1. Será permitida a participação de consórcio.

16. SUBCONTRATAÇÃO

- 16.1. Não será permitida a subcontratação

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, além das seguintes:

- 17.1.1. Executar os serviços conforme especificações do item 2 (Detalhamento do Objeto) e 3 (Etapas do Serviço) do presente Termo de Referência, em especial:

Da Disponibilização, Organização e Segurança de Dados e Documentos Digitais

- 17.1.1.1. Durante toda a vigência contratual, a contratada deverá disponibilizar, à contratante, todos os dados e documentos produzidos, tratados ou organizados no âmbito da execução dos serviços, em formato digital e PDF, devidamente armazenados em ambiente de computação em nuvem ou em banco de dados estruturado, com acesso remoto, via web, de forma segura, contínua e compatível com os sistemas GED e SGH.

- 17.1.1.2. Desde o início da execução do contrato, deverão ser assegurados os princípios da integridade, confidencialidade e disponibilidade das informações.

- 17.1.1.3. O ambiente digital e os procedimentos adotados deverão observar os seguintes requisitos mínimos:

- a) **Segurança da Informação:** O ambiente deverá garantir a aplicação dos princípios da segurança da informação, incluindo a integridade, confidencialidade, disponibilidade e rastreabilidade dos dados, mediante protocolos robustos de proteção cibernética, especialmente a criptografia de dados sensíveis, tanto em repouso quanto em trânsito, em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD);

- b) **Controle de Acesso:** O acesso ao ambiente digital deverá ser restrito a usuários previamente autorizados pela contratante, com autenticação segura e perfis de acesso definidos conforme as atribuições e responsabilidades de cada usuário;

- c) **Organização das Informações:** Os dados e documentos deverão estar organizados de forma lógica e padronizada, seguindo as diretrizes estabelecidas pela contratante, de modo a permitir a realização de buscas, filtragens e a geração de relatórios sempre que necessário;

- d) **Gestão de Ambiente Digital:** O sistema adotado deverá contemplar mecanismos de controle de acesso, registro e rastreamento de operações, bem como execução de rotinas periódicas de backup, a fim de garantir a integridade, autenticidade, disponibilidade e confidencialidade das informações;

- e) **Interoperabilidade:** Interoperabilidade e possibilidade de melhoria dos sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos - GED, e outros atualmente utilizados pela Companhia, conforme formatos e estrutura de metadados previamente aprovados pela contratante;

- f) **Estrutura de Dados:** A organização dos conteúdos deverá obedecer a estrutura previamente validada pela contratante, permitindo a extração eficiente de relatórios e a realização de consultas específicas, conforme as

necessidades do serviço;

g) **Governança e Prevenção de Riscos:** A contratada deverá adotar boas práticas de governança de dados e segurança da informação, assegurando a realização regular de backups, bem como medidas eficazes de prevenção contra perda, vazamento ou acesso não autorizado às informações;

h) **Entrega do Acervo Digital:** Ao término do contrato, a contratada deverá entregar à contratante todo o acervo digital gerado, em formato interoperável com os sistemas da Contratante, acompanhado dos metadados descritivos e da documentação técnica necessária à plena utilização e manutenção das informações.

17.1.1.4. Atendimento aos normativos internos da Cohab Minas quanto à regularização e reconhecimento de contratos de gaveta e usucapião administrativo;

17.1.2. Manter comunicação ativa e contínua com a Cohab Minas, reportando formalmente e por escrito qualquer obstáculo identificado no cumprimento das obrigações contratadas;

17.1.3. Disponibilizar relatórios de execução dos serviços, conforme a periodicidade estabelecida no cronograma apresentado pela Contratada e aprovado pela Contratante;

17.1.4. Utilizar recursos tecnológicos necessários à adequada execução dos serviços, por meio da adaptação do sistema a ser disponibilizado, podendo ocorrer mediante integração por API, compartilhamento de arquivos ou concessão de acesso controlado aos sistemas internos da Contratante, conforme a viabilidade técnica e as diretrizes previamente estabelecidas;

17.1.5. Além das atividades expressamente previstas neste instrumento, a contratada deverá prestar todas as obrigações acessórias que se mostrem necessárias à plena execução do objeto contratual, desde que diretamente relacionadas aos serviços contratados e dentro do escopo técnico pactuado.]

18. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

18.1. São obrigações da Cohab Minas:

18.1.1. Compartilhar documentos, arquivos e informações necessárias para a execução do objeto;

18.1.2. Estabelecer processos para troca de informações com a empresa contratada;

18.1.3. Fiscalizar e avaliar a execução deste contrato, por meio de fiscal designado;

18.1.4. Realizar o recebimento do objeto contratual, quando o mesmo estiver conforme;

18.1.5. Realizar os pagamentos devidos à CONTRATADA, nas condições estabelecidas neste Contrato;

18.1.6. 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.

1. Riscos Relacionados à Execução do Serviço

Risco	Descrição	Probabilidade	Impacto	Responsável	Medidas de Mitigação
Atraso na entrega das escrituras	Falha na emissão ou envio dos documentos dentro dos prazos estipulados no contrato.	Média	Alto	Contratada	Monitoramento contínuo do cronograma; aplicação de penalidades contratuais em caso de descumprimento.
Erro na emissão dos documentos	Documentos emitidos com erros que impeçam o registro nos cartórios.	Média	Alto	Contratada	Validação prévia dos documentos; auditoria interna pela contratada; criação de padrões de conformidade.
Dificuldade de acesso aos mutuários	Dificuldade em coletar documentos ou obter informações necessárias dos mutuários.	Média	Médio	Contratada	Estratégia de comunicação clara; campanhas informativas; reforço no atendimento ao mutuário.

2. Riscos Relacionados à Tecnologia e Integração de Sistemas

Risco	Descrição	Probabilidade	Impacto	Responsável	Medidas de Mitigação
-------	-----------	---------------	---------	-------------	----------------------

Risco	Descrição	Probabilidade	Impacto	Responsável	Medidas de Mitigação
Incompatibilidade dos sistemas	Falha na integração entre os sistemas da Cohab Minas e da empresa contratada.	Média	Alto	Cohab Minas / Contratada	Definição clara de requisitos técnicos; testes prévios antes da implementação; suporte técnico contínuo.
Falha na segurança da informação	Vazamento ou perda de dados sensíveis dos mutuários.	Baixa	Alto	Contratada	Uso de protocolos de segurança avançados; auditorias periódicas; conformidade com LGPD.
Interrupção dos serviços digitais	Problemas na plataforma digital utilizada para a emissão dos documentos.	Baixa	Médio	Contratada	Plano de contingência com alternativas operacionais; suporte técnico 24/7.

3. Riscos Jurídicos e Regulatórios

Risco	Descrição	Probabilidade	Impacto	Responsável	Medidas de Mitigação
Não conformidade com normas cartorárias	Documentos emitidos sem atender às exigências do CORI-MG e cartórios.	Baixa	Alto	Contratada	Acompanhamento contínuo das normativas; validação de documentos antes da emissão.
Judicialização por parte de mutuários	Atrasos ou erros podem levar mutuários a ingressarem com ações judiciais contra a Cohab Minas.	Média	Alto	Contratada	Atendimento eficaz ao mutuário; mecanismos de resolução administrativa de conflitos.
Rescisão antecipada do contrato por falha da contratada	Não cumprimento dos prazos e qualidade exigidos pode levar à rescisão contratual.	Baixa	Alto	Cohab Minas / Contratada	Definição de cláusulas contratuais com penalidades; garantia de continuidade dos serviços.

4. Riscos Financeiros e Econômicos

Risco	Descrição	Probabilidade	Impacto	Responsável	Medidas de Mitigação
Aumento inesperado dos custos	Custos adicionais não previstos para execução do contrato.	Média	Médio	Contratada	Definição clara do escopo do contrato; ajustes orçamentários pré-definidos.
Dificuldade de pagamento por parte da Cohab Minas	Problemas orçamentários da Cohab Minas podem afetar o fluxo de pagamento.	Baixa	Alto	Cohab Minas	Planejamento financeiro adequado; previsão orçamentária antes da contratação.

21. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

21.1. A presente contratação por escopo será formalizada por meio de emissão de Contrato, obedecendo os critérios estabelecidos neste Termo de Referência, Edital e anexos.

22. PRAZO DE VIGÊNCIA

22.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, podendo, ainda, ser rescindido a qualquer tempo por acordo das partes.

22.2. Para a renovação contratual, respeitados os termos da Lei Federal 13.303/20216, dever-se-á observar o cumprimento das condições de habilitação.

23. ÍNDICE DE REAJUSTE

23.1. O valor do contrato poderá ser reajustado, por solicitação expressa da Contratada, observado o interregno mínimo de 12 meses, contado a partir da data limite para apresentação da proposta pela licitante neste certame, adotando-se o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

23.2. O reajustamento de preço que a contratada fizer jus e que não for solicitado durante o prazo de vigência do contrato será objeto de preclusão, com a assinatura da prorrogação contratual ou com o encerramento do contrato.

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. Além das sanções administrativas contidas no Regulamento de Licitações e Contratos da Cohab Minas e legislação pertinente, poderá ser aplicada à contratada multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do serviço prestado caso incorra às faltas de natureza mediana ou grave, como, por exemplo, mas não se limitando, a:
- 24.2.1. Reincidência de falta já punida com advertência;
 - 24.2.2. Descumprimento dos prazos acordados para a execução do objeto contratual, conforme cronograma validado;
 - 24.2.3. Mora na reexecução do objeto contratual rejeitado pela fiscalização;
- 24.3. Constitui motivo para a rescisão contratual as hipóteses previstas no art. 281 do RILC, como, por exemplo, mas não se limitando, a:
- 24.3.1. O descumprimento ou o cumprimento irregular ou incompleto de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;
 - 24.3.2. O atraso injustificado no início do serviço;
 - 24.3.3. O desatendimento das determinações regulares do gestor e/ou do fiscal do contrato;
 - 24.3.4. O cometimento reiterado de faltas na sua execução, anotadas na forma prevista em normativo interno;
 - 24.3.5. A violação à Lei 12.846/2013 e Código de Conduta e Integridade 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. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

- 26.1. O critério de julgamento das propostas será o menor preço.

27. MODALIDADE DE LICITAÇÃO E MODO DE DISPUTA

- 27.1. Recomenda-se que a presente contratação seja realizada por Pregão Eletrônico, com critério "menor preço" com modo de disputa aberto.

28. PRAZO DE PUBLICIDADE DO EDITAL

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

29. MODELO DA PROPOSTA COMERCIAL

	LOTE ÚNICO	QTD.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
Item	Prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência	10.000		

ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº XXX

CONTRATO A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, COM REMUNERAÇÃO POR ÊXITO, DE EMISSÃO E ENTREGA DE DOCUMENTOS FINAIS (ESCRITURA) EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL QUITADOS, INCLUINDO SANEAMENTO E ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS, CONSULTORIA PARA APRIMORAMENTO DOS MODELOS DOCUMENTAIS E UTILIZAÇÃO DE PLATAFORMAS DIGITAIS PARA OTIMIZAÇÃO DO PROCESSO, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS, E A EMPRESA [INSERIR NOME DA EMPRESA].

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS**, com sede na Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves – Rodovia Papa João Paulo II, 4001, Edifício Gerais – 14º andar – Bairro Serra Verde, em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 17.161.837/0001-15, neste ato representada pelo(a) [cargo e nome], nomeado(a) pela Portaria nº _____, portador da Matrícula Funcional nº _____, doravante denominada **CONTRATANTE** e de outro lado a empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida à [endereço], neste ato representada por [nome completo e função], doravante denominada **CONTRATADA**, resolvem celebrar o presente Contrato, que será regido pela Lei nº 13.303/16, pelo Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Cia, pelos preceitos de direito privado e pelo Edital e Anexos do Pregão Eletrônico nº 11/2025 (Processo SEI nº 5070.01.0000180/2025-06), sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência - ANEXO I deste Instrumento

1.2 Este Contrato vincula-se ao Edital do Pregão Eletrônico nº 11/2025 e à proposta vencedora(doc. SEI nº XXXX), independentemente de transcrição.

1.3 Em caso de divergência ou contradição entre as disposições dos documentos mencionados no caput e as deste Contrato, prevalecerão as regras contidas no Edital e Anexos da licitação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO LOCAL E PRAZO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

2.1 A execução do objeto dar-se-á nas condições estabelecidas no Termo de Referência - Anexo I, inclusive no tocante a prazos e horários.

2.2 Os serviços serão executados prioritariamente de forma remota, podendo as reuniões de alinhamento e treinamento serem executadas tanto na sede da contratada, quanto nas dependências da Cohab Minas.

2.3 O prazo de execução do objeto contratado observará o disposto no item, 3 do Termo de Referência - ANEXO I deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme art. 71 da Lei nº 13.303/16.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

4.1 O valor global desta contratação é de R\$ [inserir valor] ([inserir valor por extenso]), conforme proposta vencedora abaixo detalhada:

4.2 (INSERIR DADOS DA PROPOSTA)

4.3 No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

4.4 Os valores devidos à CONTRATADA dependerão dos quantitativos efetivamente prestados.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 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.

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

- 5.2.1 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.
- 5.3 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.
- 5.4 A depender da natureza do objeto contratual, o pagamento pode ser realizado em parcelas, definidas após o cumprimento de etapas de execução.
- 5.5 Ocorrendo atraso no pagamento por culpa da Contratante, o valor devido será corrigido à razão de 1% (um por cento) ao mês, *pro-rata-die*, no período compreendido entre o vencimento e o efetivo pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 Ao final de 12 (doze) meses, contados a partir da data de apresentação da proposta, este contrato será reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

6.1.1 O reajuste somente será liberado mediante solicitação expressa da CONTRATADA acompanhada da respectiva memória de cálculo, com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias do término do período de 12 (doze) meses ou no caso de eventual indisponibilidade do índice que compõem o critério de reajuste, até 05 (cinco) dias após a sua divulgação.

6.1.2 O reajustamento de preço que a contratada fizer jus e que não for solicitado durante o prazo de vigência do contrato será objeto de preclusão, com a assinatura da prorrogação contratual ou com o encerramento do contrato.

6.1.3 Na hipótese de a CONTRATADA encaminhar a solicitação e a respectiva comprovação do índice de reajuste posteriormente ao período acima estabelecido, os novos preços somente passarão a vigorar após a concordância expressa da CONTRATANTE, não cabendo qualquer espécie de cobrança retroativa.

6.1.4 Em caso de atraso injustificado na execução dos serviços atribuível à Contratada, prevalecerão os preços vigentes nas datas em que as etapas dos serviços seriam realizadas, em conformidade com os prazos inicialmente estabelecidos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1 A contratada deverá cumprir fielmente as disposições previstas na legislação vigente, 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.

7.2 A inadimplência da contratada quanto aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere à CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato.

7.3 No âmbito dos deveres de conduta decorrentes do princípio da boa-fé objetiva, a contratada deverá colaborar com a CONTRATANTE no âmbito do processo de demonstração da vantajosidade da contratação, mediante a cobrança de valores razoáveis e condizentes com os praticados no mercado e apresentação de informações detalhadas sobre seus custos unitários e sobre os preços cobrados perante outros clientes.

7.4 Executar os serviços conforme especificações do item 2 (Detalhamento do Objeto) e 3 (Etapas do Serviço) do presente Termo de Referência, em especial:

7.4.1 Da Disponibilização, Organização e Segurança de Dados e Documentos Digitais

7.4.1.1 Durante toda a vigência contratual, a contratada deverá disponibilizar, à contratante, todos os dados e documentos produzidos, tratados ou organizados no âmbito da execução dos serviços, em formato digital e PDF, devidamente armazenados em ambiente de computação em nuvem ou em banco de dados estruturado, com acesso remoto, via web, de forma segura, contínua e compatível com os sistemas GED e SGH.

7.4.1.2 Desde o início da execução do contrato, deverão ser assegurados os princípios da integridade, confidencialidade e disponibilidade das informações.

7.4.1.3 O ambiente digital e os procedimentos adotados deverão observar os seguintes requisitos mínimos:

- a) **Segurança da Informação:** O ambiente deverá garantir a aplicação dos princípios da segurança da informação, incluindo a integridade, confidencialidade, disponibilidade e rastreabilidade dos dados, mediante protocolos robustos de proteção cibernética, especialmente a criptografia de dados sensíveis, tanto em repouso quanto em trânsito, em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD);
- b) **Controle de Acesso:** O acesso ao ambiente digital deverá ser restrito a usuários previamente autorizados pela contratante, com autenticação segura e perfis de acesso definidos conforme as atribuições e responsabilidades de cada usuário;
- c) **Organização das Informações:** Os dados e documentos deverão estar organizados de forma lógica e padronizada, seguindo as diretrizes estabelecidas pela contratante, de modo a permitir a realização de buscas, filtragens e a geração de relatórios sempre que necessário;
- d) **Gestão de Ambiente Digital:** O sistema adotado deverá contemplar mecanismos de controle de acesso, registro e rastreamento de operações, bem como execução de rotinas periódicas de backup, a fim de garantir a integridade, autenticidade, disponibilidade e confidencialidade das informações;
- e) **Interoperabilidade:** Interoperabilidade e possibilidade de melhoria dos sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos - GED, e outros atualmente utilizados pela Companhia, conforme formatos e estrutura de metadados previamente aprovados pela contratante;
- f) **Estrutura de Dados:** A organização dos conteúdos deverá obedecer a estrutura previamente validada pela contratante, permitindo a extração eficiente de relatórios e a realização de consultas específicas, conforme as necessidades do serviço;
- g) **Governança e Prevenção de Riscos:** A contratada deverá adotar boas práticas de governança de dados e segurança da informação, assegurando a realização regular de backups, bem como medidas eficazes de prevenção contra perda, vazamento ou acesso não autorizado às informações;

h) **Entrega do Acervo Digital:** Ao término do contrato, a contratada deverá entregar à contratante todo o acervo digital gerado, em formato interoperável com os sistemas da Contratante, acompanhado dos metadados descritivos e da documentação técnica necessária à plena utilização e manutenção das informações.

7.4.1.4 Atendimento aos normativos internos da Cohab Minas quanto à regularização e reconhecimento de contratos de gaveta e usucapião administrativo;

7.4.2 Manter comunicação ativa e contínua com a Cohab Minas, reportando formalmente e por escrito qualquer obstáculo identificado no cumprimento das obrigações contratadas;

7.4.3 Disponibilizar relatórios de execução dos serviços, conforme a periodicidade estabelecida no cronograma apresentado pela Contratada e aprovado pela Contratante;

7.4.4 Utilizar recursos tecnológicos necessários à adequada execução dos serviços, por meio da adaptação do sistema a ser disponibilizado, podendo ocorrer mediante integração por API, compartilhamento de arquivos ou concessão de acesso controlado aos sistemas internos da Contratante, conforme a viabilidade técnica e as diretrizes previamente estabelecidas;

7.4.5 Além das atividades expressamente previstas neste instrumento, a contratada deverá prestar todas as obrigações acessórias que se mostrem necessárias à plena execução do objeto contratual, desde que diretamente relacionadas aos serviços contratados e dentro do escopo técnico pactuado.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1 São obrigações da CONTRATANTE:

- a) Fiscalizar e avaliar a execução do Contrato, através do fiscal designado.
- b) Realizar o recebimento do objeto contratual, quando o mesmo estiver conforme.
- c) Realizar os pagamentos devidos à CONTRATADA, nas condições estabelecidas no Contrato.
- d) Comunicar à CONTRATADA, por escrito:
 - I. Quaisquer instruções, procedimentos, irregularidades, imprecisões ou desconformidades sobre assuntos relacionados ao Contrato;
 - II. A abertura de procedimento administrativo para a apuração de condutas irregulares da CONTRATADA, concedendo-lhe prazo para o exercício do contraditório e ampla defesa;
 - III. A aplicação de eventual penalidade, nos termos do Contrato.

CLÁUSULA NONA – DA VERIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS E DAS FUNCIONALIDADES DECLARADAS

9.1 Antes do início da execução dos serviços contratados e previamente à emissão da Ordem de Serviço (OS), a CONTRATANTE procederá à verificação técnica e operacional do sistema e das funcionalidades declaradas pela CONTRATADA, em atendimento ao disposto no subitem 11.5.4 e ANEXO V do Edital de Pregão Eletrônico nº 11/2025

9.2 A verificação terá por objetivo confirmar a efetiva disponibilidade e funcionamento das soluções tecnológicas integradas, incluindo, no mínimo, as funcionalidades relacionadas à automação de processos administrativos, geração de documentos com valor legal, tramitação de processos, relatórios gerenciais, assinaturas digitais ou eletrônicas, integração com sistemas legados, gestão de fluxos operacionais, tratamento e qualificação de bases de dados, rastreabilidade em tempo real e controle de acessos individualizados, conforme declarado pela CONTRATADA

9.3 Caso, durante a verificação prévia, seja constatado que o sistema ou quaisquer das funcionalidades declaradas não atendem às especificações, requisitos e condições estabelecidos no edital e na proposta apresentada, a CONTRATANTE concederá à CONTRATADA prazo de até 10 (dez) dias para promover os ajustes necessários para a garantia de atendimento das especificações, requisitos e condições estabelecidos no edital e na proposta apresentada.

9.4 Caso, ultrapassado o prazo concedida, seja constatado que o sistema ou quaisquer das funcionalidades declaradas ainda não atendem às especificações, requisitos e condições estabelecidos no edital e na proposta apresentada, a CONTRATANTE, rescindir, de pleno direito, o contrato, sem que caiba à CONTRATADA qualquer direito a ressarcimento, indenização ou compensação de qualquer natureza, independentemente de notificação prévia ou interpelação judicial.

9.5 A rescisão de que trata o item anterior não prejudica a aplicação das demais sanções administrativas cabíveis, previstas na Lei nº 13.303/2016, no edital; no Regulamento de Licitações e Contratos da Cohab Minas e neste contrato, em razão da inveracidade das informações prestadas ou do descumprimento das condições contratuais assumidas."

CLÁUSULA DÉCIMA – DA MATRIZ DE RISCOS

10.1 A CONTRATANTE e a CONTRATADA identificam os riscos decorrentes do presente contrato e, sem prejuízo de outras previsões contratuais, os alocam à parte com maior capacidade para geri-los na Matriz de Riscos disposta no Termo de Referência - Anexo I.

10.1.1 É vedada a celebração de aditivos decorrentes de eventos supervenientes alocados na Matriz de Riscos como de responsabilidade da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA NOVAÇÃO

11.1 A abstenção, pela CONTRATANTE, do exercício dos direitos que lhe são assegurados neste contrato, ou a tolerância no cumprimento de qualquer obrigação contratada, não será considerada novação, renúncia ou extinção da obrigação, que poderá ser exigida a qualquer tempo, caracterizando-se como mera liberalidade da parte, para a situação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS DADOS PESSOAIS

12.1 As partes, por si e por seus colaboradores, se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre

desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais e se obrigam, sempre que cabível, a atuar no presente Contrato em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei nº 13.709/2018.

12.1.1 Quando necessário para a execução deste contrato, as partes poderão realizar tratamento de dados pessoais, desde que amparadas por uma das hipóteses legais previstas na Lei nº 13.709/2018. O tratamento será limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades do serviço contratado, sendo vedado o tratamento de forma incompatível com as finalidades e prazos acordados.

12.1.2 Os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, compilações, extratos, análises, estudos ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam referidas Informações, com exceção da prévia autorização por escrito da CONTRATANTE e das hipóteses permitidas pelo art. 7º da LGPD.

12.1.3 Caso a CONTRATADA seja obrigada, por determinação legal ou judicial, a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente a CONTRATANTE para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

12.1.4 Se estiver atuando na condição de operadora de dados pessoais, a CONTRATADA realizará o tratamento dos dados transmitidos pela CONTRATANTE nos limites e na forma definida neste contrato e seus anexos, ressalvadas as hipóteses em que a CONTRATADA for co-controladora dos dados pessoais.

12.1.5 A CONTRATADA deverá guardar sigilo sobre os dados pessoais compartilhados pela CONTRATANTE e não poderá realizar qualquer atividade de tratamento de dados em nome desta, atuando como operadora, sem prévio e expresso consentimento da CONTRATANTE.

12.1.6 Na hipótese de subcontratação, a subcontratada somente poderá realizar tratamento de dados em nome da CONTRATANTE, quando expressamente por esta autorizado e em atendimento às finalidades determinadas.

12.1.7 Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, a CONTRATADA interromperá o tratamento dos dados pessoais realizado em razão deste contrato, em, no máximo 30 dias, sob instruções e na medida do determinado pela CONTRATANTE, eliminará completamente os dados pessoais e todas as cópias porventura existentes (seja em formato digital ou física), salvo quando a CONTRATADA tenha que manter os dados para cumprimento de dever legal ou outra hipótese da LGPD.

12.1.8 A CONTRATADA dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade da CONTRATANTE, cujos princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais de que trata a presente cláusula. As diretrizes aqui estipuladas deverão ser aplicadas a toda e qualquer atividade que envolva a presente contratação.

12.1.9 A CONTRATADA cooperará com a CONTRATANTE no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos Titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, Órgãos de controle administrativo.

12.1.10 A CONTRATADA deverá informar imediatamente à CONTRATANTE quando receber uma solicitação de Titular de Dados, a respeito dos seus Dados Pessoais e abster-se de responder qualquer solicitação em relação aos Dados Pessoais do solicitante, exceto nas instruções documentadas da CONTRATANTE ou conforme exigido pela LGPD e Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor.

12.1.11 A critério do Encarregado de Dados da CONTRATANTE, a CONTRATADA poderá ser provocada a colaborar no atendimento à solicitação de Titular de Dados, conforme a sensibilidade e o risco inerente dos serviços objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

12.1.12 A CONTRATANTE terá o direito de acompanhar, monitorar, auditar e fiscalizar a conformidade da CONTRATADA, diante das obrigações de operador, para a proteção de dados pessoais referentes à execução deste contrato.

12.1.13 O presente contrato não transfere a propriedade de quaisquer dados da CONTRATANTE para a CONTRATADA.

12.1.14 As partes ficam obrigadas a indicar “Encarregado” pela proteção de dados pessoais, ou preposto, para eventual comunicação sobre os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, que gerem impacto ao objeto e à vigência do contrato. O tratamento será limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do contrato e/ou do serviço contratado.

12.1.15 O “Encarregado” da CONTRATADA manterá contato formal com o Encarregado do CONTRATANTE, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ciência da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, que gerem impacto ao objeto e à vigência do contrato, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

12.1.16 A critério do Encarregado de Dados da CONTRATANTE, a CONTRATADA poderá ser provocada a colaborar na elaboração do relatório de impacto (DPIA), conforme a sensibilidade e o risco inerente dos serviços objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

12.2 Eventuais responsabilidades das partes, serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ANTICORRUPÇÃO

13.1 As PARTES declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira e estrangeira, dentre elas, mas não se limitando, a Lei de Improbidade Administrativa (lei 8.429/1992) e a lei 12.846/13 e seus regulamentos, o Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940, conforme alterado), a Lei das Estatais (Lei nº 13.303/16), a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais (Decreto nº 3.678/00), a Lei de Lavagem de Dinheiro (Lei nº 12.683/2012, conforme alterada), e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados.

13.1.1 Cada uma das Partes declara que tem e manterá até o final da vigência deste contrato um código de ética e conduta próprio, cujas regras se obriga a cumprir fielmente. Sem prejuízo da obrigação de cumprimento das disposições de seus respectivos código de ética e conduta, ambas as Partes desde já se obrigam a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste CONTRATO e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições:

a) não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida,

influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente e;

b) adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados. A comprovada violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula é causa para a rescisão unilateral deste CONTRATO, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos causados à parte inocente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1 Não será admitida a subcontratação do objeto desta contratação.

14.2 A subcontratação sem autorização formal e prévia da CONTRATANTE ou em descumprimento ao previsto no art. 78, §2º da Lei 13.303/2016, caracteriza-se como inadimplemento contratual, ensejando à CONTRATADA as sanções previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES E RESCISÕES

15.1 O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Cohab Minas, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

15.2 O atraso injustificado na execução do contrato sujeita a contratada à multa de mora, nos termos do art. 82 da Lei nº 13.303/2016, limitada a 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o trigésimo dia de atraso.

15.3 A inexecução total ou parcial do objeto do contrato e o descumprimento das demais obrigações contratuais sujeita a contratada às seguintes sanções, nos termos do art. 83 da Lei nº 13.303/2016:

- a) Advertência;
- b) Multa, limitada a 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo remanescente do contrato para o caso de inexecução parcial;
- c) Multa, limitada a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato para o caso de inexecução total;
- d) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Cohab Minas, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

15.4 A aplicação das sanções previstas no item anterior não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à COHAB Minas.

15.5 Constituem motivo para rescisão contratual as dispostas no art 281 do RILC da COHAB Minas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

16.1 As atividades de fiscalização do presente Contrato serão exercidas pelo(a) fiscal designado(a) Sr.(a) _____, matrícula _____, Gerência _____ e e-mail _____. E, nas suas ausências, pelo suplente designado(a) Sr.(a) _____, matrícula _____, Gerência _____ e e-mail _____.

16.2 A gestão do presente Contrato será exercida pelo(a) Sr.(a) _____, matrícula _____, Gerência _____ e e-mail _____.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

17.1 Desde que não altere a natureza do objeto contratado ou descumpra o dever de licitar, o presente contrato poderá ser alterado, por acordo entre as partes, nos termos e limites da Lei 13.303/2016 e dos arts. 273 à 278 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB Minas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA CESSÃO DO CONTRATO

18.1 O presente contrato não poderá ser cedido ou utilizado sob qualquer hipótese como título de circulação comercial, caução, cessão de crédito e/ou documento exequível a ser apresentado contra a CONTRATANTE por terceiros.

18.2 A CONTRATADA poderá transferir ou ceder os direitos e obrigações assumidos nesse contrato se houver interesse público e com prévia

autorização da CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO SIGILO

19.1 Os dados, materiais, documentos e informações recebidos pela CONTRATADA, direta ou indiretamente, em decorrência deste contrato presumem-se sigilosos, devendo a contratada orientar os profissionais envolvidos a cumprir esta obrigação, respeitando-se as diretrizes da CONTRATANTE, e respondendo, em caso de descumprimento, na forma da Lei 12.527/2011 e demais legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO MOVIMENTO GREVISTA

20.1 Havendo greve ou movimento assemelhado, com adesão de empregados da CONTRATADA, esta ficará responsável pela continuidade das atividades contratadas, bem como pela integral satisfação das despesas e remuneração dos seus empregados, não cabendo contra a CONTRATANTE qualquer direito regressivo.

20.2 Caso haja paralisação, greve ou outro movimento, diretamente ligado ao pessoal da CONTRATADA que comprometa as atividades da CONTRATANTE, deverá a CONTRATADA providenciar alternativas e/ou recursos humanos suficientes à continuidade dos serviços.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

21.1 Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas nas Leis nº 13.303/2016 e nº 10.406/2002 e demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS ASSINATURAS

22.1 A assinatura deste contrato dar-se-á digitalmente por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, subsidiariamente por outro meio digital legalmente válido e, na impossibilidade de formalização por assinaturas digitais, por meio físico, sendo vedada a formalização híbrida de assinaturas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO

23.1 As partes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte, Minas Gerais, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Contrato.

Estando justas e contratadas as partes assinam o presente instrumento de contrato, para um só efeito, na presença de duas testemunhas.

Belo Horizonte,

COHAB MINAS

EMPRESA CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1ª

2ª

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

Modelo a ser preenchido em papel timbrado da licitante

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2025

OBJETO: Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) e em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência - ANEXO I deste Edital.

RAZÃO SOCIAL: _____ CNPJ: _____ TEL: () _____

ENDEREÇO: _____ E-MAIL: _____

REPRESENTANTE LICITAÇÃO (legal/procurador): _____ CPF: _____

REP. CONTRATO (legal): _____ CPF: _____

LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	QTD.	UNID.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1	1	Prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência	10.000	unid.	R\$	R\$
PREÇO TOTAL GLOBAL PARA 12 MESES						R\$

DECLARO :

- que encontram-se incluídos nos preços propostos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente no fornecimento do objeto da presente licitação, os quais ficarão a cargo única e exclusivamente sob minha responsabilidade, e que esta proposta foi elaborada de forma independente.

LOCAL E DATA

ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO IV - DECLARAÇÃO INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2025

OBJETO: Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) e em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência - ANEXO I deste Edital.

A empresa _____, CNPJ n.º _____, sediada em _____ (endereço completo), por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) _____, portador do CPF n.º _____, DECLARA, sob as penas da lei, que:

- 1) Até a presente data, inexistem quaisquer fatos impeditivos para sua participação no presente processo licitatório, especialmente em relação aqueles descritos nos artigos 37, parágrafo primeiro 38 da Lei nº 13.303/2016, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.
- 2) Não se encontra inscrita no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 13.994/01 e regulamentado pelo Decreto nº 45.902/2012.
- 3) Todos os documentos foram examinados, e que assume total responsabilidade por quaisquer erros ou omissões na preparação da proposta, confirmando a disponibilidade de equipamentos e da equipe técnica necessária à execução do objeto licitado.
- 4) Está ciente dos termos do Edital e de seus Anexos, inclusive da minuta de contrato, caso houver, manifestando concordância irrestrita com os termos dos mesmos e de que não poderá alegar desconhecimento para alteração dos preços propostos ou para descumprimento do objeto da licitação.
- 5) Aceita todas as condições exigidas nesta licitação e concorda com os termos dos documentos que fazem parte integrante da mesma.
- 6) Não emprega menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e menores de 16 (dezesesseis) anos na realização de qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 anos, na forma da Constituição Federal, Art. 7º, XXXIII.
- 7) Não possui vínculo de parentesco, descrito no art. 1º, prestem serviços no órgão ou na entidade em que o servidor determinante da incompatibilidade exerça cargo em comissão ou função de confiança, salvo se investidos por concurso público, na forma da Decreto nº 48.021/2020, art. 5º.

LOCAL E DATA

ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO V - DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS INTEGRADAS

(Em atendimento ao subitem 11.5.5 do Edital do Pregão Eletrônico nº 11/2025)

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2025

OBJETO: Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços, com remuneração por êxito, de emissão e entrega de documentos finais (escritura) e em contratos de financiamento habitacional quitados, incluindo saneamento e atualização da base de dados, consultoria para aprimoramento dos modelos documentais com disponibilização e utilização de soluções tecnológicas integradas para otimização do processo, conforme especificações e requisitos estabelecidos no Termo de Referência - ANEXO I deste Edital.

[RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede à _____, por intermédio de seu representante legal infra-assinado, em atendimento ao disposto no subitem 11.5.4 do Edital de Pregão Eletrônico nº 11/2025, vem, por meio desta, DECLARAR, sob as penas da lei, que dispõe de soluções tecnológicas integradas voltadas à automação de processos administrativos, que atendem, no mínimo, às seguintes funcionalidades de complexidade tecnológica e operacional, conforme exigido no edital e descritas abaixo:

1. Geração automatizada de documentos com valor legal;
2. Tramitação de processos;
3. Geração de relatórios gerenciais;
4. Coleta de assinaturas (digitais ou eletrônicas);
5. Capacidade de integração ou importação de dados de sistemas internos legados da Cohab Minas;
6. Gestão centralizada de fluxos operacionais;
7. Tratamento, saneamento e qualificação de bases de dados cadastrais, sem perda de informações históricas;
8. Rastreabilidade em tempo real das etapas executadas (exemplo: rastreamento do correio);
9. Disponibilização de acessos individualizados para usuários, com logs de acesso.

Declara, ainda, estar ciente de que a veracidade das informações aqui prestadas poderá ser verificada pela Cohab Minas, e que a constatação de falsidade ou inexistência implicará na aplicação das penalidades previstas na legislação vigente e no edital.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

LOCAL E DATA

ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL



Documento assinado eletronicamente por **José Bonifácio Couto de Andrada, Diretor de Habitação**, em 31/10/2025, às 15:28, 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 **126350439** e o código CRC **6D358000**.