ESP-DIRETORIA DE ATIVOS E PASSIVOS - DAP

Estudo Técnico Preliminar 1/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 017.00149230/2026-99

2. Descrição da necessidade

2.1. A Carteira Predial do IPESP consiste em administrar e controlar os financiamentos imobiliários, concedidos para os funcionários Públicos contribuintes da Pensão Mensal. Compõe-se de duas categorias de financiamentos. A primeira consiste em operações enquadradas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujos saldos devedores têm cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais- FCVS. A segunda foi constituída de contratos que formaram a Carteira Hipotecária (CH) e que tiveram como fonte dos recursos financeiros do próprio IPESP oriundos das contribuições obrigatórias dos servidores públicos.

2.2. Dessa forma, em decorrência da possibilidade de ocorrência de eventos imprevisíveis, fortuitos, envolvendo mutuários e as respectivas construções, há a necessidade de contratação de seguro habitacional para, em última instância, salvaguardar o patrimônio público. O inventário constatou haver, em 22/07/2026, 35 mutuários e 21 unidades habitacionais, o universo a ser coberto pelo seguro habitacional.

2.3. A contratação desta cobertura está prevista nas cláusulas contratuais dos contratos firmados entre mutuários e o IPESP e Lei Federal nº 4.380, de 21/08/1964 e Decreto Lei nº 73, de 20/10/1966 e, mais recentemente, Lei Federal 9.514 de 20/11/1997.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria de Ativos e Passivos	Fábio Guimarães Serra

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

OBJETO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Contratação de sociedade seguradora autorizada pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP para operacionalização de Seguro Habitacional em Apólice de Mercado (SH/AM), destinado aos mutuários do Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo – IPESP, observadas as disposições da Resolução CNSP nº 447, de 10 de outubro de 2022, e demais normas complementares expedidas pela SUSEP aplicáveis ao Seguro Habitacional.

4.1.1. A cobertura dos seguros deverá abranger os contratos e movimentos registrados nos arquivos da Carteira Predial do IPESP a partir de novembro de 2026, observadas as inclusões, exclusões e alterações cadastrais comunicadas à seguradora durante a vigência contratual.

4.1.2. As coberturas obrigatórias, os riscos segurados, os limites máximos de garantia, as indenizações, as exclusões e demais condições contratuais do Seguro Habitacional deverão observar integralmente as disposições da Resolução CNSP nº 447/2022.

4.2. Morte qualquer que seja a causa e de Invalidez Permanente – MIP, para atendimento do universo de mutuários cujas faixas etárias são apresentadas no anexo Apêndice A - com a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor contratual dos adquirentes que venham se enquadrar nos riscos de MIP cobertos;

4.2.1. Nos casos em que ocorrer morte – aquela decorrente de causas naturais ou acidentais.

4.2.1.1. Nos casos de invalidez permanente aquela que ocorrer em data posterior à data da assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para exercício da atividade laborativa principal do segurado, o momento do sinistro.

4.2.2. Para a regulação de sinistro de invalidez permanente, é vedado condicionar o pagamento da indenização à impossibilidade do exercício, pelo segurado, de toda e qualquer atividade laborativa.

4.2.3. Não haverá cobertura para os riscos de MIP decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à data assinatura do referido contrato.

4.2.4. Nos casos em que o segurado se encontrar em gozo de benefício previdenciário de invalidez considerar-se-á coberto apenas o risco de morte.

4.2.5. Nos casos em que o segurado não exercer qualquer atividade laborativa considerar-se-á coberto, além do risco de morte, o risco de invalidez permanentemente causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício de toda e qualquer atividade laborativa.

4.3. Cobertura de Danos Físicos do Imóvel – DFI, especificamente para: incêndio, raio, vendaval, explosão, desmoronamento total, desmoronamento parcial (paredes, vigas, ou elementos estruturais), ameaça de desmoronamento devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva, com a responsabilidade do pagamento em espécie ou
contratação de obras, necessários á reposição do bem sinistrado nas condições imediatamente anteriores ao sinistro.

4.3.1. Cobertura referente perda de conteúdo até o limite de 1% do valor do custo atualizado. Entende-se por conteúdo os móveis e utensílios, os bens de consumo e os demais bens de uso comum, próprios ou de terceiros, desde que inerentes às necessidades da residência como um todo, existentes ou instalados no endereço do imóvel financiado.

4.3.2. Indenização referente encargos mensais, no caso de sinistros em que houver necessidade de desocupação do imóvel por inabitabilidade, no período de reconstrução do imóvel.

5. Levantamento de Mercado

Companhias Seguradoras

5.1. BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS - 28.196.889/0001-43 (último contrato)

5.2. AMERICAN LIFE COMPANHIA DE SEGUROS - 67.865.360/0001-27 (já foi contratada)

5.3. COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS - 33.054.826/0001-92 (já foi contratada)

5.4. ALLSEG SEGURADORA S/A - 67.865.360/0001-27 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO JOSE DOS PINHAIS)

6. Descrição da solução como um todo

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS SERVIÇOS

6.1.As especificações técnicas dos serviços e seus detalhamentos deverão constar da apólice proposta e observar integralmente as disposições da Resolução CNSP nº 447, de 10 de outubro de 2022, bem como as condições especiais, particulares, normas e rotinas registradas na SUSEP aplicáveis ao Seguro Habitacional em Apólice de Mercado (SH/AM).

6.2. Na apólice proposta, ou seus anexos, deverão constar todas as condições especiais e particulares, normas e rotinas a serem seguidas e demais condições neste ETP.

6.3. Como condições de ingresso, na apólice contratada serão incluídas os adquirentes, pessoas físicas, que tenham assinado, ou venham a assinar com o Estipulante contrato de aquisição de imóvel, em qualquer uma das modalidades por ela adotadas para esse fim, tais como, por exemplo: Instrumento Particular de Compra e Venda Mútuo com garantia hipotecária, Instrumento Particular de Compromisso e Escritura de Compromisso de Compra e Venda, cessão de direitos desses contratos, assim como, suas respectivas renegociações, etc., qualquer que seja o prazo de duração desses contratos ou termos.

6.4. Os contratos firmados com os mutuários em que a soma de sua idade e o prazo de financiamento não ultrapassa o limite de idade de 80 anos e 6 meses, conforme o anexo I.2. Perfil da Carteira, deste ETP.

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

6.6. Caso seja repactuado o prazo original do contrato de financiamento, havendo redução ou ampliação, permanecerá a garantia do seguro até o término do novo prazo.

6.7. A seguradora que assumir a apólice, em substituição a seguradoras anteriores, não poderá reiniciar a contagem dos prazos de carência para os seguros abrangidos pelo contrato anterior, prevalecendo, para início de contagem, a data do contrato de financiamento.

6.8. A taxa de MIP e DFI serão únicas, respeitando as faixas etárias, durante a vigência do contrato.
CONDIÇÕES DE PRAZO PARA EMISSÃO DA APÓLICE E SUA VIGÊNCIA

6.9. Será concedido o prazo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do contrato, para a emissão da apólice de seguros, de forma a facilitar a análise da situação da carteira de programas habitacionais do IPESP, incluindo ajustes de rotinas em função de eventuais particularidades, resultando num detalhamento da forma de operacionalização da apólice proposta.

6.10. A vigência da apólice deverá ser a partir da zero hora do primeiro dia do mês em que for assinado o contrato.

DO FATURAMENTO E DO PAGAMENTO

6.11. – A **SECRETARIA DA FAZENDA E PLANEJAMENTO** pagará, mensalmente, a licitante vencedora o valor da fatura, devidamente atestado pela Carteira Predial, não sendo admitidos quaisquer adiantamentos.

6.12. A apuração do faturamento mensal dos prêmios de seguros terá como base informações repassadas por meio magnético ou por relação dos segurados, até o 10º dia do mês, incluindo dados como: Código da unidade imobiliária (identificação do contrato); Nome completo dos segurados/adquirentes; Percentual de sua participação na renda mensal familiar comprometida no respectivo contrato; Data de seu nascimento; Número do CPF/MF; Valor segurado; A taxa e o prêmio mensal contratado; Etc.

6.13. O valor a ser pago mensalmente será a soma do produto do valor do saldo devedor de cada financiamento, multiplicado pela taxa de MIP correspondente a faixa etária do mutuário do financiamento, mais o produto do valor de avaliação corrigido de cada imóvel financiado, multiplicado pela taxa de DFI.

INDENIZAÇÃO

6.22. Em caso de ocorrência de sinistro em até 90 dias a assinatura do contrato, mesmo sem que a operação esteja averbada na apólice, a indenização deverá ser reconhecida como devida pela contratada.

6.23. Para MIP – Morte e Invalidez Permanente, a indenização ao estipulante ocorrerá em 60 dias após a comprovação das exigências legais a CONTRATADA, e seu valor será o saldo devedor existente anterior à data do sinistro atualizado monetariamente pelos índices de atualização dos depósitos em poupança até a data do pagamento, devendo ser proporcional ao percentual de participação do sinistrado.

6.24. Para DFI – Danos Físicos no imóvel, com base no orçamento para reposição do imóvel, elaborado pelo engenheiro vistoriador, observado o valor da avaliação correspondente ao mês de ocorrência do sinistro, a indenização ao Estipulante ocorrerá 30 dias após o Termo de Reconhecimento de cobertura, da seguinte forma:

6.24.1. Nos casos em que ocorrer a apresentação de 03 (três) orçamentos, fica estipulado o pagamento da indenização de menor valor, até o limite de R$ 15.000,00 (quinze mil Reais), ficando dispensado vistoria no imóvel sinistrado.

6.24.2. Para os orçamentos estimados em até R$ 30.000,00 (trinta mil Reais) a indenização deverá ser em espécie.

6.24.3. Para os orçamentos estimados em valores superiores a R$ 30.000,00 (trinta mil Reais), a cobertura deverá ser através de contratação de obra de reposição, acompanhada pelo engenheiro fiscalizador da Companhia Seguradora, cujo início da obra deverá ocorrer 30 dias após o reconhecimento da cobertura.

ANEXOS

6.25. Para elaboração das propostas deverão ser considerados os seguintes anexos:

ANEXO I.2 - Perfil da Carteira Habitacional

ANEXO I.3 - Demonstrativo da Carteira de Mutuários x Sinistros

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Estimativa de Contratação: Contratação de uma apólice de Seguro Habitacional em Apólice de Mercado (SH/AM), contemplando obrigatoriamente as coberturas de Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 428.000,00

Estimativa do valor de R$ 428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil Reais) da contratação foi calculada através da média aritmética dos contratos no PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS – PNCP.

A estimativa foi complementada por pesquisa de preços realizada junto ao mercado segurador e por consulta a contratações similares registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, observando-se o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não se recomenda o parcelamento da solução, uma vez que a contratação compreende cobertura securitária única e indivisível, cuja execução técnica deve ser realizada por um único fornecedor responsável pela integralidade da apólice.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não se aplica

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Esta contratação está prevista no orçamento estadual e no Documento de Formalização da Demanda 1/2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. No caso de sinistro envolvendo morte ou invalidez permanente do mutuário (MIP), quitação parcial ou total do saldo devedor do financiamento habitacional.

12.2. No caso de sinistro envolvendo danos físicos ao imóvel (DFI), recomposição parcial ou integral do bem segurado, preservando o patrimônio público e os interesses dos mutuários.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não há necessidade de adoção de providências administrativas prévias relevantes para início da execução contratual, além da designação do gestor e fiscais do contrato, emissão da nota de empenho e disponibilização dos arquivos cadastrais da Carteira Predial do IPESP à seguradora vencedora.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não há impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Há varias seguradoras que prestadoras de serviço de seguro habitacional

16. Responsáveis

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

WILSON YOSHIHISA YAMAMURA

Chefe de Divisão

Assinou eletronicamente em 27/10/2026 às 21:09:46.