

**ESCLARECIMENTO N° 02**  
**Pregão Eletrônico 01/2025**  
**Processo Administrativo SEI 5070.01.0000882/2024-67**

**RESPOSTAS**

- a) No Edital, em seu item “3.2. menciona menor preço anual”, o que gera o entendimento que precisamos apresentar proposta de valores para um ano de contrato, porém, no item “22.1. prazo de vigência” do Termo de referência e o item “3.1.” do contrato a ser firmado, temos a informação de 5 anos de vigência. Pedimos esclarecer qual o prazo real de vigência, vez que o modelo de proposta exige apenas valores de prêmio para 12 meses.

**Resposta: Embora o critério de julgamento seja pelo menor preço anual, a vigência contratual é de 60 meses, conforme disposto na Cláusula 22 da Minuta do Contrato - Anexo II.**

- b) Interpretando a sinistralidade contida no item “2.9” do TR é correto afirmar?  
b.1) existiram mais de 120 sinistros com indenização efetiva de MIP, passando de R\$ 1.000.000,00.

**Resposta: Foram indenizados por MIP 128 contratos, no valor de R\$880.846,67 no período de out/23 a set/24.**

- b.2) existiram mais de 120 sinistros com indenização efetiva de DFI, passando de R\$ 1.500.000,00

**Resposta: No período de out/23 a set/24 foram indenizados por DFI 137 contratos, no valor de R\$ 1.798.468,33.**

- c) Ainda sobre o item “2.9” do TR, questionamos se a sinistralidade considera as demais judiciais, ou seja, os valores de indenizações e custas judiciária.  
**Reposta: Sim.**

- d) Sobre o perfil de risco (morte e invalidez) da carteira da Cohab MG, no tocante a idade dos mutuários, temos informações que corresponde a aproximadamente 60% de pessoas com idade superior a 60 anos, questionamos sobre a programação de oxigenação (entrada de mutuários com idades inferiores) para os próximos 5 anos (período do contrato).

**Reposta: A composição da carteira sofre alterações mediante a execução das políticas públicas a serem implementadas pelo governo. Neste**

momento não é possível fornecer a previsão solicitada.

- e) Ainda analisando o perfil de risco da carteira da Cohab MG, identificamos que, em torno de 80% dos imóveis estão avaliados abaixo de R\$ 40 mil, o que poderá impactar na cobertura securitário e por consequência prejudicar o bem objeto do contrato de financiamento. Nos casos em que o orçamento para reparação do dano no imóvel causado por sinistro coberto for maior que o valor de avaliação do imóvel, a Cohab MG se responsabilizará pela complementação dos recursos necessários a correta reparação do bem?

**Resposta: A Cohab Minas se responsabiliza pela complementação dos recursos necessários à correta reparação do bem.**

- f) Por uma questão de relevância na avaliação desta Licitante, quais os critérios que a Cohab MG utiliza para conceder um financiamento e, por consequência, para posterior averbação na apólice?

**Resposta: Os critérios para seleção dos contratantes de financiamentos imobiliários são definidos conforme diretrizes dos programas habitacionais em execução. Todavia, salientamos que é realizada a análise socioeconômica das famílias, incluindo sua capacidade de endividamento. O percentual da renda familiar comprometido com o pagamento das prestações está limitado de 20% a 30% da renda familiar apresentada.**

- g) Em função do item “2.4.” do TR, conseguimos estimar um montante que extrapola os ditames legais e regulatórios. Assim, qual o percentual atual da carteira que ultrapassa os 80 anos e 6 meses, considerando idade + prazo de financiamento? Questionamos também qual a quantidade de operações e valores em risco?

**Resposta: O levantamento realizado para a elaboração do TR foi por anos completos. Desta forma, existem 7 contratos na carteira da Cohab Minas, assinados por pessoas com idade acima de 81 anos.**

- h) Com base no item “2.5” do TR que trata sobre novos contratos, questionamos se a Cohab MG enviará DPS - Declaração Pessoal de Saúde do proponente à Seguradora para apreciação/subscrição de risco e posterior averbação, caso o risco atenda aos parâmetros técnicos de aceitação?

**Resposta: Todas as DPS's são devidamente encaminhadas à Seguradora quando da contratação do financiamento. Entendemos que quaisquer manifestações contrárias à aceitação dos proponentes ficará a cargo da Seguradora.**

- i) Questionamos como será conduzido possíveis desequilíbrios econômico-financeiros do contrato, caso seja necessário ajustamentos das taxas do

seguro?

Resposta: Os pedidos de reequilíbrio econômico financeiro seguirão os trâmites do art 254 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos- RILC- da Cohab Minas, disponível no site da Cia.

- j) No item “2.8” do TR constam fixadas taxas por cobertura, questionamos se são as taxas referenciais para este edital, ou seja, taxas superiores as informadas geram a desclassificação do licitante?

Resposta: As taxas dispostas na Tabela do item 2.8 do Termo de Referência - Anexo I são referentes aos valores praticados pela atual Contratada. Face item 3.1 do Edital “O preço global estimado para esta contratação é sigiloso.” Esclarecemos que, conforme disposto no subitem 12.9.4.1 do Edital, os valores das taxas MIP e DFI relacionados na planilha de referência da Administração são máximos e serão desclassificadas as propostas que permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação.

- k) Os itens “17.2” e “17.3” do TR nos preocupa ao analisarmos de acordo com a LGPD, vez que o vencedor do certame assinará contrato com a Cohab MG, porém, se vincula em obrigações no compartilhamento de dados com a Cohab Minas Fundo de Investimento, cuja natureza jurídica diverge da Cohab MG, inclusive regido por CNPJ próprio. Questionamos se este item será revisado, ajustado e republicado novo edital?

Resposta: Por se tratarem de dados de propriedade da Contratante, compartilhados com a Seguradora para a prestação de serviços, caso se faça necessária a transferência de tais informações que estejam sob o poder da Seguradora, esta se compromete a compartilhá-los mediante os procedimentos que assegurem o cumprimento da LGPD. Ademais, na Minuta do Contrato - ANEXO II - consta cláusula que dispõe sobre a proteção de dados pessoais em todos os seus aspectos.

- l) O item “17.4” do TR também nos traz uma preocupação. Imaginando uma supressão superior a 25% como sugerido, prejudica a massa de risco que serviu de base para nossa precificação e formação de reserva técnica. Questionamos a previsibilidade de, neste caso em específico as taxas atuais do contrato serem revistas e ajustas, se necessário for?

Resposta: O subitem será suprimido e a data para abertura da sessão pública redefinida.

- m) Na cláusula quarta do contrato que trata do preço, constará informações das taxas por cobertura, de acordo com a proposta vencedora do certame?

Sim, os dados da Proposta vencedora constarão no contrato.

- n) Pedimos informar o montante de prêmio pago em 2024 e o montante de valores de indenizações (sinistros) recebidas (DFI + MIP).

Resposta: O montante de prêmio emitido/pago em 2024 foi de R\$4.152.699,74 e o valor de indenização foi de R\$2.763.543,59.

- o) O item “12.3” do edital menciona o valor global do lote, questionamos qual valor está sendo considerado, se o valor para 12 ou 60 meses (5 anos)?

Resposta: Será considerado o valor total anual, conforme Modelo de Proposta Comercial - ANEXO III.

Isabela Torres M. Ferreira  
Pregoeira