



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
GERÊNCIA DA DÍVIDA PÚBLICA

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - JUSTIFICATIVAS.

1. - A administração da carteira habitacional da extinta Companhia Habitacional de Goiás - COHAB-GO, é atualmente movimentada por intermédio da Agência Habitação de Goiás – AGEHAB-GO, mediante Contrato de Prestação de Serviços, no qual prevê o acompanhamento sistemático dos processos dos mutuários. A carteira é oriunda da extinta COHAB-GO, e foi repassada ao Estado em forma de dação de pagamento em 1996, é composta de 33.861 contratos de financiamentos imobiliários, sendo: 30.854 contratos inativos, 800 contratos ativos c/cobertura FCVS, 2.207 contratos inativos s/cobertura FCVS.

1. – Proceder a guarda e conservação do acervo dos documentos aglutinadas na Carteira Habitacional, para que se possa realizar análise documental, financeira, nas alterações contratuais, conforme as normas emanadas do Sistema Hipotecário e do Sistema Financeiro Nacional.

2 - OBJETO

2.1 - Contratação de empresa habitacional para prestação de serviços de administração da Carteira Habitacional Imobiliária do Estado de Goiás, originária da extinta Companhia Habitacional de Goiás - COHAB-GO, a qual é composta de 33.861 contratos de financiamento imobiliário, sendo 30.854 inativos; 2.207 ativos sem cobertura do FCVS e 800 ativos com cobertura do FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais), a qual foi repassada ao Estado na forma de dação de pagamento no exercício de 1996.

2.2 - A administração dos contratos abrange: guarda e conservação do acervo documental; análise documental através da verificação da veracidade e qualidade da documentação constante do processo habitacional; e, análise financeira por meio da verificação da evolução dos dados e alterações contratuais, embasada na documentação constante do processo de financiamento e nas normas editadas pelos gestores/legisladores do Sistema Financeiro Habitacional e do Sistema Hipotecário.

3 – ATRIBUIÇÕES DA CONTRATADA NA ADMINISTRAÇÃO DA CARTEIRA HABITACIONAL IMOBILIÁRIA.

3.1 - A administração da Carteira Habitacional Imobiliária abrange as seguintes atividades:

3.1.1 – Em relação aos contratos inativos:

- Gerenciamento de propostas de acordos relativos à renegociação de dívidas em atraso pelo encerramento do contrato de aplicação da Lei Federal n.º 1.150/2000, mais ocorrências previstas de término de prazo e liquidação antecipada dos saldos devedores - muitos não cumpridos;
- Conferência de documentação com vistas à emissão de autorizações de escrituras;
 - Gestões junto à Caixa Econômica Federal para liberações de cauções hipotecárias;
- Conferência das escrituras elaboradas pelos diversos cartórios;
- Acompanhamento da homologação do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS junto à CAIXA;
- Análise e acertos de informações/dados do Cadastro Nacional de Mutuários – 24 CADMUT;
- Gestões junto a outros Agentes Financeiros para sanar irregularidades apontadas nos dossiês dos financiamentos;
- Atendimento aos mutuários do Programa de Ação imediata para a Habitação (PAI-H), que se refere aos contratos negociados entre o Governo do Estado de Goiás e a Caixa Econômica Federal em 2001 (manutenção e conservação de informações e dados de contratos já liquidados).

3.1.2 – Em relação aos contratos ativos:

- Gerenciamento da Carteira Habitacional por meio de:
 - Cobranças de prestações;
 - Acompanhamento processual nas execuções judiciais;
 - Operacionalização nas transferências de titularidade, exclusões/inclusões no seguro habitacional até a fase de homologação junto à CAIXA;
- Análise documental para autorização de escrituras e liberação da caução hipotecária;
- Análises e acertos junto ao Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT;
- Alterações cadastrais nos arquivos mantidos pelo Sistema Gestor Hipotecários;
- Operacionalização das renegociações relativas à Lei Estadual 14.141/2002;

3.1.3 - Em relação aos serviços de banco de dados:

- Gerenciamento do sistema nos fechamentos/acompanhamentos de saldos devedores, alterações, alimentação de tabelas de índices e de dados cadastrais, supervisão dos relatórios de saída, orientações

específicas quanto à operacionalização de alterações adotadas pela carteira habitacional além de gestões junto ao prestador de serviços para o bom andamento e confiabilidade dos serviços.

3.1.4 - Em relação aos arquivos físicos:

- Manutenção e conservação do acervo documental por até 50 anos, haja vista que a regulamentação estipula a conservação em 100% do prazo contratado com os mutuários.

4 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

O prazo de vigência desde contrato é de **60 (sessenta) meses** contados a partir de sua assinatura, e sua eficácia se dará a partir da publicação no Diário Oficial do Estado de Goiás, podendo o mesmo ser prorrogado através de aditivo contratual na forma do o disposto no Art. 57, Inciso II, da Lei nº. 8.666/93, com suas alterações posteriores.

5 - DO QUANTITATIVO

5.1 – A Carteira Habitacional Imobiliária do Estado de Goiás, composta por 33.861 contratos de financiamento imobiliário – 30.854 inativos; 2.207 ativos com cobertura da FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais); e 800 inativos sem cobertura do FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais).

5.2 – Registre-se que os contratos ativos e inativos possuem taxa de administração idêntica e fixa, sendo possível a alteração em sua qualidade de ativo ou inativo, como, por exemplo, contrato ativo transformar-se em contrato inativo, dentre outras hipóteses.

6 - DO VALOR DO CONTRATO

6.1 – O valor a ser contratado é de R\$ 18.132.642,00 (dezoito milhões, cento e trinta e dois mil, seiscentos e quarenta e dois reais), sendo o valor mensal de R\$ 300.008,46 (trezentos mil, oito reais e quarenta e seis centavos) relativo a administração da Carteira Habitacional Imobiliária e R\$132.134,40 (cento e trinta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta centavos) decorrente do Seguro Prestamista para cobertura da Carteira Habitacional do Estado de Goiás. Registre-se que o valor da carteira é resultante da multiplicação do número de Contratos Habitacionais (33.861) pelo valor unitário para a administração de R\$ 8,86 (oito reais e oitenta e seis centavos).

6.2 – O valor estipulado poderá ser reajustado dentro do índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), observando sempre a equação da manutenção do equilíbrio financeiro do contrato.

6.3 – No valor estipulado estão inclusos todos os ônus decorrentes de encargos sociais e da legislação trabalhista, previdenciária e tributária, bem como a responsabilidade por quaisquer danos que por ventura venha esta empresa causar a terceiros.

6.4 – O pagamento será efetuado mensalmente, até 5º dia útil do mês, mediante apresentação de relatório ou faturas mensais devidamente atestados pelo setor responsável pela gestão do contrato, na forma de crédito em conta da CONTRATADA em instituição financeira a ser informada.

6.5 – O CONTRATANTE poderá reter, no todo ou em parte, a remuneração da CONTRATADA, no caso das seguintes ocorrências:

(a) não encaminhamento dos relatórios e informações dentro dos prazos estipulados e no layout definido pelo CONTRATANTE;

(b) perda de prazos para habilitação e/ou recursos junto ao FCVS e seguradora;

(c) liberação de hipoteca de contratos com débitos pendentes de pagamento;

(d) a cobrança de taxas e tarifas não previstas pelo CONTRATANTE, ou ainda, em valores superiores aqueles definidos pelo CONTRATANTE;

(e) descumprimento total ou parcial, pela CONTRATADA, de quaisquer das condições e determinações constantes deste Projeto Básico.

6.6 – O valor a ser contratado contempla contratos homologados com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, os quais, o Estado de Goiás poderá vir a comercializá-los, motivado por Aditivo Contratual no qual ficou o FCVS liberado das garantias adicionais do Contrato de Refinanciamento da Carteira Habitacional da COHAB-GO celebrado entre o Estado e a União, com base na Lei n.º 8.727/93, permanecendo em garantias, somente o repasse das quotas descendias do Fundo de Participação do Estado - FPE.

6.7 – Ante o descrito no item anterior, possibilitou o Estado contratar a prestação dos serviços mencionados no objeto deste Projeto Básico, com valor inferior do até então realizado para a administração da Carteira Habitacional da extinta COHAB-GO.

7 - FISCALIZAÇÃO

7.1 – O CONTRATANTE tem poderes para verificar a execução dos serviços, promovendo todas as ações necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas deste Contrato, e exercer a fiscalização para sustar a execução de serviço que esteja sendo feito em desacordo com o especificado neste instrumento, sempre que esta medida se tornar necessária.

7.2 – A CONTRATANTE fiscalizará os serviços ora contratados, podendo elaborar relatórios dos serviços de manutenção executados que, assinado por ambas as partes, servirá como comprovante da realização dos serviços.

8 - DAS PENALIDADES

8.1 – Pela inexecução total ou parcial do presente instrumento contratual e sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, poderá a CONTRATANTE, garantida a prévia defesa, sujeitar a CONTRATADA às penalidades previstos no art. 87 e incisos da Lei nº 8.666/93.

9 – DA RESCISÃO

9.1 – O presente Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses estabelecidas pelos artigos 77 a 79 da Lei nº 8.666/93.

10 – DA MULTA

10.1 – Ocorrendo atraso no pagamento em que o contratado não tenha concorrido de alguma forma para o mesmo, este fará jus à compensação financeira devida, desde a data limite fixada para pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela. Os encargos moratórios decorrentes do atraso no pagamento serão calculados pela seguinte fórmula:

$$\mathbf{EM = N \times Vp \cdot (I / 365) \text{ onde:}}$$

EM = Encargos moratórios a serem pagos pelo atraso no adimplemento;

N = Número de dias em atraso, contados da data limite fixada para pagamento e a data do efetivo pagamento;

Vp = Valor da parcela em atraso;

I = IPCA anual acumulado (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado – da Fundação Getúlio Vargas) / 100 (dividido por cem).

11 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 – Os casos omissos serão resolvidos com base nas disposições constantes da Lei nº. 8.666/93, nos princípios de Direito Público e, subsidiariamente, em outras leis que se prestem a suprir eventuais lacunas.

11.2 – Para dirimir as questões oriundas do presente Projeto Básico, fica eleito o foro de Goiânia-GO.

12 - RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:



Documento assinado eletronicamente por **ROQUE ADVINCULA OLIVEIRA, GERENTE**, em 12/01/2018, às 15:03, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **1167015** e o código CRC **BA28AEBB**.

GERÊNCIA DA DÍVIDA PÚBLICA
AVENIDA VEREADOR JOSE MONTEIRO - Bairro SETOR NOVA VILA - CEP 74653-900 -
GOIANIA - GO - nº 2233 COMPLEXO FAZENDARIO BLOCO A (62)3269-2000



Referência: Processo nº 201700004066719



SEI 1167015