

Secretaria de
Estado da
Economia



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA
GERÊNCIA DA DÍVIDA PÚBLICA E RECEITA EXTRATRIBUTÁRIA

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

Contratação de empresa para prestação de serviços de administração da Carteira Habitacional Imobiliária do Estado de Goiás, originária da extinta Companhia Habitacional de Goiás - COHAB-GO.

§ 1º - Quando houver assinatura de contrato de novação dos direitos creditórios do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS do Ente com a União, fica a contratada ciente de nova negociação do objeto deste contrato.

2 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A administração da carteira habitacional imobiliária, oriunda da extinta Companhia Habitacional de Goiás - COHAB-GO e repassada ao Estado em forma de dação de pagamento em 1996 vem sendo realizada ao longo dos últimos anos (desde o ano 2000) pela Agência Habitação de Goiás – AGEHAB-GO, sendo que o último contrato (em curso), de n.º 05/2018, vencerá em 28 de fevereiro de 2023.

O gerenciamento da referida carteira habitacional abrange: a guarda e conservação do acervo documental; a análise documental através da verificação da veracidade e qualidade da documentação constante do processo habitacional; a análise financeira por meio de verificação da evolução dos dados e alterações contratuais, embasada na documentação constante do processo de financiamento e das normas editadas pelos gestores/legisladores do Sistema Financeiro Habitacional e do Sistema hipotecário.

Destaca-se que esse tipo de serviço não se enquadra nas atividades fim desta Secretaria da Economia, não havendo corpo técnico especializado para o desempenho das mesmas, além de ser grande o número de contratos a serem administrados.

Atualmente, a carteira é composta por 33.861 contratos de financiamentos imobiliários, distribuídos da seguinte maneira:

- 18.476 contratos em novação;
- 4.833 contratos em análise na Centralizadora do FCVS;
- 350 contratos ativos - sem cobertura do FCVS;
- 2.550 contratos inadimplentes, com prazo de financiamento encerrado; e
- 7.652 contratos liquidados sem cobertura do FCVS.

Vale ressaltar que após realização de pesquisa de mercado, não houve manifestação de interesse de outras instituições na prestação desse tipo de serviço para o Estado, como pode ser constatado por meio das respostas nos escritórios da Caixa Econômica Federal (000037282357) e do Banco do Brasil S/A (000037324352), em anexo.

3 – CUSTO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	unidade	qtde	Valor unitário (por contrato)	Valor mensal	Valor total (24 meses)
01	Administração dos contratos	contrato	33.861	R\$ 11,52	R\$ 390.078,72	R\$ 9.361.889,28
VALOR TOTAL:					R\$ 390.078,72	R\$ 9.361.889,28

4 – DESCRIÇÃO DO SERVIÇO

Em relação aos contratos inativos da administração da Carteira Habitacional Imobiliária, a CONTRATADA deverá desempenhar as seguintes atividades:

- O gerenciamento de propostas de acordos relativos à renegociação de dívida, não liquidada na vigência do contrato;
- A Conferência de documentação com vistas à emissão de autorizações de escrituras;
- A gestão junto à Caixa Econômica Federal para liberações de cauções hipotecárias;
- A conferência das escrituras elaboradas pelos diversos cartórios
- O acompanhamento da Novação e Homologação do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS junto à CAIXA;
- A análise e acertos de informações/dados do Cadastro Nacional de Mutuários – 24 CADMUT;
- A gestão junto a outros Agentes Financeiros para sanar irregularidades apontadas nos dossiês dos financiamentos; e
- O 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.

Em relação aos contratos ativos a CONTRATADA deverá promover o 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; e
- Operacionalização das renegociações relativas à Lei Estadual 14.141/2002.

Em relação aos serviços de banco de dados, deverá a CONTRATADA promover o 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.

Em relação aos arquivos físicos, deverá a CONTRATADA cuidar da 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.

5 - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Prestar serviços nas condições e especificações ora estabelecidas, pela CONTRATANTE.
- Responsabilizar-se pela prestação do serviço em perfeito atendimento do objeto contratado e nos termos da legislação vigente.
- Assegurar à CONTRATANTE o direito de fiscalizar, sustar, recusar, mandar refazer qualquer serviço ou fornecimento que não esteja de acordo com as normas ou especificações técnicas, ficando certo que, em nenhuma hipótese, a falta de fiscalização, exima a CONTRATADA de suas responsabilidades.
- Prestar atendimento de forma necessária ao bom cumprimento do objeto, mantendo quadro de pessoal técnico capacitado para realização dos serviços.
- Manter durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações nele assumidas, todas as condições e qualificações exigidas.
- Responsabilizar-se integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução deste contrato, assim como taxas, impostos e quaisquer outras exigências legais ou regulamentares que venham incidir sobre este contrato.
- A CONTRATADA executará integralmente o objeto deste Contrato, sendo vedada sua transferência a terceiros.

6 - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Liquidar com pontualidade as respectivas faturas relativas à execução dos serviços, de acordo com as condições previamente estabelecidas.
- 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.
- Não obstante a CONTRATADA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todos os serviços, a administração reserva o direito de, sem restringir a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços.
- Expedir, por escrito, as advertências dirigidas a CONTRATADA.
- Proporcionar todas as facilidades necessárias, assegurando aos técnicos credenciados pela CONTRATADA, o acesso aos locais para a execução dos serviços.
- Fornecer elementos e dados essenciais ao bom desempenho dos serviços pela CONTRATADA.

7 – FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO E PROCEDIMENTOS DE GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- A contratação deverá ser formalizada por contrato.
- O prazo de vigência do contrato é de **24 (vinte e quatro) 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 disposto no Art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, com suas alterações posteriores.
- A vantajosidade dessa contratação para Administração Pública no prazo indicado diz respeito ao trâmite do processo atual de novação da carteira imobiliária, que se encontra em auditoria na Caixa Econômica Federal - CEF. Após , haverá ainda a necessidade do processo tramitar na Secretaria do

Tesouro Nacional - STN e realizar toda uma conferência e validação do procedimento de novação por meio de pareceres que envolvem as áreas técnicas da STN e da PGFN. Após esses trâmites, o Estado indicará uma conta de custódia a ser aberta na Bolsa de Valores de São Paulo - B3 e em condição de assinar o contrato de novação dos títulos da carteira entre a União e o Estado de Goiás. A previsão para que todo esse processo seja finalizado é estimado entre 12 e 24 meses.

- A 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.
- 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.
- Fica designado como Gestor do Contrato o servidor Flávio Henrique de Sarmiento Seixas e como Gestor substituto o servidor Gabriel Rodrigues Silveira. O gestor observará as disposições contidas no artigo 52 da Lei Estadual nº 17.928/2012 e fiscalizará o cumprimento dos encargos e obrigações da **CONTRATANTE** e da **CONTRATADA**.

8 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE

- O valor a ser contratado é de **R\$ 9.361.889,28 (nove milhões, trezentos e sessenta e um mil oitocentos e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos);**
- O valor mensal de **R\$ 390.078,72 (trezentos e noventa mil setenta e oito reais e setenta e dois centavos)** é resultante da multiplicação do número de Contratos Habitacionais (33.861) pelo valor unitário para a administração de **R\$ 11,52** (onze reais e cinquenta e dois centavos).
- Os preços serão apresentados em R\$ (Real), incluindo todos os custos diretos e indiretos necessários ao atendimento integral do objeto do contrato, 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.
- Os preços serão fixos e irrevogáveis pelo período de 12 (doze) meses contados da assinatura deste Contrato. Após este período o contrato poderá ser reajustado, mediante solicitação da contratada, pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, como índice de reajustamento, ou outro que vier a substituí-lo.
- O pagamento será efetuado mensalmente, até 5º dia útil do mês, mediante apresentação de relatório ou faturas mensais devidamente atestados pelo gestor do contrato, na forma de crédito em conta da CONTRATADA em instituição financeira a ser informada.
- O CONTRATANTE poderá reter, no todo ou em parte, a remuneração da CONTRATADA, no caso das seguintes ocorrências:
 - não encaminhamento dos relatórios e informações dentro dos prazos estipulados e no layout definido pelo CONTRATANTE;
 - perda de prazos para habilitação e/ou recursos junto ao FCVS e seguradora;
 - liberação de hipoteca de contratos com débitos pendentes de pagamento;
 - a cobrança de taxas e tarifas não previstas pelo CONTRATANTE, ou ainda, em valores superiores aqueles definidos pelo CONTRATANTE;
 - descumprimento total ou parcial, pela CONTRATADA, de quaisquer das condições e determinações

constantes deste Termo de Referência.

- Para efetivação do pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar, além da correspondente Nota Fiscal/Fatura, cópia autenticada das guias de recolhimento dos encargos previdenciários (INSS) e fundiários (FGTS) devidamente quitados, bem como dos comprovantes de pagamento das remunerações dos empregados da licitante vencedora que prestarão serviços na Economia (art. 71 da Lei 8.666/93, c/c o item IV do Enunciado 331 do Tribunal Superior do Trabalho), bem como outros documentos que o setor financeiro competente julgarem necessários.
- A CONTRATANTE efetuará a retenção do Imposto de Renda conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 6.531/2006.
- O pagamento será creditado na conta corrente em nome da CONTRATADA.

9 – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 - Constituem ilícitos administrativos, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, os atos previstos nos artigos 81, 86, 87 e 88 da Lei federal nº 8.666/ 1993, ou em dispositivos de normas que vierem a substituí-los, cabendo as sanções previstas nos artigos 77 a 83 da Lei Estadual nº 17.928/2012.

9.2 - Nas hipóteses previstas no item 9.1, o interessado poderá apresentar sua defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da notificação do ato, sendo facultada a produção de todas as provas admitidas em direito, por iniciativa e a expensas daquele que as indicou.

9.3 A inexecução contratual, inclusive por atraso injustificado na execução do contrato ou instrumento equivalente, sujeitará a contratada, além das penalidades previstas no item 9.1, a multa de mora de:

- I - 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato ou instrumento equivalente, em caso de descumprimento total da obrigação, inclusive no caso de recusa do adjudicatário em firmar o contrato ou instrumento equivalente, ou retirar a nota de empenho, dentro de 10 (dez) dias contados da data de sua convocação;
- II - 0,3% (zero vírgula três por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da parte do fornecimento ou serviço não realizado;
- III - 0,7% (zero vírgula sete por cento) sobre o valor da parte do fornecimento ou serviço não realizado, por cada dia subsequente ao trigésimo.

9.4 Antes da aplicação de qualquer penalidade será garantido à contratada o contraditório e a ampla defesa. A multa será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela ECONOMIA ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

10 – UNIDADE REQUISITANTE: Gerência da Dívida Pública e Receita Extratributária

10.1 - RESPONSÁVEIS PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

ELABORADOR: Virgínia Gomes de Castro - Gestora de Planejamento e Orçamento

APROVADO POR: Flávio Henrique de Sarmiento Seixas

Flávio Henrique de Sarmiento Seixas
Gerente da Dívida Pública e Receita Extratributária

De acordo,

Cristiane Alkmin Junqueira Schmidt

Secretária da Economia



Documento assinado eletronicamente por **FLAVIO HENRIQUE DE SARMENTO SEIXAS, Gerente**, em 15/02/2023, às 09:20, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE ALKMIN JUNQUEIRA SCHMIDT, Secretário (a) de Estado**, em 15/02/2023, às 09:28, 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 **000037950034** e o código CRC **8FE4C09A**.

GERÊNCIA DA DÍVIDA PÚBLICA E RECEITA EXTRATRIBUTÁRIA
AVENIDA VEREADOR JOSÉ MONTEIRO 2233, - Bairro SETOR NOVA VILA - GOIANIA - GO -
CEP 74653-900 - .



Referência: Processo nº 202300004005586



SEI 000037950034