

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

COHAB – ST

ESCLARECIMENTO Nº 001. LICITAÇÃO Nº 010/2023. PROCESSO Nº 410/2024

OBJETO: Contratação de empresa para prestação de serviços relativos à licença de uso do Sistema de Administração de Créditos Imobiliários abrangendo contratos ativos e inativos, entre os quais os habilitados no Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, novados ou não, que compõem a carteira de créditos imobiliários da **COHAB-ST**, legislados ou não pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH e assemelhados bem como contratos de ocupação, permissão de uso e locações, englobando os serviços de implantação, migração/conversão, treinamento, suporte técnico, manutenção preventiva, corretiva, adaptativa, evolutiva e atualização legal para uso nas instalações da Companhia de Habitação da Baixada Santista – **COHAB-ST**, abrangendo os serviços relacionados conforme especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência.

DOS ESCLARECIMENTOS:

A Companhia de Habitação da Baixada Santista - COHAB SANTISTA apresenta a seguir suas considerações aos pedidos de revisão / esclarecimentos formulados no forma do Edital da Licitação 010/2024, a saber:

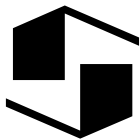
“Em relação ao Item 45.5, do Termo de Referência, que trata da disponibilização dos dados decorrentes do contrato original e suas respectivas renegociações, referente a 25 operações de financiamento, para criação de Banco de dados amostral, destinado a demonstração do Sistema, como não temos acesso aos Contratos, solicitamos os seguintes esclarecimentos:

Preliminarmente, para um melhor entendimento de alguns contratos que compõem a base de dados fornecida, qual é a definição técnica de rescisão judicial e como ela se aplica aos contratos de financiamento habitacional?”

A planilha apresentada define com exatidão as condições a serem apresentadas na prova de conceito. Não há necessidade de acesso ao banco. Basta apresentar o resultado a partir dos dados constantes da planilha, considerando os comentários apresentados à frente.

As nomenclaturas utilizadas em Companhias de Habitação para adjudicação ou retomada de imóveis geralmente inclui termos como:

1. **Adjudicação:** processo pelo qual a companhia atribui um imóvel a um beneficiário, geralmente após um processo de seleção ou licitação.



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

COHAB – ST

2. **Retomada:** refere-se à recuperação de um imóvel que foi concedido a um beneficiário, geralmente por inadimplência ou descumprimento de cláusulas contratuais.
3. **Cessão de Direito:** transferência dos direitos sobre um imóvel para outra pessoa.
4. **Desapropriação:** ato pelo qual a companhia toma posse de um imóvel por razões de interesse público, geralmente mediante compensação.
5. **Regularização Fundiária:** processo que busca legalizar a posse de imóveis, frequentemente em áreas informais.

Esses termos são essenciais para entender os processos de gestão e administração de imóveis nas companhias habitacionais. Vale ressaltar, que determinadas rescisões podem ou não ter valores a informar.

Sobre os questionamentos subsequentes, apresentamos abaixo nossos comentários, sendo que alguns abrangem vários contratos. Aqueles com questionamentos específicos são citados:

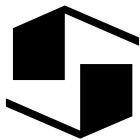
- A primeira prestação em uma COHAB normalmente se dá 30 dias após a assinatura.
- A correção do saldo se aplica conforme a legislação da época de assinatura.
- Contrato 007.04487 – Houve um erro na digitação na confecção da planilha. As datas estão invertidas. Considerar a data de assinatura em 30/10/1985 e amortização em 31/05/2001
- As renegociações, a critério da COHAB-ST, podem ser feitas como sendo um novo contrato ou durante a fase amortização do financiamento. Entende-se como renegociações, acordos, parcelamentos de débitos, cobrança de IPTU ou qualquer dívida que um mutuário tenha com a Companhia. Suas condições são definidas conforme critérios internos.
- Contrato 010.03346 – Pode-se retirar a liquidação antecipada L13, permanecendo a rescisão judicial. Sobre a rescisão já explicamos acima.

Demais itens do Edital/Termo de Referência:

Pergunta:

A atual prestadora dos Serviços disponibilizará o layout do seu próprio Banco (tabelas, dicionário de dados, conteúdo de campos etc.), ou será fornecido arquivo contendo TODAS as informações relacionadas aos dados originais dos Contratos de Financiamento e suas respectivas renegociações, e ainda demais arquivos que permitam, a alimentação do Banco de dados da nova Prestadora dos Serviços?

Por força de contrato, a Prestadora de Serviços se compromete a fornecer, sempre que solicitado, todas as informações referentes à carteira habitacional da COHAB-ST, incluindo



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

COHAB – ST

dados sobre unidades habitacionais, cadastro de beneficiários e qualquer outra informação necessária para a execução dos serviços contratados.

É possível que a COHAB/ST, no sentido de permitir uma maior competitividade no Certame, objetivando obter o melhor custo/benefício para a Companhia, ampliar o prazo de conversão do Cadastro de 10 para 20 dias úteis, possibilitando que a empresa vencedora possa ter um período mais exequível para eventuais testes e ajustes e o prazo de correção de problemas de inconsistência de 20 para 30 dias úteis?

No que concerne aos prazos previstos no Edital para conversão dos dados e testes quantitativos e qualitativos, foram definidos em função do quantitativo de contratos bem como visam não interromper as atividades relacionadas à administração dos créditos em cursos normal de liquidação, cruciais para a manutenção do fluxo de caixa da Companhia.

Solicitamos que, o percentual exigido no item 6.2.4, que trata da quantidade mínima de itens apresentados, seja reduzido de 80 para 70%, permitindo, desta forma, que a licitante possa priorizar a apresentação dos itens realmente utilizados atualmente pela COHAB/ST, sem prejuízo dos eventuais ajustes que serão realizados após a implantação e início de utilização do Sistema e da prestação dos serviços correspondentes.

A COHAB-ST enfatiza a importância de que o sistema contratado atenda pelo menos 80% (oitenta p.p) de todos os requisitos especificados no edital. Esse percentual é fundamental para garantir que a solução não apenas aborde parte das demandas originadas pela administração de créditos com as características que se apresentam quando vinculadas às normas das origens dos recursos para a produção dos empreendimentos, no caso SFH/FGTS e recursos próprios do Fundo Municipal de Habitação, bem como a subordinação às regras do FCVS quando este é demandado, mas também atenda completamente às necessidades operacionais da COHAB-ST, preservando o legado da carteira acumulado ao longo de décadas. A Companhia busca evitar a contratação de uma solução que não atenda a maioria dos itens, pois isso poderia comprometer suas atividades no que concerne aos aspectos quantitativos e qualitativos dos créditos administrados perante seus mutuários, perante a seguradora responsável pela cobertura securitária de sua carteira e o Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS.

Atenciosamente,

A Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB SANTISTA.