

Estudo Técnico Preliminar 2/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: SEI 017.00063336/2025-15

2. Descrição da necessidade

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 28/02/2025, 71 mutuários e 44 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

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

OBJETO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Contratação de Companhia de Seguradora para formalização de Seguro Ramo Habitacional, através de Apólice de Mercado SH/AM específica dos Ramos 61 65 e Circular SUSEP CNSP nº 205 de 18 de novembro de 2009, para os mutuários do Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo, com contratos assinados a partir de 30/08/1994, bem como de suas respectivas renegociações, com financiamentos concedidos através de recursos próprios, na qual a Companhia a ser contratada assuma, com exclusividade, os seguintes riscos:

4.1.1. A cobertura dos seguros deverá abranger os movimentos registrados nos arquivos a partir do mês de agosto/2025.

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 à 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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Companhias seguradoras que firmaram contratos com o IPESP:

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

5.3. COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS - 33.054.826/0001-92

6. Descrição da solução como um todo

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS SERVIÇOS

6.1. As especificações técnicas dos serviços e de seus detalhamentos deverão constar da apólice proposta, que deverá obedecer aos critérios estabelecidos na Circular CNSP nº 205 de 18 de novembro de 2009 e Apólice de Mercado SH/AM específica dos ramos 61 e 65 e suas condições especiais, particulares, normas e rotinas, nos termos registrados na SUSEP.

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 Edital.

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 Apêndice - A - 2025, do Termo de Referência, do Edital.

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, à licitante vencedora o valor da fatura, devidamente atestado pela Carteira Predial –, não sendo admitidos quaisquer Diretoria de Ativos e Passivos 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.

6.14. Entre a data da entrega da fatura e a de seu efetivo pagamento deverá ser observado o prazo de 30 (trinta) dias, sem qualquer incidência de atualização monetária.

6.15. No caso de devolução das faturas, por alguma inexistência que apresentem o prazo para pagamento será contado da reapresentação e aceitação destas pela Carteira Predial – Departamento de Gestão da Dívida e Haveres do Estado, da Secretaria da Fazenda e Planejamento.

6.16. Os pagamentos da Secretaria da Fazenda e Planejamento serão efetuados exclusivamente por meio de crédito aberto em conta corrente ou ordem de pagamento no banco do Brasil S.A., em nome da CONTRATADA, configurando-se plena, geral e irrevogável quitação o depósito da respectiva quantia, por parte da Secretaria, para todos os fins e efeitos de direito.

6.17. Havendo atraso no pagamento, em decorrência de fato não atribuído à CONTRATADA, aos valores devidos serão acrescidos juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados "pro rata tempore" desde o dia do vencimento até a data do efetivo pagamento.

6.18. É vedada a negociação das faturas ou duplicatas com terceiros.

6.19. É também vedado o desconto ou a promoção da cobrança das faturas ou duplicatas por meio de banco, senão quando prévia e expressamente autorizado pela Secretaria da Fazenda e Planejamento.

6.20. O descumprimento do disposto nos subitens 9 e 10 acima implicarão na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total contratado.

6.21. Se da infringência do disposto nos subitens 9 e 10 deste item XII, advier protesto da duplicata, a CONTRATADA, além da penalidade acima, se obriga a efetuar as suas expensas o respectivo cancelamento, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data da emissão do correspondente instrumento cartorário.

6.21.1. A hipótese mencionada neste subitem 5.11, também sujeitará a CONTRATADA à rescisão contratual.

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:

6.25.1. - Perfil da Carteira Habitacional - **APÊNDICE - A - 2025**

6.25.2. - Demonstrativo da Carteira de Mutuários x Sinistros - **APÊNDICE - B - 2025**

6.25.3. - Custo das Unidades Habitacionais - **APÊNDICE - C - 2025**

Obs: Atualizados até 28/02/2025

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Estimativa de Contratação ; 1 (uma) apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIIP) e 1 apólice de Danos Físicos do Imóvel (DF)

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 383.000,00

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estimativa do valor de R\$ 383.000,00 da contratação foi calculada através da média aritmética dos contratos no PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS – PNCP, DFD – ITEM 3 - CORRETAGEM / SEGUROS.

ANEXOS:

- PNCP - PREÇO REFERENCIAL 1
- PNCP - PREÇO REFERENCIAL 2
- PNCP - PREÇO REFERENCIAL 3

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. É prática usual das empresas seguradoras parcelar o valor da apólice em 12 parcelas mensais.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

10.1 Não se aplica

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. Esta contratação está prevista no orçamento estadual.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12. BENEFÍCIOS A SERM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

12.1. No caso de danos físicos (MIP), sinistro envolvendo o mutuário, morte ou invalidez permanente, quitação parcial ou total do financiamento imóvel.

12.2. No caso de danos materiais (DFI), sinistro envolvendo o imóvel, por exemplo incêndio, cobertura parcial ou total.

13. Providências a serem Adotadas

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. A ocorrência do sinistro deve ser informado à seguradora no prazo máximo de 1 (hum) ano da ocorrência do sinistro, sendo que mutuário deve informar a ocorrência do sinistro à Secretaria da Fazenda e Planejamento no prazo de 1 mês.

14. Possíveis Impactos Ambientais

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

Existência de várias seguradoras que operam 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](#).

Despacho: Chefe da Divisão de Ativos

WILSON YOSHIHISA YAMAMURA

Chefe da área requisitante



Assinou eletronicamente em 13/05/2025 às 14:19:43.

Despacho: Diretor da Diretoria de Ativos e Passivos

FABIO GUIMARAES SERRA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 13/05/2025 às 14:21:47.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - APÊNDICE - A - 2025.doc (264.45 KB)
- Anexo II - APÊNDICE - B - 2025.rtf (246.03 KB)
- Anexo III - APÊNDICE - C- 2025.doc (244.75 KB)
- Anexo IV - PNCP - PREÇO REFERENCIAL 1.pdf (442.15 KB)
- Anexo V - PNCP - PREÇO REFERENCIAL 2.pdf (417.07 KB)
- Anexo VI - PNCP - PREÇO REFERENCIAL 3.pdf (409.58 KB)