

CONSULTA PÚBLICA – TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE DUE DILIGENCE DA COHAB MINAS

PERÍODO DA CONSULTA: 24/11/2020 A 04/12/2020

REGISTRO DAS CONTRIBUIÇÕES APRESENTADAS POR EMPRESAS DO RAMO E ANÁLISE DA ÁREA DEMANDANTE – ESCRITÓRIO DE INTEGRIDADE

1. Delloite

Item 3.1.1.2

k) realização de avaliação atualizada dos 2215 imóveis da COHAB, para buscar o valor justo, considerando as características de cada imóvel”

Questionamentos:

“- Devido ao cenário mundial de pandemia do COVID 19, com consequentes recomendações da OMS e determinações governamentais locais de isolamento social e baseado ainda no item 6.3.1.1 da NBR 14.653-1 que menciona que em casos excepcionais, quando atividades de vistorias físicas forem impossíveis ou inviáveis, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, podemos concluir que na avaliação patrimonial dos 2.215 imóveis, as vistorias físicas serão realizadas de forma amostral?”

Resposta Cohab Minas:

Embora em contexto mundial de pandemia e permissivos de exceção existentes na citada NBR, o objetivo da contratação da *Due Diligence* alvo da Consulta Pública é obter a avaliação do conjunto de imóveis pertencentes à Cohab Minas.

Justifica-se tal objetivo pelas futuras ações que serão implementadas no âmbito do planejamento estratégico da Companhia que dependerão do conhecimento do valor justo de cada imóvel, que podem ser prejudicadas caso sejam sustentadas, mesmo que técnica e metodologicamente viáveis, por processo amostral.

No entanto, a avaliação individualizada solicitada não impede que os possíveis interessados na concorrência apresentem metodologias e técnicas reconhecidas pelas normas vigentes e pelo mercado que independam da realização de visitas em todos os imóveis, utilizando de ferramentas ou tecnologias específicas para avaliar cada um dos imóveis, se for o caso.

“- Com relação ao item k em 3.1.1.2, nosso entendimento é que os imóveis devem ser avaliados de acordo com a norma NBR ABNT 14653, sendo o formato de entrega podendo ser em um único relatório com seus devidos anexos relativos aos imóveis, e os valores justos apresentados em formato de lista. Nosso entendimento está correto?”

Resposta Cohab Minas:

Não há impedimento de apresentação do produto relacionado a esse Item do Termo de Referência em questão, desde constituído de todos os elementos necessários à comprovação e validação da metodologia de trabalho proposta para cada imóvel ou grupo de imóveis, quando for o caso, não podendo prescindir de nenhum dos elementos exigidos pela NBR inerentes à metodologia utilizada, acompanhada dos respectivos detalhamentos e memórias de cálculos.

“- Por favor informar o prazo estimado de entrega da avaliação do item k em 3.1.1.2 de 2.215 imóveis.”

Resposta Cohab Minas:

O prazo para a entrega do produto constante no item referenciado, assim como de todos os produtos que serão objeto de contratação, constarão em anexo específico do edital de

licitação, quando de sua publicação.

“- Por favor, solicitamos a relação dos imóveis a serem avaliados conforme item k em 3.1.1.2, com sua tipologia e localização.”

Resposta Cohab Minas:

A relação dos imóveis de propriedade Companhia que serão alvo de avaliação será disponibilizada por meio de acesso ao *Data Room da Cohab Minas*, aos interessados na prestação do serviço licitado, na ocasião da publicação do edital, e conterá tipologia, localização e demais características pertinentes.

O acesso ao *Data Room* será previsto no edital de licitação e somente será viabilizado por meio de apresentação de Termo de Confidencialidade e para empresas que prestem serviços que tenham relação com o objeto a ser contratado.

Sugestão para o Termo de Referência:

“Expandir as características dos imóveis para que possa ser realizado orçamentos com mais assertividade. Não sendo possível a indicação dos endereços completos incluir os exemplos abaixo:

k.1 – Os imóveis possuem as seguintes características:

- XXX: Lotes;
- XXX: Glebas; e
- XXX: Residências;

k.2 – Os imóveis estão distribuídos nos municípios: A; B; C; e D.”

Resposta Cohab Minas:

As informações sobre as características dos imóveis, assim como a localização de cada

um deles constarão no *Data Room*, cujo acesso será disponibilizado aos interessados, na ocasião da publicação do edital.

O acesso ao *Data Room* será previsto no edital de licitação e somente será viabilizado por meio de apresentação de Termo de Confidencialidade e para empresas que prestem serviços que tenham relação com o objeto a ser contratado.

2. KPMG

Questionamentos Gerais:

“- A COHAB/MG segrega as carteiras de recebíveis de alguma forma? São quantos contratos vigentes atualmente?”

Resposta Cohab Minas:

A Cohab Minas conta atualmente em sua carteira com, aproximadamente, 50 mil contratos de mutuários.

As informações detalhadas da composição e extratificação da carteira de recebíveis da Companhia para garantir clareza de objetivos e dos produtos serão disponibilizadas aos interessados por meio de acesso *Data Room da Cohab Minas*, na ocasião da publicação do edital.

O acesso ao *Data Room* será previsto no edital de licitação e somente será viabilizado por meio de apresentação de Termo de Confidencialidade e para empresas que prestem serviços que tenham relação com o objeto a ser contratado.

“- Poderiam informar qual a quantidade de contratos com terceiros do item 3.1.4 serão objeto de análise e quantidade de profissionais?”

Resposta Cohab Minas:

Atualmente, a Cohab Minas conta com um contrato de terceirização de mão de obra, com

quantitativo médio de 30 (trinta) terceirizados administrativos.

Existem ainda um contrato com prestadora para serviços de limpeza, pelo prazo de seis meses, com dois postos de trabalho para limpeza e um contrato para vigilância armada, com dois postos de serviço.

“- Qual a entidade prestadora do benefício à saúde para os empregados e aposentados COHAB-MG?”

Resposta Cohab Minas:

A Contratada para prestação de serviços de plano de assistência à saúde destinado aos empregados e Diretores da Cohab Minas é a Unimed Belo Horizonte Cooperativa de Trabalho Médico, com serviços prestados de conformidade com a Lei 9.656/98 e normas da Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS.

Conforme Lei 9.656/98 e RN 279/2011, existe cláusula contratual para contemplar por adesão com cobrança individualizada de ex-empregados da Cohab Minas que tiveram rescisão do contrato de trabalho sem justa causa, com pagamento integral da parcela anteriormente de responsabilidade da Cohab Minas.

“- Existe a prestação deste benefício para terceirizados?”

Resposta Cohab Minas:

O contrato entre Cohab Minas e UNIMED-BH não possui extensão para prestadores de serviços terceirizados.

Também não integra o contrato de prestação de serviço de mão de obra terceirizada o benefício de assistência médica. Contudo, alguns postos de serviço possuem PAF – Programa de Assistência Familiar, conforme regulamentado nas CCT's da Categoria.

“- Tem conhecimento se esta entidade é registrada na ANS ou trata-se de uma assistência à saúde (com regras distintas da regulação de planos de saúde – Lei 9656)?”

Resposta Cohab Minas:

A entidade atualmente contratada é registrada na ANS.

“- COHAB-MG se considera na condição de patrocinadora parcial ou total das mensalidades?”

Resposta Cohab Minas:

Em relação ao benefício de assistência à saúde a Cohab Minas atua como patrocinadora com subsídio fixo mensal, sendo a maior parte dos custos individualizados assumidos pelos próprios empregados.

“- É possível resumir em qual formato de custeio é realizado a prestação deste benefício, seja da COHAB-MG como de seus beneficiários?”

Resposta Cohab Minas:

A Cohab Minas tem por procedimento aprovar, anualmente, por meio de reunião da Diretoria Executiva - DEX*, o valor do subsídio mensal a ser concedido aos empregados da Cohab Minas. Atualmente o valor do subsídio é de até R\$ 122,00 não extensivo aos dependentes do empregado.

“-Há alguma cláusula de equacionamento de déficit do benefício de saúde entre o COHAB-MG e entidade prestadora do benefício?”

Resposta Cohab Minas:

Não há cláusula sobre equacionamento de déficit do benefício de saúde no contrato entre Cohab Minas e Unimed-BH.