



Resposta a Solicitação de Esclarecimento 06
Edital de Chamamento Público para Credenciamento 02/2025

Processo Administrativo SEI 5070.01.0000026/2025-90
Data do Recebimento: 20/05/2025

QUESTIONAMENTO 01:

“Prezada sra. Agente de Contratação e equipe da COHAB MINAS,

Conforme o Edital de Credenciamento em epígrafe, o item 7 indica que o parcelamento dos pagamentos ocorrerá nos termos do item 10.1, que por sua vez especifica cronograma, etapas e ações a serem realizadas para medições 1,2 3 e 4, correspondentes a 15%, 45%, 20% e 20%, respectivamente.

Após nosso credenciamento, conforme Julgamento de Habilitação publicado no site da COHAB MINAS em 24 de abril de 2025, ao elaborarmos o plano de gerenciamento do projeto, realizamos uma simulação de fluxo de caixa, para o caso de um lote - hipotético - de 500 unidades, considerando nossa metodologia de execução, e as ações indicadas em dos quatro pagamentos previstos. Consideramos as datas possíveis das entregas, bem como pagamentos realizados 90 dias após as entregas. Ao analisarmos a evolução da execução das "ações" previstas para cada medição, verificamos que o projeto operará 14 meses com caixa negativo.

Simulamos também o fluxo de caixa, na hipótese de pagamento por produto e comparamos os fluxos em ambas as simulações (ver anexo). O resultado da comparação é que no mês 9 o projeto operaria no positivo.

Ante o exposto, questionamos se há a viabilidade de alteração do edital para os pagamentos possam ser realizados por “ação” e não por “etapa”?

Agradecemos desde já pela análise e aguardamos esclarecimentos quanto à possibilidade de ajuste no modelo de pagamento. “

RESPOSTA 01:

Para fins de elaboração do Edital de Credenciamento, foram realizadas pesquisas a fim de subsidiar a composição deste Instrumento, inclusive no tocante às condições de pagamento do serviço prestado. Desta forma, entendemos que a proposta de trabalho por etapas e remuneração no mesmo sentido e nos percentuais propostos está adequada.



Resposta a Solicitação de Esclarecimento 07
Edital de Chamamento Público para Credenciamento 02/2025

Processo Administrativo SEI 5070.01.0000026/2025-90
Data do Recebimento: 27/05/2025

QUESTIONAMENTO 01:

“Boa tarde,

Em análise ao Edital de credenciamento nº 02/2025 - Processo Administrativo nº 5070.01.0000026/2025-90, surgiu as seguintes dúvidas.

1. No tocante ao item 7.6.6.1, que trata das demandas superiores, não localizamos no edital, quanto ao mínimo de unidades a serem distribuídas, tem alguma limitação?”

RESPOSTA 01:

Informamos que, conforme disposto no item 7.6.6.1 do Edital de Chamamento Público nº 02/2025, que trata da distribuição da demanda entre as empresas credenciadas, não há previsão de limitação mínima de unidades a serem distribuídas. A quantidade destinada a cada credenciada dependerá da demanda contratada pela Cohab junto aos municípios, bem como da estratégia de distribuição adotada, observando-se os critérios administrativos e a capacidade operacional definidos no edital.

QUESTIONAMENTO 02:

2. “No tocante ao item ao item 3.4.1.2, V, que diz respeito a realização de buscas no cartório de registro de imóveis, para identificação e localização dos proprietários e confrontantes, poderão ser solicitadas através do ente público municipal do local em que o núcleo esta sendo regularizado? Tendo em vista a natureza social da regularização ou deverá ser custeado pela empresa credenciada?”

RESPOSTA 02:

Considerando que o processo de regularização fundiária em questão será conduzido na modalidade REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), e que todo o custeio será proveniente de recursos públicos destinados a essa finalidade, entende-se que as diligências cartorárias necessárias, incluindo as buscas de matrícula e registros, poderão ser solicitadas diretamente pelo ente público municipal responsável pela instauração do processo.

QUESTIONAMENTO 03:

No tocante ao item 3.4.1.2, VI, que trata da realização da notificação dos titulares de domínio e confrontantes, fica a empresa credenciada responsável pela realização?



A pergunta se justifica, tendo em vista que o Artigo 20 da Lei nº 13.465/2017 e Artigo 13 do Decreto lei 9.310/2018 assim preconizam:

Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 13. O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º O edital de que trata o § 1º conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Poder Público municipal ou distrital, as medidas de



que trata o art. 12 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

RESPOSTA 03:

Conforme o item 3.4.1.2, VI, do edital, a empresa credenciada é responsável por fornecer as minutas necessárias e subsidiar tecnicamente o município para a realização das notificações aos titulares de domínio e confrontantes. Além disso, cabe à empresa executar o ato de notificação conforme previsto no escopo dos serviços contratados.

Stephanie Diniz Estanislau
Agente de Contratação



Resposta a Solicitação de Esclarecimento 08
Edital de Chamamento Público para Credenciamento 02/2025

Processo Administrativo SEI 5070.01.0000026/2025-90
Data do Recebimento: 28/05/2025

QUESTIONAMENTO 01:

Qualquer município mineiro que tenha interesse em fazer Reurb poderá demandar a COHAB para essa ação?

RESPOSTA 01:

Sim, qualquer um dos 853 municípios do Estado de Minas Gerais pode demandar a COHAB MINAS para a execução de ações de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), conforme previsto no Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 02/2025, mediante formalização de contratação entre o município e a Companhia, respeitando os critérios técnicos e operacionais estabelecidos no edital.

QUESTIONAMENTO 02:

Qual o procedimento para a determinação/seleção do prestador de serviço dos municípios que demandarem a COHAB? Será por ordem?

RESPOSTA 02:

Sim, por ordem, conforme consta no item 7.6.3 do Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 02/2025, que versa o seguinte “A ordem de convocação das credenciadas para a execução do serviço será realizada, inicialmente, de forma rotativa e respeitará a ordem de classificação dos credenciados.” E o item 7.6.3.1 complementa “A classificação dos credenciados respeitará a ordem cronológica de encaminhamento da documentação completa e correta.”

QUESTIONAMENTO 03:

Qual é a previsão da nova rodada de avaliação, habilitação e credenciamento de empresas prestadoras de serviço como a nossa que enviou nova documentação?

RESPOSTA 03:

A avaliação, habilitação e credenciamento das empresas interessadas permanece aberto continuamente por 12 meses, prorrogável por igual período, conforme previsto no item 7.2 do Edital de Chamamento Público nº 02/2025. O processo ocorre de forma contínua, com análise da documentação realizada pela COHAB MINAS em até 5 dias úteis após o recebimento, podendo esse prazo ser prorrogado a critério da Companhia.



Resposta a Solicitação de Esclarecimento 09
Edital de Chamamento Público para Credenciamento 02/2025

Processo Administrativo SEI 5070.01.0000026/2025-90
Data do Recebimento: 29/05/2025

QUESTIONAMENTO 01:

“Prezada sra. Agente de Contratação e equipe da COHAB MINAS,

Estamos montando a proposta para atendimento ao disposto no Chamamento Público para Credenciamento nº 02/2025 da COHAB Minas no intuito de prestar serviços de regularização fundiária a municípios situados no Estado de Minas Gerais.

O item 7.6 estabelece que o serviço será distribuído através de uma ordem de convocação.

Acaso pode um município escolher algum prestador de serviço à revelia da lista de empresas credenciadas?”

RESPOSTA 01:

Não. Conforme disposto no item 7.6.3 do Edital de Chamamento Público nº 02/2025, “a ordem de convocação das credenciadas para a execução do serviço será realizada, inicialmente, de forma rotativa e respeitará a ordem de classificação dos credenciados”. Dessa forma, a escolha direta de uma empresa pelo município, à revelia da lista de credenciadas e da ordem estabelecida, não é permitida.