

ANEXO I
PROJETO BÁSICO

1 DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Referência a contratação de Pessoa Jurídica ou Pessoa Física (Corretor de Imóveis) do ramo imobiliário para intermediação de venda de imóveis não de uso de propriedade da CAIXA/ EMGEA na abrangência da Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE/RE, no Estado de Pernambuco.

2 DA FORMA DE ATUAÇÃO E DAS ATRIBUIÇÕES E OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

I. FORMA DE ATUAÇÃO

- a) Relacionar-se com o promitente comprador a fim de prestar-lhe, sempre que necessário, as devidas informações e orientações;
- b) Cumprir os prazos estabelecidos pela CAIXA, fornecendo e disponibilizando periodicamente, ou quando solicitado pela CAIXA, informações e documentos relativos aos serviços executados;
- c) Manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético;
- d) Conservar sob sua guarda, adequadamente, os documentos e objetos sob sua responsabilidade;
- e) Arcar com os gastos referentes à realização das atividades previstas no contrato, e quaisquer outras despesas vinculados ao objeto contratado;
- f) Na condição de responsável por atos próprios ou de seus prepostos, responder por qualquer tipo de atuação ou ação que a CAIXA venha a sofrer em decorrência da prestação de serviços ora contratados;
- g) Responder, ainda, pela observância das Leis, Posturas e Regulamentos;
- h) Corrigir, por sua conta, e no prazo fixado pela CAIXA, os serviços que apresentem incorreção e imperfeição;
- i) Responder, na qualidade de fiel depositária, por todos os documentos inerentes ao contrato obrigando-se a dispensar todo o cuidado e diligências à sua conservação e guarda, respondendo, caso contrário, por sua perda ou extravio;
- j) Providenciar e entregar, na Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou em local por ela designado, a Certidão de Matrícula contendo a averbação do

registro de compra e venda no ofício de Registro de Imóveis, bem como Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados em até 40 (quarenta) dias corridos contados a partir da assinatura da escritura;

- k) Em caso de parcelamento, entregar, na Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou em local por ela designado, a cópia do contrato, no mesmo prazo estabelecido na alínea acima;
- l) Responder, na qualidade de fiel depositária, pela guarda temporária das chaves de imóveis que lhe forem repassadas pela CAIXA, cumprindo os prazos de devolução por esta determinados, e zelando pelas condições e integridade dos imóveis;
- m) Não permitir, a qualquer título, a confecção de cópias das chaves dos imóveis a ela confiadas;
- n) Não exigir, cobrar ou negociar com o proponente qualquer valor não previsto ou autorizado neste edital ou no Contrato.

II. DIVULGAÇÃO

- a) Receber, via CRECI, a lista de imóveis disponíveis para Venda Direta;
- b) Receber, via CRECI, a lista de imóveis enquadrados como interesse social disponíveis para oferecimento ao ocupante;
- c) Divulgar/informar ao público sobre os imóveis colocados à venda, observadas as regras do Código de Defesa do Consumidor e do Conselho Federal e Regional de Corretores de Imóveis;
- d) Manter o material atualizado, evitando-se a oferta de imóveis já vendidos.

III. ATENDIMENTO/ACOMPANHAMENTO AOS PROPONENTES

- a) Acompanhar o interessado na visita ao imóvel;
- b) Em caso do imóvel desocupado com as chaves em poder da CAIXA, retirar as chaves na Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou em local por ela designado, e assinar o Termo de responsabilidade;
- c) Para imóveis em condomínio, fazer contato com o síndico, para colher informações sobre o condomínio, conforme Ficha de Diagnóstico do Bem;
- d) Constatando o estado de desocupação de algum imóvel relacionado como ocupado na relação disponibilizada pela CAIXA, informar tempestivamente à Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou em local por ela designado, para as providências necessárias;
- e) Orientar o interessado na efetivação da proposta e realização da respectiva caução;

- f) Orientar o ocupante interessado na aquisição do imóvel de propriedade da CAIXA quanto à documentação a ser apresentada para fins de enquadramento em venda de interesse social.

IV. FORMAS DE PAGAMENTO

- a) Pagamento à vista:
- o comprador terá 05 (cinco) dias úteis a partir da data da proposta e respectiva caução para efetivar a finalização do pagamento.
- b) FGTS
- para utilização do FGTS deverá ser observado o enquadramento da operação e do proponente às normas do FGTS;
 - o valor do FGTS somado ao valor do financiamento, se for o caso, não poderá ultrapassar o preço mínimo divulgado em edital.
- c) Financiamento
- o financiamento é condicionado à aprovação no sistema de risco de crédito pela Agência contratante.
- d) Parcelamento
- o parcelamento será permitido em casos específicos, mediante autorização da Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE.

V. PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

- a) A contratada deve confirmar a disponibilidade do imóvel e obter prévia autorização da CAIXA antes do preenchimento da proposta e pagamento da caução.
- b) No caso de venda de imóvel de propriedade da CAIXA ao ocupante, a GILIE irá analisar a documentação do interessado para fins de confirmação do enquadramento de interesse social.
- c) O recebimento de propostas será precedido de anuência da Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE de forma a evitar vendas em duplicidade.
- d) A solicitação de anuência pode ser feita pela Contratada ou através das Agências da CAIXA.

VI. ENTREGA DA PROPOSTA

- a) A proposta será entregue, na Agência de contratação, ou em local definido pela CAIXA, obrigatoriamente nas seguintes condições:
- modelo de proposta fornecido pela CAIXA;
 - campos da proposta preenchidos em sua totalidade, sem rasuras, de forma legível;
 - assinatura pelo proponente ou procurador, se for o caso;
 - procuração anexada à proposta, se for o caso;
 - proposta original entregue juntamente com uma via original do recibo de caução, indicando a que imóvel se refere;

- data da proposta deve ser a mesma da autenticação do depósito de caução;
- vias originais da proposta e da caução obrigatoriamente deverão ser encaminhadas através de Agência da CAIXA, ou outro local definido pela CAIXA, à Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou para outro local por ela designado, para análise e aprovação;

b) Imediatamente após o recebimento da proposta e caução, estas são encaminhadas digitalizadas ou por meio de fax à Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE.

c) Em caso de recebimento de duas ou mais propostas para o mesmo imóvel a preferência será dada à primeira proposta apresentada, cuja comprovação se dará pela data e horário da autenticação em documento original do depósito caução para a compra do item específico.

VII. APROVAÇÃO DA PROPOSTA

a) A aprovação da proposta está condicionada às seguintes exigências:

- comprovação do depósito referente à caução;
- confirmação se valor consignado na proposta é igual ou superior ao preço mínimo de venda;
- atendimento às demais condições básicas fixadas no edital de Concorrência Pública já realizada.
- Enquadramento do imóvel e ocupante em venda de imóvel de interesse social, quando for o caso.

VIII. CAUÇÃO

a) Correspondente a 5% do valor de avaliação do imóvel.

b) Recolhimento em conta vinculada do proponente, sendo uma via original anexada à proposta.

c) Não é considerada como parte do sinal ou entrada.

d) Recolhimento do valor em Agência da CAIXA, pelo próprio proponente, mediante apresentação de CPF, RG e comprovante de residência.

e) O depósito efetuado pelo contratante é liberado na apresentação da Certidão de Matrícula contendo a averbação o registro de compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis, Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados e protocolado na Unidade da SPU.

f) Em caso de desistência por parte do comprador, pesquisa cadastral com restrições e/ou não cumprimento das condições e prazos previstos no Edital de Concorrência Pública, o valor recolhido não será devolvido, sendo convertido em multa em favor da CAIXA/EMGEA.

IX. DESPESAS DE CONTRATAÇÃO

- a) O proponente será responsável pelo pagamento de despesas de contratação:
- taxa administrativa da CAIXA, quando for o caso;
 - primeiro prêmio de seguro, quando for o caso;
 - ITBI;
 - despesas com registro no cartório de registro de imóveis;
 - laudêmio, se for o caso.

X. CONTRATAÇÃO E FINALIZAÇÃO DA VENDA

- a) Após a homologação da proposta, acompanha o proponente à Agência, com cópia e original do RG, CPF e demais documentos para pesquisa cadastral.
- b) Aprovado o cadastro, a agência agendará data e horário para entrevista.
- c) Orientar o proponente na obtenção dos documentos necessários para a contratação e financiamento, se for o caso.
- d) Aguardar a assinatura da escritura e providenciar o registro e averbação nos órgãos competentes.

XI. DOS HONORÁRIOS DEVIDOS À CONTRATADA

- a) A CAIXA efetuará o pagamento à contratada do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço mínimo de venda do imóvel, descontados os impostos devidos conforme a legislação tributária, mediante crédito em conta mantida obrigatoriamente em agência da CAIXA.
- b) Nos casos de Venda Direta ao Ocupante, quando houver o parcelamento ao ocupante e a dispensa do pagamento da entrada, a remuneração da contratada, conforme consta na letra “a” do item XI, somente ocorrerá após o pagamento da terceira parcela pelo comprador do imóvel.
- c) A contratada deverá informar, no ato da sua contratação, o número da conta da pessoa jurídica ou da pessoa física e o nome da agência da CAIXA, para crédito de valores decorrentes da prestação de serviços.
- d) O pagamento será feito à contratada, no **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao da finalização das vendas apuradas no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior.
- e) Para a autorização do pagamento, a contratada deverá enviar à Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou local por ela designado, até o 5º dia útil do mês subsequente à finalização da venda.
- f) Documento fiscal respectivo referente às vendas finalizadas no mês (valor do serviço) ou na forma que a legislação tributária venha a exigir.
- g) Considera-se venda finalizada:
- No caso de venda com pagamento à vista ou financiamento, apresentação da Certidão de Matrícula contendo a averbação do registro de compra e venda no

respectivo ofício de Registro de Imóveis, protocolado na Unidade da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, se for o caso, bem como apresentação da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.

- No caso de venda com parcelamento, comprovação da assinatura do respectivo contrato.

h) A fatura não aprovada pela CAIXA será devolvida à contratada para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição.

i) A devolução da fatura não aprovada pela CAIXA em hipótese alguma autorizará a contratada a suspender a execução dos serviços ou a deixar de efetuar os pagamentos devidos a seus empregados.

XII. ÁREAS DE ABRANGÊNCIA

ITEM	SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL	MUNICIPIOS VINCULADOS	UF
1	SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL RECIFE e SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL CENTRO OESTE DE PERNAMBUCO	Região Metropolitana do Recife e Interior do Estado de Pernambuco	PE