

ANEXO I**TERMO DE REFERÊNCIA****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/CT, nos Estados do Paraná e Santa Catarina.

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 nas 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 contratada deve confirmar a disponibilidade do imóvel e obter prévia autorização da CAIXA antes do preenchimento da proposta e pagamento da caução.
- 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.
- 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.
- A solicitação de anuência pode ser feita pela Contratada ou através das Agências da CAIXA.

VI. ENTREGA DA PROPOSTA

- 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;
- 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.
- 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 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) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Documento fiscal respectivo referente às vendas finalizadas no mês (valor do serviço) ou na forma que a legislação tributária venha a exigir.
- f) 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.
- g) A fatura não aprovada pela CAIXA será devolvida à contratada para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição.
- h) 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 1	ESTADO DO PARANÁ	TODOS OS MUNICÍPIOS
ITEM 2	ESTADO DE SANTA CATARINA	TODOS OS MUNICÍPIOS