

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 823/2023 (FHE)

UASG 168001

Nos termos da Lei nº 14.133, de 2021

OBJETO

Credenciamento de pessoas jurídicas especializadas na gestão de vendas de bens imóveis, detentora de plataforma tecnológica no formato *marketplace* (PaaS), incluindo os serviços de formalização e registro de compra e venda e pós-venda. O objetivo é atender as demandas relacionadas à alienação de bens imóveis da FHE, localizados em todo território nacional.

LOCAL PARA RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO TÉCNICA

Documentos Físicos: Gerência de Compras e Contratos (GECOC), 2º andar - Ala Oeste, do Edifício-Sede da FHE, situado na Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, em Brasília/DF,

Documentos Digitais: nos casos de documentos contendo registros digitais válidos, poderão ser encaminhados para o e-mail licitacao.compras.servicos@fhe.org.br

PERÍODO DO CREDENCIAMENTO:

A partir de 28 de setembro de 2023, vigorando por prazo indeterminado, enquanto houver necessidade dos serviços, de acordo com a conveniência e oportunidade da FHE.

Este edital está disponível para consulta no sítio virtual da Instituição <https://www.poupex.com.br/institucional/editais-e-compras/editais7/credenciamentos/>.

SUMÁRIO

1. OBJETO	3
2. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS.....	3
3. DAS DESPESAS E DA REMUNERAÇÃO DA VENDA DOS IMÓVEIS	4
4. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	5
5. DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO	6
6. PERÍODO DO CREDENCIAMENTO.....	8
7. CREDENCIAMENTO	8
8. DA INABILITAÇÃO/IMPEDIMENTOS	9
9. ATUALIZAÇÃO DO CREDENCIAMENTO	9
10. CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS	9
11. VIGÊNCIA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL	10
12. CRITÉRIOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS	10
13. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS	10
14. INADIMPLEMENTO E DAS SANÇÕES	10
15. RESCISÃO CONTRATUAL E DESCREDENCIAMENTO	12
16. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	13
17. ANEXOS QUE INTEGRAM O EDITAL.....	13
ANEXO I – PROJETO BÁSICO	14
ANEXO II – REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO	28
ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	29

EDITAL DE CREDENCIAMENTO nº 823/2023 (FHE)

A **FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO**, doravante denominada FHE, é uma entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pela Lei nº 6.855, de 1980, sem fins lucrativos, com autonomia administrativa, integrante do Sistema Financeiro de Habitação, sediada à Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.643.742/0001-35 e no CF/DF sob o nº 07.483.284/001-05, por meio da **GERÊNCIA DE COMPRAS E CONTRATOS (GECOC)**, e em conformidade com o disposto nas Leis nº 14.133, de 2021 e nº 9.514, de 1997, torna público que está aberto o credenciamento, conforme as condições estatuídas neste edital e em seus anexos.

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente edital consiste no credenciamento de pessoas jurídicas especializadas na gestão de vendas de bens imóveis, detentora de plataforma tecnológica no formato *marketplace* (PaaS), incluindo os serviços de formalização e registro de compra e venda e pós-venda. O objetivo é atender as demandas relacionadas à alienação de bens imóveis da FHE, localizados em todo território nacional.

1.2. Os imóveis serão vendidos no estado e condições em que se encontram, com valores iguais ou superiores aos definidos pela FHE.

2. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1. A CREDENCIADA deverá disponibilizar plataformas tecnológicas como ferramenta de execução e de apoio para alcançar os objetivos abaixo:

2.1.1. divulgação, por meio de um Portal *Web*, dos imóveis da CONTRATANTE a serem alienados, independente do modelo de venda, utilizando *layout* e tecnologia próprios;

2.1.2. implementar os processos de venda dos imóveis (uso/não de uso) para otimizar a performance de vendas, automatizando processos manuais e reduzindo prazos e custos;

2.1.3. mitigar riscos jurídicos com processos para identificação de divergências de informações dos imóveis disponibilizados para venda, independente do canal utilizado (imobiliárias, leilões, disputas ou venda direta);

2.1.4. padronizar as informações dos imóveis disponibilizados aos canais de venda, garantindo a uniformidade dos processos;

2.1.5. criar mecanismos de *compliance* que permitam dar completa transparência ao processo de venda, de maneira auditável e como forma de atender as regulamentações internas e externas; e

2.1.6. elaborar planejamento de marketing para a promoção da venda dos imóveis.

2.2. A CREDENCIADA não terá exclusividade na venda dos imóveis da CONTRATANTE, recebendo a comissão apenas dos imóveis nos quais participar efetivamente na intermediação direta da venda.

2.3. No entanto, a CREDENCIADA terá exclusividade na intermediação imobiliária, após o recebimento de carteiras de imóveis da CONTRATANTE para divulgação em sua plataforma, isso significa que, a qualquer momento, a CONTRATANTE poderá vender os imóveis diretamente, sem a participação da CREDENCIADA, desde que tais imóveis não tenham sido disponibilizados para a CREDENCIADA.

- 2.4. A CONTRATANTE enviará à CREDENCIADA a relação de imóveis disponíveis para venda, a tabela de preços e o detalhamento de cada modalidade de venda. Sempre que houver atualização, será enviada uma nova relação, por meio de mensagem eletrônica.
- 2.5. Os bens a serem alienados não poderão ser vendidos por valor inferior ao preço mínimo indicado, exceto nos casos em que a CONTRATANTE, após análise da proposta, comunicar o deferimento à CREDENCIADA.
- 2.6. A CONTRATANTE reserva-se o direito de suspender, a qualquer momento, imóveis disponibilizados na relação enviada às CREDENCIADAS.
- 2.7. A reserva da unidade será realizada a partir da data/hora de protocolo da proposta e terá duração enquanto perdurar o tempo necessário para análise.
- 2.8. As propostas deverão ser encaminhadas pelas CREDENCIADAS por meio eletrônico, desde que assinadas digitalmente, para vendaimoveis@fhe.org.br, atendendo as condições descritas no Projeto Básico, Anexo I, deste edital.
- 2.9. Na intermediação de venda dos imóveis, a CREDENCIADA deverá observar que os interessados somente poderão adquirir os imóveis nas seguintes condições:
- 2.9.1. venda à vista, com recursos próprios ou com recursos compostos com consórcio imobiliário, ocorrendo, então, a lavratura de escritura pública de compra e venda ou de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária; e
- 2.9.2. venda com recursos oriundos do fundo de garantia por tempo de serviço – FGTS, com utilização parcial ou total, e contar com financiamento, desde que o proponente apresente no momento da compra, o instrumento de habilitação adequado, nos imóveis que atendam às exigências para tal modalidade ocorrendo, então, a lavratura de instrumento particular de compra e venda com financiamento imobiliário (nos termos do art. 38 da lei nº 9.514, de 1997).
- 2.10. Aceita a proposta, a venda será considerada perfeita e obrigatória, de forma irrevogável e irretratável, desde que o COMPRADOR atenda às análises a serem realizadas pela CONTRATANTE que comprovem sua capacidade econômica e/ou origem dos valores.
- 2.11. Após análise e autorização da venda pela CONTRATANTE, o pagamento do valor devido pelos COMPRADORES em virtude da aquisição dos imóveis será realizado diretamente pelos COMPRADORES à CONTRATANTE e deverá, necessariamente, ocorrer por meio de boleto bancário ou por transferência bancária com vencimento em até 30 (trinta) dias corridos da respectiva autorização, a ser emitido pela CONTRATANTE no ato do deferimento da proposta.
- 2.12. Pelos serviços de intermediação da venda dos imóveis, a CREDENCIADA fará jus à comissão paga pelos COMPRADORES. Neste valor, estão inclusas todas as despesas necessárias à plena execução do objeto, tais como, implementação do serviço, disponibilização da plataforma, licenças, treinamentos, divulgação e intermediação para a venda, não cabendo à CONTRATANTE nenhuma despesa nesta contratação.
- 2.13. As condições mínimas exigidas para o bom funcionamento da plataforma, bem como o escopo detalhado e demais requisitos para a prestação dos serviços constam no Projeto Básico, Anexo I, deste edital.

3. DAS DESPESAS E DA REMUNERAÇÃO DA VENDA DOS IMÓVEIS

- 3.1. O proponente comprador será responsável pelo pagamento de todas as despesas de contratação, tais como, seguro, ITBI, despesas com registro no oficial de registro de imóveis, despesas com a obtenção

da certidão de dados cadastrais da prefeitura, entre outros.

3.2. O pagamento do valor da venda será realizado diretamente pelo COMPRADOR à FHE e deverá, necessariamente, ocorrer por meio de boleto bancário ou por transferência bancária em conta em até 30 (trinta) dias corridos, da respectiva autorização, a ser emitido pela FHE no ato do deferimento da proposta.

3.3. O pagamento da comissão, calculado sobre o valor de venda, será realizado diretamente pelo COMPRADOR à CREDENCIADA. A FHE, neste caso, ficará desobrigada de pagar comissão, conforme previsto no artigo 24 do Decreto nº 21.981, de 1932.

3.4. Em hipótese nenhuma a FHE será responsável pelos custos de cobrança da comissão devida pelo COMPRADOR.

3.5. Caso o negócio não se realize por culpa exclusiva da CREDENCIADA, ela deverá devolver a comissão ao comprador, sem que isto enseje reembolso de qualquer espécie.

3.6. Existindo culpa exclusiva por parte da FHE quanto a não realização do negócio, a comissão será devolvida ao comprador pela CREDENCIADA, o qual terá direito ao ressarcimento do valor correspondente, a ser efetuado pela FHE.

3.7. No caso de desistência do comprador, não haverá devolução de comissão pela CREDENCIADA.

3.8. As despesas decorrentes da execução dos serviços deste Edital ocorrerão por conta da CONTRATADA.

4. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar deste procedimento, as pessoas jurídicas legalmente constituídas, que satisfaçam as condições de habilitação fixadas neste edital, que não estejam em processo de suspensão ou declaração de inidoneidade por parte do poder público, e que aceitem as exigências estabelecidas neste edital e seus anexos, bem como da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber.

4.2. A inscrição no processo implica a manifestação de interesse da empresa em se credenciar junto à FHE, na aceitação e submissão, independentemente de declaração expressa, a todas as normas e condições estabelecidas neste edital e seus anexos.

4.3. Não poderão participar deste credenciamento, as empresas que se encontrem nas seguintes situações:

4.3.1. em recuperação judicial ou extrajudicial, em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

4.3.2. que estejam reunidas em consórcio, ainda que controladoras, coligadas ou subsidiárias entre si;

4.3.3. que estejam com o direito de licitar e contratar com a FHE suspenso;

4.3.4. cujo responsável pelo credenciamento, administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja dirigente ou empregado da FHE ou da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX);

4.3.5. que possuam em seu quadro societário, sob qualquer forma, um ou mais sócios que ostentem a condição de familiar de dirigente ou de empregado exercente de cargo em comissão ou função de confiança no âmbito da FHE ou da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX);

4.3.5.1. considera-se familiar o cônjuge, o companheiro ou o parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau;

- 4.3.6. que possuam em seu quadro societário, sob qualquer forma, um ou mais sócios comuns a outra pessoa jurídica também interessada em participar do certame;
- 4.3.7. consórcios de empresas, qualquer que seja a sua forma de constituição; e
- 4.3.8. que sejam estrangeiras e que não possuam representação no país.
- 4.4. É vedado o credenciamento de pessoa física.

5. DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

- 5.1. As proponentes deverão apresentar toda a documentação referente à habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira.
- 5.2. O credenciamento do proponente no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) é válido para a comprovação dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista de acordo com os respectivos níveis.
 - 5.2.1. As proponentes que não atenderem às exigências do SICAF deverão apresentar documentos que supram tais exigências para habilitação jurídica e regularidade fiscal, a saber:
 - 5.2.1.1. A documentação relativa à **habilitação jurídica** consistirá em:
 - a) Registro Comercial, no caso de empresa individual; ou
 - b) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; ou
 - c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício; ou
 - d) Decreto de Autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
 - e) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço – FGTS, por meio de Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
 - f) Certidão negativa de débitos Trabalhistas;
 - g) Os documentos mencionados nas alíneas “a” até “d”, desse item, deverão estar acompanhados de todas as suas alterações ou da respectiva consolidação e deles deverão constar, entre os objetivos sociais, a execução de atividades da mesma natureza ou compatíveis com o objeto deste edital; e
 - h) Cópia da licença ou alvará de funcionamento expedido pela Prefeitura do Município ou pelo Governo do Distrito Federal.
 - 5.2.1.2. A documentação relativa à **regularidade fiscal** consistirá em:
 - a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) da Receita Federal do Brasil;
 - b) Prova do domicílio ou sede da participante, de regularidade com as Fazendas:
 - b1) Federal (Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União);
 - b2) Estadual e Municipal (Certidão Negativa de Tributos Estaduais e Municipais);
 - b3) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), por meio de Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

b4) Prova de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

c) A FHE poderá, quando for o caso, verificar a conformidade de validade das certidões acima, nos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões.

5.3. A **habilitação técnica** será comprovada mediante:

a) a apresentação do comprovante de regularidade da inscrição da pessoa jurídica, no Conselho Regional de Corretores Imobiliários (CRECI) do Estado que a participante tiver autorização para exercer suas atividades.

b) um ou mais atestados de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome da participante, que comprove a prestação de serviços de solução tecnológica para gestão de vendas de imóveis, com disponibilização de uma plataforma *web*, na qual tenham sido realizadas todas as etapas para venda dos imóveis localizados em todo o território nacional, com leiloeiros, imobiliárias e corretores autônomos integrados à plataforma da empresa, por período não inferior a 3 (três) anos. Não serão aceitos atestados emitidos pela própria participante.

c) Leiloeiros:

c1) Base de, pelo menos, 27 (vinte e sete) leiloeiros devidamente contratados e integrados na plataforma via API (*Application Programming Interface*), com presença nacional e regional.

d) Imobiliárias e Corretores:

d1) Base de, pelo menos, 100 (cem) corretores e/ou imobiliárias para atuarem na venda dos imóveis.

5.4. A documentação relativa à **habilitação econômico-financeira** consistirá em:

a) Certidão Negativa de Falência ou Recuperação Judicial, expedida pelo distribuidor da sede da participante.

b) a boa situação financeira será verificada pelos índices resultantes da aplicação das fórmulas a seguir, com resultado superior a 1 (um), com base no balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, analisadas individualmente, em cada exercício, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados, quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta.

Liquidez Geral (LG)

$$LG = \frac{ATIVO CIRCULANTE + ATIVO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO}{PASSIVO CIRCULANTE + PASSIVO NÃO CIRCULANTE}$$

Liquidez Corrente (LC)

$$LC = \frac{ATIVO CIRCULANTE}{PASSIVO CIRCULANTE}$$

Solvência Geral (SG)

$$SG = \frac{ATIVO TOTAL}{PASSIVO CIRCULANTE + PASSIVO NÃO CIRCULANTE}$$

c) Excepcionalmente, no caso de empresa recém-constituída e que ainda não tenha encerrado seu primeiro exercício social, poderá ser apresentado no lugar do balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis, o balancete referente ao período compreendido entre o início de suas atividades e o mês anterior à data de apresentação dos documentos para participação deste credenciamento. É obrigatório que a condição de empresa recém-constituída seja devidamente comprovada para aceitação da excepcionalidade ora citada.

d) Serão aceitos o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:

d1) para as sociedades anônimas: cópia da publicação em Diário Oficial; ou em jornal de grande circulação, devidamente autenticada na Junta Comercial ou em Ofício de Registro de Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da participante; ou balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis juntamente com o recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital;

d2) para as sociedades por cotas de responsabilidade limitada: balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis juntamente com o recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital; ou balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis devidamente autenticadas na Junta Comercial ou em Ofício de Registro de Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da participante;

d3) para as sociedades sujeitas à Legislação do Simples: balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis juntamente com o recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital; ou balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis devidamente autenticados na Junta Comercial ou em Ofício de Registro de Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da participante.

5.5. As participantes deverão apresentar, ainda, a seguinte documentação complementar:

a) Requerimento de Credenciamento assinado pelo representante legal, conforme modelo constante o Anexo II, no qual consta a declaração de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal, de 1988 (trabalho de menores de idade, observada a Lei nº 9.854, de 1999).

6. PERÍODO DO CREDENCIAMENTO

6.1. O presente credenciamento terá início em 28 de setembro de 2023 e vigorará por prazo indeterminado, enquanto houver necessidade dos serviços, de acordo com a conveniência e oportunidade da FHE.

6.2. A qualquer tempo, a FHE poderá encerrar o Credenciamento com aviso prévio a ser publicado no site da Instituição e no Diário Oficial da União (D.O.U.).

6.3. Não será admitido recebimento de credenciamento após o prazo estabelecido pela FHE.

6.4. Para os documentos físicos, as interessadas deverão enviar a documentação de credenciamento para o seguinte endereço:

ENVELOPE DE CREDENCIAMENTO Nº 823/2023

Fundação Habitacional do Exército (FHE)

Gerência de Compras e Contratos (GECOC)

Av. Duque de Caxias, s/nº, 2º andar - Ala Oeste, Setor Militar Urbano (SMU), Brasília/DF

CEP 70630-902

6.5. Para os documentos digitais, nos casos de documentos contendo registros digitais válidos, poderão ser encaminhados para o e-mail licitacao.compras.servicos@fhe.org.br.

7. CREDENCIAMENTO

7.1. A FHE receberá os documentos de credenciamento e efetuará a análise.

7.2. A análise de habilitação compreenderá a verificação do atendimento do **item 5** deste edital.

7.3. A FHE verificará, ainda, a situação de cada participante junto à Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (Licitantes Inidôneos; Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas, Suspensas e Punidas), e ao Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo (Art. 2º, Caput, da Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016).

7.3.1. A consulta aos cadastros será realizada em nome da participante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

7.4. Concluída a análise da documentação, será informado o resultado do credenciamento, definindo-se os habilitados e os inabilitados, com as respectivas razões para a inabilitação.

7.5. As participantes poderão recorrer do resultado informado após a análise da documentação de habilitação, apresentando suas razões devidamente fundamentadas por escrito, no prazo de 3 (três) dias úteis.

8. DA INABILITAÇÃO/IMPEDIMENTOS

8.1. Será inabilitada a PARTICIPANTE que:

8.1.1. não comprove a regularidade da documentação de habilitação ou cujo nível de cadastro no SICAF não possa ser consultado, e, após a realização de diligência, a pendência não seja solucionada;

8.1.2. apresente qualquer documento **vencido**, e que, após a realização de diligência, a pendência não seja solucionada;

8.1.3. não atenda integralmente as disposições do item 5;

8.1.4. já tenha sofrido penalidades em contratações realizadas com a FHE por descumprimento de cláusulas contratuais ou por irregularidade na execução dos serviços prestados;

8.1.5. apresente certidão positiva de improbidade administrativa;

8.1.6. deixe de apresentar a documentação/informações solicitada(s), na data fixada, ou apresente-as de forma incompleta ou em desacordo com as disposições deste edital.

9. ATUALIZAÇÃO DO CREDENCIAMENTO

9.1. Deverá ser realizada durante a vigência do Instrumento Contratual, com a atualização de quaisquer dados/documentos que sofrerem alteração, em especial, endereço comercial e eletrônico, telefone e nome de seus representantes, para fins de encaminhamento de informações e documentos, inclusive os relativos aos tributos, em face da condição da FHE de substituto tributário.

10. CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.1. Os participantes que forem habilitados ao credenciamento serão contratados por meio de Contrato de Prestação de Serviços, conforme minuta do Instrumento Contratual, constante do Anexo III deste edital.

10.2. O instrumento contratual assinado pelo participante habilitado não gera ao credenciado qualquer vínculo empregatício com a FHE.

10.3. Os direitos e deveres das partes, regras de atendimento, pagamento, acompanhamento da execução dos serviços e demais normas estão previstas na Minuta do Contrato de Prestação de Serviços, constante deste edital.

10.4. A recusa injustificada em assinar o contrato, dentro do prazo fixado pela FHE, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e acarretará ao participante a perda do direito à contratação, e a penalidade de suspensão do direito de licitar ou contratar com a FHE, por prazo de até 3 (três) anos.

11. VIGÊNCIA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

11.1. O prazo para a prestação dos serviços será de 30 (trinta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato a ser emitido pela FHE, podendo ser prorrogado, por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 120 (cento e vinte) meses, mediante assinatura de Termo Aditivo, nos limites definidos na Lei nº 14.133, de 2021.

12. CRITÉRIOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS

12.1. A CREDENCIADA terá exclusividade no processo de gestão de vendas e intermediação da transação imobiliária dos imóveis disponibilizados a ela pela FHE. Outros imóveis da FHE poderão ser direcionados para venda por intermédio de outras CONTRATADAS.

12.2. A distribuição dos imóveis disponíveis para venda entre as CREDENCIADA será feita, no primeiro momento, por sorteio, preservando o princípio da igualdade e da transparência de atuação, considerando todas as empresas CREDENCIADAS.

12.3. A convocação para prestação do serviço será efetivada através de comunicação formalmente encaminhada à CREDENCIADA por correio eletrônico.

12.4. A confirmação da aceitação do serviço pela CREDENCIADA deverá ocorrer até 24 horas do envio da Ordem de Serviço, pelo mesmo correio eletrônico.

12.5. Posteriormente, os imóveis que estiverem disponíveis para comercialização serão distribuídos de acordo com o desempenho apresentado pelas CREDENCIADAS, com relação à liquidez e à efetivação de venda do primeiro lote de imóveis encaminhado.

12.6. Os demais lotes seguirão o mesmo critério de desempenho.

12.7. A não confirmação do serviço pela CREDENCIADA implicará no repasse para a próxima, independentemente de outras sanções contratuais.

13. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

13.1. As despesas decorrentes da contratação do objeto deste credenciamento correrão à conta dos recursos próprios da FHE, consignados em seu orçamento sob Centro de Custo GEOPI, conta orçamentária: 817630070020001 – Serviços de Corretagens – Pessoas Jurídicas.

14. INADIMPLEMENTO E DAS SANÇÕES

14.1. São consideradas infrações administrativas passíveis de penalidade nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021:

14.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

- 14.1.2. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 14.1.3. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 14.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o certame ou a execução do contrato;
- 14.1.5. fraudar o certame ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 14.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - 14.1.6.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os credenciados, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 14.1.7. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame; e
- 14.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 2013.
- 14.2. A LICITANTE que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
 - 14.2.1. Advertência pela falta do subitem 14.1.1 deste Edital de Credenciamento, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - 14.2.2. Descredenciamento da participante, a critério da FHE;
 - 14.2.3. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta da LICITANTE, por qualquer das infrações dos subitens 14.1.1 a 14.1.8;
 - 14.2.3.1. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, por prazo de até 3 (três) anos, nos casos dos subitens 14.1.2 a 14.1.3 deste certame, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - 14.2.3.2. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 14.1.4 a 14.1.8, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;
- 14.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
 - 14.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 14.3.2. as peculiaridades do caso concreto;
 - 14.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 14.3.4. os danos que dela provierem para a FHE; e
 - 14.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela FHE ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 14.5. A aplicação das sanções previstas neste Edital de Credenciamento, em hipótese alguma, afasta a obrigação de reparação integral do dano causado à FHE.
- 14.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da LICITANTE deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

14.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

14.9. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

14.10. A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.11. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos do edital.

15. RESCISÃO CONTRATUAL E DESCREDECIMENTO

15.1. Constituem motivo de rescisão do contrato e descredenciamento da CONTRATADA:

15.1.1. o descumprimento total ou parcial, pela CONTRATADA, de quaisquer das obrigações e ou responsabilidades previstas no contrato ou no edital, ou o conhecimento posterior, pela FHE, de fato ou circunstância superveniente contrária às regras do edital, contratual ou legal, ou ainda se for constatada falsidade de qualquer declaração prestada pela CONTRATADA, sem prejuízo das demais medidas de ordem administrativas, cível ou criminal;

15.1.2. a transferência, subcontratação total ou parcial, cessão, bem como caução do contrato em operações financeiras;

15.1.3. a decretação de falência ou insolvência civil da CONTRATADA;

15.1.4. a alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da CONTRATADA que, a juízo da FHE, prejudique a execução do contrato;

15.1.5. o cometimento de faltas ou falhas na execução dos serviços;

15.1.6. o descumprimento pela CONTRATADA de instruções e orientações recebidas da FHE;

15.1.7. negativa de qualquer prestação de serviço solicitada sem apresentar razões suficientes à FHE;

15.1.8. a divulgação de informações de interesse exclusivo da FHE, ou que consubstanciam violação de sigilo, obtidas em decorrência da contratação; e

15.1.9. demais motivos especificados no artigo 137 da Lei 14.133, de 2021.

15.2. A participante poderá, ainda, ser descredenciada a seu pedido, em qualquer tempo, de forma expressa, observando-se o cumprimento contratual.

15.3. No caso de descredenciamento por parte da FHE, será concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da notificação, para o participante apresentar razões de recurso por escrito, encaminhado à Diretoria da FHE, em respeito ao princípio do contraditório e ampla defesa.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. O edital estará à disposição dos participantes no endereço eletrônico: <https://www.poupex.com.br/institucional/editais-e-compras/editais7/credenciamentos/>.

16.2. Consultas poderão ser formuladas pelo e-mail: licitacao.compras.servicos@fhe.org.br

16.3. A divulgação deste edital não caracteriza nenhuma expectativa de contratação pela FHE, não cabendo à FHE o ressarcimento de eventuais prejuízos pelo não credenciamento.

16.4. Fica assegurado, à FHE, o direito de, no interesse da Administração, sem que caiba qualquer tipo de reclamação ou indenização:

16.4.1. anular ou revogar, a qualquer tempo, no todo ou em parte, o presente edital, dando ciência aos credenciados, na forma da legislação aplicável; e

16.4.2. alterar as condições deste edital e seus anexos, as especificações e qualquer exigência pertinente a este credenciamento, desde que fixe novo prazo, não inferior a 5 (cinco) dias, para entrega dos documentos, a contar da publicação das alterações, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

16.5. Na contagem dos prazos recursais, será excluído o dia do início e incluído o dia do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dia de expediente da FHE.

16.6. As participantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos por eles emitidos, apresentados em qualquer época ou fase do processo.

16.7. Em atendimento ao disposto na Lei nº 13.709, de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), a CONTRATANTE, para fins de execução do objeto deste aviso, terá acesso aos dados pessoais dos/as representantes da PARTICIPANTE/CONTRATADA, os quais estarão sujeitos à publicidade, nos termos do art. 37 da Constituição Federal e do art. 13 da Lei nº 14.133, de 2021.

16.8. O foro para dirimir questões relativas ao presente edital será o da Justiça Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17. ANEXOS QUE INTEGRAM O EDITAL

I – Projeto Básico;

II - Modelo de Requerimento de Credenciamento; e

III – Minuta de Instrumento Contratual.

Brasília-DF, 27 de setembro de 2023.

WASHINGTON MOREIRA CORRENTE
Gerente Executivo de Compras e Contratos

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 823/2023 – FHE
ANEXO I – PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

1.1. Contratação de pessoa jurídica especializada na gestão de vendas de bens imóveis, detentora de plataforma tecnológica no formato *marketplace* (PaaS), incluindo os serviços de formalização e registro de compra e venda e pós-venda. O objetivo é atender as demandas relacionadas à alienação de bens imóveis da FHE, localizados em todo território nacional.

1.2. Os imóveis serão vendidos no estado e condições em que se encontram, com valores iguais ou superiores aos definidos pela FHE.

2. CONDIÇÕES GERAIS

2.1. A empresa CREDENCIADA deverá disponibilizar plataformas tecnológicas como ferramenta de execução e apoio para alcançar os objetivos abaixo:

2.1.1. Divulgação, por meio de um Portal *Web*, dos imóveis da CONTRATANTE a serem alienados, independente do modelo de venda, utilizando *layout* e tecnologia próprios;

2.1.2. Implementar os processos de venda dos imóveis (uso/não de uso) para otimizar a performance de vendas, automatizando processos manuais e reduzindo prazos e custos;

2.1.3. Mitigar riscos jurídicos com processos para identificação de divergências de informações dos imóveis disponibilizados para venda, independente do canal utilizado (imobiliárias, leilões, disputas ou venda direta);

2.1.4. Padronizar as informações dos imóveis disponibilizados aos canais de venda, garantindo a uniformidade dos processos;

2.1.5. Implementar processos de inteligência das vendas na distribuição dos imóveis por canais ou tipos de vendas, com indicadores de performance, rentabilidade, utilizando inteligência artificial, se aplicável, com base em experiências adquiridas no mercado;

2.1.6. Criar mecanismos de *compliance* que permitam dar completa transparência ao processo de venda, de maneira auditável e como forma de atender as regulamentações internas e externas;

2.1.7. Cadastrar, classificar, acompanhar, distribuir, parametrizar a esteira de vendas e gerenciar imóveis disponibilizados para alienação, direcionando-os para Venda Direta, Venda em Leilões Comerciais, com auxílio de canais de vendas, parceiros (imobiliária/corretores) ou, ainda, Venda por Disputas fechadas, de acordo com a estratégia legal ou comercial e/ou conforme critérios estabelecidos pela CONTRATANTE;

2.1.8. Elaborar planejamento de marketing para promoção da venda dos imóveis; e

2.1.9. Centralizar, de maneira *online* e em tempo real, as informações dos imóveis, garantindo uniformidade em todos os canais de venda e permitindo auditorias internas e externas.

2.2. Disponibilizar plataforma que permita visualizar, em tempo real:

2.2.1. A situação dos imóveis da carteira;

2.2.2. A gestão dos leiloeiros e dos outros canais de venda;

2.2.3. O acompanhamento das etapas do processo de alienação por meio de relatórios gerenciais; e

2.2.4. As vendas em andamento.

2.3. Integrar a carteira de imóveis da CONTRATANTE com canais de vendas já cadastrados (leiloeiros, imobiliárias/corretores) e prospectar novos canais, se necessário, para firmar parcerias visando promoção para identificar clientes finais em potencial.

2.3.1. A empresa CREDENCIADA não terá exclusividade na venda dos imóveis da CONTRATANTE, recebendo a comissão apenas dos imóveis nos quais participar efetivamente na intermediação direta da venda.

2.3.2. No entanto, a empresa CREDENCIADA terá exclusividade na intermediação imobiliária, após o recebimento de carteiras de imóveis da CONTRATANTE para divulgação em sua plataforma, isso significa que, a qualquer momento, a CONTRATANTE poderá vender os imóveis diretamente, sem a participação da empresa CREDENCIADA, desde que, tais imóveis, não tenham sido disponibilizados para a empresa CREDENCIADA.

2.3.3. A CONTRATANTE fornecerá à empresa CREDENCIADA, a relação contendo os bens a serem alienados e os preços mínimos a serem aceitos, bem como os demais documentos pertinentes aos processos.

2.3.4. Os bens a serem alienados não poderão ser vendidos por valor inferior ao preço mínimo indicado, exceto nos casos em que a CONTRATANTE, após análise da proposta, comunicar o deferimento à CREDENCIADA.

2.3.5. A CREDENCIADA deverá se responsabilizar por todos os atos administrativos de sua competência até o encerramento da venda, fornecendo os documentos necessários e notas de arrematação, quando o caso.

2.3.6. A CONTRATANTE se responsabiliza pelo pagamento de qualquer débito de condomínio, água, luz, taxas, multas ou impostos incidentes sobre os imóveis relativos a períodos anteriores à data da arrematação, quando for o caso.

2.3.7. A CREDENCIADA deverá encaminhar à CONTRATANTE todas as propostas que receber para a aquisição dos imóveis ofertados.

2.3.8. Aceita a proposta, a venda será considerada perfeita e obrigatória, de forma irrevogável e irretratável, desde que o COMPRADOR atenda às análises a serem realizadas pela CONTRATANTE que comprovem sua capacidade econômica e/ou origem dos valores.

2.3.9. Após análise e autorização da venda pela CONTRATANTE, o valor devido pelos COMPRADORES, em virtude da aquisição dos imóveis, será realizado diretamente pelos COMPRADORES à CONTRATANTE e deverá, necessariamente, ocorrer por meio de boleto bancário ou por transferência bancária, com vencimento em até 30 (trinta) dias corridos da respectiva autorização, a ser emitido pela CONTRATANTE no ato do deferimento da proposta.

2.3.10. Pelos serviços de intermediação na venda dos imóveis, a CREDENCIADA fará jus à comissão paga pelos COMPRADORES. Neste valor, estão inclusas todas as despesas necessárias à plena execução do objeto, tais como, implementação do serviço, disponibilização da plataforma, licenças, treinamentos, divulgação e intermediação para a venda, não cabendo à CONTRATANTE nenhuma despesa nesta contratação.

2.4. Caberá à empresa CREDENCIADA, às próprias expensas:

2.4.1. Apresentação de atestados/certidões/declarações fornecidas por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprovem ter cumprido, de forma satisfatória, a realização dos seguintes serviços:

- 2.4.1.1. Solução tecnológica para gestão de vendas de imóveis, com disponibilização de uma plataforma *web*, na qual tenham sido realizadas todas as etapas para venda dos imóveis localizados em todo o território nacional, com leiloeiros, imobiliárias e corretores autônomos integrados à plataforma da empresa CREDENCIADA, conforme condições e exigências constantes no presente documento.
- 2.4.2. A divulgação ou informação ao público sobre os imóveis colocados à venda, deverá observar as regras do Código de Defesa do Consumidor;
- 2.4.3. O relacionamento com os interessados, a fim de prestar-lhes as devidas informações e orientações sobre as condições de venda;
- 2.4.4. Acompanhar a visita dos interessados nos imóveis;
- 2.4.5. A guarda das chaves dos imóveis que serão disponibilizadas pela CONTRATANTE à empresa CREDENCIADA;
- 2.4.6. A instrução das propostas dos interessados;
- 2.4.7. A notificação dos interessados sobre o aceite ou não de suas propostas;
- 2.4.8. Transportar documentos entre os clientes e a CONTRATANTE, sempre que necessário;
- 2.4.9. A condução das operações de venda dos imóveis, caso a caso, responsabilizando-se por todos os atos administrativos de sua competência, até o encerramento da atividade, com a devida prestação de contas à CONTRATANTE; e
- 2.4.10. A obtenção de informações do Condomínio para os interessados.

3. ESCOPO DE SERVIÇOS

3.1. A empresa CREDENCIADA deverá prestar os seguintes serviços mínimos:

3.1.1. Cadastro de Imóveis Disponíveis para Venda

3.1.2. Importação:

3.1.2.1. Disponibilização de interface para importação dos imóveis disponíveis para venda;

3.1.2.2. *Upload* de documentos (matrículas, laudos e outros) em ambiente seguro;

3.1.2.2.1. O *upload* de informações para a plataforma ocorrerá por meio da importação de arquivos disponibilizados ou quando disponível, via API (recomendado).

3.1.3. Tratamento Cadastral

3.1.3.1. Conferência das informações básicas de cadastro e dos documentos disponibilizados;

3.1.3.2. Geração de relatórios indicando pendências existentes.

3.1.4. Tratamento Comercial

3.1.4.1. Obtenção de fotos a partir dos documentos e arquivos disponibilizados, edição para convertê-las em formato adequado para exibição em *sites*, aplicativos e demais interfaces;

3.1.4.2. Cadastramento de coordenadas para georreferenciamento dos imóveis nas buscas por mapas;

3.1.4.3. Obtenção de imagens a partir da solução *Google Street View*.

3.1.5. Informações Legais

3.1.5.1. Criação de matriz de informações de acordo com a situação, tipo, pendências administrativas e/ou jurídicas, entre outras condições preliminares, para compor um campo denominado "Considerações Importantes" dos imóveis, criada a partir de informações disponibilizadas unicamente pela CONTRATANTE.

3.1.6. Atualizações

3.1.6.1. Rotina de atualização das informações e documentos dos imóveis, conforme fluxo a ser definido;

3.1.6.2. Rotinas de atualizações emergenciais em função da indisponibilização de imóveis para venda, p.ex.: liminar judicial impedindo a venda.

3.1.7. Gerenciamento

3.1.7.1. Visualização de toda a base de imóveis na plataforma, permitindo a aplicação de filtros de pesquisa;

3.1.7.2. Geração de relatórios em interface *web*;

3.1.7.3. Possibilidade de exportação da base em formato de arquivo (xlsx, xml, csv, etc) com todos os imóveis na plataforma, status de venda, entre outros.

3.1.8. Distribuição dos Imóveis

3.1.8.1. Automação para distribuição dos imóveis de acordo com critérios pré-estabelecidos e modelo de predição (*machine learning*), quando possível;

3.1.8.2. Alocação automática dos imóveis, por meio de programa especializado, para os canais de venda habilitados;

3.1.8.3. Criação de cronogramas para cada canal de venda;

3.1.8.4. Definição dos tipos de venda (leilão, venda direta, disputas fechadas etc.);

3.1.8.5. Serviço de notificações para os canais de venda com informações relevantes sobre os imóveis disponibilizados nas carteiras, como para os imóveis retirados (liminares, vendidos etc.) e atualizações realizadas, tais como: por valores de venda, situação, considerações importantes e etc.

3.1.9. Precificação dos imóveis

3.1.9.1. Valor mínimo de venda definido de acordo com critérios pré-estabelecidos pela CONTRATANTE;

3.1.9.2. Possibilidade de apropriação de valor mediante modelo de gamificação das vendas;

3.1.9.2.1. A empresa CREDENCIADA deverá aplicar modelos de venda que permitam capturar propostas de compra para formação de opinião de mercado (precificação reversa).

3.1.10. Ciclos de Vendas

3.1.10.1. Parametrização da esteira de vendas, de acordo com a estratégia legal/comercial (leilões regulados e comerciais, venda direta, venda por canais de venda parceiros (imobiliária/corretores, disputas fechadas e outros);

3.1.10.2. Transição dos modelos de venda de forma automatizada, de acordo com critérios pré-estabelecidos.

3.1.11. Vitrines de venda

3.1.11.1. Criação de loja virtual para venda dos imóveis no formato de *outlet*;

3.1.11.2. Criação de Portal de Imóveis para venda dos ativos no modelo *white-label* com todos os imóveis da CONTRATANTE.

3.1.12. Canais de Venda

3.1.12.1. Prospecção de canais de venda para atuarem na comercialização dos imóveis ou indicação de clientes em potencial;

3.1.12.2. Cadastramento e homologação dos canais de venda de acordo com a legislação para cada tipo de venda (leiloeiros, corretores de imóveis, entre outros);

3.1.12.2.1. Leiloeiros, devidamente habilitados para desenvolvimento dessa atividade;

3.1.12.2.2. Corretores de imóveis, inscritos e ativos nos Conselhos Regionais;

3.1.12.3. Aprovação de canais de venda de acordo critérios definidos em conjunto:

3.1.12.3.1. Dos sócios e/ou dos profissionais envolvidos na prestação de serviços.

3.1.12.4. Estar devidamente habilitado nos Órgãos competentes para desempenho da atividade para a qual é designado;

3.1.12.5. Canal de ouvidoria para abertura de reclamações:

3.1.12.5.1. Definição de processos de descredenciamento por violações e desqualificação profissional.

3.1.12.6. Integração de diversos canais para otimização do sucesso das vendas (corretores autônomos, imobiliárias, leiloeiros e venda direta), existentes e novos;

3.1.12.7. Implementação de processos de inteligência de vendas na distribuição de imóveis por canais ou tipos de venda, com indicadores de performance, rentabilidade, utilizando inteligência artificial, com base em experiências adquiridas no mercado.

3.1.13. **Gestão comercial dos canais de venda**

3.1.13.1. Interface transacional

3.1.13.1.1. Plataformas próprias para uniformidade do processo de venda (cliente final e canais de venda):

3.1.13.1.1.1. Interface digital para leiloeiros, com geração eletrônica de editais de leilão, bem como, geração de atas de arrematação; e

3.1.13.1.1.2. Interface digital para imobiliárias/corretores autônomos, com listagem dos imóveis disponíveis para venda e geração eletrônica de propostas de compra.

3.1.14. **Gestão Comercial dos Imóveis**

3.1.14.1. Disponibilização de interface *web* para acompanhamento de relatórios gerenciais de cada uma das etapas:

3.1.14.1.1. Situação da base de imóveis cadastrados; e

3.1.14.1.2. Precificação.

3.1.15. **Processo de Venda**

3.1.15.1. Direta:

3.1.15.1.1. Esteiras;

3.1.15.1.2. Distribuição dos imóveis;

3.1.15.1.3. Vendas em andamento;

3.1.15.1.4. Canais de venda; e

3.1.15.1.5. Indicadores de performance por tipo, canal de venda e outros.

3.1.15.2. Por Leilões

3.1.16. **Propostas de Compra**

- 3.1.16.1. Recebimento das propostas e documentos para compra dos imóveis;
- 3.1.16.2. Tratamento das propostas de compra, conferência, verificação de pendências e encaminhamento para análise da CONTRATANTE;
- 3.1.16.3. Interface com a CONTRATANTE, via plataforma, para acompanhamento das propostas de compra em andamento;
- 3.1.16.4. Acompanhamento junto ao cliente final para cumprimento de pendências geradas;
- 3.1.16.5. Envio de notificações para o cliente final informando o andamento do seu processo de compra;
- 3.1.16.6. Atendimento ao cliente em canais específicos, via telefone ou aplicativos de comunicação para acompanhamento do processo de compra;
- 3.1.16.7. Assessoria de crédito imobiliário;
- 3.1.16.8. Esteira para acompanhamento do processo de contratação de crédito imobiliário, próprio ou de terceiros; e
- 3.1.16.9. Acompanhamento do processo de liberação dos recursos, exceto nos casos em que o cliente opte pela contratação do financiamento sem a assessoria da empresa CREDENCIADA.

3.1.17. Contratação da Compra e Venda

- 3.1.17.1. Coleta e triagem dos documentos necessários para aprovação da venda;
- 3.1.17.2. Acompanhamento do processo de análise, conforme parâmetros previamente definidos;
- 3.1.17.3. Formalização das vendas por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda (CCV) utilizando assinatura digital; e
- 3.1.17.4. Acompanhamento do pagamento dos imóveis (entrada e quitação integral), quando disponibilizado pela CONTRATANTE.

3.1.18. Pós-Vendas

- 3.1.18.1. Processo de escrituração e registro dos imóveis no RGI competente em todo o território nacional:
 - 3.1.18.1.1. Coleta e triagem dos documentos necessários para o processo de escrituração e registro no RGI;
 - 3.1.18.1.2. Validação de minutas (escrituras e contratos de financiamento imobiliário); e
 - 3.1.18.1.3. Gestão das assinaturas pelas Partes.

3.1.19. Especificações da Plataforma

- 3.1.19.1. Integração:
 - 3.1.19.1.1. A plataforma deverá funcionar sem a necessidade de integração com os sistemas da CONTRATANTE.

3.1.20. Gestão Processual

- 3.1.20.1. Estrutura flexível para implementação de melhorias; e
- 3.1.20.2. Processos com foco total na venda dos imóveis pulverizados diretamente ao cliente final, utilizando canais de venda externos.

3.1.21. Análise e Monitoramento

- 3.1.21.1. A plataforma deve permitir a análise quantitativa e qualitativa dos processos existentes, permitindo prever e mitigar riscos;

- 3.1.21.2. Deve haver a possibilidade de monitoramento de cada etapa do processo;
- 3.1.21.3. Envio automático de mensagem por *e-mail* para os envolvidos notificando sobre divergências processuais que necessitem ser corrigidas e ações necessárias do que couber; e
- 3.1.21.4. Registro de alterações realizadas na plataforma.

3.1.22. **Módulo de Documentos e Imagens**

- 3.1.22.1. Permitir o armazenamento de documentos no formato PDF;
- 3.1.22.2. Permitir o armazenamento de imagens (fotos dos imóveis);
- 3.1.22.3. Permitir a pesquisa e a exclusão de documentos; e
- 3.1.22.4. O armazenamento de arquivos deve possuir estrutura de tecnologia segura.

3.1.23. **Acesso à plataforma**

- 3.1.23.1. Acesso de forma *on-line*;
- 3.1.23.2. A plataforma deverá ser disponibilizada na língua portuguesa; e

3.1.24. **Segurança**

- 3.1.24.1. A plataforma deve possuir acesso seguro (SSL/HTTPS) a todas as aplicações; e
- 3.1.24.2. Encerramento de sessão do usuário após um período pré-determinado de inatividade.

3.1.25. **Suporte e Atendimento**

- 3.1.25.1. Disponibilidade 24x7 para abertura de chamados técnicos via plataforma específica para essa finalidade.

3.1.26. **Notificações e mensagens**

- 3.1.26.1. A plataforma deve permitir o envio de notificações por *e-mail* para os usuários; e
- 3.1.26.2. Notificações na área de trabalho com atualizações de tarefas e ações necessárias para os usuários.

3.1.27. **Disponibilidade da Plataforma**

- 3.1.27.1. Deve possuir ferramentas de monitoramento e garantia de funcionamento;
- 3.1.27.2. Deve dispor de arquitetura que permita a administração de todas as tarefas envolvidas no recebimento e no processamento de um número significativo de chamadas, inclusive gerenciamento de tráfego; e
- 3.1.27.3. Rotinas de *backup* e alta disponibilidade, com total segurança contra perda de dados.

3.1.28. **Interface web**

- 3.1.28.1. A plataforma deverá possuir versão responsiva para acesso em dispositivos móveis; e
- 3.1.28.2. A plataforma deverá suportar, no mínimo, os *browsers Google Chrome, Mozilla Firefox, Microsoft Internet Explorer e Microsoft Edge*;

3.1.29. **Integração com os canais de venda**

- 3.1.29.1. Leiloeiros:
 - 3.1.29.1.1. Base de, pelo menos, 27 (vinte e sete) leiloeiros devidamente contratados e integrados na plataforma via API (*Application Programming Interface*), com presença nacional e regional; e

3.1.29.1.2. Envio dos dados dos imóveis, fotos e documentos via API, em tempo real e em ambiente seguro e certificado.

3.1.29.2. Imobiliárias e Corretores:

3.1.29.2.1. Base de, pelo menos, 100 (cem) corretores e/ou imobiliárias para atuarem na venda dos imóveis, com presença nacional e regional; e

3.1.29.2.2. Interface para disponibilização dos imóveis para esse canal de vendas, de forma *online* e integrada com a Plataforma.

3.1.29.3. **Usuários:**

3.1.29.3.1. Área para cadastro de usuários da Plataforma;

3.1.29.3.2. Possibilidade de definição de alçadas de permissões de acordo com a solicitação da CONTRATANTE; e

3.1.29.3.3. Painel do usuário para configurações pessoais, troca de senha, etc.

4. DESPESAS RELATIVAS À ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1. O proponente comprador será responsável pelo pagamento de todas as despesas de contratação, tais como, seguro, ITBI, despesas com registro no oficial de registro de imóveis, despesas com a obtenção da certidão de dados cadastrais da prefeitura, entre outros.

4.2. A definição pela responsabilidade do pagamento das despesas *propter rem* deverá ser definida na Política de Vendas dos imóveis, na primeira fase de implantação da solução.

4.3. A definição pela responsabilidade do pagamento das despesas com regularização do imóvel, quando aplicável, deverá ser definida na Política de Vendas dos imóveis, na primeira fase de implantação da plataforma.

5. FINALIZAÇÃO DA VENDA

5.1. Os serviços abaixo serão considerados encerrados nos seguintes momentos:

5.1.1. Encerramento do serviço de plataforma de venda e intermediação de venda: aproximação das partes, comprador e vendedor, representada na aprovação da proposta de compra pela CONTRATANTE;

5.1.2. Encerramento dos Serviços de Pós-Vendas (formalização, contratação e registros no RGI das operações): na apresentação da Certidão de Matrícula contendo o registro do instrumento definitivo de compra e venda ou de financiamento no respectivo Ofício de Registro de Imóveis, protocolado na Unidade da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, se for caso.

5.2. Exceção para os casos de cancelamento motivados por problemas do imóvel ou por solicitação da CONTRATANTE.

6. DA CAPACIDADE TÉCNICA

6.1. O critério de julgamento deverá levar em conta que a plataforma de gestão de imóveis atenda a todos os critérios técnicos, mediante atestados de capacidade técnica e apresentação/visita técnica para constatação do pleno funcionamento da Solução.

6.1.1. Visando garantir a qualidade e a segurança das atividades executadas, por profissionais qualificados e experientes, deve-se observar o que se segue:

6.1.1.1. Empresas sem experiência podem não ter conhecimento das melhores estratégias de *marketing* e divulgação para atrair potenciais compradores. Isso pode resultar em menor visibilidade do imóvel no mercado e menor número de interessados, prolongando o tempo necessário para efetivar a venda.

6.1.1.2. Empresas sem experiência podem não ter as habilidades necessárias para conduzir negociações eficientes, resultando em condições desfavoráveis para a FHE e menor probabilidade de fechar negócios. Ademais, essas empresas, podem ter uma rede de contatos limitada no mercado imobiliário. A falta de parcerias estabelecidas com corretores, agentes e outros profissionais do setor pode dificultar a divulgação e a busca por compradores qualificados.

6.1.1.3. A venda de imóveis envolve uma série de documentos e procedimentos legais que devem ser seguidos com precisão. Empresas sem experiência podem cometer erros na gestão documental, como a falta de documentos essenciais, o preenchimento inadequado de contratos ou a falta de conhecimento sobre questões legais relevantes. Isso pode resultar em atrasos, problemas jurídicos e até mesmo a invalidação da transação.

6.1.1.4. Em suma, a contratação de empresas sem a devida experiência de mercado para a venda de imóveis aumenta os riscos de erros, prejuízos financeiros e problemas legais, resultando, também, em um possível dano a reputação da FHE. É fundamental escolher empresas que possuam um histórico comprovado e conhecimento sólido do mercado imobiliário para garantir um processo de venda eficiente, seguro e bem-sucedido.

7. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DA EMPRESA CREDENCIADA

7.1. Prover supervisão administrativa dos serviços executados e manter a continuidade dos serviços.

7.2. Responsabilizar-se pela adequada execução do contrato, com o atendimento integral das especificações, obrigações, exigências, condições, legislação e todas as normas vigentes relativas ao objeto contratado.

7.3. Executar os serviços conforme especificado no escopo de Serviços, com alocação de mão de obra qualificada, de forma a assegurar o progresso satisfatório aos serviços, nos prazos fixados e cumprimento das cláusulas contratuais.

7.4. A empresa CREDENCIADA deverá prestar informações sobre o andamento dos serviços durante sua execução, comunicando à CONTRATANTE, imediatamente, qualquer anormalidade constatada, bem como prestar os esclarecimentos solicitados em até 24 (vinte e quatro) horas, respeitados os casos de maior complexidade para os quais se fixarão prazos específicos.

7.5. Responder pela guarda temporária das chaves de imóveis ou objetos que lhe forem repassadas pela CONTRATANTE, cumprindo os prazos de devolução por esta determinada, e zelando pelas condições e integridade dos imóveis.

7.6. Não permitir, a qualquer título, a confecção de cópias das chaves dos imóveis a ela confiadas.

7.7. Ressarcir à FHE quaisquer prejuízos que esta vier a sofrer, particularmente se ocorridos nos imóveis ou na edificação, decorrentes de ato omissivo ou comissivo de sua responsabilidade.

7.8. Cumprir os prazos e as normas estabelecidas pela FHE, fornecendo e disponibilizando periodicamente, ou quando solicitado, informações, documentos e relatórios relativos aos serviços executados.

7.9. Informar à FHE qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços;

- 7.9.1. Facilitar a ampla ação de fiscalização da FHE, possibilitando pronto acesso aos serviços em execução e atendendo imediatamente as observações e exigências que lhe forem apresentadas;
- 7.9.2. Não utilizar o nome da FHE ou sua qualidade de contratado desta, em quaisquer atividades de divulgação profissional, como, por exemplo: cartões de visita, anúncios diversos, impressos, etc., com exceção da divulgação de evento específico;
- 7.9.3. A FHE poderá, a qualquer tempo, solicitar a cópia de todo e qualquer documento que ateste a regularidade da CREDENCIADA;
- 7.9.4. Ficarão, ainda, a cargo da CREDENCIADA todas as despesas inerentes à execução dos serviços tais como:
- 7.9.4.1. Criação da arte e diagramação dos anúncios do edital, quando for o caso;
 - 7.9.4.2. Elaboração e distribuição de catálogos no evento;
 - 7.9.4.3. Análise documental dos imóveis;
 - 7.9.4.4. Aluguel do ambiente/salão necessários à realização do evento, quando for o caso;
 - 7.9.4.5. Disponibilização e manutenção do sítio na internet, contendo informações, editais e fotos (se houver) dos bens ofertados, e
 - 7.9.4.6. Anúncios na imprensa relativos às alienações.
- 7.9.5. Fazer a gestão da liquidação financeira das vendas realizadas;
- 7.9.6. Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento dos dispositivos da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT e da Portaria 3.214 de 08.06.79, do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), relativos à Segurança e Medicina do Trabalho, conforme legislação em vigor, e observar as normas nacionais e internacionais, e outras normas ABNT no que for aplicável, bem como toda a legislação correlata em vigor ou que vier a ser exigida.
- 7.9.7. Correrá por conta exclusiva da empresa CREDENCIADA a responsabilidade por quaisquer acidentes na execução dos serviços contratados, pelo uso indevido de patentes registradas, prejuízo e danos causados à CONTRATANTE ou a terceiros por seus empregados, durante a execução dos serviços;
- 7.9.8. Arcar com todas as despesas de alocação e responsabilidade do transporte vertical e horizontal de sua equipe, inclusive de seus materiais, equipamentos e ferramentas;
- 7.9.9. Serão de inteira responsabilidade da empresa CREDENCIADA todas as despesas, tais como, impostos, taxas, seguros, mão de obra, licenças, alvarás, eventuais horas extraordinária, adicionais noturnos, encargos trabalhistas e decorrentes da atividade e outros porventura necessários ao perfeito desempenho das atividades propostas;
- 7.9.10. Manter a plataforma atualizada, evitando-se a oferta de imóveis já vendidos;
- 7.9.11. Comprometer-se, durante toda a vigência do contrato e enquanto houver tratamento de Dados Pessoais, a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD") e garantir que os dados pessoais compartilhados, transferidos ou de qualquer forma disponibilizados para acesso e utilização pela empresa CREDENCIADA foram coletados, transferidos e de qualquer forma tratados de acordo com as leis de privacidade e proteção de dados aplicáveis no Brasil. Garantindo, ainda, que é capaz de cumprir com os direitos dos titulares assegurados pela LGPD e que cumpre com todos os princípios para tratamento de dados pessoais estabelecidos pela LGPD.

8. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

8.1. Implementar processo de venda de bens imóveis de propriedade da CONTRATANTE com o objetivo de otimizar a performance de comercialização com escalabilidade, automatizando processos manuais e reduzindo prazos, custos e mitigando eventuais falhas nesse tipo de venda.

9. REMUNERAÇÃO DA VENDA DOS IMÓVEIS

9.1. O pagamento do valor da venda será realizado diretamente pelo comprador à CONTRATANTE e deverá, necessariamente, ocorrer por meio de boleto bancário ou por transferência bancária em conta em até 30 (trinta) dias corridos, da respectiva autorização, a ser emitido pela CONTRATANTE, no ato do deferimento da proposta.

9.2. O pagamento da comissão, calculado sobre o valor de venda, será realizado diretamente pelo comprador à empresa CREDENCIADA. A CONTRATANTE, neste caso, ficará desobrigada de pagar comissão, conforme previsto no artigo 24, do Decreto nº 21.981, de 19/10/1932.

9.3. Em hipótese nenhuma a CONTRATANTE será responsável pelos custos de cobrança da comissão devida pelo comprador.

9.4. Caso o negócio não se realize por culpa exclusiva da empresa CREDENCIADA, ela deverá devolver a comissão ao comprador, sem que isto enseje reembolso de qualquer espécie.

9.5. Existindo culpa exclusiva por parte da CONTRATANTE, quanto a não realização do negócio, a comissão será devolvida ao comprador pela empresa CREDENCIADA, o qual terá direito ao ressarcimento do valor correspondente, a ser efetuado pela CONTRATANTE.

9.6. No caso de desistência do comprador, não haverá devolução de comissão pela empresa CREDENCIADA.

9.7. As despesas decorrentes da execução dos serviços deste Projeto Básico ocorrerão por conta da empresa CREDENCIADA.

10. PERÍODO DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

10.1. O presente credenciamento vigorará por 30 (trinta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato de prestação de serviço, podendo ser prorrogado, a critério da CONTRATANTE, e com a concordância da CREDENCIADA até o limite de 120 (cento e vinte) meses.

10.2. A qualquer tempo, a CONTRATANTE e a CREDENCIADA poderão encerrar o Credenciamento com aviso prévio de 30 (trinta) dias a ser publicado no site da Instituição e no Diário Oficial da União – (D.O.U.).

10.3. Não será admitido o recebimento de credenciamento após o prazo estabelecido pela CONTRATANTE.

11. CRITÉRIOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS

11.1. A CREDENCIADA terá exclusividade no processo de gestão de vendas e intermediação da transação imobiliária dos imóveis disponibilizados à ela pela CONTRATANTE. Outros imóveis da CONTRATANTE poderão ser direcionados para venda por intermédio de outras empresas CREDENCIADAS.

11.2. A distribuição dos imóveis disponíveis para venda entre as CREDENCIADAS será feita, no primeiro momento, por sorteio, preservando o princípio da igualdade e da transparência de atuação, considerando todas as empresas CREDENCIADAS.

- 11.3. A convocação para prestação do serviço será efetivada através de comunicação formalmente encaminhada à CREDENCIADA por correio eletrônico.
- 11.4. A confirmação da aceitação do serviço pela CREDENCIADA deverá ocorrer até 24 horas do envio da Ordem de Serviço, pelo mesmo correio eletrônico.
- 11.5. Posteriormente, os imóveis que estiverem disponíveis para comercialização serão distribuídos de acordo com o desempenho apresentado pelas CREDENCIADAS, com relação à liquidez e à efetivação de venda do primeiro lote de imóveis encaminhado.
- 11.6. Os demais lotes seguirão o mesmo critério de desempenho.
- 11.7. A não confirmação do serviço pela CREDENCIADA implicará no repasse para a próxima, independentemente de outras sanções contratuais.

12. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- 12.1. A CONTRATANTE enviará à CREDENCIADA a relação de imóveis disponíveis para venda, a tabela de preços e o detalhamento de cada modalidade de venda. Sempre que houver atualização, será enviada uma nova relação, por meio de mensagem eletrônica.
- 12.2. A CONTRATANTE reserva-se o direito de suspender, a qualquer momento, imóveis disponibilizados na relação enviada às CREDENCIADAS.
- 12.3. A reserva da unidade será realizada a partir da data/hora de protocolo da proposta e terá duração enquanto perdurar o tempo necessário para análise.
- 12.4. A CONTRATANTE procederá à análise das propostas, respondendo expressamente sobre a aceitação ou não, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.
- 12.5. As propostas deverão ser encaminhadas pelas CREDENCIADAS por meio eletrônico, desde que assinadas digitalmente, para vendaimoveis@fhe.org.br, atendendo as seguintes condições:
- 12.5.1. Modelo de proposta fornecido pela CONTRATANTE;
- 12.5.2. Campos da proposta preenchidos em sua totalidade, sem rasuras e de forma legível;
- 12.5.3. Assinatura pelo proponente ou procurador, se for o caso;
- 12.5.4. Procuração anexa à proposta, se for o caso; e
- 12.5.5. Indicações do imóvel a que se refere.
- 12.6. Na intermediação de venda dos imóveis, a CREDENCIADA deverá observar que os interessados somente poderão adquirir os imóveis nas seguintes condições:
- 12.6.1. Venda à vista, com recursos próprios ou com recursos compostos com consórcio imobiliário, ocorrendo, então, a lavratura de escritura pública de compra e venda ou de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária;
- 12.6.2. Venda com recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, com utilização parcial ou total, e contar com financiamento, desde que o proponente apresente no momento da compra, o instrumento de habilitação adequado, nos imóveis que atendam às exigências para tal modalidade ocorrendo, então, a lavratura de instrumento particular de compra e venda com financiamento imobiliário (nos termos do art. 38º da lei nº 9.514, de 1997);
- 12.7. Após a aceitação da proposta, a CREDENCIADA deverá:

12.7.1. Para a situação contemplada no subitem 12.6.1: de posse do dossiê, providenciar junto ao cartório competente a lavratura e, por conseguinte, o registro da Escritura Pública de Compra e Venda;

12.7.2. Para a situação contemplada no subitem 12.6.2: a CREDENCIADA será responsável por acompanhar o andamento do processo de financiamento imobiliário junto ao agente financeiro designado pelo adquirente.

13. RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

13.1. Disponibilizar os bens com a documentação inteiramente regular, livre e desembaraçado de ônus, pendências judiciais ou extrajudiciais, exceto quando se tratar de imóvel ocupado. A CREDENCIADA será informada previamente.

13.2. Fixar o preço mínimo de alienação.

13.3. Notificar a CREDENCIADA de qualquer irregularidade encontrada na execução dos serviços.

13.4. Ressarcir a taxa de comissão à CREDENCIADA no caso da não realização do negócio por culpa exclusiva da CONTRATANTE.

14. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1. As despesas decorrentes da contratação do objeto deste credenciamento correrão à conta dos recursos próprios da FHE, consignados em seu orçamento sob Centro de Custo GEOPI, Conta orçamentária: 469-817630070020001 – Serviços de Corretagens – Pessoas Jurídicas.

15. FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

15.1. A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por representante da FHE, conforme abaixo e de acordo com a subscrição da Declaração de Concordância:

- Gestor do Contrato: Américo Kunio Taguchi – CPF nº 703.317.237-00.
- Fiscal Técnico: Roni Márcio Deus Sousa – CPF nº 342.961.401-59.

16. DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

16.1. A empresa CREDENCIADA deverá apresentar um ou mais atestados de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome da CREDENCIADA, que comprove(m) a prestação de serviços compatíveis com o objeto deste credenciamento, por período não inferior a 3 (três) anos.

16.2. Comprovação de regularidade da inscrição da pessoa jurídica no Conselho Regional de Corretores Imobiliários (CRECI).

17. REQUISITOS SOCIOAMBIENTAIS

17.1. Em cumprimento às diretrizes da Política de Responsabilidade Socioambiental, a proponente deverá apresentar declaração de que:

17.1.1. não permite a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal na execução de suas atividades, bem como implementa esforços direcionados a seus respectivos fornecedores de produtos e serviços, a fim de que estes também se comprometam no mesmo sentido;

17.1.2. não emprega menores de 18 (dezoito) anos para trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de jovem aprendiz; e

17.1.3. busca prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, exercendo suas atividades em observância aos atos legais, normativos e administrativos relativos à produção, consumo e destinação dos resíduos sólidos de maneira sustentável, e empenha esforços para que seus fornecedores de produtos e serviços também o façam.

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 823/2023 – FHE
ANEXO II – REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO

Empresa – Razão Social			
CNPJ		CF/DF	
Endereço			
Bairro	Município	UF	CEP
Telefone	Celular	E-mail	
Banco		Conta Corrente	

Pelo presente, a empresa acima identificada vem requerer seu credenciamento em conformidade com o Edital de Credenciamento nº 823/2023, juntando a documentação exigida devidamente assinada e rubricada.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que:

- a)** tomou conhecimento de todas as informações e condições para o cumprimento das obrigações objeto deste credenciamento, concordando com os termos do edital;
- b)** não se encontra inidônea para licitar ou contratar com órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, Estadual ou Distrital;
- c)** as informações prestadas neste pedido de credenciamento são verdadeiras;
- d)** não há qualquer fato superveniente impeditivo da sua participação neste processo de credenciamento;
- e)** cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- f)** não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos. Ressalva: emprega _____ (INFORMAR NÚMERO DE MENORES) menor(es), a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

_____, ____ de _____ de 2023.
Local/Data

Nome e assinatura do Diretor ou representante legal da empresa
Cédula de Identidade (número e órgão expedidor)
CPF/MF (número) e carimbo

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 823/2023 – FHE
ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº XX/2023-FHE

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, CELEBRADO
ENTRE A FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE E A
_____, PARA GESTÃO DE VENDAS DE BENS DA
FHE.**

A **FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE**, sediada nesta Capital, na Av. Duque de Caxias, s/n.º, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70630-902, inscrita no CNPJ n.º _____, CF/DF n.º _____, neste ato, representada por seu (sua) (cargo) _____, na forma autorizada por (documento) _____, Sr.(a) (nome completo) _____, CPF n.º _____, CI n.º (número e órgão emissor) _____, doravante denominada **CONTRATANTE**, e a (razão social – nome fantasia) _____, sediada no endereço _____, CEP _____, inscrita no CNPJ n.º _____, (IE ou IM ou CF/DF) _____, neste ato, representada por seu (sua) _____ (cargo), conforme (documento - contrato social, procuração) _____, Sr.(a) (nome completo) _____, CPF n.º _____, da CI n.º (número e órgão emissor) _____, doravante denominada **CONTRATADA**, têm justo e avençado o presente contrato de prestação de serviços, conforme Edital de Credenciamento nº 823/2023, de __/__/2023 e Lei nº 14.133, de 2021, partes integrantes deste contrato, que será regido pelas cláusulas seguintes e pelas normas de Direito Privado.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato consiste no credenciamento de pessoas jurídicas especializadas na gestão de vendas de bens imóveis, detentora de plataforma tecnológica no formato *marketplace* (PaaS), incluindo os serviços de formalização e registro de compra e venda e pós-venda. O objetivo é atender as demandas relacionadas à alienação de bens imóveis da FHE, localizados em todo território nacional.

1.2. Os imóveis serão vendidos no estado e condições em que se encontram, com valores iguais ou superiores aos definidos pela CONTRATANTE.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1. A CREDENCIADA deverá disponibilizar plataformas tecnológicas como ferramenta de execução e de apoio para alcançar os objetivos abaixo:

2.1.1. divulgação, por meio de um Portal *Web*, dos imóveis da CONTRATANTE a serem alienados, independente do modelo de venda, utilizando *layout* e tecnologia próprios;

2.1.2. implementar os processos de venda dos imóveis (uso/não de uso) para otimizar a performance de vendas, automatizando processos manuais e reduzindo prazos e custos;

2.1.3. mitigar riscos jurídicos com processos para identificação de divergências de informações dos imóveis disponibilizados para venda, independente do canal utilizado (imobiliárias, leilões, disputas ou venda direta);

- 2.1.4. padronizar as informações dos imóveis disponibilizados aos canais de venda, garantindo a uniformidade dos processos;
- 2.1.5. criar mecanismos de *compliance* que permitam dar completa transparência ao processo de venda, de maneira auditável e como forma de atender as regulamentações internas e externas; e
- 2.1.6. elaborar planejamento de marketing para a promoção da venda dos imóveis.
- 2.2. A CREDENCIADA não terá exclusividade na venda dos imóveis da CONTRATANTE, recebendo a comissão apenas dos imóveis nos quais participar efetivamente na intermediação direta da venda.
- 2.3. No entanto, a CREDENCIADA terá exclusividade na intermediação imobiliária, após o recebimento de carteiras de imóveis da CONTRATANTE para divulgação em sua plataforma, isso significa que, a qualquer momento, a CONTRATANTE poderá vender os imóveis diretamente, sem a participação da CREDENCIADA, desde que tais imóveis não tenham sido disponibilizados para a CREDENCIADA.
- 2.4. A CONTRATANTE enviará à CREDENCIADA a relação de imóveis disponíveis para venda, a tabela de preços e o detalhamento de cada modalidade de venda. Sempre que houver atualização, será enviada uma nova relação, por meio de mensagem eletrônica.
- 2.5. Os bens a serem alienados não poderão ser vendidos por valor inferior ao preço mínimo indicado, exceto nos casos em que a CONTRATANTE, após análise da proposta, comunicar o deferimento à CREDENCIADA.
- 2.6. A CONTRATANTE reserva-se o direito de suspender, a qualquer momento, imóveis disponibilizados na relação enviada às CREDENCIADAS.
- 2.7. A reserva da unidade será realizada a partir da data/hora de protocolo da proposta e terá duração enquanto perdurar o tempo necessário para análise.
- 2.8. As propostas deverão ser encaminhadas pelas CREDENCIADAS por meio eletrônico, desde que assinadas digitalmente, para vendaimoveis@fhe.org.br, atendendo as condições descritas no Projeto Básico, Anexo I, do Edital de Credenciamento nº 823/2023.
- 2.9. Na intermediação de venda dos imóveis, a CREDENCIADA deverá observar que os interessados somente poderão adquirir os imóveis nas seguintes condições:
- 2.9.1. venda à vista, com recursos próprios ou com recursos compostos com consórcio imobiliário, ocorrendo, então, a lavratura de escritura pública de compra e venda ou de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária; e
- 2.9.2. venda com recursos oriundos do fundo de garantia por tempo de serviço – FGTS, com utilização parcial ou total, e contar com financiamento, desde que o proponente apresente no momento da compra, o instrumento de habilitação adequado, nos imóveis que atendam às exigências para tal modalidade ocorrendo, então, a lavratura de instrumento particular de compra e venda com financiamento imobiliário (nos termos do art. 38º da lei nº 9.514, de 1997).
- 2.10. Aceita a proposta, a venda será considerada perfeita e obrigatória, de forma irrevogável e irretratável, desde que o COMPRADOR atenda às análises a serem realizadas pela CONTRATANTE que comprovem sua capacidade econômica e/ou origem dos valores.
- 2.11. Após análise e autorização da venda pela CONTRATANTE, o pagamento do valor devido pelos COMPRADORES em virtude da aquisição dos imóveis será realizado diretamente pelos COMPRADORES à CONTRATANTE e deverá, necessariamente, ocorrer por meio de boleto bancário ou por transferência bancária com vencimento em até 30 (trinta) dias corridos da respectiva autorização, a ser emitido pela CONTRATANTE no ato do deferimento da proposta.

2.12. Pelos serviços de intermediação da venda dos imóveis, a CREDENCIADA fará jus à comissão paga pelos COMPRADORES. Neste valor, estão inclusas todas as despesas necessárias à plena execução do objeto, tais como, implementação do serviço, disponibilização da plataforma, licenças, treinamentos, divulgação e intermediação para a venda, não cabendo à CONTRATANTE nenhuma despesa nesta contratação.

2.13. As condições mínimas exigidas para o bom funcionamento da plataforma, bem como o escopo detalhado e demais requisitos para a prestação dos serviços constam no Projeto Básico, Anexo I, do Edital de Credenciamento nº 823/2023.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR

3.1. O pagamento da comissão, calculado sobre o valor de venda, será realizado diretamente pelo COMPRADOR à CONTRATADA. A CONTRATANTE, neste caso, ficará desobrigada de pagar comissão.

3.2. Em hipótese nenhuma a CONTRATANTE será responsável pelos custos de cobrança da comissão devida pelo comprador.

3.3. Caso o negócio não se realize por culpa exclusiva da CONTRATADA, deverá devolver a comissão ao COMPRADOR, sem que isto enseje reembolso de qualquer espécie.

3.4. Se a CONTRATANTE der causa a não realização do negócio, a CONTRATADA receberá da CONTRATANTE o valor correspondente à comissão.

3.5. Não haverá devolução de comissão, caso a desistência seja do COMPRADOR.

3.6. As despesas decorrentes da execução dos serviços deste contrato ocorrerão por conta da CONTRATADA.

3.7. As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos próprios da CONTRATANTE, consignado por seu orçamento. Centro de custo: _____. Conta contábil/orçamentaria _____ - _____.

3.8. Nos preços fixados nesta cláusula estão compreendidos todos os custos e despesas que, direta ou indiretamente, decorram do cumprimento pleno e integral do objeto deste contrato, tais como e sem se limitar a: frete, transporte, passagens e diárias, hospedagem, deslocamentos, alimentação, salários, honorários, encargos sociais, trabalhistas, securitários, previdenciários e acidentários, lucro, taxa de administração e tributos, constituindo, a qualquer título, a única e completa remuneração pela adequada e perfeita execução dos serviços, de modo que nenhuma outra será devida.

4. CLÁUSULA QUARTA – PRAZO

4.1. O prazo para a prestação dos serviços será de 30 (trinta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato a ser emitido pela CONTRATANTE, podendo ser prorrogado, por iguais e sucessivos períodos, mediante assinatura de Termo Aditivo, observado o limite de 120 (cento e vinte) meses, nos limites definidos na Lei nº 14.133, de 2021, e caso sejam preenchidos os requisitos abaixo enumerados de forma simultânea e autorizado formalmente pela autoridade competente:

4.1.1. que os serviços tenham sido prestados regularmente;

4.1.2. que a CONTRATADA não tenha sofrido qualquer punição de natureza pecuniária;

4.1.3. que a CONTRATANTE ainda tenha interesse na realização dos serviços;

4.1.4. que o valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a CONTRATANTE; e

4.1.5. que a CONTRATADA concorde com a prorrogação deste contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. São obrigações da CONTRATADA:

- 5.1.1. prover supervisão administrativa dos serviços executados e manter a continuidade dos serviços;
- 5.1.2. responsabilizar-se pela adequada execução do contrato, com o atendimento integral das especificações, obrigações, exigências, condições, legislação e todas as normas vigentes relativas ao objeto contratado;
- 5.1.3. executar os serviços conforme especificado no escopo de serviços, com alocação de mão de obra qualificada, de forma a assegurar o progresso satisfatório aos serviços, nos prazos fixados e cumprimento das cláusulas contratuais;
- 5.1.4. a CONTRATADA deverá prestar informações sobre o andamento dos serviços durante sua execução, comunicar imediatamente à CONTRATANTE qualquer anormalidade constatada, bem como prestar os esclarecimentos solicitados em até 24 (vinte e quatro) horas, respeitados os casos de complexidade para os quais se fixarão prazos específicos;
- 5.1.5. responder, na qualidade de fiel depositária, pela guarda temporária das chaves de imóveis ou objetos que lhe forem repassadas pela CONTRATANTE, cumprindo os prazos de devolução por esta determinada, e zelando pelas condições e integridade dos imóveis;
- 5.1.6. não permitir, a qualquer título, a confecção de cópias das chaves dos imóveis a ela confiadas;
- 5.1.7. ressarcir à CONTRATANTE quaisquer prejuízos que esta vier a sofrer, particularmente se ocorridos nos imóveis ou na edificação, decorrentes de ato omissivo ou comissivo de sua responsabilidade;
- 5.1.8. cumprir os prazos e normas estabelecidos pela CONTRATANTE, fornecendo e disponibilizando periodicamente, ou quando solicitado pela CONTRATANTE, informações, documentos e relatórios relativos aos serviços executados;
- 5.1.9. informar a CONTRATANTE qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços;
- 5.1.10. facilitar a ampla ação da fiscalização da CONTRATANTE, possibilitando pronto acesso aos serviços em execução e atendendo imediatamente as observações e exigências que lhe forem apresentadas;
- 5.1.11. não utilizar o nome da CONTRATANTE ou sua qualidade de contratada desta, em quaisquer atividades de divulgação profissional, como, por exemplo: cartões de visita, anúncios diversos, impressos, etc., com exceção da divulgação do evento específico;
- 5.1.12. a CONTRATANTE poderá, a qualquer tempo, solicitar a cópia de todo e qualquer documento que ateste a regularidade da CONTRATADA;
- 5.1.13. ficarão, ainda, a cargo da CONTRATADA todas as despesas inerentes à execução dos serviços tais como:
 - 5.1.13.1. criação da arte e diagramação dos anúncios do edital, quando for o caso;
 - 5.1.13.2. elaboração e distribuição de catálogos no evento;
 - 5.1.13.3. análise documental dos imóveis;
 - 5.1.13.4. aluguel do ambiente/salão necessários à realização do evento, quando for o caso;
 - 5.1.13.5. disponibilização e manutenção do sítio na internet, contendo informações, editais e fotos dos bens ofertados (se houver), e

5.1.13.6. anúncios na imprensa relativos às alienações.

5.1.14. fazer a gestão da liquidação financeira das vendas realizadas;

5.1.15. responsabilizar-se pelo fiel cumprimento dos dispositivos da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT e da Portaria 3.214 de 08/06/79, do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), relativos à Segurança e Medicina do Trabalho, conforme legislação em vigor, e observar as normas nacionais e internacionais, e outras normas ABNT no que for aplicável, bem como toda a legislação correlata em vigor ou que vier a ser exigida.

5.1.16. correrá por conta exclusiva da CONTRATADA, a responsabilidade por quaisquer acidentes na execução dos serviços contratados, pelo uso indevido de patentes registradas, prejuízo e danos causados à CONTRATANTE ou a terceiros por seus empregados, durante a execução dos serviços;

5.1.17. arcar com todas as despesas de alocação e responsabilidade do transporte vertical e horizontal de sua equipe, inclusive de seus materiais, equipamentos e ferramentas;

5.1.18. serão de inteira responsabilidade da CONTRATADA todas as despesas, tais como, impostos, taxas, seguros, mão de obra, licenças, alvarás, eventuais horas extraordinárias, adicionais noturnos, encargos trabalhistas e decorrentes da atividade e outros, porventura necessários ao perfeito desempenho das atividades propostas;

5.1.19. manter a plataforma atualizada, evitando-se a oferta de imóveis já vendidos;

5.1.20. comprometer-se, durante toda a vigência do contrato e enquanto houver tratamento de Dados Pessoais, a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD") e garantir que os dados pessoais compartilhados, transferidos ou de qualquer forma disponibilizados para acesso e utilização pela CONTRATADA foram coletados, transferidos e obtidos de qualquer outra forma sejam tratados de acordo com as leis de privacidade e proteção de dados aplicada no Brasil. Garantindo, ainda, que é capaz de cumprir as regras referentes aos direitos dos titulares assegurados pela LGPD e que respeita os princípios referentes ao tratamento de dados pessoais estabelecidos pela LGPD.

6. CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. São obrigações da CONTRATANTE:

6.1.1. disponibilizar os bens com a documentação inteiramente regular, livre e desembaraçado de ônus, pendências judiciais ou extrajudiciais, exceto quando se tratar de imóvel ocupado. A CONTRATADA será informada previamente da situação do imóvel;

6.1.2. fixar o preço mínimo de alienação;

6.1.3. notificar a CONTRATADA de qualquer irregularidade encontrada na execução dos serviços; e

6.1.4. ressarcir a taxa de comissão à CONTRATADA, no caso da não realização do negócio por culpa exclusiva da CONTRATANTE.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

7.1. Em cumprimento às diretrizes da Política de Responsabilidade Socioambiental da CONTRATANTE, a CONTRATADA se compromete a:

7.1.1. não permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal na execução de suas atividades, bem como implementar esforços junto aos seus respectivos fornecedores de produtos e serviços, a fim de que esses também se comprometam no mesmo sentido;

- 7.1.2. não empregar menores de 18 (dezoito) anos para trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e menores de 16 (dezesseis) anos para qualquer trabalho, salvo na condição de menor aprendiz;
- 7.1.3. não permitir a prática ou a manutenção de atos discriminatórios que limitem o acesso a relação de emprego, bem como a implementar esforços nesse sentido junto aos seus respectivos fornecedores;
- 7.1.4. buscar prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, exercendo suas atividades em observância dos atos legais, normativos e administrativos relativos à produção, consumo e destinação dos resíduos sólidos de maneira sustentável, implementando ainda esforços nesse sentido junto aos seus respectivos fornecedores; e
- 7.1.5. comprovada a não observância dos preceitos acima, a CONTRATANTE notificará a CONTRATADA para a respectiva regularização. O não atendimento da notificação sujeitará a CONTRATADA às penalidades previstas contratualmente e, até mesmo, impossibilitar a renovação do pacto, sem prejuízo das cominações legais.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA PROTEÇÃO DOS DADOS E DAS INFORMAÇÕES DA CONTRATANTE E DE TERCEIROS

- 8.1. As Partes reconhecem e declaram que, havendo qualquer hipótese de tratamento de dados em decorrência da presente relação contratual, se comprometem a cumprir as disposições da Lei nº 13.709, de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), assim como as demais regras de proteção de dados aplicáveis ao caso.
- 8.2. A CONTRATADA se obriga a tratar os dados pessoais a que tiver acesso em razão desta relação unicamente para os fins necessários à execução do objeto descrito nesta Cláusula e pelo tempo de vigência do contrato, observadas as demais disposições contratuais e de acordo com a Lei nº 13.709, de 2018.
- 8.3. A CONTRATADA assegura que qualquer pessoa, física ou jurídica, cujo acesso aos dados pessoais e informações da CONTRATANTE se dê por ocasião deste instrumento, estará vinculada por obrigações contratuais de proteção equivalentes às previstas nesta Cláusula.
- 8.4. A CONTRATANTE irá analisar a liberação dos acessos da CONTRATADA às suas dependências, equipamentos, *softwares* e sistemas que forem necessários ao cumprimento do objeto contratual, devendo esta obedecer às normas e políticas de segurança adotadas pela CONTRATANTE.
- 8.5. A CONTRATADA compromete-se a utilizar recursos de segurança da informação e de tecnologia em versões comprovadamente seguras e atualizadas, adotando mecanismos de detecção e prevenção de ataques cibernéticos.
- 8.6. A CONTRATADA, além de adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas de proteção de dados, integridade e confidencialidade, compromete-se a não utilizar, compartilhar ou comercializar quaisquer elementos de dados pessoais (sejam eles físicos ou lógicos), que se originem, sejam criados ou que passem a ser acessados a partir da assinatura do presente contrato, sendo igualmente vedada a utilização desses dados após o encerramento deste instrumento.
- 8.7. A CONTRATADA deverá informar, quando solicitado, as medidas de segurança, técnicas e administrativas empregadas com o objetivo de proteger os dados pessoais de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação, difusão, acesso não autorizado ou qualquer outra forma de tratamento inadequado ou ilícito.
- 8.8. A CONTRATADA autoriza a CONTRATANTE a realizar avaliações dos controles de segurança de dados, quando for o caso, comprometendo-se a acatar as recomendações que visem a proteger os dados e/ou informações da CONTRATANTE.
- 8.9. Caso os dados ou informações a que a CONTRATADA venha a ter acesso em razão deste instrumento sejam, de qualquer forma, acessados ou obtidos por pessoa não autorizada, ou caso sejam

objeto de fraude, perda ou destruição, a CONTRATADA deverá notificar imediatamente a CONTRATANTE, informando o ocorrido assim que dele tiver ciência.

8.10. Na hipótese de a CONTRATADA violar e/ou divulgar tais dados e/ou informações sem as devidas autorizações, inclusive por meio de atos de seus sócios, integrantes não sócios, empregados, prepostos, prestadores de serviços e/ou terceiros que por meio dela obtiverem o acesso aos respectivos dados e informações, ficará sujeita às penalidades legais, bem como ao pagamento de perdas e danos apurados em processo próprio.

8.11. Sem prejuízo da apuração de perdas e danos, a violação à legislação de proteção de dados ou às previsões desta Cláusula pela CONTRATADA ou por quaisquer de seus subcontratados poderá ensejar a rescisão contratual, além da possibilidade de incidência de multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do contrato a ser firmado com o COMPRADOR que foi prejudicado.

8.12. A CONTRATADA reembolsará a CONTRATANTE nos custos incorridos para remediar os danos causados por uma violação de dados.

8.13. Sem expressa autorização da CONTRATANTE, é vedado à CONTRATADA a cessão, a transferência, ou a subcontratação, total ou parcial, dos serviços prestados.

8.14. É igualmente vedado à CONTRATADA armazenar ou realizar transferência internacional de dados e informações a que vier a ter acesso sem expressa autorização da CONTRATANTE.

8.15. Na ocasião do encerramento deste instrumento contratual, serão realizados os seguintes procedimentos:

8.15.1. transferência dos dados e informações à nova prestadora de serviços ou à CONTRATANTE, a critério da última; e

8.15.2. exclusão, pela CONTRATADA, de todos os dados e informações recebidos, após sua transferência e confirmação da integridade e da disponibilidade por parte da CONTRATANTE.

8.15.3. na eventual hipótese de subcontratação, a qual somente se dará por expressa autorização da CONTRATANTE, a CONTRATADA deverá se certificar de que houve a exclusão de todos os dados e informações a que a SUBCONTRATADA teve acesso, enviando à CONTRATANTE os devidos comprovantes de exclusão.

9. CLÁUSULA NONA – CONFIDENCIALIDADE

9.1. A CONTRATADA obriga-se a manter o sigilo sobre as informações fornecidas ou obtidas junto à CONTRATANTE, sejam estas classificadas como “informações confidenciais”, ou não, abrangendo inclusive informações cadastrais, comerciais ou outras obtidas em decorrência da presente contratação, que são de propriedade exclusiva da CONTRATANTE, respondendo a CONTRATADA pelo pagamento das perdas e danos apurados em processo próprio, quando ocorrer a violação ou a divulgação das mesmas, inclusive por atos de seus empregados, prepostos, prestadores de serviços ou terceiros que as obtiverem junto à CONTRATADA.

9.1.1. O referido sigilo se estende mesmo após o término do compromisso contratual, por tempo indeterminado.

9.1.2. A CONTRATANTE tornará disponível à CONTRATADA as informações públicas e não-públicas sobre suas contas, bens, propriedades, direitos, obrigações, negócios e operações, além de outras, doravante referidas, em conjunto, como as “INFORMAÇÕES”.

9.1.3. Serão consideradas como informações públicas aquelas de caráter oficial que forem publicamente divulgadas pela CONTRATANTE.

9.2. As Partes se obrigam, por si, suas controladas, coligadas, seus empregados, administradores, prepostos, terceiros de sua confiança e por seus representantes legais a:

9.2.1. manter confidencialidade sobre todas as INFORMAÇÕES e a não as transmitir nem as revelar a terceiros;

9.2.2. não discutir, perante terceiros, nem usar, divulgar, revelar ou dispor das INFORMAÇÕES para outra finalidade que não aquelas relacionadas à avaliação de seus interesses recíprocos em negociar com a outra parte, cumprindo-lhes adotar cautelas e precauções adequadas no sentido de impedir o uso indevido das INFORMAÇÕES por qualquer pessoa que a estas venha a ter acesso; e

9.2.3. guardar e manter confidencialidade sobre todas as cópias, reproduções, sumários, análises ou comunicados referentes às INFORMAÇÕES ou nestas baseadas, devendo devolvê-los à CONTRATANTE, quando solicitado.

9.3. A parte que estiver recebendo as INFORMAÇÕES ou qualquer outro dado referente às atividades desenvolvidas pela outra parte se obriga e se compromete a protegê-los, a fim de que não sejam revelados a terceiros não autorizados. Todavia, essa obrigação não se aplica às INFORMAÇÕES e/ou dados que:

9.3.1. já forem do domínio público à época em que tiverem sido revelados;

9.3.2. passarem a ser de domínio público, após sua revelação, sem que a divulgação seja efetuada em violação ao disposto neste Acordo;

9.3.3. já forem notoriamente do conhecimento da parte recipiente antes de lhe terem sido revelados; ou

9.3.4. forem legalmente revelados à parte recipiente por terceiros que não os tiverem recebido sob a vigência de uma obrigação de confidencialidade.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – VIGÊNCIA

10.1. O presente contrato terá vigência desde a data de sua assinatura, até ____ de _____ de 20__.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

11.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelos representantes abaixo CREDENCIADOS:

CONTRATANTE
Gestor do contrato:
Nome: XXXXXXXX – CPF: XXXXXXXXXXXXX – UTA/Telefone: XXXXXXXXXXXX
Fiscal do Contrato:
Nome: XXXXXXXX – CPF: XXXXXXXXXXXXX – UTA/Telefone: XXXXXXXXXXXX
CONTRATADA
Preposto:
Nome: XXXXXXXX – CPF: XXXXXXXXXXXXX – Telefone: XXXXXXXXXXXX – CRECI: XXXXXXXXXXXX – e-mail: XXXX@XXXXX
Responsável Técnico:
Nome: XXXXXXXX – CPF: XXXXXXXXXXXXX – Telefone: XXXXXXXXXXXX – CRECI: XXXXXXXXXXXX – e-mail: XXXX@XXXXX

11.1.1. As alterações dos representantes acima nomeados como Gestores, Fiscais, Prepostos e Responsáveis técnicos, poderão ser realizadas por meio de simples APOSTILAMENTO, sendo estabelecido novo CREDENCIAMENTO.

11.1.2. O Gestor, juntamente com os fiscais, deverá acompanhar a prestação dos serviços, registrar as ocorrências e determinar as medidas necessárias ao fiel cumprimento do contrato, bem como atestar, no todo ou em parte, a realização dos serviços objeto deste contrato.

11.1.3. O atesto dos serviços prestados pela CONTRATANTE para pagamento da nota fiscal não exige a plena responsabilidade da CONTRATADA em garantir o cumprimento total e satisfatório do contrato em conformidade com as especificações estabelecidas quando da contratação.

11.1.4. O descumprimento total ou parcial das responsabilidades assumidas pela CONTRATADA, sobretudo quanto às obrigações e encargos sociais e trabalhistas, ensejará a aplicação de sanções administrativas previstas neste contrato.

11.2. Não obstante a CONTRATADA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todos os serviços, a CONTRATANTE reserva-se o direito de, sem que, de qualquer forma, restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, diretamente ou por prepostos designados.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESILIÇÃO DO CONTRATO

12.1. Independentemente de justificativa e sem que caiba qualquer indenização à outra parte, este contrato poderá ser denunciado a qualquer tempo, pela CONTRATANTE ou pela CONTRATADA, mediante comunicação feita por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.2. Sendo resilido o presente contrato, o pagamento devido será proporcional aos serviços prestados e devidamente atestados pela CONTRATANTE.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PENALIDADES

13.1. Sujeitar-se-á à imposição de penalidade(s) contratual(is), garantida a defesa prévia no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a CONTRATADA que:

13.1.1. der causa à inexecução parcial do contrato;

13.1.2. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à CONTRATANTE, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

13.1.3. der causa à inexecução total do contrato;

13.1.4. fraudar o certame ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

13.1.5. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

13.1.5.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os credenciados, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

13.1.6. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 2013.

13.2. A CONTRATADA que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

13.2.1. Advertência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.2.2. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta da CONTRATADA;

13.2.2.1. Impedimento de licitar e contratar com a CONTRATANTE, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, deste contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.2.2.2. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos;

13.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

13.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

13.3.2. as peculiaridades do caso concreto;

13.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

13.3.4. os danos que dela provierem para a CONTRATANTE; e

13.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

13.5. A aplicação das sanções previstas neste contrato, em hipótese alguma, afastará a obrigação de reparação integral do dano causado à CONTRATANTE.

13.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

13.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

13.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

13.9. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

13.10. A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

13.11. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este contrato.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

14.1. As alterações ou revisões das obrigações estabelecidas neste contrato deverão ser formalizadas mediante a lavratura de termo aditivo, mediante acordo entre as partes, e em conformidade com os preços e condições vigentes.

14.2. Na hipótese de alteração das condições econômicas fundamentais prevalentes na assinatura deste contrato, as partes ajustarão as cláusulas que assegurarão à recuperação dos valores ora contratados, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

14.3. A CONTRATADA deverá comunicar à CONTRATANTE quaisquer alterações em seu Contrato Social, razão ou denominação social, objeto, CNPJ e outros e ainda seus dados bancários, endereços, telefones e demais dados que, porventura, venham interferir na alteração da habilitação e qualificação exigidas para a execução das obrigações contratuais.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CONDIÇÕES GERAIS

15.1. O Edital de Credenciamento nº 823/2023 é parte integrante do presente contrato, independentemente de transcrição, e juntamente com este instrumento, constitui a totalidade do acordo entre os signatários com relação às matérias aqui previstas e superam, substituem e revogam os entendimentos, negociações e acordos anteriores.

15.2. Não valerá como precedente, novação ou renúncia aos direitos que a lei e o presente instrumento asseguram à CONTRATANTE, sua tolerância a eventuais descumprimentos de cláusulas, seus itens e subitens, pela CONTRATADA.

15.3. As informações atinentes à venda e reservas de imóveis poderão fluir por meio digital, exceto o recebimento de propostas.

15.4. É vedado à CONTRATADA a subcontratação total ou parcial de empresas para a prestação dos serviços objeto deste contrato.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

16.1. As partes elegem foro da Justiça Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas, que por acaso venham a ocorrer em decorrência do presente contrato, ou relacionadas com os serviços a ele referentes, e que não encontrem solução administrativa.

E, por estarem justas e acertadas as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para os devidos efeitos legais.

Brasília – DF, ____ de _____ de 2023.

CONTRATANTE

CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: