

TERMO DE REFERENCIA 001-2024/ FOMENTO

CHEFE DE OPERACIONAL

CREDENCIAMENTO DE IMOBILIÁRIAS E CORRETORES DE IMÓVEIS
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DETALHAMENTO DO OBJETO

RESPONSÁVEL:		
Mirela F. Barreto	(63) 99993-6767	mirela.barreto@fomento.to.gov.br

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JardeI Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por finalidade dar direcionamento, para o credenciamento de corretores de imóveis pessoa física e jurídica e imobiliárias, devidamente licenciados, em todo o território brasileiro para venda de bens recebidos em dação de pagamento, consolidações ou de ações judiciais pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins, de acordo com o normativo Regulamento de bens não de uso nº 373/2023 desta agência. O credenciamento se dará mediante chamamento público.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A Agência de Fomento do Estado do Tocantins, tem como principal atribuição fomentar o Estado do Tocantins, e tem em suas obrigações a Administração dos Bens adquiridos em dação de pagamento, consolidação ou via de ações judiciais, e dessa forma zelar por sua conservação e, proceder às medidas cabíveis e necessárias a venda dos mesmos. Segundo o Artigo 51 da Resolução nº 373/2023, que cita a Venda Direta: Para evitar prejuízos decorrentes da permanência dos Bens Não de Uso no ativo da FOMENTO, nos termos do Inciso 3, do Artigo 4º do Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins S/A, os bens ofertados em leilão por 02 (duas) vezes consecutivas, sem sucesso, poderão ser alienados diretamente a interessado, nas mesmas condições e valores do último Leilão em que tenha sido ofertado.

Conforme o Artigo 53, do Normativo supracitado, "A venda poderá ser realizada através de Imobiliárias e ou corretores de imóveis legalmente habilitados para os bens imóveis e estabelecimento que comercializam veículos, motos e/ou maquinários para os bens móveis, por meio de processo de credenciamento, que poderão usar de meios eletrônicos para obter êxito na alienação do bem".

No caso específico, serão disponibilizados bens imóveis, dispensando o credenciamento de estabelecimentos que comercializem veículos, motos e/ou maquinários. Assim sendo, quanto maior o número de imobiliárias e corretores atuando no processo de comercialização, maior será a aderência aos nossos imóveis junto ao mercado consumidor.

Portanto, as imobiliárias e corretores de imóveis interessados e credenciados, deverão seguir as orientações expressas neste Termo de Referência, no edital e no contrato que será feito entre as partes quando da assinatura do mesmo.

3. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1 - Proceder às medidas necessárias para a venda de imóveis de bens não de uso da Agência de Fomento do Estado do Tocantins. Intermediar entre a Agência de Fomento e o possível comprador, em todo o Estado do Tocantins e território brasileiro, nas mesmas condições e valores do último leilão em que tenha sido oferecido.

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



- 3.2 - Disponibilizar anúncios através de: mídias sociais; jornais; revistas e panfletos;
- 3.3 - Relacionar-se com o promitente comprador a fim de prestar-lhe, sempre que necessário, as devidas informações e orientações acerca dos imóveis disponibilizados à venda e dos procedimentos a serem adotados durante o processo licitatório;
- 3.4 - Cumprir os prazos estabelecidos, orientando o promitente comprador quanto as regras e condições para aquisição de imóveis em licitação pública;
- 3.5 - Manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético;
- 3.6 - Cumprir os prazos estabelecidos, orientando o promitente comprador quanto as regras e condições para aquisição de imóveis em licitação pública;
- 3.7 - Manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético;
- 3.8 - Arcar com os gastos referentes à realização das atividades previstas no contrato, e quaisquer outras despesas vinculadas ao objeto contratado;
- 3.9 - Responder por qualquer tipo de autuação ou ação que a FOMENTO venha a sofrer em decorrência da prestação de serviços ora contratados;
- 3.10 - Responder, ainda, pela observância das Leis, Posturas e Regulamentos;
- 3.11 - Responder, na qualidade de fiel depositária, por todos os documentos inerentes ao contrato obrigando-se a dispensar todo o cuidado e diligências à sua conservação e guarda, respondendo, caso contrário, por sua perda ou extravio;
- 3.12 - Não exigir, cobrar ou negociar com o proponente qualquer valor não previsto ou autorizado neste termo de referência ou no Contrato;

4. FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS - Normativo Regulamento de Bens Não de Uso - Resolução nº 373/2023.

As especificações a seguir devem ser observadas pela Contratada na execução dos serviços, sendo aplicáveis também, no que couberem, aos imóveis adquiridos após assinatura do contrato entre as partes, seguindo as normas e regulamentos estabelecidos pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins, procedimentos estes, usuais na execução dos serviços, de modo a garantir a precisão e a qualidade dos serviços.

A listagem dos bens passíveis de serem vendidos diretamente será disponibilizada às imobiliárias e ou aos

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



corretores de imóveis legalmente habilitados, observando-se o seguinte:

4.1- Divulgação no site da FOMENTO, para conhecimento público e em via impressa, a ser retirada na Gerencia Administrativa;

4.2- Não será assegurada a prioridade ou exclusividade na venda dos imóveis às imobiliárias e ou corretores de imóveis credenciados;

4.3 - A proposta de solicitação de aquisição do bem a ser enviada através da imobiliária e ou aos corretores de imóveis legalmente habilitados, deverá seguir o modelo divulgado pela FOMENTO e entregue no protocolo geral da Agência, a fim de estabelecer a ordem de chegada;

4.4 – O interessado em realizar a compra do bem, seja através de corretor, imobiliária credenciada deverá apresentar diretamente na Agência de Fomento a "Proposta de Compra do bem", "Autorização para Consultas Restritivas" e "Documentos para análise de parcelamento", modelos disponíveis no site da Fomento;

4.5 - A preferência de venda dos bens seguirá o critério da maior oferta. Em caso de ofertas com mesmo valor, a preferência se dará pela ordem de recebimento das ofertas.

4.6 - Em posse da "Proposta de Compra do bem", "Autorização para Consultas Restritivas" e "Documentos para análise de parcelamento", devidamente assinados, a FOMENTO terá o prazo de 05 dias úteis para realizar o cadastro e análise financeira do parcelamento e até 15 dias úteis para emitir um parecer pela Diretoria Executiva - DIREX de "aceite" ou "recusa" da proposta.

4.7 - Em casos de parcelamento do saldo remanescente, será disponibilizada uma lista de documentos informados no item 4.4, a serem apresentados pelo interessado, seja pessoa física ou jurídica. De maneira a verificar consulta de restritivos e negativas de certidões (municipal, estadual e federal) além da capacidade de pagamento das parcelas;

4.8 - Se na proposta de compra do bem não forem atendidas as exigências estabelecidas pela FOMENTO, bem como o comprador não tiver seu cadastro aprovado, a venda será desconsiderada imediatamente;

4.9 - Para os casos em que o parecer da DIREX for "aceite", em se tratando de pagamento a vista, será acertado entre as partes o pagamento e a disponibilização da "Minuta do Contrato de Compra e Venda". Em caso de pagamento parcelado, será acertado entre as partes a entrada e realizada a "Minuta do Contrato de Compra e Venda" ficando o referido bem alienado à Agência de Fomento do Estado do Tocantins, enquanto houver parcelamento pendente.

4.10 - Como consta no Artigo 55, item III da Resolução 373/2023, o "O prazo para a venda dos imóveis será até a realização do próximo leilão";

4. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jardel Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



4.12 - No Artigo 56, RESOLUÇÃO Nº 373/2023 consta que – Em qualquer hipótese a FOMENTO poderá realizar a venda diretamente a comprador interessado, sem a intermediação da imobiliária e ou corretores de imóveis, hipótese em que ficará desobrigado do pagamento de honorários de corretagem.

4.13 - Concretizada a venda direta de algum bem através da Agência de fomento sem a intermediação de imobiliárias e corretores, fica a FOMENTO encarregada de informar aos credenciados a cerca da venda, ficando assim, desobrigada de pagar qualquer tipo de honorário aos mesmos.

5 - DA DIVULGAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO AOS PROPONENTES

5.1 - Divulgação:

- No portal www.fomento.to.gov.br;
- No Diário Oficial no ato da publicação dos nomes das imobiliárias e dos Corretores de Imóveis credenciados;
- Demais meios de comunicação que a FOMENTO dispuser;
- Pelos Corretores de Imóveis e pelas Imobiliárias devidamente credenciadas, ao público em geral;

5.2 - Acompanhamento aos proponentes:

- Os Corretores de imóveis e as imobiliárias credenciadas deverão prestar todos os esclarecimentos que se fizerem necessários aos proponentes, tais como localização dos imóveis, condições de pagamento e demais regras;
- Acompanhá-los em visitas aos imóveis disponibilizados à venda;
- Promover o correto preenchimento da proposta de compra que deverá ser entregue à FOMENTO;

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1 - Executar os serviços conforme especificações nos itens abaixo:

- 6.1.2 - Fornecer pessoal com o nível de competência e experiência necessárias para prestar os Serviços, conforme previsto neste Termo de Referência;
- 6.1.3 - Apresentar à Contratante, quando for o caso, as propostas de compra e venda;
- 6.1.4 - Relatar à Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;
- 6.1.5- Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 6.1.6 - Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jardel Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



execução do objeto deste projeto;

6.1.7- Execução fiel do objeto contratado, conforme as especificações, prazos e exigências estipulados neste documento;

6.1.8 - Dar plena garantia e qualidade do serviço prestado;

6.1.9 - Manter durante toda a execução do Contrato, compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação legalmente exigidas;

6.1.10 - Prestar, de imediato, todos os esclarecimentos que forem solicitados pela contratante, obrigando-se a atender todas as reclamações a respeito da qualidade do serviço prestado;

6.1.11 - Comunicar a contratante, de imediato e por escrito, qualquer irregularidade verificada durante a execução do serviço, para a adoção das medidas necessárias à sua regularização;

6.1.12 - Acatar as determinações feitas pela Contratante no que tange ao cumprimento do objeto do Contrato.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1 - Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

7.2 - Fornecer à Contratada todas as informações relacionadas ao objeto deste projeto;

7.3 - Manter atualizados todos os dados dos imóveis disponibilizados a venda, dirimindo toda e qualquer dúvida;

7.4 - Cumprir com a parte contratual que lhe compete;

7.5 - Designar um funcionário para exercer a fiscalização dos serviços e atestá-los;

7.6 - Notificar por escrito a Contratada, a respeito de qualquer irregularidade constatada na execução do objeto deste Termo de Referência;

7.7 - Assegurar os recursos orçamentários e financeiros para custear o contrato;

7.8 - Efetuar o pagamento ao credenciado, em no máximo, em 30 (trinta) dias após o recebimento da Nota Fiscal/Recibo, de acordo com as condições de preço e pagamento estabelecidos neste Projeto básico;

7.9 - Acompanhar, verificar, fiscalizar e intervir na execução do serviço, para assegurar a fiel observância de suas cláusulas, bem como do que consta das especificações do presente Projeto Básico.

8. DA FISCALIZAÇÃO

A execução do objeto será acompanhada por fiscal nomeado em ato próprio integrante ou não do quadro

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



de pessoal da Agência de Fomento do Estado do Tocantins, que promoverá o acompanhamento e a fiscalização da sua execução e o seu prazo, recebendo e certificando a nota fiscal/recibo do serviço correspondente, ficando a contratada responsável por todo e qualquer dano causado ao patrimônio da Agência de Fomento do Estado do Tocantins ou a terceiros, decorrente do não cumprimento das observações constantes neste projeto.

8.1 – O responsável pela fiscalização deverá observar na íntegra os procedimentos descritos neste termo, no contrato e na legislação aplicável;

8.2 – Solicitar a substituição de qualquer empregado ou preposto da contratada que embarace ou dificulte a ação da fiscalização ou cuja presença no local dos serviços seja considerada prejudicial ao andamento dos serviços;

8.3 – A atuação ou a eventual omissão da fiscalização durante a realização dos trabalhos não poderá ser invocada para eximir a contratada da responsabilidade pela execução do objeto;

8.4 – A comunicação entre a fiscalização e a contratada será realizada através de correspondência oficial e anotações ou registros em relatório próprio;

8.5 – O relatório será destinado ao registro de fatos e comunicações pertinentes à execução do objeto, conclusão e aprovação, indicações sobre a necessidade de trabalho adicional, irregularidades e providências a serem tomadas pela contratada e fiscalização;

8.6 - A fiscalização realizada pelo fiscal designado não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus agentes e prepostos, ressaltando-se, ainda, que mesmo atestado os serviços prestados, subsistirá a responsabilidade da Contratada pela solidez, qualidade e segurança.

9. DA CLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL

9.1 - As despesas decorrentes deste contrato correrão para o exercício de 2024 e serão consignados no orçamento dos anos subsequentes, à conta da Agência de Fomento do Estado do Tocantins e vamos utilizar a conta abaixo:

8.1.9.99.01.001 – OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

10. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.1. O contrato terá sua vigência de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes;

10.2 As possíveis prorrogações não poderão exceder a 60 (sessenta) meses.



11. CRITÉRIOS PARA O PAGAMENTO DAS HONORÁRIOS

11.1 - O pagamento dos honorários das empresas e corretores de imóveis credenciados, quando houver alguma venda de imóvel efetuada através dos mesmos, será de um percentual sobre o valor total do bem, estabelecido pela Diretoria Executiva, acompanhando os percentuais praticados na região, que são de 3% para imóveis rurais e 5% para imóveis urbanos. Será pago pela FOMENTO, após a lavratura da escritura pública de compra e venda entre o comprador e a FOMENTO, inclusive a quitação dos pagamentos acordados, conforme proposta de compra.

11.2 – Os honorários de corretagem serão pagos a imobiliárias e corretores de imóveis credenciados mediante a CONCRETIZAÇÃO da venda, o que ocorre na assinatura do contrato entre o comprador e Agência de Fomento do Estado do Tocantins;

11.3 – Os honorários de corretagem só serão pagos as imobiliárias e corretores de imóveis CREDENCIADOS nas seguintes condições: após a concretização da venda do bem, o recebimento da nota fiscal e passados 30 dias do atesto do fiscal de contrato;

11.4 - Não compete às imobiliárias e aos corretores de imóveis CREDENCIADOS, receber comissão do comprador, bem como receber ou dar quitação em nome da FOMENTO de qualquer valor correspondente ao bem a ser adquirido.

12. ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO E VALOR ESTIMADO:

12.1 A especificação e a estimativa dos serviços são:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR TOTAL ESTIMADO R\$
01	Serviço de corretagem de imóveis	19.700,00
		TOTAL 19.700,00
		Dezenove mil e setecentos reais.

12.1 - O valor estimado à presente contratação foi obtido tendo como base porcentagem sobre os valores dos imóveis colocados a leilão pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins no leilão nº 001/2023. E a mesma porcentagem será aplicado a outros imóveis que poderão ser adquiridos pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins e disponibilizados a venda direta.

13 - DA HABILITAÇÃO

13.1 Habilitação para o Credenciamento

Conforme Art.42 do Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Do Estado do Tocantins. A habilitação será apreciada exclusivamente a partir dos seguintes parâmetros:

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027





Pessoa física:

Requerimento de credenciamento (anexo I pessoa física)

Cópia do documento de identidade;

Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

Certidão negativa ou positiva do efeito de negativa de débitos junto a Receita Federal;

Certidão negativa ou positiva do efeito de negativa de débitos junto a Receita Estadual;

Certidão negativa ou positiva do efeito de negativa de débitos junto a Receita Municipal;

Certidão de regularidade junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI;

Comprovante de Residência;

Cartão do PIS/PASEP;

Pessoa Jurídica

Requerimento de credenciamento (anexo II pessoa jurídica);

Ato de constituição, em vigor com suas respectivas alterações ou consolidações;

Cópia do documento de identidade do representante legal da empresa;

Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal da empresa;

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

Certidão negativa ou positiva do efeito de negativa de débitos junto a Receita Federal;

Certidão negativa ou positiva do efeito de negativa de débitos junto a Receita Estadual;

Certidão negativa ou positiva do efeito de negativa de débitos junto a Receita Municipal;

Certidão de regularidade junto ao FGTS;

Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de débitos trabalhistas;

Certidão de regularidade junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI;

Certidão de falência e concordata;

Declaração fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos exigidos para o credenciamento;

14 - DO CREDENCIAMENTO

14.1 - As Imobiliárias e Corretores de Imóveis interessados no credenciamento, deverão apresentar-se na sede da FOMENTO, no endereço 103 sul, rua SO 09, lote 04, Plano Diretor Sul - Palmas-TO, em horário

d ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



para a formalização do contrato.

14.2 - A FOMENTO procederá ao credenciamento de todos os interessados que atenderem às condições de habilitação e remuneração previamente definidas no instrumento convocatório de chamamento público;

14.3 - Será aberta a ampla participação para o credenciamento;

14.4 - De acordo com o Art. 7, § 6º, II, do Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins, o prazo mínimo para inscrição é de 30 (trinta) dias, entre a publicação do edital e a apresentação da documentação;

14.5 - Sem prejuízo ao disposto no item 14.4 deste termo, os interessados poderão credenciar-se a qualquer tempo, o qual se dará sem efeitos retroativos.

- Do descredenciamento: conforme Art. 7, § 6º, IX do Regulamento de Licitações e contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins

- A possibilidade de descredenciamento a qualquer tempo do credenciado, mediante notificação da Agência de Fomento, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, respeitados os contratos firmados;

- Da duração do credenciamento, conforme Art. 7º, § 6, XIV do Regulamento de Licitações e contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins:

- A validade do credenciamento será de até 1 (um) ano, admitida a prorrogação:

a) para os que tiverem interesse após esse prazo;

b) com reabertura de prazo para novas inscrições.

15 - DAS PENALIDADES

15.1 – De acordo com o Art. 85, do Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins, em conformidade com a Lei 13.303, Seção III Das Sanções Administrativas Art. 82:

"Os contratos devem conter cláusulas com sanções administrativas a serem aplicadas em decorrência de atraso injustificado na execução do contrato, sujeitando o contratado a multa de mora, na forma prevista no instrumento convocatório ou no contrato. Consta ainda no Art.87 do Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins que "As Sanções previstas no inciso III do art. 86 poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão dos contratos regidos por este Regulamento":

I- tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;



II- tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

III – demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a AGÊNCIA DE FOMENTO em virtude de atos ilícitos praticados.

15.2 - As multas referidas, não impedem que a Administração rescinda unilateralmente o contrato e aplique as demais sanções previstas na Lei nº 13.303/16.

15.3 - As aplicações das multas referidas, não impedem a representação do Credenciado perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-TO).

15.4 - As multas previstas, não têm caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá os CREDENCIADOS da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

15.5 - Serão punidos com a pena de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, os que incorrerem nos ilícitos abaixo elencados:

I - fizer declaração falsa na fase de habilitação;

II - apresentar documento falso;

III - frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o procedimento;

IV - afastar ou procurar afastar participante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

V - agir de má-fé na relação contratual, comprovada em procedimento específico;

VI - tenha sofrido condenação judicial definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

VII - demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a Administração, em virtude de atos ilícitos praticados;

VIII - tenha sofrido condenação definitiva por ato de improbidade administrativa, na forma da lei.

Parágrafo único. A declaração de inidoneidade será aplicada pelo prazo máximo de 2 (dois) anos e produzirá seus efeitos perante a Administração Pública Estadual.

16 DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 As rotinas, especificações, localizações e quantitativos constantes neste Termo de Referência, são apenas referência de serviços a serem verificados de uma forma geral. Indispensavelmente devem ser executados por profissionais habilitados.

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027



16.2 Possíveis indefinições, omissões, falhas ou incorreções das especificações ora fornecidas não poderão jamais constituir pretexto para a Contratada pretender cobrar “serviços extras” e/ou alterar a porcentagens de corretagens estabelecidas neste TR. Considerar-se-á, a Contratada como especializada na execução dos serviços em questão.

PALMAS-TO, 06 DE MARÇO DE 2024.

Mirela Fonseca Barreto
Chefe Operacional

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027





MODELO DE REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO PESSOA FÍSICA

À Agência de Fomento do Estado do Tocantins

NOME:			
RG:		CPF	
Nº DE REGISTRO NO CRECI		Nº PIS/PASEP	
ENDEREÇO:			
CEP:		GRAU DE INSTRUÇÃO	
E-MAIL		TELEFONE:	
DADOS BANCÁRIOS			
BANCO:		Nº DO BANCO	
AGÊNCIA:		CONTA CORRENTE:	

Através da presente solicitação, venho requerer meu CREDENCIAMENTO para prestar serviço de Corretor de Imóveis, a fim de atender as necessidades da Agência de Fomento do Estado do Tocantins, conforme Edital de Credenciamento nº ____/20__ e seus anexos.

Para efeito anexo ao presente a documentação solicitada no referido edital.

Declaro ainda ciência e aceite de todas as condições estabelecidas no edital em referência.

Palmas, ____ de _____ de 20__.

Assinatura do Solicitante

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENISE ROCHA DOMINGUES EM 08/03/2024 17:52:32

ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jarde! Crystiano Nunes Ribeiro EM 06/03/2024 17:54:20

EXISTEM MAIS 2 SIGNATÁRIOS, NA PÁGINA DE ASSINATURA

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1B585EF8018D5A38 | SGD:2024/99929/000027





MODELO DE REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO PESSOA JURÍDICA

À Agência de Fomento do Estado do Tocantins

Através do presente requerimento a empresa (razão social), inscrito no CNPJ sob o nº (número do CNPJ), devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI sob o nº (nº do creci), com sede à (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, Sr.(a) (nome do representante legal), portador de carteira de identidade nº (nº do documento de identidade do representante legal) e do CPF nº (nº do CPF do representante legal), Titular da Conta Corrente nº _____, mantida no banco _____, Agência: _____ venho requerer o CREDENCIAMENTO para prestar serviço de Corretor de Imóveis, a fim de atender as necessidades da Agência de Fomento do Estado do Tocantins, conforme edital nº ____/20____ e seus anexos.

Para efeito anexo ao presente a documentação solicitada no referido edital.

Declaro ainda ciência e aceite de todas as condições estabelecidas no edital em referência.

Palmas, ____ de _____ de 20____.

Assinatura do Solicitante





MODELO DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

À Agência de Fomento do Estado do Tocantins
Referente ao edital nº ____/20____.

A empresa e/ou profissional....., estabelecida(o) na Rua, cidade de. , inscrita no CNPJ e/ou CPF sob o nº, através do seu Responsável Legal..... DECLARA sob as penas da lei, que se responsabiliza pela prestação dos serviços em conformidade com a legislação pertinente e que concorda em prestar serviços objeto deste edital em seu estabelecimento, aceitando as regras e valores estabelecidos.

Declara ainda ter ciência do conteúdo do Edital de Credenciamento ____/2020 e na legislação vigente.

Por ser expressão de verdade, firmamos a presente.

Local, _____ de . _____ de 20 ____.

Razão Social:
Assinatura do responsável
Nome (completo):



Assunto: Credenciamento de Corretores e Imobiliárias

Declaração

A **Agência de Fomento do Estado do Tocantins S/A**, sociedade de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, com sua sede na Quadra ACSO 11, Conj. 03, Lote 41, Rua de Pedestre SO 09, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.474.540/0001-20, declara possuir recursos financeiros próprios para contratação de Corretores de imóveis, Pessoa Física ou Jurídica e Imobiliárias para intermediação da venda dos imóveis recebidos em dação de pagamento, consolidações ou de ações judiciais pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins S/A, os quais estão disponíveis no Banco do Brasil, agência: **3615-3**.

Palmas – TO, 11 de março de 2024.

Jardel Crystiano Nunes Ribeiro
Diretor Administrativo Financeiro



**COMUNICAÇÃO INTERNA – CI**

De: Coordenadoria Administrativa e Gestão de Pessoas	Nº 00060/2024
Para: Comissão Permanente de Licitação	Data: 12/03/2024
Assunto: Solicitação de Análise e Providências	

Prezados,

Encaminhamos o Processo nº. 2024/99920/000001, referente ao credenciamento de imobiliárias e corretores de imóveis legalmente habilitados para venda de imóveis Não de Uso da Agência de Fomento do Estado do Tocantins S/A, a esta Comissão, para análise e elaboração do Edital.

Atenciosamente,

Juliana Ferreira Santos Diniz
Assistente Administrativa





PROCESSO N° 202/99920/00001

DATA: 21/02/2024

DESPACHO COLIC 005/2024

Após análise do processo em epígrafe identificou-se a necessidade das seguintes adequações:

- A assinatura na página 7 suprime o item 4.11 do Termo de Referência, o que ocorre também na página 12 item 14.1; e
- Anexar a minuta do contrato.

Após retornem-se os autos para prosseguimento.

Palmas – TO, 21 de março de 2024.

Anderson Inácio da Silva
Presidente da Comissão Permanente de Licitação



TERMO DE REFERENCIA 001-2024/ FOMENTO

CHEFE DE OPERACIONAL

CREDENCIAMENTO DE IMOBILIÁRIAS E CORRETORES DE IMÓVEIS
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DETALHAMENTO DO OBJETO

RESPONSÁVEL:		
Mirela F. Barreto	(63) 99993-6767	mirela.barreto@fomento.to.gov.br



1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por finalidade dar direcionamento, para o credenciamento de corretores de imóveis pessoa física e jurídica e imobiliárias, devidamente licenciados, em todo o território brasileiro para venda de bens recebidos em dação de pagamento, consolidações ou de ações judiciais pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins, de acordo com o normativo Regulamento de bens não de uso nº 373/2023 desta agência. O credenciamento se dará mediante chamamento público.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A Agência de Fomento do Estado do Tocantins, tem como principal atribuição fomentar o Estado do Tocantins, e tem em suas obrigações a Administração dos Bens adquiridos em dação de pagamento, consolidação ou via de ações judiciais, e dessa forma zelar por sua conservação e, proceder às medidas cabíveis e necessárias a venda dos mesmos. Segundo o Artigo 51 da Resolução nº 373/2023, que cita a Venda Direta: Para evitar prejuízos decorrentes da permanência dos Bens Não de Uso no ativo da FOMENTO, nos termos do Inciso 3, do Artigo 4º do Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins S/A, os bens ofertados em leilão por 02 (duas) vezes consecutivas, sem sucesso, poderão ser alienados diretamente a interessado, nas mesmas condições e valores do último Leilão em que tenha sido ofertado.

Conforme o Artigo 53, do Normativo supracitado, "A venda poderá ser realizada através de Imobiliárias e ou corretores de imóveis legalmente habilitados para os bens imóveis e estabelecimento que comercializam veículos, motos e/ou maquinários para os bens móveis, por meio de processo de credenciamento, que poderão usar de meios eletrônicos para obter êxito na alienação do bem".

No caso específico, serão disponibilizados bens imóveis, dispensando o credenciamento de estabelecimentos que comercializem veículos, motos e/ou maquinários. Assim sendo, quanto maior o número de imobiliárias e corretores atuando no processo de comercialização, maior será a aderência aos nossos imóveis junto ao mercado consumidor.

Portanto, as imobiliárias e corretores de imóveis interessados e credenciados, deverão seguir as orientações expressas neste Termo de Referência, no edital e no contrato que será feito entre as partes quando da assinatura do mesmo.

3. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1 - Proceder às medidas necessárias para a venda de imóveis de bens não de uso da Agência de Fomento do Estado do Tocantins. Intermediar entre a Agência de Fomento e o possível comprador, em todo o Estado do Tocantins e território brasileiro, nas mesmas condições e valores do último leilão em que tenha sido oferecido.



- 3.2 - Disponibilizar anúncios através de: mídias sociais; jornais; revistas e panfletos;
- 3.3 - Relacionar-se com o promitente comprador a fim de prestar-lhe, sempre que necessário, as devidas informações e orientações acerca dos imóveis disponibilizados à venda e dos procedimentos a serem adotados durante o processo licitatório;
- 3.4 - Cumprir os prazos estabelecidos, orientando o promitente comprador quanto as regras e condições para aquisição de imóveis em licitação pública;
- 3.5 - Manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético;
- 3.6 - Cumprir os prazos estabelecidos, orientando o promitente comprador quanto as regras e condições para aquisição de imóveis em licitação pública;
- 3.7 - Manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético;
- 3.8 - Arcar com os gastos referentes à realização das atividades previstas no contrato, e quaisquer outras despesas vinculadas ao objeto contratado;
- 3.9 - Responder por qualquer tipo de autuação ou ação que a FOMENTO venha a sofrer em decorrência da prestação de serviços ora contratados;
- 3.10 - Responder, ainda, pela observância das Leis, Posturas e Regulamentos;
- 3.11 - Responder, na qualidade de fiel depositária, por todos os documentos inerentes ao contrato obrigando-se a dispensar todo o cuidado e diligências à sua conservação e guarda, respondendo, caso contrário, por sua perda ou extravio;
- 3.12 - Não exigir, cobrar ou negociar com o proponente qualquer valor não previsto ou autorizado neste termo de referência ou no Contrato;

4. FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS - Normativo Regulamento de Bens Não de Uso - Resolução nº 373/2023.

As especificações a seguir devem ser observadas pela Contratada na execução dos serviços, sendo aplicáveis também, no que couberem, aos imóveis adquiridos após assinatura do contrato entre as partes, seguindo as normas e regulamentos estabelecidos pela Agência de Fomento do Estado do Tocantins, procedimentos estes, usuais na execução dos serviços, de modo a garantir a precisão e a qualidade dos serviços.

A listagem dos bens passíveis de serem vendidos diretamente será disponibilizada às imobiliárias e ou aos



corretores de imóveis legalmente habilitados, observando-se o seguinte:

4.1 - Divulgação no site da FOMENTO, para conhecimento público e em via impressa, a ser retirada na Gerencia Administrativa;

4.2 - Não será assegurada a prioridade ou exclusividade na venda dos imóveis às imobiliárias e ou corretores de imóveis credenciados;

4.3 - A proposta de solicitação de aquisição do bem a ser enviada através da imobiliária e ou aos corretores de imóveis legalmente habilitados, deverá seguir o modelo divulgado pela FOMENTO e entregue no protocolo geral da Agência, a fim de estabelecer a ordem de chegada;

4.4 – O interessado em realizar a compra do bem, seja através de corretor, imobiliária credenciada deverá apresentar diretamente na Agência de Fomento a "Proposta de Compra do bem", "Autorização para Consultas Restritivas" e "Documentos para análise de parcelamento", modelos disponíveis no site da Fomento;

4.5 - A preferência de venda dos bens seguirá o critério da maior oferta. Em caso de ofertas com mesmo valor, a preferência se dará pela ordem de recebimento das ofertas.

4.6 - Em posse da "Proposta de Compra do bem", "Autorização para Consultas Restritivas" e "Documentos para análise de parcelamento", devidamente assinados, a FOMENTO terá o prazo de 05 dias úteis para realizar o cadastro e análise financeira do parcelamento e até 15 dias úteis para emitir um parecer pela Diretoria Executiva - DIREX de "aceite" ou "recusa" da proposta.

4.7 - Em casos de parcelamento do saldo remanescente, será disponibilizada uma lista de documentos informados no item 4.4, a serem apresentados pelo interessado, seja pessoa física ou jurídica. De maneira a verificar consulta de restritivos e negativas de certidões (municipal, estadual e federal) além da capacidade de pagamento das parcelas;

4.8 - Se na proposta de compra do bem não forem atendidas as exigências estabelecidas pela FOMENTO, bem como o comprador não tiver seu cadastro aprovado, a venda será desconsiderada imediatamente;

4.9 - Para os casos em que o parecer da DIREX for "aceite", em se tratando de pagamento a vista, será acertado entre as partes o pagamento e a disponibilização da "Minuta do Contrato de Compra e Venda". Em caso de pagamento parcelado, será acertado entre as partes a entrada e realizada a "Minuta do Contrato de Compra e Venda" ficando o referido bem alienado à Agência de Fomento do Estado do Tocantins, enquanto houver parcelamento pendente.

4.10 - Como consta no Artigo 55, item III da Resolução 373/2023, o "O prazo para a venda dos imóveis será até a realização do próximo leilão";

4.11 - A Fomento se compromete a manter a lista de bens imóveis a venda, atualizada.



4.12 - No Artigo 56, RESOLUÇÃO Nº 373/2023 consta que – Em qualquer hipótese a FOMENTO poderá realizar a venda diretamente a comprador interessado, sem a intermediação da imobiliária e ou corretores de imóveis, hipótese em que ficará desobrigado do pagamento de honorários de corretagem.

4.13 - Concretizada a venda direta de algum bem através da Agência de fomento sem a intermediação de imobiliárias e corretores, fica a FOMENTO encarregada de informar aos credenciados a cerca da venda, ficando assim, desobrigada de pagar qualquer tipo de honorário aos mesmos.

5 - DA DIVULGAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO AOS PROPONENTES

5.1 - Divulgação:

- No portal www.fomento.to.gov.br;
- No Diário Oficial no ato da publicação dos nomes das imobiliárias e dos Corretores de Imóveis credenciados;
- Demais meios de comunicação que a FOMENTO dispuser;
- Pelos Corretores de Imóveis e pelas Imobiliárias devidamente credenciadas, ao público em geral;

5.2 - Acompanhamento aos proponentes:

- Os Corretores de imóveis e as imobiliárias credenciadas deverão prestar todos os esclarecimentos que se fizerem necessários aos proponentes, tais como localização dos imóveis, condições de pagamento e demais regras;
- Acompanhá-los em visitas aos imóveis disponibilizados à venda;
- Promover o correto preenchimento da proposta de compra que deverá ser entregue à FOMENTO;

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1 - Executar os serviços conforme especificações nos itens abaixo:

- 6.1.2 - Fornecer pessoal com o nível de competência e experiência necessárias para prestar os Serviços, conforme previsto neste Termo de Referência;
- 6.1.3 - Apresentar à Contratante, quando for o caso, as propostas de compra e venda;
- 6.1.4 - Relatar à Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;
- 6.1.5- Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 6.1.6 - Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da

