



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO  
ESTADO DO MARANHÃO – CRECI 20ª REGIÃO**

---

## **INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE O CONVÊNIO CRECI X CAIXA**

### **1. OBJETO DO CONVÊNIO:**

- 1.1. Prestação de serviços de intermediação na venda de imóveis disponibilizados pela Caixa Econômica Federal, na abrangência do Estado do Maranhão, a ser realizada pelos Corretores de Imóveis devidamente **inscritos e regulares no CRECI/MA**, mediante **credenciamento prévio junto à Caixa Econômica Federal**.

### **2. NORMAS BÁSICAS PARA REALIZAÇÃO DA VENDA DOS IMÓVEIS:**

- 2.1. Os corretores de imóveis necessitam estar sem alguma pendência junto ao CRECI, bem como ter realizado o credenciamento junto à CAIXA;
  - 2.1.1. O Credenciamento corresponde à entrega, pelos corretores, de todos os documentos exigidos pela CAIXA no Edital de Credenciamento, disponível no site do Banco.
- 2.2. O Convênio é disponível tanto para corretores pessoas físicas quanto para pessoas jurídicas.
  - 2.2.1. Os honorários de corretagem serão pagos diretamente pela CAIXA, mediante emissão de nota fiscal pelo corretor (PF ou PJ);
  - 2.2.2. O corretor de imóveis jamais receberá nenhum valor diretamente do cliente, a qualquer título. Caso receba, além de ser excluído do convênio, responderá por sua conduta em processo administrativo disciplinar junto ao CRECI.
  - 2.2.3. A CAIXA reterá na fonte todos os tributos referentes às notas fiscais que pagar durante a execução deste Convênio;
    - 2.2.3.1. No que se refere a essa retenção tributária, as Pessoas jurídicas terão retidos ao em torno de 6% (seis por cento) do valor dos honorários. Já as pessoas físicas terão um valor de retenção mais elevado: em torno de 40% (quarenta por cento).
    - 2.2.3.2. Quem não tiver PJ inscrita no CRECI/MA, poderá, se desejar, abrir Firma Individual a fim de credenciá-la na CAIXA

e, dessa maneira, receber os pagamentos dos honorários de corretagem pela PJ.

- 2.3. Através do CRECI/MA os corretores credenciados terão acesso à relação de imóveis disponíveis para venda;
- 2.4. Os corretores deverão realizar diagnóstico do imóvel e, no caso de imóveis ocupados, buscar contato com o ocupante, identificá-lo e orientá-lo das condições de compra;
- 2.5. Antes de o cliente realizar a proposta de compra do imóvel, deve o corretor certificar-se de que o imóvel ainda está disponível para venda e que o valor do mesmo ainda está dentro do prazo validade (o laudo de avaliação tem validade de 01 ano).
  - 2.5.1. Caso o corretor não tenha atenção ao prazo de validade da avaliação do imóvel e tal validade vencer antes da finalização do negócio, este não será concluído. Nessa hipótese, o imóvel assumirá o valor da nova avaliação, a qual poderá concluir que o imóvel aumentou ou diminuiu de preço.
- 2.6. Também antes de realizar a proposta deve o corretor certificar-se junto ao cliente de que este está apto (regular) à compra do imóvel, do contrário pode causar prejuízo ao cliente, vez que este poderá ter convertida a caução do negócio em multa em favor integral à CAIXA. O cliente deve ser bem esclarecido quanto a este ponto a fim de evitar problemas.
- 2.7. Ao enviar a proposta de compra, o cliente deve estar ciente de que precisará apresentar caução (garantia) ao contrato, mediante depósito feito diretamente em conta específica na CAIXA.
- 2.8. O valor da caução a ser depositada pelo cliente ao confirmar sua proposta corresponde a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel. **ATENÇÃO:** esse valor corresponde à caução (garantia), logo, não se converte em nenhum tipo de antecipação de pagamento ou sinal do negócio. Concluído o negócio sem que tenha ocorrido nenhum problema de responsabilidade do cliente, a CAIXA devolverá ao comprador o valor da caução, devidamente corrigido.
- 2.9. As chaves dos imóveis estarão disponíveis na sede do CRECI/MA, responsabilizando-se o corretor pelas ocorrências que de alguma forma der causa enquanto estiver na posse das chaves;
- 2.10. A CAIXA não admite consórcio entre corretores, ou seja, realiza o pagamento dos honorários apenas para 01 (um) corretor. Contudo, nada impede que corretores façam parcerias, responsabilizando-se aquele que emitir a nota fiscal de repassar a parte dos honorários do outro corretor.
  - 2.10.1. O não repasse do valor dos honorários ao corretor parceiro pode caracterizar infração ética disciplinar, sujeita a sanção pelo CRECI/MA.
- 2.11. A CAIXA entregará o imóvel sem débitos de IPTU, Água, Energia, Condomínio existentes até o momento da realização da proposta.

- 2.11.1. A CAIXA não paga taxa de condomínio de prédios que não possuam CNPJ.
- 2.11.2. Os corretores deverão realizar o levantamento dos débitos para repasse à CAIXA para providências de pagamento.
- 2.12. O CRECI/MA divulgará a relação de corretores autorizados a realizarem as vendas dos imóveis da CAIXA, bem como disponibilizará para cada um carta de apresentação.
- 2.13. A CAIXA venderá o imóvel nas condições em que estiver. Contudo, em casos extremos (deprecação do imóvel) a Gerência do Banco analisará a possibilidade de realizar reforma.

### 3. CREDENCIAMENTO:

3.1. Edital de credenciamento disponível no link:

- <https://www5.caixa.gov.br/fornecedores/licitacoes/asp/edital.asp?ed=2476/2015&gisup=FO>

3.2. O cadastramento PF e PJ é composto das seguintes etapas (nos casos em que o proponente não é habilitado no SICAF):

#### 3.2.1. **Habilitação jurídica:**

##### 3.2.1.1. Pessoa Física:

- a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF
- b) Cópia de documento de identificação válido e legal

##### 3.2.1.2. Pessoa Jurídica:

- a) Certidão simplificada da Junta Comercial;
- b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ)

#### 3.2.2. **Regularidade Fiscal e Trabalhista (PF e PJ):**

3.2.2.1. Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional (Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União – CND - ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CPEND), na forma da lei.

3.2.2.2. Contribuições previdenciárias e são expedidas conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), obtidas no endereço eletrônico:

- <https://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atspo/certidao/cndconjuntainter/informanicertidao.asp?tipo=1>

3.2.2.3. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal, na forma da lei (apenas para Pessoa Jurídica);

a) Fazenda Estadual (MA):

- <http://sistemas.sefaz.ma.gov.br/certidoes/jsp/emissaoCertidaoNegativa/emissaoCertidaoNegativa.jsf>
- <http://sistemas.sefaz.ma.gov.br/certidoes/jsp/emissaoCertidaoNegativaDividaAtiva/emissaoCertidaoNegativaDividaAtiva.jsf>

b) Fazenda Municipal (No caso do município de São Luís atualmente é certidão única):

- <https://stm.semfaz.saoluis.ma.gov.br/credenciamento/jsp/emissaoCertidao/emissaoPublicaCertidao.jsf>
- Se não for possível emitir a certidão pela internet, ir pessoalmente à sede da SEMFAZ, em São Luís.

3.2.2.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante à Justiça do Trabalho, comprovada por meio de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeito de Negativa, cujo prazo de validade, conferido por lei, é de 180 (cento e oitenta) dias;

- <http://www.tst.jus.br/certidao>

### **3.2.3. Qualificação Técnica:**

3.2.3.1. Pessoa Física:

- a) Prova de inscrição regular da proponente no CRECI – Conselho Regional de Corretores Imobiliários, dentro do seu prazo de validade;

3.2.3.2. Pessoa Jurídica:

- a) Prova de inscrição regular da pessoa jurídica proponente no CRECI – Conselho Regional de Corretores Imobiliários, dentro do seu prazo de validade

### **3.2.4. Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.**

3.3. A interessada deverá apresentar ainda no envelope “documentação”:

3.3.1. Declaração conforme modelo do Anexo III;

3.3.2. Termo de Compromisso de Combate à Corrupção e de Responsabilidade Socioambiental (Anexo V);

3.3.3. Declaração, conforme Anexo VI, de que o signatário pessoa física, ou no caso de empresa, que seu(s) sócio(s), dirigente(s) ou administrador(es) não é(são) empregado(s) da CAIXA e não

possui(em) vínculo familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, nos termos dos artigos 1.591 a 1.595 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil) com:

- a) Empregado(s) detentor(es) de cargo comissionado que atue(m) em área da CAIXA com gerenciamento sobre o contrato ou sobre o serviço objeto do presente credenciamento;
- b) Empregado(s) detentor(es) de cargo comissionado que atue(m) na área demandante do credenciamento;
- c) Empregado(s) detentor(es) de cargo comissionado que atue(m) na área que realiza o credenciamento;
- d) Autoridade da CAIXA hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

3.4. Todas as certidões exigidas acima deverão estar válidas na ocasião da análise da documentação.

A sua Senhoria, a Senhora

**MÁRCIA REJANE DE LIMA**

Extensão da GILIE/FO (Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis) da  
Caixa Econômica Federal.

São Luís - MA

Ref.: Convênio COFECI-CRECI x CAIXA

**DECLARAÇÃO EM CUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO  
INCISO XXXIII DO ART. 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

Prezada Senhora,

[Nome da PF ou PJ], [CPF ou CNPJ], [Endereço com CEP],  
[Telefone], [E-mail], [Caso seja PJ, indicar também o representante legal, N° de  
RG e CPF, Endereço completo com CEP, telefone e e-mail], **declara para fins  
do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº 8.666/93, acrescido pela Lei nº  
9.854/99, que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho  
noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesesseis)  
anos.**

( ) Ressalva: emprega menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de  
aprendiz.

(Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima).

São Luís (MA), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017.

*Nome e Assinatura do declarante*