



RFI – REQUEST FOR INFORMATION Nº 2022/001

O BANCO DO NORDETE DO BRASIL S.A divulga, para cumprimento dos interessados, documento denominado RFI – *Request For Information*, com objetivo de coletar informações (Consulta Pública) acerca de soluções de mercado para atendimento às necessidades do Banco, na Contratação de empresa especializada na gestão e venda de imóveis não de uso do Banco. As respostas ao RFI – *Request For information* devem ser enviadas para o endereço eletrônico aslca@bnb.gov.br com assunto Solução de Gestão de Vendas de Imóveis não de uso do Banco, até o dia **24.06.2022**. As dúvidas decorrentes da interpretação do RFI - *Request For information* deverão ser encaminhadas para o mesmo endereço eletrônico: aslca@bnb.gov.br e para a página do Banco do Nordeste do Brasil S.A WWW.bancodonprdeste.gov.br, onde os interessados podem acessar e acompanhar o RFI (observar Tabela 1 – Cronograma).

RODRIGO Bourbon Nova de Oliveira

Gerente do Ambiente de Serviços de Logística e Contratos Administrativos



BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

**RFI – Request for Information
Termos Gerais**

Solução para Gestão da venda de Imóveis Não de Uso, com o objetivo de atender às demandas existentes nos processos de alienação de bens, nos diversos municípios do território nacional.

Sumário

1. Objetivo	3
2. Termos e Condições	3
3. Informações sobre a carteira	4
4. Escopo Geral da Demanda.....	5
5. Tarefas Mínimas.....	6
6. Precificação dos Serviços	10
7. Cronograma	10
8. Contatos	10

INTRODUÇÃO

Este documento fornece informações e requisitos básicos para auscultar empresas especializadas, que atuam no território nacional, na gestão e venda de bens imóveis não de uso, que apresentem evidências de contar com estrutura, capacidade e capilaridade, para oferecer um serviço ágil, transparente, eficiente e eficaz, no que se refere ao objeto proposto.

1. Objetivo

O objetivo desta consulta pública é identificar empresa (s) especializada (s) com perfil adequado, para subsidiar decisão sobre possível contratação de Solução para Gestão de Venda de Imóveis Não de Uso – imóveis urbanos e rurais, lotes, apartamentos, glebas, etc. -; localizados em diversos municípios do território nacional, maior parte deles no Nordeste, conforme escopo geral da demanda (item 4) e especificações das tarefas mínimas, (item 5) deste documento.

A participação nesta consulta está condicionada à apresentação de informações e preços, conforme item 6.

2. Termos e Condições Gerais

2.1. Confidencialidade

Fornecedores, seus empregados e representantes, sem prévio consentimento por escrito, não poderão:

- a) Fazer declarações, anúncios, divulgações ou qualquer publicidade envolvendo o uso do nome, abreviaturas e símbolos relacionados ao Banco do Nordeste do Brasil S.A, doravante denominado Bando do Nordeste;

- b) Divulgar direta ou indiretamente qualquer produto do fornecedor ou das empresas que representa, as quais foram aprovadas ou homologadas pelo Bando do Nordeste;
- c) Referir-se à existência desta RFI em *press releases*, avisos ou em material publicitário de qualquer natureza, distribuído ao público.

2.2. Responsabilidade

Esta RFI não constitui compromisso de contato de venda ou fornecimento de quaisquer bens ou serviços entre o Banco do Nordeste e o fornecedor.

O recebimento das propostas pelo Banco do Nordeste, não o compromete com adjudicação de um contrato com qualquer fornecedor, mesmo que todos os requisitos estabelecidos nesta RFI sejam cumpridos, nem limita o direito de negociar buscando preservar os interesses do Banco do Nordeste - interesse público.

O fornecedor não deve cobrar qualquer valor, mesmo que a título de compensação pelo esforço para formular respostas, demonstrações, discussões ou por custo ou despesas de qualquer natureza, decorrentes desta RFI. Portanto, o fornecedor é responsável por todo e qualquer custo ou despesa decorrente de todas as ações inerentes à RFI em lide.

O fornecedor se responsabiliza pelas informações prestadas no âmbito desta RFI, as quais devem ser fornecidas de forma precisas, claras e objetivas.

3. Informações Sobre a Carteira de Imóveis de Não uso do Banco do Nordeste.

Na posição de maio/2022, a carteira do Banco com algo em torno de 294 imóveis – habitacionais, rurais e industriais, maioria deles distribuídos nos vários estados do Nordeste do Brasil. Não obstante, vislumbra-se a possibilidade de crescimento desta carteira, com adoção pelo Banco, da modalidade de garantia

com base na alienação fiduciária de imóveis, que têm processos mais ágeis de execução e de medidas para a venda desses imóveis.

4. Escopo Geral da Demanda

4.1. Empresa que venha responder a presente RFI e que eventualmente vença o certame licitatório, deve atender/preencher os seguintes requisitos:

- a) Dispor de plataforma tecnológica como ferramenta básica para execução do objeto proposto, por intermédio da qual e de forma sintética, serão cumpridas as seguintes tarefas/objetivos a seguir:
 - i) *Elaborar e executar plano de marketing para promoção e vendas dos imóveis;*
 - ii) *Divulgação, em Portal Web, dos imóveis disponibilizados pelo Banco para alienação, em layout e tecnologia própria, independente do modelo de venda;*
 - iii) *Padronizar as informações e uniformizar processos, relativos aos imóveis disponibilizados para venda;*
 - iv) *Cadastrar, classificar, distribuir e parametrizar as esteiras de vendas, bem como fazer a gestão dos imóveis disponibilizados para venda pelos diversos canais – venda direta, leilões regulados por lei ou não, imobiliárias/corretoras, etc;*
 - v) *Implantação dos processos de venda dos imóveis de uso/não de uso, com otimização da performance de vendas, utilizando processo de inteligência na distribuição dos imóveis por canal e tipo de vendas, com indicadores de performance e rentabilidade, com base em experiência adquirida no mercado;*
 - vi) *A plataforma centralizará as informações dos imóveis e permitirá acesso online e uniformidade de informação entre todos os canais de venda, com possibilidade de auditoria interna e externa, onde podem ser vistos: 1) a situação dos imóveis; 2) a gestão dos leiloeiros e outros canais de venda; 3) o acompanhamento das etapas do processo de alienação por intermédio de relatórios gerenciais; 4) situação das vendas em andamento.*
 - vii) *Integrar a carteira de imóveis disponibilizados pelo Banco com os canais de venda cadastrados (leiloeiros, imobiliárias/corretoras, etc; bem como prospectar novos canais e parcerias e clientes em potencial;*
 - viii) *Mitigar riscos jurídicos referentes a divergências de informações dos imóveis disponibilizados para alienação, independentemente do canal de venda;*
 - ix) *Criar mecanismo de compliance que permita completa transparência ao processo de vendas, para que sejam auditáveis e atendam às regulamentações e órgão de controle interno e externo.*
 - x) *A empresa que vier a ser contratada, não terá exclusividade na venda de imóveis de não uso/outros, mas tão somente aqueles disponibilizados pelo Banco para divulgação pela sua plataforma;*

xi) A remuneração pelos serviços de gestão e venda, bem como serviços de pós-venda, se for o caso – tipo de remuneração, valores, etc.; será informado por cada empresa interessada (vide item 6 da presente RFI).

xii) Todas as despesas relacionadas à divulgação e intermediação para venda dos imóveis, serão de responsabilidade da empresa responsável pela solução (informações mais detalhadas podem ser prestadas pelas empresas interessadas).

Por fim, as empresas interessadas, devem incluir ações outras com o detalhamento devido, que podem oferecer e que possam contribuir de forma segura à solução objeto dessa RFI.

OBSERVAÇÃO: *A plataforma e outros mecanismos tecnológicos da empresa que eventualmente venha ser contratada, utilizados na execução da solução objeto dessa RFI, não terão integração com os sistemas do contratante. A empresa disponibilizará acesso à sua plataforma, portal e sistemas, se houver, às pessoas indicadas pelo Banco para acompanhamento, gestão e controle, algo que será mais detalhado no termo de referência.*

5. Tarefas Mínimas para Solução

5.1. Disponibilizar plataforma tecnológica customizada à luz dos interesses do Bando do Nordeste, que permita:

- a) Centralizar em ambiente online, as informações dos imóveis;*
- b) Uniformidade das informações para todos os canais de venda;*
- c) Acesso amplo e em tempo real, às informações dos imóveis, a todos os agentes do mercado com interesse na compra e venda dos imóveis não de uso/outros, disponibilizados pelo Banco;*
- d) Gestão dos leiloeiros/outros canais de venda;*
- e) Acompanhamento das etapas do processo de alienação por meio de relatórios gerenciais;*
- f) Verificação do status das vendas em andamento;*
- g) A realização de auditorias interna e externa;*

OBSERVAÇÃO: 1) Informar de maneira detalhada, todos as demais funcionalidades e especificações da plataforma que sua empresa dispõe (integração, monitoração, alterações, módulos, versionamentos, formas de acesso, segurança, suporte, disponibilidade, etc.); que contribuam para a plena execução e êxito do objeto da presente RFI; 2) Informar outros mecanismos tecnológicos que a empresa disponha – integrados ou não à plataforma -, que contribuam para execução e pleno êxito das ações.

5.2. Cadastrar, classificar, acompanhar e controlar imóveis disponibilizados para venda pela contratante, em *sites* de leilões (Lei 9.514/97 e 13.303/16) e em *sites* de venda direta (Lei 13.303/16), bem como modalidade de venda de qualquer natureza, desde que amparado em lei, embasado na transparência e nos critérios estabelecidos pelo Banco do Nordeste, incluindo:

- a) *Contar com interface para importação de dados dos imóveis disponibilizados para venda, com upload de documentos para plataforma, em ambiente seguro;*
- b) *Conferência e tratamento das informações básicas do cadastro dos imóveis disponibilizados para venda, mantendo estrito sigilo no tratamento e guarda das informações; com emissão de relatório apontando possíveis pendências administrativas e/ou jurídicas – um mapa de questões importantes, geradas a partir de informações prestadas pelo Banco.*
- c) *Padronização das informações dos imóveis disponibilizados aos canais de venda, de modo a garantir uniformidade, além de permitir mitigar riscos jurídicos e fraudes;*
- d) *Cadastrar coordenadas para georreferenciamento dos imóveis à luz das soluções existentes no mercado ou aquelas já informadas no laudo de avaliação do imóvel;*
- e) *Obter e dar tratamento a imagens e fotos a partir de soluções existentes, para auxiliar no processo de vendas;*
- f) *Cadastrar e informar sobre possíveis pendências judiciais;*
- g) *Atualizar as informações e documentos em rotinas a serem definidas em comum acordo com o Banco;*
- h) *Gerenciamento por intermédio de toda base de imóveis em plataforma tecnológica, permitindo filtros de pesquisa; geração de relatórios em interface web, bem como possibilitar a exportação de base de dados em formato de arquivo (xlsx, xml, etc.).*

5.3. Distribuir e gerenciar a venda em *sites* de leilões (Lei 9.514/97 e 13.303/16) e em *sites* de venda direta (Lei 13.303/16), incluindo:

- a) *Manter equipe dedicada para a alocação dos imóveis, garantindo máxima eficiência e agilidade no processo de vendas;*
- b) *Automação para distribuição dos imóveis com base em critérios pré-estabelecidos, com utilização de modelos de predição que eventualmente disponha, com base em histórico de vendas;*
- c) *Permitir a alocação automaticamente dos imóveis por meio de programa especializado, nos canais de venda habilitados, com prazo definido para cada tipo de venda, incluindo: cronograma para cada canal de venda; definição dos tipos de venda (leilões, venda direta, etc.) e serviço de notificação com informações relevantes sobre imóveis disponibilizados para venda, etc.;*
- d) *Receber propostas, analisar, conferir, discutir com o interessado melhora na proposta, para submeter ao Banco do Nordeste;*

- e) *Viabilizar interface, via plataforma, para acompanhamento das propostas em andamento, pelo Banco do Nordeste;*
- f) *Acompanhar junto ao cliente a regularização de possíveis pendências;*
- g) *Mecanismos para mitigação de riscos, inclusive jurídicos, bem como para identificar e tratar eventuais falhas na execução dos processos de venda, a exemplo de divergências de informações nos imóveis disponíveis para venda, possibilidade de um módulo de auditoria e controle;*
- h) *Implementar processos de Inteligência de vendas na distribuição de imóveis por canais ou tipos de vendas, com indicadores de performance e rentabilidade, com base em experiência adquirida no mercado.*

5.4. Precificação dos imóveis para venda, incluindo:

- a) *Atribuir o valor de venda para os leilões, alinhados com a legislação vigente – Lei 9.514/97;*
- b) *Informação pelo Banco, do valor mínimo de venda de cada imóvel, para busca de solução após outras tratativas de venda;*
- c) *Estudar a viabilidade de venda de imóveis de difícil negociação, utilizando parâmetros matemáticos para precificar tais imóveis, comparando as propostas recebidas e percepção do valor de mercado, observadas as regras e preços mínimos estabelecidos pelo Banco;*
- d) *Implantar solução para validação pelo Banco, dos preços sugeridos.*

5.5. Parametrizar e automatizar a transição dos modelos de venda, esteira de vendas, de acordo com a estratégia legal/comercial (leilão, venda direta, concorrências e outras modalidades de venda), incluindo:

- a) *Definir estratégias comerciais;*
- b) *Planejamento e implementar campanhas de marketing, utilizando critérios próprios, para promoção e otimização das vendas.*
- c) *Selecionar e difundir atributos relevantes dos imóveis, que facilite a escolha e torne atrativo a potenciais interessados;*
- d) *Integrar os diversos canais (corretores, leiloeiros, venda direta, etc.), para otimização e alcance do sucesso nas vendas;*
- e) *Apresentar propostas detalhadas sobre esteiras, vitrine e canais de venda que a empresa possa oferecer na solução, para otimizar as vendas.*

5.6. Prospectar canais de venda:

- a) *Prospectar interessados em firmar parcerias visando a promoção e a comercialização de imóveis;*
- b) *Prospectar canais para comercialização ou indicar clientes em potencial;*

- c) *Cadastrar e homologar canais de venda (Leiloeiros, corretores de imóveis, dentre outros).*

5.7. Elementos para acompanhamento e Gerenciamento dos Serviços, que a empresa disponibilizará ao Banco:

- a) *Disponibilização de relatórios: i) situação da base de dados; ii) precificação; iii) Processos de venda (por esteira, distribuição dos imóveis, status de vendas em andamento, canais de venda; iv) base de dados de clientes; v) relatórios de tráfego (Google Analytics; vi) relatório gerenciais que serão definidos juntamente com o Banco.*
- b) *Base de dados: i) interface para auditoria interna e externa; ii) aplicação de filtros para pesquisa em toda base de imóveis; iii) Gerar relatórios em interface Web; iv) permitir a exportação da base de dados em formato de arquivo (xlsx, xml, csv, etc);*
- c) *Mecanismo de compliance que permita completa transparência nos processos de venda auditáveis, para atender aos órgãos de controle internos e externos.*

5.8. Apresentar, de forma detalhada no âmbito da solução, demais etapas e procedimentos relativos a:

- a) *Gestão comercial, gestão dos canais de vendas, processos de venda;*
- b) *Proposta de compra;*
- c) *Gestão financeira;*
- d) *Formalização de vendas;*
- e) *Contratação;*
- f) *Outros julgados necessários e importantes para o êxito e eficácia da solução da gestão e venda dos imóveis.*

5.9. Informar se a empresa dispõe de serviços de pós-venda e, se for o caso, detalhar as ações e procedimentos, inclusive a forma de remuneração para esse tipo de serviços.

Observações:

1. *Essas são tarefas mínimas para execução do serviço, que podem e devem se somar a outras informações detalhadas, que eventualmente a empresa disponha e que possam contribuir para melhorar a eficiência e eficácia da solução. Portanto, favor informar tudo que possa contribuir para efetividade da solução.*
2. *Junto com a resposta poderão ser enviados manuais, prospectos, documentos e tudo que diga respeito à solução proposta, inclusive serviços adicionais/preços, que contribuam para a efetividade da presente demanda.*

6. Precificação dos Serviços

A precificação dos serviços prestados no âmbito de possível contrato para implementação da solução sob referência, poderá ser apresentada das seguintes formas:

- a) por percentual de comissão sobre o valor da venda dos imóveis;
- b) pagamento mensal (preço fixo pelo serviço prestado);
- c) Outras formas (especificar).

Observações:

- a) *Os fornecedores podem apresentar mais de uma forma de pagamento pelo serviço, para que tenhamos opções da melhor escolha.*
- b) *na precificação dos serviços, incluir todas as despesas necessárias para a plena execução do objeto proposto – implementação dos serviços, disponibilização e manutenção de plataforma tecnológica para funcionamento pleno, gastos com equipe dedicada, treinamentos, divulgação e marketing relativas ao contrato que possa vir ser assinado, dentre outras;*
- c) *No que se refere a descrição de serviços não inclusos, vigência, proposta de preços, obrigações das partes, dentre outros, ficam para o termo de referência.*

7. Cronograma

O cronograma definido conforme a seguir, deverá ser cumprido rigorosamente pelos fornecedores, podendo ocorrer modificações, a critério do Banco do Nordeste do Brasil.

Tabela 1 – Cronograma

ETAPA	DATA
Publicação	15/06/2022
Recebimento de Dúvidas (até)	20/06/2022
Esclarecimento de dúvidas (até)	22/06/2022
Recebimento da Resposta	Até 24/06/2022

8. Contatos

Esclarecimentos de dúvidas e envio da documentação:

- a) As dúvidas decorrentes da interpretação desta RFI deverão ser encaminhadas ao serviço eletrônico aslca@bnb.gov.br; sob o título **RFI – Solução Gestão Venda de Imóveis – DÚVIDA**. As mensagens deverão conter a identificação da empresa, o nome do responsável e

telefone para contato. Os esclarecimentos às dúvidas serão divulgados por esta mesma via.

- b) A resposta do Fornecedor a esta consulta deve ser encaminhada em meio digital para o mesmo endereço eletrônico da alínea “a”, sob o título: **RFI – Solução Gestão de Venda de Imóveis – RESPOSTA**, juntamente com qualquer documentação adicional julgada necessária pelo fornecedor.
- c) Caso haja necessidade do envio de original de documentos por meio de postagem, esta deverá ser encaminhada para entrega até a data final do processo, indicada no cronograma, para o endereço abaixo:

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A
Ambiente de Serviços Logísticos e Contratos Administrativos.
Ref.: RFI – Soluções Gestão Imóveis – DOCUMENTAÇÃO
Centro Administrativo Presidente Vargas
Av. Dr. Silas Munguba, 5.700 – PASSARÉ – Bloco E1 Térreo.
CEP.: 60743-902 – Fortaleza (CE).
Att.: Antônio Pereira NETO