Grau de sigilo
#PÚBLICO

REGRAS DA VENDA ONLINE – IMÓVEIS CAIXA

SUMÁRIO

1 OBJETIVO,3
2 DA HABILITAÇÃO,3
3 ACESSO AO SISTEMA,3
4 SENHA DE ACESSO,3
5 ALTERAÇÃO DE SENHA E CADASTRO,3
6 DO ASSESSORAMENTO DE CORRETOR CREDENCIADO CAIXA,4
7 DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS,4
8 DO PREÇO MÍNIMO,5
9 DAS FORMAS DE PAGAMENTO,5
10 DA FORMA DE DISPUTA,6
11 DA APURAÇÃO DO VENCEDOR,7
12 DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO, 7
13 DO PAGAMENTO,7
14 DA DESISTÊNCIA,8
15 DAS PENALIDADES,8
16 DA MULTA,8
17 DA EVICÇÃO DE DIREITO, 8
18 DOS DÉBITOS E PENDÊNCIAS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS,8
19 DA CONTRATAÇÃO,9
20 INTEGRIDADE DO SISTEMA, 10
21 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, 10
22 ANEXO I, 12
23 ANEXO II, 13

PREFÁCIO

TÍTULO

REGRAS DA VENDA ONLINE – IMÓVEIS CAIXA

UNIDADE GESTORA

GESEC – GERENCIA NACIONAL SERVIÇOS DE OPERAÇÕES BANCÁRIAS E CARTEIRAS

REGRAS DA VENDA ONLINE – IMÓVEIS CAIXA

1 OBJETIVO

1.1 Alienação de Imóveis de propriedade da CAIXA ou de terceiros, em ambiente online, acessível através do website: www.caixa.gov.br/ximoveis, na forma da lei 13.303, de 30/06/2016; Art. 28. § 3º.

2 DA HABILITAÇÃO

2.1 Poderão participar do processo de venda online de imóveis CAIXA ou imóveis de terceiros:

- Pessoas físicas maiores de 18 anos;
- Pessoas físicas maiores de 16 anos e menores de 18, desde que emancipados;
- Representantes de pessoas jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional.

2.1.1 A comprovação da emancipação é feita com apresentação de um dos seguintes documentos:

- Escritura de Emancipação, por concessão do detentor do pátrio poder ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver 16 anos completos;
- Certidão de Nascimento com averbação da emancipação;
- Certidão de Casamento;
- Pelo exercício de emprego público efetivo, por meio de nomeação com publicação no Diário Oficial;
- Diploma de curso superior, registrado no Ministério da Educação;
- Documentação específica que comprove a constituição de Pessoa Jurídica;
- Comprovante de renda decorrente de relação de emprego, desde que, em função dele, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.

2.2 Os interessados deverão:

- Acessar o website: www.caixa.gov.br/ximoveis;
- Localizar o imóvel de interesse, disponível em qualquer parte do território brasileiro.
- Efetuar cadastramento de usuário e senha para acesso à área segura.
- Realizar o cadastramento da proposta para o imóvel de interesse.

3 ACESSO AO SISTEMA

3.1 O Acesso ao sistema ocorrerá quando o usuário clicar no botão Minhas Disputas no website www.caixa.gov.br/ximoveis, ou ao acessar um imóvel específico e clicar no botão “Quer fazer uma proposta de compra agora? Clique aqui!”.

3.1.1 Desta forma, o usuário será direcionado para a página de autenticação do Login para efetuar o cadastro ou, caso já tenha sido cadastrado anteriormente, acessar com o CPF ou e-mail.

3.1.2 O cadastramento de usuário é exclusivo para pessoas físicas, sendo assim, eventuais propostas em nome de pessoas jurídicas deverão ser apresentadas por representante legal da empresa, mediante o cadastramento de seu CPF no sistema de autenticação.

4 SENHA DE ACESSO

4.1 A senha de acesso é pessoal e intransferível. Desta forma, caberá ao usuário cadastrado o dever de cautela e manutenção do sigilo dessa informação, sendo vedado seu fornecimento a terceiros, sob pena de ser responsabilizado pelo uso inadequado.

5 ALTERAÇÃO DE SENHA E CADASTRO

5.1 Para efetuar o cadastro, ao acessar o sistema, o usuário deverá clicar no botão de Cadastre-se e preencher os dados solicitados.

5.2 Os dados informados são validados junto à Receita Federal do Brasil.

5.3 Para alterar uma senha em caso de esquecimento, o usuário deverá acessar o ambiente do login CAIXA e clicar na opção “Esqueceu sua senha?”.

5.3.1 Ao clicar na opção “Esqueceu sua senha?” será solicitado o número do CPF ou o e-mail do usuário para o recebimento de instruções sobre como criar uma nova senha.

6 DO ASSESSORAMENTO DE CORRETOR CREDENCIADO CAIXA

6.1 É facultado ao proponente a utilização de serviços credenciados pela CAIXA.

6.1.1 O assessoramento de corretor/imobiliária não está disponível para a utilização por Empregado CAIXA.

6.1.2 No caso de inclusão de proposta através do login de corretor/imobiliária, o assessoramento será informado apenas na etapa 5 – Corretor/Imobiliária credenciado na CAIXA.

6.1.2.1 Não é possível realizar a indicação de corretor/imobiliária após a formalização da proposta, motivo pelo qual é recomendado que antes de iniciar o cadastramento da proposta, o cliente tenha os dados do Corretor, com o número de inscrição no CRECI.

6.2 O custo do serviço de assessoramento de corretor/imobiliária é pago exclusivamente pela CAIXA.

6.2.1 A CAIXA não efetua pagamento de comissão por intermediação de venda ou assessoramento no caso de aquisição de imóvel em venda online ou venda direta online por:

- Corretores credenciados pela CAIXA, seus respectivos cônjuges e parentes diretos até 3º grau (em linha reta ou colateral);
- A corretores e/ou imobiliárias credenciadas ou não pela CAIXA, seus sócios, cônjuges, parentes diretos, empregados e corretores vinculados.

6.2.2 Compete ao corretor assessorar o proponente quando da apresentação de proposta, na obtenção de crédito de financiamento junto à CAIXA, nos registros da operação perante o cartório de registro de imóveis e prefeitura e na intermediação de pagamento de débitos de responsabilidade da CAIXA incidentes sobre o imóvel.

7 DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

7.1 Os proponentes, Corretores ou Representante Legal detentores de usuário e senha poderão registrar propostas e, consequentemente, participar do processo de venda online de imóveis.

7.2 As propostas são realizadas exclusivamente em ambiente online, por meio de acesso identificado.

7.3 Os interessados deverão seguir 8 (oito) etapas para o cadastramento de proposta:

7.3.1 Selecione o imóvel de interesse;

7.3.2 Clique no botão “Quer fazer uma proposta de compra agora? Clique aqui!”;

7.3.3 Confira os dados do imóvel selecionado;

7.3.4 Informe os dados do(s) proponente(s):

7.3.4.1 No caso de proponente pessoa física, preenche os campos obrigatórios, atentando-se para a obrigatoriedade de cadastramento do cônjuge, nos casos em que o regime de casamento for de comunhão parcial de bens ou comunhão total de bens, conforme estabelece a legislação vigente.

7.3.4.2 No caso de proposta apresentada por Corretor ou Imobiliária, marcar o campo “Sou o representante (Corretor, imobiliária ou Representante legal) e preencher os dados do(s) cliente(s) interessado(s) na aquisição do imóvel.

7.3.4.3 No caso de Representante legal, deve-se preencher os dados da Pessoa Jurídica interessada na aquisição do imóvel.

7.3.5 Informe uma agência da CAIXA para realização da contratação e responda se deseja intermediação de um Correspondente Caixa (CCA) para auxiliar na contratação;

7.3.6 Apresente a sua proposta financeira;

7.3.7 Caso tenha assessoramento de um Corretor ou Imobiliária credenciados à CAIXA, informe o número de inscrição do CRECI correspondente ao profissional/empresa.

7.4 A CAIXA não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários do website para venda online de imóveis CAIXA, venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, gerados por fatores alheios ao nosso controle, que podem ocorrer e que impeçam a participação no processo de disputas online, tendo em vista, que os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros.

8 DO PREÇO MÍNIMO E VALOR DA PROPOSTA

8.1 O preço mínimo de venda corresponde ao valor registrado no campo “Valor Mínimo de Venda” indicado na página de acesso a cada imóvel.

8.1.1 A CAIXA não acata a apresentação de propostas inferiores ao “Valor Mínimo de Venda” indicado na página do imóvel.

8.2 É facultado ao interessado a realização de lance superior ao maior lance registrado ou a realização de lance livre, sem necessariamente cobrir o maior lance já registrado para o imóvel, desde que respeitado o “Valor Mínimo de Venda” e desde que cubra seu próprio lance anterior.

8.2.1 É possível consultar o maior lance registrado para o imóvel na disputa na opção “Lances Registrados nesta disputa” na página do imóvel e/ou em “Minhas Disputas”.

8.3 A diferença positiva do valor da proposta em relação ao “Valor Mínimo de Venda” ou em relação à proposta de maior valor, não deve ser superior a R$ 10.000,00 (dez mil reais).

8.4 A partir da segunda proposta apresentada, a diferença positiva do valor da proposta em relação à proposta de maior valor, não deve ser inferior a:

8.4.1 R$ 1.000,00. (Mil Reais), para imóveis com valor de R$ 00,00 à R$ 500.000,00;

8.4.2 R$ 5.000,00. (Cinco mil Reais), para imóveis com valor de R$ 500.000,00 à R$ 1.000.000,00;

8.4.3 R$ 10.000,00. (Dez Mil reais), para imóveis com valor acima de R$ 1.000.000,00.

8.5 O proponente, enquanto 1º Classificado, não poderá apresentar nova proposta para o mesmo imóvel.

8.6 Conforme item 8.2, é permitido ao proponente cobrir seu último lance registrado, aumentando o valor da proposta, sem necessariamente cobrir o maior lance registrado por terceiros para o imóvel, visando melhorar a classificação de sua proposta.

8.7 Caso haja mais de um proponente na disputa, sempre que houver apresentação de uma nova proposta, será sugerido aos outros participantes, de forma automática, um valor suplementar, respeitando o previsto nos itens 8.4.1; 8.4.2 e 8.4.3.

8.7.1 Caso os participantes optem por valor diferente do oferecido no incremento automático, permanece válida a inclusão de proposta de maior valor de forma manual.

8.7.2 Sempre que houver incremento, seja de forma manual ou automática, os valores serão adicionados ao campo destinado ao pagamento com Recursos Próprios.

8.7.3 Após a finalização do prazo do cronômetro, caso seja de interesse do proponente vencedor, este terá até 6h (seis horas) após o encerramento da disputa, para acessar a área restrita, na opção “Meus Resultados” do website www.caixa.gov.br/ximoveis, na qual poderá realizar alteração dos valores da proposta, retirando os valores adicionados ao campo recursos próprios e incluindo-os no(s) campo(s) destinado(s) as outras formas de pagamento, conforme item 9 desta norma.

8.7.4 Não está autorizada a alteração do valor global da proposta, tampouco é permitido que o campo Recurso Próprio seja preenchido com valor inferior a 5% do valor mínimo de venda do imóvel, exceto durante o Feirão Digital CAIXA 2021, com início em 25/06/2021 e término em 04/07/2021, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

9 DAS FORMAS DE PAGAMENTO

9.1 Cada imóvel possui as suas próprias condições de pagamento, devendo ser observada a informação constante da página do imóvel, conforme dizeres reproduzidos a seguir:

- Imóvel aceita financiamento habitacional.
- Imóvel aceita utilização de FGTS.
- Imóvel aceita utilização de consórcio CAIXA.
- Imóvel NÃO aceita financiamento habitacional.
- Imóvel NÃO aceita utilização de FGTS.
- Imóvel NÃO aceita utilização de consórcio CAIXA.

9.2 Recursos próprios: Valor ofertado em moeda nacional corrente. Obrigatório para qualquer imóvel disponível para venda online, exceto durante o Feirão Digital CAIXA 2021, com início em 25/06/2021 e término em 04/07/2021, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

9.2.1 O valor mínimo para pagamento em recursos próprios corresponde a 5% do valor mínimo de venda do imóvel, pago conforme as condições estabelecidas no item 13 desta norma, exceto durante o Feirão Digital CAIXA 2021, com início em 25/06/2021 e término em 04/07/2021, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

9.3 FGTS: Valor ofertado com utilização de recursos vinculados à conta do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), que deve ser de titularidade do proponente e/ou do co-obrigado registrados na proposta.

9.3.1 A utilização dos recursos vinculados ao FGTS está condicionada a:

9.3.1.1 Aceite de recebimento de recursos do FGTS vinculado ao imóvel pretendido.

9.3.1.2 Cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador do FGTS e legislação vigente, para uso de recursos oriundos do FGTS.

9.4 Financiamento: Recursos oriundos de empréstimo habitacional em operação realizada com a CAIXA.

9.4.1 A utilização de recursos oriundos de financiamento habitacional está condicionada a:

9.4.1.1 Possibilidade de o imóvel aceitar pagamento com utilização de Financiamento Habitacional - informação constante na página do imóvel, conforme item 9.1.

9.4.1.2 Aprovação do crédito pretendido junto à CAIXA.

9.4.1.3 O proponente deve ser pessoa física.

9.4.2 Caso o proponente faça jus ao subsídio verificado no simulador habitacional CAIXA, o valor deste deverá compor o valor do financiamento (valor financiamento+subsídio).

9.5 Os interessados que desejarem contar com financiamento e/ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS deverão dirigir-se a qualquer agência da CAIXA a fim de conhecer as condições.

9.5.1 Os interessados que desejarem contar com financiamento CAIXA deverão submeter-se à análise de risco de crédito junto a qualquer agência e estarão sujeitos à aprovação do crédito.

9.5.2 Recomenda-se que a análise de risco de crédito seja realizada previamente, até a data da apresentação das propostas, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não contratação dentro do prazo previsto nestas regras e suas consequências.

9.5.3 A título de entrada, exige-se o pagamento de pelo menos 5% do valor mínimo de venda, por meio de recursos próprios, mesmo nos casos em que a análise de risco de crédito autorizar a concessão de 100% de financiamento, exceto durante o Feirão Digital CAIXA 2021, com início em 25/06/2021 e término em 04/07/2021, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

9.6 Consórcio: Recursos oriundos de operação realizada com a CAIXA Seguradora.

9.6.1 A utilização de recursos oriundos de consórcio CAIXA está condicionada a:

9.6.1.1 Possibilidade de o imóvel aceitar pagamento com utilização de Consórcio - informação constante na página do imóvel, conforme item 9.1

9.6.1.2 A existência de Carta de Consórcio contemplada para o cliente proponente e aprovação do crédito junto à CAIXA Seguradora.

9.6.2 Na utilização de consórcio, o proponente deverá incluir o valor correspondente à carta aprovada no campo referente ao “Consórcio”, subtraindo o valor ofertado em recursos próprios.

9.6.3 A título de entrada, exige-se o pagamento de pelo menos 5% do valor mínimo de venda, por meio de recursos próprios, mesmo nos casos em que a carta de consórcio contemplar 100% do valor do imóvel,

10 DA FORMA DE DISPUTA

10.1 VENDA ONLINE

10.1.1 As propostas serão feitas a partir do preço mínimo de venda registrado no campo “Valor Mínimo de Venda”, constante na página de cada imóvel.

10.1.2 Cada imóvel permanecerá disponível para o recebimento de propostas pelo período mínimo de 07 (sete) dias corridos.

10.1.2.1 O acompanhamento do prazo de disponibilidade do imóvel poderá ser realizado por qualquer interessado através de cronômetro regressivo, visível na página de cada imóvel.

10.1.2.2 Cada imóvel disponível poderá receber propostas de forma ilimitada, enquanto o cronômetro não atingir o 00:00 (zero).

10.1.2.3 Caso haja recebimento de propostas nos últimos 05 minutos do cronômetro, será acrescido prazo extra de mais 05 minutos a cada proposta recebida, possibilitando o recebimento de outras propostas.

10.1.2.4 A situação descrita no item acima ocorrerá sempre que houver recebimento de proposta nos últimos 05 minutos do cronômetro, recorrentemente, até que não sejam recebidas mais propostas nos últimos 05 minutos.

10.2 VENDA DIRETA ONLINE

10.2.1 Caso o cronômetro atinja o 00:00 (zero) sem o registro de no mínimo 01(uma) proposta, a CAIXA, a seu critério, poderá manter o imóvel disponível para o recebimento de proposta em Venda Direta Online.

10.2.2 Na ocorrência do caso descrito no item acima, a primeira proposta apresentada será a vencedora.

11 DA APURAÇÃO DO VENCEDOR

11.1 Será considerado vencedor o proponente que apresentar a maior proposta financeira, no momento em que o cronômetro chegar a 00:00 (zero).

11.1.1 O critério de desempate, caso ocorra, é a data e o horário de registro da proposta, prevalecendo a que for mais antiga.

11.2 Caso o cronômetro atinja o 00:00 (zero) sem o registro do mínimo de uma proposta, o proponente que apresentar a primeira proposta será considerado vencedor.

12 DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

12.1 A proposta vencedora será analisada e homologada pela CAIXA, em até 5 dias úteis contados da finalização do prazo constante do cronômetro, ou, em caso de Venda Direta Online, após a apresentação da proposta.

12.2 O resultado homologado será divulgado no website www.caixa.gov.br/ximoveis.

13 DO PAGAMENTO

13.1 O proponente vencedor terá o prazo máximo de 02 (dois) dias úteis para efetuar o pagamento da parte ofertada em recursos próprios e registrada na proposta, contados da homologação da proposta.

13.1.1 Durante o Feirão Digital CAIXA 2021 (início em 25/06/2021 e término em 04/07/2021), para imóveis que se enquadrem nessa situação, nos casos de financiamento total (sem pagamento da entrada), o proponente vencedor terá o prazo máximo de 02 (dois) dias úteis para enviar a documentação (Documento de Identificação, Comprovante de Renda e Endereço, Anexo II) à caixa postal ceven11@caixa.gov.br sob risco de cancelamento da proposta, caso não atendido.

13.2 O pagamento deverá ser realizado através do boleto obtido na área restrita do proponente vencedor, no website: www.caixa.gov.br\ximoiveis, opção “Meus Resultados”, na finalização do prazo do cronômetro, ou no ato da apresentação da proposta, nos casos de Venda Direta Online.

13.2.1 O boleto pode ser pago nos diferentes canais disponibilizados pela CAIXA (Internet Banking, ATM,etc.) e em outras instituições financeiras.

13.2.2 Não é permitido o pagamento do boleto por meio de cheque.

13.3 Serão de responsabilidade do proponente vencedor:

13.3.1 a obtenção do boleto e pagamento da parte ofertada em Recursos Próprios;

13.3.2 Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

13.3.3 Iniciativas necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, eventuais atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários.

13.3.4 Apresentação da Certidão de Matrícula contendo a averbação do registro de compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis e da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.

13.4 A escritura pública ou contrato de financiamento habitacional será firmado(a) em até 30 (trinta) dias corridos após a divulgação do resultado homologado, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo proponente vencedor.

13.5 Os proponentes vencidos não devem realizar qualquer pagamento.

14 DA DESISTÊNCIA

14.1 O proponente vencedor que não efetuar o pagamento da parte em recursos próprios ou não enviar a documentação à ceven11@caixa.gov.br, conforme item 13.1.1, no prazo estipulado neste documento, será considerado desistente, estando sujeito a aplicação das penalidades previstas no item 15.

14.2 Em caso de desistência do primeiro colocado, no prazo de até 5 dias úteis contados da configuração da desistência do primeiro colocado, a CAIXA, a seu critério, poderá reclassificar as propostas recebidas, de modo que a segunda melhor proposta financeira seja a vencedora.

14.2.1 Nos casos de desistência de proponentes, é facultado à CAIXA reclassificar as propostas quantas vezes forem necessárias.

15 DAS PENALIDADES

15.1 O proponente vencedor será suspenso de participar de processos de venda de imóveis CAIXA, por tempo indeterminado, nos casos de não cumprimento do prazo para pagamento do valor da parte em recursos próprios ou no caso de não envio da documentação exigida, conforme item 13.1.1

15.2 Outras penalidades poderão ser aplicadas em conformidade com a legislação vigente.

15.3 O cliente suspenso deve entrar em contato com a CEVEN, solicitando a reativação do cadastro para participar das disputas online.

16 DA MULTA

16.1 Após o pagamento da parte em recursos próprios, o proponente vencedor perde em favor da CAIXA, o valor equivalente a 5% do valor mínimo de venda, a título de multa, nos casos de:

16.1.1 Desistência;

16.1.2 Não cumprimento do prazo para pagamento do valor total;

16.1.3 Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas nas presentes regras.

17 DA EVICÇÃO DE DIREITO

17.1 Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre a CAIXA o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo da CAIXA (Consolidação da Propriedade/Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) o contrato que for assinado com o proponente vencedor resolver-se-á de pleno direito.

17.2 Nesse caso, a CAIXA devolverá ao proponente vencedor os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como recursos próprios, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de aquisição do imóvel.

17.2.1 Os valores passíveis de devolução serão atualizados monetariamente pela remuneração básica e juros, dos valores mediante aplicação do índice de poupança

17.3 A evicção não gera indenização por perdas e danos.

18 DOS DÉBITOS E PENDÊNCIAS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

18.1 O proponente vencedor declara-se ciente e plenamente informado de que sobre os imóveis podem pender débitos (IPTU/ITR e Condomínio) e/ou pendências diversas.

18.2 A CAIXA realiza o pagamento das despesas *propter rem* que recaem sobre o imóvel, desde que não prescritos, conforme legislação vigente, e a dívida esteja devidamente comprovada.

18.2.1 A CAIXA paga os débitos vencidos, de período não prescrito, incluído o mês da data da assinatura do contrato, nos casos de financiamento, ou o mês de pagamento do valor total da venda, nos casos de aquisição à vista.

18.2.2 Débitos que estejam sendo cobrados na via judicial, a CAIXA avaliará a necessidade de ingressar em juízo para se resguardar de cobranças indevidas, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida em execução em caso de condenação.

18.2.3 A situação descrita dos débitos pendentes poderá trazer consequências diversas, tais como: dificuldade temporária de finalização do registro da transferência de propriedade do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis, impedimento temporário em votar em assembleias de moradores, bem como possível execução fiscal, não competindo à CAIXA a realização de quaisquer ressarcimentos de pagamentos de prestações/juros de financiamento pagos pelo cliente até a finalização do registro, em decorrência da situação descrita.

18.2.4 Compete ao proponente vencedor, em conjunto com o corretor, se for o caso, efetuar o levantamento de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel, mediante apresentação de documentação comprobatória para os endereços indicados abaixo:

- Débitos com entes públicos (IPTU/ITR, TLP, Bombeiros, SPU, entre outros): enviar o boleto da parcela única, com prazo de vencimento mínimo de 20 dias, para caixa postal cemab08@caixa.gov.br. Informando no título da mensagem: Categoria (IPTU/ITR, TLP, Bombeiros, SPU, entre outros) / Vencimento/ Número do bem/Contrato Anterior (Ex.: IPTU 01/01/2021 Bem nº 85555...) e identificação CPF/ CNPJ do cliente comprador.

- Débitos com condomínio privado: em caso de dívidas, solicitamos enviar contato do condomínio/ administradora, juntamente com a documentação listada no anexo I desta norma, para caixa postal cemab07@caixa.gov.br, em resposta a mensagem de confirmação da homologação da proposta, ou ainda com a identificação do imóvel e do proponente.

18.2.5 O prazo para pagamento das despesas é de até 90 dias a partir do envio da documentação completa.

18.2.6 Os débitos de ITBI e Laudêmio são de responsabilidade exclusiva do comprador.

18.2.7 Os débitos de água, luz, gás, vinculadas ou não ao CPF/CNPJ de quem os contratou, bem como taxas cobradas por associação de moradores, por terem caráter de consumo pessoal, não são de responsabilidade da CAIXA.

18.3 Na hipótese do adquirente ser o ocupante e/ou o ex-devedor do imóvel, serão de sua responsabilidade as despesas vencidas e vincendas com IPTU, condomínio, água, esgoto, foro, laudêmio e demais tarifas, taxas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, cumprindo inclusive ressarcir à CAIXA eventuais quantias que esta tenha incorrido com tais despesas, tudo como condição prévia à concretização da venda no prazo regulamentar.

18.4 O proponente vencedor ficará responsável pelo cancelamento de eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário e certificando-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos.

18.5 Não serão acatados pedidos de ressarcimento referentes a eventuais pagamentos de débitos efetuados por terceiros ou pelo proponente vencedor, exceto se autorizado previamente pela CAIXA.

18.6 Não reconhecerá a CAIXA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o imóvel objeto da licitação.

19 DA CONTRATAÇÃO

19.1 Após o pagamento da parte ofertada em recursos próprios, será dado início ao processo de contratação:

19.1.1 Pagamento à vista sem utilização de recursos do FGTS

19.1.1.1 No prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do pagamento da parte em recursos próprios, a CAIXA encaminhará a documentação do imóvel à agência de contratação escolhida pelo proponente vencedor no ato da apresentação da proposta.

19.1.1.2 O proponente vencedor será convocado para retirada dos documentos na agência de contratação.

19.1.1.3 De posse dos documentos, caberá ao proponente vencedor efetuar a contratação de tabelião público, para lavratura da escritura de compra e venda, conforme modelo fornecido pela CAIXA.

19.1.1.4 Após a assinatura da escritura pública de compra e venda, caberá ao proponente vencedor efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

O processo será concluído com a entrega a CAIXA da matrícula/certidão do imóvel contendo o efetivo registro da transferência da propriedade em favor do proponente vencedor, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal (ITBI/ITIV).

19.1.2 Pagamento com utilização de Financiamento Habitacional e/ou recursos do FGTS:

19.1.2.1 Em até 5 dias úteis contados do pagamento da parte em recursos próprios ou do envio da documentação conforme item 13.1.1, o proponente vencedor deverá se apresentar à agência de contratação ou CCA para entrega de documentos pessoais, o comprovante de pagamento da parte ofertada em recurso próprio, quando for o caso, e a proposta de compra, acessível na área restrita do proponente vencedor, na opção "Meus Resultados" do website www.caixa.gov.br/ximoveis.

19.1.2.2 Caso seja selecionado CCA de uma Unidade Federativa (UF) diferente daquela onde reside o cliente adquirente, a documentação apresentada para a contratação deverá ter suas cópias autenticadas em cartório. O não cumprimento é passível de cancelamento da operação por parte da CAIXA

19.1.2.3 Concluído o processo de análise, o proponente vencedor será convocado pela agência de contratação ou pelo CCA para assinatura do contrato de financiamento habitacional e consequente liberação do crédito pretendido.

19.1.2.4 Após a assinatura do contrato de financiamento habitacional, caberá ao proponente vencedor efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

19.1.2.5 O processo será concluído com a entrega à CAIXA da matrícula/certidão do imóvel contendo o efetivo registro da transferência da propriedade em favor do proponente vencedor, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal.

19.1.3 Pagamento com utilização de Consórcio.

19.1.3.1 O proponente vencedor com a Carta de Consórcio contemplada deve reunir a documentação necessária para aquisição do imóvel com utilização de Consórcio CAIXA e registrar o pedido no portal da CAIXA Seguradora.

19.1.3.1.1 As cartilhas contendo a relação de documentos exigidos pela Caixa Seguradora em cada tipo de operação estão disponíveis no website da Caixa Seguradora.

19.1.3.2 A documentação será analisada e, no caso de parecer positivo, a CAIXA Seguradora elabora Instrumento Particular.

19.1.3.3 Após a assinatura do Instrumento Particular por todos os envolvidos, caberá ao licitante vencedor efetuar o registro do Instrumento Particular junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

19.1.3.4 O processo será concluído com a entrega à CAIXA da Matrícula/Certidão do imóvel contendo a averbação do registro de compra e venda em favor do licitante vencedor, no respectivo ofício de Registro de Imóveis, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal (ITBI/ITIV).

20 INTEGRIDADE DO SISTEMA

20.1 O usuário responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site.

21 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1 Não poderão participar dos processos de venda online de imóveis CAIXA, empregados da CAIXA que atuem na SUBAN, SUADI e SUHAB e unidades vinculadas, bem como seus cônjuges.

21.2 Estão impedidos de participar do presente processo de venda online de imóveis CAIXA interessados que tenham relação de parentesco, até terceiro grau civil, com dirigente da CAIXA, empregado da CAIXA que atue na SUBAN e autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada.

21.3 Os clientes pessoa física ou pessoa jurídica, comunicados pela CAIXA à Unidade de Inteligência Financeira, por suspeição de crimes de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo, conforme disposto na Lei 9.636/1998, enquadrados nos critérios técnicos de risco, terão o relacionamento negocial encerrado de forma unilateral pela CAIXA.

21.4 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis que compõem o lote pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do proponente vencedor.

21.5 O proponente vencedor deve estar ciente de que pode haver ação judicial, ainda que esta não esteja informada na página de venda do imóvel.

21.6 Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências e fotos constante da página de cada imóvel, e, serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do proponente vencedor a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização documental, quando for o caso, arcando o proponente vencedor com as despesas decorrentes.

21.7 Nas situações em que o leilão negativo estiver pendente de averbação, será de responsabilidade do cliente comprador a realização da averbação e pagamento das taxas incidentes junto ao Registro Geral do Imóvel (RGI), mediante documentação disponibilizada pela CAIXA.

21.8 Não reconhecerá a CAIXA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o proponente vencedor a transacionar os imóveis adquiridos.

21.9 O êxito no processo de disputa de imóveis CAIXA online, não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da CAIXA, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la.

21.10 A participação nos processos de venda de imóveis CAIXA online implica na concordância e aceitação de todos os termos constantes destas regras.

21.11 Ao seu exclusivo critério, a CAIXA poderá a qualquer tempo, retirar os imóveis de venda.

21.12 O imóvel será vendido exclusivamente ao(s) proponente(s) vencedores devidamente identificados no processo de cadastramento de usuário e senha para habilitação.

21.13 Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente destas regras, os interessados devem contatar a Centralizadora Nacional Venda de Bens **–** ceven@caixa.gov.br

22 ANEXO I

Senhor Cliente Comprador,

1. No caso de incidência de débitos de condomínio (despesas *Propter Rem)* incidente sob o imóvel para o qual o senhor fez proposta, solicitamos orientar o condomínio a enviar a documentação comprobatória para o correio eletrônico cemab07@caixa.gov.br, conforme orientado a seguir:

- No campo assunto deve ser informado o número do contrato/nome do condomínio (Exemplo: 1444404612340: Condomínio - nomedocondominio)
- Nos casos onde não for possível localizar/conhecer a numeração dos contratos, favor encaminhar no assunto do e-mail o nome do condomínio, endereço completo e número da unidade. (Exemplo: nomedocondominio – Rua xxxxx, nº xx, bairro , Cidade/UF - Apto xxx, Bloco xx)

2. Informar os dados cadastrais do condomínio, a saber:

- Representante (síndico): e-mail e telefone,
- Administradora: Nome, CNPJ, e contatos do Responsável, se for o caso.

3. Apresentação da documentação comprobatória, relacionada abaixo:

- Declaração de débito de taxa de condomínio, informando o demonstrativo de débito mês a mês;
- Ata da Eleição do Síndico(a) com prazo de vigência válido, devidamente assinada e registrada em cartório;
- O condomínio fornece o CNPJ, endereço, responsável, contato e conta bancária do condomínio para pagamento, se possível, na CAIXA;
- Atas das Assembleias que estabeleceram as cotas condominiais, inclusive cotas extras e fundo de reserva, se for o caso, referente ao período requerido.
- Contrato válido com administradora/empresa contratada pelo condomínio, se houver.

4. A documentação será analisada pela CAIXA e a dívida propter rem de responsabilidade da CAIXA será negociada diretamente com o condomínio.

23 ANEXO II – LISTA DE DOCUMETOS

DOCUMENTO DE IDENTIDADE

1. São aceitos como documento de identidade:

▪ Carteira de Identidade fornecida pelos órgãos de segurança pública dos Estados, observado o prazo de validade, se houver;

▪ CNH, ainda que vencida, nos formatos físico ou digital.

▪ Quando o cliente apresentar a CNH Digital, após o recebimento do arquivo deverá ser validado no SICOD ou no site https://portalservicos.denatran.serpro.gov.br/#/.

▪ RCN (Registro Civil Nacional), observado o prazo de validade;

▪ Carteira de Trabalho e Previdência Social fornecida aos brasileiros, tem capa na cor azul, emitida a partir de 20/01/1997 por meio informatizado, confeccionada em papel de segurança, com plástico autoadesivo inviolável que protege as informações relacionadas à identificação profissional e à qualificação civil do indivíduo, observado o prazo de validade, se houver; CTPS informatizada, fornecida aos estrangeiros, tem capa verde;

▪ Para movimentação de Conta Social Digital CAIXA é admitida a Carteira de Trabalho e Previdência Social, emitida a qualquer tempo em meio físico.

▪ Carteira Funcional emitida por repartições públicas ou por órgãos de classe dos profissionais liberais, desde que tenha fé pública reconhecida por Decreto, observado o prazo de validade, se houver;

▪ Identidade Militar expedida pelas Forças Armadas ou forças auxiliares (Corpo de Bombeiros ou Polícia Militar) para seus membros, dependentes ou pensionistas, observado o prazo de validade, se houver;

▪ Documento de identificação expedido pelo Comando da Marinha para os integrantes da Marinha Mercante;

▪ Passaporte brasileiro, desde que esteja dentro do prazo de validade;

▪ Carteira de Registro Nacional Migratório – CRNM ou Cédula de Identidade de Estrangeiro emitida pelo Ministério da Justiça do Brasil por meio da Polícia Federal, ou pelo MRE, mesmo na forma de Protocolo de Solicitação, desde que esteja dentro do prazo de validade;

▪ Registro Nacional de Estrangeiro emitido pelo Ministério da Justiça do Brasil por meio da Polícia Federal, ou pelo MRE, mesmo na forma de Protocolo, desde que esteja dentro do prazo de validade;

▪ Protocolo do Pedido de Refúgio emitido pelo Ministério da Justiça por meio da Polícia Federal;

▪ Certidão de nascimento, caso o titular seja menor de 16 anos e não possua outro documento de identificação;

Para o estrangeiro são aceitos como documento de identificação:

▪ Carteira de Registro Nacional Migratório – CRNM ou Cédula de Identidade de Estrangeiro emitida pelo Ministério da Justiça do Brasil por meio da Polícia Federal, ou pelo MRE, mesmo na forma de Protocolo de Solicitação, desde que esteja dentro do prazo de validade;

▪ Os protocolos de atendimento referentes à regularização migratória, Carteiras de Registro Nacional Migratório – CRNM e outros documentos relativos às atividades de Regularização Migratória produzidos pela Polícia Federal expirados a partir de 16 de março de 2020 serão aceitos e poderão ser utilizados até o dia 16 de setembro de 2021, conforme disposto na Portaria DIREX/PF nº 21, de 02/02/2021.

▪ Registro Nacional de Estrangeiro emitido pelo Ministério da Justiça do Brasil por meio da Polícia Federal, ou pelo MRE, mesmo na forma de Protocolo, desde que esteja dentro do prazo de validade;

▪ Protocolo do Pedido de Refúgio emitido pelo Ministério da Justiça por meio da Polícia Federal;

▪ Carteira de Trabalho e Previdência Social fornecida aos brasileiros, CTPS informatizada, fornecida aos estrangeiros, tem capa verde;

▪ Para movimentação de Conta Social Digital CAIXA é admitida a Carteira de Trabalho e Previdência Social, emitida antes de 20/01/1997.

2 - COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

2.1 O endereço de residência deve apresentar, obrigatoriamente, as informações de Logradouro, Bairro, Cidade, Unidade da Federação, CEP e Nome do cliente.

2.2 São dispensados da exigência anterior, desde que contenham ao menos a informação de logradouro, as guias de IPTU e IPVA, a declaração militar, as infrações de trânsito, o contracheque emitido por órgão público, o boleto de condomínio, o Laudo de Avaliação, a Escritura e a Certidão do imóvel, o extrato SINCRE, as telas do SIACI e SIABE, além das contas de água, gás, energia elétrica ou telefone.

2.3 A comprovação de endereço pode ser feita por meio dos seguintes documentos:

▪ boleto bancário/carnê/guia de condomínio, financiamento/parcelamento habitacional, financiamento de veículos, mensalidade de plano de saúde/odontológico, mensalidade escolar, infrações de trânsito, fatura de cartão de crédito;

▪ contas de consumo (água, energia elétrica, gás, telefone fixo ou móvel, internet residencial, TV por assinatura);

▪ contracheque emitido por órgão público;

▪ contrato de aluguel em vigor, com firma do proprietário do imóvel reconhecida em cartório ou por empregado CAIXA, acompanhado de um dos comprovantes de conta de consumo em nome do proprietário do imóvel;

▪ Recibo de envio da DIRPF, desde que a declaração tenha sido enviada nos último três meses;

▪ declaração da organização militar, no caso cliente morador de unidade militar;

▪ declaração de entidade de acolhimento que mantém a guarda do menor de 16 anos ou menor entre 16 e 18 anos;

▪ declaração do proprietário do imóvel confirmando a residência do cliente, com firma reconhecida em cartório ou por empregado CAIXA, e no caso de proprietário pessoa jurídica, em papel timbrado. Em ambos os casos, a declaração deve estar acompanhada de um dos comprovantes de conta de consumo em nome do proprietário do imóvel;

▪ demonstrativo/comunicado do INSS ou da RFB;

▪ extrato do FGTS;

▪ extrato da consulta de dados de identificação de estrangeiro, emitido pelo SISMIGRA;

▪ guia/carnê do IPTU, ITR ou IPVA;

▪ DAP – Declaração Aptidão ao PRONAF, emitido por órgãos autorizados (previsto no artigo 8º, do Capítulo IV, da Portaria MDA nº 17, de 23/03/2010);

▪ CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

▪ tela do SIACI/SIWEB de identificação do imóvel financiado;

▪ tela do SIABE do cadastro do benefício;

▪ contrato de prestação de serviços firmado com entidades de longa permanência, ou casa-lar, para abrigo de pessoa idosa;

▪ TRCT completo (apresentado com o THRCT ou o TQRCT).

▪ Declaração de sindicatos, cooperativas, associações de moradores, associações rurais, autarquias, institutos governamentais com firma do emitente reconhecida em cartório ou por empregado CAIXA.

2.4 Os comprovantes devem ter data de vencimento, referência ou emissão, conforme o caso e prevalecendo a mais recente, no máximo até o segundo mês anterior ao da formalização da proposta.

3 - COMPROVANTE DE RENDA

CONTRACHEQUE/HOLLERITH: O último contracheque de remuneração mensal do cliente é suficiente para a comprovação da renda.

HISTÓRICO DE CONTRACHEQUE: os últimos quatro contracheques/hollerith são apresentados pelo cliente. O documento mais recente entre os quatro apresentados é de até dois meses anteriores ao mês corrente.

EXTRATO DE FGTS: Extrato da conta vinculada do trabalhador no FGTS, conforme FP192, de até dois meses anteriores ao mês corrente.

EXTRATO DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS: É aceito o extrato de aplicação do mês corrente ou do mês imediatamente anterior.

EXTRATO DE PAGAMENTO DE BENEFÍCIO DO INSS E AUXÍLIOS: O Extrato de Pagamento de Benefício do INSS usado para comprovação e registro no Cadastro é de até dois meses anteriores ao mês corrente.

AUXÍLIOS DOENÇA, MATERNIDADE E ACIDENTE.

DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO PREVIDENCIÁRIO: A declaração do órgão previdenciário ou carta de concessão é usada para comprovação de renda de recém aposentados/pensionistas desde que o cliente não possua outro comprovante de renda.

DECLARAÇÃO DO EMPREGADOR: Declaração do empregador é aceita para comprovação de renda de empregado público recém empossado ou privado no regime CLT, desde que o cliente não possua outro comprovante de renda. A data de emissão da declaração é de até dois meses do mês corrente.

CONTRATO DE ALUGUEL/ARRENDAMENTO DE BENS IMÓVEIS: Quatro últimos comprovantes de recebimento, em nome do locador, para verificação do valor médio mensal do aluguel + documento que comprove o locador como um dos proprietários.

CONTRATO DE ESTÁGIO: Apresenta-se o contrato/termo vigente e o último comprovante de recebimento da bolsa: recibo emitido pela Instituição a que está vinculado o bolsista ou extrato de conta bancária.

SENTENÇA JUDICIAL – PENSÃO ALIMENTÍCIA: Cópia do último comprovante de recebimento ou extrato bancário do último mês, comprovando o recebimento da pensão alimentícia.

NOTAS FISCAIS DE VENDAS/COMPRAS: São aceitas notas fiscais em nome do cliente tomador cujo CPF consta como titular da nota apresentada. A emissão das notas é de até doze meses anteriores ao mês corrente.

DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA – PESSOA FÍSICA: É utilizada a Declaração referente ao último ano-calendário acompanhado do respectivo protocolo de entrega (primeira página) para comprovação dos rendimentos.

DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA – PESSOA FÍSICA – EUA: É utilizado o documento referente ao último ano-calendário entregue ao IRS (Internal Revenue Service - Serviço do Governo Federal dos EUA) até o prazo final concedido para a entrega da declaração de imposto de renda.

COMPROVANTES DE RECEBIMENTOS NO EXTERIOR: O documento usado para comprovação é de até dois meses anteriores ao mês corrente.