

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,7
11	DA APURAÇÃO DO VENCEDOR,8
12	DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO, 8
13	DO PAGAMENTO,8
14	DA DESISTÊNCIA,9
15	DAS PENALIDADES,9
16	DA MULTA,9
17	DA EVICÇÃO DE DIREITO, 9
18	DOS DÉBITOS E PENDÊNCIAS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS,9
19	DA CONTRATAÇÃO,10
20	INTEGRIDADE DO SISTEMA, 11
21	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, 11
22	ANEXO I, 12



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/imoveiscaixa, 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, exceto aqueles listados no item [21.9](#);
- 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:

- Realizar ou atualizar o cadastro em qualquer agência da CAIXA.
- Acessar o website: www.caixa.gov.br/imoveiscaixa;
- 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/imoveiscaixa, 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 ACESSORAMENTO DE CORRETOR CREDENCIADO CAIXA

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

6.1.1 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.

6.1.1.1 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, prefeitura, secretaria de patrimônio da União (SPU) 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, conseqüentemente, 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, observando as informações constantes na página do imóvel e as modalidades de pagamento, conforme item [9](#) desta regra.

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 e em conformidade com o item [8.4](#) desse regramento.

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 pelo mesmo CPF, a diferença positiva do valor da proposta em relação à sua proposta anterior, 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/imoveiscaixa, 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 global da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, exceto nos casos abaixo:

8.7.4.1 Pagamento com Parcelamento (item [9.5](#)) em que o mínimo exigido em recursos próprios é 20% do valor global da proposta realizada.

8.7.4.2 Durante eventos promocionais, quando fica dispensado o pagamento da entrada ou autorizado o financiamento 100%, 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 parcelamento.
- Imóvel aceita utilização de consórcio CAIXA.
- Imóvel NÃO aceita financiamento habitacional.

- Imóvel NÃO aceita utilização de FGTS.
- Imóvel NÃO aceita parcelamento.
- 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 em eventos promocionais, quando pode ser dispensado o pagamento da entrada ou autorizado o financiamento 100%, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

9.2.1 O valor mínimo para pagamento em recursos próprios corresponde a 5% do valor global da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, pago conforme as condições estabelecidas no item [13](#) desta norma, exceto para os casos baixo:

9.2.1.1 Pagamento com Parcelamento (item [9.5](#)) em que o mínimo exigido em recursos próprios é 20% do valor global da proposta realizada;

9.2.1.2 Durante eventos promocionais, quando fica dispensado o pagamento da entrada ou autorizado o financiamento 100%, 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 - informação contida na página do imóvel, conforme item [9.1](#).

9.3.1.2 Cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador do FGTS e legislação vigente, para uso de recursos oriundos do FGTS, conforme item [9.4.3](#).

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 contida na página do imóvel, conforme item [9.1](#).

9.4.1.2 Aprovação da operação de financiamento habitacional, para o cliente, no Sistema de Análise de Crédito – SIRIC da CAIXA, conforme item [9.4.3](#).

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).

9.4.3 Os interessados que desejarem contar com financiamento habitacional e/ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS deverão dirigir-se a qualquer agência da CAIXA a fim de conhecer as condições, submeter-se à análise de risco e obter aprovação do crédito.

9.4.4 A análise de risco de crédito e enquadramento da operação de financiamento devem ser realizados 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.

9.4.5 A título de entrada, exige-se o pagamento de pelo menos 5% do valor global da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, por meio de recursos próprios, mesmo nos casos em que a análise de risco de crédito autorizar a concessão de 100% de financiamento.

9.4.5.1 Excepcionalmente, a condição de financiamento de 100% do valor de venda do imóvel, estará disponível entre os dias 29/10/2021 e 20/12/2021, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

9.5 Parcelamento: Recursos de operação realizada com a CEVEN/CAIXA, para o período de 29/10/2021 a 20/12/2021.

9.5.1 A utilização de Parcelamento está condicionada a:

9.5.1.1 Possibilidade de o imóvel aceitar pagamento com Parcelamento - informação contida na página do imóvel, conforme item [9.1](#).

9.5.1.2 Aprovação do crédito pretendido.

9.5.1.3 Aprovação nos cadastros de restrição ao crédito (SPC, SERASA, SINAD, SICCF, CADIN e SICOW) a ser efetuada pela CAIXA.

9.5.2 A venda com utilização de parcelamento será feita mediante Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, com entrada de, no mínimo 20% do valor de venda do imóvel e o restante pago em até 60 (sessenta) parcelas.

9.5.2.1 O cliente adquirente deverá averbar na matrícula do imóvel no RGI o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

9.5.3 Sobre a cota parcelável incidirão juros de 12% (doze por cento) ao ano, equivalente à taxa efetiva de 12,6825%, para parcelamento em até 24 meses, e, 15,0000% (quinze por cento) ao ano, equivalente à taxa efetiva de 16,0754%, para parcelamento acima de 24 meses até 60 meses e atualização monetária pelo mesmo índice de atualização dos depósitos da caderneta de poupança.

9.5.4 O valor parcelado será pago pelo comprador por meio de parcelas mensais e sucessivas, calculadas conforme o Sistema Francês de Amortização – Tabela Price.

9.5.5 As parcelas são recalculadas a cada período de 12 meses, no dia que corresponder ao da assinatura do contrato, com base no saldo devedor atualizado e no prazo remanescente, mantidos a taxa de juros e o sistema de amortização.

9.5.6 Caso ocorra impontualidade no pagamento das prestações, a quantia a ser paga é atualizada monetariamente, conforme estabelecido no contrato, acrescida de juros remuneratórios, com base na taxa de juros contratada e, sobre o valor apurado, incidem juros moratórios de 1% ao mês ou fração deste.

9.5.7 O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, mediante aplicação do índice de remuneração básica utilizado para atualização dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura do contrato.

9.5.8 Não é permitida a transferência do saldo devedor do contrato para terceiros, quando a venda for efetuada por meio de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Pagamento do Preço de Venda a Prazo.

9.5.9 Após o pagamento integral do preço de venda do imóvel, a CAIXA transfere a propriedade plena ao promitente comprador, fornecendo a escritura definitiva.

9.5.10 No caso de venda parcelada, os recursos do FGTS não poderão ser utilizados para redução/amortização do parcelamento, tampouco podem ser usados para pagamento da entrada.

9.5.11 Nas vendas com pagamento mediante parcelamento de imóveis com edificação, será exigido do comprador, na formalização do contrato, a apresentação de Apólice de Seguro contra Danos Físicos em nome da CAIXA.

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 global da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, mesmo nos casos em que a carta de consórcio contemplar 100% do valor do imóvel, exceto no período de 29/10/2021 a 20/12/2021, conforme item [9.4.5.1](#).

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/imoveiscaixa.

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 No período compreendido entre 29/10/2021 e 20/12/2021, 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) 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/imoveiscaixa, 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.

13.3.3.1 O que pode implicar no 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 estes procedimentos.

13.3.3.2 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, preferencialmente por meio digital. Cabe ao cliente disponibilizar nota devolutiva do cartório (exigências) à CEMAB (cemab09@caixa.gov.br) para que sejam tratadas.

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 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.

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 global da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, 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 de eventuais benfeitorias ou manutenção realizada no imóvel somente serão devidos e ressarcidos ao comprador, mediante a apresentação dos comprovantes das despesas realizadas, após a finalização do registro do imóvel, com a averbação da compra do bem.

17.2.2 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.

18.1.1 A CAIXA se responsabiliza pelo pagamento das despesas *propter rem* que recaem sobre o imóvel, desde que não prescritos, conforme legislação vigente, mediante comprovação da dívida, limitados à competência da data da assinatura do contrato, para os casos de compra com financiamento, e à competência da data do pagamento do valor total da compra, nos casos de aquisição à vista.

18.2 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:

18.2.1 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.

18.2.2 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.

18.3 O prazo para pagamento dos débitos de responsabilidade da CAIXA é de até 90 dias, contados a partir do envio da documentação comprobatória completa.

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

18.5 No caso de débitos que estejam sendo cobrados na via judicial, a CAIXA avaliará a necessidade de se manifestar em juízo para se resguardar de cobranças indevidas, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida em execução em caso de condenação.

18.6 São responsabilidade exclusiva do proponente vencedor, as despesas de ITBI e Laudêmio, bem como as de caráter de consumo pessoal (não vinculadas ao imóvel), tais como débitos de água, luz, gás, vinculadas ou não ao CPF/CNPJ de quem os contratou e, as taxas cobradas por associação de moradores.

18.7 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 de votar em assembleias de condomínio, 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.

18.8 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.

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.

19.1.1.5 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).

19.1.1.6 A não apresentação da matrícula, com o registro da transferência da propriedade para o comprador, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, após a assinatura do contrato, poderá ensejar o distrato da venda, por parte da CAIXA e/ou a proposição de ação judicial para o cumprimento da obrigação.

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 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/imoveiscaixa.

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 Parcelamento.

19.1.3.1 Em até 5 dias úteis contados do pagamento da parte em recursos próprios, o proponente vencedor deverá se apresentar à agência de contratação, para entrega de documentos pessoais, o comprovante de pagamento da parte ofertada em recurso próprio e a proposta de compra, acessível na área restrita do proponente vencedor, na opção “Meus Resultados” do website www.caixa.gov.br/imoveiscaixa.

19.1.3.2 Concluído o processo de análise, o proponente vencedor será convocado pela agência para assinatura da promessa de compra e venda.

19.1.3.3 O processo será concluído com a entrega à CAIXA da matrícula/certidão do imóvel contendo a averbação do instrumento de compra e venda, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal, se a prefeitura assim permitir.

19.1.4 Pagamento com utilização de Consórcio.

19.1.4.1 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.

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

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

19.1.4.3 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.

19.1.4.4 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 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.

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

21.3 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.

21.4 A CAIXA não reconhecerá quaisquer reclamações de terceiros com quem o proponente vencedor venha a transacionar os imóveis adquiridos.

21.5 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.

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

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

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

21.9 Estão impedidos de adquirir imóveis de propriedade da CAIXA os seguintes interessados:

- dirigente da CAIXA, seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos, até o primeiro grau civil (pais e filhos);
- empregado da CAIXA que atue nas unidades listadas abaixo, bem como seus cônjuges e/ou companheiros:
 - SUBAN, GEMOB, CEMAB, GESEC, CEVEN, GEOPE, CEOPE/RE, CEOPE/SP
 - SUADI, GEGAD, CESAV/RJ/BU
 - SULOG, GEINF, CEINF
 - SUHAB, GEHPA; GEHAB; GIHAB
- autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada.

21.10 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 comercial encerrado de forma unilateral pela CAIXA.

21.11 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

Atendimento Comercial e Suporte Tecnológico:

4004 0104 - Capitais e Regiões Metropolitanas e **0800 104 0104** - demais regiões

SAC CAIXA: **0800 726 0101** (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: **0800 726 2492**

Ouvidoria: **0800 725 7474** – www.caixa.gov.br

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.