# VENDA DE IMÓVEIS CAIXA

# Um Negócio Rentável

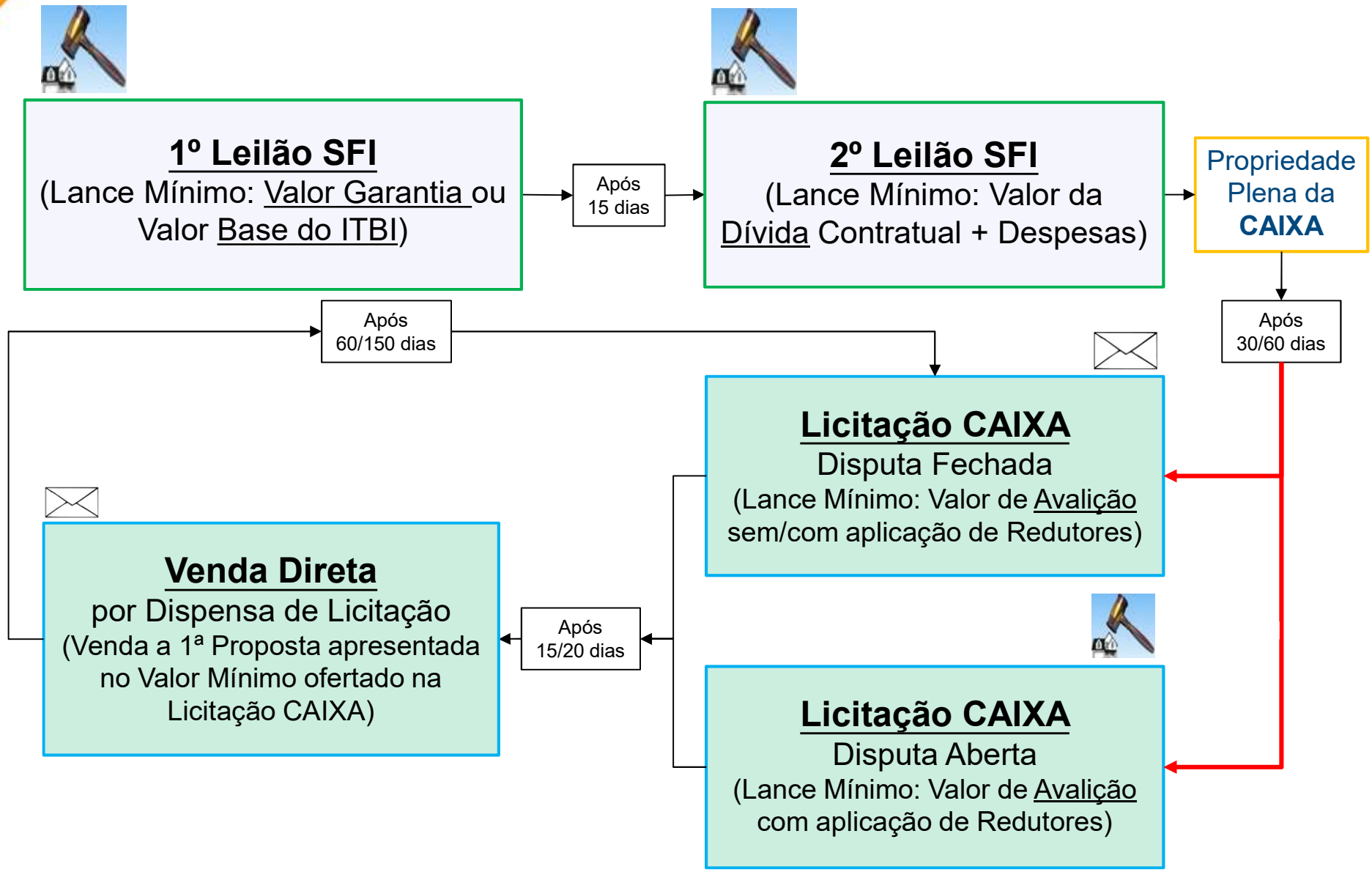
Curitiba, 2017.

# Objetivo da Palestra

- Apresentar o processo de Venda dos Imóveis CAIXA;
- Apresentar o Convênio CAIXA x COFECI/CRECI

CAIXA
A vida pede mais que um banco

# Modalidades de Venda




CAIXA
A vida pede mais que um banco

## Como se dá a compra de um imóvel na modalidade leilão?

*Nos leilões, as ofertas para a aquisição do imóvel são feitas verbalmente, respeitando o valor mínimo de venda do imóvel. Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão.*

### PAGAMENTO NO ATO DO LEILÃO

- O arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5 % do lance vencedor:
  - ➢ O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

- O arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, a título de sinal para garantia de contratação, o valor correspondente a 5% do lance ofertado;

- Os pagamentos no ato far-se-ão em moeda nacional e/ou pela emissão de 02 (dois) cheques, sendo um de valor correspondente à comissão do leiloeiro e o outro referente ao sinal.

## Exemplo de valores.

- Valor de Venda: R$ 90.000,00 (Valor inicial de um imóvel em leilão);
- Valor do Lance Vencedor: R$ 100.000,00;
- Valor do Sinal: R$ 5.000,00 (5% do Valor do Lance Vencedor);
- Valor da Comissão do Leiloeiro: R$ 5.000,00 (5% do Valor do Lance Vencedor).

***Lembrete**: Para participação em leilões da CAIXA, há necessidade de disponibilidade imediata de 10% do valor do imóvel arrematado.*

## Como Participar.

- Leia o Edital de leilão, divulgado pela CAIXA com 15 dias de antecedência da realização do evento;
- Compareça ao local, na data e horário indicado;
- Efetue a habilitação prévia mediante a apresentação de documentos previstos no edital;
- Apresente seu lance de forma verbal, após a apresentação do lote de interesse. (Usualmente os incrementos partem de R$ 1.000,00).

## Como Participar.

- Os leilões também podem ser realizados na modalidade “online”, normalmente, os leilões da CAIXA são realizados de forma híbrida: Presencial e Online ao mesmo tempo.

## Como se dá a compra de um imóvel na modalidade Licitação CAIXA?

- **Disputa Fechada:**
  - O imóvel é vendido para o interessado que fizer a melhor oferta, respeitado o preço mínimo de venda do imóvel;
  - Para isso basta apresentar uma proposta de compra, em envelope lacrado para posterior abertura e classificação, durante a realização de evento realizado diretamente pela CAIXA:
    - Os critérios de avaliação são pré-estabelecidos pela CAIXA e são de conhecimento público divulgado através de Edital de Licitação.

- **Disputa Aberta:**
  - Regras iguais ao do Leilão.

## Como Participar.

- Leia o Edital de Licitação divulgado pela CAIXA com **10/30** dias de antecedência da realização do evento. (Abertura dos Envelopes ou Leilão);

- **Disputa Fechada:**
  - Preencha sua proposta conforme modelo constante do edital;
  - Compareça a uma Agência da CAIXA para abertura de Conta Caução, e realização de depósito no valor de **5% do Valor de Venda do Imóvel**;
  - Insira em um envelope a proposta e o comprovante do Depósito Caução. Lacre o envelope e escreva na parte externa do envelope o: Nº da licitação e o Nº do item;
  - Entregue ou envie o envelope lacrado ao endereço indicado no edital;
  - Compareça ao local, na data e horário agendados, para acompanhar a abertura das propostas (Obs. O comparecimento não é obrigatório).

- **Disputa Aberta:**
  - Regras iguais ao do Leilão.

# Exemplo de valores.

- **Disputa Fechada:**
  - Valor de Avaliação: R$ 150.000,00;
  - Valor de Venda: R$ 90.000,00. (Valor inicial de um imóvel em Licitação);
  - Valor da Caução: R$ 4.500,00. (**5% do Valor de Venda**);
  - Valor da Proposta Vencedora: R$ 100.000,00.

✓ *Caso a proposta apresentada não seja vencedora, o valor depositado em garantia: Caução, será devolvido ao licitante, após a homologação do certame licitatório;*

✓ *Caso a proposta seja vencedora, o valor depositado em garantia: Caução, será devolvido ao licitante, após a finalização do processo de venda do imóvel, sendo assim, o valor não poderá ser utilizado para integrar a operação.*

- **Disputa Aberta:**
  - Regras iguais ao do Leilão.

## Como se dá a compra de um imóvel na modalidade venda direta?

- Não havendo interessados nos imóveis incluídos na Licitação, por meio da Disputa Fechada ou Aberta, a CAIXA poderá levá-los, a seu exclusivo critério, à Venda Direta, ao primeiro interessado que apresentar proposta de valor igual ou superior ao preço mínimo estabelecido, mantido todas as condições preestabelecidas no Edital;

- **A Venda Direta pode ser intermediada por Imobiliárias e Corretores Credenciadas e a comissão é paga pela CAIXA! (5% do Valor de Venda).**

## Como adquirir um imóvel em Venda Direta.

- Leia o Edital de Licitação que originou a oferta do imóvel;
- Compareça a uma Agência da CAIXA para “marcar “o imóvel no site da GILIECT, fazer a proposta e depositar o valor da caução.
  - Feita a marcação, o sistema gera a proposta de compra, em formulário padrão, a qual deverá ter preenchida os dados faltantes e ser assinada pelo proponente;
  - Na mesma data da marcação, deverá ser providenciada a abertura da conta-caução (tipo 008);
  - A Agência irá providenciar a digitalização da proposta e do recibo da caução para encaminhamento pelo próprio sistema a GILIE/CT;
  - Se em D+1 não houver a carga no sistema da proposta e comprovante de depósito da caução digitalizados, o sistema automaticamente cancelará aquela proposta, liberando o imóvel para novas ofertas.

## Exemplo de valores.

- Valor de Avaliação: R$ 150.000,00;
- Valor de Venda: R$ 90.000,00. (Valor mínimo aceito);
- Valor da Caução: R$ 4.500,00. (**5% do Valor de Venda**);
- Valor da Proposta Vencedora: R$ 90.000,00.

✓ *O imóvel será vendido ao proponente que apresentar a primeira proposta, tomando por base a data e horário da realização do depósito caução, a partir da data e horário definido em Edital.*

✓ *Caso a proposta apresentada não seja vencedora, o valor depositado em garantia, Caução, será devolvido ao licitante, após a análise e homologação do resultado.*

✓ *Caso a proposta seja vencedora, o valor depositado em garantia, Caução, será devolvido ao licitante após a finalização do processo de venda do imóvel, sendo assim, o valor não poderá ser utilizado para integrar a operação.*

# ATENÇÃO!!!!!!

*Nos casos de utilização de financiamento, recomendamos a realização de análise de crédito previamente à participação no certame (Leilão, Licitação ou Venda Direta).*

## *Quais as vantagens oferecidas pela CAIXA a quem deseja adquirir um dos imóveis da Caixa à venda?*

*Ao adquirir um imóvel* CAIXA *você tem garantidos a legalidade da documentação do imóvel; a possibilidade de aquisição com financiamento e ainda a certeza de que contas e impostos em atraso serão pagos pela* CAIXA *(desde que o comprador não seja o responsável pelos débitos existentes, venda ao Ocupante), salvo em licitações especiais, com pendências, lançadas esporadicamente pela CAIXA.*

## Que tipos de imóveis da *CAIXA* estão à venda?

Estão a venda casas, apartamentos, terrenos, Barracões, Imóveis Comerciais e outros tipos de imóveis de diversos valores.

## Quem pode adquirir imóveis da Caixa?

Podem adquirir imóveis da CAIXA qualquer pessoa, física ou jurídica, com exceção de empregados e dirigentes da CAIXA que atuem na SUHEN ou SUINP e áreas vinculas, conforme quadro abaixo.

| SUINP (5020) | | | |
|---|---|---|---|
| GEIMP (5304) | GEIPT (5530) | GETER (5516) | |
| | GILIE (12 Filiais) | CEOCV (7015) | CETER (7016) |
| *Vedação se estende a relação de parentesco, até terceiro grau civil conjuges e/ou companheiros,* | | | |

| SUHEN (5256) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GEHEN (5263) | GEHPA (5280) | SUEHA (5081) | SUEHB (5085) | SUEHC (5086) | SUEHD (5087) | SUEHE (5089) |
| 7496 | | GIHAB (17 Filiais) | GIHAB (17 Filiais) | GIHAB (22 Filiais) | GIHAB (12 Filiais) | GIHAB (13 Filiais) |
| *Vedação se estende cônjuges e/ou companheiros.* | | | | | | |

Os empregados CAIXA não podem ser atendidos por Imobiliárias e Corretores Credenciados.

CAIXA
A vida pede mais que um banco

## *A CAIXA possibilita a aquisição financiada do(s) imóvel(is) e utilização do FGTS?*

- *Sim, com algumas exceções devidamente informadas no Edital de Leilão ou Licitação (Leia sempre o Edital);*

- *No caso de financiamento, o prazo, as modalidades, as condições do interessado e os valores deverão enquadrar-se nas exigências da CAIXA. Inteire-se das condições necessárias junto a uma Agência da CAIXA.*

  ✓ *Recomendamos a realização de análise de crédito antes da apresentação de propostas.*

- *Para a utilização de FGTS com a finalidade de aquisição de imóvel, deverão ser observadas as condições vigentes do Conselho Curador do FGTS. Inteire-se das condições necessárias junto a uma Agência da CAIXA.*

## *A CAIXA possibilita a aquisição utilizando Consórcio?*

*Não, pois os prazos para liberação dos valores pelos Consórcios excedem os prazos de pagamento definidos no edital. Além disso, os consórcios têm os imóveis como garantia, o que não é possível nos casos dos imóveis adjudicados CAIXA/EMGEA.*

## *A CAIXA possibilita a aquisição utilizando Financiamento por outra Instituição Financeira?*

*Não, uma vez que para concessão de financiamento em outras instituições, a CAIXA/EMGEA figurariam como vendedoras, tendo que disponibilizar toda documentação da empresa a outro banco, o que não seria possível. Ademais, os prazos para concessão do financiamento por outras instituições ultrapassam os limites de tempo definidos em edital.*

## *Como adquirir o imóvel?*

*Os imóveis da CAIXA à venda podem ser adquiridos por meio de Leilão, Licitação (Disputa Fechada ou Aberta) e Venda Direta.*

## *O que é Depósito de Caução?*

*O Depósito Caução é uma garantia que habilita a proposta apresentada pelo interessado nas modalidades Licitação Fechada e venda direta.*

*Ele corresponde a **5% do Valor de Venda do Imóvel** que você deseja adquirir e deve ser recolhida em uma conta de Caução, Tipo 008, aberta no nome do interessado, em uma Agência da Caixa, tendo por Favorecido a CAIXA ou EMGEA conforme a origem do imóvel, informada no Edital.*

# PERGUNTAS FREQUENTES

## *Como saber se o imóvel está ocupado?*

*Essa informação consta dos Editais de Leilões e Licitações, assim como no site da CAIXA, segue imagem ilustrativa, site da CAIXA e Edital.*

**Valor de venda: R$ 600.000,00**

Tipo de imóvel: **Casa**
Situação: **Ocupado**

Área total = **140,00m2**
Área privativa = **140,00m2**
Área do terreno = **268,00m2**
Quartos: **2**
Garagem: **2**

Agende uma visita | Incluir na minha lista | Voltar

| Estado: SP | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cidade: VOTORANTIM | | | | | | | |
| | Empreendimento | Endereço | Bairro | Descrição | Valor de Venda (R$) | Valor de Avaliação (R$) | Estado de Ocupação |
| 154 | | RUA MARIA BENEDITA VILAS BOAS ALBERGONI N. 101 LT 58, QD D | REAL PARQUE | Casa, 46,66 m2 de área total, 46,66 m2 de área privativa, 140m2 de área do terreno, 2 qts, a.serv, WC, sl, cozinha, 1 vaga de garagem, CHB 08.2196.5820494-4. MATRÍCULA Nº 7.530 - 1º CRI DE VOTORANTIM/SP. IPTU 134414104520000030. | 72.132,58 | 134.000,00 | Ocupado |

CAIXA
A vida pede mais que um banco

## *Se eu comprar um imóvel ocupado, quem será responsável por retirar o ocupante?*

*Os imóveis CAIXA são vendidos no estado físico e de ocupação em que se encontram. Sendo assim, após a aquisição, o comprador deverá negociar a saída do ocupante, ou efetuar o acionamento judicial para tomada da posse do imóvel.*
*Consulte um advogado: A lei está do seu lado:*

*"O artigo 30 da Lei 9.514/97 diz o seguinte:*
*Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome."*

## *Se eu desistir da aquisição do imóvel, o que acontece?*

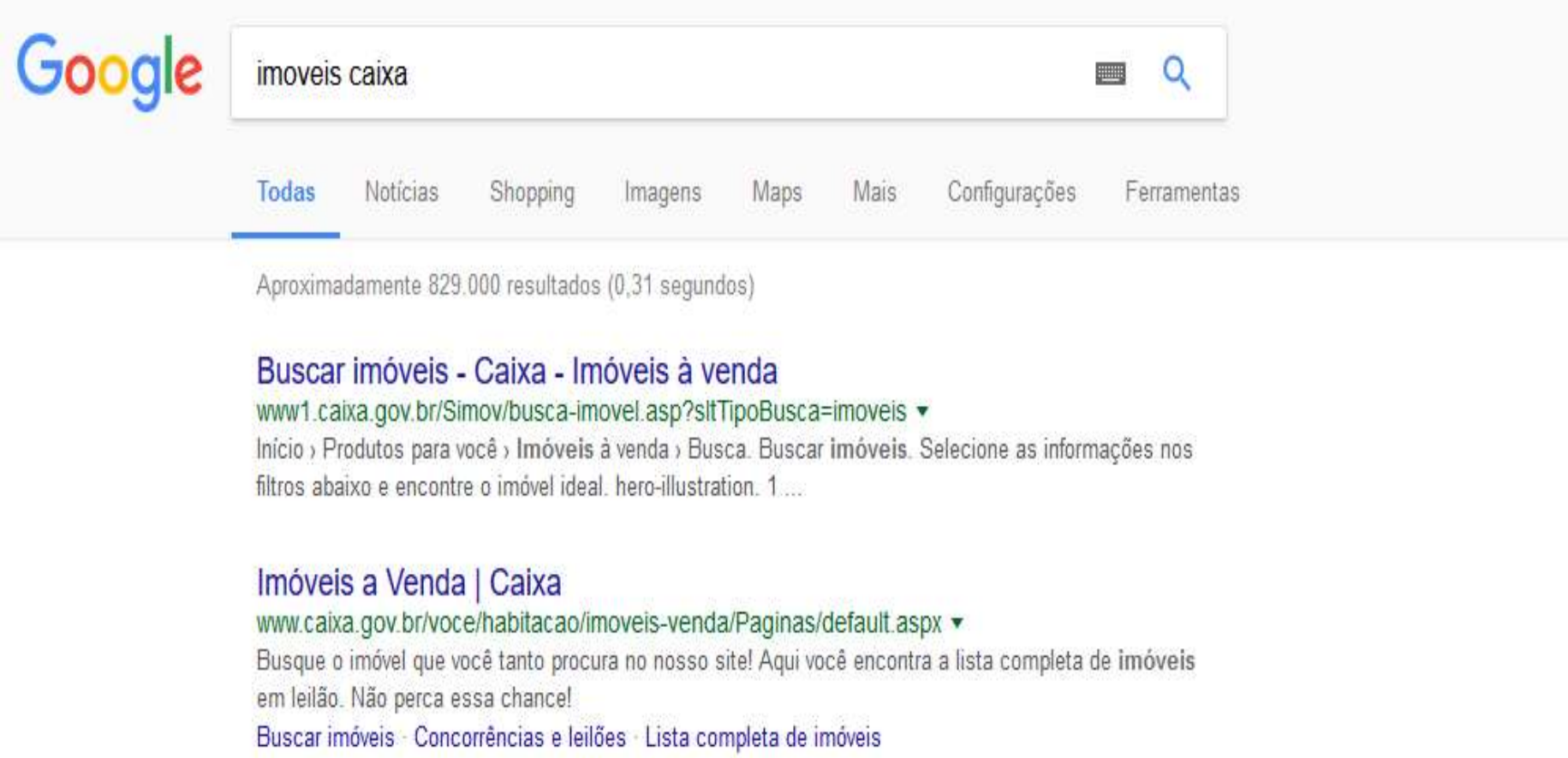
- *Caso a desistência seja realizada pelo comprador sem justa causa, o valor pago a CAIXA a titulo de caução; (nos casos de Licitação Fechada ou Venda Direta), ou, sinal e comissão do leiloeiro, (nos casos de Leilões Públicos ou Licitação Aberta), serão apropriados pela CAIXA a titulo de multa;*

- *Caso haja justa causa, tais como; decisão judicial posterior, informações comprovadamente divergentes constantes do edital, entre outras, após constatação e deferimento da CAIXA, será realizado o distrato da operação, com a devolução dos valores pagos pelo arrematante, tais como: Valores utilizados para pagamento do imóvel; inclusive parcelas pagas de financiamento, despesas cartorárias e tarifas.*

# CONSULTA IMOVEIS

***ACESSE O SITE: www.caixa.gov.br/ximoveis***

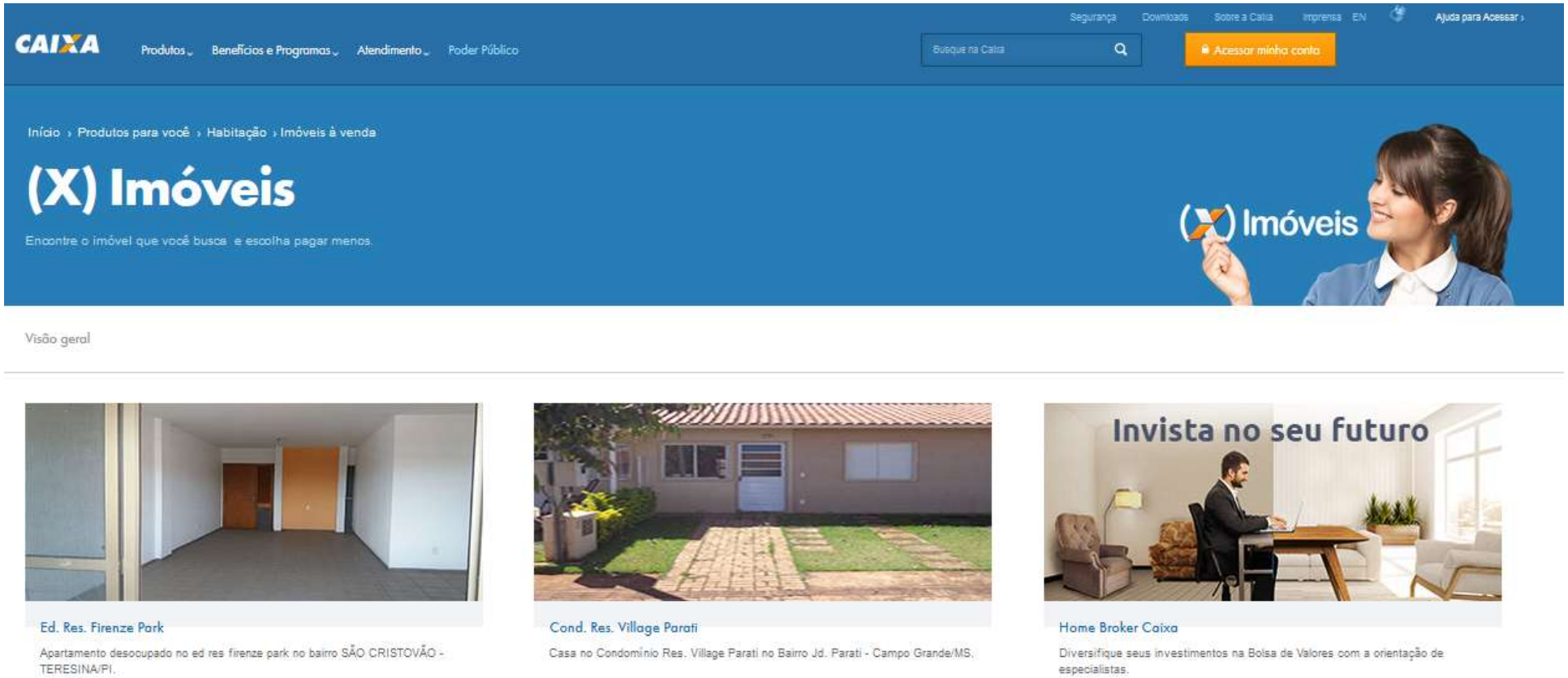
***OU, digite no Google: Imóveis CAIXA.***




CAIXA
A vida pede mais que um banco

# URL IMOVEIS.CAIXA

- A relação dos imóveis, editais e todas as informações necessárias, podem ser consultadas através do site da CAIXA:




CAIXA
A vida pede mais que um banco

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº 0725/2017 - CC/GILOG/CT

- **Leia o Edital com atenção;**
- **O Edital e as Informações necessárias estão no Site da CAIXA e do CRECI;**
- **Documentação para Habilitação no Credenciamento:**

✓ Para **Pessoa Jurídica:**

- Certidão simplificada da Junta Comercial;
- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- Cópia do documento de identificação dos sócios, legal e válido.

✓ Para **Pessoa Física:**

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

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº 0725/2017 - CC/GILOG/CT

- **Regularidade fiscal e trabalhista da pessoa jurídica e pessoa física:**
  - ✓ Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional (Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União – CND - ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CPEND), na forma da lei;
  - ✓ Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal, na forma da lei;
  - ✓ Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante à Justiça do Trabalho, comprovada por meio de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeito de Negativa, cujo prazo de validade, conferido por lei, é de 180 (cento e oitenta) dias.

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº 0725/2017 - CC/GILOG/CT

- **Qualificação técnica:**
  - ✓ Para **Pessoa Jurídica:**
    - Prova de inscrição regular da pessoa jurídica proponente no **CRECI – Conselho Regional de Corretores Imobiliários,** dentro do seu prazo de validade;
  - ✓ Para **Pessoa Física:**
    - Prova de inscrição regular da proponente no **CRECI – Conselho Regional de Corretores Imobiliários,** dentro do seu prazo de validade;

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº 0725/2017 - CC/GILOG/CT

- **Apresentar ainda no envelope "documentação":**
  - ✓ Declaração conforme modelo do Anexo III;
  - ✓ Termo de Compromisso de Combate à Corrupção e de Responsabilidade Sócio-Ambiental (Anexo V);
  - ✓ Declaração, conforme Anexo VI, de que o signatário pessoa física, ou no caso de empresa, que seu(s) sócio(s), dirigente(s) ou administrador(es) não é(são) empregado(s) da CAIXA e não possui(em) vínculo familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, nos termos dos artigos 1.591 a 1.595 da Lei nº. 10.406/2002 – Código Civil):

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº 0725/2017 - CC/GILOG/CT

- **Apresentar ainda no envelope "documentação":**
  - ✓ Declaração, conforme Anexo VI, ...:
    - Empregado(s) detentor(es) de cargo comissionado que atue(m) em área da CAIXA com gerenciamento sobre o contrato ou sobre o serviço objeto do presente credenciamento;
    - Empregado(s) detentor(es) de cargo comissionado que atue(m) na área demandante do credenciamento;
    - Empregado(s) detentor(es) de cargo comissionado que atue(m) na área que realiza o credenciamento;
    - Autoridade da CAIXA hierarquicamente superior às áreas supra-mencionadas.

- **Encaminhar documentação para: gilogct08@caixa.gov.br.**

# O QUE PODE E O QUE NÃO PODE:

- Publicar em Mídias em geral a atuação como Imobiliária/Corretor Credenciado pela CAIXA: **PODE;**
- Utilizar a Logomarca da "CAIXA" em qualquer material de divulgação, internet, cartões de visita ou qualquer outro documento ou informativo: **NÃO PODE**;
- Divulgar os Imóveis à Venda, sua descrição e demais detalhes: **PODE**;
- Afixar "cartazes" ou qualquer outro tipo de propaganda nos imóveis à venda, quer seja internamente ou em suas áreas comuns: **NÃO PODE**;
- Divulgar ou anunciar que detém a "exclusividade" para a venda dos imóveis, quer seja geral ou de uma unidade específica: **NÃO PODE**;
- Cobrar do adquirente, qualquer valor, pela prestação dos serviços de corretagem na venda dos Imóveis Adjudicados da CAIXA em Venda Direta: **NÃO PODE**.

## GILIE/CT – Gerencia de Alienação de Bens da CAIXA.

Endereço Filial: Rua José Loureiro, 195 – 9º Andar.
Endereço Representação: Av. Mauro Ramos, 825 – 1º Andar.

- Gerente de Filial: **Rodney** Luis Trevisan.

- Coordenadores responsáveis pelo processo Alienar:
  - ✓ **Marcos** Augusto Azevedo (41) 3207-2616 – giliect01@caixa.gov.br;
  - ✓ **Adylles** S. Weiss, eventual (41) 3207-2661 – giliect01@caixa.gov.br;

  - ✓ **Sérgio** Bonet (48) 3878-8303 – reliefl@caixa.gov.br;
  - ✓ Elisa**Bete** Goinski de Almeida (48) 3878-8313 – reliefl@caixa.gov.br.

# OBRIGADO

CAIXA
A vida pede mais que um banco

Julho 2015