

REGRAS DA VENDA ONLINE – IMÓVEIS CAIXA**SUMÁRIO**

| | | |
|----|--|----|
| 1 | OBJETIVO | 2 |
| 2 | FORMA DE DISPUTA | 2 |
| 3 | PARTICIPAÇÃO E IMPEDIMENTOS | 2 |
| 4 | INTERMEDIACÃO E ASSESSORAMENTO POR CREDENCIADO CAIXA | 3 |
| 5 | ACESSO À ÁREA DE DISPUTA | 3 |
| 6 | APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA | 4 |
| 7 | VALOR MÍNIMO E LANCE | 5 |
| 8 | FORMAS DE PAGAMENTO | 6 |
| 9 | APURAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA | 6 |
| 10 | HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO | 7 |
| 11 | ALTERAÇÃO DA PROPOSTA | 7 |
| 12 | PAGAMENTO | 7 |
| 13 | CONTRATAÇÃO | 8 |
| 14 | ARREPENDIMENTO E DESISTÊNCIA | 9 |
| 15 | PENALIDADES | 9 |
| 16 | DÉBITOS E PENDÊNCIAS DO IMÓVEL | 10 |
| 17 | RESPONSABILIDADES DO PROPONENTE/COMPRADOR | 11 |
| 18 | EVICÇÃO DE DIREITO E DISTRATO | 12 |
| 19 | TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS | 12 |
| 20 | INTEGRIDADE DO SISTEMA | 13 |
| 21 | DISPOSIÇÕES FINAIS | 13 |
| 22 | ANEXO I | 15 |
| 23 | ANEXO II | 16 |
| 24 | ANEXO III | 17 |

ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

Inclusão: [3.1.2.2](#); [17.1.6](#) e [21.9.2](#)

Alteração: [3.1.2](#); [3.1.2.1](#); [3.2](#); [16.2.2](#) e [16.2.3](#)

Exclusão do antigo item 3.2.1.

REGRAS DA VENDA ONLINE – IMÓVEIS CAIXA**1. OBJETIVO**

1.1. Apresentar as regras de Alienação de Imóveis de propriedade da CAIXA, nas modalidades Venda Online [MN, [2.1](#)] e Compra Direta [MN, [2.2](#)], acessível através do Portal Imóveis CAIXA www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, na forma da lei 13.303, de 30/06/2016; Art. 28. § 3º.

1.2. As regras de alienação de imóveis nas modalidades Leilão e Licitação Aberta seguem o disposto nos Editais vinculados a cada oferta.

2. FORMA DE DISPUTA**2.1. VENDA ONLINE**

2.1.1. Venda Online é a modalidade em que imóvel permanece disponível no www.caixa.gov.br/imoveiscaixa para o recebimento de propostas, enquanto o cronômetro estiver em contagem regressiva.

2.1.1.1. Nos 05 (cinco) minutos finais da disputa, caso o imóvel receba proposta de valor superior ao maior lance registrado, o cronômetro é prorrogado por mais 05 minutos, recorrentemente, enquanto houver cobertura do maior lance.

2.1.1.2. Propostas intermediárias (iguais ou menores que o maior lance registrado), não prorrogam o cronômetro.

2.2. COMPRA DIRETA

2.2.1. Compra Direta é a modalidade disponível no www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, sem cronômetro, em que é classificada a primeira proposta igual ou superior ao valor mínimo informado no anúncio do imóvel.

2.2.2. Cabe à CAIXA, conforme sua estratégia de venda, a decisão de manter ou não o imóvel disponível na Compra Direta, não havendo qualquer obrigatoriedade pela manutenção do imóvel para venda nesta modalidade.

3. PARTICIPAÇÃO E IMPEDIMENTOS

3.1. Podem participar das disputas online para aquisição de imóveis CAIXA ou imóveis de terceiros, com exceção daqueles listados no item [MN, [3.2](#)]:

- 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.

3.1.1. 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.

3.1.2. Cidadãos estrangeiros e brasileiros residentes no exterior podem participar, desde que atendam integralmente aos requisitos de habilitação previstos neste edital.

3.1.2.1. O participante estrangeiro, bem como o brasileiro residente no exterior, deve buscar orientação jurídica especializada previamente à habilitação e eventual arrematação, especialmente quanto às restrições legais aplicáveis à aquisição de imóveis no Brasil, como aquelas relativas a imóveis rurais, áreas de segurança nacional e outras situações reguladas por legislação específica.

3.1.2.2. Os documentos emitidos fora do território nacional, inclusive aqueles apresentados por cidadãos brasileiros residentes no exterior ou por estrangeiros, devem ser acompanhados de tradução pública juramentada, realizada por tradutor público devidamente registrado no Brasil, conforme disposto no artigo 224 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), salvo quando redigidos originalmente em língua portuguesa por autoridade consular brasileira competente.

3.2. Estão impedidos de adquirir imóveis CAIXA os seguintes interessados:

- dirigente da CAIXA (Presidente, Vice-Presidentes e Diretores Executivos da CAIXA e de suas subsidiárias integrais), seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avôs, netos, bisavôs e bisnetos);
- empregado da CAIXA que atue especificamente nas unidades GESEC, CEMAB, CEVEN, seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avôs, netos, bisavôs e bisnetos);
- autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada.
- O microempreendedor individual (MEI), uma vez que a aquisição de bens é vedada por lei.

3.2.1. Os empregados lotados em qualquer outra unidade da CAIXA, bem como na VILOS, DEOPE e SUOTC podem adquirir imóveis AMV de propriedade da CAIXA, exceto se forem Vice-presidentes e Diretores, que são enquadrados como dirigentes.

3.2.2. O impedimento listado no item [MN, [3.2](#)] não se aplica à aquisição de imóveis AMV de propriedade da CAIXA na modalidade de Compra Direta, item [MN, [2.2](#)].

4. INTERMEDIÇÃO E ASSESSORAMENTO POR CREDENCIADO CAIXA

4.1. Pensando na melhor experiência de compra para o cliente, a CAIXA criou os serviços de INTERMEDIÇÃO de venda e o ASSESSORAMENTO de venda, prestados por imobiliárias/corretores credenciados, com custo pago exclusivamente pela CAIXA.

4.2. A intermediação de venda é o ato de prospecção de cliente para a compra do imóvel, bem como sua devida orientação quanto ao preço, condições e prazos de pagamento, aprovação prévia de financiamento, assessoria e/ou preenchimento da proposta no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa e demais esclarecimentos quanto ao disposto nas regras de venda, previamente ao pagamento do boleto, além dos demais serviços descritos no [MN, [Anexo III](#)].

4.2.1. Na intermediação de venda, a imobiliária/corretor deve vincular seu número do CRECI à proposta no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa ou orientar ao cliente para que o faça na etapa 3 – “Agência de contratação e Intermediação da Venda” [MN, [6.3.3](#)].

4.3. O assessoramento de venda ocorre nos casos em que não ocorrer a prospecção pela imobiliária e sim compra realizada diretamente pelo cliente. Nesse caso, na etapa 6 – “Assessoramento de Vendas Imobiliária Credenciada CAIXA” [MN, [6.3.6](#)] da efetivação da proposta no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa é obrigatório que o cliente escolha uma empresa credenciada para realização dos serviços de assessoramento descritos no [MN, [Anexo III](#)].

4.3.1. A relação de empresas credenciadas é apresentada ao cliente de forma randômica, respeitada a seguinte ordenação: primeiramente todas as existentes no Município do imóvel e, posteriormente, a vinculação negocial CAIXA e Estado (UF).

4.3.2. O corretor/imobiliária indicado pelo cliente para prestação dos serviços recebe e-mail da CAIXA, comunicando sua indicação, devendo entrar em contato com o proponente classificado para início do atendimento, no prazo de até 24 horas a partir do recebimento da informação.

4.4. Não é permitida a inserção ou alteração da informação de intermediação ou assessoramento da proposta no Portal Imóveis CAIXA após a sua concretização, salvo raras exceções e mediante comprovação de histórico de atendimento prévio/prospecção do cliente, que configure em “Intermediação”, cujas datas atestem anterioridade à inclusão da proposta.

4.5. A empresa credenciada busca solucionar as questões apresentadas pelo cliente, acompanha o processo em todas as etapas e aciona a CAIXA quando necessário, de modo que a comunicação atende ao seguinte fluxo: CLIENTE > CORRETOR/IMOBILIÁRIA CREDENCIADA > CAIXA.

4.6. A CAIXA não efetua pagamento de comissão por intermediação ou assessoramento no caso de aquisição de imóvel por corretores credenciados pela CAIXA, seus respectivos cônjuges/companheiros e parentes diretos até 3º grau (em linha reta ou colateral) ou, no caso de imobiliária, seus sócios, empregados e corretores vinculados.

5. ACESSO À ÁREA DE DISPUTA

5.1. Primeiramente, o cliente acessa o portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa e encontra o imóvel de interesse, que pode estar localizado em qualquer parte do território brasileiro.

5.2. Em seguida, acessa a área restrita de disputa, clicando no botão “Fazer uma proposta” ou clicando no botão “Minhas Disputas”. Automaticamente o cliente é direcionado para a página do Login CAIXA/SISET.

Login CAIXA/SISET

5.3. O SISET (Sistema de Identidade e Segurança de Entidades Externas) permite acesso unificado a diversos sistemas e serviços da CAIXA que requerem autenticação de usuários externos por meio do Login CAIXA.

5.3.1. A criação do usuário no SISET é realizada por autocadastramento pelo usuário, seguindo a jornada de onboarding digital, ou por empregado nas agências diretamente no SISET.

5.3.2. Caso seja o primeiro acesso a um sistema ou serviço da CAIXA, é necessário realizar seu autocadastramento no Siset, clicando em “É novo por aqui? Cadastre-se” e preenchendo os dados solicitados.

5.3.3. O acesso ao Login CAIXA/Siset é realizado sempre através de CPF e senha, uma vez que o cadastramento é exclusivo para Pessoas Físicas.

5.3.3.1. Para propostas em nome de Pessoas Jurídicas o cadastro no Siset é feito por uma Pessoa Física, podendo ser o representante legal da empresa ou corretor/imobiliária credenciados, mediante o cadastramento de seu CPF no referido sistema de autenticação.

5.3.4. Caso o cliente já tenha feito o cadastramento no Siset anteriormente, basta informar a Identificação do Usuário (CPF) > informar que não é um robô e clicar em próximo > clicar em receber código de validação > verificar no e-mail cadastrado o código de validação > digitar código recebido > informar a senha.

5.3.5. Caso haja dificuldades com esse acesso ou a necessidade de regularização do Login CAIXA no Siset, o cliente deve se dirigir a uma agência da CAIXA, com documento de identificação válido e com foto. Na agência, informa que precisa de alteração ou desbloqueio no LOGIN.CAIXA/Siset.

5.3.6. A senha de acesso é pessoal e intransferível e requer sigilo absoluto. Desta forma, cabe 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.

5.3.7. Para alterar uma senha em caso de esquecimento, o usuário acessa o ambiente do Login CAIXA e clica na opção “Esqueceu sua senha?”.

5.3.7.1. Ao clicar na opção “Esqueceu sua senha?” é solicitado o número do CPF do usuário para o recebimento de instruções sobre como criar uma nova senha.

5.3.8. Em caso de dúvidas sobre o cadastramento ou senha de acesso ao Login CAIXA, clicar na opção “Preciso de ajuda”.

5.4. Após o cadastramento ou identificação do usuário no Login CAIXA/Siset, o cliente acessa a área restrita de disputa do Portal Imóveis CAIXA.

5.5. Dados cadastrais

5.5.1. Caso o cliente seja o próprio proponente ou representante (Leiloeiro, Corretor, imobiliária ou Representante legal de PJ) e seja o primeiro acesso à área restrita de disputa, é necessário preencher seus dados cadastrais e de seu cônjuge (se houver), na opção “Dados Cadastrais” > Sou o proponente (Pessoa física).

5.5.2. Os dados cadastrais não devem conter caracteres especiais tais como “ç ~”, . acento (‘) ° º” e não devem divergir das informações prestadas no Login CAIXA/Siset.

5.5.3. Caso seja Representante legal de Pessoas Jurídica, Leiloeiro, Corretor ou Imobiliária e já tenha preenchido seus dados cadastrais como Pessoa Física, deve-se clicar novamente na opção “Dados Cadastrais” > Sou o representante (Leiloeiro, Corretor, imobiliária ou Representante legal) e preencher os dados cadastrais da pessoa representada, que pode ser PF ou PJ.

5.5.4. O Representante legal de Pessoas Jurídica, que será identificado no cadastro como “sócio responsável”, pode ser um terceiro designado em assembleia pelos sócios da empresa. Não há necessidade de ser um dos sócios da empresa.

5.5.5. No caso de propostas em nome de Pessoas Jurídicas apresentada por Leiloeiro ou Imobiliária/Corretor é necessário preencher, além dos dados da PJ, também os dados cadastrais Pessoa Física do Representante legal da Pessoa Jurídica.

5.5.6. A atualização dos dados cadastrais pode ser feita a qualquer momento, clicando no botão “Dados Cadastrais”.

6. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA

6.1. As propostas são realizadas exclusivamente em ambiente online, no www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, por meio de acesso identificado.

6.2. Após cumprir o procedimento descrito no item [MN, 5], o proponente, representante legal de PJ, leiloeiro ou corretor/imobiliária pode registrar propostas na Venda Online ou Compra Direta.

6.2.1. São aceitos no máximo 8 proponentes por proposta de venda e todos devem estar devidamente cadastrados, conforme [MN, 5].

6.3. Os interessados seguem 7 (sete) etapas para o cadastramento de proposta:

6.3.1. Etapa 1 – Imóvel selecionado: Confere o imóvel selecionado, marque a caixa “Estou ciente de que estou preenchendo uma proposta de compra e não uma simulação” e clique no botão “Próximo”;

6.3.2. Etapa 2 – Dados do(s) Proponente(s): Todos os participantes da proposta (máximo 8) devem ser adicionados nessa etapa.

6.3.2.1. Se proponente Pessoa Física, confere ou informa os dados do proponente e demais participantes, se for o caso.

6.3.2.2. Se representante legal de PJ, leiloeiro, corretor/imobiliária, marca o campo “Sou o representante (Corretor, Imobiliária ou Representante legal)” e preenche os dados do(s) cliente(s) interessado(s) na aquisição do imóvel.

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

6.3.2.3. Caso haja divergência ou precise atualizar os dados, acessa a opção “Meus dados”.

6.3.3. Etapa 3 – Agência de contratação e Intermediação da Venda:

6.3.3.1. Caso a venda do imóvel seja realizada por um corretor ou imobiliária credenciada, responda sim à pergunta “Alguma Imobiliária da CAIXA está te atendendo?” e, no quadro abaixo, informe o CRECI do corretor/imobiliária.

6.3.3.1.1. Caso o proponente não saiba o número do CRECI, deve ser perguntado ao corretor/imobiliária, uma vez que, após a inclusão da proposta, não há possibilidade de alternância do serviço de assessoramento para intermediação.

6.3.3.2. Informe o número da agência CAIXA de contratação desejada. Em caso de dúvida, clique em “Consultar agências”

6.3.4. Etapa 4 – Forma de pagamento: Apresente sua proposta financeira, observando as informações sobre as formas de pagamento permitidas para o imóvel constantes nos dados do imóvel (Etapa 1) e as modalidades de pagamento, conforme [MN, [8](#)] desta regra.

6.3.5. Etapa 5 – Dados bancários: Fornece os dados bancários (Banco, Agência, Conta, Dígito da conta), para o caso de ressarcimento de valores por parte da Caixa.

6.3.6. Etapa 6 – Assessoramento de Vendas Imobiliária Credenciada CAIXA: Caso não tenha sido indicado CRECI na etapa 3, nesta etapa é obrigatória a indicação de imobiliária credenciada para assessoramento da venda.

6.3.6.1. O cliente deve responder à pergunta obrigatória “Como você gostaria que fosse sua jornada de assessoramento, assinatura de contrato e registro?”, tendo as opções “Digital” e “Convencional”.

6.3.6.1.1. Algumas UF não possuem corretor/imobiliária credenciado para a prestação do serviço por meio de jornada digital.

6.3.6.1.2. A jornada digital e convencional tem relação exclusiva com o acompanhamento da assinatura do instrumento contratual, envio ao Tabelionato de Notas, quando aplicável, e Cartório de Registro de Imóveis. Os demais serviços prestados no Assessoramento permanecem inalterados.

6.3.6.1.3. Ao selecionar a opção de jornada Digital, a assinatura do instrumento contratual, envio ao Tabelionato de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis se dará por vias eletrônicas, conforme previsto no subitem [MN, [13.6](#)].

6.3.7. Etapa 7 – Declaração: São 4 declarações e termos que o cliente deve ler atentamente, selecionar as opções e aceitar as condições:

- Declarações de origem de recursos e veracidade de informações prestadas;
- Declaração de vedação ao nepotismo e grau de parentesco;
- Termo de autorização do uso de dados cadastrais e
- Declaração de aceite das Regras da Venda Online.

6.4. Ao final, clica na opção “Gravar proposta”.

7. VALOR MÍNIMO E LANCE

7.1. O “Valor Mínimo de Venda”, indicado na página de cada imóvel, é o menor valor pelo qual um imóvel pode ser vendido, não sendo acatadas propostas inferiores ao mínimo.

7.2. Enquanto o imóvel estiver em disputa (cronômetro em contagem regressiva), é facultado ao proponente a realização de lance superior ao maior lance registrado ou a realização de lance intermediário.

7.2.1. Lance intermediário é aquele que permite ao proponente cobrir seu último lance registrado, em conformidade com o item [MN, [7.4](#)] e desde que respeitado o “Valor Mínimo de Venda”, aumentando o valor da sua proposta, sem necessariamente cobrir o maior lance registrado para o imóvel, visando melhorar a sua classificação.

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

7.3. 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).

7.4. A partir da segunda proposta apresentada pelo mesmo proponente, a diferença positiva de valor entre as propostas não deve ser inferior a:

- R\$ 1.000,00. (Mil Reais), para imóveis com valor de R\$ 00,00 à R\$ 500.000,00;
- R\$ 5.000,00. (Cinco mil Reais), para imóveis com valor de R\$ 500.000,00 à R\$ 1.000.000,00;
- R\$ 10.000,00. (Dez Mil reais), para imóveis com valor acima de R\$ 1.000.000,00.

7.5. O proponente, enquanto 1º Classificado, não pode apresentar nova proposta para o mesmo imóvel.

7.6. Caso haja mais de um proponente na disputa, sempre que houver apresentação de uma nova proposta, é sugerido aos outros participantes, de forma automática, um valor suplementar, respeitando o previsto no item [MN, [7.4](#)].

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

7.6.2. Sempre que houver incremento, seja de forma manual ou automática, os valores são adicionados ao campo destinado ao pagamento à vista com recursos próprios, cabendo ao proponente classificado alterar a forma de pagamento escolhida, bem como realizar outras modificações na proposta de aquisição do imóvel, conforme item [MN, [11](#)].

8. FORMAS DE PAGAMENTO

8.1. Cada imóvel possui suas próprias condições de pagamento, que devem ser verificadas na página do anúncio do imóvel ou na etapa 1 [MN, [6.3.1](#)], podendo ser:

- Exclusivamente à vista (somente recursos próprios).
- Recursos próprios com:
 - Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.
 - Permite financiamento - somente SBPE. Consulte condições antes de efetuar a proposta.

8.1.1. Não são aceitas outras formas de pagamento além das constantes no anúncio do imóvel.

8.1.2. Os interessados no financiamento habitacional na modalidade SBPE e/ou utilização do recursos da conta vinculada do FGTS devem comparecer em qualquer agência da CAIXA ou Correspondente Bancário CAIXA (CCA), a fim de conhecer as linhas de financiamento, a disponibilidade do crédito e suas condições específicas de enquadramento, tanto do(s) proponente(s) e/ou grupo familiar quanto do imóvel pretendido, submeter-se à análise de risco, obter a aprovação do crédito e verificar os impedimentos para contratação simultânea de financiamentos ANTES da participação na disputa, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não contratação dentro do prazo previsto nesta norma e suas consequências.

8.1.3. O preenchimento dos campos relativos ao financiamento habitacional e/ou FGTS não garante aprovação da operação com tais valores, assim como as condições verificadas quando da análise de crédito, realizada conforme mencionado no item [MN, [8.1.2](#)], são apenas referenciais, sendo válidas as condições próprias da modalidade de financiamento vigentes na data da contratação.

8.2. Recursos próprios: Valor ofertado em moeda nacional corrente.

8.2.1. A título de entrada, exige-se o pagamento em recursos próprios, de pelo menos 5% do valor total da proposta, mesmo nos casos de utilização de FGTS ou de crédito habitacional na modalidade SBPE, ainda que a análise de risco autorize a concessão de 100% de financiamento.

8.2.2. A entrada de 5%, paga através de boleto [MN, [12](#)], é obrigatória para qualquer imóvel, exceto em eventos promocionais ou convênios, quando pode ser dispensada a entrada e autorizado o financiamento 100%, respeitadas as condições de enquadramento do proponente e do imóvel.

8.3. 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 coobrigado registrados na proposta.

8.3.1. A utilização dos recursos vinculados ao FGTS está condicionada a:

- Informação contida na página de oferta do imóvel, conforme item [MN, [8.1](#)].
- Verificação prévia pelo proponente, em Agência ou CCA, quanto à possibilidade de utilização dos recursos do FGTS no imóvel pretendido.
- Cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador do FGTS e legislação vigente, para uso de recursos oriundos do FGTS.

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

8.4.1. A utilização de recursos oriundos de financiamento habitacional está condicionada a:

- Informação contida na página de anúncio do imóvel, conforme [MN, [8.1](#)].
- Aprovação na análise de risco de crédito para os proponentes e/ou coobrigados.
- O(s) contratante(s) deve(m) ser Pessoa Física.

- Disponibilidade de orçamento da linha de crédito.

8.4.2. Caso o proponente faça jus ao subsídio verificado no simulador habitacional CAIXA, este valor deve compor o valor total da operação de crédito (valor financiamento + subsídio).

9. APURAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA

9.1. Na Venda Online é considerado classificado para aquisição do imóvel em disputa o proponente que tiver apresentado a maior proposta financeira, quando o cronômetro chegar a 00:00 (zero).

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

9.2. Na Compra Direta é considerado classificado o proponente que apresentar a primeira proposta com valor igual ou superior ao “valor mínimo” informado no anúncio do imóvel.

10. HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

10.1. Na Venda Online, a CAIXA homologa a proposta classificada de aquisição do imóvel em até 5 dias úteis contados da finalização do prazo constante do cronômetro.

10.2. Na Compra Direta, a homologação ocorre após a apresentação da proposta.

10.3. O resultado homologado é divulgado no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa.

11. ALTERAÇÃO DA PROPOSTA

11.1. Após o encerramento da disputa (finalização do prazo do cronômetro), o proponente classificado acessa o portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa > botão “Busque seu imóvel” > botão “Meus Resultados” para:

- Alterar a forma de pagamento, se for de seu interesse (na opção “Meus Resultados” > Identificar a proposta que necessita de alteração > Clicar no botão “Alterar proposta”);

- Modificar a agência de contratação (somente nos casos de pagamento com financiamento ou aquisição com uso de FGTS);

- Incluir/excluir demais compradores coobrigados, se for o caso;

- Alterar o proponente de PF para PJ, desde que a empresa tenha sido constituída antes data da proposta, não seja MEI, esteja devidamente cadastrada em “Dados Cadastrais” e o proponente principal conste no quadro de sócios no cadastro da Receita Federal ou apresente documentação que lhe confira poderes de representação legal para atos de gestão.

11.1.1. É vedada a alteração nas formas de pagamento que altere o valor total da proposta, reduza os valores de recursos próprios já pagos e/ou preencha o campo recurso próprio com valor inferior a 5% do valor total, exceto na situação descrita no item [MN, [8.2.2](#)].

11.1.1.1. Nas propostas gravadas com parte financiada, é permitida a alteração da forma de pagamento para pagamento à vista, desde que o proponente tenha realizado o pagamento do boleto. Após alterar os valores da proposta o cliente emite o novo boleto dentro do prazo de 10 dias corridos da divulgação do resultado, sob pena de ser considerado desistente.

11.1.2. É vedada a exclusão do proponente principal.

11.1.3. Todos os proponentes e cônjuges (se houver) devem estar com dados cadastrais atualizados na área restrita do Portal Imóveis CAIXA, conforme item [MN, [5.5.1](#)], e devem ser informados na proposta.

11.1.4. Para alterar o canal de contratação (CCA ou agência) a agência abre solicitação via ATENDE. Não é possível ao proponente fazer esta alteração na proposta através do portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa.

11.2. As alterações na proposta não implicam em prorrogação do prazo para pagamento do boleto, conforme item [MN, [12](#)], tampouco prorroga o prazo de 30 dias para finalização da contratação previsto no item [MN, [13.2](#)].

11.3. O descumprimento das regras dispostas no item [MN, [11.1.1](#)] e [MN, [11.1.2](#)] implica em desclassificação da proposta.

12. PAGAMENTO

12.1. O proponente classificado tem prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contados a partir da data da homologação da proposta, para efetuar o pagamento do boleto referente a parte ofertada em recursos próprios e registrada na proposta.

12.1.1. O boleto é obtido no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, opção “Meus Resultados”, após divulgação do resultado homologado ou no ato da apresentação da proposta, nos casos de Compra Direta.

12.1.2. O boleto pode ser pago nos diferentes canais disponibilizados pela CAIXA (Internet Banking, ATM, etc.) e em outras instituições financeiras, não sendo permitido o pagamento do boleto por meio de cheque.

12.1.3. Durante os períodos promocionais, em que pode ser autorizada a dispensa da entrada e o pagamento 100% com financiamento habitacional CAIXA, o proponente classificado tem prazo máximo de 02 (dois) dias úteis para enviar a documentação (Documento de Identificação, Comprovante de Renda e Endereço) para ceven@caixa.gov.br, sob risco de cancelamento da proposta, caso não atendido.

12.1.4. No caso de pagamento 100% com recurso próprio, exclusivamente para propostas acima de R\$ 500 mil, além do prazo de 2 dias úteis para pagamento do primeiro boleto (5% do valor total da proposta), para pagamento do valor remanescente (95% do valor total da proposta), ficam autorizados os seguintes prazos de pagamento, contados a partir da data da homologação da proposta:

- De R\$ 500.000,01 a R\$ 1.000.000,00: Até 30 dias corridos: pagamento do segundo boleto, quitando o valor restante.
- De R\$ 1.000.000,01 a R\$ 2.000.000,00: Até 45 dias corridos: pagamento do segundo boleto, quitando o valor restante.
- De R\$ 2.000.000,01 a R\$ 5.000.000,00: Até 60 dias corridos: pagamento do segundo boleto, quitando o valor restante.
- De R\$ 5.000.000,01 a R\$ 10.000.000,00: Até 90 dias corridos: pagamento do segundo boleto, quitando o valor restante.
- Acima de R\$ 10.000.000,00: Até 120 dias corridos: pagamento do segundo boleto, quitando o valor restante.

12.1.4.1. Para todas as situações descritas no item [MN, [12.1.4](#)], o adquirente solicita à ceven@caixa.gov.br a geração do boleto de 5%. Somente após retorno da CEVEN a respeito da geração do boleto é que o proponente classificado acessa www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, opção “Meus Resultados” para emití-lo.

12.1.4.2. Cabe ao adquirente acompanhar o prazo e solicitar o boleto do valor complementar à ceven@caixa.gov.br. O não cumprimento dos prazos estabelecidos implica em cancelamento da proposta, com aplicação das penalidades previstas nesse regramento [MN, [15](#)].

12.1.5. Conforme item [MN, [11](#)], é permitida a alteração da forma de pagamento de financiamento para à vista, no todo ou em parte, desde que o proponente tenha realizado o pagamento do boleto referente a parte ofertada em recursos próprios.

12.2. Os proponentes vencidos não devem realizar qualquer pagamento.

13. CONTRATAÇÃO

13.1. O processo de contratação inicia após o pagamento do boleto [MN, [12.1](#)].

13.2. O prazo para assinatura do contrato de compra e venda (escritura pública ou contrato de financiamento habitacional) é de até 30 (trinta) dias corridos, contados da divulgação do resultado homologado.

13.2.1. O prazo de até 30 dias deve ser cumprido ainda que haja falta de dotação orçamentária para determinada linha de financiamento ou outras situações adversas que não estão sob gestão da CAIXA.

13.2.2. O prazo de até 30 dias para assinatura do contrato de compra e venda deve ser respeitado e cumprido para cada um dos imóveis adquiridos, inclusive nos casos em que o proponente apresenta propostas de compra para mais de um imóvel, simultaneamente, com previsão de utilização de financiamento habitacional, devendo ser verificadas, antecipadamente, as condições previstas no item [MN, [8.1.2](#)].

13.2.3. A contratação não finalizada no prazo de até 30 dias pode resultar em penalidade [MN, [15](#)] e cancelamento da venda, quando o atraso for ocasionado pelo proponente classificado ou pelo não cumprimento das condições estabelecidas neste regramento.

13.3. Após a assinatura do contrato de compra e venda (escritura pública ou contrato de financiamento habitacional), conforme item [MN, [13.4.3](#)] e [MN, [13.5.2](#)], o novo proprietário transfere a propriedade do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis e efetua o pagamento de impostos e taxas incidentes.

13.3.1. O ITBI/ITVI deve ser pago integralmente à vista, mesmo que o Município/GDF autorize o parcelamento do imposto.

13.3.2. O processo fica concluído com o envio dos seguintes documentos à ceven@caixa.gov.br, nas vendas à vista, à agência de contratação, nas vendas com financiamento habitacional ou com uso do saldo do FGTS:

- Matrícula/certidão do imóvel contendo o efetivo registro da transferência da propriedade em favor do novo proprietário (proponente classificado);
- Comprovante de pagamento do ITBI/ITIV e do laudêmio, se houver;
- Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, constando a transferência de titularidade no cadastro do IPTU ou ITR (se imóvel rural), SPU ou qualquer outro Senhoria, para os imóveis com manutenção do regime enfiteutico.

13.3.3. A não apresentação da matrícula, com o registro da transferência da propriedade para o comprador, no prazo de 60 (sessenta) dias após a integralização do pagamento, pode ocasionar o distrato da venda e/ou a proposição de ação judicial para o cumprimento da obrigação, exceto nas situações que dependerem da CAIXA.

13.4. Contratação com pagamento à vista sem utilização de recursos do FGTS

13.4.1. No prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados do pagamento da parte em recursos próprios, a CAIXA encaminha e-mail, com orientações para escrituração, ao proponente classificado, imobiliária/corretor vinculado e à agência de contratação escolhida na proposta.

13.4.2. O proponente classificado contrata um tabelião público para lavratura da escritura de compra e venda, confeccionada conforme modelo fornecido pela CAIXA.

13.4.3. Lavrada a escritura, o proponente classificado retorna à agência de contratação para assinatura e dar sequência, conforme item [MN, [13.3](#)].

13.5. Contratação com pagamento utilizando Financiamento Habitacional e/ou recursos do FGTS

13.5.1. No prazo de até 3 (três) dias úteis, contados do pagamento do boleto, o proponente classificado deve se apresentar à agência de contratação ou CCA para apresentação de documentos pessoais, o comprovante de pagamento do boleto, quando for o caso e a proposta de aquisição, disponível no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, na opção “Meus Resultados”.

13.5.2. Concluído o processo de análise, o proponente classificado é convocado pela agência de contratação ou pelo CCA para assinatura do contrato de financiamento habitacional e dar sequência, conforme item [MN, [13.3](#)].

Das assinaturas de documentos, contratos e/ou escrituras

13.6. Os documentos que exigem assinatura (contratos e/ou escrituras) podem ser assinados na forma física ou digital, conforme orientado pela CAIXA.

14. ARREPENDIMENTO E DESISTÊNCIA

Arrependimento

14.1. No prazo de 7 dias corridos a contar da homologação da proposta, é facultado ao proponente classificado o direito ao arrependimento, conforme art. 49 do Código de Defesa do Consumidor – CDC, com devolução integral dos valores pagos.

14.1.1. O arrependimento é caracterizado nas situações em que:

- o proponente efetuar o cancelamento da proposta diretamente no Portal Imóveis CAIXA;
- o proponente classificado não efetuar o pagamento do boleto, no prazo estipulado neste documento ou
- tendo efetuado o pagamento do boleto, o proponente se arrepender da aquisição, no prazo de até 7 dias corridos contados da homologação da proposta.

14.1.2. Após a homologação, o proponente classificado solicita o cancelamento da proposta diretamente no portal www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, opção “Meus Resultados”, desde que não tenha realizado qualquer pagamento vinculado à proposta.

14.1.2.1. Caso o proponente opte pelo cancelamento, sua proposta é automaticamente desconsiderada para fins de convocação para pagamento.

14.1.3. Caso já tenha efetuado o pagamento do boleto, o proponente envia e-mail para a ceven@caixa.gov.br, solicitando o cancelamento da proposta.

Desistência

14.2. A desistência ocorre quando foi realizado o pagamento do boleto e o proponente desistir da aquisição após os 7 dias corridos contados da homologação da proposta e até a assinatura do contrato e/ou transferência de alteração de titularidade na prefeitura.

14.2.1. No caso de desistência, o proponente classificado fica sujeito à aplicação das penalidades previstas no item [MN, [15](#)].

14.3. Em caso de desistência ou arrependimento do primeiro colocado, no prazo de até 5 dias úteis contados da configuração da desistência/arrependimento, a CAIXA, a seu critério, pode reclassificar, quantas vezes forem necessárias, as propostas recebidas, de modo que a segunda melhor proposta financeira seja classificada para aquisição do imóvel.

15. PENALIDADES

15.1. A multa e o bloqueio são as penalidades previstas, contudo outras penalidades podem ser aplicadas em conformidade com a legislação vigente.

Multa

15.2. Após o pagamento do boleto, é retido, a título de multa, o valor equivalente a 5% do valor total da proposta, nos casos de:

- Desistência;

- Não cumprimento do prazo para pagamento do valor total;
- Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas nas presentes regras.

15.2.1. O restante do valor pago é devolvido sem correção monetária.

15.2.2. Não é devido o pagamento de multa, nos casos de arrependimento, conforme item [MN, [14.1](#)].

Bloqueio

15.3. No bloqueio, o cliente fica impedido de participar do processo de aquisição de imóveis AMV, de forma provisória (suspensão) ou definitiva.

15.3.1. O bloqueio provisório (suspensão), em que o cliente permanece impedido de participar das disputas online por tempo indeterminado até solicitar o desbloqueio, ocorre nas seguintes situações:

- Desistência;
- Reiterados arrependimentos;
- Não cumprimento do prazo para pagamento do boleto.

15.3.1.1. O cliente suspenso solicita o desbloqueio entrando em contato com a CEVEN, que analisa a situação e, caso deferida, reativa o cadastro.

15.3.2. O bloqueio definitivo ocorre no caso de reiteradas desistências e quando for identificado envolvimento do proponente em fraude na contratação.

16. DÉBITOS E PENDÊNCIAS DO IMÓVEL

16.1. O comprador declara-se ciente de que o imóvel pode ter dívidas como impostos (ex: IPTU) e taxas de condomínio, além de outras pendências.

16.2. Cada imóvel possui regras específicas quanto ao responsável pelo pagamento de despesas de natureza *propter rem*, que variam conforme a estratégia da CAIXA.

16.2.1. As informações de pagamento de despesas *propter rem* estão descritas na página do anúncio do imóvel, conforme segue:

16.2.2. Tributos: O comprador paga integralmente a dívida tributária;

16.2.3. Condomínio: O comprador paga até 10% do Valor de Avaliação do imóvel e a CAIXA paga o que exceder esse limite;

16.2.3.1. Caso a informação esteja omissa no anúncio, o condomínio será pago integralmente pela CAIXA, observadas as condições previstas nestas regras.

16.3. Quando o anúncio do imóvel indicar que as despesas vinculadas ao imóvel (tributos e condomínio) são de responsabilidade do comprador, total ou parcialmente, cabe exclusivamente a ele identificar e quitar esses débitos.

16.4. Para que a CAIXA realize qualquer pagamento de despesas, é necessário que o corretor ou o comprador envie toda a documentação corretamente, conforme orientações no [MN, [Anexo I](#)], dentro do prazo estabelecido, e em conformidade com todas as condições previstas nesta norma.

16.4.1. Os documentos comprobatórios dos débitos devem ser enviados em até 60 dias após a data da proposta.

16.4.2. Após a análise e aprovação da documentação pela CAIXA, o corretor ou assessor deve encaminhar o boleto para pagamento parcial ou integral, conforme a regra informada no anúncio do imóvel.

16.4.3. O boleto referente à despesa deve ser enviado com prazo de vencimento de 20 dias da data do envio da solicitação.

16.4.4. O prazo para pagamento dos débitos cuja responsabilidade seja integral ou parcial da CAIXA é de até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do recebimento de toda a documentação comprobatória exigida.

16.5. Na composição da dívida, não são consideradas as despesas *propter rem* que estejam prescritas ou cujo fato gerador tenha ocorrido após a data de assinatura do contrato de financiamento ou após a data de quitação integral da compra, no caso de aquisição à vista.

16.5.1. É responsabilidade do proponente classificado em conjunto com o corretor, se for o caso, a solicitação de baixa dos débitos prescritos condominiais e débitos vencidos há mais de 5 anos.

16.5.2. A existência de débitos pendentes pode ocasionar diversas consequências, tais como: dificuldade temporária para a finalização do registro da transferência de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, impedimento temporário de participação em assembleias condominiais, bem como eventual execução fiscal. A CAIXA não se responsabiliza por qualquer ressarcimento de valores pagos a título de prestações ou juros de financiamento até a finalização do registro.

16.5.3. Não são acatados pedidos de ressarcimento referentes a pagamentos de débitos efetuados pelo proponente classificado ou por terceiros, salvo se previamente e formalmente autorizados pela CEMAB.

16.6. Na hipótese do proponente classificado ser o ocupante e/ou o ex-mutuário e/ou parente direto, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avós, netos, bisavós e bisnetos), do ex-mutuário do imóvel, são 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. Nesse caso, deve, ainda, ressarcir à CAIXA eventuais valores por ela pagos a esse título, como condição prévia à concretização da venda dentro do prazo regulamentar.

16.7. DÉBITOS CONDOMÍNIO PRIVADO

16.7.1. Nas situações previstas de pagamento da dívida condominial de forma integral ou parcial, a CAIXA reserva-se o direito de analisar a viabilidade de prosseguir com a negociação administrativa dos débitos ou recorrer a via judicial para evitar cobranças abusivas.

16.7.2. No caso de imóveis localizados em loteamento/condomínio gerido por associações, a Caixa somente efetua o pagamento da dívida condominial, integral ou parcial, desde que os débitos sejam posteriores ao registro do ato constitutivo da associação junto à matrícula do imóvel, conforme previsto na Lei n.º 13.465/2017.

16.7.2.1. Não são aceitos pedidos de pagamentos de débitos anteriores ao registro, ainda que a associação alegue que o antigo proprietário tenha realizado adesão, por entender que a ausência de tal registro não torna tal adesão exigível de terceiros.

17. RESPONSABILIDADES DO PROPONENTE/COMPRADOR

17.1. É responsabilidade do cliente interessado em adquirir imóveis CAIXA:

17.1.1. Averiguar o estado de ocupação e conservação do imóvel, antes da apresentação da proposta.

17.1.2. Conferir as informações disponibilizadas na descrição do imóvel.

17.1.3. Emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência averbações de ônus (hipotecas, penhoras, entre outros), ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade do imóvel.

17.1.4. Analisar os riscos decorrentes das averbações de ônus eventualmente existentes, bem como certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), e os riscos relacionados a estes procedimentos.

17.1.5. Verificar, no anúncio do imóvel no Portal Imóveis CAIXA, as condições de pagamento de débitos (tributos e condomínio) e concordar com as condições apresentadas ao realizar a proposta.

17.1.6. Para imóveis localizados no Município de São Paulo, verificar quanto ao enquadramento do imóvel em Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP), bem como a apuração de eventuais restrições, exigências ou obrigações decorrentes dessa classificação. A aquisição e uso dessas tipologias estão sujeitos aos critérios de renda estabelecidos para cada categoria, conforme previsto na Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

17.2. É responsabilidade do proponente classificado/comprador:

17.2.1. Alterar a proposta de aquisição, caso seja de seu interesse, conforme item [MN, [11](#)].

17.2.2. Obter o boleto e realizar o pagamento, conforme item [MN, [12](#)] e subitens;

17.2.3. Pagar todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como taxas, impostos, emolumentos (despesas de ITBI, Laudêmio e resgate de aforamento, taxa de bombeiros), registros e demais encargos que se fizerem necessários.

17.2.4. Pagar as despesas de caráter de consumo pessoal tais como o consumo da unidade/imóvel com água, energia e/ou gás, independentemente se estiver vinculado ao imóvel ou ao CPF/CNPJ de quem contratou.

17.2.5. Obter as guias, declarações e documentos exigíveis, eventuais atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos, com o consequente pagamento das despesas envolvidas.

17.2.6. Adotar as providências e respectivos custos para cancelamento de eventuais ônus sobre o imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário.

17.2.7. Realizar a averbação de leilão negativo, se pendente, mediante documentação disponibilizada pela CAIXA e constante no [MN, [Anexo II](#)], bem como realizar o pagamento das taxas incidentes junto ao Registro Geral do Imóvel (RGI).

17.2.8. Obter, às suas expensas, a Certidão de Matrícula contendo o registro da compra e venda (venda à vista com ou sem FGTS ou financiamento), no respectivo cartório de Registro de Imóveis e a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.

17.2.9. No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, compete exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as

medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar e/ou regularizar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

18. EVICÇÃO DE DIREITO E DISTRATO

18.1. Para os imóveis à venda sob esta regra recai 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) ou do procedimento de venda (leilão, Venda Online ou Compra Direta), o contrato assinado com o proponente classificado resolver-se-á de pleno direito.

18.2. Sendo identificada a impossibilidade de registro da compra e venda em razão de exigência cartorária insanável que não tenha sido causada pelo proponente, cabe à CAIXA fazer o distrato, a ser formalizado por instrumento similar ao utilizado para contratar a compra e venda.

18.3. Nos casos previstos nos itens [MN, [18.1](#) e [18.2](#)], a CAIXA devolve ao comprador 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 despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, no caso do item [MN, [18.1](#)], o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de registro da compra e venda na matrícula do imóvel.

18.3.1. As benfeitorias úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, enquanto as necessárias são as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

18.3.2. Os valores de eventuais benfeitorias ou manutenção realizada no imóvel somente serão devidos e ressarcidos ao comprador, mediante a apresentação de Notas Fiscais emitidas em nome deste, e respectivos comprovantes de pagamento, de modo a comprovar a realização das despesas e correlacioná-las ao imóvel adquirido.

18.3.3. Nos casos previstos nos itens [MN, [18.1](#) e [18.2](#)], caso o comprador tenha se valido de ação judicial para desocupação do imóvel, ou tenha integrado polo passivo de ações, visando a defesa da propriedade do imóvel adquirido, serão ressarcidos os honorários advocatícios contratuais pactuados e efetivamente pagos, devidamente comprovados por contrato de prestação de serviços advocatícios firmado, nota fiscal emitida em nome do proponente classificado contendo a descrição dos serviços prestados e a identificação do imóvel e respectivo comprovante de pagamento.

18.3.3.1. Os honorários neste caso, ficam limitados a 20% (vinte por cento) do valor da proposta de compra do imóvel, para todas as ações judiciais.

18.3.4. Os valores passíveis de devolução são atualizados monetariamente pela remuneração básica e juros, dos valores mediante aplicação do índice de poupança, conforme cálculo realizado na [Calculadora do Cidadão](#) do Banco Central.

18.4. A evicção e o distrato não geram indenização por perdas e danos.

19. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

19.1. Em conformidade com a Lei nº.13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – e demais normativas aplicáveis sobre proteção de Dados Pessoais, a CAIXA zela pelo direito à privacidade dos titulares de dados pessoais.

19.2. Todo tratamento de dados pessoais realizado pela CAIXA possui uma finalidade definida, justificada e documentada.

19.2.1. No caso da Venda Online de imóveis da CAIXA, são divulgados os dados necessários para garantir a transparência e publicidade do processo, conforme previsto na legislação.

19.2.2. Os Dados Pessoais fornecidos na proposta de Venda Online para aquisição de imóveis da CAIXA são tratados para as seguintes finalidades:

- Dar publicidade ao resultado da disputa;
- Viabilizar a aquisição de imóveis CAIXA, com utilização ou não de financiamento habitacional, parcelamento ou saldo conta vinculada de FGTS;
- Realizar comunicação por meio de qualquer canal (telefone, e-mail, SMS, WhatsApp, etc.);

▪ Arquivar informações, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais futuras.

19.3. A CAIXA zela por não usar ou revelar informações sigilosas referentes a seus clientes e usuários, inclusive as constantes nos cadastros sociais e financeiros sob a sua guarda, salvo nos casos previstos na legislação vigente.

19.4. Somente podem enviar proposta, aqueles que preencherem e aceitarem os termos das declarações disponíveis na etapa 7 [MN, [6.3.7](#)] da proposta de aquisição de imóvel da CAIXA na disputa online.

19.5. Os participantes das disputas online devem solicitar formalmente à CAIXA a revogação do consentimento para que a CAIXA realize o tratamento dos Dados Pessoais.

19.5.1. Os participantes das disputas para aquisição de imóveis devem estar cientes de que os Dados Pessoais podem ser armazenados, mesmo após o término do tratamento, inclusive após a revogação do consentimento, para cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

20. INTEGRIDADE DO SISTEMA

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

20.2. A CAIXA não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários Portal 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.

21. DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. O imóvel é vendido exclusivamente ao(s) proponente(s) classificado(s) devidamente identificado(s) na proposta.

21.2. A participação nos processos de Venda Online ou Compra Direta implica na plena concordância e aceitação de todos os termos constantes destas regras.

21.3. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis ou número de cômodos pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para distrato da compra e venda, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do proponente classificado.

21.4. Os imóveis CAIXA ofertados na modalidade Venda Online ou Compra Direta são anunciados com base na certidão de matrícula e Laudo de Avaliação do imóvel emitido por engenheiro credenciados à CAIXA.

21.4.1. Os imóveis são avaliados por situação paradigma, com base na vistoria externa, quando não for possível a vistoria interna. A caracterização interna do imóvel é feita com base na certidão de matrícula e, na sua ausência, com base em aspectos internos de imóveis semelhantes.

21.4.2. O Laudo de Avaliação é protegido por sigilo comercial, conforme os termos dispostos no art.6º, inciso I, do Decreto nº 7.724, de 16/05/2012, que regulamenta o art. 22, da Lei nº 12.527, de 18/11/2011: Lei de Acesso à Informação – LAI e por este motivo, não é possível disponibilizá-lo ao cliente.

21.5. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências a respeito da descrição, da divisão interna e fotos constante da página de cada imóvel, e, são vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do comprador 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 com as despesas decorrentes.

21.6. A CAIXA não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

21.7. Cabe à CAIXA, dentro da sua estratégia de negócio, definir pelo pagamento ou não de débitos de Tributos e Condomínio do imóvel.

21.8. Sobre o imóvel podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que esta(s) não esteja(m) informada(s) no anúncio de oferta do imóvel, cabendo ao cliente interessado adotar as providências necessárias para averiguar sua existência, bem como os riscos decorrentes de tais ações, antes da apresentação da proposta. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas no anúncio de oferta do imóvel, bem como outras informadas no curso da negociação, tem função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do cliente interessado.

21.9. Em razão da decisão judicial proferida no processo 0021239-83.2010.4.01.3900, para os ocupantes de imóveis retomados no âmbito do SFH integrantes de "conjuntos habitacionais" no Estado do Pará não há limite de valor de renda familiar, nem de valor de avaliação do imóvel, para a habilitação à aquisição do imóvel ocupado, todavia o ocupante não está dispensado de apresentar documentos e condições (comprovação de renda, aprovação nas análises internas da CAIXA, entre outros) para obtenção de eventual financiamento ou outra linha de crédito para aquisição do imóvel, tampouco é oferecida condição especial para aquisição, devendo a proposta considerar o valor mínimo do bem [MN, [7.1](#)] acrescido das despesas pagas pela CAIXA (informação a ser obtida com a CEVEN).

21.9.1. O ocupante enquadrado nas características acima e interessado em adquirir o imóvel deve entrar em contato com a CEVEN por meio da caixa postal eletrônica ceven@caixa.gov.br, informando contatos pessoais (e-mail e telefone) para comunicações posteriores e tratativas operacionais relacionadas ao possível enquadramento e aquisição.

21.9.2. A CAIXA não se responsabiliza por quaisquer restrições, exigências, limitações ou obrigações decorrentes do enquadramento do imóvel como Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP), sendo de inteira e exclusiva responsabilidade do adquirente a apuração e observância das normas legais e urbanísticas aplicáveis, conforme item [MN, [17.1.6](#)].

21.10. A CAIXA não reconhece quaisquer reclamações de terceiros com quem o proponente classificado venha a transacionar os imóveis adquiridos.

21.11. O êxito no processo de disputa na Venda Online ou Compra Direta 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.

21.12. Ao seu exclusivo critério, a CAIXA pode, a qualquer tempo, retirar os imóveis de venda.

21.13. 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, tem o relacionamento negocial encerrado de forma unilateral pela CAIXA.

21.14. 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, de acordo com as regras dos itens [MN, [16](#)] solicitamos orientar o condomínio a disponibilizar ou direcionar a documentação comprobatória para o corretor/assessor vinculado à proposta de compra.

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:

- Planilha de débito de taxa de condomínio, informando o demonstrativo de débito mês a mês, com o detalhamento da composição do valor da taxa mensal;
- Caso haja cobrança de débitos superiores a 5 anos, encaminhar o nº do processo judicial de cobrança para análise quanto a interrupção do período prescricional;
- 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;
- Contrato válido com administradora/empresa contratada pelo condomínio, se houver;
- Para Associações: Ato constitutivo da associação registrado na matrícula do imóvel, conforme previsto na Lei n.º 13.465/2017 e ata de assembleia elegendo a diretoria, com mandato vigente e registrada em cartório.

23. ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO E ORIENTAÇÕES PARA AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO

1. Nas situações em que o leilão negativo estiver pendente de averbação, o cliente comprador deve realizar a averbação de leilão negativo, conforme informado no item [MN, [17.2.7](#)].

1.1. Para dar início aos procedimentos, deve ser feita solicitação através do formulário disponível no link: <https://forms.office.com/r/NL1a8Rj9Rc> ou QR CODE.



1.2. No prazo médio de 30 dias contado da abertura de solicitação pelo formulário acima, são disponibilizados os documentos listados a seguir, preferencialmente em formato digital, para serem apresentados ao cartório pelo cliente comprador, solicitando a averbação do leilão negativo.

1.3. Esse conjunto de documentos é chamado de “Kit de Averbação”, são eles:

- Requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis (RGI) solicitando a averbação do leilão negativo na matrícula do imóvel. Este documento é emitido por procurador CAIXA.
- Termo de Quitação da dívida. Emitida por representante CAIXA, documento que informa a quitação da dívida do contrato de alienação fiduciária firmado entre a CAIXA e o ex-mutuário, que tinha como garantia o imóvel em questão.
- Procuração do representante CAIXA que assinou o requerimento de averbação. Bem como demais substabelecimentos completando a cadeia de procurações CAIXA.
- Ata do 1º e do 2º Leilão da alienação fiduciária. Estes documentos são emitidos pelo leiloeiro oficial, credenciado CAIXA, que realizou o leilão do imóvel objeto da averbação.

1.4. Em virtude da descentralização dos códigos de normas para o registro de imóveis que seguem regimento dos Tribunais de Justiça Estaduais, caso sejam solicitados documentos complementares não relacionados nesta lista, solicitamos que seja enviado por meio do formulário disponível no link: <https://forms.office.com/r/NL1a8Rj9Rc> a transcrição da nota devolutiva com as exigências feitas pelo RGI, para análise da CAIXA.

2. A situação de pendência na averbação dos leilões negativos pode implicar em dificuldade temporária de finalização do registro da transferência de propriedade do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

3. Reforça-se que compete aos corretores credenciados CAIXA auxiliar o cliente comprador no processo de averbação de leilão negativo junto ao RGI.

24. ANEXO III - SERVIÇOS PRESTADOS PELO CORRETOR/ IMOBILIÁRIA CREDENCIADO CAIXA:

- Opinar quanto à comercialização imobiliária antes da efetivação do negócio pelo cliente, com base na matrícula atualizada do imóvel e demais documentos pertinentes ao imóvel, garantindo que o adquirente tenha acesso a todas as informações disponíveis para a decisão de compra;
- Acompanhar e/ou orientar o cliente quanto à obtenção de crédito de financiamento e/ou utilização de FGTS junto à agência da CAIXA ou Correspondente CAIXA AQUI, se for o caso;
- Orientar quanto ao levantamento dos débitos dos imóveis e documentos para quitação de despesas de responsabilidade da CAIXA vinculadas ao imóvel, encaminhando à área responsável para pagamento;
- Orientar o cliente a emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência averbações de ônus, ações judiciais e/ou outras restrições quanto a propriedade do imóvel, e auxiliá-los quanto à análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como sobre as providências necessárias e custos para os eventuais cancelamentos;
- Instruir o cliente para efetuar as pesquisas junto aos Tribunais para verificação da existência de eventuais ações judiciais incidentes sobre o imóvel, para a devida orientação ao cliente;
- Conferir minuta e acompanhar assinatura do contrato de financiamento ou de escritura pública de compra e venda, certificando-se que os dados constantes estão de acordo com os termos da proposta;
- Nas situações em que o leilão negativo estiver pendente de averbação, receber a documentação disponibilizada pela CAIXA para auxiliar o cliente no registro junto ao cartório;
- Auxiliar o proponente a efetuar o registro da compra e venda do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, orientando sobre as providências necessárias para cumprimento de eventuais notas devolutivas e/ou pendências na matrícula do imóvel que porventura possam existir, o que pode incluir a obtenção de guias, declarações, atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos;
- Auxiliar o proponente a efetuar a troca de titularidade do imóvel junto à Prefeitura Municipal, INCRA, Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e/ou outros órgãos, se necessário;
- Orientar o proponente sobre os procedimentos para desocupação de imóveis, encaminhando notificações extrajudiciais e/ou outras medidas administrativas, se for o caso;

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