

**LICITAÇÃO CAIXA Nº 005/ 2022 /CPA/SP**

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada nos termos do Decreto Lei nº 759, de 12/08/69, constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06/03/70, alterado pelo Decreto Lei nº 1.259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data de publicação deste Edital, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pela CEPAT – Centralizadora de Patrimônio e Bens de Terceiros, daqui por diante denominada simplesmente CAIXA, leva ao conhecimento dos interessados que, perante esta Comissão CPA/CEPAT, **realizará Licitação CAIXA, sob o modo de disputa ABERTA**, por intermédio de LEILOEIRA OFICIAL, **ANDRESSA SEDREZ TERRES TONIAL FERREIRA**, credenciada sob matrícula 294/2014, Estado de RS, para alienação dos imóveis de propriedade do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, criado pela Lei 10.188 de 12.02.2001 e alterações posteriores, pela melhor oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontram, conforme Aviso de Venda publicado no DOU e no portal [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) que é parte integrante do presente Edital, na forma da Lei 13.303, de 30/06/2016, Decreto 21.981 de 19/10/1932, Decreto 22.427 de 01/02/1933 e do Regulamento de Licitações e Contratos da CAIXA, bem como pelas normas e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

O inteiro teor deste edital, seus anexos e publicações decorrentes estão disponíveis na internet no endereço eletrônico da CAIXA – [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), no link Portal Imóveis CAIXA e no site da leiloeira oficial, [www.tonialeiloes.com.br](http://www.tonialeiloes.com.br).

**1 – DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO CERTAME**

1.1 – Data e hora da Sessão: **23/11/2023 a iniciar-se às 11h00.**

1.2 – Local da Sessão: **Exclusivamente, pela internet, no site da leiloeira, [www.tonialeiloes.com.br](http://www.tonialeiloes.com.br)**

1.3 – Leiloeira Oficial: **ANDRESSA SEDREZ TERRES TONIAL FERREIRA**

1.4 – Site do Leiloeiro: **[www.tonialeiloes.com.br](http://www.tonialeiloes.com.br)**

1.5 – Data de divulgação do resultado: **24/11/2022**

**2 – DO OBJETO**

2.1 – Alienação de Imóveis de propriedade do FAR relacionados e descritos no Anexo II – Relação de Imóveis do presente Edital.

2.2 – Para os imóveis com ação judicial, conforme Anexo V – Relação de Ações Judiciais, recairá sobre a CAIXA/FAR 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/FAR (Consolidação da Propriedade/Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) o contrato que for assinado com o arrematante resolver-se-á de pleno direito.

2.2.1 – Nesse caso, a CAIXA devolverá ao adquirente os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como recursos próprios, sinal, 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.

2.2.1.1 - Os valores de eventuais benfeitorias ou manutenção realizada no imóvel somente serão devidos e ressarcidos ao comprador, mediante a apresentação de notas fiscais e/ou recibos de pagamentos das despesas realizadas após a finalização do registro do imóvel, com a averbação da compra do bem.

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

2.2.2 - A evicção não gera indenização por perdas e danos.

2.2.3 – A evicção não gera ressarcimento de despesas decorrentes de relação de consumo, originários do fornecimento de produtos e serviços de água, esgoto, energia elétrica, gás, telefonia e outros de mesma natureza, por se tratar de obrigação entre consumidor final e fornecedor.

### **3 – DA HABILITAÇÃO**

3.1 – Poderão participar da presente disputa pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que satisfaçam as condições estabelecidas neste Edital.

3.2 - Não poderão participar da presente licitação, empregados e dirigentes da CAIXA, bem como, seus cônjuges e/ou companheiros.

3.3 - Não poderão participar da presente licitação interessado que possua familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de: cargo comissionado que atue na área demandante da licitação; autoridade da CAIXA hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

3.4 – 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.

3.5 – As pessoas físicas deverão apresentar à leiloeira ou a pessoa designada por ela, os seguintes documentos que serão remetidos à leiloeira, conforme instruções no site da mesma:

- Cédula de identidade;
- CPF;
- Comprovante de endereço;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso.

3.6 – As pessoas jurídicas deverão apresentar à leiloeira ou a pessoa designada por ela, os seguintes documentos que serão remetidos à leiloeira, conforme instruções no site da mesma:

- CNPJ;
- Ato Constitutivo e devidas alterações;
- CPF e cédula de identidade do representante;

- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

## **4 – DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO**

4.1 – O preço mínimo de venda, para cada imóvel, corresponde ao valor registrado no campo “Valor de Venda” constante no Anexo II – Relação de Imóveis, deste Edital.

4.2 – Cada imóvel possui as suas próprias condições de pagamento, devendo ser observada essa informação na descrição do imóvel e na página do imóvel no [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa).

4.2.1 – A depender do imóvel, podem ser admitidos lances pagos à vista (recursos próprios), ou com financiamento concedido pela CAIXA.

4.2.2 – Os interessados que desejarem contar com financiamento habitacional deverão dirigir-se a qualquer agência da CAIXA ou CCA a fim de conhecer as condições, submeter-se à análise de risco e obter aprovação do crédito antes da participação na disputa, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não contratação dentro do prazo previsto neste Edital e suas consequências.

4.3 – **Recursos próprios:** Valor ofertado em moeda nacional corrente e obrigatório para qualquer imóvel.

4.3.1 – O valor mínimo para pagamento em recursos próprios corresponde a 5% do valor ofertado para aquisição do imóvel e deverá ser pago nas condições estabelecidas no item 7 deste edital, exceto nos casos de parcelamento, quando se exige em recurso próprio o correspondente a 20% do valor ofertado.

4.3.2 – A venda à vista com recursos próprios será efetuada mediante lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, devendo o adquirente recolher o valor consignado em sua proposta, em Agência da CAIXA, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, a contar da divulgação do resultado homologado.

**4.3.3 – Os imóveis dos itens 1 e 2, somente poderão receber propostas para pagamento total à vista com recursos próprios.**

4.4 – **Financiamento:** Recursos oriundos de empréstimo habitacional em operação realizada com a CAIXA.

4.4.1 – A utilização de recursos oriundos de financiamento habitacional está condicionada a:

4.4.1.1 – Possibilidade do imóvel aceitar pagamento com utilização de Financiamento Habitacional - informação contida na página do imóvel, conforme item 4.2.

4.4.1.2 – Aprovação da operação de financiamento habitacional, para o cliente, no Sistema de Análise de Crédito – SIRIC da CAIXA.

4.4.1.3 – O adquirente deve ser pessoa física.

4.4.2 – O prazo máximo de financiamento, a taxa de juros e o valor para fins de enquadramento respeitam as condições vigentes, próprias da modalidade, na data da contratação e serão verificados quando da análise de crédito realizada, conforme item 4.2.2.

4.4.3 – A quantia ofertada pelo licitante na forma de pagamento “Financiamento” não pode exceder o menor dos valores entre o valor total da oferta preenchido na proposta de compra do

imóvel e o valor de avaliação do imóvel devendo, ainda, ser observada a quota de financiamento definida para a modalidade na data da contratação, que atualmente é de no máximo 90% do valor de avaliação.

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

## **5 – DOS LANCES**

5.1 – Os interessados em participar do certame poderão fazê-lo na modalidade INTERNET, conforme item 1 do presente edital.

5.2 – Na modalidade INTERNET os lances são realizados on-line, por meio de acesso identificado, no site da leiloeira na data e horários estabelecidos nos itens 1.1 e 1.2.

5.2.1 – O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, indicado no item 1.4 para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.

5.2.2 – Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa da leiloeira, por qualquer ocorrência, tais como quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

5.2.3 – Ao participar do leilão via INTERNET, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

5.2.4 – Na modalidade INTERNET os documentos são remetidos à leiloeira conforme instruções no site da leiloeira.

5.2.5 – A não apresentação dos documentos especificados neste edital, na forma prevista nos itens 3.4 e 3.5, implicará na imediata desqualificação do interessado para participação na disputa aberta.

## **6 – DA APURAÇÃO DO VENCEDOR**

6.1 – Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do valor mínimo de venda.

## **7 – DOS PAGAMENTOS NO ATO DA SESSÃO DE LANCES**

7.1 – O arrematante paga, no ato da sessão de lances, o valor da comissão da leiloeira, correspondente a 5% do lance vencedor.

7.1.1 – Em caso de disputa ABERTA, modalidade INTERNET, o pagamento da comissão será realizado conforme orientação no site da leiloeira.

7.1.2 – O valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado.

7.1.3 – O arrematante que não efetuar o pagamento da comissão da leiloeira no ato da sessão fica impedido de participar de leilões realizados pela CAIXA.

## **8 – DA ATA DO CERTAME**

8.1 – A ata do certame será elaborada pela leiloeira, contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, a forma de pagamento, agência de contratação e dados do arrematante (devendo obrigatoriamente conter endereço, telefone e e-mail), bem como demais acontecimentos relevantes, devendo ser entregue à CAIXA, no prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar da data de realização da disputa.

8.2 – A ata informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

8.3 – A ata informará o não pagamento da comissão da leiloeira, que será considerado desistência.

## **9 – DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DO CERTAME E DOS RECURSOS**

9.1 – O resultado do certame – disputa aberta – será divulgado no site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

9.2 – Qualquer recurso sobre o resultado da disputa deverá ser apresentado, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, à CEPAT, contados da data da divulgação do resultado.

9.3 – A Comissão Permanente de Alienação poderá reconsiderar sua decisão a ser proferida dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso.

9.4 – Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

## **10 – DA HOMOLOGAÇÃO E DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO FINAL**

10.1 – Após o prazo recursal, o resultado final da disputa será submetido à consideração da autoridade da CAIXA para fins de homologação e o resultado homologado será divulgado no site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

## **11 – DO PAGAMENTO DO LANCE VENCEDOR**

11.1 – O arrematante terá o prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contado da data da divulgação do resultado homologado, para efetuar o pagamento da parte ofertada em recursos próprios e registrada na proposta ou do valor total, se à vista.

11.2 – O contrato de financiamento ou escritura pública, conforme o caso, será firmado 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 adquirente.

11.3 – Serão da responsabilidade do adquirente:

11.3.1 – Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

11.3.2 – 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, tais como ITBI e laudêmio, entre outros;

11.3.2.1 – 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.

11.3.3 – Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;

11.3.4 – O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação ou financiamento, quando for o caso;

11.3.5 – 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 no caso de escritura pública de venda à vista.

11.3.6 – O pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel mencionado no item 14 deste Edital;

## **12 – DA DESISTÊNCIA**

12.1 – O proponente vencedor interessado em desistir da compra do imóvel deverá preencher o Termo de Desistência, que constitui o Anexo IV – Termo de Desistência deste Edital, na respectiva agência de contratação, estando sujeito à multa prevista no item 13.

12.2 - A não apresentação, pelo adquirente, da documentação necessária à contratação, no prazo previsto no subitem 11.1, será considerada desistência da operação.

## **13 – DA MULTA**

13.1 – A título de multa, o proponente vencedor perde em favor da CAIXA/FAR, o valor correspondente a 5% do valor do lance ofertado, nos casos de:

13.1.1 – Desistência;

13.1.2 – Não cumprimento do prazo para comparecimento;

13.1.3 – Não cumprimento do prazo para pagamento do valor da entrada ou total, se venda à vista;

13.1.4 - Não enquadramento para obtenção de financiamento, se for o caso;

13.1.5 – Não formalização da venda no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo arrematante, inclusive restrições cadastrais;

13.1.6 – Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital

## **14 - DOS DÉBITOS E PENDÊNCIAS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS**

14.1 - Não serão de responsabilidade da CAIXA/FAR os débitos decorrentes de relação de consumo, vencidos ou vincendos, originários do fornecimento de produtos e serviços de água, esgoto, energia elétrica, gás, telefonia e outros de mesma natureza, disponibilizados nos imóveis ofertados neste Edital, mesmo os inscritos em Dívida Ativa, por se tratar de obrigação entre consumidor final e fornecedor.

14.1.1 – Havendo necessidade de regularização de débitos para a transferência de titularidade do fornecimento dos serviços das concessionárias, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente a sua quitação, independentemente, do titular da fatura.

14.2 - O adquirente declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e/ou foro, taxas de limpeza pública ou outras incidentes ou que possam vir a incidir) e condominial (por cotas inadimplidas, sejam ordinárias ou extraordinárias), incluídas as taxas cobradas por associação de moradores.

14.2.1 - A CAIXA/FAR se responsabiliza pelo pagamento das despesas *propter rem* que recaem sobre o imóvel, desde que não prescritos conforme legislação vigente e devidamente comprovados, 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.

14.2.2 – Conforme decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 928.902/SP, os bens e direitos que integram o patrimônio do FAR vinculado ao PAR beneficiam-se da imunidade tributária prevista no art. 150, VI, "a", da Constituição Federal.

14.2.2.1 – Diante da imunidade tributária aferida, o FAR não arca com despesas de IPTU das unidades do PAR sob sua responsabilidade, sendo de responsabilidade do licitante vencedor, a solicitação de baixa desses débitos, isto é, débitos de IPTU existentes até a venda dos imóveis que gozam da isenção.

14.2.3 - É responsabilidade do licitante vencedor, a solicitação de baixa dos débitos prescritos, isto é, débitos vencidos há mais de 5 (cinco) anos, junto ao órgão municipal.

14.2.4 - Compete ao licitante vencedor, efetuar o levantamento de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel, mediante apresentação de documentação comprobatória a ser encaminhada para os endereços indicados abaixo:

a) Débitos com entes públicos (TLP, SPU, entre outros): enviar o boleto da parcela única, com antecedência de no mínimo de 20 (vinte) dias da data de vencimento, para caixa postal cepat06@caixa.gov.br, informando no título da mensagem:

- Categoria (TLP, SPU, entre outros);
  - Vencimento;
  - Número do bem, que se encontra no Anexo II – Relação de Imóveis;
  - Identificação CPF/ CNPJ do adquirente.
- Ex: TLP – VENCIMENTO XX/XX/XXXX – 24XXXXXXX – XXX.XXX.XXX-XX

b) Débitos de taxas condominiais: enviar contato do condomínio/administradora, juntamente com a documentação listada no anexo VII deste Edital, para caixa postal cepat06@caixa.gov.br, informando no título da mensagem:

- Nome do condomínio;
  - Número do bem, que se encontra no Anexo II – Relação de Imóveis;
  - Identificação CPF/ CNPJ do adquirente.
- Ex.: Cond. XXX - 24XXXXXXX – XXX.XXX.XXX-XX

14.2.4.1 - O prazo para o envio da documentação completa é de até 90 (noventa) dias, a contar da data da venda, conforme dispõe o item 14.2.1.

14.2.4.2 - A CAIXA/FAR 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 ou



indevidas, responsabilizando-se, no último caso, pelo pagamento da dívida conforme decisão judicial.

14.2.5 - O prazo para pagamento dos débitos de responsabilidade da CAIXA/FAR é de até 90 (noventa) dias, contados a partir do recebimento da documentação comprobatória completa.

14.3 - Não serão acatados pedidos de ressarcimento referentes a eventuais pagamentos de débitos efetuados pelo licitante vencedor ou por terceiros, exceto se formalmente e previamente autorizado pela CEPAT.

14.4 - No caso de débitos que estejam sendo cobrados na via judicial, a CAIXA/FAR 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.

14.5 – O adquirente declara-se ciente de que a existência de 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 votação em assembleias de condomínio, bem como possível execução fiscal, não competindo à CAIXA/FAR a realização de quaisquer ressarcimentos de pagamentos de prestações/juros de financiamento pagos pelo cliente após ou até a finalização do registro, em decorrência do cenário descrito.

## **15.9 – DÉBITOS COM ENTES PÚBLICOS (IPTU/ITR, TLP, Bombeiros, SPU, entre outros)**

15.9.1 – 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

## **16 – DO TRATAMENTO DE DADOS CADASTRAIS**

16.1 – 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.

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

16.2.1 – No caso da Venda de imóveis, serão divulgados apenas os dados necessários à garantir a transparência e publicidade do processo, conforme previsto na legislação.

16.2.2 – Os Dados Pessoais fornecidos para aquisição de imóveis da CAIXA serão tratados para as seguintes finalidades:

- Dar publicidade do resultado da disputa;
- Viabilizar a aquisição de imóveis, com utilização ou não de financiamento habitacional, parcelamento;
- 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.

16.3 – 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.



16.4 – Somente poderão enviar proposta, aqueles que preencherem e aceitarem os termos das declarações disponíveis no termo de arrematação.

16.5 – A revogação do consentimento dado à CAIXA, para que realize o tratamento dos Dados Pessoais, deve ser informada formalmente pelos participantes à CAIXA.

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

## **17 – AS DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1 – Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis 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 adquirente.

17.2 – O adquirente deve estar ciente de que pode haver ação judicial, ainda que esta não esteja informada no edital.

17.3 – Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e, serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do adquirente 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 adquirente com as despesas decorrentes.

17.4 – A CAIXA/FAR não reconhecerá quaisquer reclamações de terceiros com quem o adquirente venha a transacionar os imóveis adquiridos.

17.5 – A disputa aberta não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da CAIXA/FAR, 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.

17.6 – A participação na presente disputa implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste edital.

17.7 – Ao seu exclusivo critério, a CAIXA poderá a qualquer tempo, retirar os imóveis desta disputa.

17.8 – Os interessados deverão procurar as Agências da CAIXA ou CEPAT, para obter todas as informações sobre as condições contratuais e esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento dos requisitos de venda.

17.9 – Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Sede da Justiça Federal competente.

**18 – CONSTAM DESTES EDITAL:**

Anexo I - Aviso de Venda;

Anexo II - Relação de Imóveis;

Anexo III – Termo de Arrematação;

Anexo IV - Termo de Desistência;

Anexo V – Relação de Ações Judiciais;

Anexo VI – Escritura Pública de Compra e Venda à Vista.

SÃO PAULO \_\_\_\_\_, 07 de Novembro de 2022  
Local/data

CN PATRIMONIO E BENS DE TERCEIROS

**ANEXO I – AVISO DE VENDA**

**COMISSÃO PERMANENTE DE ALIENAÇÃO - CPA/SP  
LICITAÇÃO CAIXA – DISPUTA ABERTA Nº 005 /2022**

**A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, por meio da CEPAT torna público aos interessados que, na qualidade de Prestadora de Serviços e na forma da outorga que lhe foi conferida, venderá, pela melhor oferta, no estado físico e de ocupação em que se encontra(m), imóvel(is) de propriedade **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, discriminados no Anexo II do Edital.

O Edital de Disputa Aberta, do qual é parte integrante o presente Aviso de Venda, estará à disposição dos interessados de **07/11/2022 a 23/11/2022**, em horário bancário, na(s) Agências da CAIXA situadas em todo o território Nacional, na página da CAIXA no endereço [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br); no escritório da leiloeira pública oficial, ANDRESSA SEDREZ TERRES TONIAL FERREIRA, situado na Rua Félix da Cunha, 755, Conjunto 504, Centro, Pelotas – RS, Telefones: (53) 3272-2140; (53) 99117-3727, e no site [www.tonialeiloes.com.br](http://www.tonialeiloes.com.br).

**O certame realizar-se-á em 23/11/2022, a partir das 11h00, apenas na modalidade online na página da leiloeira, [www.tonialeiloes.com.br](http://www.tonialeiloes.com.br)**

A divulgação do resultado oficial do certame – disputa aberta – será efetuada **a partir do dia 24/11/2022**, nos mesmos locais onde foi divulgado o Edital.

Outras informações poderão ser obtidas por meio do email: [cepat@caixa.gov.br](mailto:cepat@caixa.gov.br)

Simone Potapovas Conte  
Gerente de Centralizadora

**ANEXO II – RELAÇÃO DE IMÓVEIS****Número da Licitação Aberta: 0005 / 2022-FAR/SP**

Estado: RJ								
Cidade: GUAPIMIRIM								
	Empreendimento	Endereço	Bairro	Descrição	Número do bem	Valor de Venda (R\$)	Valor de Avaliação (R\$)	Estado de Ocupação
1	COND SOLAR BELA VISTA	Estrada do Limoeiro N. s/nº	LIMOEIRO	Outros, 24913,54 m2 de área total, 24913,54m2 de área do terreno, EMPREENDIMENTO COM 200 CASAS. MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 0742 - CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM/RJ. VENDA SOMENTE À VISTA. SEM UTILIZAÇÃO DE FGTS. Matrícula: 0742 Ofício: 01	240020073	6.467.000,00	6.467.000,00	Desocupado

Estado: SP								
Cidade: CAJAMAR								
	Empreendimento	Endereço	Bairro	Descrição	Número do bem	Valor de Venda (R\$)	Valor de Avaliação (R\$)	Estado de Ocupação
2	RESIDENCIAL ÁGUAS DA SERRA	RUA JOSE MARQUES RIBEIRO N. 1109 LOTE 03 A, QUADRA R, ESQUINA RUA BASTOS	GUATURINHO	Terreno, 6807,02 m2 de área total, 9739,7m2 de área do terreno, MATRÍCULA MÃE Nº 99.811 - 2º CRI DE JUNDIAÍ/SP (REGISTRO CAIXA) EMPREENDIMENTO COMPOSTO POR 140 UNIDADES HABITACIONAIS. CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA. REGULARIZAÇÃO FISCAL/ÁREAS PELO COMPRADOR, AÇÃO JUDICIAL DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, PROCESSO: 00160327420124036100, EM ANDAMENTO.SOMENTE À VISTA. IPTU: 244115316003800 Matrícula: 99811 Ofício: 02	240021088	5.640.000,00	5.640.000,00	Ocupado

**ANEXO III – TERMO DE ARREMATÇÃO**

☐ **LEILÃO PRESENCIAL**

☐ **LEILÃO ONLINE**

**1 – IMÓVEL ARREMATADO**

Identificação do imóvel (CHB preenchido pela CAIXA)		Agência de Contratação	
Endereço do imóvel		Complemento	
CEP	Bairro	Cidade	UF

**2 – IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE**

**ARREMATANTE 1**

Nome do arrematante			CPF/CNPJ	
CEP	UF	Cidade	Bairro	
Endereço			Complemento	
Telefone residencial (    )	Telefone comercial (    )	Celular (    )	e-mail	
Nome do cônjuge			CPF	

**ARREMATANTE 2**

Nome do arrematante			CPF/CNPJ	
CEP	UF	Cidade	Bairro	
Endereço			Complemento	



Telefone residencial (    )	Telefone comercial (    )	Celular (    )	e-mail
Nome do cônjuge			CPF

**3A – FORMA DE PAGAMENTO (sem parcelamento)**

(A) Valor do sinal pago à vista - R\$ (por extenso)
(B) Valor a complementar À VISTA - R\$ (por extenso)
(C) FGTS - R\$ (por extenso)
(D) Financiamento – CCFGTS/CCSBPE/PRÓ-COTISTA - R\$ (por extenso)
(E) Consórcio - R\$ (por extenso)
(F) Total da Oferta - R\$ (por extenso)

**3B – FORMA DE PAGAMENTO (com parcelamento)**

(A) Valor do sinal pago à vista - R\$ (por extenso)	
(B) Valor a complementar À VISTA - R\$ (por extenso)	
(C) Parcelamento - R\$ (por extenso)	Nº parcelas
(D) Total da Oferta R\$ (por extenso)	

**4 – DECLARAÇÃO**

Declaro conhecer as condições as quais devo satisfazer para obtenção de financiamento, parcelamento ou compra à vista, e que me submeto a todas as condições constantes do edital.

Declaro que conheço as regras que devo satisfazer para uso do crédito de consórcio CAIXA Seguradora.

Declaro que aceito o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação.

DECLARO estar ciente das condições previstas no item 14 do Edital de Licitação Aberta em relação a eventuais débitos e pendências incidentes sobre o imóvel.

Declaro que aceito reverter, em favor da CAIXA/FAR, o valor referente ao sinal em caso de desistência, não cumprimento dos prazos ou quaisquer outras condições estabelecidas no Edital.

DECLARO não ser empregado ou dirigente da CAIXA, bem como seu cônjuge e/ou companheiro. Declaro, ainda, não possuir familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de: cargo comissionado que atue na área demandante da licitação; cargo comissionado que atue na área que realiza a licitação; autoridade da CAIXA hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

DECLARO que os dados cadastrais ora informados são verdadeiros e AUTORIZO, desde já, o seu USO pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e a disponibilização à Rede Credenciada (CCA, Corretores/Imobiliárias), com a finalidade de viabilizar a aquisição de imóveis CAIXA, com utilização ou não de financiamento habitacional ou parcelamento.

AUTORIZO a CAIXA, nos termos da Resolução CMN nº 3.658, de 17.12.2008, a consultar as informações consolidadas relativas à minha pessoa, constantes no Sistema de Informações de Créditos (SCR) do BACEN, bem como fornecer informações sobre as operações de crédito realizadas com a CAIXA, no sentido de compor o cadastro do já citado Sistema.

AUTORIZO o arquivamento dos meus dados pessoais, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais, pela antecipação de informações a meu respeito.

AUTORIZO o arquivamento dos meus dados pessoais e de idoneidade na SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S/A, que poderá dele se utilizar, respeitadas as disposições legais em vigor.

AUTORIZO a CAIXA a utilizar o meu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação para envio de notificações, informações e outros comunicados.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Arrematante

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Arrematante

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Leiloeiro





#### ANEXO IV – TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, \_\_\_\_\_, tendo participado da Licitação Disputa Aberta CAIXA/FAR nº \_\_\_\_\_, para aquisição do imóvel situado na \_\_\_\_\_, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à disputa aberta supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa prevista no Edital de Disputa Aberta.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local/data

Assinatura do proponente

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura, sob carimbo, do representante  
da CAIXA

Nome: \_\_\_\_\_

**ANEXO V – RELAÇÃO DE AÇÕES JUDICIAIS**

**Nº da Licitação: 005\_2022**

Item	Endereço	Cidade	Ações Judiciais
02	RUA JOSE MARQUES RIBEIRO N. 1109 LOTE 03 A, QUADRA R, ESQUINA RUA BASTOS	CAJAMAR	00160327420124036100

**Anexo VI - Escritura Pública de Compra e Venda à Vista (Propriedade FAR/Matrícula CAIXA)****Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda à Vista**

Saibam quantos esta virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e , nesta cidade de , neste Serviço Notarial, perante mim, , compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, alterado pelo Decreto Lei 1.259, de 19.02.73, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001- 04, neste ato representada por seu procurador (nome), (qualificação), (identidade) e (CPF), conforme procuração lavrada em notas do (Ofício), (livro), (folhas), (data), substabelecimento lavrado em notas do (Ofício), (livro), (folhas), (data); doravante designada CAIXA; e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR , (nome), (qualificação), (identidade) e (CPF/CNPJ), doravante designado simplesmente COMPRADOR; todos juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, (titulação do notário ou do preposto por ele designado - por exemplo: Tabelião, Tabelião Substituto, etc.), à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pela VENDEDORA, por seu representante, foi dito o seguinte:

**DO IMÓVEL** - A VENDEDORA declara que é senhora e legítima possuidora do imóvel que assim se descreve e caracteriza: foi havido conforme registro nº , na matrícula nº do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca .

**COMPRA E VENDA - A VENDEDORA**, pela presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao(s) COMPRADOR(ES), o imóvel anteriormente descrito e caracterizado, que declara livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, arresto, seqüestro, foro ou pensão, relativa ao imóvel objeto da presente escritura, tal como o possui, no estado em que se encontra e vistoriado pelo(s) COMPRADOR(ES), pelo preço certo e ajustado de R\$ ( ), recebido neste ato, por meio de depósito na Agência , efetuado a favor da VENDEDORA, cuja apropriação é autorizada neste ato pelo(s) COMPRADOR(ES).

**DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL** - O(s) COMPRADOR(ES) aceita(m) a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara(m) que está(ão) adquirindo o imóvel acima descrito no estado de conservação em que se encontra, eximindo a VENDEDORA de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, bem como custos de averbação de áreas e/ou regularização não previstas até momento.

(OBS.: No caso de utilização de FGTS deverão ser incluídas cláusulas referentes a sua utilização, conforme estabelecido no Manual próprio). Edital de Concorrência Pública – Venda de Imóveis do FAR

30.461 v009 micro 27

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](http://www.caixa.gov.br)

**DA POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO** - Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ela VENDEDORA, dá ao(s) COMPRADOR(ES) plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe(s) o domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força desta escritura, como em virtude da "*Cláusula Constituti*", obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a qualquer tempo responder por evicção de direito.

**DISPENSA DE CERTIDÕES** - O(s) COMPRADOR(ES) e VENDEDORA em comum acordo, declara(m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da matrícula, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Quando for expressamente prevista pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

**DA AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** - O(s) COMPRADOR(ES) declara(m), para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

**DO REGISTRO** - Que o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a proceder ao registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento deste documento, não podendo a CAIXA ser responsabilizada por qualquer ocorrência surgida em razão da ausência de registro.

**DO FORO** - É competente o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal de , para dirimir questões decorrentes da presente escritura.

Pelo(s) COMPRADOR(ES) foi dito que aceita(m) esta escritura em todos os seus expressos termos, por se achar de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e a VENDEDORA.

Apresentado e arquivado neste Tabelionato (ou Escritania): (relação de documentos conforme a praxis do notário e as exigências legais).

**ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS** pediram lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local/data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do proponente  
Nome: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura, sob carimbo, do representante  
da CAIXA  
Nome: \_\_\_\_\_

