

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

1	OBJETIVO	2
2	HABILITAÇÃO	2
3	ACESSO AO LOGIN CAIXA	2
4	INTERMEDIÇÃO E ASSESSORAMENTO DE CORRETOR CREDENCIADO CAIXA	3
5	APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS	4
6	PREÇO MÍNIMO E VALOR DA PROPOSTA	4
7	FORMAS DE PAGAMENTO	5
8	FORMA DE DISPUTA	6
9	APURAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA	6
10	HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO	7
11	ALTERAÇÃO DA PROPOSTA	7
12	PAGAMENTO	7
13	CONTRATAÇÃO	9
14	ARREPENDIMENTO E DA DESISTÊNCIA	10
15	PENALIDADES	10
16	MULTA	10
17	EVICÇÃO DE DIREITO E DO DISTRATO	11
18	DÉBITOS E PENDÊNCIAS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS	11
19	TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS	13
20	INTEGRIDADE DO SISTEMA	13
21	DISPOSIÇÕES FINAIS	13
22	ANEXO I	16
23	ANEXO II	17
24	ANEXO III	18

**ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR**

Alterações nos [Item 7](#) (subitem 7.1 e 7.1.1), [Item 14](#)( subitem 14.4) e [Item 18](#) (subitem 18.3.2.1)

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

**1.1** Alienação de Imóveis de propriedade da CAIXA, em ambiente online, acessível através do website: [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa), na forma da lei 13.303, de 30/06/2016; Art. 28. § 3º.

**2 HABILITAÇÃO**

**2.1** Participam do processo de venda online de imóveis CAIXA ou imóveis de terceiros, com exceção daqueles listados no item [MN, [2.2](#)]:

- 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. Para proponente pessoa jurídica deve ser observada a forma de constituição da empresa, uma vez que para Microempreendedor Individual (MEI) é vedada, por lei, a aquisição de bens, situação passível de desclassificação.

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

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

**2.2** 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, etc);
- empregado da CAIXA que atue nas unidades listadas abaixo, bem como seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avôs, netos, bisavôs e bisnetos, etc):
  - GESEC, CEMAB, CEVEN.
- autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada.

**2.2.1** Os empregados lotados em qualquer outra unidade da CAIXA, bem como na VILOS, DEOPE e SUOTC estão habilitados para adquirirem imóveis AMV de propriedade da CAIXA, exceto se forem Vice-presidentes e Diretores, que são enquadrados como dirigentes.

**2.2.2** O impedimento listado no item [MN, [2.2](#)] não se aplica à aquisição de imóveis AMV de propriedade da CAIXA na modalidade de Venda Direta Online (item [MN, [8.2](#)]).

**3 ACESSO AO LOGIN CAIXA**

**3.1** Os interessados em participar do processo de disputa online para aquisição de imóveis da CAIXA devem:

**3.1.1** Realizar ou atualizar o cadastro pessoal em qualquer agência da CAIXA.

**3.1.2** Acessar o website [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa) e encontrar o imóvel de interesse, que pode estar localizado em qualquer parte do território brasileiro.

**3.1.3** Acessar a área restrita de disputa, clicando no botão “Fazer uma proposta” ou clicando no botão “Minhas Disputas”, no website [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa).

**3.1.4** Automaticamente ser direcionado para a página do Login CAIXA.

**3.1.4.1** Caso seja o primeiro acesso, clicar em “É novo por aqui? [Cadastre-se](#)” e preencher os dados solicitados.

**3.1.4.2** Caso já tenha sido cadastrado anteriormente, 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.

**3.1.4.3** Salienta-se que o Login CAIXA é utilizado por diferentes aplicativos e serviços da CAIXA, não sendo exclusivo para acesso à área restrita de disputa online para aquisição de imóveis da CAIXA. Assim, caso o cliente já tenha nome de usuário e senha cadastrado para acesso a aplicativos e páginas da CAIXA, não é necessário novo cadastramento.

**3.1.4.4** O cadastramento no Login CAIXA é exclusivo para pessoas físicas, sendo assim, eventuais propostas em nome de pessoas jurídicas devem ser apresentadas por representante legal da empresa, mediante o cadastramento de seu CPF no sistema de autenticação.

## **3.2 Senha de acesso**

**3.2.1** 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.

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

**3.2.2.1** 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.

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

## **4 INTERMEDIÇÃO e ACESSORAMENTO DE CORRETOR CREDENCIADO CAIXA**

**4.1** A CAIXA, pensando numa melhor experiência de compra para o cliente, criou dois serviços diferenciados, prestados por corretores e imobiliárias credenciadas: a INTERMEDIÇÃO de venda e o ACESSORAMENTO de venda.

**4.1.1** Considera-se intermediação de venda 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 Imóveis CAIXA [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa) e demais esclarecimentos quanto ao disposto nas regras da venda online, previamente ao pagamento de recursos próprios, além dos demais serviços descritos no [MN, [anexo III](#)].

**4.1.2** O custo dos serviços de intermediação e assessoramento de corretor/imobiliária é pago exclusivamente pela CAIXA.

**4.2** Quando houver a intermediação de venda, a imobiliária deve vincular seu número do CRECI à proposta no Portal de Imóveis CAIXA ou orientar ao cliente que opte por registrar a proposta diretamente para que o faça na Etapa 3 – “Agência de Contratação e Intermediação da Venda”.

**4.3** Para os casos em que não ocorrer a prospecção pela imobiliária e sim compra realizada diretamente pelo cliente, na Etapa 5 – “Assessoramento de Vendas Imobiliária Credenciada CAIXA” da efetivação da proposta realizada no Portal de Imóveis [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa) é obrigatório que o cliente escolha uma empresa credenciada para realização dos serviços de assessoramento, os quais estão descritos no [MN, [anexo III](#)].

**4.4** 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).

**4.5** É vedada a inserção ou alteração da informação de intermediação ou assessoramento da proposta no Portal de Imóveis CAIXA após a sua concretização.

**4.6** 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 para início do atendimento, no prazo de até 24 horas a partir do recebimento da informação.

**4.7** É de competência do corretor/imobiliária selecionado pelo proponente esclarecer todas as dúvidas e prestar orientações ao cliente em todas as etapas do processo, desde a efetivação da proposta no Portal de Imóveis [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa), obtenção de financiamento e/ou utilização de FGTS, até o registro e troca da titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes, além dos demais serviços previstos.

**4.8** 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.

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

- Corretores credenciados pela CAIXA, seus respectivos cônjuges/companheiros e parentes diretos até 3º grau (em linha reta ou colateral) ou, no caso de imobiliária, seus sócios, empregados e corretores vinculados.

## **5 APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

**5.1** Após cumprir o procedimento descrito no item [MN, [3](#)], os proponentes, Corretores ou Representante Legal detentores de usuário e senha podem registrar propostas e, conseqüentemente, participar do processo de venda online de imóveis.

**5.1.1** São aceitos no máximo 8 proponentes por proposta de venda e todos devem estar devidamente cadastrados, conforme [MN, [3](#)].

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

**5.3** Os interessados seguem 6(seis) etapas para o cadastramento de proposta:

**5.3.1** Etapa 1 - 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”;

**5.3.2** Etapa 2 - Informe os dados do(s) proponente(s) e demais participantes, se for o caso:

**5.3.2.1** Caso seja o primeiro acesso:

**5.3.2.1.1** O proponente pessoa física, preenche os campos obrigatórios, atentando-se para a obrigatoriedade de cadastramento do cônjuge, especialmente nos casos em que o regime de casamento for de comunhão parcial de bens, comunhão total de bens, conforme estabelece a legislação vigente.

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

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

**5.3.2.2** Caso, já tenha participado de disputa anteriormente, os dados do proponente principal podem estar previamente preenchidos e devem ser conferidos.

**5.3.2.2.1** Caso haja divergência ou precise atualizar os dados para participar da Venda Online, acessa a opção “Meus dados” e efetua a atualização.

**5.3.2.3** Todos os participantes da proposta devem ser adicionados nessa etapa.

**5.3.2.3.1** É possível adicionar, no máximo, 8 (oito) proponentes por proposta de aquisição de imóveis.

**5.3.3** Etapa 3 - Caso a venda do imóvel seja realizada por um corretor ou imobiliária credenciada, informe o CRECI do corretor/imobiliária e informe o código de uma agência da CAIXA para realização da contratação.

**5.3.4** Etapa 4 - Apresente a sua proposta financeira, observando as informações sobre as formas de pagamento constantes na Etapa 1 - dados do imóvel e as modalidades de pagamento, conforme [MN, [7](#)] desta regra.

**5.3.5** Etapa 5 - Caso não tenha sido indicado CRECI na etapa 3, nesta etapa 5 é obrigatória a indicação de imobiliária credenciada, visando o assessoramento da venda.

**5.3.5.1** Nessa etapa, consta link para acesso aos serviços que devem ser prestados pela imobiliária selecionada para o assessoramento.

**5.3.6** Etapa 6 - Ao final, preenche e aceita:

- 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”.
- Clica na opção “Gravar proposta”.

## **6 PREÇO MÍNIMO E VALOR DA PROPOSTA**

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

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

**6.2** É facultado ao interessado a realização de lance superior ao maior lance registrado ou a realização de lance livre, sem necessariamente cobrir o maior lance já registrado para o imóvel, desde que respeitado o

“Valor Mínimo de Venda” e desde que cubra seu próprio lance anterior e em conformidade com o item [MN, [6.4](#)] desse regramento.

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

**6.3** 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).

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

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

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

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

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

**6.6** Conforme item [MN, [6.2](#)], é permitido ao proponente cobrir seu último lance registrado, aumentando o valor da proposta, sem necessariamente cobrir o maior lance registrado por terceiros para o imóvel, visando melhorar a classificação de sua proposta.

**6.7** 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 nos itens [MN, [6.4.1](#); [6.4.2](#) e [6.4.3](#)].

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

**6.7.2** 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 (inclusão/exclusão de comprador coobrigado, alteração da agência de contratação), conforme item [MN, [11.1](#)].

## **7 FORMAS DE PAGAMENTO**

**7.1** Cada imóvel possui suas próprias condições de pagamento, que devem ser verificadas na página do anúncio do imóvel, podendo ser:

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

**7.1.1** Não serão aceitas outras formas de pagamento além das constantes no anúncio do imóvel.

**7.1.2** Os interessados que desejarem contar com financiamento habitacional na modalidade SBPE e/ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS devem dirigir-se a qualquer agência da CAIXA ou Correspondente Bancário CAIXA (CCA), a fim de conhecer as linhas de crédito disponíveis, 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.

**7.1.3** O preenchimento dos campos relativos ao financiamento habitacional e/ou FGTS na proposta do Portal Imóveis CAIXA [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa) não garante aprovação da operação com tais valores, sendo indispensável a verificação e aprovação prévia citada no item [MN, [7.1.2](#)].

**7.2** Recursos próprios: Valor ofertado em moeda nacional corrente. Para qualquer imóvel disponível na venda online, do total ofertado para aquisição do bem, é obrigatório o pagamento de parte do valor à vista em recursos próprios, exceto em eventos promocionais ou nos casos de convênio com a CAIXA, quando pode ser dispensado o pagamento da entrada ou autorizado o financiamento 100%, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

**7.2.1** O valor mínimo para pagamento à vista em recursos próprios corresponde a 5% do valor total da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, pago conforme as condições estabelecidas no item [MN, [12](#)] desta norma.

**7.3** 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.

**7.3.1** A utilização dos recursos vinculados ao FGTS está condicionada a:

**7.3.1.1** Informação contida na página de oferta do imóvel, conforme item [MN, [7.1](#)] (Na página de oferta do imóvel, não pode ter a seguinte indicação: NÃO aceita utilização de FGTS).

**7.3.1.2** Verificação prévia pelo proponente, em Agência ou CCA, quanto à possibilidade de utilização dos recursos do FGTS no imóvel pretendido.

**7.3.1.3** Cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador do FGTS e legislação vigente, para uso de recursos oriundos do FGTS, conforme item [MN, [7.1.2](#)].

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

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

**7.4.2** 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 são verificados quando da análise de crédito, realizada conforme mencionado no item [MN, [7.1.2](#)].

**7.4.3** A utilização de recursos oriundos de financiamento habitacional está condicionada a:

**7.4.3.1** Informação contida na página de anúncio do imóvel, conforme [MN, [7.1](#)] (Na página de oferta do imóvel, não pode haver a seguinte indicação: NÃO aceita financiamento habitacional).

**7.4.3.2** Aprovação na análise de risco de crédito para os proponentes e/ou coobrigados, conforme item [MN, [7.1.2](#)].

**7.4.3.3** O(s) contratante(s) deve(m) ser Pessoa Física.

**7.4.3.4** Disponibilidade de orçamento da linha de crédito.

**7.4.4** 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).

## **8 FORMA DE DISPUTA**

### **8.1 VENDA ONLINE**

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

**8.1.2** Cada imóvel permanece disponível para o recebimento de propostas pelo período indicado no anúncio, de forma ilimitada, enquanto o cronômetro não atingir o 00:00 (zero).

**8.1.2.1** 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.

**8.1.2.2** Propostas intermediárias, que não superam o maior lance registrado, não prorrogam o cronômetro.

### **8.2 VENDA DIRETA ONLINE**

**8.2.1** Trata-se da modalidade de venda em que, após o cronômetro atingir o 00:00 (zero) sem o registro de no mínimo 01(uma) proposta, o imóvel permanece disponível para a venda.

**8.2.1.1** Na ocorrência do caso descrito no item acima, a primeira proposta apresentada é considerada classificada para aquisição do imóvel.

**8.2.2** Cabe à CAIXA, conforme sua estratégia de venda, a decisão de manter ou não o imóvel disponível na Venda Direta Online, não havendo qualquer obrigatoriedade pela manutenção do imóvel para venda através dessa modalidade.

## **9 APURAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA**

**9.1** É considerado classificado para aquisição do imóvel em disputa o proponente que apresentar 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** Caso o cronômetro atinja o 00:00 (zero) sem o registro do mínimo de uma proposta, o proponente que apresentar a primeira proposta é considerado classificado para aquisição do imóvel.

## **10 HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO**

**10.1** A proposta classificada para aquisição do imóvel é analisada e homologada pela CAIXA, em até 5 dias úteis contados da finalização do prazo constante do cronômetro, ou, em caso de Venda Direta Online, após a apresentação da proposta.

**10.2** O resultado homologado é divulgado no website [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa).

## **11 ALTERAÇÃO DA PROPOSTA**

**11.1** Após o encerramento da disputa (finalização do prazo do cronômetro), é permitido ao proponente classificado alterar a sua proposta de compra, no Portal de Imóveis [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa), na opção “Meus Resultados”, sendo permitido modificar:

**11.1.1** A composição dos valores da proposta, retirando os valores adicionados ao campo recursos próprios e incluindo-os no(s) campo(s) destinado(s) as outras formas de pagamento, desde que atendidas as condições de pagamento contidas no anúncio do imóvel e respeitando o limite definido no item [MN, [7](#)] desta norma;

**11.1.2** A agência de contratação;

**11.1.3** Realizar a inclusão e/ou exclusão de demais compradores coobrigados, se houver.

**11.2** Em relação à alteração da composição dos valores da proposta mencionada no item [MN, [11.1.1](#)]:

**11.2.1** Não está autorizada a alteração do valor total da proposta, tampouco é permitido que o campo recurso próprio seja preenchido com valor inferior a 5% do valor total ofertado pelo proponente para aquisição do imóvel, exceto durante eventos promocionais ou nos casos de convênio com a CAIXA, quando fica dispensado o pagamento da entrada ou autorizado o financiamento 100%, para imóveis que se enquadrem nessa situação.

**11.2.2** É vedada a alteração na proposta que implique em redução dos valores de recursos próprios já pagos.

**11.3** Em relação à inclusão ou exclusão de compradores coobrigados da proposta mencionada no item [MN, [11.1.3](#)]:

**11.3.1** Não é permitida alteração na proposta que exclua o proponente principal da proposta.

**11.3.2** Para inclusão de outros participantes na proposta, é necessário que todos estejam devidamente cadastrados no Login CAIXA, conforme item [MN, [3](#)].

**11.3.3** É possível a alteração de proponente de Pessoa Física para Pessoa Jurídica, desde que a empresa, já constituída antes da data da proposta, 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.

**11.4** As alterações na proposta não implicam em prorrogação do prazo de 02 dias úteis para pagamento do boleto, conforme orienta o item [MN, [12.1](#)], tampouco prorroga o prazo de 30 dias para finalização da contratação previsto no item [MN, [13.2](#)].

**11.5** O descumprimento, por parte do proponente classificado, das regras dispostas no item [MN, [11.2.1](#), [11.2.2](#) e [11.3.1](#)] 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 da parte ofertada em recursos próprios e registrada na proposta.

**12.1.1** 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) à caixa postal [ceven02@caixa.gov.br](mailto:ceven02@caixa.gov.br), sob risco de cancelamento da proposta, caso não atendido.

**12.1.2** No caso de pagamento 100% com recurso próprio, exclusivamente para propostas acima de R\$ 500 mil, ficam autorizados os seguintes prazos de pagamento:

▪ Entre R\$ 500 mil e R\$ 7 milhões – Em até 2 dias úteis, deve ser pago o primeiro boleto, cujo valor corresponde a 5% do valor total da proposta. Em até 10 dias corridos, deve ser pago o segundo boleto, integralizando o pagamento. Ambos os prazos são contados a partir da data da homologação da proposta;

▪ Entre R\$ 7 milhões e R\$ 15 milhões - Em até 2 dias úteis, deve ser pago o primeiro boleto, cujo valor corresponde a 5% do valor total da proposta. Em até 60 dias corridos, deve ser pago o segundo boleto, integralizando o pagamento. Ambos os prazos são contados a partir da data da homologação da proposta;

▪ Acima de R\$ 15 milhões - Em até 2 dias úteis, deve ser pago o primeiro boleto, cujo valor corresponde a 5% do valor total da proposta. Em até 120 dias corridos, deve ser pago o segundo boleto, integralizando o pagamento. Ambos os prazos são contados a partir da data da homologação da proposta. Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, especialmente os débitos com entes públicos (IPTU/ITR, TLP, Bombeiros, SPU, multas entre outros) e/ou as dívidas condominiais, devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

**12.1.2.1** Cabe ao adquirente acompanhar o prazo e solicitar o boleto complementar à CEVEN através do e-mail [ceven01@caixa.gov.br](mailto:ceven01@caixa.gov.br). O não cumprimento dos prazos estabelecidos implicará em cancelamento da proposta, com aplicação das penalidades previstas nesse regramento.

**12.1.3** 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 referente a parte ofertada em recursos próprios. Para alterar a proposta para pagamento à vista o cliente deverá acessar a área logada no Portal Imóveis CAIXA, realizar a alteração e emitir o novo boleto dentro do prazo de 10 dias corridos da divulgação do resultado, sob pena de ser considerado desistente. Deverá ser respeitado o prazo para finalização da contratação definido no item [MN, [13.2](#)].

**12.2** O pagamento é realizado através do boleto obtido na área restrita do proponente classificado, no website: [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa), opção “Meus Resultados”, após divulgação do resultado homologado ou no ato da apresentação da proposta, nos casos de Venda Direta Online.

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

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

**12.3** São de responsabilidade do proponente classificado:

**12.3.1** A alteração da proposta de aquisição para modificação da agência de contratação, da forma de pagamento e/ou inclusão/exclusão de compradores coobrigados, conforme item [MN, [11.1](#)] e subitens.

**12.3.2** A obtenção do boleto e pagamento da parte proposta em Recursos Próprios;

**12.3.3** Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários. Além da obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, eventuais atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos, com o consequente pagamento das despesas envolvidas.

**12.3.4** A adoção de 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, e certificando-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a estes procedimentos.

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

**12.3.4.1.1** A documentação disposta no [MN, [Anexo II](#)] deve ser disponibilizada no prazo médio de 30 dias, contatos da solicitação do cliente por meio do formulário disponível no link: <https://forms.office.com/r/NL1a8Rj9Rc> ou QR CODE



**12.3.4.1.1.1** No pedido de documentos para averbação, a nota devolutiva do cartório (exigências) deve ser transcrita no formulário. O prazo para atendimento pela CAIXA não inclui o prazo de análise e averbação por parte do RGI.

**12.3.4.1.2** 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.

**12.3.5** A obtenção, às suas expensas, da Certidão de Matrícula contendo o registro da compra e venda (Venda à vista com ou sem FGTS), ou do contrato de financiamento (venda com utilização de financiamento) no respectivo ofício de Registro de Imóveis e da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.

**12.3.5.1** As Certidões de Matrícula e de Dados Cadastrais, mencionadas no item acima, são enviadas para:

- o e-mail [ceven@caixa.gov.br](mailto:ceven@caixa.gov.br), nas vendas à vista;
- a agência de contratação, nas vendas com financiamento habitacional.

**12.4** Os proponentes vencidos não devem realizar qualquer pagamento.

## **13 CONTRATAÇÃO**

**13.1** Após o pagamento da parte ofertada em recursos próprios, é dado início ao processo de contratação:

**13.2** A escritura pública ou contrato de financiamento habitacional deve ser firmado(a) em até 30 (trinta) dias corridos após a divulgação do resultado homologado, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo proponente classificado ou pelo não cumprimento das condições estabelecidas no presente regramento.

**13.2.1** Além do cancelamento da venda, o proponente fica suspenso de participar de processos de venda de imóveis nos casos de não finalização da contratação no prazo estabelecido no item [MN, [13.2](#)], quando motivada pelo proponente.

**13.2.2** O prazo de 30 dias para assinatura do contrato de financiamento citado no item [MN, [13.2](#)] 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 as condições previstas no item [MN, [7.1.2](#)] previamente à realização da proposta em qualquer das modalidades de venda vigentes.

**13.2.3** Situações como falta de dotação orçamentária para determinada linha de financiamento ou outras situações adversas que não estão sob gestão da Caixa não desobrigam do cumprimento do prazo de 30 dias de contratação, ficando a proposta sujeita a cancelamento em caso de descumprimento.

#### **13.2.4 Pagamento à vista sem utilização de recursos do FGTS**

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

**13.2.4.2** O proponente classificado é convocado para retirada dos documentos na agência de contratação.

**13.2.4.3** De posse dos documentos, cabe ao proponente classificado efetuar a contratação de tabelião público, para lavratura da escritura de compra e venda, conforme modelo fornecido pela CAIXA.

**13.2.4.4** Após a assinatura da escritura pública, cabe ao novo proprietário efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

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

**13.2.4.5** O processo fica concluído com a entrega à CAIXA ([ceven@caixa.gov.br](mailto:ceven@caixa.gov.br)) de:

- 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;
- transferência de titularidade no cadastro do IPTU ou ITR (se imóvel rural), SPU ou qualquer outro Senhorio, para os imóveis com manutenção do regime enfiteutico.

**13.2.4.6** A não apresentação da matrícula, com o registro da transferência da propriedade para o comprador, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a integralização do pagamento, pode ensejar o distrato da venda, por parte da CAIXA e/ou a proposição de ação judicial para o cumprimento da obrigação.

#### **13.2.5 Pagamento com utilização de Financiamento Habitacional e/ou recursos do FGTS:**

**13.2.5.1** Em até 3 dias úteis contados do pagamento da parte em recursos próprios o proponente classificado deve se apresentar à agência de contratação ou CCA para entrega de documentos pessoais, o comprovante de pagamento da parte ofertada em recurso próprio, quando for o caso, e a proposta de compra, acessível na área restrita do proponente classificado, na opção “Meus Resultados” do website [www.caixa.gov.br/imoveiscaixa](http://www.caixa.gov.br/imoveiscaixa).

**13.2.5.2** 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 consequente liberação do crédito pretendido.

**13.2.5.3** Após a assinatura do contrato de financiamento habitacional, cabe ao novo proprietário efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

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

**13.2.5.4** O processo fica concluído com a entrega à CAIXA ([ceven@caixa.gov.br](mailto:ceven@caixa.gov.br)) de:

- 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;

▪ transferência de titularidade no cadastro do IPTU ou ITR (se imóvel rural), SPU ou qualquer outro Senhorio, para os imóveis com manutenção do regime enfiteutico.

### **13.2.6 Das assinaturas de documentos, contratos e/ou escrituras**

**13.2.6.1** Os documentos que exigem assinatura, contratos e/ou escrituras tratados neste normativo podem ser assinados na forma física ou na forma digital, utilizando Certificado Digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, assinatura via e-notariado ou sistemas eletrônicos com senha pessoal e intransferível capaz de comprovar a autoria e a integridade dos documentos.

## **14 ARREPENDIMENTO E DA DESISTÊNCIA**

**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.

**14.1.1** Considerando o prazo para arrependimento mencionado no item acima, caso o proponente arrependido tenha pagado o boleto referente à parte em recursos próprios, é devida a devolução integral dos valores pagos, sem correção monetária.

**14.2** O arrependimento é caracterizado nas situações em que:

▪ o proponente classificado não efetuar o pagamento da parte em recursos próprios, no prazo estipulado neste documento ou

▪ tendo efetuado o pagamento da parte em recurso próprio informada na proposta, o proponente se arrepender da aquisição, no prazo de até 7 dias corridos contados da homologação da proposta.

**14.3** A desistência é caracterizada nas situações em que:

▪ tendo efetuado o pagamento da parte em recurso próprio informada na proposta, 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.

**14.3.1** No caso de desistência, o proponente classificado fica sujeito à aplicação das penalidades previstas no item [MN, [15](#) e/ou [16](#)].

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

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

## **15 PENALIDADES**

**15.1** O proponente desistente fica suspenso de participar de processos de venda de imóveis CAIXA, por tempo indeterminado, no caso de desistência caracterizada no [MN, [item 14.3](#)], ou descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas nas regras vigentes.

**15.1.1** É facultado à CEVEN penalizar com suspensão o proponente que reiteradas vezes arrepender-se da proposta.

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

**15.2.1** A solicitação passa por análise e, caso deferida, o cadastro é reativado.

**15.3** Havendo reincidência da aplicação da penalidade prevista no item [MN, [15.1](#) e [15.1.1](#)], o bloqueio pode ocorrer de forma definitiva.

## **16 MULTA**

**16.1** Após o pagamento da parte em recursos próprios, o proponente classificado perde em favor da CAIXA, o valor equivalente a 5% do valor global da proposta realizada pelo proponente para aquisição do imóvel, a título de multa, nos casos de:

**16.1.1** Desistência;

**16.1.2** Não cumprimento do prazo para pagamento do valor total;

**16.1.3** Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas nas presentes regras.

**16.2** Não é devido o pagamento de multa, nos casos de arrependimento, conforme item [MN, [14.1.1](#)].

## **17 EVICÇÃO DE DIREITO E DO DISTRATO**

**17.1** 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, venda direta), o contrato assinado com o proponente classificado resolver-se-á de pleno direito.

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

**17.3** Nos casos previstos nos itens [MN, [17.1](#) e [17.2](#)], a CAIXA devolve ao proponente classificado para aquisição do imóvel 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, [17.1](#)], o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de registro da compra e venda na matrícula do imóvel.

**17.3.1** 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.

**17.3.2** 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.

**17.3.3** Nos casos previstos nos itens [MN, [17.1](#) e [17.2](#)], caso o proponente classificado 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.

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

**17.3.4** 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.

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

## **18 DÉBITOS E PENDÊNCIAS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS**

**18.1** O proponente classificado declara-se ciente e plenamente informado de que sobre os imóveis podem pender débitos (Tributários e Condominiais) e/ou pendências diversas.

**18.2** Cada imóvel possui suas próprias condições quanto ao responsável pelo pagamento de despesas de natureza *propter rem*, conforme consta na página de anúncio do imóvel.

**18.3** A regra de pagamento de dívida de cada imóvel é individualizada e realiza-se de acordo com a estratégia de negócio da CAIXA, mediante a combinação das possibilidades de responsabilização pelo pagamento das dívidas Tributária e Condominial, descritas a seguir:

### **18.3.1** Tributos:

- Pagamento integral da dívida tributária pelo comprador;
- Pagamento da dívida tributária até o limite de R\$ 1.000,00 pelo comprador, ou pagamento integral pela CAIXA quando o total da dívida tributária exceder esse limite;
- Pagamento integral da dívida tributária pela CAIXA.

### **18.3.2** Condomínio:

- Pagamento da dívida condominial até o limite de 10% do Valor de Avaliação do imóvel, e pagamento pela CAIXA do valor que exceder esse limite;
- Pagamento integral da dívida condominial pela CAIXA.

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

**18.4** Os pagamentos integrais e parciais quando realizados pela CAIXA devem obedecer a todas as condições de pagamento estabelecidas nesta norma, especialmente no que diz respeito à conformidade no envio dos documentos pelo corretor/proponente e o prazo de envio para análise da cobrança pela CAIXA.

**18.5** Nos casos em que o anúncio do imóvel informe que as despesas *propter rem* são de responsabilidade do comprador, seja integral ou parcialmente, os débitos tributários e condominiais devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo comprador.

**18.6** Nos casos em que o anúncio do imóvel informe que as despesas são de responsabilidade da CAIXA, seja integral ou parcialmente, o corretor em conjunto com o adquirente deve enviar à CAIXA os documentos que comprovem o débito, conforme [MN, [Anexo I](#)], para análise e pagamento, se for o caso.

**18.6.1** O prazo limite para apresentação dos documentos comprobatórios é de até 60 dias após a data da proposta.

**18.6.2** Após análise da documentação prevista no [MN, [Anexo I](#)] e aprovação pela CAIXA, o corretor/assessor deve enviar à CAIXA o boleto para pagamento integral ou parcial, conforme a regra indicada no anúncio do imóvel.

**18.6.3** O boleto deve ser enviado com prazo de vencimento de 20 dias da data do envio da solicitação.

**18.6.4** O prazo para pagamento dos débitos de responsabilidade integral ou parcial da CAIXA é de até 120 dias, contados a partir do recebimento da documentação comprobatória completa.

**18.7** Na composição da dívida não são consideradas as despesas *propter rem* prescritas ou cujo fato gerador seja posterior à data da assinatura do contrato (financiamento) ou posterior à data do pagamento do valor total da compra (aquisição à vista).

**18.7.1** 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.

**18.8** A CAIXA não ressarcir os valores que excedam 10% do valor de avaliação do imóvel e que tenham sido pagos pelo comprador, sem prévia autorização.

**18.9** São de responsabilidade exclusiva do proponente classificado, as despesas de ITBI, Laudêmio e resgate de aforamento, taxa de bombeiros, bem como as 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, além do item mencionado no 3º marcador do item [MN, [12.1.2](#)].

**18.10** Igualmente são de responsabilidade do proponente classificado: todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, como taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários, além da obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, eventuais atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos, com o consequente pagamento, bem como as providências de cancelamento de eventuais ônus sobre o 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).

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

**18.10.2** Não são acatados pedidos de ressarcimento referentes a eventuais pagamentos de débitos efetuados pelo proponente classificado ou por terceiros, exceto se autorizados formal e previamente pela CEMAB.

**18.11** Na hipótese do proponente classificado ser o ocupante e/ou o ex-mutuário e/ou parente direto, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avôs, netos, bisavôs 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, cumprindo inclusive ressarcir à CAIXA eventuais quantias que esta tenha incorrido com tais despesas, tudo como condição prévia à concretização da venda no prazo regulamentar.

## **18.12 DÉBITOS CONDOMÍNIO PRIVADO**

**18.12.1** 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.

**18.12.2** 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.

**18.12.2.1** 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.

## **19 TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS**

**19.1** Em conformidade com a Lei n.º 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 do 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 última etapa da proposta de aquisição de imóvel da CAIXA na disputa online.

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

**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 do portal de Venda Online para aquisição de imóveis CAIXA venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, gerados por fatores alheios ao nosso controle, que podem ocorrer e que impeçam a participação no processo de disputas online, tendo em vista, que os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros.

## **21 DISPOSIÇÕES FINAIS**

**21.1** Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis 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.

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

**21.2.1** 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 assemelhados.

**21.2.2** 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.

**21.3** Cabe à CAIXA, dentro da sua estratégia de negócio, definir pelo pagamento ou não de débitos de Tributos e Condomínio e essa condição estará descrita no anúncio do imóvel no Portal de venda de imóveis e reproduzida na proposta.

**21.3.1** O proponente deve verificar no anúncio do imóvel no portal de vendas as condições de pagamento de débitos (tributos e condomínio) e deve concordar com as condições apresentadas ao realizar a proposta.

**21.4** 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 proponente classificado a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização documental, quando for o caso, arcando o proponente classificado com as despesas decorrentes.

**21.4.1** Compete ao cliente interessado, antes da apresentação da proposta, adotar as providências necessárias para averiguar o estado de ocupação e conservação do imóvel.

**21.5** 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, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do cliente interessado.

**21.6** Cabe exclusivamente ao cliente interessado, antes da apresentação da proposta, emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade do imóvel, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel.

**21.7** No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, competirá 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.

**21.7.1** O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

**21.8** 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 será oferecida condição especial para aquisição, devendo a proposta considerar o valor mínimo do bem [MN, [6.1](#)] acrescido das despesas pagas pela CAIXA (informação a ser obtida com a CEVEN).

**21.8.1** 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 [ceven01@caixa.gov.br](mailto:ceven01@caixa.gov.br), informando contatos pessoais (e-mail e telefone) para comunicações posteriores e tratativas operacionais relacionadas ao possível enquadramento e aquisição.

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

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

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

**21.12** O imóvel é vendido exclusivamente ao(s) proponente(s) classificado(s) devidamente identificado(s) no processo de cadastramento de usuário e senha para habilitação.

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

**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](mailto: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, [18](#)] 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. Conforme orientado no item [MN, [12.3.4.1](#)], 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.

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.

2. 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> o teor da nota devolutiva com as exigências feitas pelo RGI, para análise da CAIXA.

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