

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

1 DO OBJETO

1.1 Alienação de Imóveis de propriedade da CAIXA ou de terceiros, em ambiente online, acessível através do website: www.caixa.gov.br/ximoveis, na forma da lei 13.303, de 30/06/2016; Art. 28. § 3º.

2 DA HABILITAÇÃO

2.1 Poderão participar do processo de venda online de imóveis CAIXA ou imóveis de terceiros, pessoas físicas maiores de 18 anos ou representantes de pessoas jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional.

2.2 Os interessados deverão:

2.2.1 Acessar o website: www.caixa.gov.br/ximoveis;

2.2.2 Localizar o imóvel de interesse, disponível em qualquer parte do território brasileiro.

2.2.3 Efetuar cadastramento de usuário e senha para acesso à área segura.

2.2.4 Realizar o cadastramento da proposta para o imóvel de interesse.

3 ACESSO AO SISTEMA

3.1 O Acesso ao sistema ocorrerá quando o usuário clicar no Botão Minhas Disputas no website www.caixa.gov.br/ximoveis, ou ao acessar um imóvel específico e clicar no botão Quer fazer uma proposta de compra agora? Clique aqui!

3.1.1 Desta forma, o usuário será direcionado para a página de autenticação do Login, para efetuar o cadastro ou, caso já tenha sido cadastrado anteriormente, acessar com o CPF ou e-mail.

3.1.2 O cadastramento de usuário é exclusivo para pessoas físicas, sendo assim, eventuais propostas em nome de pessoas jurídicas deverão ser apresentadas por representante legal da empresa, mediante o cadastramento de seu CPF no sistema de autenticação.

4 SENHA DE ACESSO

4.1 A senha de acesso é pessoal e intransferível, desta forma, caberá ao usuário cadastrado o dever de cautela e manutenção do sigilo desses dados, sendo vedado seu fornecimento a terceiros, sob pena de ser responsabilizado pelo uso inadequado.

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

5 ALTERAÇÃO DE SENHA E CADASTRO

5.1 Para efetuar o cadastro, o usuário deverá clicar no botão de Cadastre-se, ao acessar o sistema, e preencher os dados solicitados.

5.2 Os dados informados são validados junto à Receita Federal do Brasil.

5.3 Para alterar uma senha em caso de esquecimento, o usuário deverá acessar o ambiente do login CAIXA e clicar na opção Esqueceu sua senha?

5.3.1 Ao clicar na opção Esqueceu sua senha? Será solicitado o número do CPF ou o e-mail do usuário para o recebimento de instruções sobre como criar uma nova senha.

6 DO ASSESSORAMENTO DE CORRETOR CREDENCIADO CAIXA

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

6.2 O Custo do serviço é pago exclusivamente pela CAIXA.

6.3 Compete ao corretor assessorar o proponente quando da apresentação de proposta, na obtenção de crédito de financiamento junto à CAIXA, nos registros da operação perante o cartório de registro de imóveis e prefeitura e na intermediação de pagamento de débitos de responsabilidade da CAIXA incidentes sobre o imóvel.

7 DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

7.1 Apenas os proponentes detentores de usuário e senha, poderão registrar propostas e, conseqüentemente, participar do processo de venda online de imóveis.

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

7.3 Os interessados deverão seguir 7 (sete) passos para o cadastramento de proposta:

7.3.1 Confira os dados do imóvel selecionado.

7.3.2 Informe os dados do(s) proponente(s).

7.3.2.1 Conforme estabelece a legislação vigente, o proponente deve, obrigatoriamente, efetuar o cadastramento do cônjuge participante, nos casos em que o regime de casamento for de comunhão parcial de bens ou comunhão total de bens.

7.3.3 Informe uma agência da CAIXA para realização da contratação.

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

7.3.4 Apresente a sua proposta financeira.

7.3.5 Caso tenha assessoramento de um corretor credenciado à CAIXA, selecione o profissional/empresa ou informe o CPF/CNPJ.

7.3.6 Leia os termos da declaração de ciência das condições estabelecidas para aquisição de imóvel CAIXA em venda online e, se de acordo, marque a opção SIM para aceitar as condições.

7.4 A CAIXA não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários do website para venda online de imóveis CAIXA, venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, gerados por fatores alheios ao nosso controle, que podem ocorrer e que impeçam a participação no processo de disputas online, tendo em vista, que os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros.

8 DO PREÇO MÍNIMO

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

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

8.3 A diferença positiva do valor da proposta em relação ao “Valor Mínimo de Venda” ou em relação a proposta de maior valor, não deve ser superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

8.4 A partir da segunda proposta apresentada, a diferença positiva do valor da proposta em relação à proposta de maior valor, não deve ser inferior a:

8.4.1 Para propostas com valores de até R\$ 500.000,00, o incremento mínimo será de R\$ 1.000,00. (mil reais)

8.4.2 Para propostas com valores de R\$ 500.000,00 a R\$ 1.000.000,00, o incremento mínimo será de R\$ 5.000,00. (cinco mil reais)

8.4.3 Para propostas com valores acima de R\$ 1.000.000,00, o incremento mínimo será de R\$ 10.000,00. (dez mil reais).

8.5 O proponente, enquanto 1º Classificado, não poderá apresentar nova proposta para o mesmo imóvel.

9 DAS FORMAS DE PAGAMENTO

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

9.1 Cada imóvel possui as suas próprias condições de pagamento, devendo ser observada a informação constante da página do imóvel, conforme dizeres reproduzidos a seguir:

- Imóvel aceita financiamento habitacional.
- Imóvel aceita utilização de FGTS.
- Imóvel aceita utilização de parcelamento.
- Imóvel NÃO aceita financiamento habitacional.
- Imóvel NÃO aceita utilização de FGTS.
- Imóvel NÃO aceita utilização de parcelamento.

9.2 Recursos próprios: Valor ofertado em moeda nacional corrente. Aceito para qualquer imóvel disponível para venda online.

9.3 FGTS: Valor ofertado com utilização de recursos vinculados à conta do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), que deve ser de titularidade do proponente e/ou do co-obrigado registrados na proposta.

9.3.1 A utilização dos recursos vinculados ao FGTS está condicionada a:

9.3.1.1 Aceite de recebimento de recursos do FGTS vinculado ao imóvel pretendido.

9.3.1.2 Cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador do FGTS e legislação vigente, para uso de recursos oriundos do FGTS.

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

9.4.1 A utilização de recursos oriundos de financiamento habitacional está condicionada a:

9.4.1.1 Aceite de recebimento de recursos oriundos de financiamento habitacional, vinculado ao imóvel pretendido.

9.4.1.2 Aprovação do crédito pretendido junto à CAIXA.

9.5 Parcelamento: Recursos oriundos de empréstimo habitacional em operação realizada com a CAIXA.

9.5.1 A utilização de recursos oriundos de parcelamento está condicionada a:

9.5.1.1 Aceite de recebimento de recursos oriundos de parcelamento, vinculado ao imóvel pretendido.

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

9.5.1.2 Aprovação do crédito pretendido junto à CAIXA.

9.6 Os interessados que desejarem contar com financiamento e/ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS deverão dirigir-se a qualquer agência da CAIXA a fim de se inteirar das condições.

9.7 Os interessados que desejarem contar com financiamento CAIXA deverão submeter-se à análise de risco de crédito junto a qualquer agência e estarão sujeitos à aprovação do crédito.

10 DA FORMA DE DISPUTA

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

10.2 Cada imóvel permanecerá disponível para o recebimento de propostas pelo período mínimo de 07 (sete) dias corridos.

10.2.1 O acompanhamento do prazo de disponibilidade do imóvel poderá ser realizado por qualquer interessado através de cronômetro regressivo, visível na página de cada imóvel.

10.2.2 Cada imóvel disponível poderá receber propostas de forma ilimitada, enquanto o cronômetro não atingir o 00:00 (zero).

10.3 Caso o cronômetro atinja o 00:00 (zero) sem o registro de no mínimo 01(uma) proposta, a CAIXA, a seu critério, poderá manter o imóvel disponível para o recebimento de proposta.

10.3.1 Na ocorrência do caso descrito no item 10.3, a primeira proposta a ser apresentada será a vencedora.

11 DA APURAÇÃO DO VENCEDOR

11.1 Será considerado vencedor o proponente que apresentar a maior proposta financeira, no momento em que o cronômetro chegar a 00:00 (zero).

11.2 Caso o cronômetro atinja o 00:00 (zero) sem o registro do mínimo de uma proposta, será considerado vencedor o proponente que apresentar a primeira proposta.

12 DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

12.1 A proposta vencedora será analisada e homologada pela CAIXA em até 5 (cinco) dias úteis, contados da realização do pagamento da parte ofertada em recursos próprios pelo proponente vencedor.

12.2 O resultado homologado será divulgado no website www.caixa.gov.br/ximoveis.

13 DO PAGAMENTO

13.1 O proponente vencedor terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis para efetuar o pagamento da parte ofertada em recursos próprios e registrada na proposta, contados da data da finalização do prazo constante do cronômetro, ou, em caso de Venda Direta Online, contados da data da apresentação da proposta.

13.2. O pagamento deverá ser realizado através de Guia de Pagamento, acessível na área restrita do proponente vencedor, na opção “Meus Resultados” do website: www.caixa.gov.br/ximoveis, a partir da finalização do prazo do cronômetro, ou no ato da apresentação da proposta, nos casos de Venda Direta Online.

13.2.1 É de responsabilidade do proponente vencedor a obtenção da guia de pagamento.

13.3 A escritura pública ou contrato de financiamento habitacional 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 proponente vencedor.

13.4 Os proponentes vencidos não devem realizar qualquer pagamento.

13.5 Serão de responsabilidade do proponente vencedor:

13.5.1 Todas as despesas e iniciativas necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários.

13.5.2 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.

14 DA DESISTÊNCIA

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

14.1 O proponente vencedor que não efetuar o pagamento da parte em recursos próprios, no prazo estipulado neste documento, será considerado desistente, estando sujeito a aplicação das penalidades previstas no item 15.

14.2 Em caso de desistência do primeiro colocado, e a critério da CAIXA, no prazo de 5 dias úteis contados da configuração da desistência do primeiro colocado, a CAIXA reclassificará as propostas recebidas, de forma que a segunda melhor proposta financeira seja a vencedora.

14.3 Nos casos de desistência de proponentes, é facultado a CAIXA reclassificar as propostas quantas vezes forem necessárias.

15 DAS PENALIDADES

15.1 O proponente vencedor poderá ser suspenso de participar de processos de venda de imóveis CAIXA, nos casos de:

15.1.1 Não cumprimento do prazo para pagamento do valor da parte em recursos próprios;

15.1.2 A penalidade de suspensão terá as seguintes durações;

- 30 dias.
- 90 dias em caso de reincidência.
- 180 dias em caso de terceira infração.
- 360 dias a partir da quarta infração.

15.2 Outras penalidades poderão ser aplicadas em conformidade a legislação vigente.

16 DA MULTA

16.1 Após o pagamento da parte em recursos próprios, o proponente vencedor perde em favor da CAIXA, o valor equivalente a 5% do valor mínimo de venda, 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.

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

17 DA EVICÇÃO DE DIREITO

17.1 Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre a CAIXA o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo da CAIXA (Consolidação da Propriedade/Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) o contrato que for assinado com o proponente vencedor resolver-se-á de pleno direito.

17.2 Nesse caso, a CAIXA devolverá ao proponente vencedor os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como recursos próprios, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de aquisição do imóvel.

17.3 A evicção não gera indenização por perdas e danos

18 DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

18.1 O proponente vencedor, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre os imóveis, podem pender débitos, tais como: IPTU, condomínio, entre outros. Débitos gerados até a data da divulgação do resultado oficial tratado no item 12 destas regras, são de responsabilidade e serão arcados pela CAIXA.

18.2 Os pagamentos dos débitos incidentes sobre os imóveis citados no item acima serão pagos exclusivamente pela CAIXA.

18.3 Não serão acatados pedidos de ressarcimento referentes a eventuais pagamentos de débitos efetuados por terceiros ou pelo proponente vencedor.

18.4 Fica o proponente vencedor ciente de que a situação descrita dos débitos pendentes poderá trazer consequências diversas, tais como: impedimento temporário em votar em assembleias de moradores, bem como possível execução fiscal.

19 DA CONTRATAÇÃO

19.1 Após o pagamento da parte ofertada em recursos próprios, será dado início ao processo de contratação:

19.1.1 Pagamento à vista sem utilização de recursos do FGTS:

19.1.1.1 No prazo de até 10 dias corridos, contados do pagamento da parte em recursos próprios, que, neste caso é o pagamento integral da operação; a CAIXA

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

encaminhará à agência de contratação, escolhida pelo proponente vencedor no ato da apresentação da proposta, a documentação do imóvel.

19.1.1.2 O proponente vencedor será convocado para retirada dos documentos na agência de contratação.

19.1.1.3 De posse dos documentos, caberá ao proponente vencedor efetuar a contratação de tabelião público, para lavratura da escritura de compra e venda, conforme modelo fornecido pela CAIXA.

19.1.1.4 Após a assinatura da escritura pública de compra e venda, caberá ao proponente vencedor efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

19.1.1.5 O processo será concluído com a entrega a CAIXA da matrícula/certidão do imóvel contendo o efetivo registro da transferência da propriedade em favor do proponente vencedor, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal (ITBI/ITIV)

19.1.2 Pagamento com utilização de Financiamento Habitacional e/ou recursos do FGTS:

19.1.2.1 No prazo de até 10 dias corridos, contados do pagamento da parte em recursos próprios, a CAIXA encaminhará a agência de contratação, escolhida pelo proponente vencedor no ato da apresentação da proposta, a documentação do imóvel.

19.1.2.2 O proponente vencedor que não tenha disponibilizado seus documentos de forma digital em portal de CCA (Correspondente CAIXA Aqui), autorizado para operar com o produto imóveis CAIXA, deverá se apresentar à agência de contratação, para entrega de documentos pessoais, para início do processo de liberação de crédito habitacional junto à CAIXA.

19.1.2.3 Concluído o processo de análise, o proponente vencedor será convocado pela agência de contratação ou CCA autorizado, para assinatura do contrato de financiamento habitacional e consequente liberação do crédito pretendido.

19.1.2.4 Após a assinatura do contrato de financiamento habitacional, caberá ao proponente vencedor efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes.

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

19.1.2.5 O processo será concluído com a entrega a CAIXA da matrícula/certidão do imóvel contendo o efetivo registro da transferência da propriedade em favor do proponente vencedor, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal.

20 – INTEGRIDADE DO SISTEMA

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

21 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1 Não poderão participar dos processos de venda online de imóveis CAIXA, empregados da CAIXA que atuem na SUINP e SUHEN, bem como seus cônjuges.

21.2 Estão impedidos de participar do presente processo de venda online de imóveis CAIXA interessados que tenham relação de parentesco, até terceiro grau civil, com dirigente da CAIXA, empregado da CAIXA que atue na SUINP e autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada.

21.3 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis que compõem o lote pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do proponente vencedor.

21.4 Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências constante da página de cada imóvel, e, serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do proponente vencedor a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização documental, quando for o caso, arcando o proponente vencedor com as despesas decorrentes.

21.5 Não reconhecerá a CAIXA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o proponente vencedor a transacionar os imóveis adquiridos.

21.6 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.

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

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

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

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

21.10 – Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente destas regras, os interessados devem contatar as gerências da CAIXA responsáveis, conforme relação abaixo:

DEPARTAMENTO RESPONSÁVEL	Estado (UF)	REGIÃO DE ATUAÇÃO	E-MAIL
Gerencia de Alienação GILIE/BH	MG	Todo o Estado de Minas Gerais	gilibh@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/BU	SP	Estado de São Paulo, exceto capital e região metropolitana	gilibu@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/BE	PA	Região Norte, exceto o Estado do Tocantins	gilibe@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/BR	DF	Distrito Federal e parte do Estado de Goiás	gilibr@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/CT	PR	Todo o Estado do Paraná e Santa Catarina	giliect@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/FO	CE	Todo o Estado do Ceará, Rio Grande do Norte, Piauí e Maranhão	giliefo@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/GO	GO	Estado de Goiás e Tocantins	giliego@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/PO	RS	Todo o Estado do Rio Grande do Sul.	giliepo@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/RJ	RJ	Todo o Estado do Rio de Janeiro e Espírito Santo.	gilierj@caixa.gov.br
DEPARTAMENTO RESPONSÁVEL	Estado (UF)	REGIÃO DE ATUAÇÃO	E-MAIL
Gerencia de Alienação GILIE/RE	PE	Todo o Estado de Pernambuco, Alagoas e Paraíba	giliere@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/SA	BA	Todo o Estado da Bahia e Sergipe	giliesa@caixa.gov.br
Gerencia de Alienação GILIE/SP	SP	Região Metropolitana de São Paulo: Capital, Regiões do: ABC, Alto Tiete, Guarulhos e Osasco	giliesp@caixa.gov.br

REGRAS – VENDA ONLINE IMÓVEIS CAIXA

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