

INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA NA VENDA DE IMÓVEIS CAIXA/EMGEA

34 PERGUNTAS E RESPOSTAS



Esse material organizado em formato didático de perguntas e respostas tem como objetivo orientar os corretores credenciados CAIXA na intermediação de venda de imóveis retomados para que possam atender melhor o cliente e prestar as orientações necessárias.

Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – Salvador - 12 de setembro de 2017- v.3

1. O que são imóveis na venda direta?

São imóveis que passaram pela Licitação Fechada/ aberta e não acudiram interessados ou quando são lançados em Edital de Venda Direta.

2. Quando novos imóveis são levados à Venda Direta?

Na data da homologação da Licitação Fechada/ aberta ou no lançamento de edital de Venda Direta.

3. Quando é disponibilizada a relação de imóveis?

Toda segunda-feira a relação é encaminhada ao CRECI para divulgação ou na data da homologação das Licitações.

Além disso, está disponível a lista de todos imóveis, por meio site "X Imóveis", no endereço: www.caixa.gov.br/ximoveis , onde é disponibilizada lista atualizada diariamente, conforme instruções seguir:

No endereço acima, rolar a página até a opção "Arquivos para download", em seguida clicar em "Lista Completa" e selecionar UF: BA.

Após o download, descompactar o arquivo, do qual constam todos os imóveis à venda, sendo possível obter informações detalhadas, pelo link referente a cada imóvel.

4. Os imóveis podem sair da relação de venda direta por determinação da CAIXA?

Sim, a seu exclusivo critério, a CAIXA poderá a qualquer tempo, retirar os da Venda Direta.

5. Como fazer para visitar os imóveis?

Para os imóveis com a situação de "ocupado", não é possível realizar a visita ao interior deles. Já os imóveis desocupados poderão ser visitados e as chaves são retiradas na GILIESA. Para retirada das chaves é necessário agendamento por telefone.

6. Como comprar o imóvel por venda direta?

O primeiro interessado que apresentar proposta de valor igual ou superior ao preço mínimo estabelecido, mantidas todas as condições preestabelecidas no edital, garante a compra do imóvel.

7. Qual o critério da primeira proposta?

O critério de comprovação da primeira proposta é a data e horário da reserva do imóvel no Sistema de Venda Direta.

8. O que é bloqueio/ Depósito de Caução?

Corresponde a 5% do valor de venda ou avaliação do imóvel que você deseja adquirir. Caso possua conta na CAIXA do tipo 001,003,013, o valor deve ser bloqueado na conta. Caso não possua conta na CAIXA, deverá ser aberta uma conta depositado o valor para que a Agência efetue o bloqueio.

9. O bloqueio pode ser realizado em qualquer Agência?

Não. O bloqueio deve ser realizado na Agência onde o cliente possui conta aberta.

10. Como saber se o imóvel é CAIXA ou EMGEA?

Na relação encaminhada na coluna “tipo” é informado de quem é a propriedade do imóvel

11. O cliente pode comprar o imóvel através de financiamento?

Sim, para aqueles imóveis que permitem a utilização de financiamento. Para esses casos o cliente que desejar contar com financiamento e/ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS deverá dirigir-se a qualquer agência da CAIXA a fim de se inteirar das condições e submeter-se à análise de risco de crédito sujeita à aprovação do crédito, Recomenda-se que a análise de risco de crédito seja realizada previamente, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não contratação dentro do prazo previsto neste edital e suas consequências.

12. Qual a consequência do cancelamento da venda pela não concessão do financiamento?

O cliente perde em favor da CAIXA o valor depositado referente aos 5% do valor de venda e o corretor não será remunerado pelo serviço prestado.

13. Como saber se o imóvel permite financiamento?

Caso não conste na descrição do imóvel qualquer informação restritiva poderá ser utilizado financiamento.

Caso conste na descrição a informação de “somente recursos próprios”, significa que o imóvel só pode ser adquirido à vista.

Caso conste “não FGTS”, o imóvel poderá ser contratado com financiamento, mas não poderá ser utilizado os recursos da conta vinculada do FGTS.

Descrição	Descrição
Apartamento, 43,12 m2 de área total, 43,12 m2 de área privativa, 2 qts, a.serv, WC, sl, cozinha, 1 vaga de garagem, Matrícula 6323 - 1º Ofício. SOMENTE RECURSOS PRÓPRIOS	Casa, 221,6 m2 de área total, 221,6 m2 de área privativa, 3 qts, a.serv, 2 WCs, sl, cozinha, 1 vaga de garagem, Matrícula 2141 - Único Ofício. Área construída não averbada de 40 m². NÃO FGTS
Descrição	
Casa, 56,91 m2 de área total, 56,91 m2 de área privativa, 83,66m2 de área do terreno, 2 qts, a.serv, WC, sl, cozinha, 1 vaga de garagem, Matrícula 3206 - Único Ofício	

14. Se o imóvel possuir ação Judicial?

A informação da ação judicial constará na descrição do imóvel e 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 adquirente resolver-se-á de pleno direito.

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 caução, sinal, 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.

A evicção não gera indenização por perdas e danos.

Descrição
Casa, 107,67 m2 de área total, 107,67 m2 de área privativa, 330m2 de área do terreno, qt, varanda, a.serv, suite, WC, sl, cozinha, 1 vaga de garagem, Matrícula 24515 - 2º Ofício. Ação judicial 0005027-04.2016.4.01.3309

15. Estando a análise de crédito aprovada ou o cliente queira comprar à vista, qual o próximo passo?

Entrar em contato com a Agência para verificar a disponibilidade do imóvel

16. A GILIE/ Agência informando que o imóvel está disponível é garantida a contratação?

Não, pois é necessário realizar a reserva no Sistema de Venda Direta e anexar a proposta e o valor a título de caução.

17. Se o cliente fizer o depósito caução e o imóvel já tiver sido reservado por outro cliente o que acontece?

O valor do depósito caução é devolvido ao cliente.

18. Após o depósito caução, o que fazer?

O corretor deve imediatamente encaminhar o comprovante à GILIESA por e-mail, com a informação do imóvel caucionado (item e número da licitação que participou) e em 48hrs a proposta deve ser entregue juntamente com uma via do recibo de depósito de caução, com a devida autenticação mecânica.

19. Qual o prazo para realização do bloqueio?

Em 48hrs o bloqueio deve ser inserido no sistema de venda direta juntamente com a proposta assinada sob pena de cancelamento da reserva e disponibilização do imóvel.

20. Se o cliente for pessoa jurídica qual a documentação necessária?

No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante, além do documento de identificação.

Em caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião e documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta.

21. E proposta de cliente pessoa física assinada por procurador?

No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião deve ser anexada à proposta.

22. Um cliente que perdeu o valor do bloqueio por desistir da contratação pode fazer nova proposta e o bloqueio para outro imóvel?

Sim. Não há nenhum impedimento. Caso ele novamente não finalize a contratação por sua culpa, o valor do novo bloqueio será revertido para a CAIXA a título de multa.

23. O ex-mutuário ou ocupante pode comprar o imóvel na venda direta?

Na hipótese do adquirente ser o ocupante e/ou ex-mutuário do imóvel, serão de sua responsabilidade as despesas vencidas e vincendas com IPTU, condomínio, foro 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.

24. Quais os prazos para pagamento?

O cliente terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contado da data do depósito caução, para efetuar o pagamento da parte não financiada ou do valor total, se à vista.

O contrato de financiamento ou escritura pública, conforme o caso, será firmado em até 30 (trinta) dias corridos após o depósito caução sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo proponente.

25. Quem é responsável pela finalização da contratação?

A agência escolhida pelo cliente.

26. Quem é responsável pela desocupação dos imóveis oferecidos em venda direta?

Os imóveis são vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do adquirente a iniciativa para a desocupação, assim como as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

27. A Caixa fornece a certidão de ônus atualizada?

Não. Serão da responsabilidade do adquirente:

- todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;
- iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o conseqüente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários;
- custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;
- o pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;
- 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.

28. Se o imóvel adquirido tiver área não averbada?

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões/descrição 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.

Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências na relação de venda, 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 decorrente.

29. Quem é responsável pelo pagamento das contas e impostos atrasados?

As contas de condomínio e IPTU em atraso até a data da venda serão pagas pela Caixa. O adquirente, não ocupante do imóvel, deve estar ciente de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas seja ordinárias ou extraordinárias). Tais débitos gerados até a data da venda são de responsabilidade e serão arcados pela CAIXA. Assim, quem comprar fica livre de qualquer dívida, desde que o comprador não seja o responsável pelos débitos existentes.

30. A caixa também regulariza débitos de água e energia?

Para débitos de energia não há qualquer pagamento.

Se for débitos de água, há o pagamento somente para imóveis **CAIXA**.

31. Se o cliente resolve por conta própria pagar o IPTU em atraso ou o condomínio e pedir ressarcimento?

O pedido de ressarcimento não será acatado referente a eventuais pagamentos de débitos efetuados por terceiros ou pelo adquirente.

32. O valor do bloqueio é devolvido?

Sim. O valor é desbloqueado na conta mediante 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.

Para obter a liberação do valor caucionado, o cliente deve comparecer à Agência onde efetuou o depósito, munidos de uma via do recibo de caução.

33. Quando é paga a comissão?

O pagamento será feito à contratada, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da finalização das vendas apuradas no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior.

Para a autorização do pagamento, a contratada deverá enviar à Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, até o 5º dia útil do mês subsequente à finalização da venda o documento fiscal respectivo referente às vendas finalizadas no mês (valor do serviço) juntamente com a Certidão de Matrícula contendo a averbação do registro de compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis, protocolado na Unidade da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, se for o caso, e a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados, no caso de venda com pagamento à vista ou financiamento

34. O corretor/ imobiliária credenciada pode comprar imóvel na concorrência e/ ou venda direta?

Sim, entretanto não é efetuado o pagamento de comissão por intermediação no caso de aquisição de imóvel em venda direta por corretores, imobiliárias, seus sócios, empregados ou corretores vinculados, credenciados pela CAIXA.