

E-BOOK

**COMO ADQUIR IMÓVEIS
EM LEILÃO DA
CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL**

ANTONIO MARCOS DA ROCHA
AGO/2024



Quadro sintetizado com o índice e as páginas iniciais de cada seção

Capa	1
Índice	2
1. Introdução	3
2. Entendendo os Leilões	3
3. Preparação	4
4. Participação	4
5. Após o Leilão	4 – 5
6. Aspectos Legais e Compliance	5 – 6
7. Ferramentas e Recursos	6
8. Glossário	6
9. Dicas Essenciais para o Investidor	6 – 7
10. Perguntas Frequentes (FAQ)	7 – 9
11. Considerações Finais	9

Este quadro apresenta uma visão clara e direta dos principais tópicos e onde cada um começa no documento.



1. Introdução

Objetivo do Manual: Este manual tem como objetivo guiar investidores e consumidores finais interessados em participar dos leilões de imóveis da Caixa Econômica Federal. Com informações detalhadas e práticas, você estará preparado para aproveitar as oportunidades de adquirir imóveis a preços competitivos, entendendo os riscos e benefícios envolvidos.

Benefícios de Participar: Os leilões da Caixa oferecem imóveis a preços frequentemente abaixo do valor de mercado, apresentando uma excelente oportunidade para quem busca investir ou adquirir a casa própria. Com uma ampla variedade de opções, desde residenciais até comerciais, e a possibilidade de valorização, os leilões são uma porta de entrada para o mercado imobiliário.

2. Entendendo os Leilões

Tipos de Leilões:

- **Judicial:** Realizado quando um imóvel é penhorado devido a dívidas e vendido sob supervisão judicial. É essencial entender os trâmites legais e as condições específicas deste tipo de leilão.
- **Extrajudicial:** Ocorre fora do ambiente judicial, geralmente em casos de inadimplência em financiamentos. A Caixa pode vender o imóvel diretamente, seguindo normas específicas.

Funcionamento: Os leilões são realizados nas modalidades “1º e 2º Leilão”, “Licitação Aberta”, “Venda Direta” e “Venda Direta On Line”. Os valores dos imóveis no **1º Leilão** são determinados pelo maior valor entre a garantia atualizada ou o valor de avaliação da Prefeitura. *Isso significa que o preço de venda no 1º leilão será o maior entre esses dois valores.* Já no **2º Leilão**, são determinados pelo total da dívida do contrato acrescido das despesas de consolidação. *Isso significa que o preço de venda no 2º leilão será igual ao montante total devido no contrato, incluindo quaisquer despesas adicionais de consolidação.* Na **Licitação Aberta**, os valores dos imóveis são definidos com base em descontos sobre o valor de avaliação atual. Além disso, as despesas com assessoramento, de IPTU e condomínio são quitadas pela CAIXA. Fica sob a responsabilidade do arrematante o pagamento dos honorários de 5% ao Leiloeiro nas modalidades 1º Leilão, 2º Leilão e Licitação Aberta. Já na **Venda ON LINE** os valores dos imóveis são oferecidos com descontos sobre o valor de avaliação atual. *Nessa modalidade não existe o pagamento da comissão ao leiloeiro.* Além disso, as despesas de IPTU e condomínio são quitadas pela CAIXA e na **Venda Direta ON LINE**, os imóveis são vendidos com descontos sobre o valor de avaliação atual. A venda é concluída quando a primeira proposta for igual ou maior que o valor mínimo de venda é recebida. As despesas de IPTU e condomínio são quitadas pela CAIXA. Tanto na venda “On Line” e “Direta On Line”, o arrematante não terá o custo relativo aos honorários do leiloeiro. O imóvel é vendido aos interessados que, devidamente cadastrados, façam o maior lance pela internet, devendo estarem *atentos às regras e prazos estabelecidos no edital.*

3. Preparação

Pesquisa de Imóveis: Utilize o portal da Caixa (no site www.caixa.gov.br/imoveiscaixa) para explorar imóveis disponíveis. Compare preços, localização e condições do mercado para fazer escolhas informadas.

Análise de Documentação: Verifique a matrícula do imóvel e certidões negativas para identificar possíveis pendências ou ônus. Isso ajuda a evitar surpresas desagradáveis após a compra. Procure a imobiliária **ANTONIO MARCOS DA ROCHA Imóveis**, nome fantasia, **ROCHA Moveis PP, (18) 98128-0691**, devidamente cadastrada junto a CEF, com sede na Avenida da Saudade, nº 535- sala 61, na cidade de Presidente Prudente/Sp, para que possa dar todo o assessoramento do início até o final do processo.

Visitação: Embora a visita interna possa ser restrita, uma avaliação externa do imóvel e da vizinhança é crucial para entender o contexto e o estado aparente da propriedade.

4. Participação

Cadastro e Habilitação: Registre-se na plataforma de leilões respeitando os prazos de inscrição, bem como no site da CEF, fornecendo todos os documentos exigidos. Este passo é fundamental para garantir sua elegibilidade no leilão.

Regras do Leilão: Leia o edital cuidadosamente, compreendendo os termos e condições, como lances mínimos e formas de pagamento. Isso evita surpresas e ajuda a planejar sua estratégia de participação. *Esteja ciente da política de cancelamento.*

Estratégias de Lance: Defina um orçamento máximo e mantenha-se fiel a ele. Acompanhe os lances em tempo real e esteja preparado para agir rapidamente, mas de forma calculada.

5. Após o Leilão

Pagamento e Financiamento: Após vencer o certame, a comissão do leiloeiro que corresponde a 5% do valor do lance vencedor, deve ser paga no dia da arrematação. Já o pagamento da parte à vista a ser pago à CEF, deve ser de no mínimo 5% do valor total ofertado para aquisição do imóvel e pago em até 2 dias úteis após a homologação do certame. O boleto deve ser retirado no site da CEF. Siga sempre as condições de pagamento estipuladas no Edital e esteja atento aos prazos para evitar penalidades.

Assinatura do Termo de Arrematação: O arrematante deve assinar o Termo de Arrematação, junto com o leiloeiro, em até 24 horas após a sessão do leilão.

Homologação do Resultado: A CAIXA homologa o resultado do leilão com base na Ata do Leilão, e o resultado oficial é publicado no site www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, na seção "Resultado das Licitações".

Cadastro no Portal de Imóveis e Escolha da Forma de Pagamento: O proponente classificado deve se cadastrar no Portal de Imóveis www.caixa.gov.br/imoveiscaixa e escolher a forma de pagamento (à vista, FGTS ou financiamento) e a agência de contratação.

Indicação do Corretor/Imobiliária: O proponente vencedor deve selecionar, no Portal de Imóveis, um corretor/imobiliária credenciado pela CAIXA, nesse caso a empresa **ANTONIO MARCOS DA ROCHA Imóveis**, nome fantasia, **ROCHA Imóveis PP**, para dar todo o assessoramento necessário na aquisição do presente imóvel.

Contratação: Após o pagamento da parte à vista, inicia-se o processo de contratação. O arrematante deverá ir até a agência escolhida para retirada dos documentos a serem encaminhados ao Cartório de Notas para confecção da escritura pública, arcando com os custos e emolumentos desta operação, no caso de se tratar de pagamento à vista, sem o uso do FGTS ou de financiamento bancário. A assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento habitacional deverá ocorrer em até 30 dias corridos após a homologação.

Registro da Compra e Venda: O arrematante é responsável por registrar a escritura ou o contrato de compra e venda no cartório de registro de imóveis e efetuar o pagamento de impostos, taxas e emolumentos cartorários.

Entrega da Matrícula Atualizada: O processo de compra se conclui com a entrega à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** da matrícula do imóvel atualizada, contendo o registro da transferência da propriedade para o nome do arrematante.

Transferência de Propriedade: Deverá, ainda, providenciar a alteração cadastral junto à Prefeitura Municipal do novo titular do imóvel.

Desocupação: Se o imóvel estiver ocupado, planeje como lidar com a situação, seja por meio de negociação ou medidas legais, garantindo a posse efetiva da propriedade.

O edital detalha cada um desses procedimentos, incluindo prazos, formas de pagamento e responsabilidades do arrematante. É importante ler atentamente o edital e seus anexos para entender completamente os procedimentos após a arrematação do imóvel.

6. Aspectos Legais e Compliance

Regulamentações da Caixa: Siga rigorosamente as normas do edital e prepare-se para cumprir todas as exigências legais, garantindo uma transação segura e em conformidade.

Direitos e Deveres do Comprador: Conheça suas responsabilidades, incluindo eventuais débitos do imóvel, e assegure-se de que a transferência de posse seja feita corretamente.

7. Ferramentas e Recursos

Contatos Importantes: Mantenha uma lista de contatos úteis:

- **Canais de comunicação do leiloeiro:** telefone, WhatsApp, e-mail e endereço físico - para informações detalhadas sobre o leilão.
- **Agências da CAIXA e CEMAB:** para esclarecimentos adicionais sobre as condições de venda.
- como a imobiliária devidamente credenciada junto a CEF que foi indicada para auxiliar em qualquer dúvida ou problema.

8. Glossário

Para facilitar o entendimento dos termos técnicos utilizados ao longo deste manual, apresentamos a seguir um glossário com definições claras e objetivas:

- **Leilão SFI (Sistema Financeiro Imobiliário):** Modalidade de leilão onde os imóveis são vendidos em duas etapas, com valores mínimos diferenciados.
- **Venda Direta Online:** Processo de venda onde o imóvel é vendido ao primeiro proponente que oferecer um valor igual ou superior ao preço mínimo estabelecido.
- **Consolidação da Propriedade:** Processo legal pelo qual a propriedade do imóvel é transferida definitivamente para o credor fiduciário, após o não pagamento das obrigações pelo devedor.
- **Evicção de Direito:** Garantia de que o comprador não será prejudicado por reivindicações de terceiros sobre o imóvel adquirido.
- **Liminar:** Decisão judicial provisória que concede um direito ou medida de forma rápida, como a desocupação de um imóvel.
- **FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço):** Fundo que pode ser utilizado para financiar a compra de imóveis residenciais.

9. Dicas Essenciais para o Investidor

Para garantir uma compra bem-sucedida e segura, considere as seguintes dicas:

- **Pesquisa Prévia:**
 - Investigue a situação legal do imóvel, incluindo a existência de ônus, ações judiciais, e a situação de ocupação. Isso pode ser feito através de certidões e consultas aos tribunais.
- **Vistoria do Imóvel:**
 - Sempre que possível, realize uma vistoria no imóvel, mesmo que externa, para avaliar seu estado de conservação e ocupação.
- **Análise de Riscos:**

- Avalie os riscos associados à aquisição do imóvel, especialmente se ele estiver ocupado. *A desocupação pode exigir processos legais adicionais e nem por isso o negócio venha a não ser vantajoso.*
- **Custos Adicionais:**
 - Esteja ciente dos custos extras envolvidos na compra, como taxas de transferência, impostos, e eventuais reformas necessárias.
- **Assessoria Especializada:**
 - Considere contratar uma imobiliária/corretor ou uma empresa especializada em leilões da CEF. A **ROCHA Imóveis PP**, poderá orientá-lo durante todo o processo de compra.

10. Perguntas Frequentes (FAQ)

Aqui estão algumas perguntas comuns que podem surgir ao considerar a compra de imóveis em leilão da CEF, juntamente com respostas claras e objetivas:

1. O que é necessário para participar de um leilão da Caixa?

Para participar, você precisa se cadastrar na plataforma de leilões utilizada pela Caixa, fornecer a documentação exigida (como identidade e comprovante de residência), e estar ciente das condições estabelecidas no edital do leilão.

2. Como posso obter informações sobre os imóveis disponíveis para leilão?

As informações sobre imóveis disponíveis são publicadas no portal de leilões da Caixa (no site www.caixa.gov.br/imoveiscaixa), onde você pode acessar detalhes como matrícula, localização, valor de avaliação, fotos e o edital completo.

3. Quais são as formas de pagamento aceitas? Posso usar o FGTS?

O pagamento pode ser feito à vista ou, em alguns casos, por meio de financiamento bancário e, ainda, em algumas circunstâncias é possível fazer uso do FGTS. Observar tais condições previstas no edital do imóvel que deseja adquirir. As condições de pagamento estão detalhadas no edital do leilão bem como na ficha técnica que pode ser observada no site da CEF.

4. Posso visitar o imóvel antes do leilão?

Geralmente a visitação interna dos imóveis não é permitida antes do leilão. No entanto, você pode realizar uma avaliação externa para verificar a localização e o estado aparente do imóvel.

5. O que acontece se o imóvel estiver ocupado?

Se o imóvel estiver ocupado, o comprador é responsável por tomar todas as medidas necessárias para desocupação do mesmo, que podem incluir negociações amigáveis ou ações legais.

6. Como funciona o processo de financiamento?

Se o imóvel que deseja arrematar permitir o pagamento por intermédio de financiamento, você deve, antes de tudo, ir até um CCA, para ver se tem as reais condições para obtenção do crédito. Feito isso, após arrematado o imóvel em leilão, deverá procurar a agência da Caixa Econômica Federal que você indicou para dar início ao processo.

7. Quais são os custos adicionais envolvidos na compra de um imóvel em leilão?

Além do valor do lance, você deve considerar custos adicionais como taxas com a escrituração, registro no ORI, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), e possíveis débitos pendentes do imóvel, como IPTU ou condomínio em algumas das modalidades.

8. O que devo fazer após vencer o leilão?

Após vencer, você deve efetuar o pagamento conforme as condições do edital, ir até a agência da Caixa por você indicada para formalização do contrato ou da escritura para transferência de propriedade. Tão logo esteja pronto e assinado, encaminhar para que o documento seja registrado às margens da matrícula do imóvel no cartório competente.

9. Fiz o simulado e o valor projetado que eu conseguiria financiar era um e, quando fui realizar de fato o financiamento, foi um valor. Que devo fazer?

Nesse caso, sendo o valor de financiamento conseguido menor que o apresentado na simulação, resta você ajustar a proposta inserindo a diferença como pagamento via Recursos próprios e emitir o boleto para pagamento.

10. O boleto a ser pago inerente a parte que correspondente aos Recursos Próprios, pode ser pago por intermédio de uma conta de terceiros ou este recurso deve sair da conta corrente do Arrematante?

O valor a ser pago deve sair impreterivelmente da conta do arrematante.

11. Como posso resolver problemas legais que surjam após a compra?

Quando se tratar de imóvel que tenha alguma ação judicial, fiscais ou ocupação, é aconselhável contratar um advogado especializado em direito imobiliário para ajudar a resolver quaisquer questões legais, como disputas de posse ou pendências fiscais.

12. Onde posso encontrar mais informações e suporte?

Existem alguns canais de comunicação com a CEF que poderão ajudar a esclarecer algumas dúvidas:

- **Imóveis à Venda:** Para informações sobre imóveis disponíveis, entre em contato pelo e-mail ceven01@caixa.gov.br.
- **Imóveis em Contratação:** Para questões relacionadas a contratações em andamento, utilize o e-mail ceven02@caixa.gov.br.
- **Tratamento de Notas Devolutivas:** Caso precise tratar notas devolutivas, envie um e-mail para ceven07@caixa.gov.br.
- **Débitos de IPTU e Condomínio:** Para dúvidas sobre débitos de condomínio, utilize o e-mail: amv@grupoinovacondo.com.br.
- **Averbação de Leilão Negativo:** Para tratar a averbação de leilão negativo, contate cemab09@caixa.gov.br.

Essas perguntas frequentes são projetadas para abordar as principais dúvidas que os participantes de leilões de imóveis da Caixa possam ter, ajudando a esclarecer o processo e as responsabilidades envolvidas.

11. Considerações Finais

Participar de leilões de imóveis da Caixa Econômica Federal pode ser uma excelente oportunidade para adquirir propriedades a preços competitivos. No entanto, esse processo requer uma preparação cuidadosa e um entendimento claro das normas e procedimentos envolvidos. Este manual foi elaborado para servir como um guia abrangente, fornecendo informações detalhadas e recursos úteis para ajudá-lo em cada etapa do processo.

Ao longo deste manual, abordamos desde a preparação inicial, passando pela participação efetiva no leilão, até os passos necessários após a arrematação do imóvel. Destacamos a importância de compreender o edital, preparar a documentação adequada, e estar ciente dos aspectos legais e de compliance. Além disso, oferecemos ferramentas, recursos e respostas para perguntas frequentes que podem surgir durante sua jornada.

Lembre-se de que, embora este manual ofereça uma base sólida, é sempre recomendável buscar aconselhamento profissional, especialmente em questões legais e financeiras, para garantir que todas as suas ações estejam em conformidade com as normas vigentes e que seus interesses estejam protegidos.

Esperamos que este guia tenha proporcionado o conhecimento e a confiança necessários para que você possa participar de leilões de imóveis da Caixa com sucesso. Desejamos a você uma experiência de compra segura e satisfatória, e que sua nova propriedade traga muitos benefícios e realizações.

Se precisar de mais informações ou assistência, não hesite em consultar os recursos adicionais e contatos fornecidos ao longo deste manual.

Com estas etapas e dicas, você estará bem preparado para navegar no processo de leilão de imóveis da Caixa Econômica Federal com confiança e segurança.

Boa sorte em sua empreitada no mercado de leilões imobiliários!

**Elaborado por Antonio Marcos da Rocha, Creci 61.984-F, com ajuda de IA,
fundamentada nas normas de procedimento da CEF.**

28/Agosto/2024
