

Regras da Venda Direta Online – Imóveis EMGEA (de 02 a 30.12.2019), alterado em 03.12.2019

SUMÁRIO

1 OBJETIVO
2 DA HABILITAÇÃO
3 ACESSO AO SISTEMA
4 SENHA DE ACESSO
5 ALTERAÇÃO DE SENHA E CADASTRO
6 PÚBLICO ALVO
7 DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS
8 DAS FORMAS DE PAGAMENTO
9 DA FORMA DE DISPUTA
10 DA APURAÇÃO DO VENCEDOR
11 DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO
12 DO PAGAMENTO
13 DA DESISTÊNCIA
14 DAS PENALIDADES
15 DA MULTA
16 DA EVIÇÃO DE DIREITO
17 DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS
18 DA CONTRATAÇÃO
19 INTEGRIDADE DO SISTEMA
20 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
21 DECLARAÇÃO DE ORIGEM DE RECURSOS

1 OBJETIVO

1.1 Alienação de Imóveis de propriedade da EMGEA, em ambiente online, acessível através do website: www.emgea.gov.br, na forma da lei 13.303, de 30/06/2016; Art. 28. § 3º. **Condições especiais para o período de 02 a 30/12/2019.**

2 DA HABILITAÇÃO

2.1 Poderão participar do processo de venda Direta online de imóveis EMGEA, pessoa físicas maiores de 18 anos, com inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme art. 3º., inciso II, alínea “d” da Instrução Normativa no. 1548, de 13.2.2015 ou representantes de pessoas jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional ou no exterior.

2.1.1 No caso de pessoa jurídica domiciliada no exterior, ainda que não tenha um estabelecimento físico no Brasil, deverá ter inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), por força do artigo 4º., inciso XV, alínea “a”, no. 1 da Instrução Normativa RFB no. 1863, de 27.12.2018.

2.1.2 A pessoa jurídica, domiciliada no exterior, deverá constituir um procurador ou representante legal perante a Receita Federal, de acordo com o artigo 7º. da Instrução Normativa RFB no. 1863, de 27.12.2018.

2.2 Os interessados deverão:

- Acessar o website: www.emgea.gov.br – menu: “Imóveis à venda”.
- Efetuar cadastramento de usuário e senha para acesso à área segura, para baixar a documentação disponível em Imóveis à Venda/Documentação dos Imóveis.
- Localizar os imóveis de interesse, disponíveis em qualquer parte do território brasileiro em Imóveis à Venda/Lista de Imóveis.

3 ACESSO AO SISTEMA

3.1 O Acesso ao sistema ocorrerá através de acesso ao website www.emgea.gov.br – menu: “Imóveis à venda/Documentação dos Imóveis”, a partir do dia 02.12.2019.

3.1.1 O usuário será direcionado para a página de autenticação do Login e validação de *token* para confirmação do cadastro que será encaminhado via e-mail, para o acesso à documentação dos imóveis disponíveis.

3.1.2 O usuário, ao receber o e-mail contendo o **token de acesso**, deverá acessar e validar o pedido de cadastramento em até duas horas.

3.1.3 A análise para validação e habilitação do interessado se dará em até 2 (dois) dias úteis contados da data do cadastramento, a partir das 09:00 do dia 02.12.2019.

3.1.4 O cadastramento de usuário é exclusivo para pessoas físicas, sendo assim, eventuais cadastros em nome de pessoas jurídicas deverão ser apresentados 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 dessa informação, sendo vedado seu fornecimento a terceiros, sob pena de ser responsabilizado pelo uso inadequado.

5 ALTERAÇÃO DE SENHA E CADASTRO

5.1 Para alterar uma senha em caso de esquecimento, o usuário deverá acessar o ambiente do “login” EMGEA e clicar na opção “Esqueceu sua senha?”.

5.1.2 Ao clicar na opção “Esqueceu sua senha?” será solicitado o número do CPF do usuário para o recebimento de instruções sobre como criar uma nova senha.

6 PÚBLICO-ALVO

6.1 Os interessados habilitados, com cadastro validado pela EMGEA, terão acesso exclusivo à documentação disponível dos imóveis, mediante aceite da “política de privacidade”, com desconto adicional de até 15%, conforme tabela abaixo:

VALOR DO IMÓVEL	DESCONTO (A)	DESCONTO (B) > R\$ 5 milhões
ACIMA DE 950.000,00	5 %	20%
DE 650.000,00 A 950.000,00	10 %	20%
DE 240.000,00 A 650.000,00	15 %	20%
ATÉ 240.000,00	20 %	20%

7 DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

7.1 Os interessados deverão apresentar as suas propostas exclusivamente no site da CAIXA Econômica Federal: www.caixa.gov.br/ximoveis em modalidades que possuem regramento próprio acessíveis no referido site.

7.2 As propostas dos interessados com valor acima de 5.000.000,00 (cinco milhões), serão realizadas exclusivamente por e-mail, após a identificação do conjunto dos imóveis para geipt03@CAIXA.gov.br.

7.2.1 A caixa postal geipt03@caixa.gov.br comporta emails de, no máximo, 2 MB.

7.2.2 Os valores diferenciados, tratados no item 6.1 deste regulamento (coluna desconto B), serão aplicados exclusivamente para aquisições de conjunto de imóveis, cujo somatório dos valores de venda constantes do site da EMGEA e sejam iguais ou superiores a 5 (cinco) milhões de reais, por proposta confirmada.

7.3 Os critérios para desempate das propostas encaminhadas serão, nessa ordem: o horário do envio; o valor total do conjunto dos imóveis e a data e horário do pagamento do sinal de 5%;

7.4. Havendo divergência entre o valor informado pela Emgea e o valor informado pela Caixa, prevalece o valor constante do site da Caixa Econômica Federal (www.caixa.gov.br/ximoveis).

8 FORMA DE PAGAMENTO

8.1 O pagamento deverá ser realizado exclusivamente à vista, com utilização de moeda nacional corrente e por meio de depósito bancário ou cheque administrativo.

8.2.1 A título de entrada, (sinal), exige-se o pagamento de 5% (cinco por cento) do valor somado do conjunto de imóveis, no prazo de até 3 (três) dias úteis, contados da apresentação da proposta, na forma descrita no item 8.1 destas regras.

8.2.1.1 O valor de 5%, a título de sinal, considera o valor global aplicados todos os descontos.

8.2.2 A integralização do pagamento deverá ser realizada no prazo de até 30 dias corridos contados da data do pagamento do sinal, nas mesmas condições estabelecidas no item 8.1 destas regras.

9 DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA.

9.1 INTERESSADOS HABILITADOS

9.1.1 As propostas serão feitas e encaminhadas a partir do preço de venda registrado no campo “Valor de Venda”, para cada imóvel, podendo ser aplicado deságio adicional, para propostas em conjunto de imóveis cujo somatório dos valores de venda sejam iguais ou superiores ao montante de 5 (cinco) milhões de reais, na forma do item 6.1 destas regras (coluna B).

9.1.2 Os imóveis serão disponibilizados para seleção, no site da EMGEA, no período de **02/12/2019 à 30/12/2019**, menu “imóveis à venda”, “lista de imóveis”.

9.1.3 Após a escolha dos imóveis, o interessado deverá encaminhar, os imóveis selecionados, juntamente com a proposta conforme descrito no item 7.

9.1.5 Na ocorrência do caso descrito no item acima, ou no caso de apresentação de proposta para o mesmo imóvel, por outro interessado habilitado, a primeira proposta encaminhada terá a preferência de compra.

9.1.6 Na ocorrência de proposta com valor superior a 5 (cinco) milhões que contenha imóveis já alienados no período, cujo valor da proposta após a retirada dos imóveis alienados fique inferior ao limite para fazer jus ao desconto na forma do item 6.2 destas regras (coluna B), o interessado deverá complementar com novos imóveis.

9.2 INTERESSADOS

9.2.1 Os interessados, sem habilitação, poderão consultar as condições de oferta dos imóveis EMGEA à venda, através do site: www.emgea.gov.br, entretanto, a apresentação de proposta deverá ser realizada exclusivamente no site da CAIXA: www.caixa.gov.br/ximoveis, em modalidades que possuem regramento próprio acessíveis no referido site.

10 DA APURAÇÃO DO VENCEDOR

10.1 Será considerado vencedor o interessado que apresentar a primeira proposta financeira, relativa a um conjunto de imóveis e, para tanto, no ato da formalização da proposta, será apresentada comprovação de data e hora de envio do e-mail.

10.2 Os imóveis eventualmente selecionados e que não tenham a sua proposta validada, em decorrência de formalização de proposta anterior efetivada por terceiro, serão retirados da lista.

10.2.1 O desconto adicional, item 6.2, coluna (B), só será aplicado, no caso do valor de venda, do conjunto final dos imóveis identificados, for maior que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

11 DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

11.1 A proposta será analisada e homologada pela CAIXA em até 02 (dois) dias úteis, contados da apresentação da proposta.

12 DO PAGAMENTO

12.1 O vencedor terá o prazo máximo de 03 (três) dias úteis para efetuar o pagamento do sinal ou valor integral a seu critério, conforme descrito no item 8 destas regras, contados da data da formalização da proposta.

12.1.1 Os pagamentos, tanto do sinal quanto da parte da integralização dos valores da proposta, deverão ser realizados na agência da Caixa Econômica Federal escolhida pelo interessado homologado.

12.2 O pagamento deverá ser realizado através de Guia de Pagamento, fornecida pela CAIXA ao interessado habilitado, no prazo de até (02) dias úteis contados da apresentação da proposta.

12.2.2 O pagamento da Guia deverá ser realizado somente nas agências da CAIXA.

12.2.3 No ato dos pagamentos, sinal e integralização, o comprador deverá apresentar a Declaração de Origem de Recursos, cujo modelo consta do item 21 destas regras.

12.3 A escritura pública será firmada após a integralização do pagamento, nos seguintes prazos, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo investidor vencedor.

Número de Imóveis	Prazo (dias corridos renováveis por igual período) para escritura pública	Prazo (dias corridos renováveis por igual período) transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.
Entre: 01 e 30	30 dias	30 dias
Entre: 31 e 100	60 dias	45 dias
Superior à 100	90 dias	60 dias
Observação	Prazo contado à partir do pagamento do sinal	Prazo contado à partir da assinatura da escritura

12.4 Serão de responsabilidade do proponente:

12.4.1 Todas as despesas e iniciativas necessárias 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.

12.4.2 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.

13 DA DESISTÊNCIA

13.1 O proponente 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.

13.2 Em caso de desistência, e a critério da EMGEA, o imóvel poderá ser ofertado novamente nas mesmas condições das regras descritas neste regulamento.

14 DAS PENALIDADES

14.1 O proponente poderá ser suspenso de participar de processos de venda de imóveis CAIXA e EMGEA, nos casos de:

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

14.2 A penalidade de suspensão terá as seguintes durações;

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

14.3 Outras penalidades poderão ser aplicadas em conformidade com a legislação vigente.

15 DA MULTA

15.1 Após o pagamento do sinal, em recursos próprios, o proponente perde, em favor da CAIXA/EMGEA, o valor equivalente a 5% do valor mínimo de venda, a título de multa, nos casos de:

15.1.1 Desistência;

15.1.2 Não cumprimento do prazo para pagamento do valor total;

15.1.3 Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas nas presentes regras.

16 DA EVICÇÃO DE DIREITO

16.1 Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre a EMGEA 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 investidor vencedor resolver-se-á de pleno direito.

16.2 Nesse caso, a CAIXA/EMGEA devolverá ao proponente 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, desde que devidamente comprovadas.

16.2.1 Os valores passíveis de devolução serão atualizados monetariamente pela remuneração básica e juros, dos valores mediante aplicação do índice da taxa SELIC.

16.3 A evicção não gera indenização por perdas e danos.

16.4 Em caso de enquadramento a uma das situações relacionadas a seguir, o proponente poderá requerer a substituição de imóvel integrante da proposta, por outro com características e valores similares eventualmente disponíveis em modalidade de Venda Direta Online, fazendo jus a aplicação do deságio adicional concedido na operação original, ou, na ausência deste, devolução dos valores nos mesmos termos constantes do item 17.2.

16.4.1 Situações em que o judiciário, em ações judiciais para imissão na posse movidas pelo adquirente, não conceda liminar para imissão na posse do bem, com justificativa do juízo responsável de apensamento, ou, atrelamento das análises do mérito, a outros pedidos judiciais em ações de terceiros, eventualmente em curso.

16.4.2 Negativa formal do Cartório de Registro de Imóveis em registrar a transferência da propriedade, motivada por exigências de documentos de responsabilidade do vendedor, exclusivamente em situações registradas e anuídas pelo vendedor, quanto a indisponibilidade do(s) documento(s) exigido(s).

17 DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

17.1 O proponente 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 assinatura da escritura são de

responsabilidade e serão arcados pela EMGEA. Após assinatura do contrato a responsabilidade pelas obrigações *propter rem* são do proponente..

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

17.2 Não serão acatados pedidos de ressarcimento referentes a eventuais pagamentos de débitos efetuados por terceiros ou pelo investidor.

17.3 Fica o proponente 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.

17.4 Não reconhecerá a CAIXA/EMGEA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o proponente a transacionar o imóvel objeto da venda direta.

18 DA CONTRATAÇÃO

18.1 Após a integralização do pagamento, será dado início ao processo de contratação:

18.1.1 No prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do pagamento do sinal, a CAIXA encaminhará a documentação do imóvel ao proponente comprador.

18.1.2 O proponente será convocado para retirada dos documentos na filial de contratação.

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

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

18.1.5 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, bem como a comprovação da transferência de titularidade de propriedade do imóvel no cadastro municipal (ITBI/ITIV)

19 INTEGRIDADE DO SISTEMA

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

20 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1 Não poderão participar dos processos de venda direta online de imóveis EMGEA, empregados da CAIXA que atuem na SULOG, SUGAD e SUHAB e unidades vinculadas, bem como seus cônjuges.

20.2 Estão impedidos de participar do presente processo de venda direta online de imóveis EMGEA interessados que tenham relação de parentesco, até terceiro grau civil, com dirigente da CAIXA ou EMGEA, empregado da CAIXA que atue na SULOG e autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada. É vedada, ainda, a participação em certame licitatório e a aquisição de imóveis não de uso por membros de órgãos estatutários da EMGEA, empregados cedidos à EMGEA e terceirizados, bem como seus cônjuges e companheiros.

20.3 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 investidor.

20.4 Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda "ad-corpus"), sendo apenas enunciativas as referências constantes da página de cada imóvel, e, serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do investidor 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 investidor com as despesas decorrentes.

20.5 Não reconhecerá a EMGEA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o proponente comprador a transacionar os imóveis adquiridos.

20.6 O êxito no processo de aquisição de imóveis EMGEA online, não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da EMGEA, 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.

20.7 A participação nos processos de venda direta de imóveis EMGEA online implica na concordância e aceitação de todos os termos constantes destas regras.

20.8 O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) exclusivamente ao proponente-comprador, ou, a empresa por ele representada, devidamente identificados no processo de cadastramento de usuário e senha para habilitação.

20.9 Ao seu exclusivo critério, a EMGEA poderá a qualquer tempo, retirar os imóveis de venda.

20.10 Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente destas regras, os interessados devem contatar gipt03@caixa.gov.br.

21 DECLARAÇÃO DE ORIGEM DE RECURSOS

1 - IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

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

2 – INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO

Descrição do destino da Operação <input type="checkbox"/> a) Pagamento Sinal <input type="checkbox"/> b) Pagamento da integralização do valor da operação.
--

3 – VALOR DE PAGAMENTO

Valor Total do Pagamento R\$ _____ (por extenso)
--

4 - DECLARAÇÃO

Declaro, para os devidos fins, que o valor ora movimentado tem origem decorrente de _____ Declaro ainda, sob as penas da Lei, que as informações prestadas neste documento são a expressão da verdade e de minha inteira responsabilidade.

_____, de _____ de _____
 Local/data

 Assinatura do interessado