

#PÚBLICO

# IMOBILIÁRIAS HABILITADAS **pagamento da comissão**

Fevereiro/2024

**CAIXA**

**caixa**.GOV.BR

## FORMAS DE ATUAÇÃO – CREDENCIAMENTO 2023

### INTERMEDIÇÃO DE VENDA

para clientes prospectados pelo corretor

- Válido para modalidades Venda Online e Venda Direta Online
- Remuneração: pagamento de **5%\*** sobre o valor da proposta, com pagamento mínimo de R\$ 1.500,00, sem limite máximo

Ex.: Venda de imóvel de R\$ 10.000,00.  
no edital anterior o pagamento era de R\$ 500,00. No novo edital será de R\$ 1.500,00.

### ASSESSORAMENTO DE VENDA

para clientes **não** prospectados pelo corretor

- Cliente escolherá credenciado para assessorá-lo até o fim do processo
- Válido para todas as modalidades, inclusive Leilão e Licitação Aberta
- Remuneração: pagamento de **1%\*** sobre o valor da proposta (limitado entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00).

\* Descontados os impostos devidos

## FORMAS DE ATUAÇÃO – CREDENCIAMENTO 2023

### INTERMEDIÇÃO DE VENDA – para clientes prospectados pelo corretor

Modalidades de venda: Venda Online e Venda Direta Online

Indicação ocorre no campo 3 do Portal de Imóveis

### 3 Agência de contratação e Intermediação da Venda

Informe se a venda foi intermediada por corretor/imobiliária credenciado na CAIXA, inserindo o número do CRECI (caso não saiba, pergunte ao seu corretor), sem qualquer custo adicional para o cliente.

Atenção: após inclusão da proposta, não haverá possibilidade de alteração da Imobiliária selecionada.

Consulte aqui os serviços previstos, que visam garantir uma boa experiência de aquisição de imóvel CAIXA.

Informe o número da agência de contratação desejada. Em caso de dúvida, clique em "Consultar agências", realize a pesquisa e retorne ao cadastramento da proposta.

Confira o endereço do imóvel para qual está sendo feita proposta.

Houve intermediação de corretor/imobiliária credenciado na CAIXA? \*

Sim  Não

Informe o CRECI do corretor/imobiliária credenciado na CAIXA \*

Nome do corretor/imobiliária

Nº Agência de contratação \*

Endereço do imóvel

Bairro

Cidade

Estado

CEP

\* Campo(s) obrigatório(s).

Consultar agências

Próximo

ou vá à etapa anterior

## FORMAS DE ATUAÇÃO – CREDENCIAMENTO 2023

### ASSESSORAMENTO DE VENDA – clientes não prospectados

Modalidades de venda: todas as modalidades

Indicação ocorre no campo 5 do Portal de Imóveis

5

#### Assessoramento de Vendas Imobiliária Credenciada CAIXA

Com o intuito de facilitar sua experiência na aquisição do imóvel, a CAIXA disponibiliza - sem qualquer custo adicional, o assessoramento de corretor/imobiliária credenciado para tramitação da contratação até finalização completa da venda.

Consulte [aqui](#) os serviços previstos.

Atenção: Caso você já tenha sido previamente atendido por corretor/imobiliária credenciado da Caixa para realização desta proposta, retorne ao passo 3 e informe o número do CRECI do corretor/imobiliária.

Atenção: após inclusão da proposta, não haverá possibilidade de alteração da Imobiliária selecionada.

Selecione o corretor/imobiliária credenciada para prestação dos serviços de assessoramento de venda, sem custo ao cliente \*

Nome do corretor/imobiliária selecionado:

CRECI:

CNPJ:

Telefone(s) para contato:

E-mail:

\* Campo(s) obrigatório(s).

▼ Próximo

ou vá à etapa anterior

## FORMAS DE ATUAÇÃO – CREDENCIAMENTO 2023

### ATENÇÃO!

Quando preenchido o item 3, com CRECI da imobiliária que está intermediando, o item 5 será preenchido automaticamente com os demais dados.

#### 5 Assessoramento de Vendas Imobiliária Credenciada CAIXA

Com o intuito de facilitar sua experiência na aquisição do imóvel, a CAIXA disponibiliza - sem qualquer custo adicional, o assessoramento de corretor/imobiliária credenciado para tramitação da contratação até finalização completa da venda.

Consulte [aqui](#) os serviços previstos.

Atenção: Caso você já tenha sido previamente atendido por corretor/imobiliária credenciado da Caixa para realização desta proposta, retorne ao passo 3 e informe o número do CRECI do corretor/imobiliária.

Atenção: após inclusão da proposta, não haverá possibilidade de alteração da Imobiliária selecionada.

Selecione o corretor/imobiliária credenciada para prestação dos serviços de assessoramento de venda, sem custo ao cliente

\*

Nome do corretor/imobiliária selecionado:

CRECI:

CNPJ:

Telefone(s) para contato:

E-mail:

\* Campo(s) obrigatório(s).

▼ Próximo

ou vá à etapa anterior

# OBRIGAÇÕES **contratuais**

### ANTES DO PAGAMENTO DA ENTRADA



1. 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;



2. 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;



3. Levantar **débitos dos imóveis e documentos para quitação de despesas** de responsabilidade da CAIXA vinculadas ao imóvel, encaminhando à área responsável para pagamento;

### ANTES DO PAGAMENTO DA ENTRADA



4. 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 á análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como sobre as providências necessárias e custos para os eventuais cancelamentos;



5. Pesquisar junto aos Tribunais a existência de eventuais ações judiciais incidentes sobre o imóvel, para a devida orientação ao cliente;

### VENDA/PÓS-VENDA



1. 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;



2. 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;



3. 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;

### VENDA/PÓS-VENDA



4. 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;



5. Orientar o proponente sobre os **procedimentos para desocupação de imóveis**, encaminhando notificações extrajudiciais e/ou outras medidas administrativas, se for o caso;



6. Demais serviços necessários para a conclusão do processo de compra.

### Quais serviços adicionais podem ser oferecidos ao cliente?

1. Desocupação judicial
2. Serviços de despachante

### A imobiliária pode cobrar por esses serviços?

Sim, contanto que seja previamente acordado com o cliente.



### **ATENÇÃO!**

O cliente não é obrigado a contratar nenhum serviço extra oferecido pela imobiliária!

CONTRATO  
**com a caixa**

# Credenciamento Imobiliárias

## Contrato com a CAIXA



#PÚBLICO

### Quando será assinado o contrato de prestação de serviços com a CAIXA?

- A formalização do contrato ocorrerá após o pagamento integral da primeira proposta pelo cliente.
- A Imobiliária deverá comunicar a conclusão da primeira à [ceven03@caixa.gov.br](mailto:ceven03@caixa.gov.br), enviando os documentos necessários (ver TR).
- Para emissão do contrato, responsabilidade da área de contratação da CAIXA - CECOT, é obrigatório que a Imobiliária Credenciada esteja cadastrada e regular no SICAF.
- Somente após o recebimento da via do contrato assinada pela CAIXA, a ser encaminhada pela CECOT, a Imobiliária estará autorizada a emitir o documento fiscal, observados os prazos e as orientações do TR.

# Credenciamento Imobiliárias

## Contrato com a CAIXA



#PÚBLICO

### EXCLUSIVO PARA HABILITADOS NO CREDENCIAMENTO 717/2023:

- Propostas realizadas até 09/10/2023 – utilizar contrato anterior já formalizado
- Propostas a partir de 09/10/2023 – mesmo que ainda tenha contrato anterior vigente, orientamos solicitar a formalização do novo contrato, vinculado ao Credenciamento 717/2023, pois somente esse instrumento dará possibilidade do pagamento de assessoramento e da intermediação contendo o limitador de valor mínimo (R\$ 1.500,00)

**Alertamos que a medida que o novo contrato for formalizado, as imobiliárias serão questionadas sobre a rescisão amigável do contrato anterior, sem prejuízo aos pagamentos vinculados.**

# PAGAMENTO

# Credenciamento Imobiliárias

## Formulário – Requisição Pagamento



#PÚBLICO

### Como é realizado o pagamento da comissão?

A Imobiliária deverá enviar à CEVEN, na forma indicada no TR, até o 5º dia útil do mês subsequente à finalização da venda, o documento fiscal emitido no mês em curso, referente às vendas finalizadas nos meses anteriores.

Considera-se venda finalizada = apresentação da Certidão de Matrícula de inteiro teor, contendo a averbação do registro de compra e venda em nome do proponente e Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.

O pagamento será feito à Imobiliária até o último dia útil do mês em que o documento fiscal for apresentado.

**\*\*somente emitir documento fiscal após formalizado e assinado o contrato de prestação de serviço\*\***

# Credenciamento Imobiliárias

## Formulário – Requisição Pagamento



#PÚBLICO

- Será disponibilizado no final de cada mês link para preenchimento de formulário dando início ao processo de pagamento para o mês que se iniciará link encaminhado para o e-mail cadastrado na CEVEN, havendo alteração comunicar tempestivamente
- Preencher uma requisição para cada Nota Fiscal que for emitida. Separar em notas distintas os imóveis INTERMEDIADOS dos ASSESSORADOS, conseqüentemente, nesse caso, deverão ser preenchidas duas requisições

### DADOS A SEREM PREENCHIDOS NO FORMULÁRIO:

1. Digite o seu CPF/CNPJ (SEM BARRA, SEM TRAÇO E SEM PONTO - DIGITAR APENAS OS NÚMEROS) \*

Insira um número menor ou igual a 99999999999999

2. Digite o e-mail (conforme cadastrado na CAIXA) \*

Insira sua resposta

# Credenciamento Imobiliárias

## Formulário – Requisição Pagamento



#PÚBLICO

### DADOS A SEREM PREENCHIDOS:



7. Número do Contrato de CREDENCIAMENTO (Contrato válido no momento da efetivação da proposta ou que será assinado). Formato NÚMERO/ANO => Exemplo: **412/2022**

Exemplos de preenchimento **errado**:

\* 1234 (apenas o número)

\* 0014/2021, 0717/2023 (com o número da licitação)

\* 1234/21 (ano com apenas dois dígitos) \*

Insira sua resposta

**CONTRATO N.º 09092/2023, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO E/OU ASSESSORAMENTO NA VENDA DE IMÓVEIS NÃO DE USO DE PROPRIEDADE DA CAIXA, QUE ENTRE SI FIRMAM, DE UM LADO, A CAIXA ECONÔMICA**

# Credenciamento Imobiliárias

## Formulário – Requisição Pagamento



#PÚBLICO

### DADOS A SEREM PREENCHIDOS:

13. Informe quais são os imóveis de acordo com este padrão (Apenas os números dos bens, sem traço e separado por ponto e vírgula - ex.: 8555512345678; 1444412345678) \*

Insira sua resposta

- Indicar até 10 imóveis por documento fiscal (desde que todos vinculados ao mesmo Contrato e se refiram a mesma prestação de serviço\*\*)
- Contratos diferentes, requisições diferentes
- Indicar SEMPRE o nº do imóvel que foi vendido

\*\*Tendo prestado os serviços de intermediação e de assessoramento, será necessário abrir uma requisição para cada, mesmo sendo vinculadas ao mesmo Contrato\*\*

# Credenciamento Imobiliárias

## Formulário – Requisição Pagamento



#PÚBLICO

- Após envio do formulário preenchido, será gerada a requisição e um novo link será encaminhado para inclusão dos documentos:

### **É OBRIGATÓRIA A INCLUSÃO DE:**

- Nota Fiscal
- Matrícula atualizada com o registro da compra e venda
- Comprovante de transferência de titularidade do IPTU
- Consulta de Optante de Simples Nacional
- Declaração de Optante pelo Simples Nacional

### **ATENÇÃO!!!**

Os documentos deverão estar legíveis, em arquivos separados, nomeados e em PDF e que não ultrapasse 5MG.

## ATENÇÃO – NOVOS PROCEDIMENTOS

- A PARTIR DE MARÇO/2024, caso a requisição não contenha os documentos obrigatórios ou estes estejam incorretos, NÃO haverá continuidade do pagamento da NF.
  - A CEVEN comunicará qual a inconsistência e pedirá o cancelamento da NF emitida e orientará a rerepresentação quando houver correção.
- Em relação ao preenchimento da Nota Fiscal, havendo alguma inconsistência, será dado prazo de no máximo 02 (dois) dias úteis para regularização. Após, não havendo retorno, a demanda será arquivada.
- Contratos de prestação de serviço devem ter sido assinados, no mínimo, no mês anterior ao da emissão do documento fiscal.



- **NOTA FISCAL**

Data de emissão dentro do mesmo mês de emissão

Indicação correta do contrato de prestação de serviço

Considerar a data da proposta, ainda que o contrato já esteja com a vigência encerrada

Cálculo correto do valor da comissão

Demais campos da NF e Cálculo correto dos tributos (verificar cartilha encaminhada em cada início de ciclo de pagamento)

### Percentual de Remuneração:

Para vendas vinculadas à instrumentos contratuais vinculados aos Credenciamento anteriores:

**5% SOBRE O VALOR DE VENDA**



PROCESSO: 5688.01.1376.704/2021  
CREDENCIAMENTO: 0014/2021-5688  
CONTRATO: 06184/2023  
SICLG: 56325

CONTRATO N.º 06184/2023, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS NÃO DE USO DE PROPRIEDADE DA CAIXA NAS MODALIDADES VENDA DIRETA, VENDA ONLINE, VENDA DIRETA ONLINE E TAMBÉM IMÓVEIS ENQUADRADOS COMO DE INTERESSE SOCIAL DISPONÍVEIS PARA OFERECIMENTO À VENDA DIRETA AO OCUPANTE, NA ABRANGÊNCIA DAS REGIONAIS DO CRECI, QUE ENTRE SI FIRMAM, DE UM LADO, A CAIXA ECONÔMICA

### Percentual de Remuneração:

Para vendas vinculadas à instrumentos contratuais vinculado ao Credenciamento 0717/2023

**CAIXA**

CRENCIAMENTO 0717/2023-5688  
INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS

CONTRATO N.º 09092/2023, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO E/OU ASSESSORAMENTO NA VENDA DE IMÓVEIS NÃO DE USO DE PROPRIEDADE DA CAIXA, QUE ENTRE SI FIRMAM, DE UM LADO, A CAIXA ECONÔMICA

- **INTERMEDIÇÃO:** 5% sobre o valor de venda ou valor fixo de R\$ 1.500,00 (o que for maior)
- **ASSESSORAMENTO:** 1% sobre o valor de venda, com os seguintes limitadores: MÍNIMO R\$ 1.000,00, MÁXIMO R\$ 1.500,00

### Na Discriminação dos Serviços: serviços

- Referente a Intermediação/assessoramento na Compra e Venda de Imóveis Não de Uso de Propriedade da CAIXA.
- Número do contrato de prestação de serviço do credenciado

**CONTRATO N.º 09092/2023, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO E/OU ASSESSORAMENTO NA VENDA DE IMÓVEIS NÃO DE USO DE PROPRIEDADE DA CAIXA, QUE ENTRE SI FIRMAM, DE UM LADO, A CAIXA ECONÔMICA**

- Nome/CPF do comprador
- Número do imóvel intermediado/assessorado
- Valor da comissão individualizada quando se tratar de vários contratos na mesma nota.
- Tributos, cálculo conforme orientação em Cartilha



- **MATRÍCULA ATUALIZADA COM O REGISTRO DA COMPRA E VENDA**

Os dados contidos na averbação devem ser exatamente iguais aos que constam na proposta (é dever da imobiliária acompanhar esse registro).

A data do registro deve ser de mês anterior ao da emissão da NF (NF de 03/2024, registro em 02/2024 ou mês anterior)

A escritura de compra e venda não substitui a matrícula do imóvel



- **COMPROVANTE DE TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DO IPTU**

Documento deve obrigatoriamente ser emitido pela Prefeitura

Documento deve conter dados do imóvel e do atual proprietário

ITBI não substitui esse documento

# ATENDIMENTO **ao corretor**

# Credenciamento Imobiliárias

## Atendimento ao corretor



#PÚBLICO



É **responsabilidade da Imobiliária** que realizou a intermediação ou foi selecionada para assessoramento **prestar todos os esclarecimentos e orientações aos clientes.**

Desta forma, os clientes que contatarem diretamente as unidades da CAIXA – CEVEN e CEMAB, serão orientados a buscar a Imobiliária credenciada escolhida!

A Imobiliária analisa a dúvida, busca as informações, informa ao cliente e caso necessário, contata CEVEN ou CEMAB, pelos canais a seguir:

# Credenciamento Imobiliárias

## Atendimento ao corretor



#PÚBLICO



### Quais os canais na CAIXA para prestar suporte aos credenciados?

Imóveis à venda: [ceven01@caixa.gov.br](mailto:ceven01@caixa.gov.br)

Imóveis em contratação: [ceven02@caixa.gov.br](mailto:ceven02@caixa.gov.br)

Tratamento notas devolutivas (exceto averbação de leilões negativos): [ceven07@caixa.gov.br](mailto:ceven07@caixa.gov.br)

Gestão contratos corretores: [ceven03@caixa.gov.br](mailto:ceven03@caixa.gov.br)

Débitos condomínio: [cemab07@caixa.gov.br](mailto:cemab07@caixa.gov.br)

Débitos de IPTU: [cemab08@caixa.gov.br](mailto:cemab08@caixa.gov.br)

Averbação de leilão negativo: [cemab09@caixa.gov.br](mailto:cemab09@caixa.gov.br)



### ATENÇÃO!

- Sempre identificar o imóvel (número do imóvel) no campo assunto.
- Encaminhar cada demanda para o e-mail específico.
- Não enviar para mais de um e-mail ao mesmo tempo.

# Credenciamento Imobiliárias

## Atendimento ao corretor



#PÚBLICO

### Quais os canais na CAIXA para prestar suporte aos credenciados?



Em casos de urgência, ou demandas porventura não atendidas por e-mail, contatar via telefone:

Imóveis à venda, contratações em andamento, orientações para escritura:

(51) 3151-1295 ou (41) 3041-1200

Débitos de IPTU e condomínio:

(81) 3323-6677

Averbação de leilão negativo:

(71) 2224-9292



Whats App  
0800 104 0104, #imoveisCAIXA



### ATENÇÃO!

- Conforme TR, é vedado a utilização do SAC ou ouvidoria BACEN (canais de atendimento a clientes)

**CAIXA**