VITRINE CX

REVISTA DE OPORTUNIDADES

EDIÇÃO Nº 2 · NOVEMBRO DE 2026

IMÓVEIS DA CAIXA EM

# Mongaguá

10 imóveis da Caixa à venda, com até 65,34% de desconto sobre a avaliação

**10**

imóveis nesta edição

**R$ 68.977,20**

menor valor mínimo de venda

**6**

aceitam financiamento




*Em destaque: Casa · Agenor de Campos, Agenor de Campos · foto do anúncio oficial da Caixa*

**ACEITA FINANCIAMENTO**

6 imóveis aceitam, conforme o anúncio oficial

**MENOR PREÇO DA EDIÇÃO**

R$ 68.977,20

**GUIA DO COMPRADOR**

Despesas, ocupação e o passo a passo da proposta

Venda Online e Compra Direta · base conferida em 12/11/2026 · preços e condições podem mudar: confirme no anúncio oficial · Vitrine CX, plataforma privada; intermediação Casa e Cia Imobiliária (CRECI 21261), não é publicação oficial da CAIXA

EDITORIAL

# Comprar bem começa com informação clara

Esta edição reúne 10 imóveis da Caixa à venda em Mongaguá, nas modalidades Venda Online e Compra Direta, conferidos em 12/11/2026.

Os apartamentos estão organizados por bairro, do menor para o maior preço. Casas, terrenos e imóveis comerciais têm capítulos próprios. Logo no início, o capítulo "Aceita financiamento" reúne os imóveis em que o anúncio oficial permite crédito. No final, os índices ajudam a comparar por valor, financiamento e desconto.

Entre os capítulos, o Guia do comprador explica a compra: de onde vêm os imóveis, como funcionam as modalidades, a ocupação, as despesas e o passo a passo da proposta.

Em cada imóvel, o botão "Fazer proposta neste imóvel" e o QR code abrem três caminhos: fazer a proposta você mesmo no site da Caixa, contar com a ajuda da Casa e Cia ou falar com um corretor. Antes de ofertar, confirme preço, disponibilidade e condições no anúncio oficial: tudo pode mudar.

Quando a intermediação é feita por imobiliária credenciada, nas condições das regras da Caixa, o comprador não paga comissão de corretagem.



**Jerônimo Pompeu**

Corretor de imóveis · Casa e Cia Imobiliária, credenciada Caixa

A EDIÇÃO EM NÚMEROS

| | | |
|---|---|---|
| 10 | — | R$ 68.977,20 |
| imóveis nesta edição | condomínios | menor valor mínimo |
| 65,34% | 6 | 0 |
| maior desconto | aceitam financiamento | permitem FGTS |

NESTA EDIÇÃO

# Sumário

Edição nº 2 · Novembro de 2026
Toque em qualquer título para ir direto à página.

01 **Destaques da edição** 4

02 **Aceita financiamento** 5

Guia do comprador · O que são os imóveis da Cai... 7
Guia do comprador · Venda Online ou Compra Dir... 8
Guia do comprador · De onde vêm esses imóveis? 9
Guia do comprador · Imóvel ocupado: como funci... 10

03 **Casas e sobrados** 11

Guia do comprador · Desocupação extrajudicial: a... 14
Guia do comprador · E quando é preciso recorrer... 15
Guia do comprador · Por que comprar com uma i... 16
Guia do comprador · Casa e Cia Imobiliária: espec... 17
Guia do comprador · Quais despesas você pode t... 18
Guia do comprador · Como fazer sua proposta na... 21

04 **Índices** 22

VITRINE CX

01

CAPÍTULO 01

# Destaques da edição

Três imóveis que chamam atenção pelo desconto, pelas condições de pagamento ou pelo preço. Todos também aparecem no seu capítulo, com a ficha completa.



MAIOR DESCONTO DA EDIÇÃO

## Casa · Parque das Oliveiras

Parque das Oliveiras
1 quarto · 1 vaga · 37,12 m² privativos · 58,58 m² de terreno

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 68.977,20**

Avaliação R$ 199.000,00 · 65,34% de desconto

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

ACEITA FINANCIAMENTO

## Casa · Vila N Senhora de Fatima

Vila N Senhora de Fatima
52,68 m² privativos · 175 m² de terreno

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 133.757,92**

Avaliação R$ 257.000,00 · 47,95% de desconto

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL






MENOR PREÇO COM FOTO

## Casa · Jardim Columbia

Jardim Columbia
2 quartos · 68,25 m² privativos · 142,50 m² de terreno

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 141.636,09**

Avaliação R$ 225.025,18 · 37,06% de desconto

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

VITRINE CX

02

CAPÍTULO 02

# Aceita financiamento

6 imóveis desta edição aceitam financiamento, conforme o anúncio oficial da Caixa. Entenda como funciona e encontre cada um deles.

## Muitos imóveis aceitam financiamento e uso do FGTS. Mas a aprovação do crédito precisa vir antes da proposta.

### O anúncio diz se pode

Cada anúncio informa as formas de pagamento aceitas: somente recursos próprios, uso do FGTS, financiamento (por exemplo, "somente SBPE") ou combinações. Nesta revista, cada ficha mostra "Aceita financiamento", "Não aceita financiamento" ou "Financiamento a confirmar" (quando a informação oficial ainda não está disponível), conforme o anúncio da Caixa.

### Aprovação antes da disputa

As regras da Caixa orientam quem pretende financiar ou usar o FGTS a procurar uma agência ou um correspondente Caixa para conhecer as linhas de crédito, passar pela análise de risco e obter a aprovação ANTES de participar da disputa. Preencher o campo de financiamento na proposta não garante a aprovação.

### Entrada e prazos

Mesmo com financiamento, a entrada mínima de 5% em recursos próprios é obrigatória. Depois da homologação, o comprador tem prazos curtos para enviar a documentação e assinar o contrato. Por isso vale organizar renda, documentos e simulação com antecedência.

COMO AJUDAMOS

Orientamos a simulação, a lista de documentos e o caminho até a aprovação — sem prometer resultado, porque a análise de crédito é sempre da instituição financeira.

NESTA EDIÇÃO, ACEITAM FINANCIAMENTO (6)



**Casa · Vila N Senhora de Fatima**
Vila N Senhora de Fatima
**R$ 133.757,92**
Ficha na página 13 ›



**Casa · Agenor de Campos**
Agenor de Campos
**R$ 143.876,24**
Ficha na página 11 ›



**Casa · Balneario Verde Mar**
Balneario Verde Mar
**R$ 166.407,03**
Ficha na página 12 ›




**Casa · Agenor de Campos**
Agenor de Campos
**R$ 189.837,12**
Ficha na página 11 ›



**Casa · Florida Mirim**
Florida Mirim
**R$ 206.457,97**
Ficha na página 13 ›



**Casa · Agenor de Campos**
Agenor de Campos
**R$ 322.465,10**
Ficha na página 12 ›

VOCÊ SABIA?

## O desconto de cada ficha é a diferença entre o valor de avaliação e o valor mínimo de venda informados no anúncio oficial.

GUIA DO COMPRADOR · VITRINE CX

ENTENDA

# O que são os imóveis da Caixa?

Casas, apartamentos, terrenos e salas que a Caixa coloca à venda para o público, muitas vezes abaixo do valor de avaliação.

### Imóveis à venda pela própria Caixa

A Caixa Econômica Federal mantém um portal público com milhares de imóveis à venda em todo o Brasil. São bens que passaram a pertencer ao banco ou que ele vende por conta de terceiros, e que voltam ao mercado por meio de modalidades de venda com regras próprias, publicadas no site oficial.

### Por que costumam ter desconto

Cada anúncio informa o valor de avaliação e o valor mínimo de venda. A diferença entre os dois é o desconto, que nesta edição aparece em cada ficha. O desconto existe porque a Caixa busca vender esses imóveis, mas ele não é igual para todos: depende do imóvel, da modalidade e do momento da venda.

### Quem pode comprar

Pessoas físicas e jurídicas podem participar, respeitados os impedimentos previstos nas regras da Caixa. É possível comprar com recursos próprios e, quando o anúncio permite, com financiamento habitacional ou uso do FGTS.

### O que observar antes de escolher

Leia o anúncio completo: modalidade, formas de pagamento aceitas, situação de ocupação e as regras de despesas (condomínio e tributos). As informações podem mudar a qualquer momento — por isso cada imóvel desta revista traz o link para o anúncio oficial.

> Comparar o valor mínimo com a avaliação é o primeiro passo; ler o anúncio inteiro é o segundo.

**EM RESUMO**

Imóvel da Caixa é uma oportunidade real, com regras claras. O segredo é comparar o valor mínimo com a avaliação, conferir as condições do anúncio e apresentar a proposta do jeito certo.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

COMO COMPRAR

# Venda Online ou Compra Direta?

As duas modalidades acontecem no site da Caixa, mas a forma de escolher o comprador é bem diferente.

### Venda Online: disputa com cronômetro

Na Venda Online o imóvel recebe propostas enquanto o cronômetro do anúncio está em contagem regressiva. Vence a maior proposta quando o cronômetro chega a zero. Se, nos 5 minutos finais, alguém cobrir o maior lance, o tempo é prorrogado por mais 5 minutos — e assim sucessivamente. A Caixa homologa a proposta vencedora em até 5 dias úteis.

### Compra Direta: quem chega primeiro

Na Compra Direta (antiga Venda Direta Online) não há cronômetro. É classificada a primeira proposta com valor igual ou superior ao valor mínimo do anúncio, e a homologação ocorre logo após a apresentação. Aqui, agilidade faz diferença: ter documentos e forma de pagamento definidos antes ajuda muito.

### O que vale para as duas

A proposta é feita no portal da Caixa, com login. Exige-se entrada de pelo menos 5% em recursos próprios, paga por boleto em até 2 dias úteis após a homologação. Há prazo de 7 dias corridos para arrependimento, com devolução integral, conforme o Código de Defesa do Consumidor; desistir depois disso pode gerar multa e bloqueio.

> Na Compra Direta vale quem chega primeiro; na Venda Online, a maior proposta quando o cronômetro zera.

**NA PRÁTICA**

Em cada ficha desta revista indicamos a modalidade do imóvel. Na Compra Direta, combine tudo antes; na Venda Online, defina seu valor máximo e acompanhe o cronômetro.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

POR DENTRO

# De onde vêm esses imóveis?

Nem todo imóvel da Caixa tem a mesma história. Conhecer a origem ajuda a entender a situação de cada um.

### Retomada de financiamentos

Uma parte importante vem de financiamentos com garantia de alienação fiduciária (Lei 9.514/1997). Quando o devedor deixa de pagar e não regulariza a dívida após ser notificado, a propriedade é consolidada em nome do banco, que depois oferece o imóvel em leilão e, se não for vendido, em outras modalidades.

### Outras origens

Há também imóveis recebidos em execuções judiciais (adjudicação ou arrematação), em dação em pagamento ou vindos de programas e fundos habitacionais. A Caixa ainda pode vender imóveis de terceiros pelo mesmo portal. A origem não é a mesma para todos — e ela influencia, por exemplo, a situação de ocupação.

### Como saber a origem de um imóvel

A matrícula atualizada, obtida no cartório de registro de imóveis, mostra o histórico de propriedade e eventuais ônus. As regras da Caixa atribuem ao comprador a verificação da matrícula e das restrições antes da proposta, e nós ajudamos a ler esse documento.

> A matrícula conta a história do imóvel. Ler esse documento antes da proposta evita surpresas.

**FIQUE ATENTO**

Antes de ofertar, peça a matrícula atualizada e a certidão de ônus. São documentos baratos que evitam surpresas.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

ATENÇÃO

# Imóvel ocupado: como funciona?

Alguns imóveis ainda têm moradores. Isso não impede a compra, mas exige cuidado e planejamento.

### O que significa

Imóvel ocupado é aquele em que ainda vive o antigo proprietário, um inquilino ou outra pessoa. A Caixa vende o imóvel no estado em que se encontra, e o anúncio pode indicar a situação de ocupação.

### Responsabilidade do comprador

As regras da Caixa atribuem ao interessado a verificação do estado de ocupação e de conservação ANTES de apresentar a proposta. Depois da compra, cabe ao novo proprietário tomar as providências para a desocupação, inclusive com os custos envolvidos.

### Como avaliar

Visite a região, observe o imóvel por fora, converse com o síndico ou vizinhos quando possível e leia a matrícula. Coloque no planejamento o tempo e o custo de uma desocupação, além de eventuais reformas.

> Imóvel ocupado pode ser uma boa compra, desde que tempo e custo da desocupação entrem na conta.

DICA

Um imóvel ocupado pode ter desconto maior. Compare a economia com o tempo e o custo previstos para a desocupação antes de decidir.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

CAPÍTULO 03

# Casas e sobrados

10 casas organizadas por bairro e preço. Confira no anúncio a área construída, a área do terreno e a situação de ocupação antes de ofertar.




CASA · AGENOR DE CAMPOS

## Casa

2 quartos · 86,25 m² privativos · 137,50 m² de terreno
Rua Jose Ferrabraz Costa, N. 1050, Lt 10 Qd 15

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 143.876,24**

Avaliação R$ 241.000,00 · 40,3% de desconto

Aceita financiamento · FGTS: Não informado
Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · AGENOR DE CAMPOS

## Casa

82,25 m² privativos · 137,50 m² de terreno
Rua Antonio Humberto Tortura, N. 737, Qd 11

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 189.837,12**

Avaliação R$ 310.037,11 · 38,77% de desconto

Aceita financiamento · FGTS: Não informado
Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

VOCÊ SABIA?

Antes de ofertar, peça a matrícula atualizada e a certidão de ônus no cartório de registro de imóveis.

GUIA DO COMPRADOR · VITRINE CX

41,05% DE DESCONTO



ACEITA FINANCIAMENTO

CASA · AGENOR DE CAMPOS

## Casa

2 quartos · 94,25 m² privativos · 285 m² de terreno
Avenida Agenor de Campos, N. 255, Qd 03, Lt 01

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 322.465,10**

Avaliação R$ 547.000,00 · 41,05% de desconto

- Aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · BALNEARIO VERDE MAR

## Casa

96,10 m² privativos · 197,50 m² de terreno
Avenida Sao Francisco, N. 615, Lt 04 Qd 09

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 166.407,03**

Avaliação R$ 285.000,00 · 41,61% de desconto

- Aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Venda Online

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · PARQUE DAS OLIVEIRAS

## Casa

1 quarto · 1 vaga · 37,12 m² privativos · 58,58 m² de terreno
Rua Amazonas, N. 32, Cs 10 Lt 09

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 68.977,20**

Avaliação R$ 199.000,00 · 65,34% de desconto

- Não aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

38,77% DE DESCONTO



CASA · FLORIDA MIRIM

## Casa

2 quartos · 60,02 m² privativos · 157,62 m² de terreno
Avenida Francisco Fernandes Pires, N. 466, Lt 08 Qd 07

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 151.851,52**

Avaliação R$ 248.000,00 · 38,77% de desconto

- Não aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · FLORIDA MIRIM

## Casa

2 quartos · 87,75 m² privativos · 138 m² de terreno
Rua da Prata, N. 468, Cs 02, P-Lt06 Qd S

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 206.457,97**

Avaliação R$ 341.000,00 · 39,46% de desconto

- Aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM COLUMBIA

## Casa

2 quartos · 68,25 m² privativos · 142,50 m² de terreno
Avenida Agenor de Campos, N. 89, Lt 07 Qd 01

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 141.636,09**

Avaliação R$ 225.025,18 · 37,06% de desconto

- Não aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JUSSARA

## Casa

2 quartos · 60 m² privativos · 126,50 m² de terreno
Avenida Senador Feijo, N. 2384, Lt 19 Qd 14

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 158.586,87**

Avaliação R$ 259.000,00 · 38,77% de desconto

- Não aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Compra Direta

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · VILA N SENHORA DE FATIMA

## Casa

52,68 m² privativos · 175 m² de terreno
Rua Santa Izabel, N. 556, Lt 10 Qd 22

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 133.757,92**

Avaliação R$ 257.000,00 · 47,95% de desconto

- Aceita financiamento
- FGTS: Não informado
- Venda Online

DÉBITOS DO IMÓVEL

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

DESOCUPAÇÃO

# Desocupação extrajudicial: a conversa vem primeiro

Na maioria das situações, o caminho mais rápido e barato é o acordo com quem ocupa o imóvel.

### Negociação amigável

Depois de concluída a compra, o novo proprietário pode procurar o ocupante para combinar a saída: prazo, estado de entrega das chaves, leitura de consumo de água e luz e, em alguns casos, uma ajuda de custo para a mudança. Tudo deve ser registrado por escrito.

### Como a Casa e Cia ajuda

Orientamos o comprador sobre como abordar o ocupante, quais informações reunir e como formalizar o acordo de desocupação. Quando necessário, indicamos a busca de um advogado para redigir ou revisar o documento.

### Expectativas realistas

Um acordo depende da outra parte. Por isso não há prazo garantido: cada caso é avaliado conforme a situação concreta do imóvel e de quem o ocupa.

> Um acordo bem documentado costuma ser o caminho mais rápido e mais barato.

**IMPORTANTE**

Nunca tente retirar o ocupante por conta própria ou trocar fechaduras sem acordo ou ordem judicial. Isso pode gerar problemas legais.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

DESOCUPAÇÃO

# E quando é preciso recorrer à Justiça?

Se não houver acordo, a lei oferece caminhos para o proprietário obter a posse do imóvel.

### Quando acontece

Se o ocupante não aceitar sair de forma amigável, o proprietário pode pedir ao Judiciário a posse do imóvel. A ação adequada depende da origem e da situação: em imóveis retomados por alienação fiduciária, por exemplo, a lei prevê a reintegração de posse; em outros casos, a imissão na posse.

### Atuação profissional

O procedimento judicial exige advogado habilitado. A Casa e Cia orienta sobre os próximos passos e os documentos que costumam ser pedidos, mas não substitui a atuação do profissional do Direito.

### Prazos e custos

Prazo, custo e resultado de uma ação dependem do caso concreto e do andamento do processo. Por isso não prometemos tempo de desocupação; o que fazemos é ajudar a considerar esse cenário antes da compra.

> Quando não há acordo, a lei prevê caminhos para obter a posse, sempre com advogado.

**ANTES DE OFERTAR**

Se o imóvel estiver ocupado, considere no seu planejamento a possibilidade de uma ação judicial e converse com um advogado de sua confiança.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

ASSESSORIA

# Por que comprar com uma imobiliária credenciada?

A Caixa criou serviços de intermediação e assessoramento prestados por imobiliárias e corretores credenciados — e quem paga é a Caixa.

### O que a intermediação inclui

Pelas regras da Caixa, a intermediação de venda envolve encontrar o imóvel com o cliente e orientá-lo sobre preço, condições e prazos de pagamento, aprovação prévia de financiamento, preenchimento da proposta no portal e demais dúvidas sobre as regras, antes do pagamento do boleto.

### Acompanhamento até o fim

A imobiliária credenciada acompanha o processo em todas as etapas e aciona a Caixa quando necessário: a comunicação segue o fluxo cliente -> imobiliária credenciada -> Caixa. Isso traz segurança em um processo com prazos curtos.

### Sem comissão para o comprador

As regras da Caixa informam que esses serviços têm custo pago exclusivamente pela Caixa. Assim, quando a intermediação está abrangida por essas condições, o comprador não paga comissão de corretagem. A regra não se aplica quando o comprador é o próprio corretor credenciado ou pessoa ligada a ele, nos casos previstos pela Caixa.

> Nas condições das regras da Caixa, quem paga a intermediação é a própria Caixa.

**ATENÇÃO AO CAMPO DO CRECI**

O CRECI da imobiliária precisa ser informado na própria proposta (etapa 3). Depois que a proposta é incluída, não é possível trocar o assessoramento por intermediação.

*Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui o anúncio, o edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.*

VITRINE CX

QUEM SOMOS

# Casa e Cia Imobiliária: especialistas em imóveis da Caixa

A Casa e Cia Imobiliária é credenciada pela Caixa para intermediar a venda de imóveis (CRECI 21261). Acompanhamos o comprador em todo o processo: escolha do imóvel, leitura do anúncio e da matrícula, simulação e documentos do financiamento, proposta, pagamento do boleto, contrato e registro.

Mantemos a plataforma Vitrine CX, que acompanha diariamente a lista oficial no estado, registra mudanças de preço, novas entradas e retornos à venda, e publica esta revista.

Quando a intermediação está abrangida pelas regras da Caixa, o comprador não paga comissão de corretagem: a remuneração é paga pela própria Caixa.



*Equipe Casa e Cia Imobiliária*

## Escolha certa

Comparamos preço, avaliação, desconto, condições e ocupação de cada imóvel.

## Financiamento

Orientamos simulação, documentos e prazos, sem prometer aprovação.

## Proposta correta

Três caminhos: você faz no site da Caixa, nós ajudamos ou você fala com um corretor.

## Até o registro

Acompanhamos boleto, contrato, ITBI e registro no cartório.

FALE COM A GENTE

WhatsApp (14) 99132-9672
vitrinecx.com.br
CRECI 21261 · Agência 1996

PLANEJAMENTO

# Quais despesas você pode ter ao comprar um imóvel da Caixa?

O preço do imóvel é só uma parte da conta. Conheça cada despesa, quem costuma pagá-la e o que conferir no anúncio antes de apresentar a proposta.

### A regra muda de imóvel para imóvel

As regras da Venda Online e da Compra Direta (versão em vigor desde 03/11/2026) dizem que a responsabilidade por débitos de condomínio e tributos é definida para cada imóvel, conforme a estratégia da Caixa, e informada no anúncio. Por isso não existe uma resposta única: a Caixa não paga sempre todas as dívidas anteriores, e o comprador também não responde sempre por tudo. Leilões e licitações seguem o edital de cada oferta.

### ITBI, escritura e registro

São despesas do comprador: ITBI, escritura ou contrato registrado, emolumentos de cartório e, quando houver, laudêmio. O ITBI deve ser pago integralmente à vista, mesmo que a prefeitura permita parcelar. Exceção: imóveis identificados no anúncio com a campanha "Comprou, Registrou", em que a Caixa cobre ITBI, escritura e registro nas condições da campanha (pagamento à vista, sem FGTS). Nesses casos, o comprador não deve pagar essas despesas por conta própria, porque o valor não é reembolsado.

### Certidões e matrícula

A matrícula atualizada e a certidão de ônus reais ficam por conta do comprador, que deve conferi-las antes da proposta. Depois da compra, a matrícula com o registro precisa ser apresentada à Caixa em até 60 dias.

### IPTU, condomínio e outras dívidas do imóvel

O anúncio diz se esses débitos ficam com a Caixa, com o comprador ou divididos. Se o anúncio e a proposta não disserem nada sobre condomínio, as regras informam que a Caixa paga integralmente esses débitos. Quando a Caixa assume, o comprador ou a imobiliária envia os comprovantes pelo Atender Habitação em até 60 dias da proposta, e a Caixa paga diretamente ao credor (em até 120 dias da documentação completa). Não entram débitos prescritos nem os gerados depois da assinatura do financiamento ou da quitação. Se o anúncio puser esses débitos a cargo do comprador, cabe a ele identificá-los e quitá-los.

### Água, energia e gás

Pelas regras da Caixa, contas de consumo ficam com o comprador, estejam elas no nome do imóvel ou de quem contratou o serviço. Antes de pedir a religação, vale levantar os débitos com cada concessionária.

### Regularização

Averbações (construção, demolição), atualização do cadastro na prefeitura e cancelamento de ônus, como hipoteca ou penhora, são feitos e pagos pelo comprador. A venda é "ad corpus": diferenças de área e pendências documentais também ficam a cargo do comprador. A Caixa fornece um kit de documentos para a averbação.

### Imóvel ocupado

O imóvel é vendido no estado em que se encontra. Se estiver

ocupado, a desocupação fica a cargo e às custas do comprador, que deve verificar a ocupação antes da proposta. A imobiliária credenciada orienta sobre notificações e os caminhos possíveis; custos com advogado, oficial de justiça e eventuais acordos entram no planejamento.

### Financiamento

Quando o anúncio permite financiamento, a operação de crédito tem suas próprias tarifas, seguros e custos, além da entrada mínima de 5% em recursos próprios. A aprovação do crédito é feita antes da proposta e não é garantida.

## Quem costuma pagar cada despesa?

| | COMPRADOR | CAIXA | DEPENDE DO ANÚNCIO | OBSERVAÇÃO |
|---|---|---|---|---|
| **ITBI** | ● | | | à vista; exceção: "Comprou, Registrou" |
| **Escritura ou contrato e registro** | ● | | | inclui emolumentos e laudêmio, se houver |
| **Certidões e matrícula atualizada** | ● | | | conferir antes da proposta |
| **IPTU e tributos anteriores à compra** | | | ● | quando a Caixa assume, paga direto ao credor |
| **Condomínio anterior à compra** | | | ● | anúncio e proposta sem menção: a Caixa paga |
| **IPTU e condomínio depois da compra** | ● | | | a partir do financiamento ou da quitação |
| **Água, energia e gás** | ● | | | qualquer que seja o titular da conta |
| **Regularização e averbações** | ● | | | venda "ad corpus" |
| **Desocupação de imóvel ocupado** | ● | | | verifique a ocupação antes da proposta |
| **Comissão da imobiliária credenciada** | | ● | | custo pago pela Caixa, nas condições das regras |
| **Tarifas e seguros do financiamento** | ● | | | conforme a operação de crédito |

*Resumo das regras da Venda Online e da Compra Direta. Leilão e licitação: ver o edital. Em caso de dúvida, vale o que estiver no anúncio do imóvel.*

## O que verificar antes de apresentar proposta?

- ☐ Regra de despesas de condomínio e tributos no anúncio do imóvel.
- ☐ Matrícula atualizada e certidão de ônus: proprietário, restrições, área.
- ☐ Situação de ocupação e custo provável de uma desocupação.
- ☐ Débitos de IPTU na prefeitura e de condomínio na administradora.
- ☐ Contas de água, energia e gás em aberto.
- ☐ Formas de pagamento aceitas (FGTS e financiamento) e crédito aprovado.
- ☐ Reserva para ITBI, registro, certidões e regularização.
- ☐ Se o imóvel participa da campanha "Comprou, Registrou".

## Quando é necessário avaliar um pedido de ressarcimento?

Depois de pagar uma despesa, o comprador às vezes pergunta se pode cobrá-la de quem ocupava o imóvel. As regras da Caixa não tratam desse assunto, e a resposta depende da natureza da despesa, do período, da documentação e de quem era o responsável legal. Não é verdade que tudo o que o comprador pagar poderá ser cobrado do antigo ocupante. Em linhas gerais, segundo a legislação e a jurisprudência:

**Obrigações vinculadas ao imóvel**
Condomínio e IPTU acompanham o imóvel. Perante a Caixa, vale a regra do anúncio. Quem pagou dívida gerada por outra pessoa pode, em certos casos, buscar o reembolso de quem a causou.

**Despesas pessoais de consumo**
Para o STJ, débitos de água e energia são, em regra, de quem consumiu. Na prática, concessionárias e leis locais variam, e as regras da Caixa põem esse custo no comprador.

**Encargos contratuais**
Prestações e encargos do financiamento do antigo mutuário são dele e não passam ao comprador.

**Período de ocupação**
Nas retomadas por alienação fiduciária, a Lei 9.514/1997 (art. 37-A) prevê taxa de ocupação devida pelo antigo devedor ao credor ou a quem o suceder, até a posse. Cabimento, valor e legitimidade dependem do caso.

**Cobrança ou regresso**
Pode ser avaliada quando houver documento da dívida, comprovante de pagamento e prova de quem era o responsável no período. Há prazos de prescrição.

**Guarde todos os comprovantes e procure orientação jurídica antes de cobrar ou de pagar algo esperando reembolso. Pelas regras da Caixa, o que o comprador pagar por conta própria não é ressarcido pela Caixa, salvo autorização prévia e formal.**

REGRA DE BOLSO

Some ao valor da proposta o ITBI, o registro, as certidões, a sua parte de condomínio e IPTU prevista no anúncio e uma reserva para regularização e, se for o caso, desocupação. Esse é o custo real de aquisição.

ATENÇÃO AOS DÉBITOS

Condomínio e IPTU em atraso podem ser de responsabilidade do comprador. Consulte nossa equipe e confira as condições de venda antes de apresentar sua proposta. Em cada imóvel, o quadro "Débitos do imóvel" mostra o que a Central de Débitos da Casa e Cia já levantou para aquela unidade (situação de 13/11/2026): os valores têm data de referência, podem mudar e não dispensam a consulta atualizada. "Ainda não informado" significa que não há informação suficiente, nunca que não existe débito. Detalhes e documentos: QR code ou link do imóvel.

*Fonte: Regras da Venda Online e da Compra Direta — Imóveis Caixa (MO 19.603, versão 076, vigente a partir de 03/11/2026), itens 4.1, 13.3, 16, 17, 18.3, 21 e anexos I a IV. Contexto jurídico geral: Código Civil, CTN e Lei 9.514/1997. Texto informativo, revisado em 06/11/2026; não substitui o anúncio, o edital nem orientação jurídica.*

PASSO A PASSO

# Como fazer sua proposta na Caixa

O caminho completo no portal da Caixa, com o ponto mais importante: como indicar a Casa e Cia na etapa 3.

01 **Encontre o imóvel**

Nesta revista, toque em "FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL" ou aponte a câmera para o QR code da ficha. Você escolhe como prefere seguir: direto no site da Caixa, com a ajuda da Casa e Cia ou falando com um corretor. Para fazer você mesmo, escolha a primeira opção: ela abre o anúncio oficial do imóvel.

02 **Clique em "Fazer uma proposta"**

No anúncio, o botão leva à área de disputa. Entre com o seu Login Caixa (é possível criar na hora).

03 **Etapas 1 e 2**

Confira os dados do imóvel e as formas de pagamento aceitas. Em seguida, confirme seus dados de proponente.

04 **Etapa 3 — Agência/Unidade de contratação e Intermediação da Venda**

Responda SIM à pergunta "Alguma Imobiliária da CAIXA está te atendendo?" e informe o CRECI 21261. Informe também a agência/unidade de contratação 1996.
Não esqueça: O CRECI só pode ser informado no momento da proposta. Se a etapa 3 ficar em branco, a etapa 6 pede a escolha de uma imobiliária para assessoramento.

05 **Etapa 4 — Forma de pagamento**

Apresente o valor (no mínimo o valor mínimo do anúncio) e a forma de pagamento: recursos próprios, FGTS e/ou financiamento, conforme o que o anúncio permite. A entrada mínima é de 5% em recursos próprios.

06 **Etapa 5 — Dados bancários**

Informe a conta para eventual devolução de valores.

07 **Envie e acompanhe**

Na Compra Direta, a primeira proposta válida é classificada; na Venda Online, vence a maior quando o cronômetro zera. Classificado, pague o boleto da entrada em até 2 dias úteis e nos avise: seguimos juntos até o registro.

VITRINE CX

04

CAPÍTULO 04

# Índices

Para comparar: todos os imóveis por valor, os que aceitam financiamento e os maiores descontos. Toque no número da página para ir à ficha ou em "Proposta" para seguir.

## Casas por valor (10)

| IMÓVEL | BAIRRO | PREÇO | DESC. | FINANC. | PÁG. |
|---|---|---|---|---|---|
| Casa · Parque das Oliveiras | Parque das Oliveiras | R$ 68.977,20 | 65,34% | Não aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Vila N Senhora de Fatima | Vila N Senhora de Fatima | R$ 133.757,92 | 47,95% | Aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Jardim Columbia | Jardim Columbia | R$ 141.636,09 | 37,06% | Não aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 143.876,24 | 40,3% | Aceita | 11 Proposta › |
| Casa · Florida Mirim | Florida Mirim | R$ 151.851,52 | 38,77% | Não aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Jussara | Jussara | R$ 158.586,87 | 38,77% | Não aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Balneario Verde Mar | Balneario Verde Mar | R$ 166.407,03 | 41,61% | Aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 189.837,12 | 38,77% | Aceita | 11 Proposta › |
| Casa · Florida Mirim | Florida Mirim | R$ 206.457,97 | 39,46% | Aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 322.465,10 | 41,05% | Aceita | 12 Proposta › |

## Aceitam financiamento (6)

| IMÓVEL | BAIRRO | PREÇO | DESC. | FINANC. | PÁG. |
|---|---|---|---|---|---|
| Casa · Vila N Senhora de Fatima | Vila N Senhora de Fatima | R$ 133.757,92 | 47,95% | Aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 143.876,24 | 40,3% | Aceita | 11 Proposta › |
| Casa · Balneario Verde Mar | Balneario Verde Mar | R$ 166.407,03 | 41,61% | Aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 189.837,12 | 38,77% | Aceita | 11 Proposta › |
| Casa · Florida Mirim | Florida Mirim | R$ 206.457,97 | 39,46% | Aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 322.465,10 | 41,05% | Aceita | 12 Proposta › |

## Maiores descontos (10)

| IMÓVEL | BAIRRO | PREÇO | DESC. | FINANC. | PÁG. |
|---|---|---|---|---|---|
| Casa · Parque das Oliveiras | Parque das Oliveiras | R$ 68.977,20 | 65,34% | Não aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Vila N Senhora de Fatima | Vila N Senhora de Fatima | R$ 133.757,92 | 47,95% | Aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Balneario Verde Mar | Balneario Verde Mar | R$ 166.407,03 | 41,61% | Aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 322.465,10 | 41,05% | Aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 143.876,24 | 40,3% | Aceita | 11 Proposta › |

| IMÓVEL | BAIRRO | PREÇO | DESC. | FINANC. | PÁG. |
|---|---|---|---|---|---|
| Casa · Florida Mirim | Florida Mirim | R$ 206.457,97 | 39,46% | Aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Florida Mirim | Florida Mirim | R$ 151.851,52 | 38,77% | Não aceita | 12 Proposta › |
| Casa · Jussara | Jussara | R$ 158.586,87 | 38,77% | Não aceita | 13 Proposta › |
| Casa · Agenor de Campos | Agenor de Campos | R$ 189.837,12 | 38,77% | Aceita | 11 Proposta › |
| Casa · Jardim Columbia | Jardim Columbia | R$ 141.636,09 | 37,06% | Não aceita | 13 Proposta › |

VITRINE CX

# Quer ajuda para comprar um imóvel da Caixa?

Em cada imóvel desta revista, "Fazer proposta neste imóvel" abre três caminhos. Sem cadastro e sem senha.

01

**Direto no site da Caixa**

Você mesmo faz a proposta no anúncio oficial.

02

**Com a Casa e Cia**

Ajuda com documentos, financiamento e proposta.

03

**Fale com um corretor**

Atendimento pelo WhatsApp, sem compromisso.

**vitrinecx.com.br**

WhatsApp (14) 99132-9672

VAI FAZER A PROPOSTA NO SITE DA CAIXA?

Na etapa 3 ("Agência/Unidade de contratação e Intermediação da Venda"), responda SIM à pergunta sobre a imobiliária e informe o CRECI 21261 e a agência 1996.

Revista gerada em 13/11/2026 às 07:36 a partir da base conferida em 12/11/2026. Imóveis nas modalidades Venda Online e Compra Direta; imóveis retirados da oferta não aparecem nesta edição. Preços, disponibilidade e condições podem mudar a qualquer momento e devem ser confirmados no anúncio oficial antes de apresentar proposta. Vitrine CX é uma plataforma privada de inteligência imobiliária (plataforma operada pela MY BID · CNPJ 55.566.983/0001-10); intermediação pela Casa e Cia Imobiliária. Não é publicação oficial da Caixa Econômica Federal e não há homologação, patrocínio ou parceria com a instituição. Fotos dos imóveis: divulgação Caixa; demais fotografias com crédito na legenda. Tipografia: Inter (SIL Open Font License).