IMÓVEIS DA CAIXA SP

EDIÇÃO Nº 6 · NOVEMBRO DE 2026

# Oportunidades

CAIXA SP · REVISTA DE IMÓVEIS E INVESTIMENTOS







Fotos de imóveis desta edição, divulgadas pela Caixa.

*Imóveis da Caixa em*

## Tabatinga

8 imóveis à venda · menor preço R$ 77.623 · até 42% de desconto

Condomínio a condomínio, do menor ao maior preço

Quais despesas você pode ter ao comprar

Proposta: três caminhos, com ou sem a nossa ajuda

Venda Online e Compra Direta · base conferida em 09/11/2026 · preços e condições podem mudar: confirme no site da Caixa
Casa e Cia Imobiliária · CRECI 21261 · imoveisdacaixasp.com.br · não é publicação oficial da Caixa

CARTA AO LEITOR

# Comprar bem começa com informação clara

Esta edição reúne 8 imóveis da Caixa à venda em Tabatinga nas modalidades Venda Online e Compra Direta, conferidos em 09/11/2026. Os apartamentos estão organizados por bairro, do menor para o maior preço. Casas, terrenos e imóveis comerciais têm capítulos próprios, e no final há índices por valor, por financiamento e pelos maiores descontos.

Entre um capítulo e outro, preparamos matérias que explicam a compra: de onde vêm os imóveis, como funcionam as modalidades, o financiamento, a ocupação e, nesta edição, uma matéria completa sobre as despesas que podem aparecer no caminho.

Em cada imóvel há o botão "Fazer proposta neste imóvel" e um QR code. Eles abrem as três formas de seguir: 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. Estamos à disposição em cada etapa.



*Jerônimo Pompeu*

Corretor de imóveis · Casa e Cia Imobiliária, credenciada Caixa

## A EDIÇÃO EM NÚMEROS

| 8 | — | R$ 77.623 | 42% | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|
| imóveis nesta edição | condomínios | menor preço | maior desconto | aceitam financiamento | permitem FGTS |

## COMO LER ESTA REVISTA

**1** Escolha pelo sumário, que é clicável, ou pelos índices do final.

**2** Compare valor mínimo, avaliação e desconto.

**3** Veja se o anúncio aceita financiamento e FGTS.

**4** Toque em "Fazer proposta neste imóvel" ou use o QR code.

NESTA EDIÇÃO

# Sumário

Destaques da edição ..... 4

*O que são os imóveis da Caixa?* ..... 5

*De onde vêm esses imóveis?* ..... 6

*Venda Online ou Compra Direta?* ..... 7

*É possível financiar?* ..... 8

*Imóvel ocupado: como funciona?* ..... 9

*Desocupação extrajudicial: a conversa vem primeiro* ..... 10

Casas e sobrados (8) ..... 11

*E quando é preciso recorrer à Justiça?* ..... 14

*Por que comprar com uma imobiliária credenciada?* ..... 15

*Casa e Cia Imobiliária: especialistas em imóveis da Caixa* ..... 16

*Quais despesas você pode ter ao comprar um imóvel da Caixa?* ..... 17

*Como fazer sua proposta na Caixa* ..... 20

Índices: por valor, financiamento e maiores descontos ..... 21

SELEÇÃO DA REDAÇÃO

# Destaques da edição

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




MAIOR DESCONTO DA EDIÇÃO

## Casa · Jardim Maria Luiza II

Jardim Maria Luiza II

2 quartos · 46 m² privativos · 219 m² de terreno

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 77.622,60**

Avaliação R$ 134.000 · 42% abaixo

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

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL



MENOR PREÇO COM FOTO

## Casa · Jardim Maria Luiza I

Jardim Maria Luiza I

2 quartos · 46 m² privativos · 200 m² de terreno

VALOR MÍNIMO DE VENDA

**R$ 97.778,11**

Avaliação R$ 165.000 · 41% abaixo

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

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

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.*



Imóvel desta edição (Caixa nº 8787719810160) · foto divulgada pela Caixa

## 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.

### 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 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.*




Imóvel desta edição (Caixa nº 8787718785162) · foto divulgada pela Caixa

## 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.

### 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 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.*



Imóvel desta edição (Caixa nº 8787721373279) · foto divulgada pela Caixa

## 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 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 edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.

CRÉDITO

# É possível financiar?

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



Imóvel desta edição (Caixa nº 8787719762182) · foto divulgada pela Caixa

## 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, as fichas mostram "Aceita financiamento: Sim", "Não" ou "Não informado", exatamente como aparece na lista oficial.

## 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.

## FGTS

O uso do FGTS depende do enquadramento do comprador e do imóvel nas regras do Conselho Curador do FGTS, da verificação prévia em agência ou correspondente e da aprovação na análise de crédito quando houver financiamento.

### 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.

Fonte: regras oficiais de venda de imóveis da Caixa, conferidas em 06/11/2026. Texto informativo: não substitui 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.*




Imóvel desta edição (Caixa nº 8787723374310) · foto divulgada pela Caixa

## 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.

### 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 edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.

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.*




Imóvel desta edição (Caixa nº 8787720606016) · foto divulgada pela Caixa

## 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.

### 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 edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.

CASAS

# Casas e sobrados

*Organizadas por bairro e preço. Confira no anúncio a área construída, a área do terreno e a situação de ocupação.*




CASA · JARDIM MARIA LUIZA I

## Casa

2 quartos · 46 m² privativos · 200 m² de terreno
Rua Luis Francisco Mione, N. 265, Lt 06 Qd 2

**R$ 97.778,11**

valor mínimo · avaliação R$ 165.000

● Não aceita financiamento ● FGTS: Não informado
DÉBITOS DO IMÓVEL
● Compra Direta
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA I

## Casa

2 quartos · 1 vaga · 46 m² privativos · 182 m² de terreno
Rua Paulo Buschiero, N. 560, Lt 47 Qd A

**R$ 98.715,26**

valor mínimo · avaliação R$ 166.581

● Não aceita financiamento ● FGTS: Não informado
DÉBITOS DO IMÓVEL
● Compra Direta
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA I

## Casa

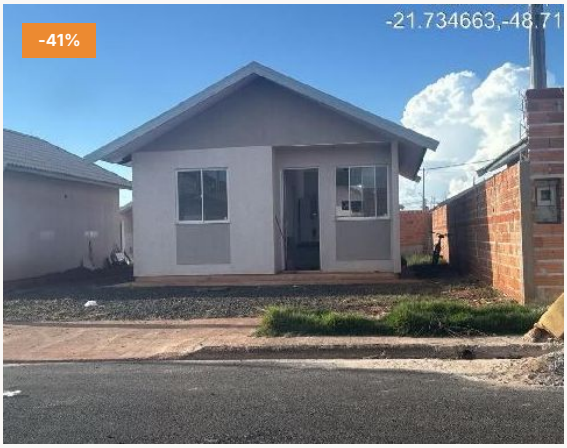
2 quartos · 1 vaga · 46 m² privativos · 201 m² de terreno
Rua Otavio de Almeida Coelho, N. 565, Lote 04 Quadra A

**R$ 98.963,30**

valor mínimo · avaliação R$ 167.000

● Não aceita financiamento ● FGTS: Não informado
DÉBITOS DO IMÓVEL
● Compra Direta
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA I

## Casa

2 quartos · 46 m² privativos · 198 m² de terreno
Rua Luis Francisco Mione, N. 190, Lt 43, Qd 203

**R$ 100.741,08**

valor mínimo · avaliação R$ 170.000

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

DÉBITOS DO IMÓVEL
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA II

## Casa

2 quartos · 46 m² privativos · 219 m² de terreno
Rua Joao Galvao da Cruz, N. 135, Lt 17 Qd 09

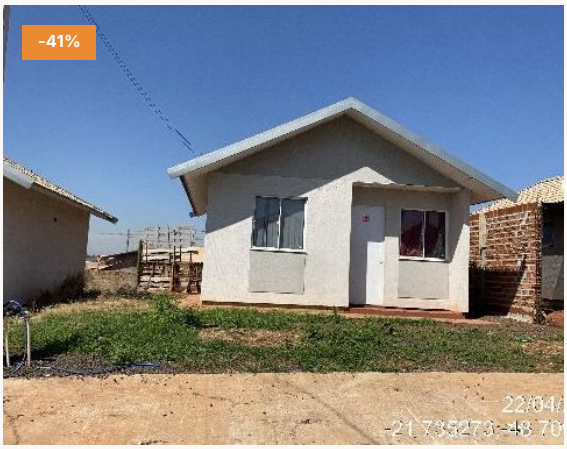
**R$ 77.622,60**

valor mínimo · avaliação R$ 134.000

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

DÉBITOS DO IMÓVEL
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA II

## Casa

2 quartos · 46 m² privativos · 219 m² de terreno
Rua Joao Galvao da Cruz, N. 145, Lt 16 Qd 09

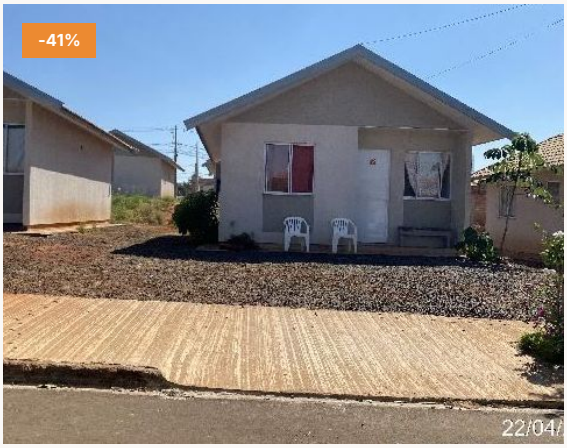
**R$ 104.120,47**

valor mínimo · avaliação R$ 175.703

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

DÉBITOS DO IMÓVEL
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA II

## Casa

2 quartos · 46 m² privativos · 219 m² de terreno
Rua Joao Vieira de Lima, N. 160, Lt 47 Qd 09

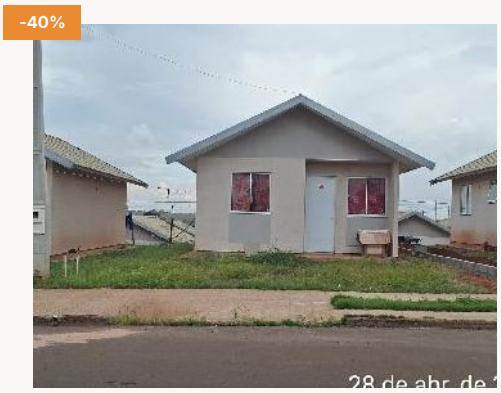
# R$ 104.120,47

valor mínimo · avaliação R$ 175.703

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

DÉBITOS DO IMÓVEL
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL




CASA · JARDIM MARIA LUIZA II

## Casa

2 quartos · 46 m² privativos · 200 m² de terreno
Rua Dionizio Lazarini, N. 55, Qd 08 Lt 25

# R$ 114.838,57

valor mínimo · avaliação R$ 190.000

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

DÉBITOS DO IMÓVEL
IPTU: Ainda não informado · Condomínio: Ainda não informado

FAZER PROPOSTA NESTE IMÓVEL

DESOCUPAÇÃO

# E quando é preciso recorrer à Justiça?

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



Imóvel desta edição (Caixa nº 8787718958040) · foto divulgada pela Caixa

## 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.

### 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 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.*




Imóvel desta edição (Caixa nº 8787720427863) · foto divulgada pela 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.

### 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 edital, as regras vigentes nem orientação jurídica.

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 o portal Imóveis da Caixa SP, 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) 99853-6254
ofertas@imoveisdacaixasp.com.br
imoveisdacaixasp.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.*



Imóvel desta edição (Caixa nº 8787719810160) · foto divulgada pela Caixa

## 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

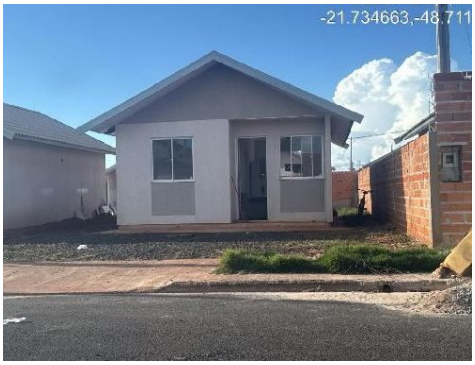
Condomínio e IPTU em atraso podem ser de responsabilidade do comprador. Consulte nossa equipe e confira as condições de venda antes de apresentar sua proposta. Em cada imóvel, o quadro "Débitos do imóvel" mostra o que a Central de Débitos da Casa e Cia já levantou para aquela unidade (situação de 10/11/2026): 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.*




Imóvel desta edição (Caixa nº 8787718785162) · foto divulgada pela Caixa

**1**

### 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.

**2**

### 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).

**3**

### Etapas 1 e 2

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

**4**

### 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.

**5**

### 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.

**6**

### Etapa 5 — Dados bancários

Informe a conta para eventual devolução de valores.

**7**

### 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.

### 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.

PARA COMPARAR

# Índices

## Casas por valor (8)

| IMÓVEL | BAIRRO | PREÇO | DESC. | FINANC. | PÁG. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 77.622,60 | 42% | Não aceita | 12 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 97.778,11 | 41% | Não aceita | 11 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 98.715,26 | 41% | Não aceita | 11 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 98.963,30 | 41% | Não aceita | 11 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 100.741,08 | 41% | Não aceita | 12 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 104.120,47 | 41% | Não aceita | 12 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 104.120,47 | 41% | Não aceita | 13 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 114.838,57 | 40% | Não aceita | 13 | Proposta › |

## Maiores descontos (8)

| IMÓVEL | BAIRRO | PREÇO | DESC. | FINANC. | PÁG. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 77.622,60 | 42% | Não aceita | 12 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 97.778,11 | 41% | Não aceita | 11 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 98.715,26 | 41% | Não aceita | 11 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 98.963,30 | 41% | Não aceita | 11 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza I | Jardim Maria Luiza I | R$ 100.741,08 | 41% | Não aceita | 12 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 104.120,47 | 41% | Não aceita | 12 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 104.120,47 | 41% | Não aceita | 13 | Proposta › |
| Casa · Jardim Maria Luiza II | Jardim Maria Luiza II | R$ 114.838,57 | 40% | Não aceita | 13 | Proposta › |

IMÓVEIS DA CAIXA SP

# Quer ajuda para comprar um imóvel da Caixa?

Em cada imóvel desta revista, "Fazer proposta neste imóvel" abre três caminhos: fazer a proposta você mesmo no site da Caixa, contar com a ajuda da Casa e Cia ou falar com um corretor. Sem cadastro e sem senha.

**imoveisdacaixasp.com.br**

WhatsApp (14) 99853-6254

ofertas@imoveisdacaixasp.com.br

---

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 10/11/2026 às 09:15 a partir da base conferida em 09/11/2026. Imóveis nas modalidades Venda Online e Compra Direta. Preços, disponibilidade e condições podem mudar a qualquer momento e devem ser confirmados no site da Caixa antes de apresentar proposta. Material produzido pela Casa e Cia Imobiliária; não é publicação oficial da Caixa Econômica Federal. Fotos dos imóveis: divulgação Caixa. Tipografia: Playfair Display e Inter (SIL Open Font License).