

Condições Gerais de Participação: Venda Pública*
(Plataforma Comprei PGFN)
Modalidade Online (Registro nº 22.190)
Imóveis em Diversas Regiões e Estados Brasileiros

Observações Obrigatórias À Participação:

- * Obrigatório clicar no botão "**Acesse Comprei**" para prosseguir no painel exclusivo da venda.
- * Após, clique Entrar com sua **Conta do Gov.br** e escolher "Acesso Comprador".
- * **Venda Pública* (Comprei):** é a modalidade de Venda regulada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) com o objetivo oferecer Bens Dados à União em Acordo ou Penhorados em Processos Judiciais, na forma das Leis nº 6.830, de 1980 (Lei de Execuções Fiscais) e 13.105, de 2015 (Código de Processo Civil).

1 – Das Disposições Preliminares:

A **Plataforma Comprei PGFN** é uma plataforma de negócios da União gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. O programa foi criado pela **Portaria PGFN nº 3.050/2022**, e tem como objetivo **oferecer à Venda Bens Dados à União em Acordo ou Penhorados em Processos Judiciais**, na forma das Leis nº 6.830, de 1980 (Lei de Execuções Fiscais) e 13.105, de 2015 (Código de Processo Civil). O modelo simplificado de venda direta, por intermédio [...] **Leiloeiro/Vendedor Credenciado**, foi regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça, através da Resolução CNJ nº 236, de 2016. Nestes processos de venda, um intermediário, com credenciamento público, promove o encontro entre a oportunidade e o cliente, sendo responsável por todas as fases do negócio. O comprador recebe o bem sem pendências e com a segurança jurídica de uma venda judicial.

1.1. A Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional PGFN, órgão de direção superior da Advocacia-Geral da União cujas principais atribuições são representar a União em causas fiscais, na cobrança judicial e administrativa dos créditos tributários e não-tributários e no assessoramento e consultoria no âmbito do Ministério da Fazenda.

2 – Do Uso da Plataforma Comprei PGFN:

O Procurador da Fazenda Nacional que identificar, no exercício de suas atribuições, a existência de bem com aptidão para inserção em processo de alienação no modelo de negócio da **Plataforma Comprei PGFN**, poderá solicitar a alienação por iniciativa particular do bem, por intermédio [...] **Leiloeiro/Vendedor Credenciado**, mediante petição endereçada ao juízo competente; ou propor a celebração de Negócio Jurídico Processual, nos termos do art. 1º, § 2º, inciso IV, da Portaria PGFN nº 742, de 21 de dezembro de 2018, ou de Transação, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei nº 13.988, de 14 de abril de 2020, com cláusula específica de inclusão do bem no modelo de negócio pela **Plataforma Comprei PGFN**.

- 2.1. O bem será inserido no modelo de negócio **Plataforma Comprei PGFN** pelo prazo máximo de 360 dias. Estão aptos a serem inseridos na **Plataforma Comprei PGFN** quaisquer ativos de livre comercialização, cuja alienação não seja, por força legal, restrita a entidade específica.
- 2.2. O modelo de negócio **Plataforma Comprei PGFN** é composto pelas Fases de Interação e Negociação e de Alienação. A Fase de Negociação terá duração de 30 dias, prorrogáveis a critério da Coordenação- Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, quando o processo negocial demonstrar perspectiva de sucesso. O encerramento da Fase de Negociação inicia a **Fase de Alienação**, autorizando o recebimento de propostas nos anúncios feitos por intermédio [...] **Leiloeiro/Vendedor Credenciado**.
- 2.3. Não serão aceitas propostas com valor inferior ao mínimo fixado em Decisão Judicial ou Administrativa. Nos **primeiros 30 (trinta) dias** da fase de propostas, nenhum negócio será celebrado se os registros forem abaixo do Valor Integral (Avaliação), **ressalvada a compra instantânea pelo valor equivalente ao Valor Integral (100% da avaliação judicial do bem)**. Após o prazo, a melhor proposta no histórico da oferta efetiva a compra do bem.

3 – Da Fase de Alienação:

As vendas dos bens serão efetivadas, exclusivamente, na **Plataforma Comprei PGFN** pela rede mundial de computadores, sob a modalidade de alienação iniciativa particular, por intermédio do [...] **Leiloeiro/Vendedor Credenciado**, e/ou na forma definida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.

- 3.1. Na modalidade de alienação por iniciativa particular, a **Proposta De Negócio pelo Valor da Avaliação acarretará, a qualquer tempo, a compra instantânea do bem pelo interessado**. No entanto, não serão aceitas propostas com valor inferior ao mínimo fixado em Decisão Judicial ou Administrativa. Portanto, nos **primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas**, somente a oferta em montante igual ou superior ao valor da avaliação, nos termos do caput, encerrará a alienação. Assim, após o prazo mencionado acima, a melhor proposta no histórico da oferta, desde que não inferior ao valor mínimo fixado judicial ou administrativamente, efetiva a compra do bem.

4 – Da Condição Parcelada de Pagamento:

O **Parcelamento** da oferta de aquisição será aceito, via de regra, nas seguintes condições: a) aceita apenas para bens imóveis; b) pagamento do valor da **Entrada** de pelo menos **25,00%** (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista podendo o restante ser **parcelado em até 30 (trinta) meses**, mediante garantia de hipoteca do próprio bem. **Alguns imóveis poderão contemplar o saldo remanescente até 59 (cinquenta e nove) parcelas. (Consulte o Leiloeiro)!**

- 4.1. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo e as condições de pagamento do saldo; e no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em 50,00% (cinquenta por cento) de seu valor a título de multa, e, imediatamente inscrito em dívida ativa para fins de execução.
- 4.2. Em caso de cancelamento da compra por inadimplemento, o comprador poderá ser bloqueado no **Plataforma Comprei PGFN**. Ao confirmar o registro de lance/compra da operação, o licitante/proponente assina digitalmente (*conta GOV.BR*) um documento de negócio ciente de que **a proposta não é passível de desistência** e que o seu não pagamento importará em exclusão do licitante/proponente da **Plataforma Comprei PGFN**, além de eventual **responsabilização criminal (art. 335 do Código Penal)**.
- 4.3. No caso de utilização do modelo de negócios da **Plataforma Comprei PGFN** para monetização de ativos incluídos em Negócio Jurídico Processual ou Transação, os parâmetros da venda serão os fixados no respectivo termo, decorrentes da autonomia de vontade das partes.
- 4.4. Ao valor de cada parcela, a partir da arrematação, deverá ser acrescido de juros equivalentes à taxa referencial SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1,00% (um por cento) referente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.
- 4.5. Em caso de compra parcelada, deverá ser registrada a hipoteca em favor da União, a qual será cancelada mediante apresentação de termo de quitação de parcelamento, emitido pelo **Comprei** quando da quitação do acordo.

5 – Da Forma de Efetuar o(s) Pagamento(s):

O pagamento será feito por meio de Documento De Arrecadação De Receitas Federais (**DARF**) ou por **Guia Judicial** do Poder Judiciário na forma definida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos sem que isso importe em vínculo com a Administração Pública, poderá ser implementada a integração de agentes financeiros para prover o sistema com soluções de pagamentos e crédito, objetivando conferir maior liquidez e aumento da eficiência.

6 – Da Taxa Pública de Venda do Leiloeiro:

O intermediário **Leiloeiro/Vendedor Credenciado** perceberá do adquirente do bem, a título de comissão, o percentual fixado em decisão judicial que será informado na tela de proposta (no geral, o valor será de **5,00% sobre**

o valor da compra) ou, conforme critérios estabelecidos em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, em termo de negócio jurídico processual ou transação individual.

- 6.1. O recebimento da comissão pelo intermediário **Leiloeiro/Vendedor Credenciado** deve ser informado no Comprei em até 2 (dois) dias após o depósito. O comprador pagará ao intermediário, a título de comissão, o percentual fixado em documento de negócio, em Dados Bancários (transferência eletrônica TED ou PIX), do **Leiloeiro/Vendedor Credenciado**, devidamente informados no anúncio da **Plataforma Comprei PGFN**.
- 6.2. Não haverá remuneração adicional pelas funções de remoção e administração de bens, salvo no caso de remição ou parcelamento de dívida, casos em que o devedor arcará com as respectivas despesas, na forma estabelecida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.
- 6.3. Quando determinado em decisão judicial ou administrativa, o intermediário deve efetuar a imediata devolução do bem ao proprietário ou a quem for indicado, sem que haja direito a qualquer indenização, salvo no caso de remição ou parcelamento de dívida nos termos Portaria PGFN nº 3.050/2022.

7 – Da Conta GOV.BR na Plataforma Comprei PGFN:

O interessado que licitar deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais e dispostas no Edital Público.

- 7.1. Para participação de forma **Online (via Internet)** deverá o interessado acessar/cadastrar na **Plataforma Comprei PGFN** através de sua **Conta GOV.BR** para compra e/ou oferecer propostas em negócios. A **Conta GOV.BR** é uma identificação que comprova em meios digitais o licitante/proponente. Com a **Conta GOV.BR**, o licitante/proponente se identifica com segurança na hora de acessar serviços digitais. Ela é gratuita e está disponível para todos os cidadãos brasileiros.
- 7.2. A transação para alienação de bens inseridos na **Plataforma Comprei PGFN** será feita exclusivamente nesse ambiente e por orientação e intermédio do **Leiloeiro/Vendedor Credenciado**.
- 7.3. Assim, não terá validade a transação executada em plataformas de terceiros, ainda que de intermediários credenciados no programa, **podendo neste último caso tais meios serem utilizados exclusivamente para fins publicitários, tais como veiculações da descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade etc) e jurídica** (identificação do número do processo judicial, data da penhora, circunstância de recair ou não sobre ele quaisquer ônus, recurso ou causa) do bem ofertado.

- 7.4. O licitante/proponente fica ciente e concorda que o conhecimento dos eventos de seu interesse na **Plataforma Comprei PGFN** deve ser feito na própria plataforma. A **Plataforma Comprei PGFN** enviará, em complementação, mensagens eletrônicas ao e-mail informado no ato de cadastramento, noticiando eventos do seu interesse (tais como informações sobre cadastro, bens disponíveis, anúncios, propostas, processo de compra entre outros), não cabendo a **Plataforma Comprei PGFN**, a União ou ao **Leiloeiro/Vendedor Credenciado Rodolfo da Rosa Schöntag**, contudo, qualquer responsabilização pelo não recebimento das referidas mensagens, mau funcionamento ou pela descontinuidade da prestação do serviço.
- 7.5. A **Plataforma Comprei PGFN**, a União e o **Leiloeiro/Vendedor Credenciado Rodolfo da Rosa Schöntag** se eximem de qualquer responsabilidade que se possa ser atribuída à utilização da **Plataforma Comprei PGFN** que gerem danos, diretos ou indiretos, devido ao uso inadequado do produto pelo licitante/proponente ou decorrente de qualquer falha de desempenho, erro, omissão, interrupção, defeito, vírus ou ataque cibernético.

8 – Dos Débitos sobre o(s) Bem(ns):

A compra de bens na **Plataforma Comprei PGFN** é causa de aquisição de propriedade, portanto, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus. A alienação de bens ocorre **ad corpus**, ou seja, os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não havendo responsabilidade da **Plataforma Comprei PGFN**, da União ou do **Leiloeiro/Vendedor Credenciado Rodolfo da Rosa Schöntag** quanto a consertos, reparos ou mesmo providências de registros, alterações dentre outros.

- 8.1. Ficarão **sub-rogados no preço** (valor da arrematação) os créditos tributários relativos a impostos, cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, tais como IPTU, bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria, nos termos do art. 130, parágrafo único do CTN, assim como eventuais outros débitos, observada a ordem de preferência, consoante previsão contida no art. 908, §1º do CPC. Ou seja, na arrematação, o preço tem o condão de satisfazer o crédito tributário e os demais débitos relativos ao bem (IPTU e Condomínio). **O arrematante não é responsável nem mesmo quando o preço for insuficiente para cobrir o débito.** Portanto, o comprador receberá o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário.

*"No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Ou seja, em regra, o comprador não se responsabiliza por dívidas relacionadas ao bem, recebendo-o livre e desimpedido (causa originária de aquisição de propriedade). É importante assinalar, contudo, que a decisão judicial pode dispor no sentido contrário (exceção), mas isto deve estar expressamente consignado na decisão que deferiu o comprei. **Atenciosamente Equipe Comprei**" ... "*

9 – Das Demais Obrigações:

Após a formalização e assinatura do documento de negócio, o comprador será instado para o pagamento do imposto de transmissão (Itbi), em caso de bens imóveis, estando apto ao recebimento do bem e registro de sua propriedade. Ainda, no prazo de 30 (trinta) dias após a imissão na posse ou recebimento do bem, o comprador deve comprovar o registro de propriedade ou de hipoteca, sob pena de invalidação do negócio.

- 9.1. Em caso de resistência à imissão na posse, o intermediário poderá solicitar ao escritório avançado da **Plataforma Comprei PGFN** providências para obter em juízo o auxílio de força policial, nos termos do art. 782, §2º e art. 846, do Código de Processo Civil.
- 9.2. O licitante/proponente declara estar ciente das limitações para celebração de negócio previstas no art. 890, da Lei nº 13.105, de 2015 (Código de processo civil).

10 - Da Visitação dos Bens/Lotes:

As fotos dos bens/lotes divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visitação pr evia   realiza o da Venda Pública. Endereços, Mapas e Detalhes são meramente subsidiários a fim de melhor evidenciar o bem ofertado cabendo sempre ao interessado e/ou licitante/proponente a sua revisão e certeza.

11 – Da(s) Transferência(s) do(s) Bem(ns):

A(s) transferência(s) do(s) Bem(ns) arrematado(s) deverá( o) ser efetuada(s) dentro do prazo legal, sendo as expensas do(s) Arrematante(s)/Comprador(es). A(s) transferência(s) de propriedade(s) será( o) feita(s), única e exclusivamente, para a(s) pessoa(s) do(s) Arrematante(s)/Comprador(es).

12 - Das Disposi es Finais:

O **Leiloeiro/Vendedor Credenciado Rodolfo da Rosa Sch ntag**   mero mandat rio da **Plataforma Comprei PGFN**, através da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional PGFN e da União, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evic o, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou  nus sobre o(s) bem(ns) em Oferta(s) Pública(s), nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. Demais informa es poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento em E-mail: contato@leiloeiropublico.com.br, 0800.304.5004 ou WhatsApp: (48) 3304.5004**. O referido neste instrumento   verdade, do que dou f  pública, aplicando de forma subsidiária e/ou cumulativa os termos Decreto n  21.981/1932, Instru o Normativa DREI n  72/2019, Portaria PGFN n  3.050/2022, Resolu o CNJ n  236/2016 e Lei n . 13.105/2015. Documento Eletr nico, atualizado em 2024.

Rodolfo da Rosa Sch ntag

Plataforma Online de Vendas Públicas

www.LeiloeiroPublico.com.br

Rodolfo da Rosa Sch ntag

Leiloeiro Público Oficial

F  Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/263

Certifica o Digital ICP-Brasil