



Pelo presente, faz-se saber a todos os interessados que será levado a venda direta, na modalidade eletrônica, por meio da plataforma de negócios da União, gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional — disponível em comprei.pgfn.gov.br —, criada pela Portaria PGFN nº 3.050/2022, assim como a divulgação ocorrerá também no site oficial do leiloeiro: [Agostinho Leilões](http://AgostinhoLeiloes.com.br). O(s) bem(ns) penhorado(s) será(ão) ofertado(s) na forma abaixo descrita:

1. Das disposições preliminares

A Plataforma Comprei PGFN constitui um ambiente de negócios da União, administrado pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Instituída pela Portaria PGFN nº 3.050/2022, tem como finalidade a alienação de bens transferidos à União por acordo ou penhorados em processos judiciais, nos termos da Lei nº 6.830/1980 (Lei de Execuções Fiscais) e da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

O modelo, que adota a venda direta simplificada por intermédio de Leiloeiro/Vendedor Credenciado, foi regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça (Resolução CNJ nº 236/2016). Nessa sistemática, o leiloeiro intermediário, devidamente credenciado, é responsável por todas as fases da operação, promovendo a aproximação entre vendedor e comprador, assegurando que o adquirente receba o bem desembaraçado e com a devida segurança jurídica de uma venda judicial.

2. Do uso do programa COMPREI PGFN

O Procurador da Fazenda Nacional, no exercício de suas funções, ao identificar um bem que possa ser incluído no modelo de negócio da Plataforma Comprei PGFN, poderá: Solicitar a alienação por iniciativa particular, por meio de um Leiloeiro/Vendedor Credenciado, mediante petição ao juízo competente; ou propor a celebração de um Negócio Jurídico Processual, conforme o art. 1º, §2º, inciso IV, da Portaria PGFN nº 742/2018; ou ainda, propor uma Transação, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei nº 13.988/2020, desde que prevista cláusula específica para a inclusão do bem na Plataforma.

2.1. O bem poderá permanecer inserido na Plataforma Comprei PGFN por até 360 (trezentos e sessenta) dias.

Poderão ser anunciados na Plataforma todos os bens que tenham livre comercialização, desde que sua alienação não seja restrita, por força de lei, a entidade específica.

2.2. O processo de venda na Plataforma é dividido em duas fases:

Fase de Interação e Negociação: tem duração inicial de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogada pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, caso haja expectativa de sucesso na negociação.



Fase de Alienação: iniciada após o encerramento da fase anterior, autorizando o recebimento de propostas por meio do Leiloeiro/Vendedor Credenciado.

2.3. Não serão aceitas propostas em valor inferior ao mínimo estabelecido em decisão judicial ou administrativa. Durante os 30 (trinta) primeiros dias da fase de propostas, a alienação somente será concluída se a oferta for igual ou superior ao valor da avaliação judicial do bem. Encerrado esse prazo, a melhor proposta registrada, desde que respeite o valor mínimo judicial ou administrativo, será considerada válida para a efetivação da compra.

3. Das condições para efetuação do pagamento:

O pagamento no Comprei deverá ser realizado no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a disponibilização da guia de recolhimento (o Comprei não gera boleto bancário), que poderá ser DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) emitido na plataforma ou DJE (Guia Judicial) emitida pelo seu vendedor, a depender do caso. O Comprei não envia links de pagamento. O comprador pagará ao intermediário (leiloeiro ou corretor) deste anúncio, a título de comissão, o percentual fixado em decisão judicial ou administrativa, que será informado por ocasião da formalização da proposta (no geral, o valor será de 5% sobre o valor da compra). O valor será pago via transferência bancária, não tendo o Comprei ingerência sobre este aspecto do negócio.

4. Da Condição Parcelamento

O pagamento parcelado da proposta de aquisição será aceito, em regra, para bens imóveis o pagamento inicial (entrada) de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, à vista; o valor restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, com garantia de hipoteca do próprio bem. Em alguns casos, determinados imóveis poderão ter o saldo remanescente parcelado em até 59 (cinquenta e nove) meses. (Consulte o Leiloeiro).

4.1. Nas propostas parceladas, o comprador deverá indicar o prazo e as condições de pagamento do saldo devedor.

Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, o saldo restante será antecipadamente vencido, acrescido de uma multa de 50% (cinquenta por cento), e imediatamente inscrito em Dívida Ativa, para fins de execução judicial.

4.2. Se a compra for cancelada por falta de pagamento (inadimplência), o comprador poderá ser bloqueado na Plataforma Comprei PGFN.

Ao confirmar o lance ou a compra, o interessado assina digitalmente (via conta GOV.BR) um documento de negócio, declarando ciência de que: a proposta não pode ser desistida; o não pagamento resultará em exclusão da Plataforma; poderá haver ainda responsabilização criminal (art. 335 do Código Penal).

4.3. Nos casos em que a venda pela Plataforma estiver vinculada a um Negócio Jurídico Processual ou a uma Transação, os parâmetros da



negociação serão aqueles definidos no respectivo termo firmado entre as partes.

4.4. Sobre cada parcela incidirão:

Juros equivalentes à taxa SELIC, acumulada mensalmente, a partir da data da arrematação até o mês anterior ao pagamento; mais 1% (um por cento) relativo ao mês em que ocorrer o pagamento.

4.5. Nas compras parceladas, será obrigatória a constituição de hipoteca em favor da União. Essa hipoteca será cancelada somente mediante a apresentação do termo de quitação do parcelamento, emitido pela Plataforma Comprei após a quitação integral do acordo.

5. Da Taxa de Intermediação do Leiloeiro

O Leiloeiro/Vendedor Credenciado receberá do comprador uma comissão, conforme percentual definido em decisão judicial ou em documento de negócio, informado na tela de proposta (geralmente 5% do valor da compra).

5.1. O recebimento da comissão deve ser registrado na plataforma Comprei em até 2 (dois) dias após o depósito. O pagamento será feito diretamente ao Leiloeiro/Vendedor Credenciado via TED ou PIX, com dados bancários disponíveis no anúncio da plataforma.

5.2. Não haverá pagamento adicional por remoção ou administração de bens, exceto nos casos de remição ou parcelamento da dívida, quando o devedor arcará com essas despesas conforme instrução normativa específica.

5.3. Se determinado por decisão judicial ou administrativa, o intermediário deverá devolver imediatamente o bem ao proprietário ou a quem for indicado, sem direito a indenização, salvo nos casos de remição ou parcelamento de dívida previstos na Portaria PGFN nº 3.050/2022.

6. Da Conta GOV.BR na Plataforma Comprei PGFN:

O interessado que participar de licitações deve ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades previstas nas Condições Gerais e no Edital Público.

6.1. Para participar online, o interessado deve acessar ou se cadastrar na Plataforma Comprei PGFN utilizando sua **Conta GOV.BR**, que identifica o licitante de forma segura em meios digitais. A Conta GOV.BR é gratuita e disponível para todos os cidadãos brasileiros.

6.2. Todas as transações de compra ou alienação de bens na Plataforma Comprei PGFN ocorrerão exclusivamente nesse ambiente, sob orientação do Leiloeiro/Vendedor Credenciado.

6.3. Transações feitas fora da plataforma, mesmo por intermediários credenciados, não têm validade, podendo tais meios externos serem usados apenas para divulgação do bem (informações físicas e jurídicas).

6.4. O licitante/proponente deve acompanhar eventos de seu interesse diretamente na Plataforma Comprei PGFN. A plataforma envia mensagens



eletrônicas complementares ao e-mail cadastrado, mas não se responsabiliza por falhas no recebimento ou interrupções no serviço.

6.5. A Plataforma Comprei PGFN, a União e o Leiloeiro/Vendedor Credenciado ANTONIO BRASIL II não se responsabilizam por danos causados por uso inadequado, falhas de desempenho, erros, omissões, interrupções, defeitos, vírus ou ataques cibernéticos.

7. 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 quanto a consertos, reparos ou mesmo providências de registros, medições ou metragem e alterações dentre outros.

7.1. 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.

8. Da Visitação dos Lotes:

As fotos dos bens/lotes divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visita prévia à realização 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.

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).



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

10. Das Disposições Finais:

O Leiloeiro/Vendedor Credenciado atua apenas como representante da Plataforma Comprei PGFN, da PGFN e da União, não sendo responsável pela procedência, validade, ônus, vícios ocultos ou impostos relacionados aos bens ofertados.

Belo Horizonte, 2025.

Paulo César Agostinho
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMG 955