

## 1. Fase de Negociação

Nesta fase, a equipe Comprei está ocupada negociando a dívida relacionada ao bem, mas a venda já está autorizada. O bem está anunciado, porém ainda não está disponível para receber propostas. Se o devedor negociar com a Procuradoria, o bem pode ser removido da plataforma ou a ativação da venda pode ser adiada.

Importante: Cada anúncio informa o dia em que o bem estará oficialmente disponível para receber propostas ou quantos dias faltam para essa ativação.

## 2. Fase de Proposta (1)

Características:

- Duração: 30 dias após a ativação.

- **Compra Imediata:** O bem pode ser adquirido imediatamente por quem oferecer o **valor de avaliação**. Normalmente, isso pode ser feito à vista ou parcelado em até 30 ou 60 meses, com uma entrada mínima de 25%. É importante verificar se há condições específicas para o parcelamento.

- **Propostas A partir do Preço Mínimo:** Caso não haja compra imediata, o bem poderá receber propostas a partir do preço mínimo. Se a proposta for abaixo do valor de avaliação, deve ser paga à vista, pois o parcelamento geralmente não é permitido nesse caso.

Encerramento da Fase:

No 30º dia da ativação, a fase de propostas será encerrada se houver ofertas. É crucial confirmar com o leiloeiro a data e o horário exato para o encerramento das propostas e verificar se o sistema indicará prorrogação.

Pagamento Pós-Compra:

Após a compra, o pagamento da DARF ou DJE deve ser feito em até 2 dias úteis. Também é necessário pagar a comissão do leiloeiro, geralmente 5% sobre o valor da proposta, por depósito em conta.

### 3. Fase de Proposta (2)

Características:

- **Início:** Começa no 31º dia após o início da Fase de Propostas (1) se o bem não for vendido nessa fase.
- **Duração:** Até o prazo final estabelecido para o encerramento do anúncio.
- **Valor Mínimo:** O bem pode ser adquirido pelo preço mínimo, que é geralmente 50% do valor de avaliação, salvo estipulação em contrário.

Importante: É necessário verificar com o vendedor se houve alterações nas fases do processo e nas condições de compra.

Essas fases garantem que o processo de venda do bem seja claro e estruturado, proporcionando oportunidades para todos os interessados.

## **Informações Gerais:**

### 1. Baixa de Tributos Anteriores à Alienação

A baixa de tributos anteriores à alienação geralmente é realizada com base na interpretação do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN). No entanto, há divergências judiciais sobre o tema. Por precaução, recomendamos verificar o entendimento da vara responsável pelo processo.

### 2. Dívidas de Condomínio

Se o bem tiver dívidas condominiais, essas dívidas podem, em princípio, ser sub-rogadas no preço de venda, conforme o artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil (CPC). No entanto, se as dívidas fiscais ou outros créditos mais privilegiados forem maiores do que o valor obtido com a venda, a sub-rogação das dívidas condominiais pode não ser viável. Nesse caso, o comprador será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais, a menos que haja uma decisão judicial em sentido contrário.

### 3. Desocupação

Após os prazos legais para impugnação da venda, o comprador deve tomar posse do imóvel. Se necessário, pode solicitar um mandado de imissão na posse no mesmo processo de venda, sem precisar mover uma ação separada. Em caso de resistência à imissão na posse, o leiloeiro poderá solicitar, à Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, providências para obter em juízo o auxílio de força policial.

### 4. Visitação

A alienação é realizada "ad corpus", ou seja, no estado atual do bem. As descrições no anúncio podem não refletir com precisão o estado atual do imóvel. Recomenda-se a visitação externa para confirmar a localização e a condição da fachada. Para visitação interna, o interessado pode tentar contato com o fiel depositário ou a parte executada. Se houver obstáculos, o interessado pode solicitar um mandado judicial para realizar a visitação, acompanhado pelo Oficial de Justiça. O leiloeiro também pode levar a questão à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e ao processo.

### 5. Fotografias nos Anúncios

As fotos nos anúncios podem ter sido tiradas no momento da penhora ou extraídas de ferramentas como Google Maps. Essas fotos podem não representar com precisão a localização ou o estado atual do bem. O interessado deve considerar essas fotos como meramente

ilustrativas e realizar uma diligência local, solicitando ao leiloeiro documentos que confirmem a identidade do bem.

## **Normas do Comprei**

### 1. Condições do Negócio

As condições jurídicas, comerciais e financeiras de cada negócio estão descritas nos anúncios.

### 2. Papel do Intermediário

O intermediário auxiliará o comprador durante todo o processo de venda, incluindo o registro de propriedade e a entrega do bem.

### 3. Plataforma Exclusiva

Todas as transações devem ser realizadas exclusivamente na plataforma Comprei (comprei.pgfn.gov.br). Transações feitas em outras plataformas, mesmo que por intermediários credenciados, não são válidas para fins de venda.

### 4. Pagamentos

Os pagamentos devem ser feitos por meio de DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) gerado na plataforma Comprei. O Comprei não envia links de pagamento.

### 5. Comissão do Intermediário

O comprador deve pagar ao intermediário a comissão estabelecida, geralmente 5% do valor da compra. O pagamento da comissão deve ser feito via transferência bancária. O Comprei não se envolve na gestão desse pagamento.

### 6. Registro de Propriedade

A compra no Comprei resulta na aquisição de propriedade desembaraçada e livre de ônus. O comprador deve registrar a propriedade no prazo de 30 dias após a posse ou recebimento do bem. A falta de registro pode invalidar o negócio.

### 7. Estado do Bem

Os bens são vendidos "ad corpus", ou seja, no estado em que se encontram. O Comprei e a União não são responsáveis por consertos, reparos, retiradas, embalagens, impostos, encargos sociais ou transportes.

#### 8. Custos Adicionais

O comprador arcará com despesas relacionadas a armazenagem, desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens adquiridos.

#### 9. Compra Parcelada

Se a compra for parcelada, a hipoteca em favor da União será registrada e cancelada mediante apresentação de termo de quitação de parcelamento emitido pelo Comprei.

#### 10. Condições de Parcelamento

- Apenas imóveis são aceitos para parcelamento.
- Pagamento imediato de pelo menos 25% do valor à vista, com o restante parcelado em até 30/60 meses, garantido por hipoteca do próprio bem.
- Propostas de parcelamento devem especificar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo.
- Atrasos nas parcelas incidem multa de 10% sobre a parcela inadimplida e as futuras parcelas.
- O inadimplemento autoriza a execução judicial do valor devido.

#### 11. Limitações Jurídicas

Os usuários devem estar cientes das limitações para celebração de negócios previstas no artigo 890 da Lei nº 13.105 de 2015 (Código de Processo Civil).

Essas informações devem ajudar a esclarecer o processo e garantir uma experiência de compra mais transparente e eficiente no Comprei.