



Guia completo
sobre a plataforma

comprei 

Segurança, transparência
e oportunidade na compra de
Imóveis **Judiciais** e **Extrajudiciais**.



JV LEILÕES
— JULIANA VETTORAZZO

• Apresentação

Seja bem-vindo(a) ao nosso guia!

Este material foi elaborado para você que deseja entender como funciona a compra de imóveis dentro da plataforma **Comprei**.

Neste guia, você encontrará informações valiosas sobre o funcionamento da plataforma, as etapas da venda direta, os cuidados indispensáveis e como garantir uma transação segura e com o meu acompanhamento em todas as fases, como **Leiloeira Pública Oficial** e intermediadora devidamente habilitada na plataforma.

• O que é o **Comprei**?

O **Comprei** é uma plataforma de negócios da União, gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), disponível no site comprei.pgfn.gov.br.

Seu objetivo é **promover a venda de bens dados à União** em acordos administrativos ou penhorados em processos judiciais, com fundamento nas Lei de Execuções Fiscais e no CPC.

O modelo de **venda direta simplificada**, com intermediação obrigatória de leiloeiros credenciados, **foi regulamentado pelo CNJ, por meio da Resolução nº 236/2016.**

Na prática, o Comprei **é uma plataforma que aproxima quem deseja vender — no caso, a União —, e quem deseja comprar.** O comprador tem acesso a oportunidades de bens com condições especiais, segurança jurídica e a garantia de que receberá o bem livre de ônus no registro público, salvo disposição judicial em sentido contrário.

E o mais importante: todo o processo ocorre exclusivamente dentro da plataforma Comprei, sempre com o acompanhamento de uma leiloeira pública oficial credenciada — no caso, eu, Juliana Vettorazzo — responsável por intermediar a negociação, acompanhar cada etapa e oferecer suporte ao comprador durante todo o processo.

Atenção! Segurança na compra.

Para garantir a segurança da sua compra:

1

Certifique-se de estar comprando dentro do site Comprei, **através do meu link como Leiloeira Juliana Vettorazzo.**

2

Caso tenha interesse em algum imóvel na plataforma e não encontre meu link no anúncio, **entre em contato com meu escritório. Fornecerei o link correto dentro da plataforma Comprei.**

Isso garante total segurança jurídica, transparência e o meu acompanhamento especializado em todas as etapas da aquisição.



• Como funciona a compra?

1

Acesse **comprei.pgfn.gov.br**.

2

Faça login com sua conta **Gov.br**.

3

Busque o anúncio do imóvel,
**Sempre verificando se ele
está vinculado ao meu nome:
Juliana Vettorazzo.**



4

Escolha uma das opções:

Compra Imediata (pelo valor integral da avaliação)

Faça sua Proposta

Por valores **abaixo da avaliação**, dentro das regras de cada fase

5

Formalize a proposta diretamente na plataforma.

Fases do Comprei:

Fase de Negociação

O bem está anunciado, mas ainda indisponível para propostas.

A PGFN negocia a dívida com o devedor.

Se não houver acordo, o bem segue para a fase de propostas na data programada (informada no próprio anúncio).

Fase de Propostas 1

Duração média de 30 dias após ativação do anúncio.

Formas de compra:

- ✓ Compra Imediata: pelo valor integral da avaliação.
 - ✓ Faça sua Proposta: disputa válida até 07h59:59h do dia marcado para o encerramento.
-

A proposta vencedora é aquela que tiver o maior valor registrado até as 08h00 do dia marcado para o encerramento, sem prorrogação.

Fase de Propostas 2

Caso o bem não seja vendido na Fase 1, entra na Fase 2.

Venda pelo valor mínimo, geralmente 50% do valor da avaliação ou conforme definido no processo judicial.

Fica disponível até a data limite do anúncio.

Informações Importantes

Ativação Programada: Após a fase de negociação, se o bem estiver apto, o anúncio recebe uma data programada para ativação, com contagem regressiva em dias, visível na plataforma.

Atenção ao horário: não há prorrogação, a venda fecha impreterivelmente no horário definido. Utilize um relógio de Brasília para não perder o horário!

Muita gente perde a proposta por segundos de diferença, então **é extremamente importante que você coloque sua última proposta faltando 2 minutos ou menos para o seu encerramento.**

Comissão da Leiloeira: 5% sobre o valor da proposta, pago diretamente na conta de titularidade da leiloeira após a venda.

Perguntas Frequentes

Dívidas Fiscais são baixadas?

Sim. A baixa ocorre conforme o artigo 130 do CTN e Tema 1134 do STJ.

E quanto às dívidas condominiais?

A compra no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade. O comprador recebe o imóvel livre e desembaraçado de ônus no registro, salvo decisão judicial contrária.

Como funciona a desocupação?

Após emissão da Carta de Alienação, o adquirente poderá solicitar no próprio processo a imissão na posse, caso o executado não desocupe espontaneamente, sem necessidade de ação autônoma.

É possível visitar o imóvel?

A visita externa é recomendada. A visita interna depende da boa vontade do ocupante.

As fotos são reais?

As fotos são ilustrativas, podendo ter sido extraídas do processo ou de plataformas como Google Maps. Sempre recomendamos diligência presencial.

Condições Gerais

A venda é feita ad corpus, ou seja, no estado em que se encontra.

Possibilidade de parcelamento, normalmente com entrada de 25% + até 59 parcelas, sendo que:

O valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa SELIC acumulada até o mês anterior ao pagamento, mais 1% relativo ao mês do pagamento.

Isso significa que a **parcela é corrigida mensalmente pela SELIC acumulada mais 1%**.

Alienação judicial, com aquisição livre de ônus no registro, salvo decisão em sentido contrário.

Normas da Plataforma **comprei**

1 Características do Negócio

Venda Judicial:

Compra é causa originária de aquisição de propriedade.

O comprador recebe o bem livre de ônus no registro público, salvo disposição judicial contrária.

A alienação ocorre ad corpus, sem garantias de dimensões, consertos ou encargos.

Venda Extrajudicial:

Negócio particular entre comprador e devedor, com a União como interveniente/anuente.

O devedor entrega o bem desocupado e responde por débitos e riscos até a data da entrega.

2

Proposta de Compra

Após ativação, propostas abaixo da avaliação podem se converter em venda se não superadas em até 30 dias.

Propostas igual ou superior à avaliação garantem compra imediata.

Propostas válidas apenas na plataforma Comprei.

3

Pagamento

Prazo máximo de 2 dias úteis após a emissão da guia.

Guias: DARF ou DJE, conforme o caso.

Comissão de 5% paga diretamente à Leiloeira Juliana Vettorazzo.

4

Venda Parcelada

Parcelamento conforme Portaria PGFN nº 3.050/2022.

O valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa SELIC acumulada até o mês anterior ao pagamento, mais 1% relativo ao mês do pagamento.

Na venda judicial, registro de hipoteca em favor do credor.

Multa de 50% em caso de inadimplemento.

5 Documento de Negócio

Venda Judicial: por meio de **Auto de Alienação**, homologado em Juízo.

Venda Extrajudicial: **Contrato de Compra e Venda**, com a União como interveniente anuente.

6 Entrega do Bem e Registro

Judicial: após expedição da Carta de Alienação.

Extrajudicial: até **15 dias** após o pagamento.

Registro da propriedade deve ocorrer em **até 30 dias após a imissão na posse, sob pena de invalidação do negócio.**

7 Vedações ao Negócio

Vedações conforme o art. 890 do CPC (Lei nº 13.105/2015).

Seguindo as normas e orientações apresentadas neste guia, você estará mais preparado(a) para aproveitar as oportunidades disponíveis.

E lembre-se: com o meu acompanhamento, você terá todo o suporte necessário em cada etapa da sua compra.



JV LEILÕES
— JULIANA VETTORAZZO

Dúvidas?

**Não encontrou meu link
do imóvel no Comprei?**

Juliana Vettorazzo

Leiloeira Pública Oficial

- Matrícula nos Estados do **Rio de Janeiro e Brasília**
- Especialista em leilões judiciais e extrajudiciais



Fale com meu escritório.

Assessoria completa e especializada durante todo o processo de compra na plataforma Comprei.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

AGENDE UMA VISITA PRESENCIAL OU REUNIÃO VIRTUAL



(21) 9 9896-7780



julianaleiloeira



www.jvleiloes.lel.br