CARTILHA DA VENDA DIRETA

Imóveis da União - Plataforma oficial Comprei (PGFN)

Orientações ao interessado, em linguagem simples. Este documento faz o papel do edital: não há leilão nem disputa de lances neste site.

ATENÇÃO: as propostas são feitas **somente no portal oficial Comprei** (comprei.pgfn.gov.br), no anúncio de cada imóvel. Propostas enviadas por este site, WhatsApp ou e-mail **não têm validade**. O intermediário responsável por esta divulgação é o leiloeiro **Filipe Pedro de Araújo** (JUCERN 029/11), que acompanha você até o registro.

1. O que é a venda direta do Comprei

O Comprei é a plataforma da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) para vender imóveis que foram penhorados ou oferecidos para pagar dívidas com a União. Quem compra pelo Comprei recebe o imóvel por **aquisição originária**: em regra, desembaraçado e livre de ônus no registro público, salvo disposição judicial em sentido diverso (confira sempre a decisão do juiz e a matrícula). A venda é feita **no estado em que o imóvel se encontra**, "ad corpus".

2. Como comprar, passo a passo

Passo	O que fazer	Detalhe
1	**Escolha o imóvel**	Veja os lotes no site, abra o lote e leia a descrição, as fotos e a pasta de documentos (matrícula, auto de penhora, laudo).
2	**Confira a situação do anúncio**	Cada anúncio mostra a fase em que está e as datas. Veja o item 3 desta cartilha.
3	**Entre no Comprei**	Clique em "Fazer proposta no Comprei". Faça login com sua conta gov.br (a plataforma é do governo e só aceita proposta nela).
4	**Faça a proposta**	Informe o valor e simule o parcelamento antes de concluir. Verifique sempre se está no endereço comprei.pgfn.gov.br.
5	**Pague a guia**	Depois de aceita, o Comprei libera a guia de pagamento (DARF ou guia de depósito judicial). Prazo: **2 dias úteis**. O Comprei não envia boleto nem link de pagamento.
6	**Comissão do leiloeiro**	5% do valor da compra, paga pelo comprador por transferência bancária ao intermediário (percentual informado na proposta).
7	**Auto e carta de alienação**	O Comprei emite o auto de alienação, que vai ao juiz para homologação. Depois sai a carta para registro em cartório.
8	**Registro e posse**	Na venda judicial, a entrega ocorre após a assinatura da carta de alienação. Registre a propriedade em até **30 dias**, sob pena de invalidação. Nós acompanhamos você até o fim.

3. As fases da venda (1ª e 2ª fase)

Todo imóvel passa por etapas. O preço e o jeito de comprar mudam em cada uma. As datas de cada imóvel estão na descrição do próprio lote e no anúncio do Comprei, sempre com horário (**8:00, horário de Brasília**).

Etapa	O que acontece	Valor para comprar
Em negociação	A PGFN ainda negocia com o devedor ou há pendência processual. **Ainda não se pode fazer proposta**. O anúncio mostra a data prevista de liberação. O imóvel pode sair da venda se a dívida for paga.	Ainda não liberado.
1ª fase	Compra imediata. Quem pagar o valor integral da avaliação (ou de condição especial indicada no anúncio) fecha a compra na hora. O anúncio mostra o dia e a hora em que a fase encerra.	Valor da **avaliação** (100%). Pode haver condição especial indicada no anúncio.
2ª fase	Qualquer proposta a partir do **preço mínimo** pode virar compra. Uma proposta abaixo da avaliação vira compra se não for superada em até 30 dias; proposta igual ou acima da avaliação fecha a compra imediata.	A partir do **preço mínimo** (ex.: 50%, 70% ou 75% da avaliação, conforme o selo -XX% do anúncio).

Exemplo prático. Imóvel avaliado em R$ 900.000,00 com preço mínimo de R$ 450.000,00 (selo -50%):

Quando	Situação	Quanto pagar
Em negociação	Sem proposta. Aguarde a liberação.	-
1ª fase (até 8:00 do dia informado)	Compra imediata pelo valor da avaliação.	R$ 900.000,00
2ª fase (depois da 1ª)	Proposta a partir do preço mínimo.	A partir de R$ 450.000,00

As datas de cada fase são definidas pela PGFN e podem mudar. **Vale sempre a data mostrada no anúncio do Comprei**, no dia em que você for propor.

4. Formas de pagamento

À vista ou **parcelado**, conforme as regras do Comprei. Como regra geral, o parcelamento exige entrada mínima de **25%** e pode ir até **59 parcelas**, com juros pela taxa Selic e hipoteca do imóvel em favor do credor (cancelada na quitação). Atraso em qualquer parcela vence o saldo antecipadamente, com multa de 50%. As condições mudam a partir de **01/12/2026** (Portaria PGFN nº 3.154/2026): confirme sempre a simulação feita na tela de proposta, que é a que vale.

5. Quem não pode comprar

Não podem fazer propostas as pessoas indicadas no art. 890 do Código de Processo Civil, como tutores e curadores em relação aos bens sob sua guarda, juízes, servidores e auxiliares da justiça no local onde servem, leiloeiros e seus prepostos quanto aos bens que vendem e advogados de qualquer das partes.

6. Documentos do imóvel e visitas

Cada lote tem o botão **"Ver documentos do imóvel"** com matrícula, auto de penhora e laudo. Leia antes de propor: lá estão as medidas, os gravames (hipoteca, penhoras) e eventuais ressalvas. Para visitas ou dúvidas, fale com o leiloeiro.

7. Cuidado com golpes

Só pague guias emitidas dentro do Comprei. A PGFN e o leiloeiro Filipe Pedro de Araújo **não pedem Pix, depósito em conta pessoal nem enviam link de pagamento**. Em caso de dúvida, ligue para

nós antes de pagar.

8. Fale com o leiloeiro

Filipe Pedro de Araújo - Leiloeiro Público Oficial (JUCERN 029/11)
WhatsApp (84) 99948-2284 | (84) 3113-4551 | filipe@leiloesaraujo.com.br | Instagram @leiloesaraujo
www.leiloesaraujo.com.br

Esta cartilha é informativa e foi atualizada em 24/11/2026. Valem as regras da Portaria PGFN nº 3.050/2022 e alterações (inclusive a Portaria nº 3.154/2026), o termo de uso do Comprei, a decisão judicial de cada imóvel e as informações do anúncio no portal oficial.