



**Edital de Anúncio de Venda Judicial na Plataforma Comprei
Imóvel Comercial: Terreno e Benfeitorias 1.740m² Juiz de Fora/MG.**

Processo: 41126020184013801

Exequente: Fazenda Nacional

Executado: Jose Maria Rodrigues & Filhos Ltda
Sebastião Rodrigues

Vara: 4ª Vara Federal de Juiz de Fora

Endereço: Av Coronel Vidal, 3000, Loteamento Cerâmica - Local denominado Área B. Bairro Mariano Procópio, Juiz de Fora/MG. CEP 36045-475.

📍 Av. Cel. Vidal, 3000 - Mariano Procópio

Valor de avaliação: **R\$ 1.740.000,00**

Valor inicial: **R\$ 870.000,00**

Parcelamento: Parcela valor não integral, limitado à dívida da Execução Fiscal nº 41126020184013801 (R\$646.835,60 em 01/2023).

Toda transação é pública. Via de regra, a compra é instantânea, quando a proposta equivale a 100% do valor da avaliação, ou após o decurso de 30 dias, desde que superior a 50%.

Venda Direta AIP* (Justiça Federal): é a modalidade de venda por iniciativa particular, que poderá ser encerrada com a confirmação do lance mínimo, ressalvado o prazo mínimo de 30 (trinta) dias veiculados da publicação deste Edital em Autos Judiciais, podendo, dentro desse período, receber lances e disputas.

Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual, credenciado e homologado junto à PGFN, para operar via sistema Comprei, com fundamento no art. 25 da Lei nº 8.666/1993, no Decreto nº. 21.981/1932, na Resolução COFECI nº 327/1992, no art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022 e demais normas pertinentes, para atuação em alienação de bens imóveis envolvidos em acordos administrativos com a PGFN ou autorizadas judicialmente em processos judiciais de interesse da União.

Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por **e-mail** contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp**: [48\) 9.9690.9090](https://api.whatsapp.com/send?phone=48996909090) e **Whatsapp**: [51\) 9.8126.2502](https://api.whatsapp.com/send?phone=51981262502)

Normas plataforma web Comprei (comprei.pgfn.gov.br):

As condições jurídica, comercial e financeira do negócio estão descritas acima.



O Leiloeiro Público auxiliará o comprador até a conclusão do processo de venda, em especial no registro de propriedade e na efetiva entrega do bem.

A transação para alienação de bens inseridos no Comprei será feita exclusivamente na plataforma web Comprei (comprei.pgfn.gov.br). 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.

Os pagamentos relativos aos negócios no Comprei serão feitos mediante DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) emitido na plataforma. O Comprei não envia links de pagamento.

O comprador pagará ao intermediário deste anúncio, a título de comissão, o percentual fixado em decisão judicial ou administrativa, que será informado na tela de 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.

A compra de bens no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, portanto, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. As dívidas anteriores à alienação, oriundas de obrigações propter rem (como dívidas de condomínio, IPTU etc), serão de responsabilidade do adquirente, podendo, contudo, sub-rogarem-se em eventual excedente do produto da alienação (venda superior ao valor da dívida tributária).

No prazo de 30 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. É essencial que o registro da propriedade seja feito rapidamente, para evitar problemas futuros envolvendo a manutenção do bem no nome de terceiros.

A alienação de bens ocorre ad corpus, ou seja, os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não havendo responsabilidade do Comprei ou da União quanto a consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes.

O adquirente arcará com despesas e os custos relativos à armazenagem, quando cabível, bem como com a desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens adquiridos.

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.

O pagamento, ou a entrada de parcelamento, será realizado no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a efetivação da alienação, por meio de DARF simples, com código de receita nº 7739, gerado automaticamente pelo Comprei.



O pedido de parcelamento da compra será aceito apenas em caso de proposta pelo valor da avaliação, e observará as seguintes condições: I - será aceito apenas para bens imóveis; II - pagamento imediato de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem; III - as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; IV - no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; e V - o inadimplemento autoriza a promoção, em face do comprador, da execução do valor devido.

O usuário declara estar ciente das limitações para celebração de negócio previstas no art. 890, da Lei nº 13.105, de 2015 (Código de processo civil).

Publicação de 11/02/2023.

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.