


Regras de Participação e Condições de Venda – Sistema COMPREI / PGFN

Processo nº 0508301-89.2009.4.02.5101– 1ª Vara Federal de São Gonçalo/RJ

Aviso Importante aos Interessados

 As propostas e lances feitos no site do leiloeiro têm caráter meramente indicativo, servindo apenas para sinalizar a intenção de compra à equipe da Vinco Leilões. Após esse registro, a equipe entrará em contato diretamente com o interessado para orientar quanto ao envio da proposta oficial, que obrigatoriamente deve ser realizada no sistema COMPREI (comprei.pgfn.gov.br). Propostas feitas fora da plataforma COMPREI não possuem validade jurídica ou efeito de compra, conforme estipulado na Portaria PGFN/ME nº 3.050/2022.

Sincronização das Informações entre Plataformas

Atenção à Atualização dos Dados

É fundamental que os interessados estejam cientes de que não existe sincronização automática entre o site do leiloeiro e a plataforma oficial COMPREI (comprei.pgfn.gov.br). Por conta dessa ausência de integração, pode ocorrer que os anúncios e as informações disponibilizadas no site do leiloeiro estejam desatualizados quando comparados às condições vigentes no sistema oficial.

Recomendação aos Interessados

Antes de formalizar qualquer proposta de aquisição, recomenda-se que o interessado entre em contato com a equipe da Vinco Leilões para confirmar se os dados relativos à venda, tais como valores, prazos e status do imóvel, permanecem inalterados. Essa conferência é essencial para evitar divergências e garantir que a negociação esteja de acordo com as regras oficiais.

Prevalência das Informações Oficiais

Em casos de divergência entre as informações apresentadas no site do leiloeiro e as condições registradas na plataforma oficial COMPREI, prevalecerão as informações constantes no Sistema COMPREI, conforme estabelece a Portaria PGFN/ME nº 3.050/2022.

Informações Gerais do Leilão

O presente documento estabelece as regras e condições para participação e aquisição de imóvel ofertado pela União Federal, por meio do Sistema COMPREI, conforme a Portaria PGFN/ME nº 3.050/2022, Resolução CNJ nº 236/2016, Lei nº 6.830/1980 e CPC (Lei nº 13.105/2015). Trata-se de venda direta judicial do imóvel localizado **na Estrada Rocha Leão, s/n, bairro Califórnia, Município de Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro (RJ), com matrícula nº 11.846 do Cartório do Ofício Único de Casimiro de Abreu/RJ**. O credor é a União Federal, representada pela **Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PRFN3 – Niteroi)**, com intermediação de leiloeiro oficial credenciado Victor Alberto Severino Frazão (SFrazão / Vinco Leilões).

- O prazo de negociação encerra-se em **09/10/2025**
 - *O processo ainda está em negociação judicial entre devedor e credor. Mas já pode ser anunciado.*
- O prazo para envio de propostas (1) encerra-se em **07/11/2025**.
 - *A venda só é feita pelo preço de compra imediata*
- O prazo para envio de propostas (2) encerra-se em **23/05/2026**.
 - *A venda pode ser feita com desconto, se o caso. É o prazo máximo que o bem fica disponível na plataforma.*

1. Objetivo

Estas regras definem as condições para participação, oferta e aquisição do imóvel ofertado pela União Federal, utilizando o Sistema COMPREI e observando a legislação vigente.

2. Características do Imóvel

Imóvel rural denominado “Fazenda Terra Seca” (ou “Fazenda Barro Seco”), situado à Estrada Rocha Leão, s/n, bairro Califórnia, Município de Rio das Ostras/RJ, sob Matrícula nº 11.846 do Cartório do Ofício Único de Casimiro de Abreu/RJ (CNPJ 30.404.883/0001-66). Antiga matrícula nº 2.634 do 2º Ofício da mesma Comarca. Área aproximada de 75 hectares (750.000 m²), composta predominantemente e por pastagens, com trechos de mata nativa e nascentes d’água. O acesso se dá pela BR-101 (altura de Rocha Leão), seguindo por estrada vicinal até a porteira principal da fazenda. Estrada Rocha Leão, s/n, bairro Califórnia, Município de Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro (RJ) Referência de acesso (segundo a certidão): entrada pelo posto de gasolina abandonado na BR-101, sentido norte, na altura de Rocha Leão, atravessando a linha férrea, pegando à direita e seguindo pela estrada de chão até a porteira principal. Avaliação judicial (02/10/2019 / reavaliação 11/03/2025): R\$ 13.500.000,00

3. Condições Gerais de Venda

- Modalidade: Venda Direta Judicial (COMPREI).
- Preço mínimo: 75% do valor de avaliação (R\$ 10.125.000,00).
- Compra imediata: 100% do valor de avaliação.
- Entrada mínima: 50% do valor.
- Parcelamento: até 59 parcelas mensais.
- Comissão do leiloeiro: 5% sobre o valor da venda.
- Forma de pagamento: Depósito Judicial (DJE).

A venda é realizada na modalidade “ad corpus”, ou seja, o bem será entregue no estado em que se encontra, sem garantias quanto à conservação, medidas ou eventuais reparos.

4. Quem Pode Participar

Podem participar pessoas físicas maiores de 18 anos ou pessoas jurídicas devidamente constituídas. É obrigatório o cadastro no portal comprei.pgfn.gov.br. Fica vedada a participação de pessoas impedidas pelo art. 890 do CPC, tais como magistrados, membros do Ministério Público, servidores atuantes no processo ou o próprio executado. O interessado deve declarar ter lido e aceitado integralmente estas regras e as condições do imóvel.

5. Como Fazer Propostas

Somente serão consideradas válidas as propostas registradas na plataforma COMPREI. Propostas abaixo do valor de avaliação poderão ser aceitas se não

houver proposta superior em até 30 dias. Propostas iguais ou superiores à avaliação resultam em compra imediata. Propostas enviadas fora do COMPREI, inclusive via site do leiloeiro, são apenas consultivas e não produzem efeito de compra. Ressalta-se que toda proposta feita pelo site do leiloeiro serve apenas para demonstrar interesse, possibilitando o contato com a equipe da Vinco Leilões e assistência na submissão oficial via COMPREI.

6. Pagamentos e Prazos

O pagamento deverá ser efetuado em até 2 dias úteis após a emissão da guia, que poderá ser uma DARF (emitida no sistema COMPREI) ou DJE (Depósito Judicial, emitida pelo vendedor/intermediário). O sistema COMPREI não gera boletos ou links de pagamento. A comissão do leiloeiro (5%) deve ser paga diretamente via transferência bancária, separadamente da proposta.

7. Parcelamento

O parcelamento segue as regras da Portaria PGFN nº 3.050/2022, com aplicação de juros SELIC mensais acrescidos de 1% no mês do pagamento, constituição de hipoteca judicial até a quitação, multa de 50% em caso de inadimplência e execução imediata do saldo em atraso.

8. Formalização da Compra

A venda judicial é formalizada por Auto de Alienação, assinado digitalmente e homologado pelo Juízo. Após a homologação, é emitida a Carta de Alienação para registro no cartório competente.

9. Entrega e Registro

A entrega do imóvel ocorre mediante apresentação da Carta de Alienação assinada pelo Juiz. O comprador é responsável pela retirada, transporte e registro da propriedade, devendo concluir o registro em até 30 dias após a posse. O não registro pode acarretar riscos jurídicos e de titularidade.

10. Ônus e Responsabilidades

O imóvel será transferido livre de ônus e gravames, salvo decisão judicial em contrário. Débitos federais serão quitados pela União, mas eventuais encargos condominiais, municipais ou de consumo gerados após a venda são de responsabilidade do comprador.

11. Comissão do Leiloeiro

A comissão de 5% do valor da venda é devida pelo comprador e não integra o valor da proposta, devendo ser paga diretamente ao leiloeiro oficial.


12. Vedações Legais

Não podem participar do leilão: juízes, membros do Ministério Público, auxiliares da Justiça, servidores públicos atuantes no processo, o próprio devedor, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, e advogados ou procuradores das partes, nos termos do art. 890 do CPC.


13. Disposições Finais

A participação no processo implica ciência e aceitação integral destas regras. Casos omissos serão resolvidos pela PGFN ou pelo Juízo competente. Dúvidas podem ser esclarecidas junto à equipe da Vinco Leilões / SFrazão Leiloeiros Oficiais.

Contato:

 contato@vincoleiloes.com.br

 www.vincoleiloes.com.br

 Alameda Araguaia, 2190 – Alphaville, Barueri/SP