



NORMAS DE PARTICIPAÇÃO E AQUISIÇÃO – PLATAFORMA COMPREI
JV LEILÕES – Juliana Vettorazzo - Leiloeira Pública Oficial

1. Finalidade e abrangência

1.1. Estas Normas estabelecem as condições gerais para participação e aquisição de imóveis disponibilizados na plataforma COMPREI, com intermediação da JV Leilões, Juliana Vettorazzo, na qualidade de Leiloeira Pública Oficial.

1.2. O registro de proposta, a condução do procedimento e a formalização do negócio ocorrerão exclusivamente no ambiente eletrônico da plataforma COMPREI, observadas as regras específicas do anúncio/lote e as determinações do vendedor/órgão/juízo competente.

2. Princípios do procedimento

2.1. O procedimento observa publicidade, transparência, isonomia, rastreabilidade e segurança jurídica dos atos praticados em ambiente eletrônico.

2.2. As condições específicas informadas no anúncio/lote (modalidade, valores, prazos, forma de pagamento, parcelamento, documentos e demais regras) prevalecem sobre disposições gerais, quando aplicável.

3. Cadastro e acesso

3.1. Para participar, o interessado deverá realizar login/cadastro na plataforma COMPREI, conforme exigências do sistema, inclusive por meio de conta **GOV.BR**.

3.2. Recomenda-se a realização do cadastro com antecedência, evitando perda de prazos por validações, instabilidades ou dificuldades de autenticação.

3.3. O participante é responsável pela veracidade dos dados cadastrados e pela guarda e confidencialidade de suas credenciais de acesso.

4. Proposta: meio exclusivo e regras gerais

4.1. As propostas são registradas **exclusivamente** na plataforma COMPREI. Propostas encaminhadas por e-mail, WhatsApp, redes sociais ou quaisquer outros meios **não** produzem efeito.

4.2. Ao registrar proposta, o proponente declara ciência e aceitação destas Normas, bem como das condições específicas do anúncio/lote.

4.3. O proponente deve verificar previamente: descrição do imóvel, modalidade (judicial/extrajudicial), condições de pagamento (à vista/parcelado, quando permitido), prazos do procedimento, documentos e eventuais observações/ressalvas.

4.4. O encerramento ocorre no horário indicado no anúncio/lote. Recomenda-se registrar proposta com antecedência.

5. Modalidades: judicial e extrajudicial

5.1. O COMPREI pode veicular oportunidades em modalidade judicial ou extrajudicial, conforme indicação no anúncio/lote.

5.2. Em venda judicial, a formalização e os efeitos do negócio podem depender de



atos e prazos próprios do processo, incluindo homologações, expedições e demais providências determinadas pelo juízo competente.

5.3. Em venda extrajudicial, a formalização observará o regramento aplicável e as condições previstas no anúncio, inclusive quanto a assinaturas contratuais e anuências.

6. Etapas do procedimento na plataforma COMPREI

6.1. A plataforma COMPREI pode apresentar o imóvel em etapas, conforme parametrização do anúncio e situação do caso concreto.

6.2. Etapa de “Negociação”

6.2.1. A etapa de Negociação ocorre quando há tratativas e/ou pendências (por exemplo: pendência processual, ajustes de condições ou demais providências do procedimento), podendo o imóvel aparecer anunciado, mas ainda sem receber propostas.

6.2.2. Durante a fase de Negociação não há recebimento de propostas. O início do recebimento ocorrerá somente quando o anúncio ingressar na Fase de Propostas, nos termos do item 6.3.

6.3. Fases de Proposta

6.3.1. Iniciada a fase de propostas, o interessado poderá registrar proposta **à vista ou parcelada**, quando permitido, desde que respeitadas as condições e valores mínimos do anúncio/lote.

6.3.2. Compra imediata pelo valor de avaliação (quando prevista): a qualquer tempo, o procedimento poderá encerrar imediatamente caso o imóvel atinja o valor de avaliação, conforme condições do anúncio.

6.3.3. Não havendo compra imediata, será considerada vencedora a maior proposta registrada até o horário final indicado no anúncio ou, a qualquer tempo, quando o bem atingir o valor de avaliação, conforme regras do procedimento.

6.4. Atenção ao horário de encerramento

6.4.1. O sistema encerra **pontualmente** no horário informado no anúncio (por exemplo, 08h00), não havendo prorrogação automática.

6.4.2. Recomenda-se que a proposta seja registrada com antecedência, evitando risco operacional por instabilidades, lentidão, validações de acesso ou indisponibilidades.

6.5. Compra imediata pelo valor mínimo (quando aplicável)

6.5.1. Caso não haja propostas na Fase 2, o imóvel poderá ingressar na etapa de Compra Imediata pelo valor mínimo: nessa hipótese, o primeiro interessado que ofertar o valor mínimo (à vista ou parcelado, quando permitido) terá a venda encerrada imediatamente, conforme as condições do anúncio.

7. Pagamento do preço: prazos, instrumentos e cautelas

7.1. O pagamento do preço deverá ser realizado nos prazos e na forma estabelecidos no anúncio/lote e/ou nas instruções oficiais do procedimento.

7.2. O pagamento poderá ocorrer por guia oficial (ex.: DARF/DJE ou instrumento equivalente, conforme o caso).

7.3. O comprador deve conferir atentamente os dados do pagamento (favorecido, códigos, valores, datas) antes de concluir a operação.

7.4. Em caso de divergência, dúvida ou suspeita o pagamento deve ser interrompido e



o interessado deverá contatar a JV Leilões por seus canais oficiais.

7.5. Além do preço, o comprador deverá considerar o pagamento da comissão da Leiloeira (5%), devida à parte, nos termos do item 8.

8. Comissão da Leiloeira – 5% do comprador

8.1. A intermediação dos imóveis disponibilizados na plataforma COMPREI sujeita o comprador ao pagamento de comissão de 5% (cinco por cento), devida exclusivamente pelo comprador/arrematante, conforme legislação vigente aplicável e regramento da PGFN/Plataforma COMPREI.

8.2. A comissão não integra o preço do imóvel/proposta, sendo paga à parte, como remuneração pelos serviços de intermediação da Leiloeira.

8.3. O pagamento da comissão será realizado na forma e prazos informados pela JV Leilões, mediante dados bancários oficiais.

8.4. A ausência de pagamento da comissão, quando devida, poderá impedir a continuidade dos atos necessários à formalização, assinatura e expedição/entrega de documentos do procedimento, conforme aplicável.

8.5. Em caso de dúvidas sobre cálculo, prazo ou forma de pagamento, o interessado deverá contatar a JV Leilões antes de efetuar qualquer pagamento.

9. Parcelamento (quando permitido)

9.1. Havendo previsão de parcelamento, as condições constarão do anúncio/lote e poderão envolver entrada, número de parcelas, índice de atualização/juros, garantias e consequências do inadimplemento.

9.2. O comprador declara ciência de que o parcelamento poderá exigir providências adicionais e/ou garantias, conforme o caso e o regramento aplicável.

10. Formalização, documentos e assinaturas

10.1. A formalização do negócio ocorrerá por documento emitido/conduzido pelo sistema e/ou pelo vendedor/juízo competente, conforme a modalidade.

10.2. O comprador compromete-se a fornecer documentos e informações necessárias à formalização dentro dos prazos solicitados, sob pena de atrasos e demais efeitos previstos no procedimento.

10.3. As assinaturas (quando exigidas) poderão ocorrer por meio eletrônico, conforme o fluxo do COMPREI e/ou exigências do caso concreto.

11. Entrega, imissão na posse e registro

11.1. A entrega e/ou imissão na posse observará a modalidade do procedimento e poderá depender de etapas posteriores à confirmação do pagamento e à emissão/assinatura dos documentos.

11.2. O comprador arcará com as despesas necessárias à transmissão e regularização, incluindo, quando aplicável, ITBI, emolumentos cartorários, registros, certidões e demais custos correlatos.

11.3. Recomenda-se ao comprador diligência e acompanhamento profissional (quando necessário), especialmente em aquisições judiciais e/ou imóveis ocupados.

12. Condições do imóvel e responsabilidade do comprador

12.1. O imóvel é adquirido no estado em que se encontra, cabendo ao comprador avaliar previamente aspectos físicos, ocupação, custos de regularização e despesas futuras.

12.2. Materiais informativos (site, anúncios e publicações) têm caráter auxiliar; prevalecem as informações e documentos vinculados ao anúncio/lote e ao procedimento.



13. Vedações, integridade e conduta

13.1. Aplicam-se impedimentos e vedações previstos na legislação e no regramento do procedimento.

13.2. É vedada qualquer tentativa de burlar regras da plataforma, utilizar credenciais de terceiros, fraudar concorrência ou interferir indevidamente na dinâmica do procedimento.

14. Segurança e prevenção a fraudes

14.1. Propostas e atos devem ocorrer apenas por meio da plataforma COMPREI.

14.2. Pagamentos devem seguir guias/instruções oficiais do procedimento.

14.3. Dados bancários para comissão serão fornecidos pela JV Leilões por canais oficiais e verificáveis.

14.4. Sempre que houver dúvida, confirme antes de pagar.

15. Atendimento

15.1. A JV Leilões presta suporte operacional relativo a prazos, orientações, documentação e fluxo do procedimento, sem prejuízo de o interessado realizar seu próprio acompanhamento e, quando recomendável, contar com assessoria jurídica especializada.

16. Disposições finais e aceitação

16.1. Ao registrar proposta na plataforma COMPREI, o proponente declara ter lido e aceitado estas Normas e as condições específicas do anúncio/lote.

16.2. Em caso de divergência, prevalecerão as condições específicas do anúncio/lote e as determinações do vendedor/órgão/juízo competente.

16.3. A JV Leilões poderá atualizar estas Normas sempre que necessário, disponibilizando a versão vigente em seus canais oficiais.

Juliana Vettorazzo

Leiloeira Pública Oficial

JUCERJA 155 / JUCIS-DF 215