

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 02/06/2022 | Edição: 104 | Seção: 1 | Página: 66

Órgão: Ministério da Economia/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

## COORDENAÇÃO GERAL DE ESTRATÉGIAS DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS

### INSTRUÇÃO NORMATIVA CGR/PGDAU/PGFN/ME Nº 40, DE 19 DE MAIO DE 2022

Regulamenta a Portaria PGFN nº 3.050, de 6 de abril de 2022, que dispõe sobre o programa COMPREI e instala o escritório avançado de gestão do programa na Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.

O COORDENADOR-GERAL DE ESTRATÉGIAS DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 85, do Regimento Interno da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, aprovado pela Portaria nº 36, de 24 de janeiro de 2014, do Ministro de Estado da Fazenda, e o art. 28 da Portaria PGFN nº 3.050, de 6 de abril de 2022, que dispõe sobre o programa Comprei, resolve:

Art. 1º. Os procedimentos relativos ao programa Comprei observarão as disposições previstas na presente Instrução Normativa (IN).

#### CAPÍTULO I

Da gestão do programa Comprei

#### Seção I

Da composição e atribuições do escritório avançado

Art. 2º. O escritório avançado para gestão do programa Comprei será composto por Procuradores da Fazenda Nacional em exercício ou em colaboração no âmbito da Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos (CGR) da Procuradoria-Geral Adjunta de Gestão da Dívida Ativa da União e do FGTS (PGDAU).

Parágrafo único. O escritório avançado será composto pelos seguintes núcleos:

I - Núcleo estratégico, ao qual compete, privativamente:

- a) sugerir a edição de atos normativos necessários para funcionamento do programa Comprei;
- b) consolidar planilha com os bens a serem incluídos no Comprei em razão de Negócio Jurídico Processual (NJP) celebrado nos termos do art. 1º, § 2º, inciso IV, da Portaria PGFN nº 742, de 21 de dezembro de 2018, ou Transação, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei nº 13.988, de 14 de abril de 2020;
- c) evoluir o programa, através de plano de pesquisa e desenvolvimento, procedendo com o levantamento e elicitación de requisitos, priorização de funcionalidades, fixação do cronograma e organização do backlog do programa junto ao prestador de serviço de TI.

II - Núcleo operacional, ao qual compete, privativamente:

- a) auxiliar as unidades da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e demais órgãos da Administração Pública quanto à utilização das funcionalidades do programa;
- b) interagir com a equipe de comunicação da PGDAU e aprovar os conteúdos dos materiais elaborados para publicação, em se tratando de demandas do Comprei;
- c) promover a execução do programa e ações necessárias à implementação da estratégia de monetização de bens.

III - Núcleo gerencial, ao qual compete, privativamente:

- a) extrair banco de dados do módulo garantias do sistema próprio e importá-lo ao Comprei;
- b) promover o monitoramento da implementação e avaliação do programa, acompanhar os resultados pela medição de indicadores de desempenho e propor a revisão do plano de ações conforme nível de atingimento de metas; e
- c) proceder com a análise de risco operacional, a partir do levantamento de dados quantitativos dos relatórios de operações do Comprei.

#### Seção II



## Das atribuições das unidades descentralizadas

Art. 3º. Aos núcleos de monetização de ativos, a serem preferencialmente estabelecidos em nível regional, conforme regulamentos expedidos pelas respectivas Procuradorias-Regionais da Fazenda Nacional (PRFN), compete:

I - estabelecer e zelar pela execução da estratégia de registro de garantias no sistema próprio;

II - articular-se junto às demais divisões da PRFN e órgãos do Poder Judiciário para a implementação do programa;

III - executar as demandas "Requer expropriação - Comprei" sob competência da PRFN, no sistema próprio;

IV - executar as funcionalidades do fluxo do programa, documentando as operações, pagamentos e parcelamentos nos sistemas da Dívida Ativa da União e do FGTS (DAU); e

V - assinar documentos necessários à celebração dos negócios de alienação.

## CAPÍTULO II

### Da execução do programa Comprei

#### Seção I

#### Do procedimento de acompanhamento de execuções garantidas

Art. 4º. Os ativos de livre comercialização, cuja alienação não seja, por força de Lei, restrita a entidade específica, desde que registrados no módulo "Garantias" do sistema próprio, serão objeto de monitoramento, nos moldes da Portaria PGFN nº 396, de 20 de abril 2016, pelo programa Comprei, o qual contará com dois módulos de ação:

I - Módulo de Interação e Negociação (MIN), consistente na abordagem do devedor, por carta ou qualquer outro meio legalmente permitido, quando constatada a existência de penhora (MIN-Penhora) ou deferimento de alienação judicial (MIN-Alienação); e

II - Módulo de Alienação pela plataforma Comprei, consistente na inclusão do bem na plataforma Comprei para alienação por iniciativa da PGFN, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado.

Art. 5º. São aptos a serem inseridos no Comprei os ativos cuja dívida que ensejou a penhora ou acordo administrativo seja exigível e gerida no SIDA, excluídos os bens:

I - cuja avaliação judicial ou preço médio de mercado determinado em índice ou tabela de referência seja inferior ao dobro do valor de alçada previsto no art. 1º, II, da Portaria do Ministro de Estado da Fazenda nº 75, de 22 de março de 2012;

II - que sejam objeto de alienação fiduciária;

III - de propriedade de incapaz;

IV - cujo proprietário, não devedor, não tenha concordado expressamente com a alienação, incluído o cônjuge que não seja casado em regime de separação absoluta de bens; e

V - cujo proprietário esteja em recuperação judicial ou com falência decretada.

Parágrafo único. No caso de veículos automotores, o valor de avaliação será o referenciado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, em conformidade com o disposto no art. 871, inciso IV, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil - CPC), salvo se o juízo o tiver fixado de forma diferente.

Art. 6º. O escritório avançado, ao identificar registro de garantia alinhado à estratégia do Comprei, gerará demanda "Requer expropriação - Comprei" no sistema próprio para tratamento pela unidade descentralizada.

§ 1º. O requerimento judicial para alienação no modelo Comprei deverá ser feito obrigatoriamente por meio da minuta de petição padrão, a ser disponibilizada pela CGR, e fica condicionado à verificação, pelo PFN da unidade descentralizada, das condições estratégicas a serem especificadas em ato da CGR, em especial:

I - avaliação judicial ou administrativa realizada em data não superior a 3 (três) anos;

II - observância do disposto no art. 889, do CPC; e

III - registro da penhora, no caso de imóveis ou móveis com venda regulada, na forma do art. 14, da Lei nº 6.830, de 1980 (Lei de Execuções Fiscais - LEF).



§ 2º. No tratamento da demanda, a unidade descentralizada da PGFN atuará sempre com base nas condições do bem, na liquidez de mercado e na precificação, podendo requerer informações aos intermediários credenciados nas respectivas localidades.

§ 3º. Na atuação ordinária, quando o PFN observar que o bem penhorado está apto à alienação e alinhado à estratégia do Comprei, observados os parâmetros a serem estabelecidos nas orientações da CGR, poderá:

I - gerar, em nível local, demanda manual no sistema próprio, do tipo "Requer expropriação - Comprei", nos casos em que tal atribuição é afeta aos núcleos de monetização de ativos referidos no art. 3º; ou

II - realizar o peticionamento diretamente em juízo para inclusão do bem na sistemática do Comprei, observado, em todo caso, as orientações quanto aos fluxos operacionais no sistema próprio.

§ 4º. Em razão da conveniência da unidade da garantia da execução, na forma do art. 28, da LEF, quando o valor da avaliação do bem superar o dos créditos objetos da execução, o PFN poderá providenciar a reunião processual de outras execuções, com créditos do devedor inscritos no SIDA, e que estejam na mesma fase processual.

Art. 7º. O deferimento judicial da venda no modelo Comprei deve ser registrado no sistema próprio em "Inserir garantia no Comprei", devendo ser incluída, no campo "Data de deferimento Comprei", a data da decisão judicial que deferiu o pedido da PGFN.

§ 1º. A ação descrita no caput implica a inserção do bem no programa Comprei.

§ 2º. No ato de inserção, o PFN responsável deve verificar a regularidade jurídico-processual da operação, seguindo parâmetros estratégicos a serem especificados em ato da CGR.

§ 3º. No caso de cobrança administrativa, o escritório avançado deverá, de maneira centralizada, inserir no arquivo de importação os bens aptos a serem alienados em decorrência da celebração de NJP celebrado nos termos do art. 1º, § 2º, inciso IV, da Portaria PGFN nº 742/2018, ou Transação, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei nº 13.988, de 14 de abril de 2020, para fins de alimentação do sistema.

Art. 8º. Ressalvados parâmetros diversos estabelecidos em decisões judiciais e acordos administrativos, o modelo de negócio padrão do Comprei observará as seguintes regras:

I - prazo máximo de fluxo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da decisão judicial ou da inclusão do bem no Comprei, no caso de acordos administrativos;

II - fase de negociação com duração de 30 (trinta) dias, a partir da interação referida no art. 12 desta IN;

III - a partir do 31º dia da fase de propostas, qualquer proposta válida efetiva a compra;

IV - não será aceita proposta de compra com valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação; e

V - a proposta pelo valor da avaliação acarretará, a qualquer tempo, a compra instantânea do bem pelo interessado.

Parágrafo único. A modificação dos parâmetros do negócio e os dados dos bens no transcorrer do fluxo de compra implica a invalidação de eventuais propostas vigentes.

Art. 9º. Até que seja implementada a funcionalidade de integração sistêmica entre Comprei e os sistemas próprios, haverá importação da base de dados de garantias para o Comprei no 15º e 30º dia de cada mês, ou no dia útil imediatamente posterior.

§ 1º. Serão importados ao Comprei os bens que, por ocasião da inserção, tenham prazo residual para alienação de no mínimo 61 (sessenta e um) dias.

§ 2º. A importação de bens ao Comprei será realizada de maneira centralizada pelo escritório avançado.

§ 3º. Os bens não importados por inobservância das regras do modelo Comprei serão informados às unidades descentralizadas para tratamento.

## Seção II

### Do Módulo de Interação e Negociação - MIN

Art. 10. O MIN será ativado quando constar no sistema próprio a existência de penhora e/ou deferimento de alienação judicial.



§ 1º. A interação será efetivada a partir da integração do Comprei com o sistema próprio, por meio de carta ou qualquer outro meio legalmente permitido, customizados em função das peculiaridades do devedor e do bem.

§ 2º. O design de cobrança será baseado em engenharia cognitiva, estruturado a partir de vieses comportamentais envolvendo as relações do devedor com a dívida tributária e com o bem penhorado.

§ 3º. O procedimento do MIN não será utilizado caso haja manifestação de concordância do devedor quanto à alienação do bem.

Art. 11. A interação do MIN-Penhora objetiva aclarar que o bem penhorado está sob tratamento, destacando que se trata da última oportunidade ampla de negociação no Portal Regularize.

Art. 12. A interação do MIN-Alienação busca advertir o devedor do risco iminente da alienação, especificando o prazo e a modalidade de acordo disponível nesta fase de negociação.

§ 1º. A fase de negociação terá duração de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério do escritório avançado, quando o processo negocial demonstrar perspectiva de sucesso, observado o limite máximo de permanência do bem no programa.

§ 2º. O deferimento de parcelamento fica condicionado ao prévio recolhimento de 30% (trinta por cento) do valor consolidado das dívidas em execução a título de antecipação e de primeira parcela, na forma dos §§ 2º e 3º, do art. 4º, da Portaria PGFN nº 448, de 13 de maio de 2019, podendo o saldo residual ser parcelado em até 59 (cinquenta e nove) meses, observado o disposto na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 895, de 15 de maio de 2019.

### Seção III

#### Do Módulo de Alienação na plataforma Comprei

##### Subseção I

##### Das regras gerais

Art. 13. O encerramento da fase de negociação inicia a fase de alienação, autorizando o recebimento de propostas nos anúncios feitos pelos intermediários no Comprei.

Art. 14. Durante a fase de alienação, as dívidas em razão das quais o bem é levado à alienação podem ser objeto de transação, devendo constar no respectivo Termo a expressa concordância do contribuinte com o prosseguimento do processo de alienação já em curso no Comprei.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no caput, o bem poderá ser excluído do Comprei quando os termos da transação implicarem o pagamento, à vista, dos débitos envolvidos no processo de alienação.

Art. 15. A venda de bens será efetivada no sítio do Comprei na rede mundial de computadores ([comprei.pgfn.gov.br](http://comprei.pgfn.gov.br)), sob a modalidade de alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciados (intermediários), nos termos do disposto no art. 37.

Art. 16. A oferta do bem na plataforma Comprei dar-se-á por meio de anúncios públicos, onde constarão, obrigatoriamente:

I - descrição do bem, contendo o estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade e demais delimitadores correlatos; e

II - a situação jurídica, com número do processo judicial, data da penhora, ônus, recursos e demais delimitadores correlatos.

§ 1º. Os intermediários prepararão seus anúncios a partir de modelo padrão do sistema, que carregará as informações obrigatórias automaticamente.

§ 2º. O anúncio será publicado após verificação de conformidade no que tange à linguagem, à redação e à qualidade das fotos carregadas.

§ 3º. A recusa de publicação deve ser motivada pelo servidor, por meio de serviço de mensageria interna ao intermediário.

§ 4º. O anúncio publicado estará apto a receber propostas após a finalização da fase de negociação.

Art. 17. Propostas realizadas em sítios e ambientes diversos do Comprei, ainda que em anúncios de intermediários credenciados no programa, não têm valor jurídico perante o negócio de alienação judicial.



Art. 18. Qualquer interessado em adquirir bens no Comprei poderá se cadastrar no programa na condição de comprador, mediante cadastro prévio no Portal de autenticação "Gov.br".

§ 1º. Por ocasião do cadastro como comprador e no ato de oferecimento de proposta, o proponente declarará que não está impedido de participar do processo de alienação, na forma do art. 890, do CPC.

§ 2º. Além do pagamento do preço, objeto da proposta, compete ao comprador o pagamento de comissão de intermediação, em valor percentual fixado em documento de negócio, devidamente informado por ocasião da proposta.

§ 3º. A alienação de bens ocorre ad corpus, de modo que os bens serão vendidos no estado de conservação e nas dimensões em que se encontrarem, não havendo responsabilidade da União ou do intermediário quanto a divergências, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes.

Art. 19. O pedido de parcelamento da compra será aceito apenas em caso de proposta por valor igual ou superior ao da avaliação, e observará as seguintes condições:

I - será aceito apenas para bens imóveis;

II - tem como pressuposto o pagamento de entrada de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, sendo o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, em favor da União;

III - as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; e

IV - no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em 50% (cinquenta por cento) de seu valor a título de multa e imediatamente inscrito em dívida ativa para fins de execução.

Art. 20. Quando o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o excedente deve ser recolhido por meio de depósito judicial, pelo Portal Judicial ou em agência da Caixa, à disposição do Juízo.

§ 1º. O escritório Comprei gerará demanda manual no sistema próprio para penhora do valor descrito no caput, quando houver dívidas inscritas que não subsidiaram a alienação.

§ 2º. Na alienação, as dívidas oriundas de obrigações propter rem sub-rogar-se-ão no valor do excedente, a critério da autoridade judiciária, em conformidade com o disposto no art. 130, da Lei nº 5.172, de 1966 (Código Tributário Nacional - CTN) e art. 908, § 1º, do CPC.

## Subseção II

### Do fluxo do negócio

Art. 21. 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 sistema Comprei.

§ 1º. O servidor da PGFN, ao verificar o pagamento no SIEF - Documentos de Arrecadação decorrente do negócio, tomará as seguintes providências:

I - criará processo no SEI do tipo "Demanda Externa - Comprei", instruindo-o com os documentos de pagamento e negócio;

II - imputará o valor total do DARF da alienação nas dívidas vinculadas à operação, no sistema de origem SIDA, como "crédito de arrematação", observando-se a ordem estabelecida no art. 163 do CTN;

III - cadastrará o crédito não-inscrito (CNI) no sistema Sonar, para gestão da relação creditícia com o comprador;

IV - efetivará, no sistema Sispar, a operação de adesão a parcelamento na modalidade própria, sendo a compra à vista cadastrada como uma única parcela; e

V - confirmará a operação no Comprei, informando os dados necessários para geração dos documentos de negócio.

§ 2º. O cancelamento da compra em caso de não pagamento do valor total da alienação ou da entrada de parcelamento implica o retorno imediato do bem ao fluxo de venda.

§ 3º. Em caso de cancelamento da compra por inadimplemento, o comprador poderá ser bloqueado no sistema Comprei pelo prazo de 6 (seis) meses.



§ 4º. No caso de compra parcelada, os DARFs para pagamentos mensais serão emitidos pelo adquirente via link disponibilizado no Comprei.

Art. 22. Os documentos de negócio, em modelo a ser aprovado em ato da CGR, serão expedidos pelo Comprei e encaminhados para assinatura em até 2 (dois) dias úteis após o pagamento da compra e da comissão de corretagem.

§ 1º. O servidor da PGFN instruirá o processo no Sistema SEI e disponibilizará os documentos do negócio para assinatura externa do juiz na alienação judicial e do devedor tributário nos negócios administrativos.

§ 2º. Na alienação judicial, a forma de disponibilização dos documentos do negócio para assinatura do juiz pode ser objeto de ajuste, mediante acordo com o órgão de justiça.

§ 3º. Após as assinaturas necessárias para homologação do negócio, o servidor fará o upload do documento no Comprei, integrando-o ao dossiê de compra do sistema.

§ 4º. No caso de auto e carta de alienação, o upload será feito após o decurso do prazo mencionado no art. 903, § 2º, do CPC.

§ 5º. Decorrido o prazo do parágrafo anterior, o intermediário deverá apresentar comprovante de pagamento do imposto de transmissão, em caso de bens imóveis.

Art. 23. A entrega do bem ao comprador será feita mediante apresentação de Carta de Alienação, em caso de venda judicial, ou por meio do contrato de compra e venda, no caso de negócio administrativo.

Art. 24. O intermediário deverá auxiliar o comprador até a conclusão do processo de venda, em especial no registro de propriedade e na efetiva entrega do bem.

Parágrafo único. Em caso de resistência à imissão na posse, o intermediário poderá solicitar ao escritório avançado do Comprei providências para obter em juízo o auxílio de força policial, nos termos do art. 782, § 2º e art. 846, do CPC.

Art. 25. No prazo de 30 dias após a imissão na posse ou recebimento do bem, o comprador deve comprovar o registro de propriedade e de hipoteca, no caso de parcelamento, sob pena de invalidação do negócio.

Parágrafo único. No caso de compra parcelada, a quitação será registrada no Comprei, para finalização do negócio e liberação do termo de quitação, documento necessário para registro definitivo da propriedade, conforme modelo a ser especificado em ato da CGR.

### Subseção III

#### Do encerramento do fluxo do Comprei

Art. 26. O bem será excluído do Comprei por:

I - conclusão da alienação;

II - decurso de prazo;

III - decisão judicial ou administrativa; ou

IV - rescisão de parcelamento da compra.

§ 1º. A exclusão do Comprei gerará relatório de fluxo do bem, em modelo a ser especificado em ato da CGR, onde constará o histórico de eventos ocorridos na plataforma.

§ 2º. A exclusão por decurso de prazo é automática e será processada sempre que o tempo máximo de permanência do bem na plataforma, de que trata o art. 10, I, seja atingido.

§ 3º. O escritório avançado Comprei, quando houver feedback de intermediários, poderá excluir o bem, independente do decurso do tempo mencionado no parágrafo anterior, nos casos de ausência de intermediários para anunciar ou propostas de compradores.

§ 4º. Nos casos do inciso III, a decisão judicial será informada ao escritório avançado Comprei via SAJ, ao passo que a administrativa será veiculada via SEI, nos termos das orientações que integrarão as demandas.

§ 5º. O cancelamento da compra, nos casos do inciso III, importará na restituição da comissão de corretagem pelo intermediário.

§ 6º. O pedido de desistência do comprador, no caso do art. 903, § 5º, do CPC, deve ser oferecido no processo judicial, e dependerá de decisão judicial para exclusão do bem e restituição do valor pago.



§ 7º. A exclusão do bem por rescisão de parcelamento da compra implica a imediata inscrição do comprador em DAU, na forma do art. 19, inciso IV.

Art. 27. Até que seja implementada a integração sistêmica, a exclusão do bem deve ser refletida no sistema próprio através de operação manual, conforme orientações internas do escritório avançado do Comprei.

#### Seção IV

Do credenciamento e atuação de intermediários

##### Subseção I

Do credenciamento de corretores e leiloeiros

Art. 28. O Comprei permitirá o credenciamento simplificado de pessoas físicas como corretores e leiloeiros para que atuem como intermediários no sistema, os quais deverão estar em exercício profissional há pelo menos 3 (três) anos.

§ 1º. O chamamento público para credenciamento será realizado por meio de edital (Anexo Único), a ser publicado no Diário Oficial da União.

§ 2º. O termo de credenciamento do intermediário, em modelo a ser especificado em ato da CGR, terá validade de até 60 (sessenta) meses, após os quais novo credenciamento deverá ser realizado.

§ 3º. Os intermediários apenas poderão atuar nas áreas territorial e funcional delimitadas no respectivo ato de credenciamento, da seguinte forma:

I - corretores de imóveis têm competência restrita à inscrição original ou secundária credenciada no Comprei, na forma da resolução COFECI nº 327, de 1992, sendo admitido credenciamento de múltiplas inscrições;

II - leiloeiros têm competência nacional, na forma do art. 19, do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, sendo admitido um único credenciamento no Comprei;

III - os corretores de bens móveis, sem profissão regulamentada, ficam adstritos aos limites territoriais em que comprovarem capacidade de operação, na forma descrita no art. 37.

Art. 29. A habilitação jurídica, consistente na identificação civil e empresarial do interessado, será aferida a partir de login único do governo federal, com integração do Comprei ao acesso "gov.br".

Parágrafo único. Para habilitação, o intermediário deve ter selo de confiabilidade ouro ou prata.

Art. 30. A habilitação técnica para verificação da qualificação, aptidão e o tempo mínimo de exercício profissional do interessado será aferida:

I - para intermediários da venda de imóveis, a partir de integração entre o Comprei e os cadastros funcionais das entidades de representação nacional de corretores de imóveis e leiloeiros;

II - para os intermediários da venda de bens móveis, cumulativamente:

a) a partir de dados da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do empresário individual ou sociedade empresarial em que o corretor ou leiloeiro figure como sócio, além de outros meios aptos a comprovar o exercício de atividade comercial específica relacionada ao credenciamento pretendido;

b) pela comprovação de aptidão para o desempenho das funções de remoção e administração de bens, mediante declaração de infraestrutura na própria plataforma, por ocasião do credenciamento; e

c) pela apresentação de apólice ou do bilhete do seguro ou documento comprobatório do pagamento do respectivo prêmio, indicando valor de cobertura contra incêndios, roubos, explosões e intempéries de qualquer natureza.

§ 1º. O Comprei terá funcionalidade de carregamento manual de documentos até que seja viabilizada a integração sistêmica com as bases de dados necessárias para automação das verificações deste artigo.

§ 2º. O documento de seguro mencionado na alínea "c" do inciso II deste artigo deve indicar o início e fim de sua validade, o limite da garantia, a isenção de responsabilidade da União em relação a dolo ou culpa do segurado e deve conter comprovação de pagamento integral do prêmio em relação ao período segurado.

§ 3º. O escritório avançado Comprei poderá demandar as unidades descentralizadas para verificação, in loco, das informações prestadas pelos interessados.

Art. 31. A habilitação técnica do credenciamento será verificada:



I - no caso de intermediários de imóveis em que haja integração do Comprei à base de dados da entidade de representação nacional, a cada novo acesso ao Comprei;

II - nos demais casos, anualmente, mediante renovação da declaração de infraestrutura e dos documentos de certificação da atividade e seguro.

Parágrafo único. Em caso de inabilitação técnica, o intermediário terá o prazo de 15 (quinze) dias, a partir de notificação, para saneamento do vício, sob pena de exclusão do Comprei.

Art. 32. A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista será aferida por meio de integração do Comprei aos sistemas verificadores dos órgãos responsáveis por tais controles.

§ 1º. Até que seja viabilizada a integração sistêmica, a regularidade será aferida mediante juntada de certidões no próprio Comprei.

§ 2º. A perda de validade das certidões impede a publicação de anúncios do vendedor até que sejam renovados os documentos.

Art. 33. Sem prejuízo das hipóteses legais de vedação ao credenciamento, não podem ser credenciados:

I - os servidores públicos em geral, incluídos servidores, terceirizados e estagiários, quanto aos bens ou aos direitos dados em garantia ou pertencentes à pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; e

II - no caso de venda de bens penhorados, o advogado atuante nos respectivos processos.

Art. 34. O descredenciamento de intermediários poderá ser feito:

I - a qualquer tempo, mediante exclusão de cadastro no Comprei;

II - pela perda de habilitação técnica ou jurídica;

III - pela infração às regras de negócios, observado, neste caso, a ampla defesa e o contraditório; ou

IV - pelo decurso do prazo mencionado no art. 28, § 2º.

§ 1º. O descredenciamento implica a exclusão de anúncios ativos no Comprei de responsabilidade do intermediário.

§ 2º. O intermediário descredenciado terá acesso aos dados de negócios já realizados na plataforma.

Art. 35. Poderão ser aplicadas, pela infração às regras de negócios, as seguintes penalidades:

I - advertência:

a) pelo registro de avaliações dos compradores que demonstrem reiterado defeito no processo de venda; ou

b) pelo atraso injustificado aos prazos da Portaria PGFN nº 3.050, de 2022.

II - descredenciamento por 1 (um) ano:

a) no caso de recebimento de mais de 1 (uma) advertência;

b) quando houver inserção de informação falsa no processo de venda;

c) por agir com falsidade ideológica, negligência, imprudência ou imperícia; ou

d) nos demais casos de infração à Lei ou às normas de regência.

Art. 36. Qualquer penalidade por infração às regras de negócios somente será aplicada após o prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação do intermediário para apresentação de defesa formal em processo no SEI do tipo "Ética: Descredenciamento Comprei", onde será garantida ampla defesa ao intermediário.

Parágrafo único. A análise da defesa será realizada pelo escritório avançado, que deverá comunicar ao intermediário, via SEI, a sua decisão e as razões que a embasaram.

Subseção II

Da atuação dos corretores e leiloeiros credenciados

Art. 37. Desde que regularmente credenciado e com competência territorial para intermediar a venda de um bem disponível para alienação, qualquer corretor ou leiloeiro poderá anunciá-lo no Comprei, observando-se que:





I - no caso de bens imóveis, o bem será oferecido simultaneamente a todos os intermediários habilitados, permitida a multiplicidade de anúncios;

II - no caso de bens móveis, o intermediário que primeiro se disponibilizar, na plataforma, para remoção, depósito e exposição à venda terá exclusividade para o anúncio no Comprei.

§ 1º. Na hipótese do inciso I, o executado e/ou depositário não poderão impedir o intermediário de ter acesso para vistoriar e fotografar o bem disponível para anúncio, podendo o intermediário advertir que a obstrução ou impedimento constitui crime, na forma dos arts. 330 e 344 do Código Penal.

§ 2º. A alienação de bens móveis pressupõe sua remoção e guarda pelo intermediário, que deverá publicar o anúncio no Comprei em até 5 (cinco) dias corridos, a partir da remoção do bem.

§ 3º. A intermediação de bens móveis fica limitada ao valor da cobertura da apólice de que trata o art. 30, II, "c", devendo ser usado para cálculo o valor da avaliação da coisa ou o preço de referência.

§ 4º. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo o bem móvel, além da comunicação ao segurador, o intermediário deve comunicar o evento imediatamente ao escritório avançado Comprei.

§ 5º. O pagamento do sinistro será feito via DARF, em conformidade com o disposto no art. 21, e observará o valor da avaliação judicial.

Art. 38. O bem será disponibilizado ao intermediário, que poderá promover:

I - oferta pública, por meio de anúncio, na forma do art. 16;

II - crítica ao negócio, via funcionalidade de feedback.

§ 1º. O modelo padrão de anúncio do Comprei conterá informações obrigatórias não editáveis, ressalvada a livre edição, pelo intermediário, quanto:

I - à nomeação do anúncio;

II - à descrição geral do bem;

III - ao carregamento de foto; e

IV - à descrição do endereço.

§ 2º. O intermediário, ao analisar a oportunidade de negócio, deverá empregar as diligências necessárias para conferir as informações fornecidas pelo sistema, podendo gerar, via funcionalidade de feedback, uma crítica ao negócio, informando erros nas informações ou distorções nos parâmetros do negócio.

§ 3º. O intermediário deve fazer constar em seu anúncio, no campo de descrição geral, as informações sobre dívidas oriundas de obrigações propter rem.

Art. 39. Na execução da estratégia de venda, o intermediário pode empregar, às suas expensas, sem quaisquer custos à União, medidas que possibilitem o aumento do alcance da oferta, tais como a reprodução do anúncio em sites especializados, a publicações em mídias digitais e físicas ou qualquer outra medida legal que tenha aptidão para otimizar o processo de venda.

Parágrafo único. Apenas o anúncio no sistema Comprei é transacional, de modo que nenhuma mídia expandida terá a aptidão para oferta de proposta ou fechamento de negócio.

Art. 40. O recebimento da comissão de intermediação e o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis deve ser informado no Comprei, pelo intermediário, em até 2 (dois) dias após o pagamento.

Art. 41. Quando determinado em decisão judicial ou administrativa, o intermediário deve efetuar a imediata devolução do bem ao proprietário ou a quem for indicado, sem que haja direito a qualquer indenização, salvo no caso de remição ou parcelamento de dívida, na forma do art. 27, da Portaria PGFN nº 3.050, de 2022.

§ 1º. No caso de remição ou parcelamento de dívida, o intermediário terá direito à indenização pelas despesas que empregou até então, a cargo do executado, atualizadas por índice oficial, podendo reter a coisa até o efetivo pagamento.

§ 2º. O intermediário restituirá o valor pago a título de comissão de intermediação quando houver invalidação da venda, por decisão judicial ou administrativa.

### CAPÍTULO III

#### Das disposições finais

Art. 42. As unidades descentralizadas manterão sistemática de alienação local para o fluxo ordinário de cobrança judicial, que terá caráter complementar à estratégia do programa Comprei.



## JOÃO HENRIQUE CHAUFFAILLE GROGNET

### ANEXO ÚNICO

#### (MODELO DE EDITAL)

A COORDENAÇÃO-GERAL DE ESTRATÉGIA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS DA PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL, nos termos do que preceitua a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), o Decreto nº. 21.981, de 19 de outubro de 1932, a Instrução Normativa DREI nº 72, de 19 de dezembro de 2019, a Resolução CJF nº 160, de 08 de novembro de 2011 e a Portaria PGFN nº 3.050, de 6 de abril de 2022, torna pública a realização do Procedimento de Credenciamento de Corretores de Imóveis e Leiloeiros (INTERMEDIÁRIOS) para venda de bens imóveis no Programa Comprei, com abrangência nacional, mediante as condições estabelecidas neste Edital.

#### 1. DO OBJETO

1.1 O objeto deste Edital é a formação de Cadastro de INTERMEDIÁRIOS, no 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.

1.2. O INTERMEDIÁRIO cadastrado, nos termos deste Edital e da legislação vigente, ficará habilitado a realizar depósito, guarda, conservação, administração (com eventual devolução aos proprietários) e alienação por iniciativa particular, no Comprei, de bens penhorados em processos judiciais ou em acordos administrativos de interesse da Fazenda Nacional.

1.3 Este edital tem prazo de validade de 60 (sessenta) meses, período no qual qualquer interessado poderá requerer o credenciamento.

#### 2. DA HABILITAÇÃO

##### 2.1 Das disposições comuns

2.1.1 Poderão se credenciar pessoas físicas que sejam corretores de imóveis ou leiloeiros com exercício profissional há pelo menos 3 (três) anos.

2.1.2 Por ocasião do credenciamento, o interessado deverá assinar, digitalmente, o Termo de Credenciamento, com aceite às regras de atuação.

##### 2.2. Do procedimento de credenciamento

2.2.1 O credenciamento, consistente na identificação civil e empresarial do interessado, será feito por meio de acesso ao sítio do Comprei ([comprei.pgfn.gov.br](http://comprei.pgfn.gov.br)), na aba acesso vendedor, com autenticação por intermédio do "gov.br".

2.2.2 Para habilitação, o intermediário deve ter selo de confiabilidade ouro ou prata.

2.2.3 A prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional será feita mediante upload de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

2.2.4 A prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho será feita por meio de upload de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

2.2.5 A habilitação técnica, para verificação da qualificação, aptidão e o tempo mínimo de exercício profissional do interessado será aferida:

I - para corretores, a partir de integração sistêmica entre o Comprei e o cadastro funcional do Conselho Federal de corretores de imóveis - COFECI;

II - para leiloeiros, mediante upload de certificado de matrícula perante a Junta Comercial ou carteira de exercício profissional.

2.2.6 Após conclusão do procedimento de credenciamento, o INTERMEDIÁRIO estará apto a anunciar bens na plataforma, ficando condicionada a publicação dos anúncios à aprovação, pelo escritório avançado do Comprei, dos documentos de credenciamento.



2.2.7 O credenciamento decorre de declaração unilateral de vontade por parte do INTERMEDIÁRIO que atender às exigências e necessidades elencadas neste Edital, na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022 e na Instrução Normativa CGR/PGDAU/PGFN/ME Nº 40, de 2022, sendo a aprovação dos documentos citados nos itens nº 2.2.3, 2.2.4 e inciso II do 2.2.5 condição suspensiva para intermediação de negócios no Comprei.

2.2.8 Os credenciados atuarão pelo prazo máximo de 60 meses, após o qual realizar-se-á novo credenciamento.

### 3. DOS IMPEDIMENTOS

3.1 Estará impedido de se credenciar o interessado que se enquadrar em pelo menos uma das seguintes situações:

I - os servidores públicos em geral, incluídos servidores, terceirizados e estagiários, quanto aos bens ou aos direitos dados em garantia ou pertencentes à pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

II - não atenda aos requisitos do Edital quanto à capacidade técnica, jurídica ou regularidade fiscal e trabalhista;

3.2 O INTERMEDIÁRIO não poderá adquirir o bem anunciado.

3.3 Estará impedido de anunciar imóveis em alienação judicial o INTERMEDIÁRIO que atuar como advogado no respectivo processo.

### 4. DA ATUAÇÃO DO INTERMEDIÁRIO

4.1 Os intermediários apenas poderão atuar nas áreas territorial e funcional delimitadas no respectivo ato de credenciamento, da seguinte forma:

I - corretores de imóveis têm competência restrita à inscrição original ou secundária credenciada no Comprei, na forma da resolução COFECI nº 327, de 1992, sendo admitido credenciamento de múltiplas inscrições;

II - leiloeiros têm competência nacional, na forma do art. 19, do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, sendo admitido um único credenciamento no Comprei;

4.2 São direitos e obrigações dos INTERMEDIÁRIOS credenciados no Comprei:

I - Atuar atendendo todos os requisitos da Portaria PGFN nº 3.050, de 2022. Em caso de acesso a informações classificadas como segredo de negócio, o INTERMEDIÁRIO deve guardar confidencialidade a terceiros, exceto quando formalmente autorizado pelo escritório avançado Comprei, sob pena de responsabilização contratual, civil e criminal.

II - Na intermediação de bens imóveis, não haverá exclusividade de atuação, sendo admitida a multiplicidade de anúncios do mesmo bem.

III - No anúncio, são de responsabilidade do INTERMEDIÁRIO a nomeação do anúncio, a descrição geral do bem, o carregamento de foto, a descrição do endereço e informações sobre dívidas diversas incidentes sobre o bem. As demais, obrigatórias e não editáveis, serão oferecidas pelo Comprei em modelo padrão de anúncio.

IV - O INTERMEDIÁRIO poderá formular, via funcionalidade de feedback, uma crítica ao negócio, informando erros nas informações ou distorções nos parâmetros do negócio, para avaliação do escritório avançado Comprei.

V - O INTERMEDIÁRIO perceberá do adquirente do bem, a título de comissão, o percentual fixado em decisão judicial ou em termo de negócio administrativo, o que deve ser informado no Comprei em até 2 (dois) dias após o depósito.

VI - Não haverá remuneração adicional pelas funções de remoção e administração de bens, salvo no caso de remição ou parcelamento de dívida, casos em que o devedor arcará com as despesas referidas.

VII - Todas as despesas incorridas na execução das atividades decorrentes do exercício da função, seja de que natureza forem, correrão à conta exclusiva do INTERMEDIÁRIO, inclusive nos casos de suspensão, revogação ou anulação do processo de alienação, por decisão judicial ou administrativa, não cabendo à União responsabilização por tais despesas.

VIII - Na execução da estratégia de venda, o INTERMEDIÁRIO poderá empregar, às suas expensas, medidas que possibilitem o aumento do alcance da oferta, tais como a reprodução do anúncio em sites especializados, a publicações em mídias digitais e físicas, ou qualquer outra medida legal que



tenha aptidão para otimizar o processo de venda.

IX - O INTERMEDIÁRIO deverá auxiliar o comprador até a conclusão do processo de venda, em especial no registro de propriedade e na efetiva entrega do bem. Em caso de resistência à imissão na posse, o INTERMEDIÁRIO poderá solicitar ao escritório avançado do Comprei providências para obter em juízo o auxílio de força policial, nos termos do art. 782, § 2º e art. 846, do Código de Processo Civil.

X - Quando determinado em decisão judicial ou administrativa, o INTERMEDIÁRIO deve efetuar a imediata devolução do bem ao proprietário ou a quem for indicado, sem que haja direito a qualquer indenização, ressalvado o caso previsto no item nº VI.

XI - O intermediário poderá se descredenciar, a qualquer tempo, com o cancelamento do cadastro no Comprei, salvo se tiver anúncio ativo.

XII - O anúncio do INTERMEDIÁRIO, quando for o único ativo para o bem, não pode ser excluído.

XIII - O INTERMEDIÁRIO fica ciente e concorda que o conhecimento dos eventos de seu interesse no Comprei deve ser feito na área logada da própria plataforma. O Comprei enviará, em complementação, mensagens eletrônicas ao e-mail cadastrado no ato de credenciamento, noticiando eventos do seu interesse (tais como informações sobre credenciamento, bens a anunciar, anúncios, propostas de clientes, processo de venda, etc), não cabendo à União, contudo, qualquer responsabilização pelo não recebimento das referidas mensagens, mau funcionamento ou pela descontinuidade na prestação do serviço.

XIV - A União se exime de qualquer responsabilidade que possa ser atribuída à utilização do Comprei que gerem danos, diretos ou indiretos, devido ao uso inadequado do produto pelo usuário ou decorrente de qualquer falha de desempenho, erro, omissão, interrupção, defeito, vírus ou ataque cibernético.

## 5. DO DESCREDENCIAMENTO

5.1 O descredenciamento do INTERMEDIÁRIO poderá ser feito:

I - a qualquer tempo, mediante exclusão de cadastro no Comprei pelo INTERMEDIÁRIO;

II - pela perda de habilitação técnica ou jurídica;

III - pela infração às regras de negócios, observado, neste caso, a ampla defesa e o contraditório.

IV - pelo decurso do prazo mencionado no item nº 2.1.7.

5.2 Os requisitos normativos para o exercício da função serão aferidos de maneira continuada no Comprei.

5.3 A perda de validade das certidões de regularidade fiscal e trabalhista impedem a publicação de anúncios do vendedor até que sejam renovados os documentos.

5.4 Em caso de perda de habilitação técnica, o INTERMEDIÁRIO terá o prazo de 15 (quinze) dias para saneamento, contado de notificação, sob pena de exclusão do Comprei.

5.5 O descredenciamento implica a exclusão de anúncios ativos no Comprei de responsabilidade do intermediário.

5.6 O intermediário descredenciado terá acesso aos dados de negócios já realizados na plataforma.

5.7 Poderão ser aplicadas, pela infração às regras de negócios, as seguintes penalidades:

I - advertência:

a) pelo registro de avaliações dos compradores que demonstrem reiterado defeito no processo de venda;

b) pelo atraso injustificado aos prazos da Portaria PGFN nº 3.050, de 2022.

II - descredenciamento por 1 (um) ano:

a) no caso de recebimento de mais de 1 (uma) advertência;

b) quando houver inserção de informação falsa no processo de venda;

c) agir com falsidade ideológica, negligência, imprudência ou imperícia;

d) nos demais casos de infração à Lei ou às normas de regência.

5.8 Qualquer penalidade por infração às regras de negócios somente será aplicada pelo escritório avançado do Comprei após o prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação do intermediário para apresentação de defesa formal, em processo onde será garantida ampla defesa ao INTERMEDIÁRIO.



## 6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 É facultado ao escritório avançado do Comprei, a qualquer tempo durante a vigência deste Edital, fazer diligências para verificação do atendimento das condições e exigências contidas neste Edital.

6.2 Os casos omissos e as demais dúvidas suscitadas serão dirimidas pelo escritório avançado do Comprei.

6.3 Fica eleito o foro da Justiça Federal do Distrito Federal para qualquer ação judicial oriunda do presente Edital.

< nome\_coordenador-geral\_de\_estratégias\_de\_recuperação\_de\_creditos >

Coordenador-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

