Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303A
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

EDITAL DE VENDA DIRETA CONDICIONADA BANCO SAFRA

O Leiloeiro Oficial RAFAEL RAMOS COUTINHO, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA – sob o nº 341, faz saber a todos quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que devidamente autorizado pelo proprietário BANCO SAFRA S/A, promoverá a prospecção de interessados para a alienação ou locação dos imóveis de seu portfólio, na modalidade de Venda Direta Condicionada, mediante as seguintes condições:

1. DO OBJETO E DA MODALIDADE

1.1. O presente Edital estabelece as regras gerais para a venda ou locação de imóveis de propriedade do Banco Safra S/A.

1.2. A modalidade de Venda Direta Condicionada terá a oferta encerrada pelo LEILOEIRO no momento em que o primeiro interessado apresentar o lance pelo valor mínimo solicitado pelo Banco.

1.3. Após a confirmação do lance, o LEILOEIRO emitirá uma Ata de Venda Direta Condicionada, que servirá para formalizar o lance e como documento oficial de proposta a ser submetida à aprovação final do Banco Safra.

2. DA APROVAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

2.1. Todas as vendas estão estritamente condicionadas à aprovação final e discricionária do Banco Safra, independentemente da forma de pagamento.

2.2. Após a referida aprovação, a venda será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda equivalente, com força de escritura pública.

3. DAS FORMAS DE PAGAMENTO (VENDA)

3.1. A forma de pagamento escolhida pelo proponente constará obrigatoriamente na Ata de Venda Direta Condicionada e, portanto, deverá ser informada formalmente ao LEILOEIRO por e-mail imediatamente após a confirmação do lance.

3.2. As propostas poderão contemplar as seguintes modalidades, sujeitas à análise prévia do Banco:

- **À Vista:** Pagamento integral no fechamento do instrumento de venda.

- **Financiamento Bancário:** Através de qualquer instituição financeira de escolha do comprador. Nesta modalidade, o proponente deverá apresentar a carta de crédito aprovada pelo banco financiador, bem como garantir o pagamento integral do valor de entrada diretamente ao Banco Safra, utilizando os recursos próprios exigidos como contrapartida pela instituição que concederá o crédito.
- **Parcelamento Próprio (Safra):** Entrada mínima de 30% (trinta por cento) e o saldo remanescente em até 10 (dez) parcelas, com correção a ser negociada entre as partes.

4. DA LOCAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL)

4.1. Para os imóveis que permitirem locação, as propostas serão analisadas individualmente pelo Banco.

4.2. Eventuais períodos de carência concedidos pelo Banco para reformas ou adaptações não impactam o vencimento dos honorários do LEILOEIRO.

5. DA COMISSÃO E HONORÁRIOS

5.1. Na Venda: Fica estabelecida a comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor total da venda, a ser paga integralmente pelo COMPRADOR no ato do fechamento do negócio.

5.2. Na Locação: Os honorários de intermediação corresponderão ao valor de 01 (uma) parcela integral da locação, a ser paga pelo LOCATÁRIO no fechamento do contrato, independentemente de eventuais carências oferecidas pelo Banco.

6. DA POSSE, VISITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

6.1. A imissão na posse do imóvel ocorrerá de forma pacífica em até 60 (sessenta) dias após o fechamento do negócio, ou data acordada entre as partes, e a devida comprovação de recebimento de todos os valores acordados.

6.2. A visitação aos imóveis desocupados é permitida, mas deve ser agendada previamente com o LEILOEIRO.

6.3. O LEILOEIRO disponibilizará a documentação técnica (Matrícula, IPTU, etc.) mediante cadastro no site do LEILOEIRO e solicitação formal por e-mail.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303A
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

a) A venda será efetuada no estado físico e documental em que se encontra o imóvel, em caráter "ad corpus". Quaisquer pequenas diferenças de metragem, se existirem, serão irrelevantes para o preço, e o adquirente não poderá exigir complementação de área ou devolução de valores. É de responsabilidade do interessado a análise de toda a documentação disponível.

b) Correrão por conta do adquirente todas as despesas relativas à aquisição do imóvel e sua regularização, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI, Taxa de Laudêmio (se for o caso), emolumentos cartorários, registros e quaisquer outras despesas necessárias à transferência da propriedade, após a aprovação da Vendedora.

c) O Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel, ressalvando-se o caráter informativo das descrições.

d) Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Edital.

ANEXO I — IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES E MATRÍCULAS

O imóvel objeto deste Edital é formado por quatro lotes contíguos e integrados entre si, que compõem uma única unidade imobiliária, situada no Loteamento Industrial Weber, Rua Projetada 01 e 02, Bairro Quarta Linha Sangão, Município de Criciúma/SC. Os quatro lotes são oferecidos e vendidos em conjunto, em um único lote, não sendo admitida a aquisição separada de qualquer deles.

Lote	Matrícula	Área (m²)	Inscrição Municipal (IPTU)
09	89.838	2.501,26	0.050.039.0900.009.0
10	89.839	3.081,62	0.050.039.1000.009.0
11	89.840	3.611,75	0.050.039.1100.009.0
12	89.841	2.500,99	0.050.039.1200.009.0

Área total: 11.695,62 m² (onze mil, seiscentos e noventa e cinco metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados).

1. Todos os lotes estão registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC.

2. A via de acesso consta do registro como Rua Projetada 01 e 02 e, no cadastro municipal, como Rua SD-1940-050 e SD-1941-050 — trata-se do mesmo logradouro.

3. As certidões de matrícula devem ser obtidas pelo interessado, em sua versão atualizada, junto ao Registro de Imóveis competente, sendo de sua exclusiva responsabilidade a análise da situação registral vigente. O LEILOEIRO disponibiliza as cópias que lhe foram fornecidas, de caráter meramente informativo.

Para mais informações, entre em contato com o leiloeiro através do telefone +55 21 96475-6221 ou e-mail rafaelcoutinholeiloeiro@gmail.com.

Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2026.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA