Titulo do leilão: Casa A.T. 2.500 m² - Catuaba, Jacobina/BA

Descrição Lote:

Endereço Completo
Rodovia Jacobina Miguel Calmon, s/n, Sítio Beija Flor, Catuaba, Jacobina, BA, 44745-000

Características do Imóvel:

Descrição: Casa, Catuaba, Ocupado, contendo 4 dormitório(s), sendo 2 suíte(s), 1 banheiro(s), 2500.00 M² de área de terreno, 270.43 M² de área construída. Matrícula nº 3283, 2° Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Jacobina - Bahia, Inscrição Prefeitura 01.03.634.0025.001. IPTU anual R$ 1.045,53, valor avaliado R$670.000,00.
Tipo do Imóvel: Casa
Status da Ocupação: Ocupado
Aceita Visitação: nao
Dossiê: 11593

Área Total: 0.00m2
Composição Interna/Vagas: Dormitórios: 2, Suítes: 2, Dormitórios Empregada: 1, Banheiros: 1, Banheiros Empregada: 1, Salas: 1, Cozinhas: 1, Varandas: 1, Áreas de Serviço: 1

Matrícula: 3283
Cartório de Registro: 2° Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Jacobina - Bahia
Inscrição na Prefeitura: 01.03.634.0025.001
IPTU Anual: R$ 1.045,53

Condições de Pagamento:
à vista 100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda), parcelamento direto 10% de entrada e saldo em até 1 parcelas com juros de 0,00% a.m.

Considerações Importantes:

Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a FHE/POUPEX (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra "Ad Corpus" O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais

ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma "ad corpus" em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da legislação aplicável. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido pela VENDEDORA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário, quando aplicável, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita "ad corpus" e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do

COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos e Averbações Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel, quando aplicável. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Considerações Adicionais O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos Ação Judicial de Ação Revisional Processo n° 0503119-44.2018.8.05.0137, Ajuizada na 1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais, que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a

avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador.