# Titulo do leilão: Chácara Quaxi e Cantinho Feliz A.T. 4 ha - Entre Rios/BA

## Descrição Lote:

**Endereço Completo**
Chácara Quaxi e Cantinho Feliz, S/N, Zona Rural, Entre Rios, BA, 48180-000

**Características do Imóvel:**

**Descrição:** Chácara/Sítio, Zona Rural, Desocupado, 4.00 Ha de área de terreno, 4.00 Ha de área total. Matrícula nº 30, Cartório De Registro De Imóveis Da Comarca De Entre Rios-Bahia., Inscrição Prefeitura 319.031.014.052-4. Trata-se de imóvel rural de 4 há com casa do caseiro, grande pocilga, granja, eucalipto, plantação de vários tipos de frutas, açude com peixes. Entre Rios/BA é um município de pequeno porte, com economia tradicionalmente voltada ao setor agrícola e serviços públicos, apresentando desenvolvimento humano médio e desafios econômicos. Possui potencial turístico pelo litoral e está iniciando processo de industrialização, o que pode impulsionar seu desenvolvimento futuro. NIRF/CIB - 8069187-0 CCIR - 53905683235.
**Tipo do Imóvel:** Chacara_Sitio
**Status da Ocupação:** Desocupado
**Aceita Visitação:** sim
**Dossiê:** 30

**Área Total:** 4.00m2
**Composição Interna/Vagas:**

**Matrícula:** 30
**Cartório de Registro:** Cartório De Registro De Imóveis Da Comarca De Entre Rios-Bahia.
**Inscrição na Prefeitura:** 319.031.014.052-4

**Condições de Pagamento:**
à vista 100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)

**Considerações Importantes:**

**Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção 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 Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. 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, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. 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 As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 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, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 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, quando aplicável, 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.**