

Titulo do leilão: Fazenda Larga A.T. 2.309, 97 ha - Paranã, Paranã/TO

Descrição Lote:

Endereço Completo

Fazenda Larga ou Larga do Zé Januário, S/N, Paranã, Paranã, TO, 77360-000

Características do Imóvel:

Descrição: Fazenda, Paranã, Ocupado, 2309.97 Ha de área de terreno, 2309.97 Ha de área total. Matrícula nº 5004, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranã/TO, Inscrição Prefeitura 63605436-f69d-40f0-9288-6fedb12ba2f6. Propriedade rural situada Paranã-TO, matrícula 5.004, com área superficial de 2.309,9749 hectares. A avaliação da propriedade foi realizada com base na análise de imagens de satélite e na documentação fornecida, sem a realização de vistoria in loco. Por essa razão, o presente laudo não contempla a verificação de eventuais edificações existentes no imóvel, tampouco inclui relatório fotográfico. As informações descritas refletem exclusivamente os dados obtidos por sensoramento remoto e a interpretação técnica das imagens disponíveis. Com base na análise por satélite, identificou-se que o relevo da área varia de ondulado a montanhoso, conforme pode ser observado no Mapa Hipsométrico apresentado no item 6.5. O solo aparenta ter textura média, característica que pode influenciar a aptidão para determinadas atividades agrícolas ou pecuárias. Contudo, não foi possível confirmar a existência de exploração econômica ativa na propriedade. De acordo com as cartas topográficas consultadas, o imóvel é permeado pelo Rio Boa Ventura e pelo Córrego Custodinho, garantindo uma boa disponibilidade hídrica, fator relevante para o uso da terra. Quanto ao acesso, foi elaborado um roteiro hipotético com base em imagens de satélite, já que a confirmação do trajeto só seria possível mediante vistoria presencial. Todavia, as condições observadas indicam que o acesso ao imóvel é limitado, principalmente em razão da topografia acidentada e da distância em relação ao centro urbano. Por esses fatores, o acesso é classificado como desfavorável, podendo ser dificultado ainda mais em períodos chuvosos. Paranã é um município brasileiro do estado de Tocantins. Localiza-se na mesorregião Oriental do Tocantins e na microrregião de Dianópolis. Conforme último censo IBGE, realizado em 2010, a população no município era de 10.338 habitantes e o IDHM 0,595. O PIB per capita em 2020, conforme IBGE, era de R\$ 32.223,69. Paranã tem um clima tropical com menos pluviosidade no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger a classificação do clima é Aw. Em Paranã a temperatura média é 26.8 °C e a pluviosidade média anual é de 1.320 mm. A vegetação predominante é o cerrado, uma formação vegetal que caracteriza o centro-oeste brasileiro. É constituído de arbusto e gramíneas, com árvores baixas e tortuosas espalhadas pela área. O Cerrado predomina nos estados de Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Goiás e Tocantins. Esse tipo de vegetação ocorre em áreas de clima quente e úmido. O município está localizado na bacia hidrográfica do Tocantins e os cursos d'água na localidade são o Rio Boa Ventura, Rio dos Bois, Rio Custódio e o Rio Paranã.

Tipo do Imóvel: Fazenda

Status da Ocupação: Ocupado

Aceita Visitação: nao

Dossiê: 5004

Área Total: 2309.97m²

Composição Interna/Vagas:

Matrícula: 5004

Cartório de Registro: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranã/TO

Inscrição na Prefeitura: 63605436-f69d-40f0-9288-6fedb12ba2f6

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 Vendedor Sicoob, 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. O Comprador reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa do Vendedor, 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. O processo de pós-venda será conduzido de forma centralizada via a plataforma Pagimovel, de propriedade da Resale. A escolha do cartório de notas será feita pela Pagimovel, com base em critérios de eficiência e segurança jurídica, visando o melhor fluxo operacional. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do Comprador. O Comprador reconhece que eventuais temas como revisão de impostos (como ITBI) deverão ser tratados posteriormente ao registro. A postergação dessas tratativas não suspende nem altera as obrigações principais 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, o Vendedor 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, o Vendedor poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do Comprador, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias.