

Titulo do leilão: Fazenda Irapuá A.T. 1.876 ha - Sta. Rita De Cassia/BA

Descrição Lote:

Fazenda Irapuá - Área Rural - Santa Rita de Cássia/BA

☐ **Extensa propriedade rural com alto potencial agrícola e pecuário, situada em região com boas condições naturais e acesso viário.**

☐ **Localização**

Zona rural - Região do Tabocal

Alto da Boa Vista - Santa Rita de Cássia/BA

CEP: 47.150-100

☐ Distante aproximadamente **25 km do centro urbano**, com acesso por estrada de chão cascalhada.

☐ **Características do Imóvel**

Descrição:

Imóvel rural denominado **Fazenda Irapuá**, localizado no município de Santa Rita de Cássia, estado da Bahia.

A propriedade possui grande extensão territorial, sendo composta predominantemente por vegetação de **cerrado**, com áreas já utilizadas para pecuária e agricultura.

☐ **Área**

Área total: 1.876,00 hectares

☐ Imóvel de grande porte, com elevado potencial produtivo.

☐ **Características Naturais**

☐ Predominância de vegetação nativa (cerrado)

☐ Solo com boa aptidão agrícola e pecuária

☐ Região com bons índices pluviométricos

☐ Relevo com baixa declividade (favorável à mecanização)

☐ Presença de estradas internas

☐ **Ocupações Existentes**

☐ O imóvel possui **04 posseiros**, com áreas ocupadas e benfeitorias:

☐ **1. Josafá Marinho Guedes (Zé Curica)**

- Área: ~120 hectares
- Ocupação: ~15 anos
- Benfeitorias:
 - Área cercada
 - 03 barragens
 - Curral (~100 m²)
 - Casa em alvenaria
 - Pastagem formada (Andropogon, Braquiária e Mombaça)

☐ **2. Oscar Raimundo da Silva**

- Área: ~20 hectares
- Ocupação: +50 anos
- Benfeitorias:
 - Área cercada
 - Pequena casa
 - Agricultura de subsistência

☐ **3. Arinaldo de Oscar**

- Área: ~20 hectares
- Ocupação: +20 anos
- Benfeitorias:
 - Área cercada
 - Pequena casa
 - Agricultura de subsistência

☐ **4. Valdete de Oscar**

- Área: ~20 hectares
- Ocupação: +20 anos
- Benfeitorias:
 - Área cercada
 - Pequena casa
 - Agricultura de subsistência

☐ **Potencial de Uso**

☐ Agricultura em larga escala

☐ Pecuária

☐ Reflorestamento

☐ Investimento fundiário

☐ Segundo vistoria, **toda a área é aproveitável.**

☐ **Matrículas**

Matrícula nº: 2.372

☐ **Cartório de Registro:**

Registro de Imóveis e Hipotecas de Santa Rita de Cássia/BA

CNPJ: 13.225.289/0001-99

☐ **Dados do Processo Judicial**

☐ **Matrícula do bem:** 2.372

☐ **Processo:** 0004119-48.2005.4.01.3303

☐ **Juízo:** 19ª Vara Federal de Salvador/BA

☐ **Gravames:** Sim

☐ **Benefícios da Região - Santa Rita de Cássia/BA**

☐ Região com vocação agropecuária

☐ Bons índices de chuva

☐ Terreno favorável à mecanização

☐ Potencial de valorização rural

☐ **Oportunidade relevante para investidores do agronegócio, considerando a grande extensão, aptidão produtiva e localização estratégica.**