

Dossiê de Ativo Rural: Colônias São Francisco e Limueiro

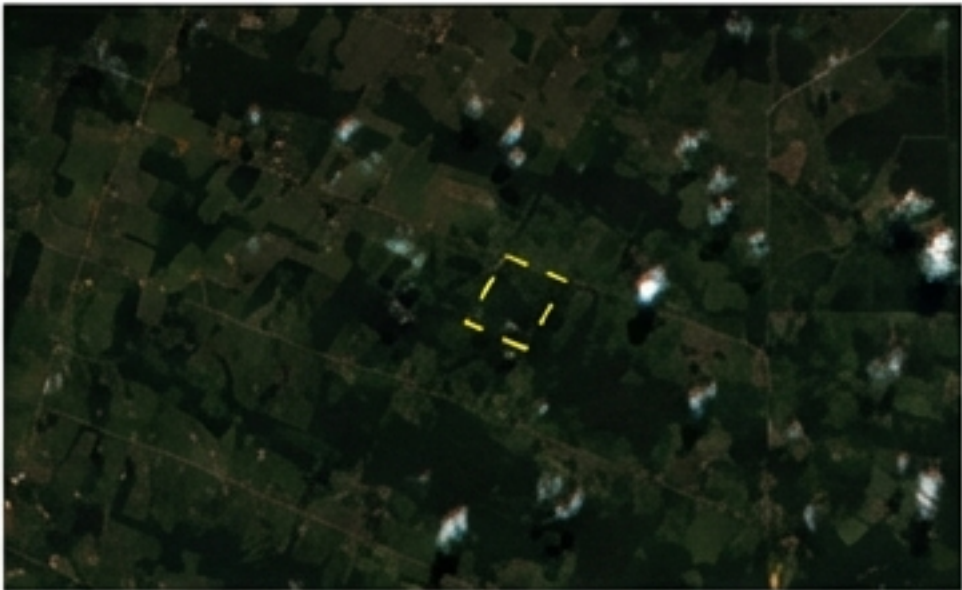
Relatório de Investimento e
Regularidade Fundiária

ÁREA TOTAL: 111,77 HECTARES

LOCALIZAÇÃO: PLÁCIDO DE CASTRO, ACRE
(RODOVIA AC-475, RAMAL 14)

VOCAÇÃO: PECUÁRIA (CRIA, RECRIA E ENGORDA)

Resumo Executivo: O Ativo em Números



Titularidade

100% Escriturada e Registrada (Matrículas 1.377 e 3.299).



Proprietário

Diogo Silvestre de Almeida (Desde 2022).



Área Total Escriturada

111,7784 ha.



Uso do Solo (CAR)

~77,6 ha de Área Consolidada (Produtiva) / **~33,7 ha** de Vegetação Nativa.



Infraestrutura

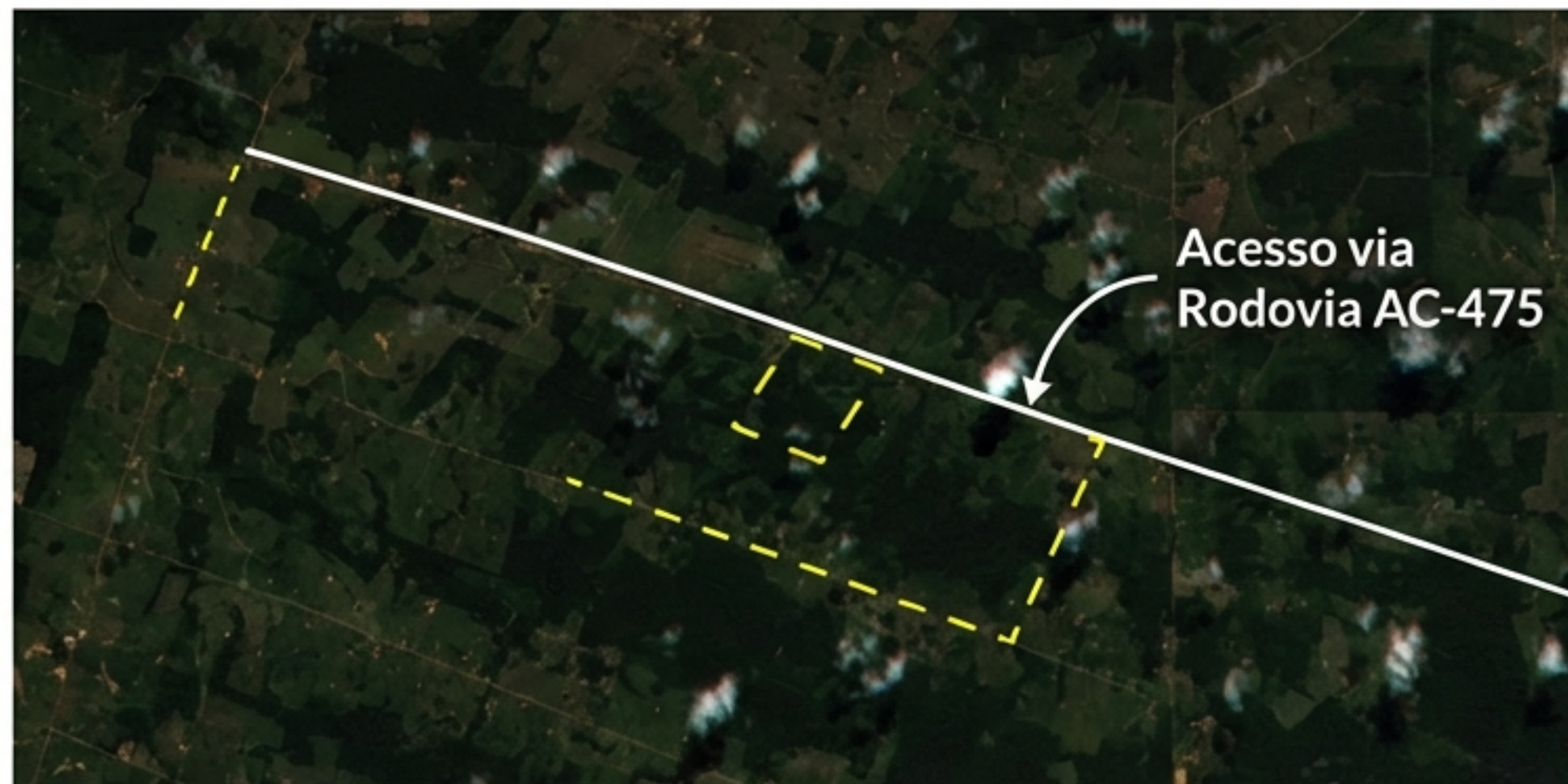
Curral coberto completo, cercas de madeira de lei, açudes e casa sede.



Status Fiscal

CCIR, ITR e Certidões Negativas quitados no ato da transmissão.

Localização Estratégica e Logística



Endereço

Rodovia AC-475, Ramal 14, Zona Rural, Plácido de Castro/AC.

Acesso

Logística facilitada para escoamento de produção e entrada de insumos via rodovia estadual pavimentada e ramal.

Vizinhança

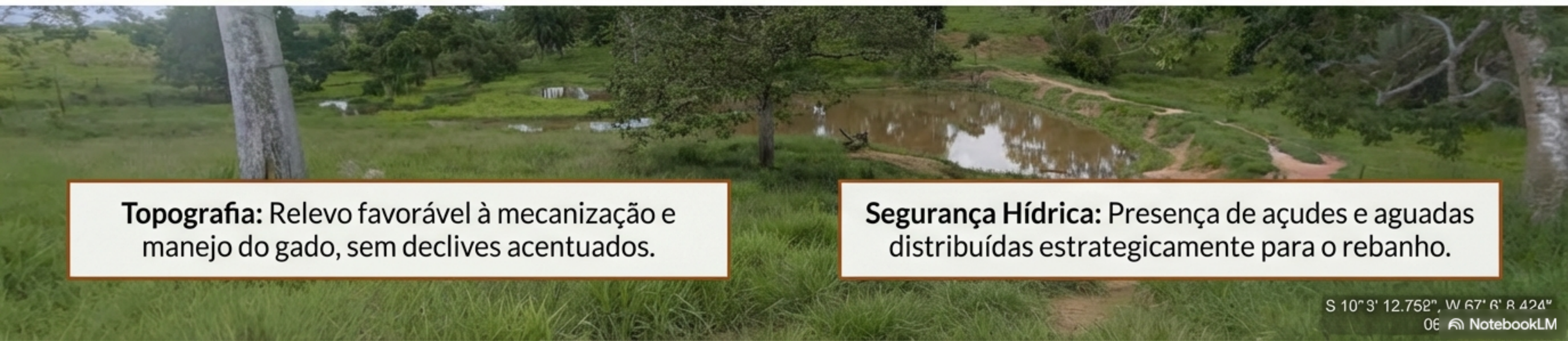
Região de pecuária consolidada (PAD Pedro Peixoto), garantindo rede de apoio e valorização fundiária.

Ativos Biológicos e Recursos Hídricos



Pastagem: Área formada predominantemente por gramíneas adaptadas à região, com limpeza de pasto visível.

S 10° 13' 12.798", W 67° 6' 8.256"
08/01/2026, 12:10



Topografia: Relevo favorável à mecanização e manejo do gado, sem declives acentuados.

Segurança Hídrica: Presença de açudes e aguadas distribuídas estrategicamente para o rebanho.

S 10° 3' 12.752", W 67° 6' 8.424"
08/01/2026, 12:10

Infraestrutura Operacional Instalada



- **Curral de Manejo**

Estrutura coberta de alto padrão, construída com madeira de lei, equipada com brete, tronco e apartadouro funcional.

- **Cercas e Divisões**

Perímetro e divisões internas cercadas com madeira serrada e arame liso.

- **Apoio**

Casa sede em madeira e casa de apoio, permitindo residência imediata.

Composição Fundiária: A Soma dos Lotes

Matrícula 1.377



Área: 55,2896 ha

Local: Colônia Limueiro

Perímetro: 3.290,49 m

Matrícula 3.299



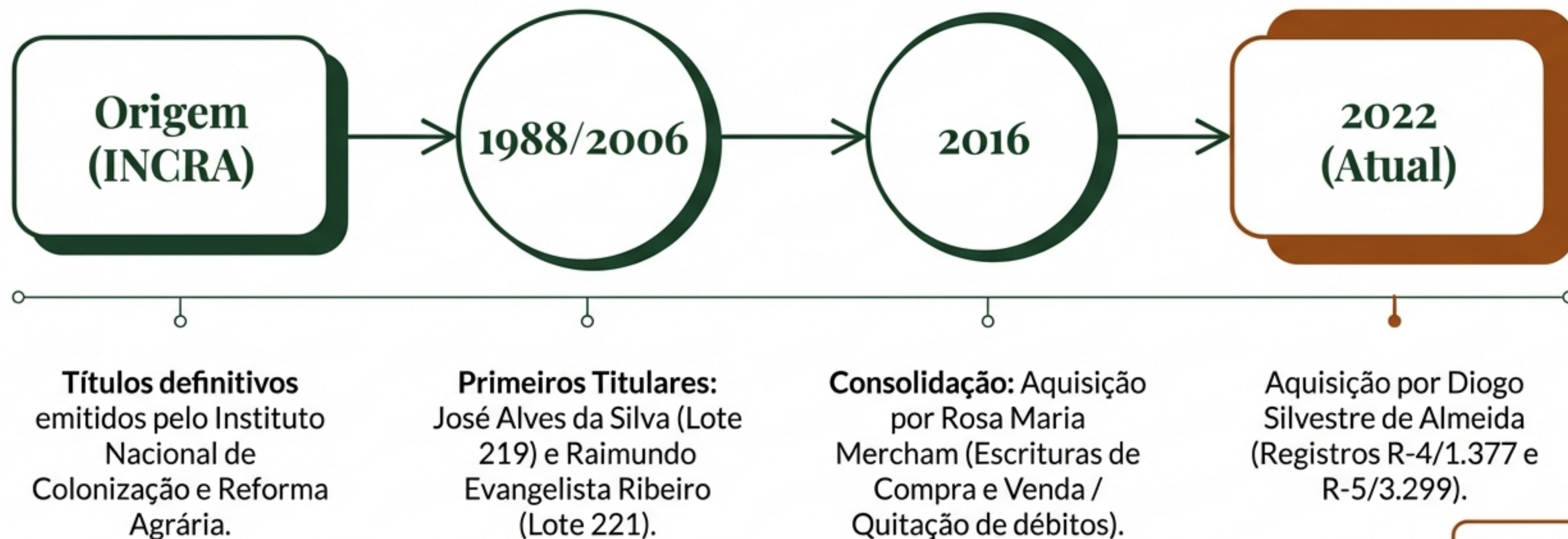
Área: 56,4888 ha

Local: Gleba 'U', Colônia São Francisco

Perímetro: 3.318,58 m

Síntese: A unificação física dos lotes resulta na área operacional total de ~111,77 ha.

Rastreabilidade e Cadeia Dominial



Digital Verification

Consistência Técnica e Limites

Documentação Histórica (Década de 80)

MA MINISTÉRIO DA AGRICULTURA INCRA

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Coordenadoria Regional de Assistência Técnica CR-14
Projeto

MEMORIAL DESCRITIVO

Fazenda DANTAS

MUNICIPIO São João do Rio Preto ESTADO DO ACRE

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL OLARIA

Rio Branco RUA LUIZ GAMA ROCHA Nº 609/80 FORTALEZA

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO Área total 27.210 m²

BARRIMENTOS 2 - 2 Método construtivo

RATIFICADO POR ODESSO SIBERTO

PROPRIETÁRIO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Com o lote 10

LESTE: Com o lote 223

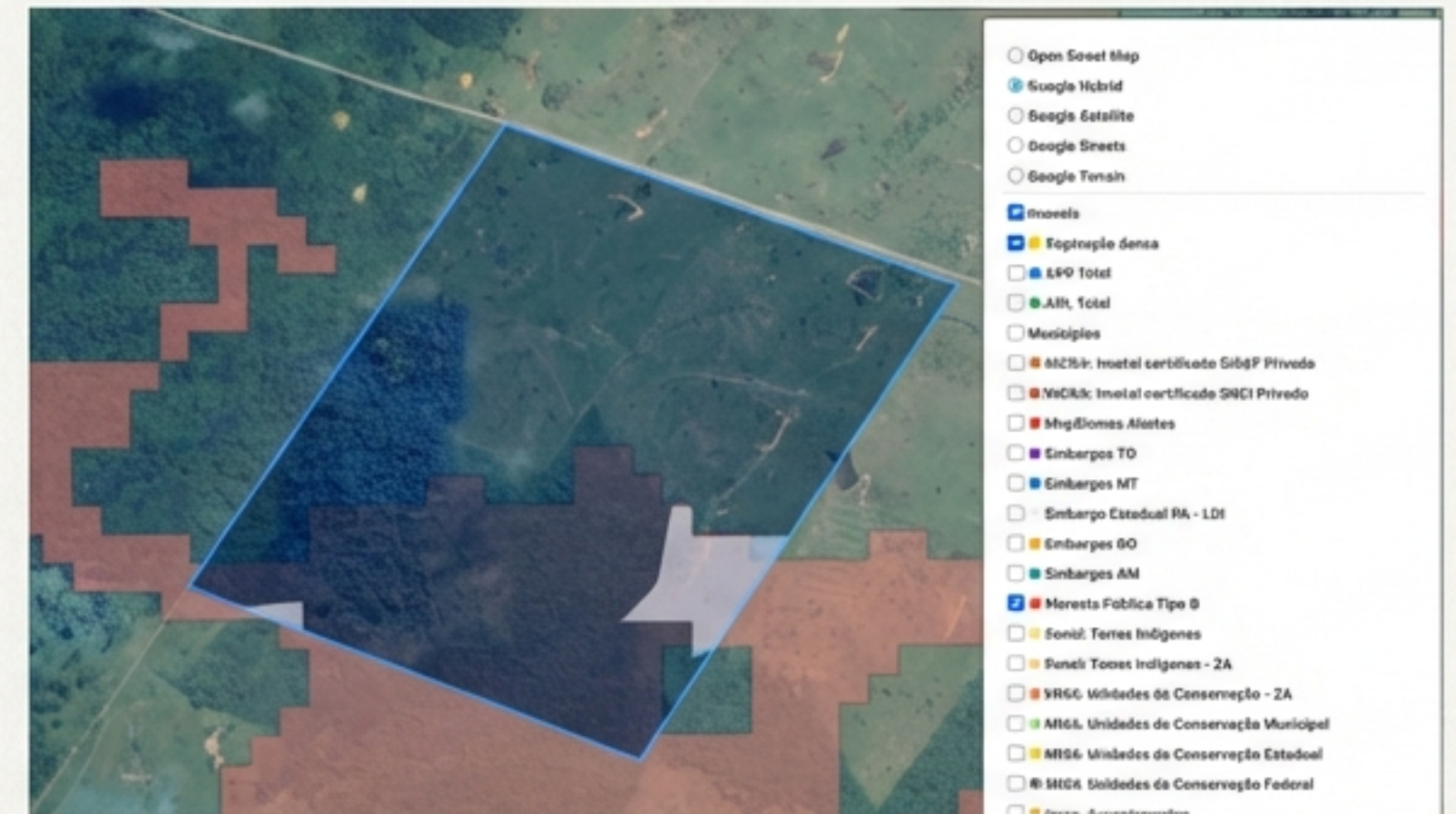
SUL: Com o lote 420

OESTE: Com o lote 215

Desempenho da obra em conformidade com o projeto aprovado pelo Conselho Administrativo de Obras Públicas e Urbanismo do Estado do Acre.

Assinado por: [assinatura] / Data: [data]

Georreferenciamento Moderno



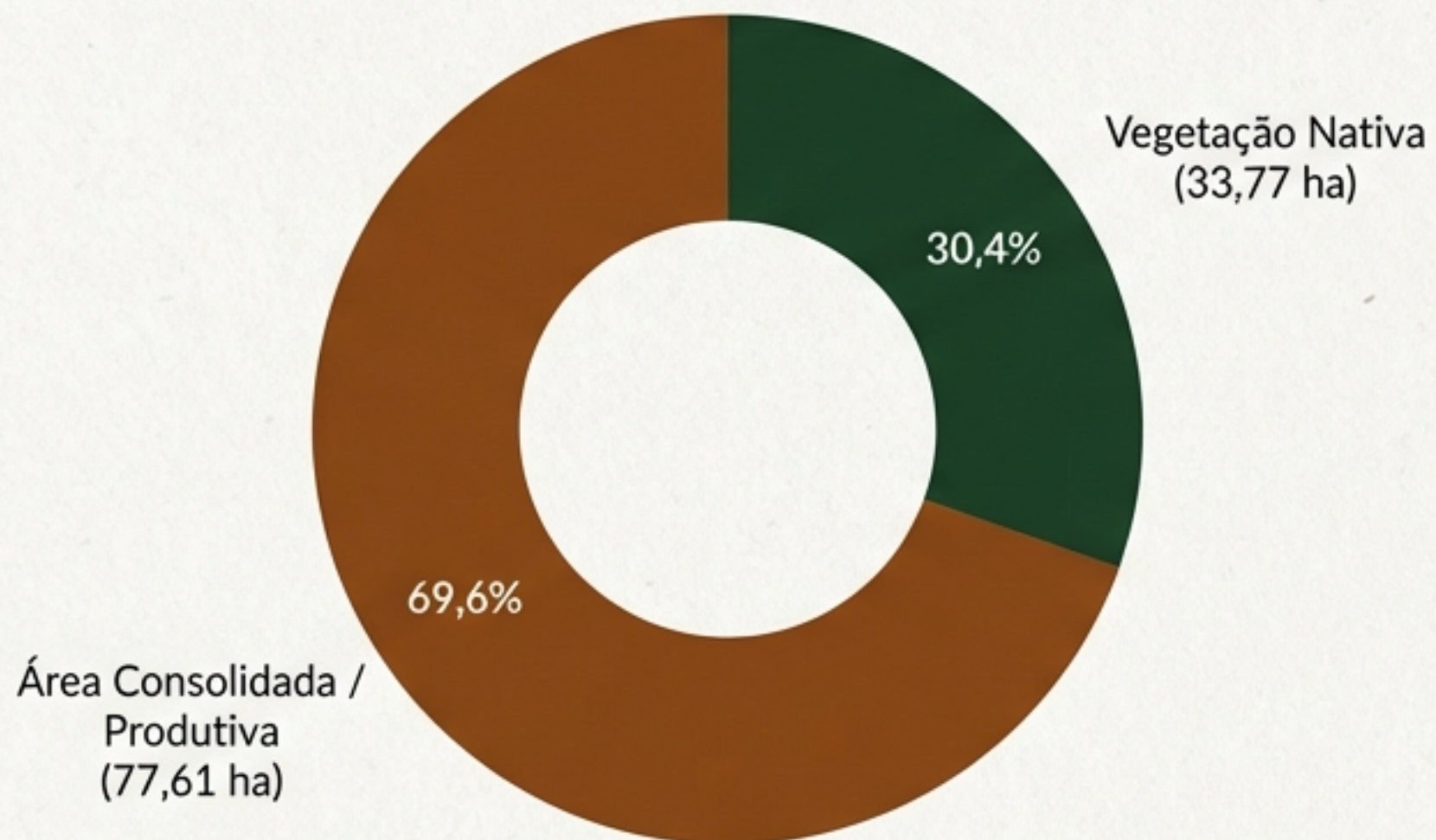
Confrontações Históricas Mantidas

- **Norte:** Linha 10
- **Sul:** Lote 420 (e 418)
- **Leste:** Lote 223
- **Oeste:** Lote 219/217

Análise: As confrontações descritas nos memoriais antigos mantêm-se inalteradas na malha fundiária atual, conferindo segurança quanto aos marcos físicos (M-799, M-801, M-826).

Inteligência Territorial: Uso do Solo (CAR)

Distribuição de Áreas (CAR AC-1200385...)



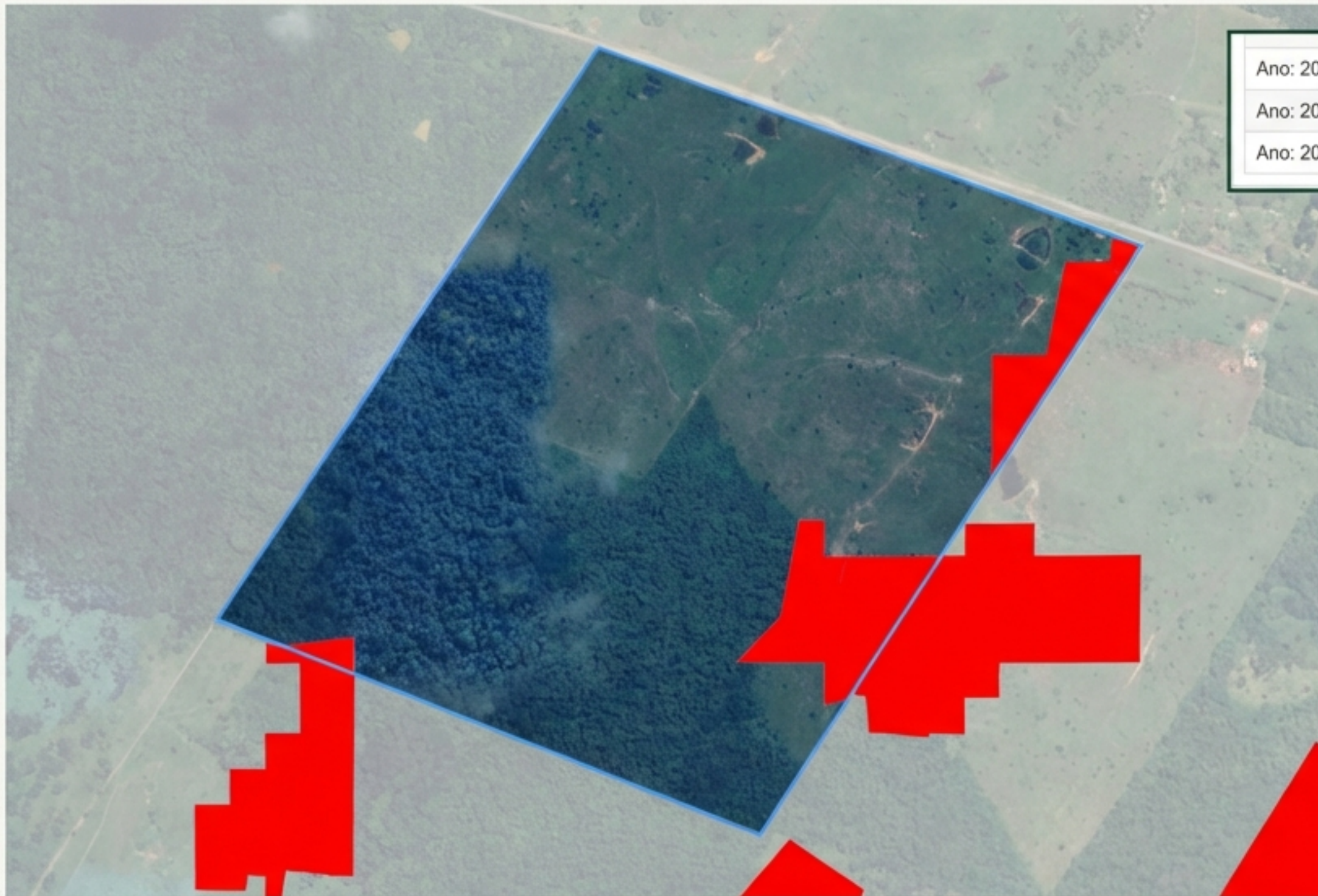
Status: Ativo

O imóvel possui Cadastro Ambiental Rural (CAR) devidamente inscrito, com definição clara entre as áreas de exploração econômica (pastagens consolidadas) e áreas de serviço ambiental.



Digital Verification

Diagnóstico Ambiental e Monitoramento (PRODES)



Ano: 2016	ID Prodes: 688546; Área (ha): 7,42; Porcentagem de sobreposição: 0,20%
Ano: 2021	ID Prodes: 419805; Área (ha): 7,24; Porcentagem de sobreposição: 63,53%
Ano: 2021	ID Prodes: 420545; Área (ha): 7,32; Porcentagem de sobreposição: 5,00%

Management Note

Histórico de Alertas:

- **2016:** Sobreposição mínima de 0,20% (Risco Baixo).
- **2021:** Alerta de sobreposição de 63,53% (ID 419805) e 5,00%.

Nota de Gestão:

A identificação destes passivos no sistema PRODES indica a necessidade de defesa administrativa ou adesão ao PRA (Programa de Regularização Ambiental). A transparência neste diagnóstico permite a precificação correta e o planejamento de regularização futura.

Regularidade Fiscal e Administrativa

- ✓ **IBAMA:** Certidão Negativa de Débitos (Nº 23534653).
- ✓ **Receita Federal (ITR):** Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR (NIRF 4.169.238-1 / 4.964.079-8).
- ✓ **CCIR (INCRA):** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural quitado (Ref: 07846610091 / 04087045165).
- ✓ **Trabalhista:** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas apresentada no ato.

Recursos Naturais Renováveis - IBAMA
08/07/2022 e confirmados no endereço
Conjunta Negativa de Débitos Relativos ao
com Código de Controle sob nº 3D84.A
Imposto sobre a Propriedade Territorial Ru
do Brasil, em 30/06/2022, com validade a
receita federal - NIRF-4.964.079-8; e) Ca
21553282/2022, emitida em 08/07
que de pagamento em nome de transmi
Municipal de Plácido de Castro/AC, em RS
conforme documento de arrecadação e inbu
71/2022 expedido pela Prefeitura a selcent
Emitida a declaração sobre operações ime
número 10.428 de 2002. Assim, as partes
lavrasse esta escritura, a qual, após cumprid
Substituta, que mandou digitar, encerr
E50001411E-8DBBE, Consulte em: <http://>
10/2016º CGJ/AC. Pagos os emolumentos
278,56 e Fundo de Fiscalização R\$ 559,14 =
dados da Central Nacional de Disponibilida

Conclusão: O imóvel foi transmitido em 2022 livre de ônus reais, fiscais ou previdenciários impeditivos, conforme consta nas escrituras públicas.



Checklist de Valor:

- ✓ **Documentação:** Matrículas individualizadas e cadeia dominial 100% rastreável.
- ✓ **Produtividade:** Infraestrutura de ponta (curral e cercas) pronta para operação imediata.
- ✓ **Localização:** Acesso perene via AC-475.



Contato:

Contato: (68) 99902-7657

