



Contato: (68) 99902-7657

CREA: 9504 D/AC

Site: <https://agroimoveisrurais.com/>

LAUDO TÉCNICO DE APRESENTAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Colônia São José – Lote 223 | Plácido de Castro, Acre

Análise de Capacidade Produtiva, Situação Fundiária e Passivo Ambiental.

DATA DE VISTORIA DE REFERÊNCIA: JANEIRO/2026

RESUMO EXECUTIVO: ATIVO OPERACIONAL COM VOCAÇÃO PECUÁRIA

LOCALIZAÇÃO:
Ramal do 14, KM 07 – Plácido de Castro/AC

ÁREA TOTAL (CCIR/CAR):
55,4638 ha / 55,6068 ha

USO CONSOLIDADO:
~47,50 ha de pastagem formada
(Alta taxa de aproveitamento)

INFRAESTRUTURA:
Cercada, com acesso a energia e
recursos hídricos

STATUS LEGAL:
Matrícula e CCIR regulares; Necessidade de
georreferenciamento (SIGEF) ●

STATUS AMBIENTAL:
CAR Ativo com pontos de atenção
(Sobreposição e PRODES) ●



S 10° 13' 16.540", W 67° 5' 52.623"
08/01/2026, 11:57

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA E ACESSO

MUNICÍPIO:

Plácido de Castro / UF: Acre

ENDEREÇO:

Ramal do 14, KM 07 – Lote 223
(Gleba U)

COORDENADAS (CENTROIDE):

Latitude $10^{\circ}13'25,12''$ S /
Longitude $67^{\circ}06'17,5''$ O

DISTÂNCIA:

Acesso facilitado via ramal com
infraestrutura viária aparente



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: ALTA TAXA DE APROVEITAMENTO



PASTAGEM FORMADA

~47,50 ha

Predominância produtiva consolidada.

VEGETAÇÃO NATIVA (CAR)

~8,10 ha

Reserva Legal declarada.

MÓDULOS FISCAIS: 0,5561 | A área aberta está consolidada, maximizando o potencial para pecuária extensiva.

APTIDÃO PRODUTIVA: PASTAGENS ESTABELECIDAS



ESTADO DA PASTAGEM: Limpa, bem formada e livre de invasoras lenhosas significativas.

VOCAÇÃO: Pecuária extensiva (Bovinocultura de corte/leite).

DATA DE REGISTRO: 08/01/2026 (Imagens coletadas *in loco*).

INFRAESTRUTURA OPERACIONAL INSTALADA



CERCAMENTO

2,22 km de extensão em arame liso com divisões funcionais.



RECURSOS HÍDRICOS

Igarapé/rio e açude perenes para dessedentação animal. Autonomia hídrica garantida.



BENFEITORIAS & ENERGIA

Casa sede, estruturas de cocho e rede de energia elétrica disponível.

STATUS: GRAU DE OPERACIONALIDADE ELEVADO (PORTEIRA FECHADA).

ANÁLISE FUNDIÁRIA E DOCUMENTAL (REGULARIDADE)

- ✓ **TITULARIDADE:** 100% em nome de Assis De Souza Nunes (CPF 183.218.792-68).
- ✓ **MATRÍCULA:** Nº 1503, Cartório de Plácido de Castro/AC (Registro: 12/04/2017).
- ✓ **CCIR 2025:** Quitado. Código 012.084.014.800-4.
- ⚠ **GEORREFERENCIAMENTO:**
Ausência de certificação no SIGEF.
Necessário para desmembramento ou alienação futura.

[illegible]

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL: CAR E PONTOS DE ATENÇÃO

☐ Não possuir desmatamento em novas áreas - Prodes 2013-2024 Fonte: Prodes, Atualização dos dados: 2024			❗
CAR	AC-1200385-9CC8.D122.368C.418B.8589.C910.2173.CD8F	Não Conforme (Contestar) ⚠	
Ano: 2016	ID Prodes: 303704; Área (ha): 7,14; Porcentagem de sobreposição: 0,02%		
Ano: 2016	ID Prodes: 688546; Área (ha): 7,42; Porcentagem de sobreposição: 96,00%		
Ano: 2018	ID Prodes: 513620; Área (ha): 9,95; Porcentagem de sobreposição: 2,21%		
Ano: 2021	ID Prodes: 419805; Área (ha): 7,24; Porcentagem de sobreposição: 26,96%		

☐ Não possuir sobreposição com Floresta Pública Tipo B (Não Destinada) registrada no Cadastro Nacional de Florestas Públicas do Serviço Florestal Brasileiro Fonte: CNPP, Atualização dos dados: 2024			❗
CAR	AC-1200385-9CC8.D122.368C.418B.8589.C910.2173.CD8F	Não Conforme (Contestar)	
ID: abfd6347-876b-4883-91f8-c560609910f9	ID: 16196	Área (ha) de interseção: 19,39 - Nome: PAD PEDRO PEIXOTO - Código: FPB-1200385-023-BP-135	

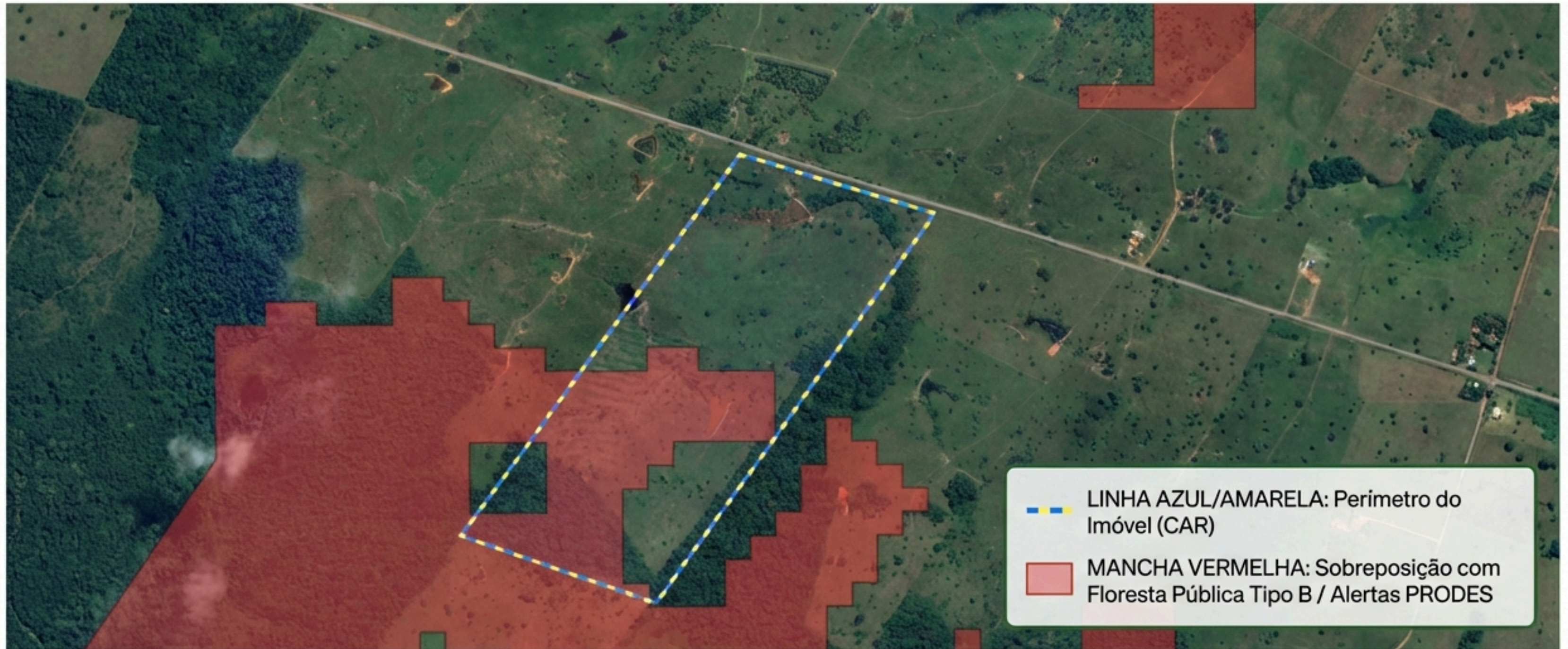
PASSIVO AMBIENTAL (PRODES)

Alertas de desmatamento em novas áreas detectados em 2016 (7,14 ha + 7,42 ha), 2018 (9,95 ha) e 2021 (7,24 ha).
Status: Não Conforme.

SOBREPOSIÇÃO CRÍTICA

19,39 ha sobrepostos à “Floresta Pública Tipo B” (FPB-1200385-023-BP-135).
Requer contestação administrativa imediata.

MAPEAMENTO DE SOBREPOSIÇÕES E ALERTAS



A visualização confirma que a área produtiva coincide parcialmente com os alertas, reforçando a necessidade de regularização via contestação técnica.

MATRIZ DE ANÁLISE ESTRATÉGICA (SWOT)

FORÇAS	FRAQUEZAS
• Pastagens limpas e formadas (47,5 ha). • Recursos hídricos abundantes e perenes. • Acesso a energia elétrica e logística (Ramal 14). • Documentação básica (Matrícula/CCIR) em dia.	• Ausência de Georreferenciamento certificado (SIGEF). • Passivo ambiental registrado no PRODES.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Valorização do ativo após saneamento documental. • Potencial para intensificação pecuária imediata.	• Risco de embargos se não houver contestação da sobreposição. • Restrições de crédito bancário até regularização ambiental.

PLANO DE AÇÃO RECOMENDADO



IMEDIATO

Regularização Ambiental:

Iniciar processo de contestação da sobreposição com Floresta Pública Tipo B junto ao Serviço Florestal Brasileiro/Órgão Estadual.

CURTO
PRAZO

Saneamento de Passivo:

Aderir ao PRA para tratar os alertas PRODES (2016-2021), propondo compensação ou regeneração onde aplicável.

MÉDIO
PRAZO

Certificação SIGEF:

Realizar medição técnica para Georreferenciamento e certificação no INCRA, habilitando o imóvel para transações formais completas.

GALERIA DO IMÓVEL





CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Colônia São José (Lote 223) representa um ativo de alta prontidão operacional. Embora existam pendências administrativas mapeadas, a qualidade da pastagem e a infraestrutura instalada oferecem retorno produtivo imediato, com potencial de valorização significativa pós-regularização.

ENTRE EM CONTATO PARA DETALHES TÉCNICOS