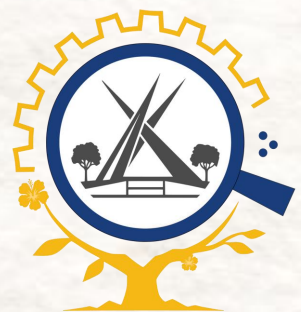




3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

PARTILHA E HOLDING RURAL

ENGENHEIRA AGRÔNOMA PAOLA JURCA GRÍGOLLI

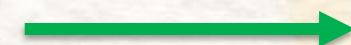


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

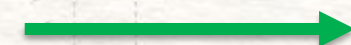
PARTILHA DE IMÓVEIS

- Atuar como um mediador



Desejos e interesses dos envolvidos

- Conduzir de forma imparcial

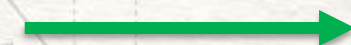


Percepção de
favorecimento
das partes



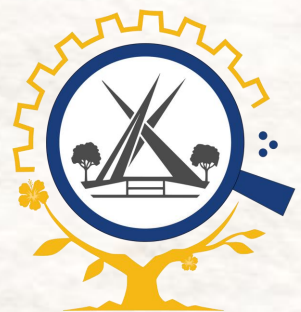
Brigas, tentativas frustradas,
relações estremecidas etc

- Amenizar aspectos emocionais



- Visão clara e objetiva
- Ceder ou não ceder

- Sem envolvimento no negócio
- Dividendos



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

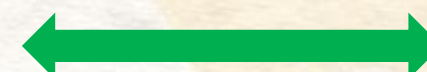
- Contribuir para uma avaliação correta, justa e dentro das diretrizes normativas e da legislação vigente



ABNT NBR 14.653 e suas partes



ESTATUTO DA TERRA - Lei Federal 4.504 de 1964



ARTIGO 65 - Módulo Rural



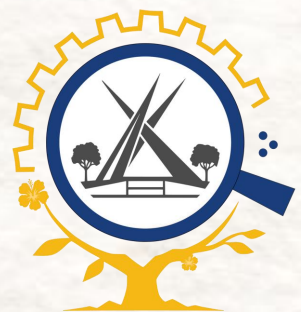
SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL -
Lei 5.868 de 1972



ARTIGO 8º, § 1º - FMP



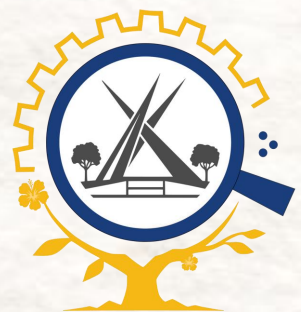
- Registro em cartório
- Insegurança jurídica



3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

ESTUDOS DE CASO



3º

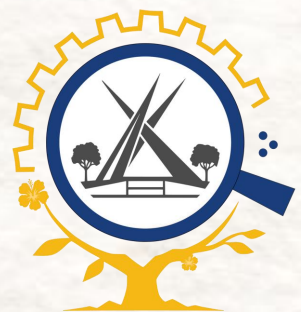
Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CASO 1

INICIALMENTE

- 1.093,9087 hectares
- Componentes avaliados
- R\$134.775.937,00
- Segunda fazenda + casa na capital
R\$44.740.632,78
- Partilha em 4 glebas



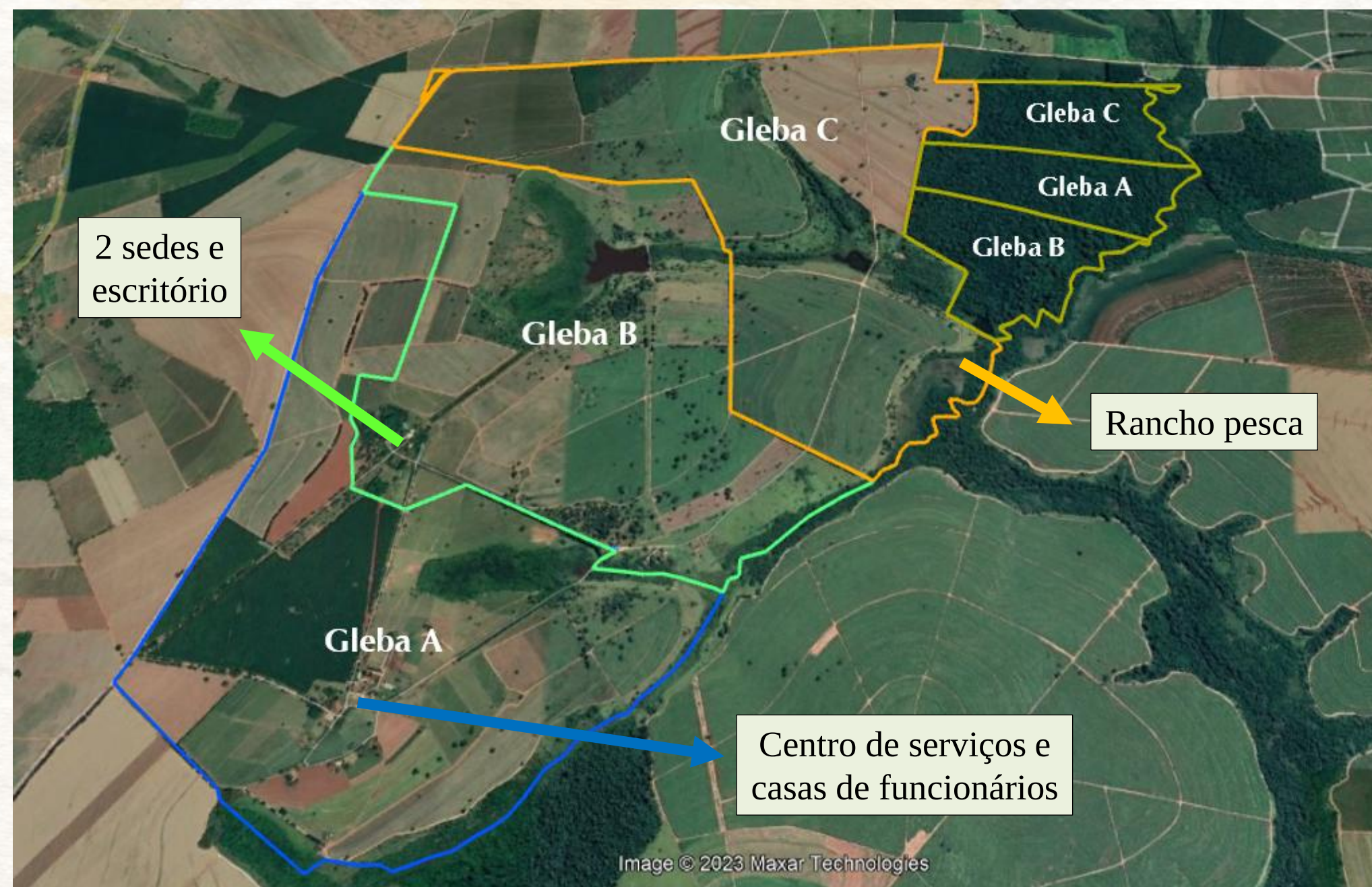


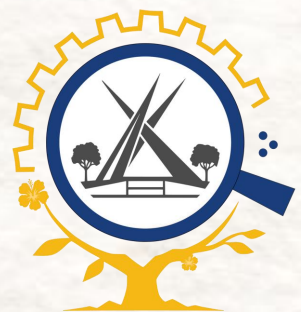
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

PREMISSAS FINAIS:

- 3 Glebas de mesmo valor
- Ajuste da diferença em terra
- Taxas de ocupação próximas
- Mata beija-flor
- Acessos individualizados
- R\$/ha das pastagens para todas as benf. Reprodutivas
- Valor médio entre laudos: benf. não reprodutivas e terras
- R\$130.871.188,38





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

RESULTADO FINAL

Patrimônio total
R\$175.611.821,16
R\$43.902.955,29 por gleba



- Glebas A, B e C – R\$43.623.729,46
- Gleba D – R\$44.740.632,78



Pagamento da diferença
R\$279.255,83

Sugestões de pagamento

- À vista
- A prazo – juros e correções
- Em animais – valor da @ no dia
- Em terra

Importante:

- Servidão recíproca vitalícia
- Convenção de condomínio



3°

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CASO 2

Fazenda A

- 319 hectares
- 1 matrícula
- R\$52,7 milhões

Fazenda B

- 779 hectares
- 13 matrículas
- R\$138,4 milhões

Fazenda C

- 1836 hectares
- 5 matrículas
- R\$233 milhões

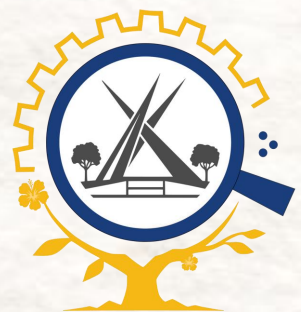
Fazenda D

- 987 hectares
- 4 matrícula
- R\$120 milhões

Fazenda E

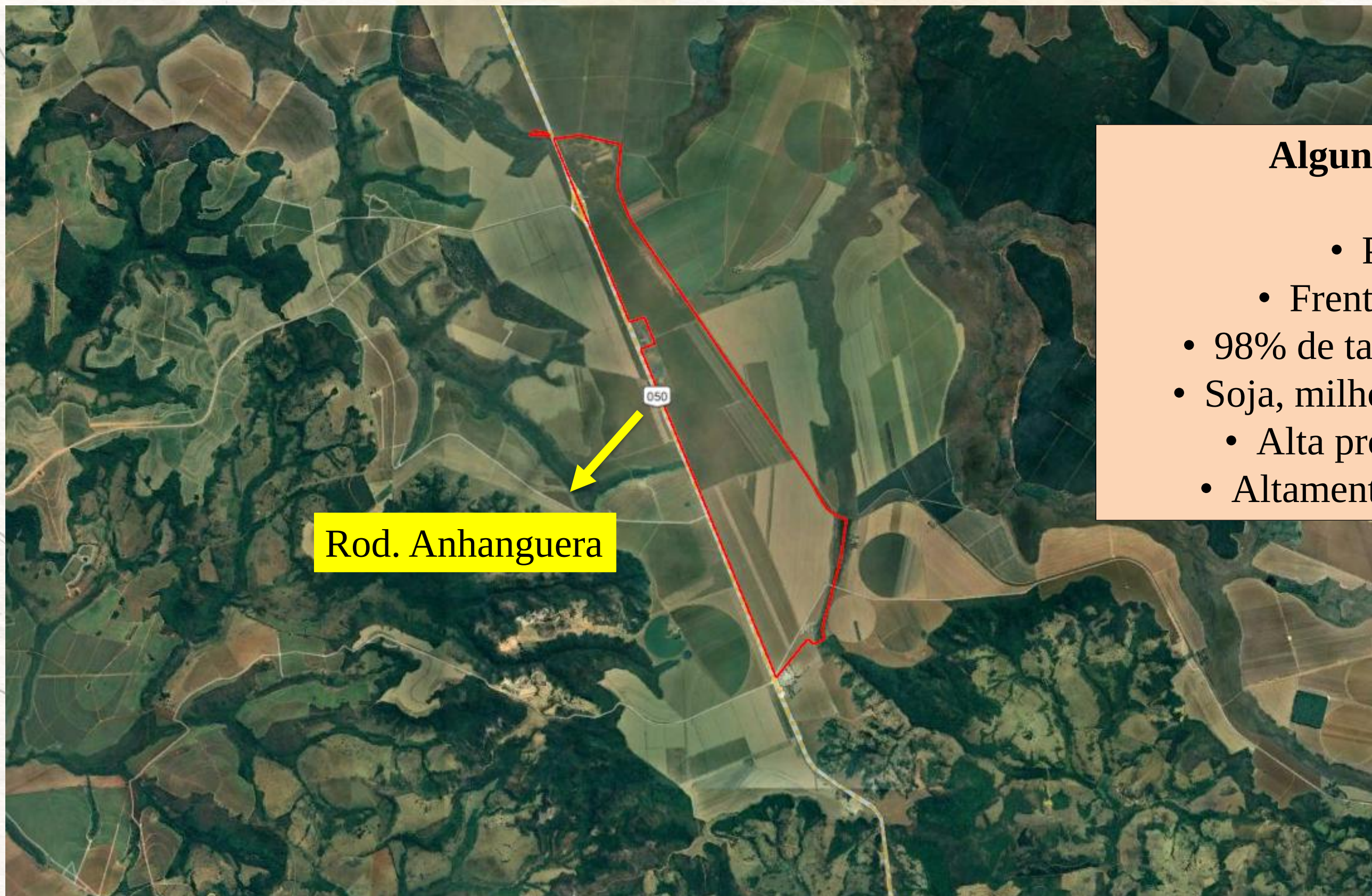
- 1130 hectares
- 1 matrículas
- R\$89 milhões

**MOTIVO DA DESAVENÇA
FAMILIAR???**



3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**



Alguns dados:

- Plana
- Frente rodovia
- 98% de taxa de abertura
- Soja, milho, trigo e sorgo
 - Alta produtividade
 - Altamente tecnificada



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

E AGORA, QUEM COMPRARIA???

- 1- Porto seco VLI – 120 ha
- 2- Triagem de carretas – 19 ha
- 3- Ferrovia
- 4- Calcário Ercal

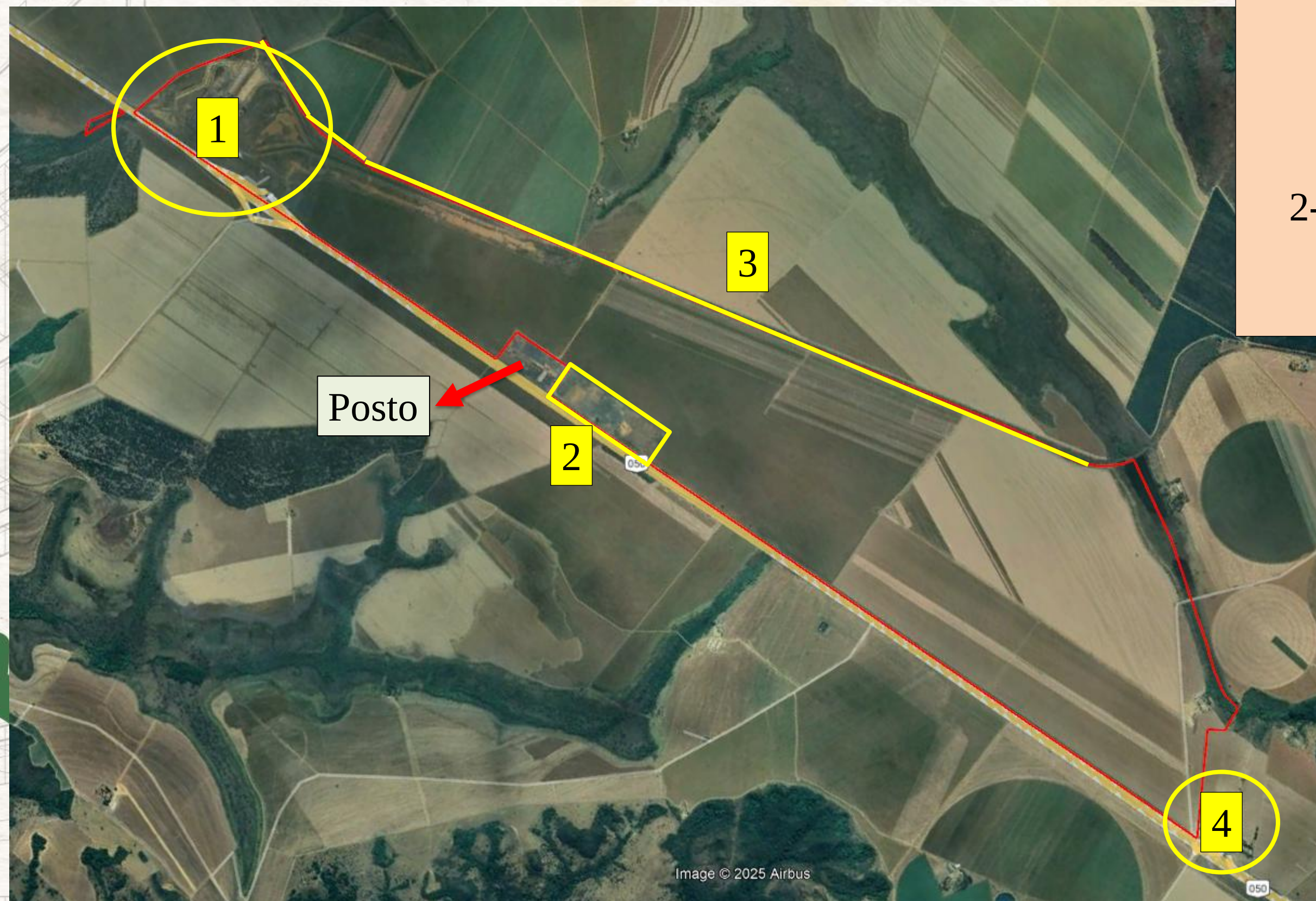
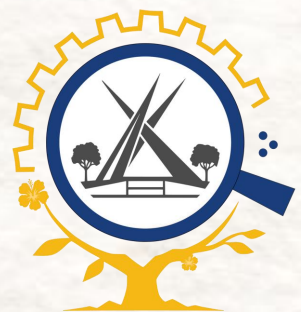


Image © 2025 Airbus



3º

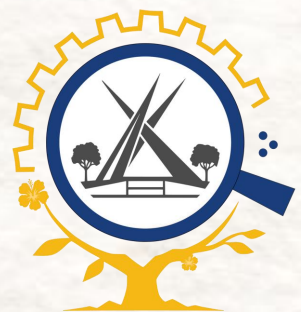
Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

HOLDING RURAL

PLANEJAMENTO
SUCESSÓRIO

PLANEJAMENTO
TRIBUTÁRIO

GOVERNANÇA
CORPORATIVA

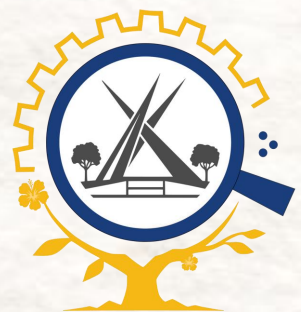


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

PRINCIPAIS VANTAGENS

- Proteção patrimonial → Redução de riscos e conflitos
- Planejamento fiscal
- Menos conflitos entre familiares / sócios → Todos envolvidos nas decisões: transparência e eficiência
- Maior confiança e credibilidade → Investimentos e crédito
- Ferramenta de sucessão familiar → Paralisação e inventário



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

NÚMEROS INTERESSANTES, MAS....

Pessoa Física

Imposto de 27,5%



Pessoa Jurídica

11,3% - contratos de arrendamento

Pessoa Jurídica

2,28% - contratos de parceria agropecuária

Pessoa física
Tributos sucessórios - morte

> R\$600.000,00 = 8%



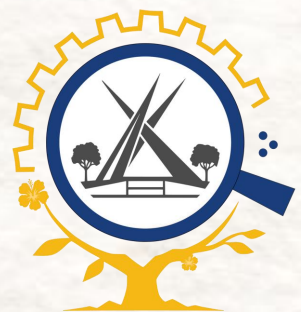
Pessoa Jurídica

3% de ITBI ???
1% do patrimônio

**SUA FELICIDADE É
PROPORCIONAL
À INSATISFAÇÃO DO
ESTADO**

FISCALIZAÇÃO

PRESCRIÇÃO DE 5 ANOS



3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

ESTUDOS DE CASO



3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

Fazenda A

- 215 hectares
- 1 matrícula

Fazenda B

- 382 hectares
- 3 matrículas

Fazenda C

- 563 hectares
- 2 matrículas

Fazenda D

- 594 hectares
- 1 matrícula

Fazenda E

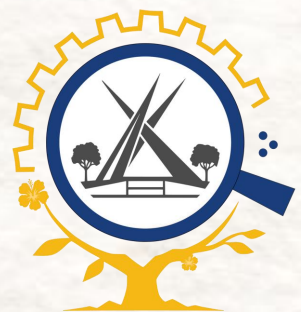
- 726 hectares
- 3 matrículas

Antes de 1969
Isenção da alíquota de 15% do IR - PF

**VENDER OU NÃO VENDER?
EIS A QUESTÃO!!!!**

Integralizar e vender depois?

Vender e integralizar
a nova propriedade?



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

Muito obrigada!!!

E-mail: contato@lobemarural.com.br

Contato: 16 98235 0216

Engenheira Agrônoma (UNESP)

Sócia proprietária da Lobema Consultoria Rural