

MARIADITA JAGUARIÚNA

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

- HABITE-SE
- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
- CAR - CCIR - INCRA

(19) 99215-4852
(19) 99184-6967

Dr. Caius Godoy (Dr. da Roça) agora aqui todas as semanas



Aos que ainda não me conhecem, meu nome é Caius Godoy, advogado e administrador de empresas com atuação exclusiva no agronegócio. De uma família de produtores rurais do interior de São Paulo, a querida Duartina, tento através do meu trabalho levar informações para dentro da porteira, sendo elas envolvendo o Direito, ou não. Hoje tenho escritório nas cidades de Campinas e Jaguariúna e com muito orgulho sou conhecido e chamado carinhosamente pelos meus amigos e clientes, como o Dr. da Roça. Espero que gostem da minha coluna semanalmente falando sobre o mundo agro e agradeço pela oportunidade do Grupo O Regional de comunicação.

E como sempre finalizo, tchaaau obrigado!!

SÓ É DONO QUEM REGISTRA. A VERDADE JURÍDICA POR TRÁS DA PROPRIEDADE.

No senso comum, a ideia de propriedade costuma estar associada à posse, ao uso ou até mesmo ao pagamento integral de um bem. Contudo, no Direito brasileiro, especialmente no âmbito do Direito de Família, Sucessões e Planejamento Patrimonial via holding, prevalece uma máxima incontornável: só é dono quem registra.

Essa afirmação encontra seu fundamento no princípio da publicidade registral, que rege o sistema de propriedade imobiliária no Brasil. Nos termos do ordenamento jurídico, a propriedade de um imóvel não se transfere com a simples assinatura de um contrato particular ou mesmo com a lavratura de uma escritura pública. A transferência da propriedade apenas se consolida com o devido registro na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Essa distinção entre posse e propriedade é crucial. Aquele que detém a posse pode exercer poderes sobre o bem, como usar, fruir ou até alugá-lo, mas não será considerado juridicamente proprietário enquanto não houver o registro formal. Em outras palavras, sem registro, há apenas uma expectativa de direito, e não a titularidade plena.

No contexto do Direito das Sucessões, essa realidade ganha contornos ainda mais sensíveis. É comum encontrar situações em que um bem foi adquirido por um membro da família, mas nunca devidamente registrado em seu nome. Quando ocorre o falecimento, surgem conflitos: o imóvel, formalmente, ainda pertence ao antigo titular constante da matrícula. Isso pode gerar entraves no inventário, necessidade de regularização prévia e até litígios entre herdeiros.

A ausência de registro também fragiliza a segurança jurídica. Imagine um indivíduo que adquire um imóvel, paga integralmente o preço, mas não registra a escritura. Se o vendedor, ainda constando

como proprietário na matrícula, vier a contrair dívidas, o bem poderá ser penhorado por credores. O adquirente, nesse caso, terá que enfrentar uma disputa judicial para resguardar seus direitos, muitas vezes longa e custosa.

No âmbito das holdings familiares, o tema se torna ainda mais estratégico. A integralização de bens imóveis ao capital social da holding exige, obrigatoriamente, o registro da transferência na matrícula do imóvel. Sem isso, o bem não pertence juridicamente à pessoa jurídica, comprometendo toda a estrutura de planejamento patrimonial e sucessório. A mera previsão contratual ou contábil não supre a exigência registral.

Além disso, o registro confere publicidade, autenticidade e eficácia erga omnes, ou seja, o direito passa a ser oponível contra todos. Trata-se de um mecanismo de proteção não apenas ao titular, mas também ao próprio mercado, garantindo transparência e confiabilidade nas relações jurídicas.

Sob uma perspectiva mais ampla, essa máxima revela uma lição importante: no Direito, a forma não é mero detalhe, mas elemento essencial para a validade e eficácia dos atos. A informalidade, tão comum nas relações cotidianas, pode custar caro quando confrontada com a rigidez necessária à segurança jurídica.

Portanto, seja na aquisição de um imóvel, na organização de um patrimônio familiar ou na estruturação de uma holding, o registro não é uma etapa burocrática dispensável, é o ato que transforma a intenção em direito real.

Em síntese, não basta pagar, possuir ou declarar: proprietário, no Brasil, é aquele que registra.

Dr. Caius Godoy, Advogado e Presidente da Comissão de Cultura, Mídia e Entretenimento da OAB Jaguariúna, e-mail: caius.godoy@adv.oabsp.org.br

Embrapa e MDA premiam agricultores por inventos com potencial de promover melhor qualidade de vida no campo

Debulhadora de feijão verde, veículo elétrico solar para pulverização e roçagem, envasadora semiautomática de mel, cultivador equipado com três enxadinhas para cobertura em substituição ao uso da carpeleira e motocicleta adaptada como triciclo para uso por pequenas propriedades rurais (foto abaixo) no lugar de tratores de alto custo. Essas e outras invenções foram selecionadas no 1º Concurso Nacional de Inventos de Máquinas, Equipamentos e Implementos voltados à realidade da agricultura familiar, que mobilizou criadores de todas as regiões do País e recebeu 242 inscrições.

São inventos de autoria de agricultores e empreendedores da agricultura familiar que têm como objetivo serem utilizados em pequenas propriedades rurais para melhorar o manejo, aumentar a produtividade e a renda, reduzir a penosidade e assegurar mais qualidade de vida ao homem do campo. São, enfim, soluções pensadas para enfrentar desafios cotidianos da produção no campo, como reduzir o esforço físico do trabalho, melhorar processos produtivos e ampliar a eficiência das atividades agrícolas. O resultado final do concurso já está disponível na página oficial da iniciativa - www.embrapa.br/concurso-de-inventos.

A premiação será entregue aos inventores nesta terça-feira, dia 17, na Feira Nacional de Máquinas e Tecnologias para a Agricultura Familiar que ocorrerá até quarta, 18, na Expo Dom Pedro, em Campinas (SP). Os equipamentos (protótipos) estarão expostos no local da premiação. Veja a programação completa do evento aqui.

Inclusão produtiva

Promovida pela Embrapa, Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar (MDA) e Conab, a Feira é um marco para a inovação e a mecanização do setor produtivo rural, reunindo lideranças governamentais, entidades de pesquisa, setor industrial, agricultores e cooperativas em prol do fortalecimento da soberania alimentar brasileira. Tem como objetivo promover o acesso a tecnologias e máquinas, reafirmando o compromisso do governo federal com a inclusão produtiva, o desenvolvimento sustentável e a valorização da agricultura familiar como pilar da economia nacional.

Embrapa lança com parceiros 2 catálogos de máquinas e equipamentos

Durante a feira, será lançada a página Mecaniza Social - www.mecaniza.social.br - um espaço virtual onde estão disponíveis dois catálogos - Catálogo Tecnológico da Sociobioeconomia e Catálogo de Máquinas e Equipamentos da Agricultura Familiar.

O Catálogo da Sociobioeconomia traz inventos importantes que têm como objetivo contribuir para a melhoria das condições de trabalho na Amazônia Legal, em especial para as cadeias do açaí, babaçu, castanha-da-amazônia e cupuaçu. Um exemplo é o trabalho de estudantes do ensino médio do Instituto Federal do Maranhão e do Instituto Estadual do Maranhão. Os grupos, respectivamente sob orientação dos professores Fernando Tocantins e Felipe Borges Pereira, desenvolveram uma colheitadeira manual de coco babaçu e uma estufa para secagem do mesocarpo do babaçu, a partir de demandas de quebradeiras de coco.

Ainda na cadeia do babaçu, destaca-se o equipamento de uso individual acionado manualmente através de alavanca. Iniciativa da Embrapa Maranhão, o equipamento foi desenvolvido para melhorar ergonomicamente as condições de trabalho. Na foto ao lado, quebradeiras de coco de babaçu trabalham com o equipamento.

A plataforma de colheita de açaí com debulhador hidráulico é outro protótipo desenvolvido por um produtor rural para reduzir a penosidade da colheita do açaí cultivado em terra firme. Trata-se de uma carretinha rebocável por trator, com estrutura em aço e fechamento em madeira. Graças à técnica aplicada, não é necessário o uso de gancho junto a foice, pois o corte é direcionado de forma precisa, fazendo com que o cacho caia diretamente dentro das asas da plataforma. Trata-se da Plataforma BIO-1, um equipamento agrícola semimecanizado projetado para a colheita eficiente do açaí em sistemas de plantio solteiro (uma estipe). Combina segurança, agilidade e baixo desperdício, sendo ideal em plantas de médio a grande porte.

A analista da Embrapa Amazônia Oriental (Belém/PA), Mazillene Borges, trabalhou na prospecção de equipamentos e protótipos que compõem o Catálogo Tecnológico da Sociobioeconomia das cadeias produtivas do açaí e do cupuaçu.

“Conhecer a realidade de como produtores, extrativistas e agricultores familiares das cadeias do açaí e do cupuaçu estão criando alternativas para melhorar a produção dos produtos da biodiversidade foi uma grande experiência. Fizemos a prospecção em seis estados da Amazônia: Roraima, Amapá, Acre, Tocantins, Rondônia e Amazonas. Foi uma equipe multidisciplinar, com cinco unidades da Embrapa”, relata Mazillene Borges.

O trabalho de prospecção consistiu em fazer o levantamento das cadeias de produção, identificando a quantidade produzida e comercializada, em seguida, a equipe buscou conhecer os equipamentos que usavam na coleta e produção e que estão no mercado. Foram identificados motosserras, roçadeiras, modelos de motos de embarcação para transporte do açaí das áreas de manejo para comercialização, bem como as agroindústrias estão fazendo seus próprios equipamentos. Também foram visitadas pequenas indústrias metalúrgicas instaladas no Pará para produzir máquinas para as agroindústrias.

“O mais fantástico foi perceber como as pessoas foram se atentando para essas necessidades e inventando máquinas para atender a demanda do processamento industrial do açaí, por exemplo”, conta a analista. Com este trabalho, foi possível identificar mais de 25 modelos de equipamentos inventados pelos produtores para colher o açaí, melhorar a produtividade e a penosidade do trabalho. E por fim, levantamos também a questão da segurança do trabalho, as necessidades e lacunas tecnológicas que precisamos ficar atentos”, afirma.

Família de inventores

A foto acima traz o apanhador de açaí (vara) - uma ferramenta criada pelo extrativista Edilson Cavalcante Costa (camisa rosa) de Abaetetuba, no Pará, para facilitar a coleta do fruto na floresta, que ainda se encontra em desenvolvimento, ou seja, já existe o protótipo, e necessita de parceria para ser replicado em maior quantidade. Na foto, Mazillene Borges, entre Edilson Costa e o filho que também é inventor. Ele criou o debulhador de cacho de açaí.

No catálogo, também é possível conhecer e adquirir o classificador de castanha-da-amazônia com separador de cascas, que classifica as amêndoas por tamanho no processamento. O classificador de castanha-da-amazônia encontra-se disponível para comercialização.

Catálogo de Máquinas para a Agricultura Familiar

Além das inovações para as cadeias da sociobiodiversidade, a plataforma integra o Catálogo de Máquinas para a Agricultura Familiar. Esta seção reúne ativos estratégicos como máquinas de plantar alho e colhedoras de espigas de milho, focadas no ganho de eficiência produtiva. A estrutura do portal foi desenhada para facilitar o acesso ao mercado, conectando o homem do campo a empresas parceiras e agentes financeiros, garantindo que a tecnologia chegue à ponta com o suporte de instituições como o BNDES.

“Os catálogos estão disponíveis em um ambiente virtual desenvolvido pela Embrapa que também realizou o mapeamento, a seleção e a caracterização dos equipamentos indicados no site Mecaniza. Queremos ofertar ao produtor rural um espaço onde ele se sinta seguro para fazer suas aquisições”, explica Daniel Papa, analista da Gerência-Adjunta de Inclusão Socioprodutiva e Digital da Embrapa, e coordenador do projeto de criação do catálogo.

Segundo ele, as soluções tecnológicas dos inventores estão organizadas em dois grandes grupos, o Catálogo de Máquinas e Equipamentos da Agricultura Familiar, trabalho realizado pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, em parceria com a Embrapa. E o Catálogo Tecnológico da Sociobioeconomia, trabalho realizado pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços - MDIC.

AgroNotícias

Mauricio Picazo Galhardo



LIMA ÁCIDA TAHITI

A lima ácida 'Tahiti' — uma das frutas mais produzidas no Brasil — apresenta sazonalidade definida, com maior oferta no primeiro semestre e menor produção, porém com preços mais elevados no período de julho a novembro. Nesse contexto, o manejo e, principalmente, a escolha do porta-enxerto são fatores determinantes para o sucesso da cultura, influenciando produtividade, vigor, qualidade dos frutos, resistência a doenças e tolerância ao déficit hídrico, o assunto foi tema da palestra da pesquisadora do Instituto, Mariângela Cristofani Yaly no 26º Dia do Limão Tahiti e a 7ª Expolimão, (9/4), em Bebedouro, SP.

ROTAS RURAIS - 7 ANOS

Na última semana de março, a coordenadora do Instituto de Economia Agrícola (IEA-APTA), Priscilla Fagundes, visitou a sede do Google na capital paulista para celebrar os sete anos de cooperação do programa Rotas Rurais. A parceria, iniciada em março de 2019, vem resolvendo um dos maiores gargalos do campo: a falta de endereçamento oficial em áreas remotas.

NOVA FRONTEIRA PARA O AGRO PAULISTA

O acordo entre a União Europeia e o Mercosul, que já entra em vigor no dia 1º de Maio, representa um marco histórico para a economia brasileira e, em especial, para o agronegócio de São Paulo, principal potência produtiva e exportadora do país. Após mais de duas décadas de negociações, o tratado abre acesso preferencial a um mercado de cerca de 720 milhões de consumidores, com redução gradual de tarifas e diminuição de barreiras comerciais.

MANGA

Na semana passada, pela primeira vez após dois meses, o preço da manga palmer apresentou uma leve reação em todo o território nacional. De acordo com o Hortifruti/Cepea, a oferta restrita e o aumento da procura pela fruta deram impulso às cotações. Segundo pesquisadores do Hortifruti/Cepea, apesar da valorização, não é possível assegurar que as próximas semanas mantenham a tendência de avanço.

CONSERVAÇÃO DO SOLO

Cuidar do solo é cuidar da vida. Com

esse propósito, técnicos das Casas da Agricultura ligadas à CATI Regional Fernandópolis participaram de uma capacitação, no dia 31 de março, sobre o Boletim 100, publicação técnica do Instituto Agrônomo (IAC) — referência na área de conservação do solo -, reforçando práticas sustentáveis que impactam diretamente a produtividade agrícola e a preservação dos recursos naturais.

PREVISÃO CLIMÁTICA: ABRIL

Prognóstico agroclimático para o período de abril, maio e junho de 2026. Região Sudeste, a previsão climática indica acumulados de chuva abaixo da média climatológica em São Paulo com destaque para áreas ao sul de São Paulo, onde são previstos volumes de chuva até 13 50 mm abaixo da média. Nas demais áreas da região deve predominar um padrão próximo ou levemente acima da média climatológica.

ABERTURA DE NOVO MERCADO

Representantes da Defesa Agropecuária da Secretaria de Agricultura e Abastecimento (SAA) participaram, de auditoria realizada pela Organização Nacional de Proteção Fitossanitária (ONPF) de Cuba que através de dois representantes, Rafael Antonio Dortas Perez e Ines Graciela Diaz Aquino, está no Brasil para verificar sistemas de produção vegetal — produção e consolidação - com vistas a abertura de novo mercado e possível importação, no caso de São Paulo, da lima ácida tahiti e também da laranja.

CONSELHO SUPERIOR DO AGRONEGÓCIO

Uma nova reunião do Conselho Superior do Agronegócio (Cosag) da Fiesp contou com a participação de membros do Conselho Superior de Comércio Exterior (Coscecx) da entidade e de representantes da agroindústria brasileira para analisar os reflexos da crise entre Irã e EUA/Israel. A senadora Tereza Cristina, presidente do Cosag, destacou que o Oriente Médio é um destino estruturante para a produção brasileira e alertou para a escalada de custos causada pela tensão internacional, que ameaça pressionar para cima a inflação no Brasil. (Com informações de assessorias)

Mauricio Picazo Galhardo é jornalista

Dia mundial do café: São Paulo é destaque com rota turística e novas pesquisas



Nesta terça-feira (14), dia mundial do café, o Governo de SP destaca a importância do grão para o estado e suas iniciativas para impulsionar o produto. Cerca de 80% a 90% dos cafezais com café tipo arábica plantados no Brasil são com materiais do Instituto Agrônomo, órgão do Governo de São Paulo. Além disso, São Paulo possui o maior cafezal urbano do mundo, localizado na capital paulista.

A previsão estimada para a safra 2025/26 é de 4,7 milhões de sacas de 60 kg, o equivalente a 282,7 mil toneladas de café, um aumento de 5,8% em relação à safra anterior. Segundo o Instituto de Economia Agrícola, o grão é o 5º produto com maior Valor de Produção Agropecuária (VPA) no estado de São Paulo, com R\$ 9,6 bilhões.

A Diretoria de Assistência Técnica Integral (CATI) Regional de Franca é destaque com a produção de 2 milhões de sacas, mantendo a liderança estadual, representando 57,4% do total colhido. Somando 1,1 milhão de sacas (23,6%) colhido na CATI Regional de São João da Boa Vista, ambas perfazem 4/5 de toda a produção estadual.

Conheça as iniciativas do Estado:

Rotas do Café

As Rotas do Café de São Paulo completam 1 ano impulsionando o turismo no setor cafeicultor. A iniciativa, coordenada pela Casa Civil e pela InvestSP, é desenvolvida pelas secretarias de Agricultura e Abastecimento (SAA), Turismo e Viagens (Setur-SP), Desenvolvimento Econômico (SDE) e Cultura, Economia e Indústrias Criativas.

São 57 atrativos turísticos ligados ao grão em 25 municípios paulistas, resultando em cinco rotas inéditas, além de destinos cafeeiros independentes. Entre as atrações turísticas estão fazendas de antigos barões do café, museus históricos, cafés premiados internacionalmente e centros de pesquisa abertos

à visitação.

As rotas estabelecidas são:

Rota Cuesta, Itaqueri e Tietê Paulista (que abrangem municípios como Brotas, Dois Córregos e Dourado);

Rota Circuito das Águas Paulista (Serra Negra, Monte Alegre do Sul, Amparo e Campinas);

Rota Mantiqueira Vulcânica Paulista (Caconde, Espírito Santo do Pinhal e Águas da Prata);

Rota Mogiana Paulista (Franca, Pedregulho, Patrocínio Paulista e Cristais Paulista);

Rota Alta Paulista (Marília e Garça).

IAC

O Instituto Agrônomo (IAC-APTA) contribui com a cafeicultura brasileira com os programas de melhoramento por materiais genéticos, como cultivares imunes à ferrugem e tolerantes à seca. Também realizam ações sobre cafés especiais, e fazem transferência de tecnologia por meio das redes digitais.

Programa Paulista da Agricultura de Interesse Social (PPAIS)

O café faz parte do Programa Paulista da Agricultura de Interesse Social – PPAIS, uma ação do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Itesp, que visa estimular a produção a garantir a comercialização dos produtos da agricultura familiar paulista. A inclusão do grão no programa corroborou com um montante maior que do ano anterior, totalizando em R\$ 53 milhões movimentados pela iniciativa em 2025.

Concurso do Café

A Secretaria de Agricultura e Abastecimento (SAA) realiza, por meio da Diretoria de Assistência Técnica Integral (CATI), concursos estaduais sobre a qualidade do café. Na 24ª edição do concurso, foram premiados os 50 melhores cafés do estado nas categorias: arábica natural, arábica cereja, descascado, arábica fermentado, arábica orgânico e canephora.

AGRO CARTOON

PICAZO

NO MANEJO DA LIMA ÁCIDA 'TAHITI', O PORTA-ENXERTO É BOM PARA A CULTURA, PRODUTIVIDADE, QUALIDADE, RESISTÊNCIA A DOENÇAS E TOLERÂNCIA AO DÉFICIT HÍDRICO



JORNALISTA VOLUNTÁRIO

DESENHO: VECTEEZY / INTERNET

ABRIL 12/6

FACEBOOK.COM/MAURICE.PICAZO