ESTANCIA CASA BLANCA

La propiedad rural Casa Blanca posee un área total de 265,6206 ha, distribuidos en dos fracciones de 219,599 hace y 46,0216 hay, conforme mapa adjunto.

En cuanto a las propiedades rurales del municipio se considera de tamaño medio.

Ubicación: Su frente principal (del área más grande con la sede) se encuentra en la RS608, distante 10,5 km de la ciudad de Pinheiro Machado y 23 km de la ciudad de Piedras Altas.

mejoras:

Tiene un galpón, con estructura de hormigón prefabricado y piso de hormigón, con 240 m² (12x20m); teniendo a su alrededor por el sur y el este, galpones adyacentes midiendo 144m² (4x16m y 4x20m). Superficie total de galpón y accesorios 384 m².

Con dos casas, una con sala de estar-comedor con chimenea, cocina, tres suites, área de servicios y baño de servicio, teniendo una baranda de 3m de ancho por dos lados (en el frente oeste y en el lateral sur), midiendo esta primera casa de 230 m².

La otra casa, histórica, construida alrededor de 1790, tiene paredes externas con 70 cm de espesor, con sala, suite, comedor, dormitorio, cocina y más una suite pequeña, además de un patio totalmente amurallado con albañilería de piedra, en el espacio entre estas dos casas existe un salón con 90m², con barbacoa y horno para panes.

Tiene una casa para empleados con sala-cocina con chimenea, dormitorio grande y baño y dependencia para depósito.

Otras construcciones existentes que apoyan la actividad rural:

- Mangueras (corrales) con brete y tronco de contención cubiertos, baño de aspersión con motor trifásico, balanza para dos animales, cubierta, casa para medicamentos e inseminación, todo dentro de un manguito circular de piedra.

- Tres silos trinchera para silaje, siendo dos revestidos de albañilería y revoque con impermeabilizante, y un bien mayor, para usar con revestimiento de plástico, propio para silaje.

Topografía / Relieve y tipo (s) de suelo:

Inicialmente esa área, en su mayor parte constituida por coxilhones, fue elegida por ser propia para Viticultura, lo que pretendíamos implantar. Se encuentra en el Paralelo 31, propicio al plantío de viníferas finas.

Gran parte de la propiedad es cultivable, 150 a 180 hay, donde predomina suelo rojo amarillo podzólico. Suelos bien drenados y profundos.

Posee una parte muy pequeña con una pendiente más acentuada y arenosa, donde se indicaría el uso para el cultivo de olivos y / o de la pecera

Energía eléctrica instalada y disponible:

La propiedad utiliza energía eléctrica de la CEEE y cuenta con un transformador de 45 KVA, trifásico.

Disponibilidad de agua y sus posibilidades de captación adicionales

Tiene una cisterna de 60 m³ que almacena agua potable en todas las estaciones del año y posteriormente el agua es bombeada por un motor eléctrico para una caja de agua metálica y con torre metálica con la capacidad de 10.000 litros.

Posee un arroyo fuerte, llamado Arroio do Salso y una sanga, afluente de ese arroyo, llamada Sanga de los Vímenes, que proporcionan agua a gran parte de los potreros de la propiedad.

Cercas externas e internas:

Las cercas externas son de alambre convencional en óptimo estado de conservación con seis hilos de alambre y postes de 12 en 12 metros.

Las cercas internas son, en su gran mayoría formada con cuatro hilos, siendo tres electrificados y una tierra. Algunas cercas internas se fijan con seis hilos de alambre.

Número de potreros y divisiones:

Hay 24 potreros como estructura básica, inicial, rodeada por alambre tradicional, de los cuales algunos fueron teniendo su contorno sustituido por cercas electrificadas. E internamente son subdivididos por cercas eléctricas, según la necesidad del uso.

Culturas (producción por hectárea):

La productividad de maíz silaje en la propiedad es de 50 toneladas por hectárea.

Levantamiento topográfico y Geo-referenciación.

Se realizó un análisis topográfico planialtimétrico detallado georeferenciado en marzo de 2002 y con la finalidad de registrar en la oficina el geo-referenciamiento, se hizo nueva medición en enero de 2016. Se quedó listo con firmas de los linderos en abril de 2018.

No hemos efectuado el registro, pues estamos aguardando la documentación del DAER referente a un área estrecha, que fue tomada cuando la construcción de la RS 608 y que precisa en la Oficina de Registro de Inmuebles ser apuntada antes de nuestra nueva medición de nuestra área remanente.

Valoración / Forma de pago

- R $ 3.453.000,00 - que equivale a R $ 13.000,00 / ha

Se acepta escuchar propuestas de pago a plazo, sujeto a aprobación de registro, valor sustancial (50%) como entrada de negocio, plazo no muy largo (1 + 2), aumentos de intereses en el plazo, escritura al final del pago, pago de comisiones a medida que se reciban las parcelas.

|  |
| --- |
| **ÁREA TOTAL DE LA PROPIEDAD CASA BLANCA- PINHEIRO MACHADO, RS, BRASIL** |
|  | Área Aprovechable | Área Inaprovechable |
| Área(há) | Pasturas Nativas(há) | MonteNativo(há) | Tajamar(há) | Bañado(há) | Construcciones(há) |
| 219,599 ha | 177,4289 ha | 38,2195 ha | 0,8766 ha | 2,96 ha | 0,114 ha |
| 46,0216 ha | 39,60 ha | 6,35 ha | 0,0637 ha | 0 | 0 |
| 265,6206 ha | 217,0289 ha | 44,56 ha | 0,9403 ha | 2,96 ha | 0,114 ha |
| 100 % | 81,70 % | 16,80 % | 0,35 % | 1,11 % | 0,04 % |