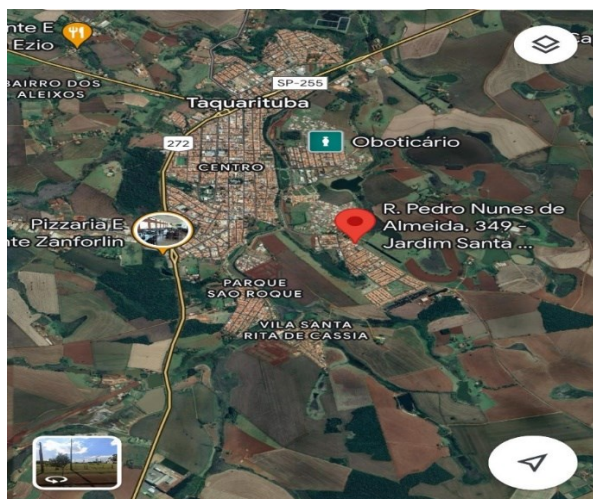


AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 1.019 DO CRI TAQUARITUBA - SP.

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

Este relatório apresenta a avaliação do imóvel localizado na Rua Pedro Nunes de Almeida, altura do nº 349, Jardim Santa Virginia, Taquarituba - SP, registrado sob nº 1.019 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taquarituba. Apesar do registro inicial como imóvel rural no INCRA, consideramos a avaliação como imóvel urbano devido à sua integração à infraestrutura urbana circundante, incluindo asfalto, rede elétrica e proximidade com áreas de comércio, serviços e imóveis residenciais. A decisão de classificar o imóvel como URBANO, conforme mencionado anteriormente, seguiu as diretrizes estabelecidas pela NBR 14.653-2, levando em conta a infraestrutura disponível, o zoneamento municipal, o uso predominante da área e outras características relevantes.



2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Classificação: Imóvel rural, mas dentro do perímetro urbano.

Cadastro no INCRA: 620025018970-3.

Matrícula: nº 1.019 do Registro de Imóveis da Comarca de Taquarituba.

Zoneamento: ZONA 03 - Amarela, com predominância residencial, de comércio e de



GLOBO LEILÕES

Responsabilidade Social e Ambiental

serviços.

Topografia: Plana.

Acesso: Público, via asfaltada.

Infraestrutura: Rede elétrica e abastecimento de água.

Área Total: 24.200 m².

3- CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Casa de Pequeno Porte:

Área Construída: 25 m².

Valor Estimado: R\$ 15.000,00.

Galpão em Alvenaria:

Área Construída: 144 m² (12 x 12 metros).

Valor Estimado: R\$ 20.000,00.

Estado de Conservação: Mau.

Galpão Sem Paredes:

Área Construída: 300 m² (30 x 10 metros).

Valor Estimado: R\$ 3.000,00.

Estado de Conservação: Péssimo.

Torre de Água:

Capacidade: 30 mil a 50 mil litros.

Valor estimado: R\$ 10.000,00 (usado).

4- ESTADO DO TERRENO

Posição em relação à rua: No mesmo nível.

Superfície: Seca.

Estado: Com pasto.

Elementos Valorizantes: Proximidade a supermercados e comércios.

Elementos Desvalorizantes: Córrego ao fundo, com histórico de infestação de insetos e roedores.

5- CONTEXTO DO MUNICÍPIO

População

A população de Taquarituba, localizada no estado de São Paulo, é de aproximadamente 123.000 habitantes, segundo dados do IBGE de 2020.

Economia

A economia de Taquarituba é diversificada, com destaque para a indústria de transformação, serviços e comércio. A cidade é conhecida por suas fábricas de móveis, confecções e alimentos. Além disso, a agricultura também é uma atividade importante na região, com culturas de café, cana-de-açúcar e frutas.

Índice de Analfabetismo

O índice de analfabetismo em Taquarituba é de 4,4%, o que é considerado baixo em comparação com outras cidades do Brasil. Isso significa que apenas cerca de 4,4% da população adulta não tem habilidades de leitura e escrita.

Histórico

A palavra Taquarituba (do tupi, takûar-i-tyba) significa, em tupi, ajuntamento de taquaris, taquarizal. Os taquaris que, até hoje, podem ser encontrados ao longo de alguns trechos do Rio Taquari que significam em tupi, pequenas taquaras, ou, antes, pequena taquara, já que não existe o plural nesta língua indígena (de takûara, taquara; e de i - pequeno). Trata-se de uma planta da família das euforbiáceas, cujos ramos ocos servem de canudos para vários fins. Já a outra palavra da composição é tyba, que quer dizer ajuntamento, reunião ou abundância.

Taquarituba foi fundada em 1886, por Francisco Ferreira Loureiro, que procedente de Itapeva, adquiriu uma parte das terras da Fazenda Lageado, do então, Município João Batista do Rio Verde, hoje Itaporanga.

Com a denominação de “Formiguinhas do Taquary”, por ato de 10 de outubro de 1889, foi criado o Distrito Policial. O Distrito de Paz, com a denominação de “São Roque do Taquary”, foi criado pela Lei Estadual nº. 461, de 1º de dezembro de 1896, vindo a ter o



GLOBO LEILÕES

Responsabilidade Social e Ambiental

nome de TAQUARY, pela Lei Estadual nº. 975, de 20 de dezembro de 1905.

Pela Lei Estadual nº. 1038, de dezembro de 1906, teve sua sede elevada à categoria de Vila e de acordo com a divisão administrativa do Brasil, refere-se ao ano de 1911, Taquary figura como Distrito do Município de Itaporanga.

A Lei Estadual nº. 2097, de 24 de dezembro de 1925, criou o Município, como território desmembrado do Município de Itaporanga e elevou-se a sede Municipal à categoria de Cidade.

O Município foi solenemente instalado no dia 14 de março de 1926 sob a presidência do então Juiz de Direito de Capivari, Dr. Alcides Almeida Ferrari, que foi convidado pelo povo de Taquary, especialmente para esse fim.

Em virtude do Decreto-lei Estadual nº. 14344, de 30 de novembro de 1944, que fixou o quadro da divisão territorial administrativo-judiciária do Estado de São Paulo, vigente no período de 1945-48, o município passou a denominar-se TAQUARITUBA, permanecendo composto de um só distrito: o de Taquarituba ex-Taquary, nome que constava até então

Topografia

Taquarituba está localizada na região sudeste do estado de São Paulo, a uma altitude média de 640 metros acima do nível do mar. A cidade é cercada por montanhas e florestas, o que proporciona um clima temperado e uma paisagem natural bela.

Qualidades

Taquarituba é conhecida por suas qualidades naturais, como a beleza da natureza, a diversidade de flora e fauna, e a qualidade do ar e da água. Além disso, a cidade também é apreciada por suas festas e eventos culturais, como o Festival de Música e Dança e o Festival de Cinema.

6- AVALIAÇÃO COMPARATIVA

IMÓVEIS COMPARATIVOS



GLOBO LEILÕES

Responsabilidade Social e Ambiental

Imóvel 01: Área: 429,00 m² / Valor: R\$ 350.000,00 / [Link](#)

Imóvel 02: Área: 282,00 m² / Valor: R\$ 200.000,00 / [Link](#)

Imóvel 03: Área: 355,35 m² / Valor: R\$ 230.000,00 / [Link](#)

Imóvel 04: Área: 276 m² / Valor: R\$ 210.000,00 / [Link](#)

Imóvel 05: Área: 1.000 m² / Valor: R\$ 140.000,00 / [Link](#)

Imóvel 06: Área: 276,44 m² / Valor: R\$ 210.000,00 / [Link](#)

Imóvel 07: Área: 250,00 m² / Valor: R\$ 75.000,00 / [Link](#)

7- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do Terreno (24.200 m² × R\$ 590,41): R\$ 14.287.922,00.

Valor das Benfeitorias:

Casa: R\$ 15.000,00

Galpão em Alvenaria: R\$ 20.000,00

Galpão Sem Paredes: R\$ 3.000,00

Torre de água: R\$10.000,00

Soma Total (Terreno + Benfeitorias): R\$ 14.287.922,00 + R\$ 15.000,00 + R\$ 20.000,00 + R\$ 3.000,00 + R\$10.000,00 = **R\$ 14.335.922,00**



GLOBO LEILÕES
Responsabilidade Social e Ambiental

8- FOTOS DO IMÓVEL



De frente a diversos comércios



Torre de Água



Galpão em Alvenaria



GLOBO LEILÕES
Responsabilidade Social e Ambiental



Fundos do imóvel



Galpão sem paredes



Casa

9- CONCLUSÃO

Com base nas características do imóvel, sua integração à infraestrutura urbana, e conforme as diretrizes da NBR 14.653-2 da ABNT, o valor do imóvel de 24.200 m², localizado na Rua Pedro Nunes de Almeida, nº 349, Jardim Santa Virginia, Taquarituba - SP, é estimado em aproximadamente **R\$ 14.335.922,00 (quatorze milhões e trezentos e trinta e cinco mil e novecentos e vinte e dois reais)**. Este valor reflete as condições atuais de mercado e a classificação como imóvel urbano, considerando sua localização e uso potencial.

Este relatório considera todas as benfeitorias, infraestrutura disponível e a localização do imóvel dentro do perímetro urbano, o que agrega valor ao mesmo, mesmo sendo classificado como rural.

Cassia Negrete Nunes Balbino

Leiloeira Oficial

Jucesp nº1.151