

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1ª Vara Federal de Rib. Preto - 2ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo
Execução Fiscal nº 0007907-72.2016.403.6102 Mandado nº 0201.2017.00679
Exeqüente: FAZENDA NACIONAL
Executado: Sociedade Recreativa e de Esportes de Ribeirão Preto
CNPJ: 55.985.857/0001-08
Localização dos bens: Avenida Nove de Julho n.º 299
DEPOSITÁRIO: Aguinaldo Rodrigues da Silva
Valor do débito: R\$ 906.561,16

Eu, Cristiane Andrea Goes Ribeiro Benedito – RF 6522, oficial de Justiça Avaliadora Federal infra-assinada, em cumprimento ao respeitável Mandado de Avaliação e intimação, expedido nos autos da ação em epígrafe, dirigi-me ao endereço de localização do bem e procedi à sua avaliação conforme a seguir descrito:

Descrição conforme consta na **MATRÍCULA 115.261 (1º CRI local)** e Termo de Penhora:

- Um campo de esportes na Praça Luiz de Camões, nesta cidade, sede do Comercial Futebol Clube, devidamente murado, que mede pela aludida Praça Luiz de Camões 112 metros de frente, por 153 metros de frente ao fundo, confrontando na frente com a referida Praça Luiz de Camões, de um lado com o prolongamento da rua Tibiriçá, e outro com a rua Visconde de Inhaúma, e nos fundos com a Avenida Nove de Julho, com todas as suas benfeitorias e dependências constituída por campo de futebol, quadra de tênis, quadra de cestobol, arquibancadas, vestiários, um pequeno prédio existente e mais dependências, inclusive acessórios, troféus e a piscina mantida pela Prefeitura Municipal desta cidade. Imóvel matriculado no 1º CRI local sob n.º 115.261.

Obs: A descrição acima está conforme consta na parte inicial da Matrícula 115.261 (1º CRI local)

AVERBAÇÃO Av1/115.261 foi adicionado e faz parte da descrição do imóvel que: “no terreno adquirido pela Transcrição 4.620-fls. 26, livro D, à Rua Tibiriçá nº 70 do emplacamento municipal, demoliu as antigas construções (arquibancadas etc) e as substitui por moderna piscina e vestiário, quatro quadras de tênis e vestiário, uma quadra de bola ao cesto e outra de voleibol, vasto ginásio e mais benfeitorias e acessórios, tudo de acordo com as plantas aprovadas e arquivadas na Diretoria de Obras da Prefeitura Municipal; ... ainda que: a) o imóvel transcrito tem o atual nº 278 da Rua Bernardino de Campos, não constando na Prefeitura numeração anterior para a Rua Tibiriçá, rua essa que nesse quarteirão foi fechada e entregue a área para uso da Sociedade ligando o próprio terreno anexo. b) a construção da sede de Campo, conforme planta nº 214 Ribeirão Preto, 17 de

junho de 1963. Por petição de 14 de junho de 1963 e alvará de habite-se apresentado, a Sociedade Recreativa e de Esportes de Ribeirão Preto, autorizou a averbação na transcrição retro, para ficar constando que edificou o prédio nº 278 da Avenida Nove de Julho. Por petição do dia 10 de novembro de 1965 a Sociedade Recreativa e de Esportes de Ribeirão Preto requereu averbação na transcrição retro, para ficar constando que em terreno constante da mesma, foi edificado um prédio que recebeu o atual número 299 da Avenida Nove de Julho e não o número 278. Por Escritura pública de 06 de fevereiro de 1968, nas Notas 20º Tabelião da Comarca da Capital deste Estado e certidão municipal arquivada, foi averbado para ficar constando que em parte do terreno objeto desta, acha-se em construção um prédio destinado para balneário e vestiário e finalidades afins do clube, prédio esse sob o nº 298 do atual emplacamento da Rua Bernardino de Campos. PROPRIETÁRIA: Sociedade Recreativa e de Esportes de Ribeirão Preto. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Rib. Preto sob o número 3.182.

Descrição conforme constatação:

- Entrada pela Av. Nove de Julho, 299, com estacionamento na frente;
- Guarita, 2 salas de recepção, catracas e portas de entrada, inclusive entrada social com amplo hall.

1. ADMINISTRAÇÃO

1.1 Térreo:


- a) Multiatendimento: três salas e um banheiro;
- b) Depto. Social: três salas e um ambiente de espera;
- c) Depto Financeiro: duas salas;
- d) Depósito: duas salas;
- e) Uma copa;
- f) Uma portaria tipo guarita.

1.2 PISO Superior

- a) Hall
- b) Depto Jurídico – uma sala;
- c) Depto. de Compras – uma sala;
- d) Presidência – uma sala;
- e) Diretoria – uma sala, hall e um banheiro;
- f) Depto. de Marketing – uma sala com banheiro;
- g) Uma sala com banheiro.

2. ÁREA SOCIAL

2.1. Térreo

- a) Uma área para loja;
 - b) Uma área para Lanchonete, “tipo Café”;
 - c) Uma sala de recreação infantil;
- 

- 69
- d) Quatro áreas com banheiros (duas femininas e duas masculinas);
 - e) Um salão de festas (antiga Boate Sunshine/Capacidade: 654 pes.);
 - f) Um restaurante com recepção, câmara fria, três áreas de sanitários (masculino, feminino e deficiente), uma cozinha industrial, um almoxarifado central, uma despensa, um depósito de bebidas, diversas câmaras frias;

2.2. Primeiro Pavimento - SALÃO NOBRE

(acesso pela primeira rampa)

- a) Um salão de festas com mezanino, dois sanitários, camarim;
- b) Uma cozinha industrial com câmaras frias;
 - Subindo pequena rampa interna:
- c) Uma Sala de troféus;
- d) Uma sala para telefonia;
- e) Dois sanitários (Fem e Masc.)

2.3. Segundo Pavimento - SALÃO DAS VARANDAS

(acesso pela segunda rampa)

- a) Um salão de festas com dois sanitários (atualmente usado para aulas de tênis de mesa);
- b) Sacada (vista das piscinas externas);
- c) Varandas (vista da Av. Nove de Julho).

2.4 Cobertura (acesso por escadas)

- a) Salão de festas;
- b) Dois banheiros
- c) Pequena cozinha

3. PRÉDIO ANEXO

3.1. PISO TÉRREO

- a) Almoxarifado;
- b) Departamento de esportes (antiga sala de xadrez);
- c) Depto de Manutenção e Patrimônio;
- d) Banheiro

3.2. PISO SUPERIOR

- a) arquivo morto
- b) arquivo morto

3.3 AREA GOURMET

- a) Duas Churrasqueiras
- b) Cantina
- c) vestiários e banheiros: Fem e Masc

4. ÁREA DE LAZER

4.1. COBERTA

- a) Uma quadra de tênis com vestiários
- b) Uma área com duas pistas de bocha;

- c) Uma área com três pistas de boliche (desativadas);
- d) Uma lanchonete próxima às referidas pistas;
- e) Um ginásio poliesportivo com arquibancada, vestiários e sanitários;
- f) Uma varanda de jogos de mesa;
- g) Um prédio assobradado anexo:
Piso térreo: Um balneário composto de saunas, três salas para massagem, espaço para repouso, vestiários masculino e feminino;
Piso superior: Refeitório, Departamento de Recursos Humanos, vestiários;
- h) Um centro de Beleza;
- i) Uma piscina (tamanho médio aquecida);
- j) Uma piscina semiolímpica, aquecida, com arquibancadas e vestiários feminino e masculino;
- k) Uma lanchonete;
- l) Um ambulatório médico
- m) Dois sanitários;
- n) Um fraldário;

4.2. ÁREA DESCOBERTA

- a) Uma piscina social em formato de feijão;
- b) Uma piscina semiolímpica com banheiros feminino e masculino;
- c) Uma piscina infantil;
- d) Duas quadras de tênis (saibro).

OBSERVAÇÕES:

1. Endereço: Avenida Nove de Julho n.º 299, centro, Ribeirão Preto-SP;
2. Trata-se de um clube recreativo e de esportes com frente para a Avenida Nove de Julho, situado em área designada como especial e se encontra em bom estado de uso e de conservação, não havendo problemas estruturais visíveis, com área para acesso de automóveis e vagas especiais para estacionamento na parte da frente do imóvel;
3. O complexo do Clube abrange dois imóveis:
 - a) **matric. 115.261-1º CRI local: que pertence à executada e objeto da presente avaliação**, de esquina com a Rua Visconde de Inhaúma e com a Rua Bernadino de Campos (lado par) – Cadastrado sob o nº 3.182 na Prefeitura de Rib. Preto;
 - b) **matric. 14133-1º CRI local: de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, objeto de comodato em favor da executada**, o qual possui DOIS CADASTROS MUNICIPAIS: 504.646 (prolongamento da Rua Tibiriça) e 504645 (fotos e croqui anexos). Não foi objeto da presente avaliação.
4. Tendo em vista a insuficiência de conhecimento e de equipamentos técnicos específicos desta servidora para constatação precisa das metragens das dependências do referido imóvel, na avaliação foram consideradas as metragens constantes na Certidão de Valor Venal e no extrato do imóvel, que foram obtidos junto a Secretaria Municipal da Fazenda e seguem em anexo;

5. Referidas metragens são:

Terreno – 17.136 m²

Área construída principal – 11.263,03m²

Área construída de lazer – 1.028 m²

AVALIAÇÃO:

- EDIFICAÇÃO: Após pesquisa de mercado, verbalmente com corretores de imóveis e em pesquisa nos “sites” que publicam anúncios de venda de imóveis, AVALIO:

1. a área principal (11.263,03m²) em R\$ 15.768.242,00 (quinze milhões setecentos e sessenta e oito mil duzentos e quarenta e dois reais);

2. a área de lazer (1.028 m²) em R\$ 966.320,00 (novecentos e sessenta e seis mil trezentos e vinte reais).

TOTALIZANDO o valor de R\$ 16.734.562,00 (dezesesseis milhões setecentos e trinta e quatro mil quinhentos e sessenta e dois reais).

- TERRENO: AVALIO o terreno (17.136m²), após pesquisa de mercado, verbalmente com corretores de imóveis e em pesquisa nos “sites” que publicam anúncios de venda de imóveis, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) o metro quadrado, TOTALIZANDO o valor de R\$ 34.272.000,00 (trinta e quatro milhões duzentos e setenta e dois mil reais).

AVALIAÇÃO TOTAL: Avalio o imóvel penhorado no valor de R\$ 51.006.562,00 (cinquenta e um milhões, seis mil quinhentos e sessenta e dois reais).

Ribeirão Preto, 18 de outubro de 2.017.


Cristiane Andrea Góes Ribeiro Benedito
Oficial de Justiça Avaliadora Federal
RF 6522