

21/10/17

Laudo de Reavaliação

9ª Vara Federal de Ribeirão Preto

2ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

Execução fiscal nº 0008090-87.2009.403.6102

Mandado nº 0209.2018.01283

Exequente: 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\$ 15.235.465,97

Eu, Patrícia Busquin dos Santos Sá e Silva, RF 4111, Oficial de Justiça Avaliadora Federal infra-assinada, em cumprimento ao presente Mandado de Constatação, Reavaliação e Intimação para Leilão, expedido nos autos da ação em epígrafe, dirigi-me ao endereço de localização do bem e procedi à sua reavaliação conforme segue:

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, 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, 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 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: 16 de junho de 1963. Por petição de 14 de junho de 1963 e alvará de habite-se 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 20 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,

LS

prédio esse sob o nº 298 do atual emplacamento da Rua Bernardino de Campos.

Descrição:

- Entrada pela Av. Nove de Julho, 299, com estacionamento na frente;
- Guarita e áreas: 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. Departamento Social: três salas e um ambiente de espera;
- c. Departamento Financeiro: duas salas
- d. Depósito: duas salas
- e. Uma copa
- f. Uma portaria tipo guarita.

1.2. Piso: Superior

- a. Hall
- b. Recepção (menor sala) com um banheiro;
- c. Secretaria - sala com banheiro;
- d. Jurídico
- e. Contábil
- f. Presidente
- g. Conselho - sala com banheiro;

2. Prédio Anexo (atualmente: manutenção e arquivo morto)

2.1. Piso térreo:

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

2.2. Piso: superior - arquivo morto

Área Goumert

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

3. Área Social

3.1. Térreo

- a) Uma área para loja;
- b) Uma área para Lanchonete, “tipo Café”;
- c) Uma sala de recreação infantil;
- d) Quatro áreas com banheiros (duas femininas e duas masculinas);
- e) Um salão de festas (antiga Boate Sunshine- Capacidade: 654 pessoas);
- f) Um restaurante com recepção, Choperia, 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;

LAUDO DE AVALIAÇÃO

9ª Vara Federal de Rib. Preto - 2ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo
Execução fiscal nº 0003361-37.2017.403.6102 Mandado nº 0209.2017.00578
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:
Valor do débito: R\$ 4.965.351,26 em 25/03/2017

Eu, Marilene Leiko Shinhe Hata – RF 3323, 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, sedo do Comercial Futebol Clube, 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, 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:** conforme **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 emplacement 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 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: 16 de junho de 1963. Por petição de 14 de junho de 1963 e alvará de habite-se 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 20 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.

DESCRIÇÃO:

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

1. ADMINISTRAÇÃO

1.1. Térreo: 8 salas, dois banheiros, uma copa:

- a. Multiatendimento;
- b. Secretaria: três salas e um ambiente de espera;
- c. Depto Financeiro: duas salas
- d. Depósito: duas salas
- e. Dois banheiros
- f. Uma copa
- g. Uma portaria tipo guarita.

1.2. PISO: Superior (6 salas, Três banheiros)

- a. Recepção (menor sala) com um banheiro)
- b. Secretaria (sala com banheiro)
- c. Jurídico
- d. Contábil
- e. Presidente
- f. Conselho (com banheiro)

2. PRÉDIO ANEXO (atualmente: MANUTEÇÃO e AQRUIVO MORTO)

2.1. PISO: térreo

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

2.2. PISO: superior

- a. arquivo morto
- b. arquivo morto

AREA GOURMET

- a) - Duas Churrasqueiras

23
AB

equipamentos necessários e todo complexo do clube social, foi considerada quanto às edificações, estrutura social e esportiva, a metragem e valor atribuída na avaliação feita em dezembro/2012, por pessoa técnica e com conhecimento específico (cópia a mim fornecida pela exequente e que segue adiante).

AVALIAÇÃO:

- Em todos os aspectos reitero, ratifico e mantenho os dados da avaliação efetivada no dia 03 de maio de 2.017 em mandado nº 0209.2009.00178 expedido nos autos da execução fiscal nº 003767-79.2012.403.6102;
- EDIFICAÇÃO: AVALIO a edificação, conforme avaliação de Dez/2012, no valor total de R\$ 16.386.784,76 (treze milhões trezentos e oitenta e seis mil setecentos e oitenta e quatro reais e setenta e seis centavos)
- TERRENO: Após pesquisa efetivada, verbalmente, com corretores de imóveis bem como pesquisa nos "sites" que publicam anúncios de venda de imóveis, AVALIO em R\$ 3.000,00 (três mil reais) o metro quadrado e considerando que o imóvel possui 17.136m², TOTALIZANDO o valor de R\$ 51.408.000,00 (cinquenta e um milhões quatrocentos e oito mil reais).

AVALIAÇÃO TOTAL : Avalio o imóvel penhorado no valor de R\$ 67.794.784,00 (sessenta e sete milhões setecentos e noventa e quatro mil setecentos e oitenta e quatro reais)

Ribeirão Preto, 20 de setembro de 2.017.

Marilene Leiko Shinhe Hata – RF 3323
Oficial de Justiça Avaliadora Federal