

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO E TITULAR DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DESTA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP.**

Processo nº 1005724-89.2015.8.26.0309

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial, regularmente inscrito junto ao Portal dos Auxiliares do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nomeado para proceder a avaliação determinada as fls. 82 nos autos em epigrafe, Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **DN SANTOS ESCOLA E EVENTOS ESPORTIVOS LTDA.** contra **ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA CAXAMBU**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao referido despacho de fls. 195, apresentar o resultado de seu trabalho o que faz na forma de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como **requerer a expedição do quanto necessário à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, para pagamento de seus HONORÁRIOS PERICIAIS, conforme reserva de numerário de fls. 181**, submetendo este pedido à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Jundiaí 15 de outubro de 2019

NILSON MOZELI
Perito Avaliador Judicial
CRECI nº 98.127

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006

(Avaliação dos bens constantes nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por DN SANTOS ESCOLA E EVENTOS ESPORTIVOS LTDA. contra ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA CAXAMBU, baseada em valores reais e atuais).

Processo nº 1005724-89.2015.8.26.0309 – 1ª Vara Cível 1º Ofício Cível

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial nomeado que foi pelo MM Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca de Jundiaí para proceder a avaliação dos bens supra descritos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, comunicar que diligenciando a Avenida Comendador Antônio Borin nº 6408, Bairro Caxambu, nesta cidade de Jundiaí, procedeu a avaliação dos bens ora descritos.

DO BEM:

Uma gleba de terras com 84.064,39 metros quadrados, situada no sítio Caxambu, bairro Caxambu, cidade e comarca de Jundiaí, com frente para a Avenida Comendador Antônio Borin nº 6408 que assim se descreve: O ponto inicial **A** encontra-se no limite da citada avenida, sentido bairro centro distante aproximadamente 45,00 metros do cruzamento desta com a avenida Humberto Cereser. Do ponto **A**, segue sentido perpendicular à avenida rumo SE 82°18'26" e 32,88 metros até o ponto **B**, deste deflete à direita e segue rumo SE 70°48'21" e 15,75 metros até o ponto **C**, deste deflete à esquerda e segue rumo NE 11°45'11" e 56,02 metros até o ponto **D**, sendo que do ponto **A** ao ponto **D** confronta com Aristides Ungaro. Do ponto **D**, localizado no limite da avenida Humberto Cereser distante aproximadamente 55,00 metros do cruzamento desta com a Avenida Antônio Borin, segue pela primeira sentido centro bairro com rumo NE 89°16'46" e 54,70 metros até o ponto **E**, deste em curva circular à esquerda, segue 24,26 metros até o ponto **F**, deste segue com rumo NE 71°36'59" e 38,04 metros até o ponto **G**, deste deflete à direita e segue em rumo SE 73°14'33" e 0,94 metros até o ponto **H**, deste deflete à

esquerda e segue rumo NE 73°22'08" e 158,35 metros até o ponto **I**, localizado no cruzamento do limite direito da Avenida Humberto Cereser com o córrego areião. Do ponto **I** não mais pelo limite da avenida, deflete à direita e segue as sinuosidades à montante do córrego por 415,46 metros, até o ponto **J**, confrontando com propriedade de Hidalgo Sibinel, Aldo Sibinel e Luiz Sibinel nos 305,00 metros iniciais e com propriedade da Sociedade Esportiva Caxambu no restante da estação. Do ponto **J** não mais pelo córrego, deflete à direita e segue 162,04 metros por uma vala, até o ponto **K**, deste segue com rumo SW 85°24'34" e 77,30 metros até o ponto **L**, sendo que do ponto **J** ao ponto **L** confronta com propriedade de Xisto Stefano Cereser. Do ponto **L**, deflete à direita e segue com rumo NE16°02'30" e 110,82 metros até o ponto **M** confrontando neste trecho com propriedade de Paulo W. Berg, Roque Sibinel, Maria B. Sabinelli, Mario Sabinelli, Angelo Mietto e João Sabinelli. Do ponto **M**, deflete à direita e segue rumo NE 89°05'05" e 21,91 metros até o ponto **N**, deste deflete à esquerda e segue com rumo NE 12°56'37" e 66,00 metros até o ponto **O**, deste deflete à esquerda e segue rumo SW 87°34'01" e 96,65 metros até o ponto **P**, sendo que do ponto **P**, confronta com propriedade de João Hents. Do ponto **P**, localizado no limite da Avenida Comendador Antônio Borin segue sentido centro bairro, com rumo NE 07°00'00" e 124,18 metros até o ponto **A** inicial, perfazendo assim a área de **84.064,39 metros quadrados**, com perímetro de 1.455,33 metros.

Matrícula nº 75.084 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastrado sob nº 60.026.0013 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

DA AVALIAÇÃO:

Sobre a referida área foi edificado uma construção denominada (Associação Esportiva Caxambu), atualmente em funcionamento, com 7.749,00 metros quadrados de área construída distribuídos como segue:

Entrada Social:

Pavimento Térreo: Recepção e salas diversas. A pavimentação é do tipo cerâmica, cimentado e granito, cobertura em laje.

Pavimento inferior: salão de festas, cozinha, salas de estoque, sala de academia, banheiros masculino e feminino. A pavimentação é do tipo cerâmica, cimentado e granito, áreas molhadas revestidas de azulejo, cobertura em laje

Pavimento Superior: Amplo salão para eventos, com mezanino, banheiros masculinos e femininos, diversas salas (presidência, reunião, diretoria). A pavimentação é do tipo cerâmica, cimentado e granito, áreas molhadas revestidas de azulejo, cobertura em laje.

Portaria:

Cabine da portaria, banheiro, escritório e cobertura para passagem de veículos com cancelas. Pavimentação é do tipo cerâmica, área molhada revestida de azulejo.

Parque Aquático: Piscinas adulto e infantil, vestiários masculino e feminino, enfermaria, área de solarium, bar e lanchonete. A pavimentação é do tipo cerâmica, parte revestida com pedra mineira, áreas molhadas revestidas de azulejo, cobertura em laje, as piscinas são de diversos tamanhos e profundidades, de alvenaria e revestidas de azulejos.

Salão de Atividades, Jogos e Varanda Coberta: dois campos de bochas, salão de diversão, lanchonete, banheiros masculino e feminino, varanda lateral. A Pavimentação é do tipo cerâmica, áreas molhadas revestidas de azulejos, varanda lateral coberta com telhas canaletão.

Lago: Cercado de alambrado em toda sua volta, utilizado para pesca esportiva.

Benfeitorias diversas: Parque infantil, quiosque, campo de futebol, minicampo, quadras de tênis.

DAS PESQUISAS:

O imóvel descrito constitui-se de um clube recreativo Sociedade Esportiva Caxambu, seu acesso e bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas asfaltadas, servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos; tipo de construção e conservação (padrão de construção especial alto, atualmente em bom estado geral de conservação), clube sendo frequentado diariamente por associados e também não associados); e os valores obtidos em pesquisas junto ao mercado imobiliário da cidade, vai avaliado como segue:

Área Total – 84.064,39 metros quadrados

Construída – 7.749,00 metros quadrados

Área Livre – 76.315,39 metros quadrados

Construída – 7.749,00 m² x R\$ 1.000,00 = R\$ 7.749.000,00

Área Livre – 76.315,39 m² x R\$ 120,00 = R\$ 9.157.846,80

Valor Total – R\$ 7.749.000,00 + R\$ 9.157.846,80 = R\$ 16.906.846,80
(Dezesseis milhões novecentos seis mil oitocentos quarenta seis reais oitenta centavos).

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:R\$ 16.906.846,80.
(DEZESSEIS MILHÕES NOVECENTOS SEIS MIL OITOCENTOS QUARENTA SEIS REAIS OITENTA CENTAVOS).**

Fontes de Consulta: Forme Imóveis – Bairro Chácara Urbana
Jamil Giacomello Imóveis – Bairro Parque Colégio
Morassutti Imóveis – Bairro Centro
Pedro Garcia Imóveis – Bairro Medeiros
Solo Imóveis – Bairro Centro

Jundiaí, 15 de outubro de 2019

NILSON MOZELI
Perito Avaliador Judicial
CRECI nº 98.127

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006

ANEXO 1

DOCUMENTOS



Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **60.026.0013** tendo para o exercício de **2019** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	AV. CDOR. ANTONIO BORIN, 6408 LT. CAXAMBU LT. GLS133/134/135
CEP:	13218-566
Área do Terreno:	159.346,00 m ²
Padrão de Construção:	ESPECIAL ALTO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	7.749,00 m ²
Ano da Construção:	1971
Valor Venal Territorial:	R\$ 3.264.999,54
Valor Venal Predial:	R\$ 1.679.507,41
Zoneamento:	- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às 07:53:32 do dia 27/05/2019 (hora e data de Brasília)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ		UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		2ª VIA	
TIPO DO TERRENO	EXERCÍCIO	VAL. SEGRE	PARCELAS	EMISÃO	VALOR CONSTRUTIVO
15 IPTU + TAXAS	2019	104.953	10	03/10/2019	60.026.0013
<p>PROPRIETÁRIO: SOCIEDADE ESPORTIVA CAXAMBU</p> <p>LOCAL DO IMÓVEL: 139 AV. CDOR. ANTONIO BORIN, 6408 LT. CAXAMBU 13218-566 Lote GLS133/1 Quadra</p> <p>ZONAMENTO (AI) PT. RESISTIV. -IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA CLASSIFICAÇÃO VALOR</p> <p>ENDEREÇO DE ENTREGA: AV. CDOR. ANTONIO BORIN, 6408 LT. CAXAMBU 13218-566 JUNDIAÍ/SP</p>					
<p>TERRENO M2</p> <p>159.346</p>			<p>CONSTRUÇÃO M2</p> <p>7.749</p>		
<p>VAL. GERAL</p> <p>1.0000</p>			<p>VAL. M2 TERRENO</p> <p>1.56</p>		
<p>VAL. M2 TERRENO</p> <p>40.98</p>			<p>VAL. M2 TERRENO</p> <p>1.56</p>		
<p>VAL. VENAL TERRENO</p> <p>3.264.999,54</p>			<p>VAL. M2 CONSTRUÇÃO</p> <p>585,78</p>		
<p>IMP. TERRENO</p> <p>0,00</p>			<p>VAL. VENAL CONSTR.</p> <p>1.579.507,41</p>		
<p>IMP. TERRENO</p> <p>0,00</p>			<p>IMP. PREDIAL</p> <p>0,00</p>		
<p>IMP. TERRENO</p> <p>0,00</p>			<p>VAL. CONSTRUTIVO</p> <p>0,00</p>		
<p>IMP. TERRENO</p> <p>0,00</p>			<p>VAL. APRAZAR</p> <p>0,00</p>		
<p>1º PARC. ÚNICA - R\$</p> <p>11.484,02</p>			<p>1º PARC. ÚNICA - R\$</p> <p>11.604,90</p>		
<p>2º PARC. ÚNICA - R\$</p> <p>12.088,44</p>			<p>2º PARC. ÚNICA - R\$</p> <p>11.725,79</p>		
<p>3º PARC. ÚNICA - R\$</p> <p>11.804,90</p>			<p>3º PARC. ÚNICA - R\$</p> <p>11.725,79</p>		
<p>VAL. OR. DA PARCELA - R\$</p> <p>1.208,84</p>			<p>VAL. OR. DA PARCELA - R\$</p> <p>1.208,84</p>		
<p>TIPO TERRENO: 300 LTE C/2 OU + FRENTES</p> <p>PREZIO DA CONSTRUÇÃO: 73 ESPECIAL ALTO</p> <p>USO DA CONSTRUÇÃO: 73 CLUBE ESPORTIVO</p> <p>INDICAÇÃO / RESERVAÇÃO / RAZÃO DE IPTU: 13 ASSOCIAÇÃO CULTURAL, CIVICA, RECREATIV</p> <p>INDICAÇÃO / RESERVAÇÃO / TAXA LÍQUO: 100,00%</p>					

ANEXO 2

FOTOS DO

IMÓVEL









































