

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE RIO CLARO

FORO DE RIO CLARO

1ª VARA CÍVEL

avenida: 5 nº 535, Ramal 266, Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 35244722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000808-54.2016.8.26.0510**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequente: **BANCO SAFRA S/A**  
 Executado: **Osteomed - Indústria e Comércio de Implantes Ltda - EPP e outros**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Pedro Rogério Martini (24113)**

**AUTO DE CONSTATAÇÃO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 510.2018/016368-2 dirigi-me ao endereço: Rua 6, Esquina com Av. 3 do Condomínio Industrial Conpark, Rodovia Washington Luiz, Km 172, sede da empresa Osteomed – Indústria e Comércio de Implantes Ltda Me, onde constatei que está edificado um prédio industrial, com dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo é composto por salas de escritório, sala de treinamento, refeitório, lavabo, seis banheiros, dos quais dois para portadores de necessidades especiais, sala de controle de qualidade, elevador, sala de treinamento, auditório, barracão da produção, vestiários e estacionamento para vários carros. E o pavimento superior é composto por salas de escritório, uma sala limpa, uma sala de descanso, uma sala de café, uma sala de monitoramento e cinco banheiros. O edifício industrial encontra-se instalado em condomínio fechado, com excelente infraestrutura, com vias pavimentadas e guarita. A idade da construção é de cerca de oito anos, os materiais empregados e o acabamento são de boa qualidade, bem como a conservação do imóvel encontra-se em perfeitas condições.

**Fração ideal do imóvel penhorado:** Certifico ainda que, pela análise da matrícula do imóvel, o Condomínio Industrial Conpark é composto por 38 unidades industriais autônomas, sendo que de acordo com certidão do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, anexa à este auto, o imóvel penhorado encontra-se edificado na Unidade Industrial B-6, formada pela fusão das frações ideais das unidades industriais B-6 e B-7, do mesmo empreendimento, Osteomed Indústria e Comércio de Implantes Ltda Me, com fração ideal correspondente a 4,93670% do terreno objeto da matrícula nº 35.077 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE RIO CLARO

FORO DE RIO CLARO

1ª VARA CÍVEL

avenida: 5 nº 535, Ramal 266, Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 35244722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Área do terreno:** Certifico também que, depois de efetuar diligências e obter informações, constatei que a área do terreno objeto desta avaliação é formada pela soma das áreas totais, informadas na matrícula, das frações ideais das unidades Industriais B-6 (3.625,6438m<sup>2</sup>) e B-7 (3.493,9529m<sup>2</sup>), subtraído da soma das áreas comuns das unidades industriais B-6 (1.774,1538m<sup>2</sup>) e B-7 (1.709,7129m<sup>2</sup>). Ou seja, 7.119,5967m<sup>2</sup> menos 3.483,8667m<sup>2</sup>, que é igual a **3.635,73m<sup>2</sup>**.

**Área construída:** Certifico que diligenciei junto ao Setor de Cadastro, da Prefeitura Municipal, onde obtive listagem atualizada, anexa ao mandado, onde consta que o imóvel possui **área total construída de 3.359,33m<sup>2</sup>**, sendo tal medida adotada como base para esta avaliação, uma vez que a área construída não está averbada na matrícula do imóvel.

**Avaliação:** Certifico, por fim, que depois de efetuar consulta a profissionais do mercado imobiliário de três grandes empresas do setor, nesta cidade, este oficial obteve um valor médio de R\$ 600,00 para o metro quadrado do terreno na região indicada e de R\$ 1400,00 para o metro quadrado de área construída. Em face do exposto, **avalio o imóvel em R\$ 6.884.500,00 (Seis milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil e quinhentos reais).**

Rio Claro, 07 de agosto de 2018.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIO CLARO**  
**FORO DE RIO CLARO**  
**1ª VARA CÍVEL**

avenida: 5 n° 535, Ramal 266, Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 35244722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro1cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**AUTO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOTOS DO EDIFÍCIO**



**Vista aérea do imóvel**



**Vista Lateral – Rua 6**



**Vista Lateral – Avenida 3**



**Recepção**



**Barracão – área de produção**



**Escritório**