



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, sala 38/39, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3648, Campinas-SP - E-mail: campinas3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0074725-60.2010.8.26.0114
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>
Exequente: Condomínio Edifício Banco America do Sul
Exequatado: Espólio de Carlos Henrique Sertori rep. Thiago Amin Sertori e outro
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça: Altair Molas (23778)

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

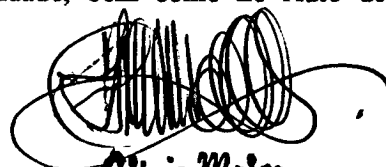
Mandado nº 114.2021/079391-0

Certifico e dou fé – eu, oficial de justiça, digitalmente assinado – que em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao endereço indicado: **Rua Barão de Jaguara, nº 655 – 9º pavimento – escritório 910, Centro, Campinas-SP**, onde, após as formalidades legais, **PROCEDI à AVALIAÇÃO do IMÓVEL indicado no despacho emitido em 13/10/2021 – “matrícula nº 78340 do 1º CRI de Campinas-SP, localizado à Rua Barão de Jaguara, 655, 9º Pavimento do Edifício BANCO AMÉRICA DO SUL”, lavrando o competente Auto de Avaliação, anexo, o qual fica fazendo parte integrante desta certidão.**

Certifico mais: que após o ato acima certificado **PROCEDI à INTIMAÇÃO do exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BANCO AMÉRICA DO SUL**, neste ato representado pelo síndico do referido condomínio – **Sr. WALMIR DIFANI** – em relação à **AVALIAÇÃO realizada**, sendo que o representante legal do exequente de tudo ficou bem ciente, tendo apostado sua assinatura no anverso do mandado, bem como no Auto de Avaliação. Ao final, recebeu cópias do mandado e auto;

Todo referido é verdade.

Campinas, 03 de março de 2022


Altair Molas
Oficial de Justiça
Matr. 351.886-A

ATOS REALIZADOS:01 (uma) cota

O endereço diligenciado é:
Rua Barão de Jaguara, 655 – 9º pavimento – escritório 910, Centro, Campinas-SP.....ZonaL2

Valor de depósito para custeio de diligência de oficial de justiça.....R\$ 87,27.....Guia nº 28442300000 **121485**
Valor da guia integralmente utilizado no cumprimento da diligência.

fls 3661

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALTAIR MOLAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0074725-60.2010.8.26.0114 e o código 36000000FZP21.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Auto de Avaliação de Imóvel – sala empresarial

Processo nº 0074725-60.2010.8.26.0114

Mandado nº 114.2021/079391-0

Aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, estando no endereço: **Rua Barão de Jaguara, nº 655 – escritório 910, Condomínio Edifício Banco América do Sul, Centro - Campinas-SP**, eu, oficial de justiça avaliador, lotado na SADM da COMARCA de CAMPINAS-SP- Fórum da Cidade Judiciária, digitalmente assinado, em cumprimento ao respeitável mandado do MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMÉRICA DO SUL move contra ESPÓLIO DE CARLOS HENRIQUE SERTORI representado por THIAGO AMIN SERTORI E OUTRO, depois das formalidades legais, **PROCEDI à AVALIAÇÃO do imóvel localizado na Rua Barão de Jaguara, número 655 – Condomínio empresarial denominado Edifício Banco América do Sul – “escritório nº 910” situado no 9º pavimento, constituído de uma sala com banheiro e área de serviço, cuja área privativa é de 26,600 metros quadrados, imóvel este assentado na 1ª circunscrição imobiliária da comarca de Campinas sob a matrícula nº 78340 vinculada com “vaga de garagem de nº 62” situada no 2º subsolo do Edifício Banco América do Sul sob a matrícula nº 78341, conforme cópia da certidão imobiliária constante de fls. 517-518 dos presentes autos.**

Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 130.000,00 (centro e trinta mil reais) com base nos seguintes fundamentos

- O *Edifício Banco América do Sul* está suprido por áreas sociais completas, elevadores, jardins, portaria moderna e com computadores com sistema de recepção com funcionários e sistemas de segurança; localizado em área nobre do centro empresarial de Campinas, estando em local próximo do comércio central, bancos e toda a infraestrutura própria de um centro urbano;
- Na data da presente avaliação o “escritório nº 910” é parte de uma clínica odontológica, a qual ocupa um conjunto de quatro escritórios, semelhantes ao ora avaliado, cuja composição é identificada por “sala 908” – Clínica Odontológica Paola Prieto;

Da taxa condominial mensal: aproximadamente R\$ 500,00


Altair Molas
Oficial de Justiça
Matr. 351.886-A

Subsídios utilizados por este oficial de justiça avaliador:

Este oficial de justiça avaliador consultou os classificados das imobiliárias que dispõem de salas empresariais no bairro Centro para venda, especialmente no Edifício Banco América do Sul, tendo-se pautado nos valores publicados para venda. Nesta pesquisa este avaliador visualizou uma unidade à venda no Edifício Banco América do Sul, sendo uma delas ofertada por R\$ 160.000,00;

Também foram consultadas as páginas das imobiliárias ZAPIMOVEIS e VivaReal; <http://www.zapimoveis.com.br>, CMB IMÓVEIS e REDE PROVECTUM IMÓVEIS;

Importante salientar outrossim que, o preço da avaliação em tela considerou a presente crise no setor imobiliário, que tem causado baixa no valor dos imóveis que efetivamente são negociados/comercializados, considerada a inflação monetária atual em conjunto com uma recessão que desponta para o ano 2022/2023, bem como, todas as influências das intempéries do mercado imobiliário em virtude dos transtornos econômicos deixados pela pandemia da Covid 19 e o advento recente do trabalho remoto também conhecido como *home office*, o que levou muitas empresas a reduzir atividades que necessitavam de grandes espaços imobiliários empresariais;

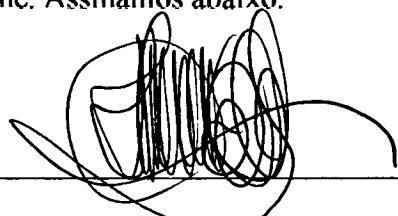
Se faz oportuno mencionar também que, os preços avistados nas páginas das imobiliárias, na sua maioria são fictícios, pois não tem ocorrido compra e venda naqueles montantes avistados nas ofertas de imóveis à venda. São preços fantasia de pura especulação que as imobiliárias e proprietários de imóveis tentam manter a todo custo, a fim de não deixar transparecer que a realidade de compra e venda de imóveis tem estado em patamares mais baixos relativos aos preços veiculados nas publicidades imobiliárias;

E' o que tinha a relatar para fundamentar a presente avaliação.

Feita a AVALIAÇÃO, na forma da lei, dei ciência ao exequente Condomínio Edifício Banco América do Sul, neste ato representado por - SÍNDICO: WALMIR DIFANI R.617-295.802-7 - o qual de tudo ficou bem ciente, bem como das responsabilidades legais em relação aos efeitos do presente avaliação, as quais declarou conhecer. E, para constar, lavrei o presente auto que foi lido e achado conforme. Assinamos abaixo:


pelo exequente: Condomínio Edifício Banco América do Sul

Síndico: WALMIR DIFANI


ALTAIR MOLAS - oficial de justiça

Altair Molas
Oficial de Justiça
Matr. 351.886-A

Campinas, 03 de março de 2022.