ARNO JUNIOR - ARQUITETO

CAU A11421-9

CPF: 058.518.038-51 - RG: 9.289.695-9 - SP

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de Bariri.

Laudo Pericial de Avaliação (atualização) e Pedido de Liberação de Honorários.

Proc. 0004072-58.2011.8.26.0062

Arno Augusto dos Santos Junior, arquiteto, CAU A11421-9, perito nomeado e compromissado nos autos **0004072-58.2011.8.26.0062** referente à **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, na qual figura como **requerente Zilda de Oliveira Fazzolo e Outro(s)** e como **requerido Irineu de Oliveira e Outro(s)**, nesta oportunidade vem apresentar a atualização do Laudo de Avaliação e requerer a Vossa Excelência se digne liberar; a seu favor, os honorários arbitrados por Vossa Excelência e já depositados, termos em que,

P. Deferimento.

Bariri, 04 de março de 2024.

Arno Augusto dos Santos Junior

PROJETOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, INDUSTRIAIS, PAISAGISMO, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
AV. TENENTE PELICIOTTI, 549 - CENTRO - CEP 17.250-000 - FONE: (14) 3662-1134 - BARIRI - SP
e-mail: arnoaugusto@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 05/03/2024 às 10:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código J0OA0T76.

ARNO JUNIOR - ARQUITETO
CAU A11421-9
CPF: 058.518.038-51 - RG: 9.289.695-9 - SP

Laudo Pericial:

- Imóvel matriculado sob o n°. 18.182:

Trata-se de um terreno localizado nesta cidade e Comarca de Bariri, mais precisamente à Avenida Dr. Roberto M. de Andrade, s/n°, esquina com a Avenida Afonso Rodrigues Vianna onde mede 34,93 m.; pelos fundos mede 44,66 m.; pela Avenida Dr. Roberto M. de Andrade mede 31,57 m.; e, pela esquina, mais precisamente do vértice 36 segue até o vértice 37 mais 10,56 m. e finalmente fecha o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 1.008,66 m2 e distante do centro da cidade (Praça da Matriz) aproximadamente 600,00 m.

O terreno apesar de irregular e com formato poligonal é compensado pela topografia plana, porém, não é totalmente servido de toda infra estrutura básica, possui rede de energia elétrica e iluminação pública, guias de sarjeta e pavimentação asfáltica; entretanto, continua sem rede de distribuição de água e coleta de esgoto.

Como havíamos relatado anteriormente, esse terreno ainda tem um agravante que é o fato de localizar-se paralelamente ao Córrego

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 05/03/2024 às 10:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código J0OA0T76.

ARNO JUNIOR - ARQUITETO

CAU A11421-9

CPF: 058.518.038-51 - RG: 9.289.695-9 - SP

Messias e em razão disso, se considerarmos os 30,00 metros a partir de sua margem, ele (terreno) encontra-se parcialmente dentro de uma área de APP (Área de Preservação Permanente), ou seja, área "non edificand" correspondente 493,00 m2, o que deixa com área propriamente dita como aproveitável, menor do que a área originária (1.008,66 m2), isto posto, com 516,00 m2.

Após 5 anos e 5 meses, o mercado imobiliário sofreu alterações tanto de terrenos, quanto imóveis residenciais e rurais; assim, diante de um quadro econômico que vem reagindo e crescendo nesses últimos 3 meses e baseando-se também nos valores dos metros quadrados praticados nos bairros adjacentes, podemos atribuir ao m2 o valor de R$ 350,00 e **avalia-lo em R$ 180.600,00 (cento e oitenta mil e seiscentos reais).**

Bariri, 04 de março de 2024.

Arno Augusto dos Santos Junior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 05/03/2024 às 10:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código J0OA0T76.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*:

Nome do beneficiário do levantamento: ARNO AUGUSTO DOS SANTOS JR.

CPF/CNPJ: 058.518.038-51

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 452

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 600,00

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ARNO AUGUSTO DOS SANTOS JR.

CPF/CNPJ do titular da conta: 058.518.038-51

Banco: BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 6895-0

Conta nº: 1562-8 Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 05/03/2024 às 10:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código J0OA0T76.

ARNO JUNIOR - ARQUITETO

CAU A11421-9

CPF: 058.518.038-51 - RG: 9.289.695-9 - SP

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de Bariri.

Processo 0004072-58.2011.8.26.0062

Arno Augusto dos Santos Junior, arquiteto, CAU A11421-9, perito nomeado e compromissado nos autos **0004072-58.2011.8.26.0062** referente à **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, na qual figura como **requerente Zilda de Oliveira Fazzolo e Outro(s)** e como **requerido Irineu de Oliveira e Outro(s)**, nesta oportunidade vem apresentar os esclarecimentos que segue:

a) Se o I. Perito pode avaliar qual seria o valor do lote, se o mesmo estivesse atualmente ou num futuro próximo servido por rede de água e esgoto?

R. Atualmente o custo médio para implantação de um lote está estimado em R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) distribuídos da seguinte maneira:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 23/05/2024 às 09:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código MFevTEnA.

ARNO JUNIOR - ARQUITETO

CAU A11421-9

CPF: 058.518.038-51 - RG: 9.289.695-9 - SP

- Pavimentação Asfáltica	-	41%
- Rede de Energia Elétrica	-	11%
- Rede Esgoto	**-**	**9%**
- Paisagismo e Arborização	-	7%
- Terraplanagem	-	7%
- Drenagem	-	6%
- Guias e Sarjetas	-	6%
- Rede de Distribuição de Água	**-**	**5%**
- Projetos	-	5%
- Outros	-	3%
TOTAL		100%

Dessa maneira podemos acrescentar sobre uma possível valorização do lote caso seja executada as obras de rede de esgoto (+9%) e rede de água (+5%). O valor atribuído ao respectivo lote foi de R$ 180.600,00, portanto se acrescentarmos 9% sobre R$ 35.000,00 (valor para implantação da infra estrutura) temos R$ 3.150,00, e, mais 5% sobre R$ 35.000,00 correspondente a mais R$ 1.750,00.

isto posto, teríamos o valor do lote caso houvesse todas as benfeitorias executadas em R$ 185.500,00 (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 23/05/2024 às 09:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código MFevTEnA.

ARNO JUNIOR - ARQUITETO

CAU A11421-9

CPF: 058.518.038-51 - RG: 9.289.695-9 - SP

b) Em quanto diminui o valor do lote por não ser servido de rede de distribuição de água e esgoto?

R. Diminui em R$ 4.900,00 e fica avaliado em R$ 180.600,00 conforme Laudo Pericial de Avaliação de fls. 478/480.

Bariri, 22 de maio de 2024.

Arno Augusto dos Santos Junior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALAN BARRETTOS, liberado nos autos em 23/05/2024 às 09:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004072-58.2011.8.26.0062 e código MFevTEnA.