Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE LENÇOIS PAULISTA/SP.

Processo n.º 0005190-45.2009.8.26.0319

Ação de Cumprimento de Sentença

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **LUIZ FABIANO FERNANDES E OUTRO** move em relação a **LAERCIO ANTONIO DA SILVA E OUTRO** vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) **Manifestar:**

   a. Devido aos trabalhos desenvolvidos estimamos os honorários periciais até o presente laudo nos valores já depositados.

   b. Na apresentação de quesitos, esclarecimentos ou outro procedimento que envolvam horas trabalhadas estimaremos os honorários pois não estão inclusos nos honorários aqui estimados.

2) **Requeiro:**

   a. Juntada do laudo e formulário do MLE aos autos.

   b. Autorização para levantamento dos honorários R$ 4.554,00 já depositados conforme fls. 805/806 (R$ 1.138,50), fls. 819/820 (R$ 1.138,50), fls. 831/832 (R$ 1.138,50) fls. 841/842 (R$ 1.138,50),

Termos em que.
Pede deferimento.
Lençóis Paulista, 07 de dezembro de 2025

Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. DADOS PROCESSO

Vara: 2ª VARA DA COMARCA DE LENÇOIS PAULISTA/SP.
Processo n.º: 0005190-45.2009.8.26.0319
Ação: AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Requerente: LUIZ FABIANO FERNANDES E OUTRO
Requerida: LAERCIO ANTONIO DA SILVA E OUTRO

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel objeto.

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 08 (oito) da quadra N do JARDIM NOVA LENÇOIS, situado à RUA DOS MELROS, nesta cidade, município e comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 11,00 metros de frente por igual medidas nos fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área total de 253,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua dos Melros; pelo lado direito de quem da frente desta rua olha para o imóvel confronta com o lote nº 07; pelo lado esquerdo com o lote nº 09; e nos fundos com o lote nº 22, todos da mesma quadra N.

Matricula nº 4.824 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 01 de dezembro de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria o requerido e o Sr. Jean Ribeiro que nos informou ser locatário do imóvel objeto

Efetuamos consulta em órgãos públicos, publicações técnicas e em imobiliárias, corretores de imóveis ou sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	253,00 m²
Bairro	Jardim Nova Lençóis
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Plano
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto
Cadastro	10.519-8
Lote	08
Quadra	N

Construções e benfeitorias	
Áreas	1. Salão: 244,00 m² 2. Mezanino: 33,00 m²
Tipo	Comercial
Divisões	Salão, copa, dois banheiros e mezanino
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da cobertura	Metálica
Piso	Cerâmica e cimentado
Revestimento	Cerâmica
Forro	Laje e sem forração
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Regular com pontos ruins
Localização	Rua dos Melros nº 75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação, calculando o valor do terreno e acrescendo o valor da benfeitoria.

Avaliação do terreno: pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido às características do imóvel.

Avaliação da benfeitoria: aplicando o Custo Unitário Básico (CUB/SP), índice tipologia e padrão construtivo, área construída e fator de adequação ao absolutismo e estado conservação (Ross-Heidecke).

Observações:

- Na impossibilidade de aplicação destes índices por consulta em literatura ou estimativa.
- Devido às condições do mercado de imóveis e características poderá incidir um fator de ajuste ao mercado.
- Na consulta ao valor do terreno se feita em peças publicadas à venda poderá incidir um índice de oferta.
- Na avaliação do aluguel será por índice utilizados no comercio sobre o valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	**Imobiliárias/corretores**	**Valor R$/m²**
1	Farina Imóveis, Rua 25 de Abril nº 205 Area: 275,00 m², valor: R$ 150.000,00, código: 195	545,45
2	Sonho Meu Imóveis, Rua Antonio Tedesco nº 814 Area: 253,00 m², valor: R$ 150.000,00, código: n/c	592,88
3	Portal Casa Jau Area: 275,00 m², valor: R$ 220.000,00, código: TE2617	800,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.938,33 Média aritmética: 646,11 30% Acima (desvio padrão): 839,94 30% Abaixo (desvio padrão): 452,27 Média saneada: 646,11 Q = Valor Saneado = 646,11 R$/m²	**Vt = S x Q x Fo** Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R$/m² Fo = fator oferta em sites V_T = 253,00 x 646,11 x 0,90	
V_T = R$ 147.119,24 (valor sem fator de ajuste e arredondamento)		

Avaliação da benfeitoria/construção – V_B
V_B = CUB-SP x P_C x A_C x F_{OC}

Item	**CUB-SP** Custo Unitário Básico	**Pc** Indice de tipologia e padrão construtivo	**A_C** Área construída	**F_{OC}** Fator adequação e estado Ross-Heidecke 1 – (V/100)	**V_B** Valor da benfeitoria
1	2.117,32 R$/m²	1,30	244,00	1 – (36,80/100) = 0,632	424.459,98
2	2.117,32 R$/m²	0,50	33,00	1 – (29,00/100) = 0,710	24.804,40
15	**V_B = R$ 449.264,38** (valor sem fator de ajuste e arredondamento)				

Valor do imóvel - V_I **$V_I = (V_T + V_B)\ F_{AM}$**	
V_I: Valor do imóvel V_T: Valor do terreno V_B: Valor da benfeitoria/construção F_{AM}: Fator de ajuste ao mercado	V_I = (147.119,24 +449.264,38) 0,90 V_I = R$ 536.745,25
Arredondamento máximo	1 %
V_I = R$ 537.000,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 08 (oito) da quadra N do JARDIM NOVA LENÇOIS, situado à RUA DOS MELROS, nesta cidade, município e comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 11,00 metros de frente por igual medidas nos fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma area total de 253,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua dos Melros; pelo lado direito de quem da frente desta rua olha para o imóvel confronta com o lote nº 07; pelo lado esquerdo com o lote nº 09; e nos fundos com o lote nº 22, todos da mesma quadra N.

Matricula nº 4.824 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Observações: possui área construída

Em: **R$ 537.000,00** (quinhentos e trinta e sete mil reais)

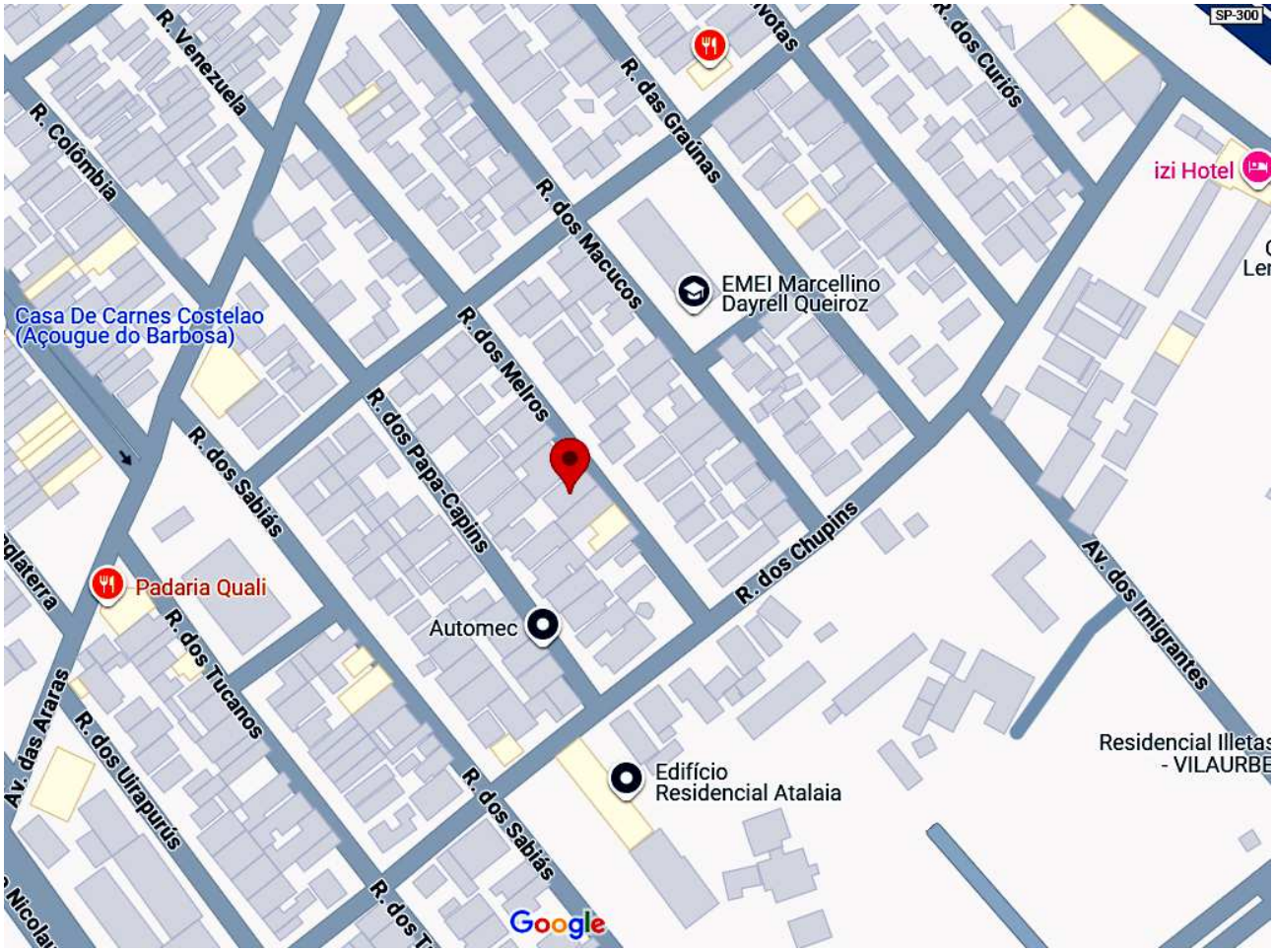
8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 14 páginas.
Lençóis Paulista, 07 de dezembro de 2025

Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.

Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2025 às 07:04 , sob o número WLEP25700485940
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005190-45.2009.8.26.0319 e código 36oFf4rz.