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 LENÇÓIS PAULISTA/SP.

Processo n.º 1001813-58.2023.8.26.0319

Ação de Execução de Titulo Extrajudicial

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 EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** que **BANCO DO BRASIL S/A** move em relação a **JOSÉ CARLOS MORELLI**, 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$ 8.472,00 já depositados conforme fl.296.

Termos em que.
Pede deferimento.
Lençóis Paulista, 30 de março 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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

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)*: **1001813-58.2023.8.26.0319**

Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ: 029.302.598-33

Tipo de Beneficiário: Perito

( ) 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: 296

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 8.472,00

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: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ do titular da conta: 029.302.598-33

Banco: Banco do Brasil Código do Banco: 001

Agência: 4776-7

Conta nº: 60.237- X Tipo de Conta: (**x**) Corrente ( ) Poupança

Observações:

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 30/03/2025 as 13:15 , sob o numero WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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: 1001813-58.2023.8.26.0319
Ação: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: BANCO DO BRASIL S/A
Requerida: JOSE CARLOS MORELLI

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar os imóveis objetos.

3.0. IMÓVEIS OBJETOS

3.1. UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitoria, situado à RUA EDILIO CARANI FILHO, no loteamento denominado Jardim Village, 1ª Zona de localização, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, compreendendo o lote sob nº 09 (nove) da quadra nº 05 (cinco) de forma regular e medindo11,20 metros de frente e de fundos, por 25,95 metros de ambos os lados, encerrando a área de 290,64 metros quadrados e confrontando pela frente com a já citada via publica rua Edilio Carani Filho; pelo lado direito de quem da referida via publica olha para o imóvel confronta com o lote sob nº 08; pelo lado esquerdo confronta com o lote sob nº 10, e finalmente pelos fundos confronta com o lote sob nº 16, todos os lotes confrontantes da mesma quadra nº 05.

Av. 11/13.089 – Em 09-MAR-2009. No imóvel objeto desta matricula foi edificado um prédio residencial, de tijolos e coberto de telhas, com 220,80 metros quadrados de construção, que recebeu o nº 59 da Rua Edilio Carani Filho ....

Matricula nº 13.089 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

3.2. UM TERRENO URBANO, constituído dos lotes nºs 06 (seis), 07 (sete) e 08 (oito) da quadra Mm do loteamento denominado JARDIM UBIRAMA, situado à RUA MANOEL CAETANO DE GODOY, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 33,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área total de 825,00 metros quadrados, e confrontando pela frente com a Rua Manoel Caetano de Godoy; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, confronta com o lote nº 05; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 09; e nos fundos confronta com os lotes nºs 24, 25 e 26, todos da mesma quadra Mm.

Av. 1/11.404 – Em 08 JUL 1992. No terreno objeto desta matricula foi construído UM PREDIO RESIDENCIAL, com 288,31 m², de tijolos e coberto de telhas com seus respectivos cômodos, situado à RUA MANOEL CAETANO DE GODOY Nº 107, cuja planta foi aprovada pela Prefeitura Municipal, em 05-04-1.991, recendo o respectivo habite-se em data de 13-dez-1.988 e cadastrado, na sua totalidade sob nº 7.721-8 ...

Av. 3/11.404 – Em 05-DEZEMBRO-2014. O prédio nº 107, da Rua Manoel Caetano de Godoy, objeto desta matricula, foi ampliado em 309,94 m², passando a possuir 598,26 m² de construção, ...

Matricula nº 11.404 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

As vistorias foram feitas no dia 25 de março de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanharam as vistorias, as seguintes pessoas: no imóvel da Rua Manoel Caetano de Godoy nº 107 a Sra. Antônia Ap. de Camargo Morelli e no imóvel da Rua Edilio Carani Filho nº 59 o Sr. Felipe.

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.

Observação sobre o imóvel de matricula nº 11.404:

a) Na matricula (11.404) constam os lotes nº 6, 7 e 8 da quadra MM, totalizando 825,00 m^2 de terreno e uma área construída (que é a mesma do cadastro municipal) de 598,26 m^2.

Valor Venal - Cálculo IPTU 2.025	R$ 295.334,43	Valor Venal - Cálculo p/ I.T.B.I.	R$ 609.291,63
Área Construída Tributável (m²)	598,26	Área Construída Não Tributável (m²)	0,00

b) No cadastro municipal (nº 14.788-5) constam os lotes nº 6, 7, 8 e 26 todos da quadra MM totalizando 1.100,00 m^2 de terreno e uma área construída de 598,26 m^2.

c) Na Av. 3/11.404 consta uma área construída de 598,26 m^2 (que é a mesma do cadastro municipal) sendo que essa área construída esta inclusa área construída existente no lote 26 (151,72 m^2), ver cadastro.

Construções

Planta	0159-0/1988
Área Tributável (m²)	106,56
Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0077-1/1991
Área Tributável (m²)	181,75
Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0249-4/1996
Área Tributável (m²)	94,75
Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0626-2/2009
Área Tributável (m²)	63,48
Área Não Trib. (m²)	0,00

Aproveitamentos

Planta	0626-2/2009
Área Tributável (m²)	151,72
Área Não Trib. (m²)	0,00

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

d) Em consulta na Prefeitura nos informaram que o lote 26 era cadastrado sob nº 7.461-6, com uma área de terreno de 275,00 m^2 e area construída de 151,72 m^2, mas este cadastro foi cancelado e estas áreas inclusa no cadastro 7.751-8 que é cadastro informado na matricula nº 11.404)

e) Verificando a matricula nº 11.404 temos na **Av. 3/11.404** – Em 05-DEZEMBRO-2014 o que segue:
O prédio nº 107, da Rua Manoel Caetano de Godoy, objeto desta matricula, foi ampliado em 309,94 m^2, passando ***a possuir 598,26 m^2*** *de construção ...*

Portanto a área construída contida na matricula nº 11.404 contém também a área construída existente no lote 26.

f) Portanto há equívocos na matricula nº 11.404, que averbou (Av. 3/11.404) também a área construída contida no lote 26 e mas não menciona a unificação com o lote 26 e sua área de terreno (que totaliza 1.100,00 m^2).

g) Esclarecemos que antes de uma comercialização deste imóvel há necessidade dos proprietários regularizarem a matricula, fazendo constar o lote nº 26, com sua área de terreno.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS

5.1. Matricula nº 13.089 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	290,64 m²
Bairro	Jardim Village
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Anteriormente caído fundos - aplainado
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	14.788-5
Lote	09
Quadra	05

Construções e benfeitorias	
Áreas	220,80m²
Tipo	Residencial
Divisões	Garagem, sala, copa, cozinha, escritório, dois dormitórios, banheiro, dormitório com banheiro, varanda fundos, com deposito e banheiro e área de serviço
Cobertura	Telha cerâmica
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmica, porcelanato e laminado madeira
Revestimento	Cerâmica
Forro	Laje, madeira e gesso
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Boa
Localização	Rua Edilio Carani Filho nº 59

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

5.2. Matricula nº 11.404 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	825,00 m^2 No cadastro municipal consta a área de 1.100,00 m^2
Bairro	Jardim Ubirama
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	7.751-8
Lote	06, 07 e 08 Observamos que no cadastro municipal constam os lotes 6,7,8 e 26.
Quadra	Mm
Observações	Há divergências na área de terreno, entre a matricula e cadastro municipal. Na matricula constam 3 lotes, mas o lote de nº 26 (indicado no cadastro) não está averbado na matricula, mas a área construída do lote 26 está averbada na matricula, ver observações no corpo do laudo. O cadastro municipal do lote 26 foi cancelado e suas áreas de terreno e construída inseridas no cadastro municipal da matricula objeto.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Construções e benfeitorias	
Áreas construídas	1. No corpo principal – lotes 6, 7 e 8: 598,26 - 151,72 = 446,54 m^2 2. No lote 26: 151,72 m^2
Tipo	Residencial
Divisões	1. Sala estar, sala jantar, copa, cozinha, wc, garagem, área de serviço, varandas e passarelas, na parte superior, quatro dormitórios, sendo três com banheiro, e um dormitório, banheiro wc. 2. Salão, sauna e wc
Cobertura	Telha cerâmica e metálica
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Madeira, granito e cerâmica
Revestimento	Cerâmica
Forro	Laje, madeira, placa e gesso
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Boa
Localização	Rua Manoel Caetano de Godoy nº 107

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

6.0. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

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.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

6.1. Matricula nº 13.089 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP. Jardim Village

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	**Imobiliárias/corretores**	**Valor R$/m²**
1	H3R Imóveis, Rua Anita Garibaldi, 930	900,00
2	Consult Imóveis, Rua Geraldo P. de Barros, 853	870,00
3	Parrela e Pescara Imóveis, Rua Anita Garibaldi, 885	900,00
Cálculos		
Soma dos valores: 2.670,00 Média aritmética: 890,00 30% Acima (desvio padrão): 1.157,00 30% Abaixo (desvio padrão): 623,00 Média saneada: 890,00 Q = Valor Saneado = 890,00 R$/m²	**Vt = S x Q** Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R$/m² V_T = 290,64 x 890,00	
V_T = R$ 258.669,60 (valor sem fator de ajuste e arredondamento)		

Avaliação das benfeitorias – 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	2.046,06 R$/m²	2,20	220,80	1 – (9,31/100) = 0,9069	901.362,56
2	**V_B = R$** (valor sem fator de ajuste e arredondamento)				

Valor do imóvel - $V_I = (V_T + V_B)\ F_{AM}$	
V_I: Valor do imóvel V_T: Valor do terreno V_B: Valor da benfeitoria F_{AM}: Fator de ajuste ao mercado	V_I = (258.669,60+901.362,56) 0,90 V_I = R$ 1.044.020,94
Arredondamento máximo	1 %
V_I = R$ 1.050.000,00	

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

6.2. Matricula nº 11.404 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP. Jardim Ubirama

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	**Imobiliárias/corretores**	**Valor R$/m²**
1	H3R Imóveis, Rua Anita Garibaldi, 930	750,00
2	Consult Imóveis, Rua Geraldo P. de Barros, 853	750,00
3	Parrela e Pescara Imóveis, Rua Anita Garibaldi, 885	750,00
Cálculos		
Soma dos valores: 2.250,00 Média aritmética: 750,00 30% Acima (desvio padrão): 975,00 30% Abaixo (desvio padrão): 525,00 Média saneada: 750,00 Q = Valor Saneado = 750,00 R$/m²	**Vt = S x Q** Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R$/m² V_T = 1.100,00 x 750,00 Observação: Incluso a área do lote 26: 825,00 + 275,00 = 1.100,00	
V_T = R$ 825.000,00 (valor sem fator de ajuste e arredondamento)		

Avaliação das benfeitorias – 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	2.046,06 R$/m²	2,80	446,54	1 – (16,40/100) = 0,836	2.138.666,37
2	2.046,06 R$/m²	1,00	151,72	1 – (9,31/100) = 0,9069	281.527,35
3	**V_B = R$ 2.420.193,72** (valor sem fator de ajuste e arredondamento)				

Valor do imóvel - $V_I = (V_T + V_B)\ F_{AM}$	
V_I: Valor do imóvel V_T: Valor do terreno V_B: Valor da benfeitoria F_{AM}: Fator de ajuste ao mercado	V_I = (825.000,00+2.420.193,72) 0,90 V_I = R$ 2.920.674,34
Arredondamento máximo	1 %
V_I = R$ 2.930.000,00	

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se os imóveis, conforme segue:

7.1. UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitoria, situado à RUA EDILIO CARANI FILHO, no loteamento denominado Jardim Village, 1ª Zona de localização, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, compreendendo o lote sob nº 09 (nove) da quadra nº 05 (cinco) de forma regular e medindo11,20 metros de frente e de fundos, por 25,95 metros de ambos os lados, encerrando a área de 290,64 metros quadrados e confrontando pela frente com a já citada via publica rua Edilio Carani Filho; pelo lado direito de quem da referida via publica olha para o imóvel confronta com o lote sob nº 08; pelo lado esquerdo confronta com o lote sob nº 10, e finalmente pelos fundos confronta com o lote sob nº 16, todos os lotes confrontantes da mesma quadra nº 05.

Av. 11/13.089 – Em 09-MAR-2009. No imóvel objeto desta matricula foi edificado um prédio residencial, de tijolos e coberto de telhas, com 220,80 metros quadrados de construção, que recebeu o nº 59 da Rua Edilio Carani Filho ....

Matricula nº 13.089 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Em: **R$ 1.050.000,00** (um milhão e cinquenta mil reais)

7.2. UM TERRENO URBANO, constituído dos lotes nºs 06 (seis), 07 (sete) e 08 (oito) da quadra Mm do loteamento denominado JARDIM UBIRAMA, situado à RUA MANOEL CAETANO DE GODOY, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 33,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área total de 825,00 metros quadrados, e confrontando pela frente com a Rua Manoel Caetano de Godoy; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, confronta com o lote nº 05; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 09; e nos fundos confronta com os lotes nºs 24, 25 e 26, todos da mesma quadra Mm.

Av. 1/11.404 – Em 08 JUL 1992. No terreno objeto desta matricula foi construído UM PREDIO RESIDENCIAL, com 288,31 m², de tijolos e coberto de telhas com seus respectivos cômodos, situado à RUA MANOEL CAETANO DE GODOY Nº 107, cuja planta foi aprovada pela Prefeitura Municipal, em 05-04-1.991, recendo o respectivo habite-se em data de 13-dez-1.988 e cadastrado, na sua totalidade sob nº 7.721-8 ...

Av. 3/11.404 – Em 05-DEZEMBRO-2014. O prédio nº 107, da Rua Manoel Caetano de Godoy, objeto desta matricula, foi ampliado em 309,94 m², passando a possuir 598,26 m² de construção, ...

Matricula nº 11.404 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Observações: Nas condições atuais da descrição da matricula não é possível sua comercialização, pois há necessidade de regularização desta matricula, referente à anexação do lote 26, pois a área construída existente no mesmo (lote 26) foi averbada na matricula objeto e a área de terreno não, ver observações no corpo do laudo.

Em: **R$ 2.930.000,00** (dois milhões e novecentos e trinta mil reais)

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

8.0. OBSERVAÇÕES:

8.1. Observações sobre o imóvel de matricula nº 11.404:

a) Na matricula (11.404) constam os lotes nº 6, 7 e 8 da quadra MM, totalizando 825,00 m^2 de terreno e uma área construída (que é a mesma do cadastro municipal) de 598,26 m^2.

Valor Venal - Cálculo IPTU 2.025	R$ 295.334,43	Valor Venal - Cálculo p/ I.T.B.I.	R$ 609.291,63
Área Construída Tributável (m²)	598,26	Área Construída Não Tributável (m²)	0,00

b) No cadastro municipal (nº 14.788-5) constam os lotes nº 6, 7, 8 e 26 todos da quadra MM totalizando 1.100,00 m^2 de terreno e uma área construída de 598,26 m^2.

c) Na Av. 3/11.404 consta uma área construída de 598,26 m^2 (que é a mesma do cadastro municipal) sendo que essa área construída esta inclusa área construída existente no lote 26 (151,72 m^2), ver cadastro.

Construções

Planta	0159-0/1988	Planta	0077-1/1991	Planta	0249-4/1996
Área Tributável (m²)	106,56	Área Tributável (m²)	181,75	Área Tributável (m²)	94,75
Área Não Trib. (m²)	0,00	Área Não Trib. (m²)	0,00	Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0626-2/2009
Área Tributável (m²)	63,48
Área Não Trib. (m²)	0,00

Aproveitamentos

Planta	0626-2/2009
Área Tributável (m²)	151,72
Área Não Trib. (m²)	0,00

Area construída do lote 26

d) Em consulta na Prefeitura nos informaram que o lote 26 era cadastrado sob nº 7.461-6, com uma área de terreno de 275,00 m^2 e área construída de 151,72 m^2, mas este cadastro foi cancelado e estas áreas inclusa no cadastro 7.751-8 que é cadastro informado na matricula nº 11.404)

e) Verificando a matricula nº 11.404 temos na **Av. 3/11.404** – Em 05-DEZEMBRO-2014 o que segue:
O prédio nº 107, da Rua Manoel Caetano de Godoy, objeto desta matricula, foi ampliado em 309,94 m^2, passando ***a possuir 598,26 m^2*** *de construção ...*

Portanto a área construída contida na matricula nº 11.404 contém também a área construída existente no lote 26.

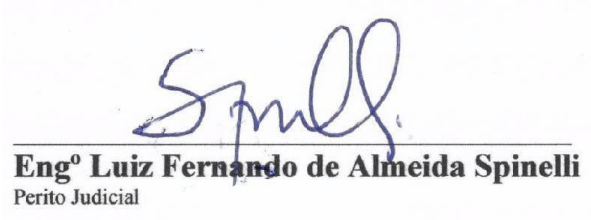
f) Portanto há equívocos na matricula nº 11.404, que averbou (Av. 3/11.404) também a área construída contida no lote 26 e mas não menciona a unificação com o lote 26 e sua área de terreno (que totaliza 1.100,00 m^2).

g) Esclarecemos que antes de uma comercialização deste imóvel há necessidade dos proprietários regularizarem a matricula, fazendo constar o lote nº 26, com sua área de terreno.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Este laudo contém 30 folhas
Lençóis Paulista, 30 de março de 2025



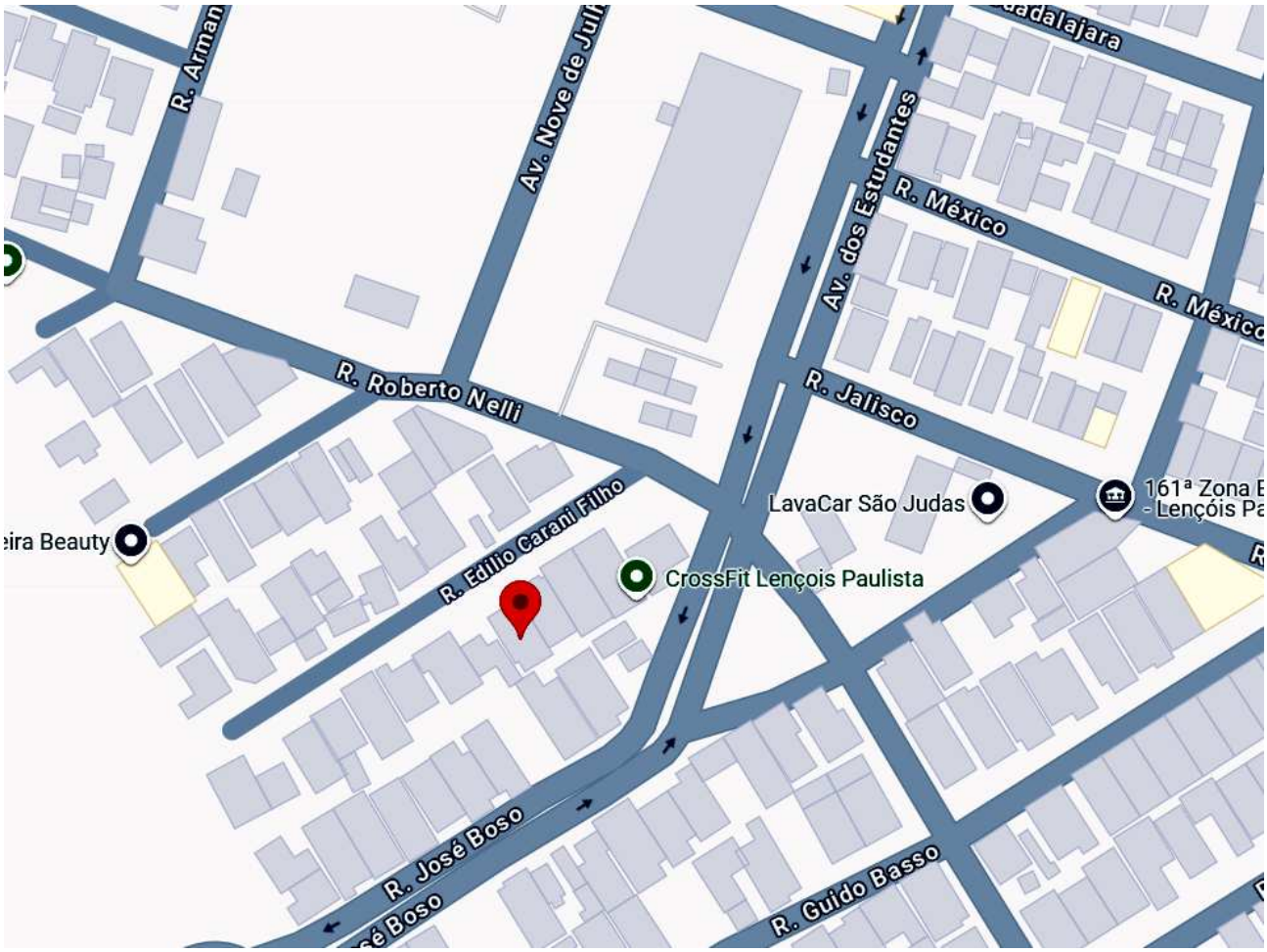
Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Matricula nº 13.089 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Localização



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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Cadastro municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA - SECRETARIA DE FINANÇAS
(14) 3269-7000 - www.lencoispaulista.sp.gov.br

Para verificar a autenticidade desta certidão use o QR Code ao lado ou acesse:
https://apl2.lencoispaulista.sp.gov.br/certidaodebitosiptu/Pages/wfConsultarCertidao.aspx

Número da Certidão	CERTIDÃO	Código de Autenticidade
369.754	Cadastro Imobiliário	3468A 9ED7D

CERTIFICAMOS, a pedido da pessoa interessada, que através de consulta a base de dados, existente no Cadastro Físico e Imobiliário desta Prefeitura Municipal, constatamos que o imóvel abaixo apresenta os seguintes dados:

Dados Referentes ao Imóvel

Cadastro	14.788-5	**Contribuinte**	JOSE CARLOS MORELLI				
Endereço	R. EDILIO CARANI FILHO				**Nº / Compl.**	59	
Bairro	JD. VILLAGE			**CEP**	18683-630	**Quadra**	05	**Lote**	09
Imposto	PREDIAL	**Uso**	RESIDENCIAL				
Testada (m)	11,20	**Profundidade (m)**	25,95			**Área (m²)**	290,64		
Frente (m)	11,20	**Direito (m)**	25,95	**Esquerdo (m)**	25,95	**Fundo (m)**	11,20		
Habite-se	31 de 06/03/2009	**Zona**	QUARTA ZONA						
Padrão	BOM	**Conservação**	NOVA	**Posição**	MEIO QUADRA	**Topografia**	PLANA		
Isenção	SEM ISENCAO			**Depreciação do Valor Venal (%)**		0,00			
Valor Venal - Cálculo IPTU 2.025	R$ 113.878,88			**Valor Venal - Cálculo p/ I.T.B.I.**		R$ 153.903,37			
Área Construída Tributável (m²)	220,80			**Área Construída Não Tributável (m²)**		0,00			

Construções

Planta	0134/2005
Área Tributável (m²)	220,80
Área Não Trib. (m²)	0,00

Informações Levantadas

O PRESENTE IMOVEL, NESTA DATA, APRESENTA DEBITOS EM ATRASO.

Observações

Todo o referido é verdade e dá fé.

Lençóis Paulista, terça-feira, 25 de março de 2025

Data e Hora de Emissão: 25/03/2025 17:58:35
AVISO! Os dados exibidos nesta certidão foram obtidos em 25/03/2025 16:00:54, e quaisquer alterações no cadastro após esta data/hora não são apresentadas aqui. A atualização dos dados pode levar até 2 dias úteis.

369.754 3468A 9ED7D Impresso em: 25/03/2025 17:58:36

Solicitante: LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI - CPF/CNPJ: 029.302.598-33 - IP: 187.85.16.61

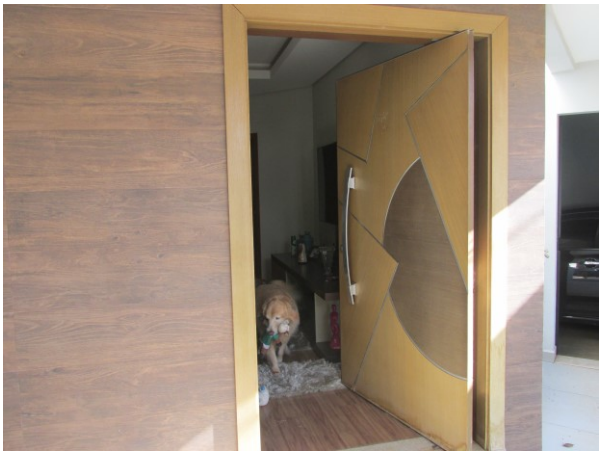
Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação

Página: 1 / 1

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

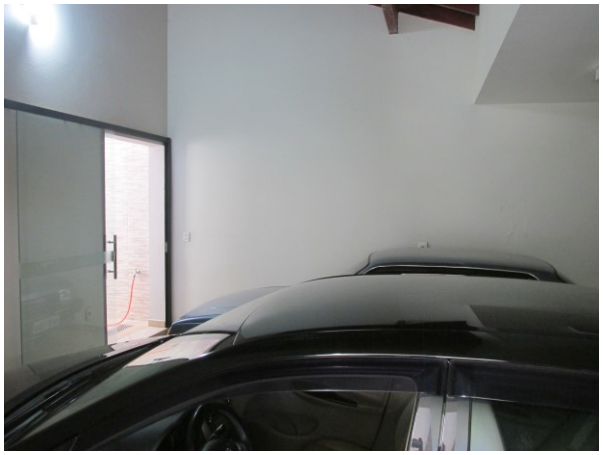
Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações



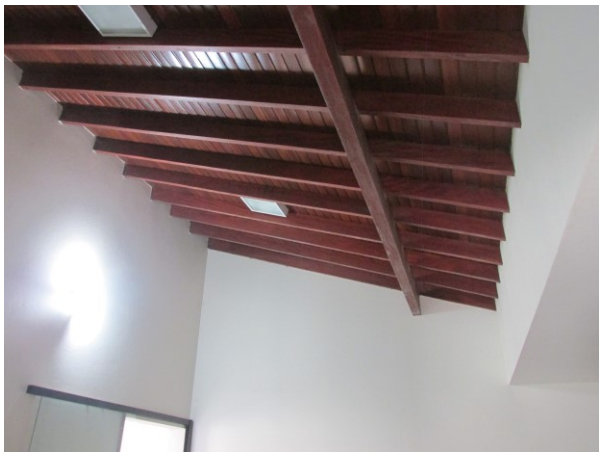














Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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









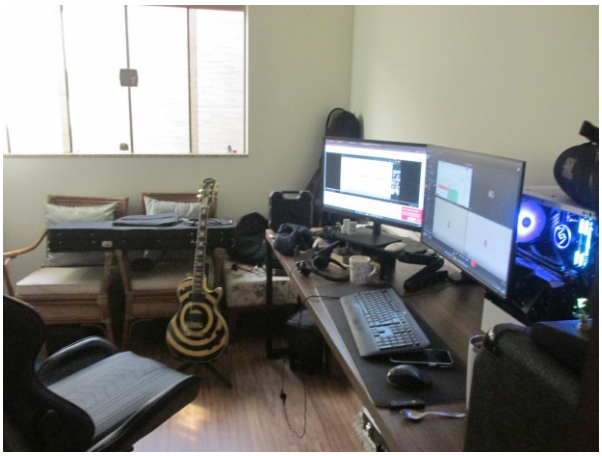

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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









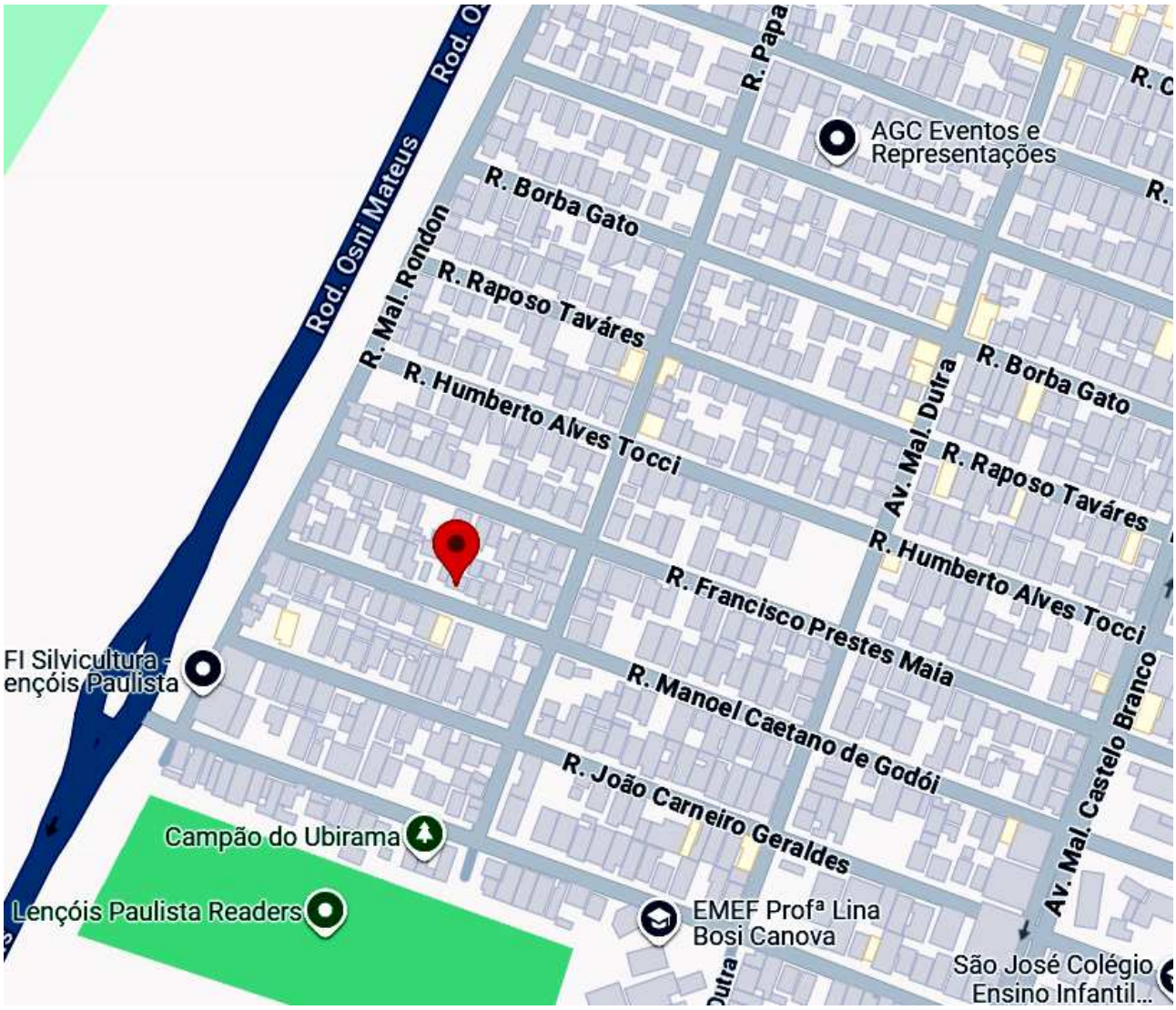


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Matricula nº 11.404 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

Localização



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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Cadastro municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA - SECRETARIA DE FINANÇAS
(14) 3269-7000 - www.lencoispaulista.sp.gov.br

Para verificar a autenticidade desta certidão use o QR Code ao lado ou acesse:
https://apl2.lencoispaulista.sp.gov.br/certidaodebitosiptu/Pages/wfConsultarCertidao.aspx

Número da Certidão	CERTIDÃO	Código de Autenticidade
369.755	Cadastro Imobiliário	5454F 2C86B

CERTIFICAMOS, a pedido da pessoa interessada, que através de consulta a base de dados, existente no Cadastro Físico e Imobiliário desta Prefeitura Municipal, constatamos que o imóvel abaixo apresenta os seguintes dados:

Consta o lote nº 26

Dados Referentes ao Imóvel

Cadastro	7.751-8	Contribuinte	JOSE CARLOS MORELLI				
Endereço	R. MANOEL CAETANO DE GODOY			Nº / Compl.	107		
Bairro	JD. UBIRAMA	CEP	18683-540	Quadra	MM	Lote	6,7,8,26
Imposto	PREDIAL	Uso	RESIDENCIAL				
Testada (m)	0,00	Profundidade (m)	0,00	Área (m²)	1.100,00		
Frente (m)	0,00	Direito (m)	0,00	Esquerdo (m)	0,00	Fundo (m)	0,00
Habite-se	402 de 13/12/1988	Zona	QUARTA ZONA				
Padrão	BOM	Conservação	BOA	Posição	MEIO QUADRA	Topografia	PLANA
Isenção	SEM ISENCAO			Depreciação do Valor Venal (%)	0,00		
Valor Venal - Cálculo IPTU 2.025	R$ 295.334,43			Valor Venal - Cálculo p/ I.T.B.I.	R$ 609.291,63		
Área Construída Tributável (m²)	598,26			Área Construída Não Tributável (m²)	0,00		

Construções

Planta	0159-0/1988
Área Tributável (m²)	106,56
Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0077-1/1991
Área Tributável (m²)	181,75
Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0249-4/1996
Área Tributável (m²)	94,75
Área Não Trib. (m²)	0,00

Planta	0626-2/2009
Área Tributável (m²)	63,48
Área Não Trib. (m²)	0,00

Contem está área construída (151,72), que é do lote nº 26 contida no cadastro nº 7461-6 que foi cancelado

Aproveitamentos

Planta	0626-2/2009
Área Tributável (m²)	151,72
Área Não Trib. (m²)	0,00

Informações Levantadas

O PRESENTE IMOVEL, NESTA DATA, APRESENTA DEBITOS EM ATRASO.

Observações

Todo o referido é verdade e dá fé.

Lençóis Paulista, terça-feira, 25 de março de 2025

Data e Hora de Emissão: 25/03/2025 17:59:51
AVISO! Os dados exibidos nesta certidão foram obtidos em 25/03/2025 16:00:29, e quaisquer alterações no cadastro após esta data/hora não são apresentadas aqui. A atualização dos dados pode levar até 2 dias úteis.

369.755 5454F 2C86B Impresso em: 25/03/2025 17:59:52

Solicitante: LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI - CPF/CNPJ: 029.302.598-33 - IP: 187.85.16.61

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação Página: 1 / 1

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Lotes 6, 7 e 8 – quadra mm













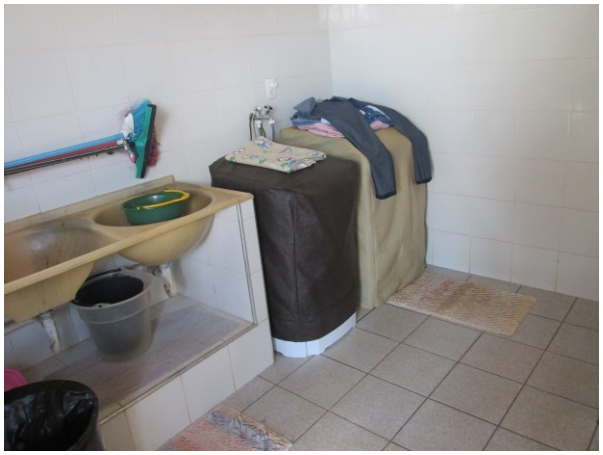


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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



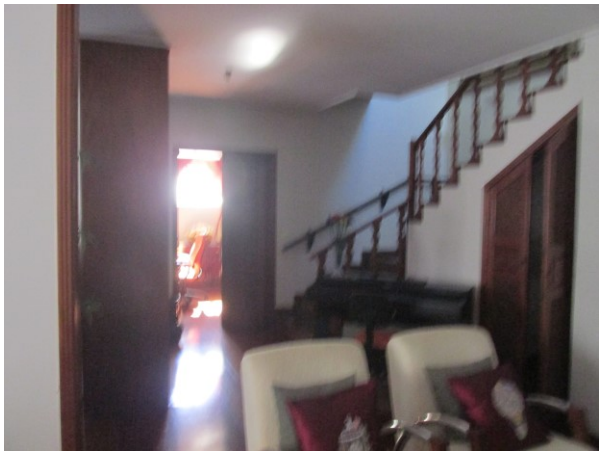
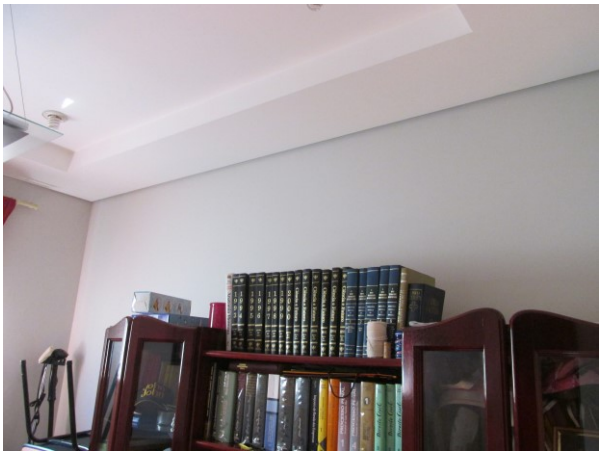


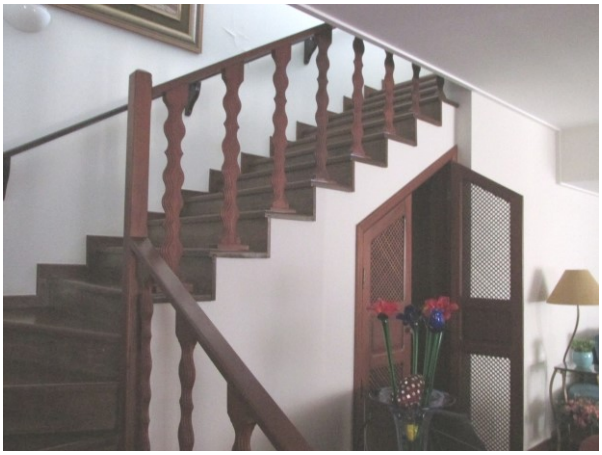


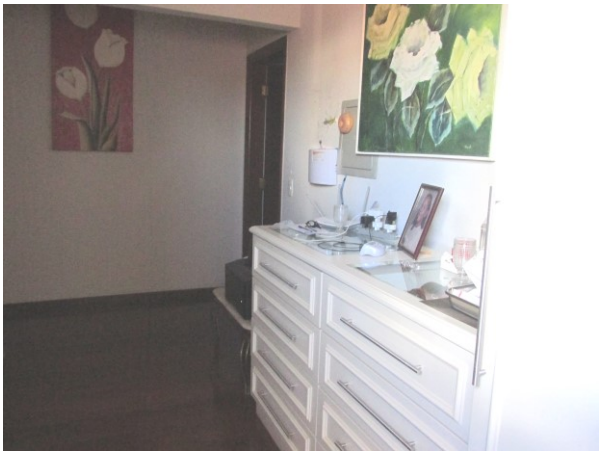
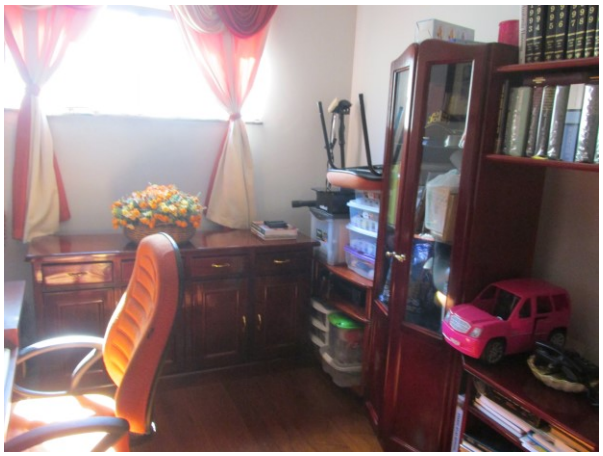



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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



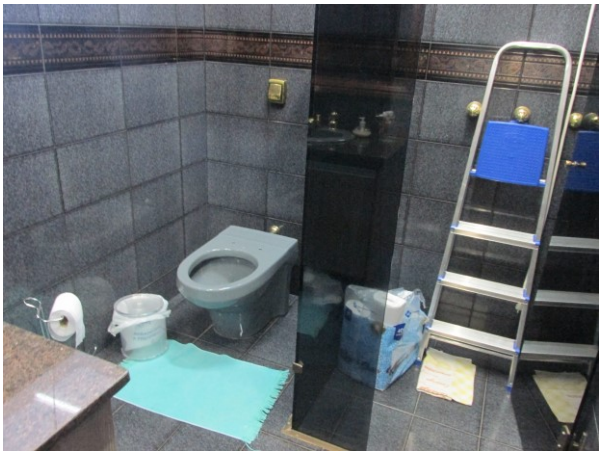




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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



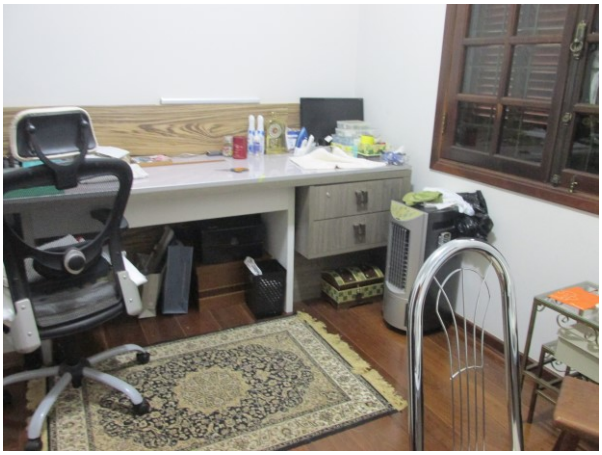


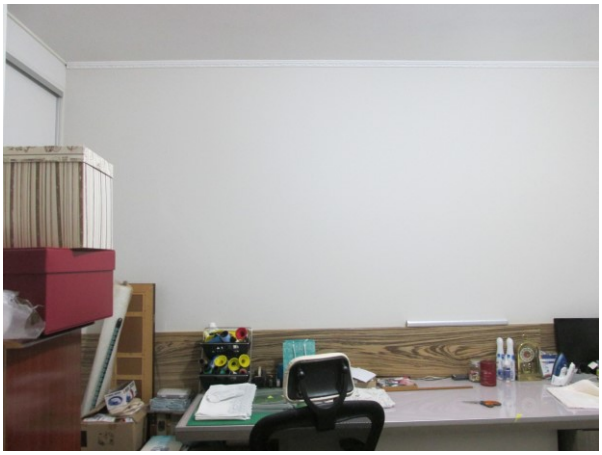





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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

Lote 26 quadra MM







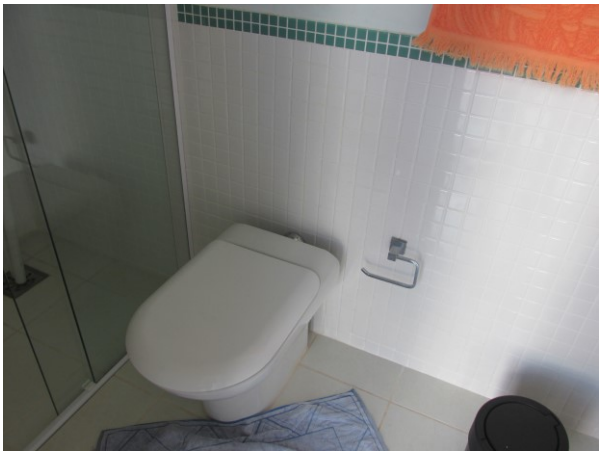


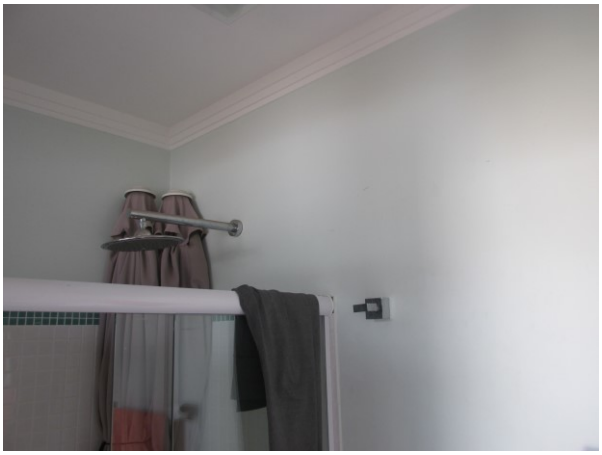


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.

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 30/03/2025 às 13:15 , sob o número WLEP25700121077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-58.2023.8.26.0319 e código 5Fa1tmZd.