

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 0026528-91.2019.8.26.0071

Ação de Cumprimento de Sentença

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **AUTO POSTO SAKAMOTO LTDA** move em relação a **L. H. COMERCIO E REPRESENTAÇÕES DE LUBRIFICANTES LTDA E OUTROS** 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 de esclarecimentos ou outro procedimento que envolvam horas trabalhadas estimaremos os honorários pois não estão inclusos nos honorários aqui estimados.

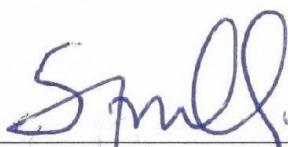
2) Requerer:

- a. Juntada do laudo e formulário do MLE aos autos.
- b. Autorização para levantamento dos honorários R\$ 9.108,00 já depositados conforme fls. 1304/1305.

Termos em que.

Pede deferimento.

Bauru, 23 de setembro de 2025


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

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): 0026528-91.2019.8.26.0071**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. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 1304/1305****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 9.108,00****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ 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: ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. DADOS PROCESSO

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 0026528-91.2019.8.26.0071

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Requerente: AUTO POSTO SAKAMOTO LTDA

Requerido: L. H. COMERCIO E REPRESENTAÇÕES DE LUBRIFICANTES LTDA E OUTROS

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel objeto.

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM TERRENO, desmembrado de área maior do Remanescente 01, da Gleba 3, situada na Chácara Aliança, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de São Manoel, Estado de São Paulo, circunscrição única, designado por LOTE 01, com a seguinte descrição perimétrica: Frente: em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 13,740 metros mais 5,504 metros mais curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 11,888 metros; Lado Direito: 19,939 metros, Lado Esquerdo: 43,17 metros e, Fundos: com 15,438 metros, Confrontações: frente para a RUA A; lado direito com lote 02; lado esquerdo com Gleba 4 e fundos com a Gleba 04, perfazendo a área total de 505,875 metros quadrados.

Matricula nº 15.729 do Oficial de Registro de Imóveis de São Manoel/SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 17 de setembro de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria o senhor que se identificou verbalmente como Sidnei Shoiti Koike.

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.

5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS

Não indicaram

6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	505,875 m ²
Bairro	Chácara Aliança
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Esquina
Topografia terreno	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	(9453) 0.3.535.0500..0
Lote	01
Quadra	Gleba 3

Construções e benfeitorias.	
Área	Galpão principal: 267,42 m ² Deposito externo: 16,12 m ² , mas somente aproximadamente 80 % está dentro do imóvel objeto = 12,90 m ²
Tipo	Galpão industrial
Divisões	Galpão principal: salão, com divisão de depósito Deposito externo: único
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da cobertura	Metálicas
Piso	Cimentado
Revestimento	Reboco e chapas metálicas
Forro	Sem forração com laje no depósito interno do galpão
Esquadrias	Metálicas
Pintura	Esmalte e látex
Fechamento	Alvenaria e chapas metálicas
Conservação	Boa para o padrão
Localização	Rua Francisco Araujo nº 11

7.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**Metodologia**

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

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m²
1	GC Imóveis, Av. Jose Horácio Mellão nº 1898, São Manoel	630,00
2	Bonanza Imóveis, Av. Jose Horário Mellão nº 385, São Manoel, SP	700,00
3	Nacional Imóveis, Rua Cel. Amando Simões nº 581, São Manoel, SP	700,00
Cálculos		
Soma dos valores: 2.030,00 Média aritmética: 676,67 30% Acima (desvio padrão): 879,67 30% Abaixo (desvio padrão): 473,67 Média saneada: 676,67 Q = Valor Saneado = 676,67 R\$/m²		$V_t = S \times Q$ V_t = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m² $V_T = 505,875 \times 676,67$
$V_T = \text{R\\$ } 342.310,43$ (valor sem fator de ajuste e arredondamento)		

Avaliação das benfeitorias – V_B					
$V_B = \text{CUB-SP} \times P_c \times A_c \times F_{oc}$					
Item	CUB-SP Custo Unitário Básico	P_c Índice 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	2.104,87 R\$/m²	1,30	267,42	$1 - (12,00/100) = 0,88$	643.939,67
2	2.104,87 R\$/m²	0,30	12,90	$1 - (12,00/100) = 0,88$	7.168,34
3	$V_B = \text{R\\$ } 651.108,01$ (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 F_{AM} : Fator de ajuste ao mercado	$V_I = (342.310,43 + 651.108,01) \times 0,95$ $V_I = \text{R\$ } 943.747,51$
Arredondamento máximo	1 %
$V_I = \text{R\\$ } 944.000,00$	

8.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM TERRENO, desmembrado de área maior do Remanescente 01, da Gleba 3, situada na Chácara Aliança, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de São Manoel, Estado de São Paulo, circunscrição única, designado por LOTE 01, com a seguinte descrição perimétrica: Frente: em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 13,740 metros mais 5,504 metros mais curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 11,888 metros; Lado Direito: 19,939 metros, Lado Esquerdo: 43,17 metros e, Fundos: com 15,438 metros, Confrontações: frente para a RUA A; lado direito com lote 02; lado esquerdo com Gleba 4 e fundos com a Gleba 04, perfazendo a área total de 505,875 metros quadrados.

Matricula nº 15.729 do Oficial de Registro de Imóveis de São Manoel/SP.

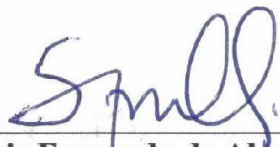
Observação: possui área construída

Em: **R\$ 944.000,00** (novecentos e quarenta e quatro mil reais)

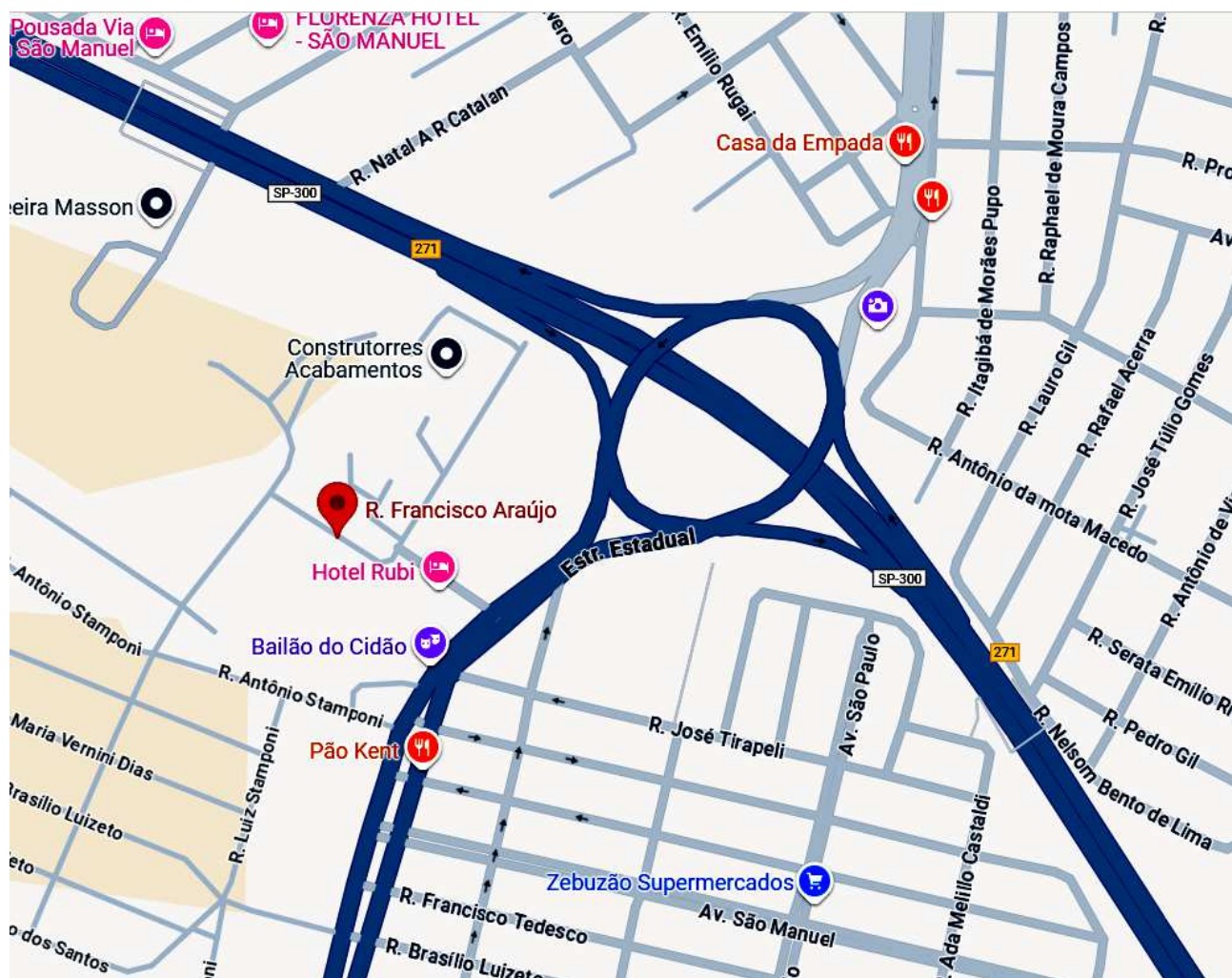
9.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 11 páginas.

Bauru 23 de setembro de 2025


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial





Fotos externas



Fotos galpão principal





Fotos depósito externo

