

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PORTO FERREIRA – SP**  
**Proc. nº 0002555-68.2019.8.26.0472**

SÉRGIO LUIZ HYPÓLITO, in fine assinado, engenheiro civil, profissional que atua na área de engenharia legal, tendo sido nomeado como perito judicial avaliador junto aos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que tem como partes BANCO SANTANDER BRASIL SA x ITAMAR AMARÚ MAXIMIANO DUZ e outro, processo em epígrafe, em curso por este cartório judicial e digno Juíz, vem respeitosamente à presença de V.Exa.,

Concluídos seus trabalhos técnicos e, com a presente entrega do laudo pericial, vem requerer então o levantamento daqueles já depositados às fls. 434/435 e para tanto junta-se ao final o necessário MLE.

A seguir tem-se o

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

**1. BREVE HISTÓRICO PROCESSUAL**

- 1.1. Às fls. 212/214 tem-se cópia da matrícula n. 18.647, imóvel urbano, à seguir:

Imóvel :- O terreno situado nesta cidade e comarca de Porto Ferreira, no bairro Vila Nova, designado como lote A, com frente para a Rua Daniel de Oliveira Carvalho, medindo 13,50 metros de frente, do lado esquerdo (de quem da Rua olha para o imóvel), mede 34,00 metros da frente aos fundos, na confrontação com o prédio n° 817 da Rua Bento José de Carvalho de propriedade de Nelson da Costa Matozzo e com o prédio n° 561 da Rua Nelson Pereira Lopes de propriedade da Sociedade São Vicente de Paula, do lado direito mede 23,00 metros onde confronta com o terreno, designado como lote B, da frente até atingir o ponto onde deflete a esquerda, por uma extensão de 0,85 centímetros, daí segue em direção aos fundos por mais 11,00 metros, confrontando com o terreno designado como lote C, fechando nos fundos com a largura de 12,65 metros, confrontando com o prédio n° 450 da Rua Daniel de Oliveira Carvalho de propriedade de Anilton Sinotti, encerrando assim uma área de 449,65 metros quadrados.

---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

- 1.2. Às fls. 209/211 tem-se cópia da matrícula n. 9.664, imóvel rural, à seguir:

Imóvel:-Uma Gleba de Terras, situada neste Município e comarca de Porto Ferreira, destacada de maior área do imóvel rural destacado da Fazenda São Sebastião, delimitada por um polígono irregular, com as seguintes medidas e confrontações:- Inicia no marco (9-B), nas confrontações da referida área com a propriedade de Carlindo dos Santos e uma via de acesso denominada Avenida Antonio Rippa. Do marco 9-B segue pelo alinhamento da referida Avenida com rumo magnético (RM) 57°30'NW e uma distância de 392,40 metros até encontrar o marco 9-C. Daí deflete à direita com RM 32°31'SW e distância de 38,00 metros até encontrar o marco 17-A, confrontando com uma área remanescente de Vergílio Barbosa e a Avenida Antonio Rippa. Daí deflete à esquerda e segue pela margem do Rio Mogi Guaçu com RM 57°30'NW e distância de 50,00 metros, até encontrar o marco 18. Daí deflete à esquerda, e segue com RM 32°30'SW e distância de 230,40 metros até encontrar o marco 18-A, confrontando nesta face com o imóvel de propriedade de Elidia Barbosa Casarim. Daí deflete à esquerda e segue com RM 66°10'SE e distância de 440,40 metros até encontrar o marco 9-A, confrontando nesta face com o remanescente do imóvel de Vergílio Barbosa e uma faixa de servidão de acesso à área. Daí deflete à esquerda e segue por cerca de arame com RM 35°30'NE e distância de 125,90 metros até encontrar o marco 9-B inicial do caminhamento, perfazendo uma área superficial de 71.590,36 metros quadrados, ou 7,159 hectares ou ainda 2,958 alqueires paulista; dos marcos 9-A ao 9-B, confronta com imóvel de propriedade de Carlindo dos Santos.

- 1.3. Às fls. 373/374 tem-se o r. despacho judicial determinando que os imóveis objeto de estudo avaliatório são os de matrículas 18.647 (imóvel urbano) e 9.664 (imóvel rural).
- 1.4. Às fls. 368/370 tem-se os quesitos por parte da ré.

---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

- 1.5. Às fls. 509 tem-se o r. despacho judicial: “*Fls. 444 e 501/502: diante da inércia, destituo a perita anteriormente nomeada e, em substituição, nomeio o perito Sérgio Luiz Hypólito*”.
- 1.6. Às fls. 523 tem-se petição deste signatário agendando data, local e horário do início das atividades de vistorias.
- 1.7. Às fls. 526 tem-se a Certidão de Publicação deste ato.
- 1.8. S.m.j., o autor não formulou quesitos.
- 1.9. Diante da agenda profissional deste profissional (atuação como auxiliar de justiça em outras ações judiciais), desde o momento de minha nomeação já vinha estudando os autos culminando com a vistoria/conclusão e agora entrega do presente trabalho.

## **2. VISTORIA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 18.647 (urbano)**

- 2.1. Trata-se de imóvel residencial localizado à Rua Bento José de Carvalho, n. 827, centro, Porto Ferreira (SP). Terreno com área de 449,65 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Trata-se de construção assobradada, feita de alvenaria e coberta com telhas de amianto, estando desocupado, prédio comercial próprio para atendimento médico/odontológico, contendo na parte térrea, 4 salas em obras finais nos fundos do lote, uma cozinha e obras finais nos fundos do lote, dois banheiros em obras finais nos fundos do lote, quatro salas individuais, uma sala de reunião, uma ante-sala, jardim de inverno com

---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

escada, escada nos fundos e ainda outra escada interna; na parte superior contém duas salas em obras finais nos fundos do lote, escada localizada na parte dos fundos do lote, nove salas independentes, uma cozinha, um banheiro masculino, um banheiro feminino, secretaria e sala de espera, escada que dá acesso ao piso térreo através de um jardim de inverno. Construção com idade aparente da ordem de 20 anos, com área construída na ordem de 560,00 m<sup>2</sup> (280,00 m<sup>2</sup> no térreo + 280,00 m<sup>2</sup> no pavimento superior). Em bom estado de conservação.

- 2.3. Faz frente para rua contendo as seguintes benfeitorias: rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.
- 2.4. À seguir tem-se imagem aérea do local do imóvel.



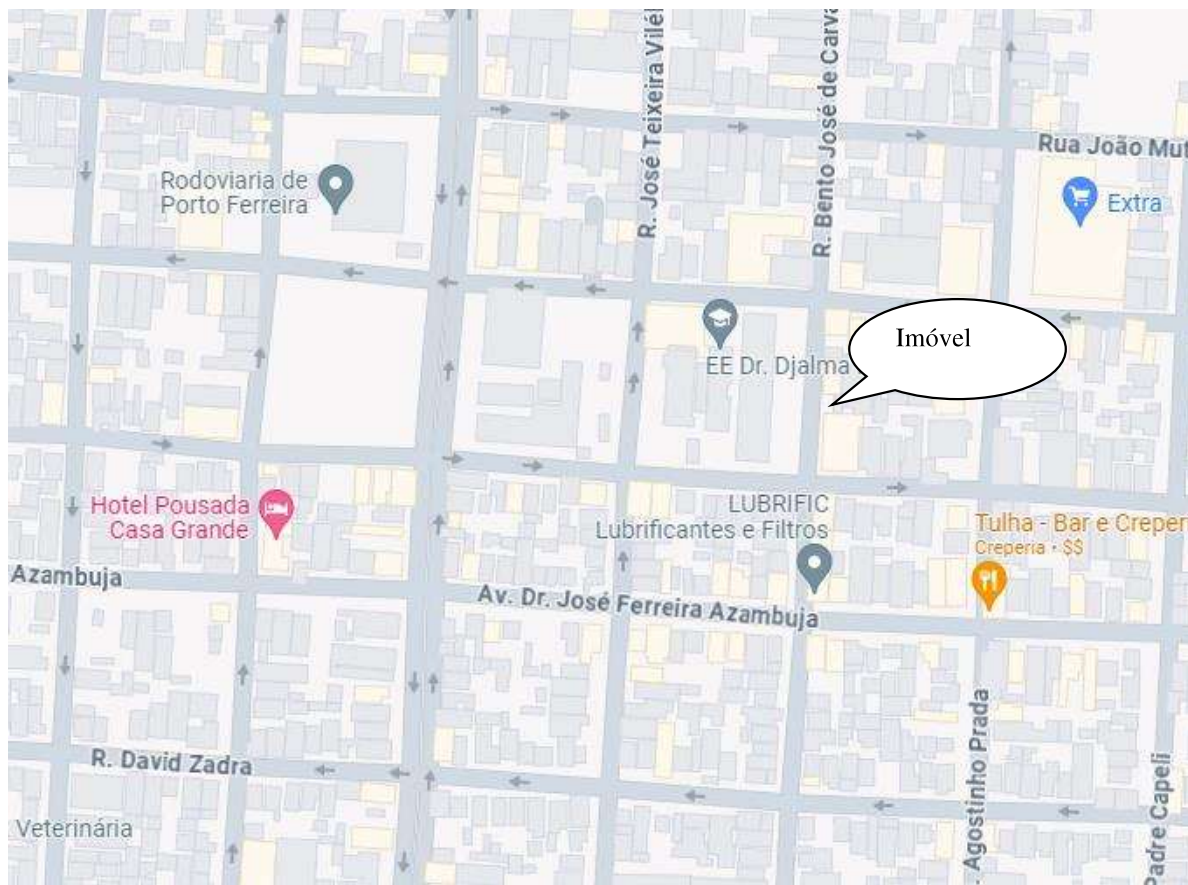
---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

2.5. Tem-se à seguir mapa do local:



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

2.6.À seguir tem-se fotos obtidas quando das vistorias realizadas.

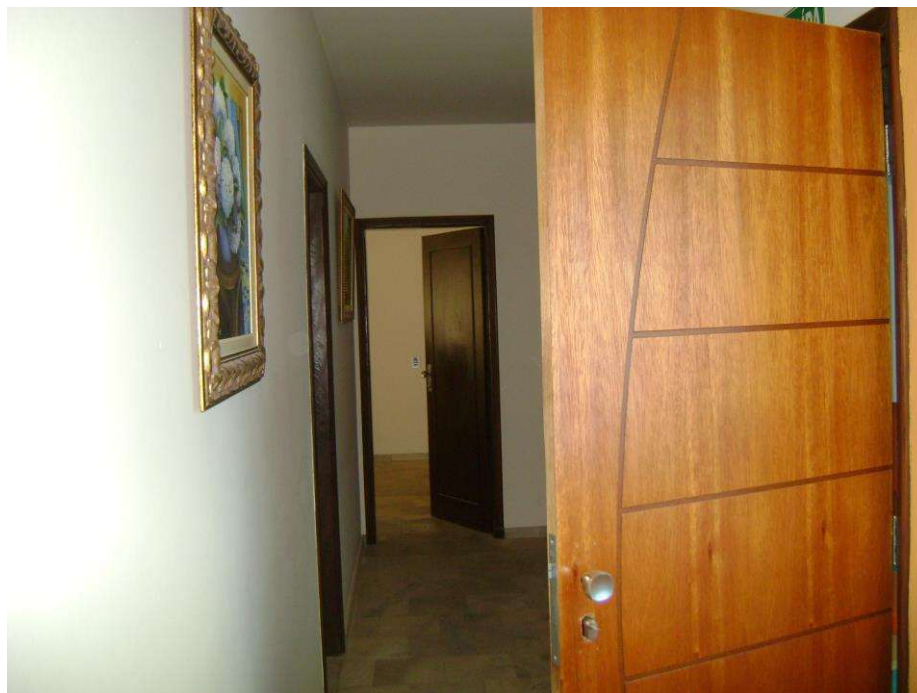


---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

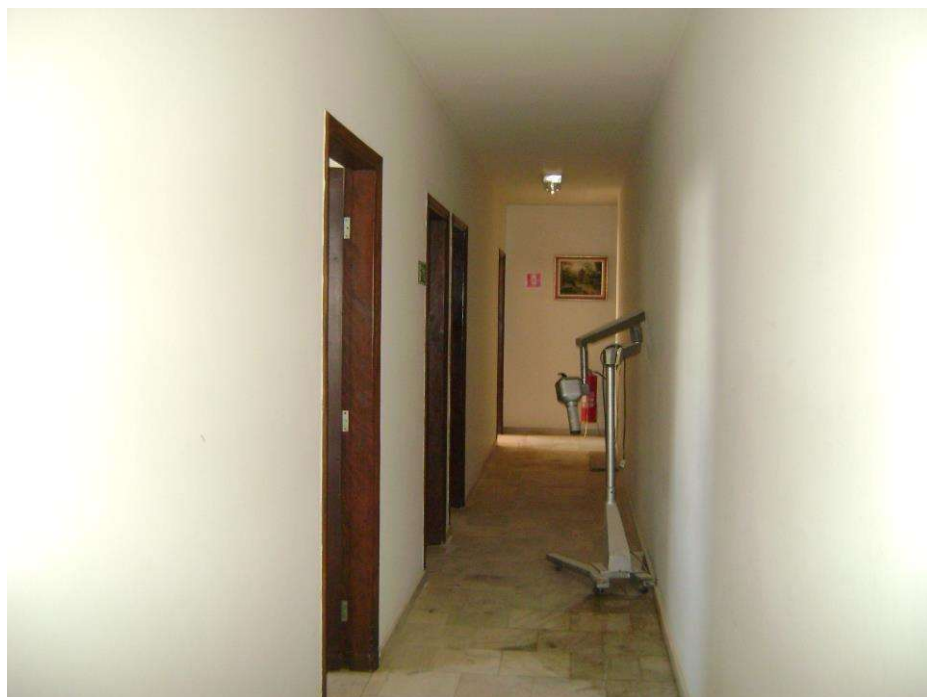
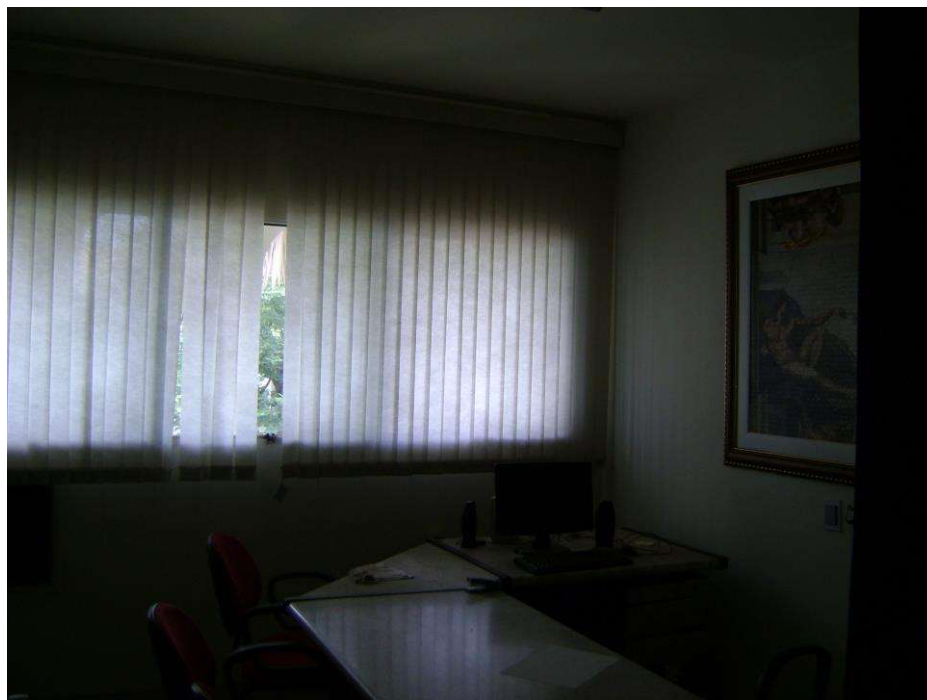


---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

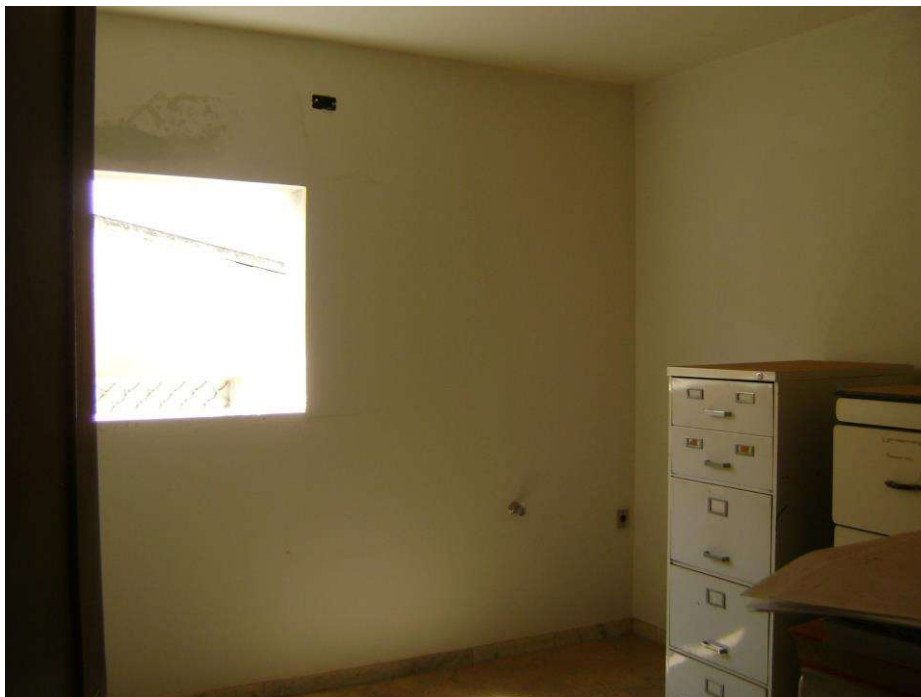


---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

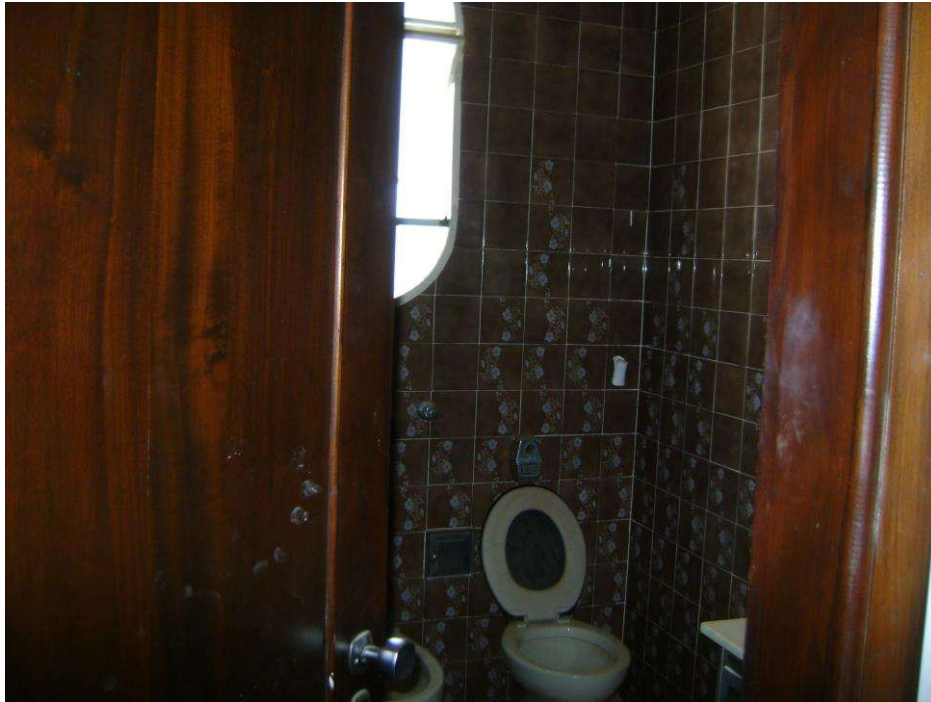


---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

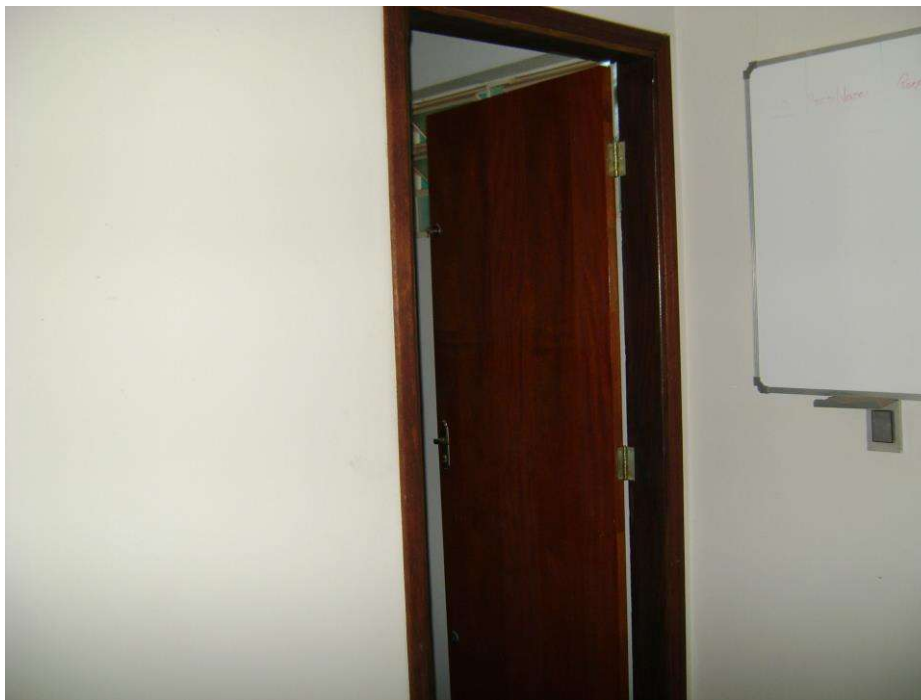


---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

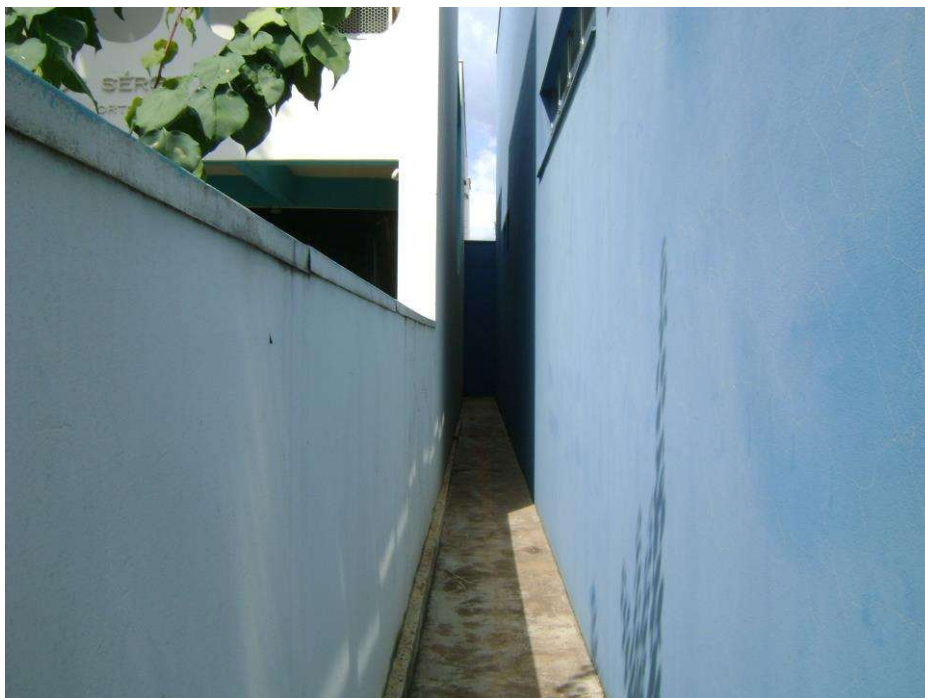


---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



**3. VISTORIA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 9.664 (rural)**

3.1. Trata-se de imóvel rural com área total de 2,958 alqueires.

3.2. Tal imóvel confronta com o Rio Mogi-Guaçu, e nesse sentido tem-se existe a aplicação de APP, ou seja:

Segundo o atual Código Florestal, [Lei nº12.651/12](#):

*Art. 3o Para os efeitos desta Lei, entende-se por:*  
*(...)*

*II – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o*

---

**Escritório: tel.(019)35623978, 997799802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br**