



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DE BARUERI**

PROCESSO: 0001312-69.2021.8.26.0068

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por **LUIZ EDUARDO
PEPATO E OUTRO** contra **ANDERSON QUEIROGA CABRAL E
OUTRO**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso,
vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Santa Maria nº 686 antigo nº 2.250 lote 01 da quadra F, integrante do loteamento Morada do Sol, Município de Santana de Parnaíba/SP, matriculado sob nº 98.164 perante o 1º Registro de Imóveis de Barueri/SP, conforme R. Decisão de fls. 274 dos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84 - Barueri-SP - CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CONCLUSÃO

Em 25/10/2023 faço conclusão destes autos ao Excelentíssimo Senhor Doutor RAUL DE AGUIAR RIBEIRO FILHO, Juiz de Direito Titular desta Terceira Vara Cível da Comarca de Barueri/SP. Eu, _____ (Simone de Almeida Carvalho), MAT809059-6, escrevente, subscrevi.

DECISÃO

Processo Digital nº:	0001312-69.2021.8.26.0068
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Compra e Venda
Exequente:	Luiz Eduardo Pepato e outro
Executado	Anderson Queiroga Cabral e outro

Juiz de Direito: Dr. **Raul de Aguiar Ribeiro Filho**

Vistos,

Para avaliação do bem, nomeio como perito judicial o(a) Sr(a). **Fernando Flávio de Arruda Simões**.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



- 3 -

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Santa Maria nº 686 antigo nº 2.250 lote 01 da quadra F, integrante do loteamento Morada do Sol, Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP.

A Rua Santa Maria é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Angola, Estrada Amador Bueno e da Rodovia Presidente Castelo Branco.

A ocupação local é constituída basicamente por chácaras e casas em loteamento fechado, destinadas à moradia, lazer e veraneio, bem como, comércio de âmbito local de densidade média.

2.2.- TERRENO

De acordo com a matrícula nº 98.164 do 1º Registro de Imóveis de Barueri/SP, juntada às fls. 39/42 dos autos, o terreno do imóvel em questão com topografia em aclave acentuado possui área total de 1.170,50m² e apresenta as seguintes características e dimensões:

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
BEL. GERALDO LUPO	
OFICIAL	
MATRÍCULA 98164	FICHA 001
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL	
Barueri, 01 de dezembro de 1995	
IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado por lote 01, da quadra F, do loteamento denominado MORADA DO SOL, situado na Cidade, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri-SP, com área de 1.170,50 metros quadrados, que assim se descreve: mede 25,00 metros de frente para a RUA CINCO; 17,98 metros em curva na confluência das Rua Cinco e Onze; 39,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da frente olha para o terreno, onde confronta com lote 02; 32,50 metros do lado esquerdo, onde confronta com a Rua Onze; e, 25,00 metros nos fundos, onde confronta com a Área verde, encerrando a área acima mencionada.- Inscrição Cadastral, nº 14464.62.04.0409.00.000.-	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão não se encontram erigidas edificações.

2.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Relacionamos neste tópico, via documentação fotográfica, as características do imóvel avaliando na época da vistoria.



FOTO 1: RUA SANTA MARIA DEFRONTE AO IMÓVEL.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 2: OUTRA VISTA DA RUA SANTA MARIA, EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: OUTRA VISTA DA RUA SANTA MARIA NAS PROXIMIDADES DA RUA SANTA LUZIA.



FOTO 4: FRENTE DO TERRENO AVALIANDO PARA A RUA SANTA MARIA.



FOTO 5: OUTRA VISTA DA TESTADA DO TERRENO EM QUESTÃO.

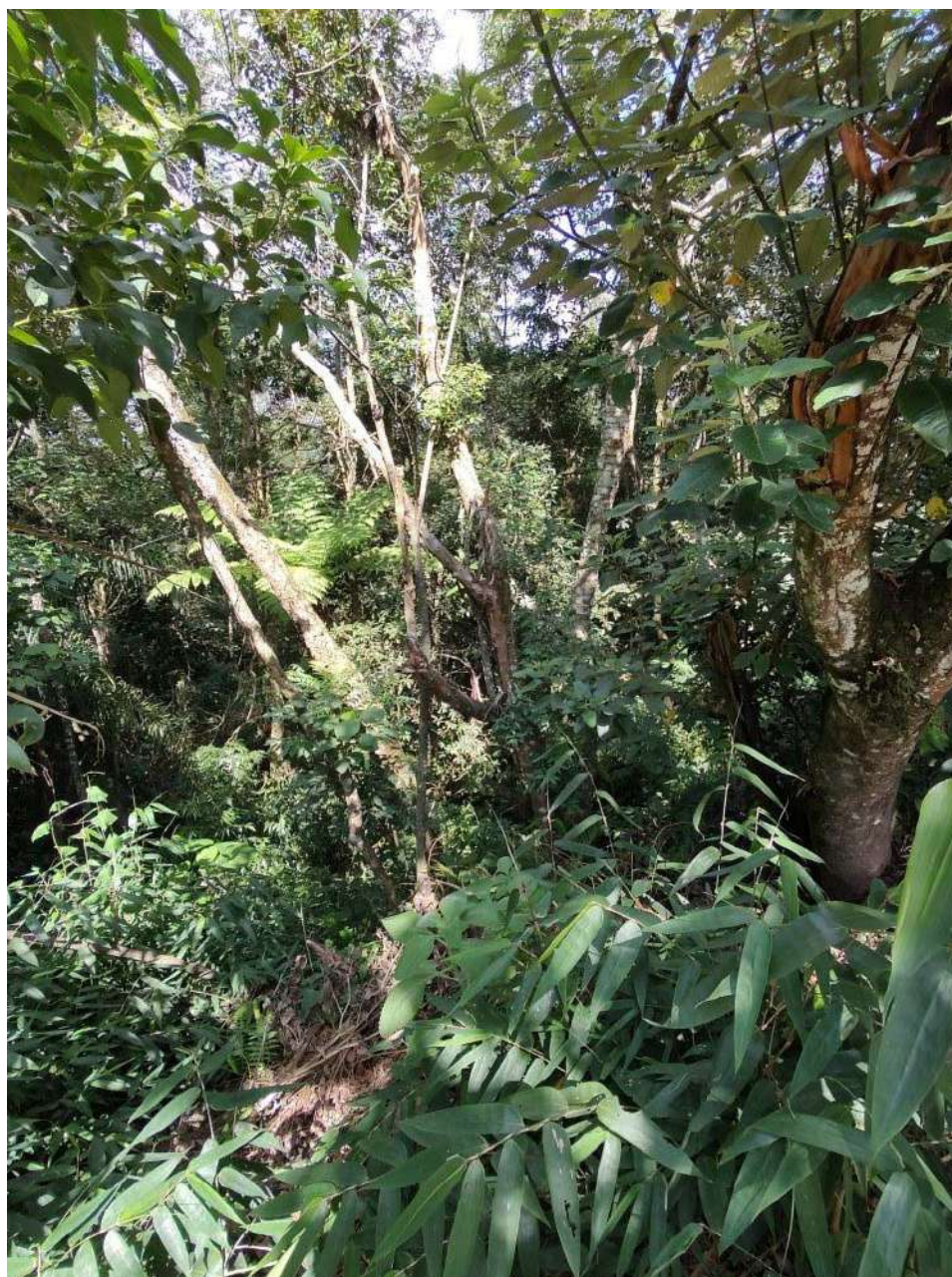


FOTO 6: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL ESQUERDA DO TERRENO AVALIANDO.

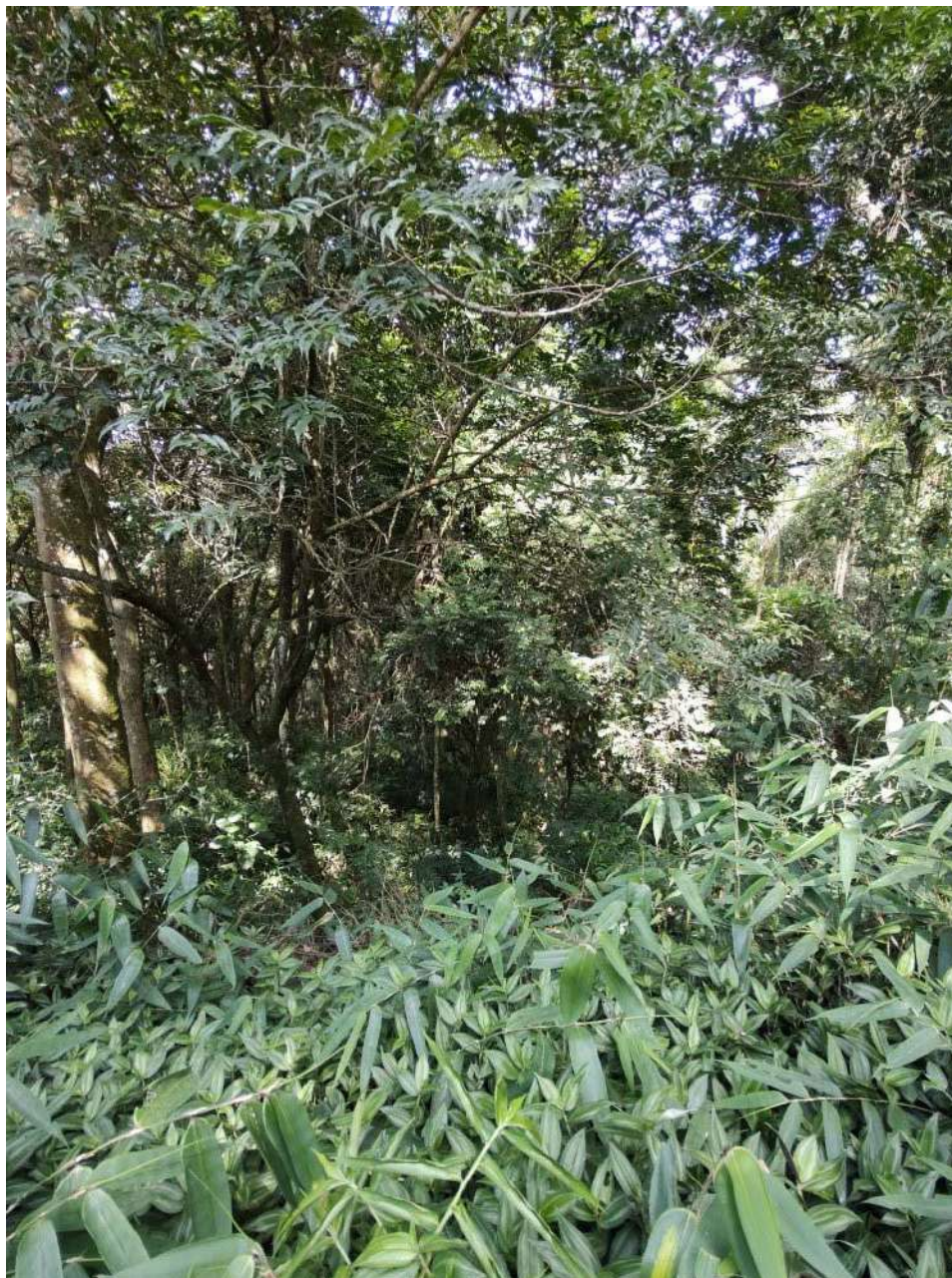


FOTO 7: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL DIREITA DO TERRENO AVALIANDO



FOTO 8: VISTA PARCIAL DO INTERIOR DO TERRENO.



FOTO 9: VISTA PARCIAL DA RUA SANTA LUZIA.



FOTO 10: OUTRA VISTA DA RUA SANTA LUZIA, EM SENTIDO CONTRÁRIO. OBSERVA-SE AO FUNDO A PRAÇA DE RETORNO NA CONFLUÊNCIA COM A RUA SANTA MARIA.



FOTO 11: DETALHE DO LOCAL ONDE DEVERIA TER SIDO ABERTO A CONTINUAÇÃO DA RUA SANTA LUZIA, ANTIGA RUA 11.



FOTO 12: OUTRO DETALHE DO LOCAL ONDE DEVERIA TER SIDO ABERTO A CONTINUAÇÃO DA RUA SANTA LUZIA, ANTIGA RUA 11. ATUALMENTE EXISTE UMA PRAÇA DE RETORNO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel será calculada através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do terreno, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permaneceram estáveis, não acompanhando a variação inflacionária entre a data da pesquisa e a data da citação da requerida.

FATOR LOCALIZAÇÃO: No presente caso não utilizaremos o fator de transposição de unitários, em virtude dos imóveis pertencerem ao mesmo loteamento e região geoeconômica do imóvel avaliando.



- 17 -

FATOR FRENTE: Conforme Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de Uso Residencial, sendo enquadrado na 3ª Zona – Residencial Horizontal Padrão Alto, a frente de referência de 15,00m.

O fator frente foi obtido pela relação direta entre as testadas do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de frente conforme estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR FRENTE MÚLTIPLA: Conforme Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2011, o fator de esquina ou frentes múltiplas não se aplica para o imóveis situados na 3ª Zona – Residencial Horizontal Padrão Alto.

FATOR PROFUNDIDADE: De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de Uso Residencial, sendo enquadrado na 3ª Zona – Residencial Horizontal Padrão Alto, apresenta os seguintes limites de profundidade:

Profundidade mínima: 30,00m

Profundidade máxima: 60,00m

O fator profundidade foi obtido pela relação direta entre as profundidades equivalentes do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de profundidade conforme estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.



- 18 -

FATOR ÁREA DE TERRENO: Correlação exponencial entre a área de terreno do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário de terreno ser inversamente proporcional à área dos mesmos, utilizando o coeficiente melhor representatividade para a homogeneização da amostra.

FATOR SUPERFÍCIE: Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

Terreno seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

O imóvel em questão apresentando superfície seca, possui o fator 1,00.

O fator superfície ou consistência do solo foi obtido pela rela  o entre os índices constantes do estudo Avalia  o de Imóveis Urbanos – IBAPE, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em rela  o ao valor unitário original.

FATOR TOPOGRAFIA: Verifica  o da correla  o entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com o a Norma de Avalia  o de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:



Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

O terreno em questão com topografia em declive acima de 20% possui o fator de depreciação de 30% igual a 1,43 (0,70).

O cálculo do fator topografia foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 8(oito) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme a seguir relacionados:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : Morada do SolADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Isabel

NÚMERO : SN

COMP.: Condomínio Morada do SolBAIRRO : Condomínio Morada do Sol

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 508,00

TESTADA - (cf) m 18,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,22

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclave até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS							
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03: 1,00			
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06: 1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO							
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 170.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00				
IMOBILIÁRIA :	SICASAS imóveis						
CONTATO :	COD. TE0039			TELEFONE : (11)-43699364			
OBSERVAÇÃO:							
Oferta em Reais							
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-508m2-venda-RS170000-id-							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 301,18			
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 223,15			
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,7409			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00				
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00				
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26						

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 16:11, sob o número WBRE24700739908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001312-69.2021.8.26.0068 e código qndgZWJv.



FOTO 13: ELEMENTO COMPARATIVO 1.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : Morada do Sol

ADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Isabel

NÚMERO : SN

COMP.: Condomínio Morada do Sol

BAIRRO : Condomínio Morada do Sol

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 510,00

TESTADA - (cf) m 15,00

PROF. EQUIV. (Pe): 34,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 45,00	
IMOBILIÁRIA :		Sr. Gil			
CONTATO :		Proprietário			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE : (11)-982360761			
Oferta em Reais					
Placa no local					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	317,65
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	247,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7778
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,22				



FOTO 14: ELEMENTO COMPARATIVO 2.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : Morada do SolADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Maria

NÚMERO : 100

COMP.: Condomínio Morada do SolBAIRRO : Condomínio Morada do Sol

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 706,00

TESTADA - (cf) m 22,00

PROF. EQUIV. (Pe): 32,09

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00				
IMOBILIÁRIA :	JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA					
CONTATO :	COD. TE0585	TELEFONE : (11)-914229714				
OBSERVAÇÃO:						
Oferta em Reais						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-706m2-venda-RS260000-id-						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	331,44	
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	239,29	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7219	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	-0,22					

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 16:11, sob o número WBRE24700739908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001312-69.2021.8.26.0068 e código qndgZWJv.



FOTO 15: ELEMENTO COMPARATIVO 3.



- 26 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 4	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024
SETOR : Morada do Sol ADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Santa Maria	NÚMERO : S/N
COMP.: Condomínio Morada do Sol	BAIRRO : Condomínio Morada do Sol
CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	CEP : UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 850,00	TESTADA - (cf) m 24,00
PROF. EQUIV. (Pe): 35,42	ACESSIBILIDADE : Direta
FORMATO : Regular	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m	CONSISTÊNCIA : seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : ATITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	CONTATO : COD. 6357	TELEFONE : (11)-28353344	
OBSERVAÇÃO :			
Oferta em Reais			
https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-venda-RS215000-id-2574525450/			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	227,65
TESTADA Cf : -0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	161,56
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,7097
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9991
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00		
TOPOGRAFIA Ft : -0,22			



FOTO 16: ELEMENTO COMPARATIVO 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 5	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024	
SETOR : Morada do Sol	ADRA : 1
ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Santa Maria altura	
NÚMERO : 600	
COMP.: Condomínio Morada do Sol	
BAIRRO : Condomínio Morada do Sol	
CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²:	892,50
TESTADA - (cf) m	24,00
PROF. EQUIV. (Pe):	37,19
ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA:	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS		
ADICIONAL 01:	1,00	
ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	
ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 150.000,00	
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Sr. Enéas	
CONTATO :	Proprietário	
TELEFONE : (11)-987096739		
OBSERVAÇÃO:		
Oferta em Reais		
Placa no local		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		151,26
HOMOGENEIZAÇÃO :		140,96
VARIAÇÃO :		0,9319
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0000



FOTO 17: ELEMENTO COMPARATIVO 5.



- 30 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024	
SETOR : Morada do Sol	ADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Santa Maria altura		NÚMERO : 550	
COMP.: Condomínio Morada do Sol		CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.250,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):			62,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		
CONTATO :	COD. 5642	TELEFONE : (11)-28353344	
OBSERVAÇÃO :			
Oferta em Reais			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1250m2-venda-RS250000-id-			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	172,54
		VARIAÇÃO :	0,9586
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002



FOTO 18: ELEMENTO COMPARATIVO 6.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 7	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024	
SETOR : Morada do Sol	ADRA : 1
ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Santa Maria frente ao	
NÚMERO : 232	
COMP.: Condomínio Morada do Sol	
BAIRRO : Condomínio Morada do Sol	
CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00
TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 45,00
IMOBILIÁRIA :	Sr. Jair	
CONTATO :	Placa no local	TELEFONE : (11)-981424300
OBSERVAÇÃO :		
Oferta em Reais		
Placa no local		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	270,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	210,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7813
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,18				



FOTO 19: ELEMENTO COMPARATIVO 7.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 8	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024	
SETOR : Morada do Sol	ADRA : 1
ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DATA DA PESQUISA : 05/04/2024	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Santa Rosa	NÚMERO : SN
COMP.: Condomínio Morada do Sol	BAIRRO : Condomínio Morada do Sol
CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²:	1.120,00
TESTADA - (cf) m	49,00
PROF. EQUIV. (Pe):	22,86
ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive acima de 20%
CONSISTÊNCIA:	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00
IMOBILIÁRIA : Sr. Álvaro Neto	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 45,00
CONTATO : Placa no local	TELEFONE : (11)-986532143
OBSERVAÇÃO:	
Oferta em Reais	
Placa no local	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	160,71
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	139,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8704
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,18				



FOTO 20: ELEMENTO COMPARATIVO 8.



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : Luiz Eduardo Pepato e ou x Anderson Queiroz Cabral					DATA : 09/04/2024			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
Terreno Venda								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
☐ Localização	1,00							
☒ Testada	25,00							
☒ Profundidade								
☐ Frentes Múltiplas	Não							
☐ Área								
☒ Topografia	caído para os fundos mais de 20%							
☐ Consistência	seco							

Analisando o modelo, verificamos que a utilização combinada dos fatores de Testada, Profundidade e Topografia apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 22,65%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 29,94%.



- 37 -

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,40 e 2,50, conforme norma NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Santa Isabel ,SN	301,18	223,15	0,7409	0,9994
☒	2 Rua Santa Isabel ,SN	317,65	247,06	0,7778	0,9996
☒	3 Rua Santa Maria ,100	331,44	239,29	0,7219	0,9994
☒	4 Rua Santa Maria ,S/N	227,65	161,56	0,7097	0,9991
☒	5 Rua Santa Maria altura ,600	151,26	140,96	0,9319	1,0000
☒	6 Rua Santa Maria altura ,550	180,00	172,54	0,9586	1,0002
☒	7 Rua Santa Maria frente ao ,232	270,00	210,95	0,7813	0,9995
☒	8 Rua Santa Rosa ,SN	160,71	139,88	0,8704	0,9996

Analisando a planilha verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

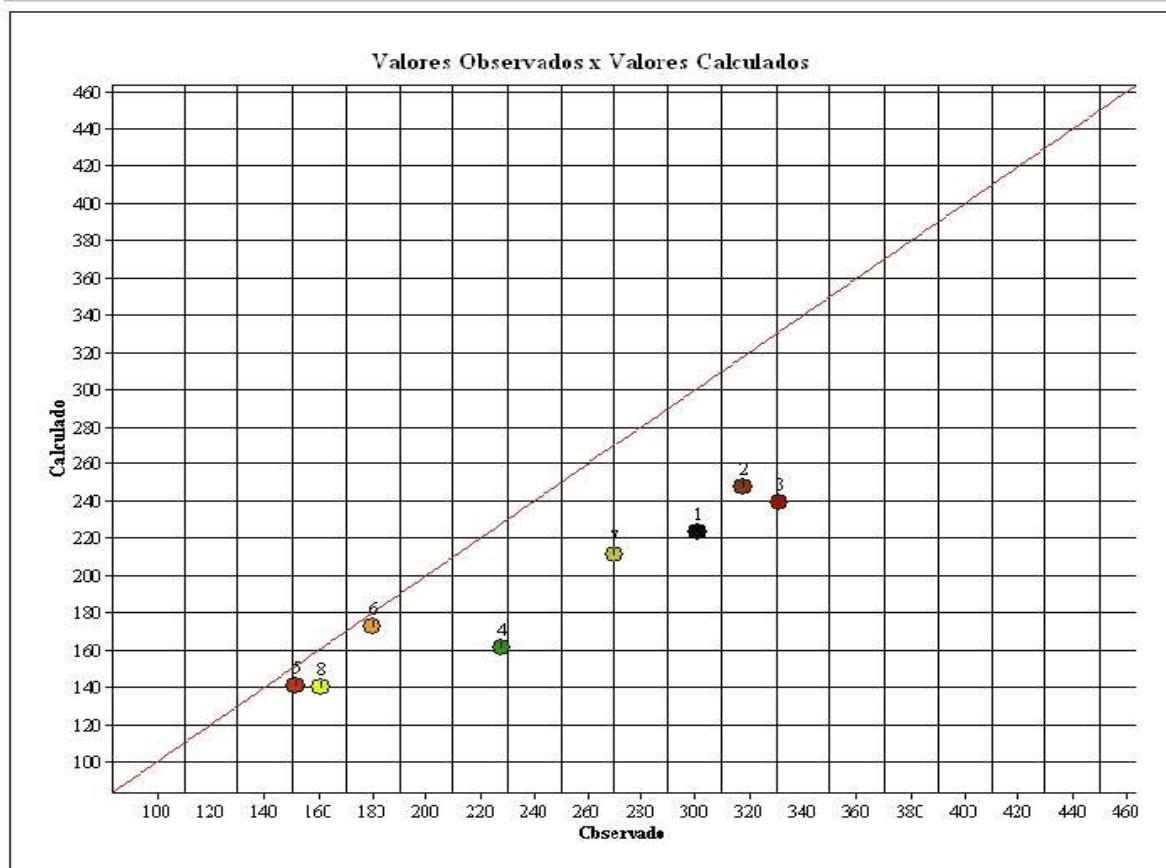
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	301,18	223,15
2	317,65	247,06
3	331,44	239,29
4	227,65	161,56
5	151,26	140,96
6	180,00	172,54
7	270,00	210,95
8	160,71	139,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de venda para o terreno de R\$ 207,21/m², válido para a data da citação em abril/2024 e atingindo o grau de Fundamentação II e de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS									
DADOS DO AVALIANDO									
Tipo : Terreno		Local : Rua Santa Maria s/n lote 01 quadra F Lot. Morada do Sol SANTANA DE				Data : 09/04/2024			
Cliente : Luiz Eduardo Pepato e ou x Anderson Queiroz Cabral									
Área m² : 1.170,50		Modalidade : Venda							
Distribuição espacial									
VALORES UNITÁRIOS					VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 242,49					Média Unitários : 191,92				
Desvio Padrão : 72,60					Desvio Padrão : 43,46				
- 30% : 169,74					- 30% : 134,35				
+ 30% : 315,23					+ 30% : 249,50				
Coeficiente de Variação : 29,9400					Coeficiente de Variação : 22,6500				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO									
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐		3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐		2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐		2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐		3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II									
FORMAÇÃO DOS VALORES									
MÉDIA SANEADA (R\$): 191,92									
TESTADA: 0,0700									
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000									
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 207,21000									
PROFUNDIDADE 0,0000									
FATOR ÁREA: 0,0000									
VALOR TOTAL (R\$): 242.537,15									
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 170,18					INTERVALO MÍNIMO : 170,93				
INTERVALO MÁXIMO : 213,66					INTERVALO MÁXIMO : 243,49				
GRAU DE PRECISÃO									
GRAU DE PRECISÃO: II									



3.2.5.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor total do terreno é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 1.170,50m²

V_u = Valor unitário: R\$ 207,21/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 1.170,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 207,21/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 242.539,31$ equivalendo à R\$ 245.000,00 redondos.

(DUZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.024.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada do imóvel

V_i = Valor total do imóvel: R\$ 245.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100% ou 1,00

Substituindo e calculando, temos:

$V_{cp} = R\$ 245.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 245.000,00$

(DUZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.024.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 42(quarenta e duas) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do imóvel.

ANEXO 2: IPTU do imóvel.

ANEXO 3: Certidão de Tributos Imobiliários do imóvel.

ANEXO 4: Regulamento Interno do loteamento.

ANEXO 5: Planta do loteamento Morada do Sol.

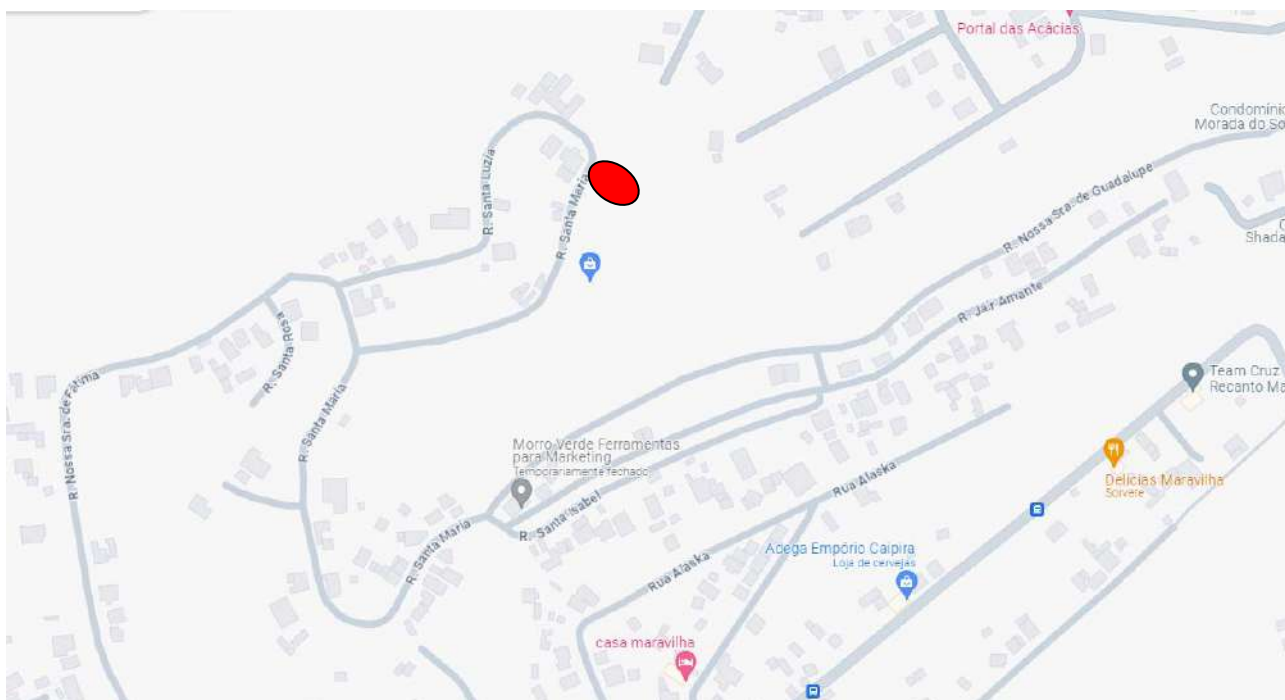
Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Barueri, 12 de abril de 2.024.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ANEXO 2



PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA

Estado de São Paulo

Guia de Recolhimentos de Tributos

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2024
Código 37313	Inscrição 14464.62.04.0409.00.000	CNPJ/CPF 907.826.746-15
Proprietário / Compromissário ANDERSON QUEIROGA CABRAL		
Endereço RUA SANTA MARIA, 686 MORADA DO SOL - Loteamento : MORADA DO SOL 06523-320 - Quadra: F - Lote: 1 / 0	Endereço Correspondência AL. CAJUBA, 118 - RES MORADA DOS LAGOS ALDEIA DA SERRA BARUERI - SP CEP: 06429-265	
Observações da Guia REF.: IPTU EXERCICIO 2024 Valor Parcela 1,00 Composição do Calculo: Valor Imposto 412,06 Valor Imposto + Taxas 659,77 Dados Do Imóvel: Área Territorial 1.170,50 Valor do M² Territorial 25,87 Área Dependências: 0,00 Área Construída 0,00 Valor do M² Predial 0,00 Testada: 25,00 Fator Correção: 1,00 Fator Correção Edificado: 0,00 Fator Obsolescência: 0,00 Pontuação do Imóvel: 0 Valor Venal Territorial 24.238,90 Valor Venal Predial 0,00 Valor Venal do Imóvel 24.238,90 Alíquota 1,70 Descrição das Taxas		



ANEXO 3



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 11434/2024 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **37313** Inscrição Cadastral : **14464.62.04.0409.00.000**
Endereço : RUA SANTA MARIA 686
Loteamento : MORADA DO SOL
Bairro : MORADA DO SOL
Quadra/Lote : F/1
Cidade : SANTANA DE PARNAÍBA/SP
CEP : 06523-320

Área do Terreno : 1170,50 m²
Área Edificada : 0,00 m²

Proprietário : ANDERSON QUEIROGA CABRAL
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 24.238,90
Valor Venal Construção : 0,00
Valor Venal Total : 24.238,90

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

QUINTA-FEIRA, 4 DE ABRIL DE 2024

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **144646204040900000**
Número de Controle : **20493066244885029**
Data da Emissão : **04/04/2024**
Hora da Emissão : **11:43:34**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.



ANEXO 4



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, possui área lançada no Cadastro Imobiliário Municipal conforme tabela abaixo:

Imóvel : **37313** Inscrição Cadastral : **14464.62.04.0409.00.000**
Endereço : RUA SANTA MARIA 686
Loteamento : MORADA DO SOL
Bairro : MORADA DO SOL
Quadra/Lote : F/1
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP
CEP : 06523-320

Proprietário : ANDERSON QUEIROGA CABRAL
Endereço : AL. CAJUBA 118 RES MORADA DOS LAGOS
Bairro : ALDEIA DA SERRA
Cidade : BARUERI/SP
CEP : 06429-265

Compromissário :
Endereço :
Bairro :
Cidade : /
CEP : 00000-000

Exercício Financeiro / Ano	Área do Terreno	Área Construída Lançada
2024	1.170,50 m ²	0,00 m ²
2023	1.170,50 m ²	0,00 m ²
2022	1.170,50 m ²	0,00 m ²
2021	1.170,50 m ²	0,00 m ²
2020	1.170,50 m ²	0,00 m ²
2019	1.170,50 m ²	0,00 m ²

Validade desta Certidão: **30 dia(s)**

QUINTA-FEIRA, 4 DE ABRIL DE 2024

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da
Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **14464.62.04.0409.00.000**
Número de Controle : **20493065239370897**
Data da Emissão : **04/04/2024**
Hora da Emissão : **10:34:58**



ANEXO 5

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO MORADA DO SOL.
EXTRAÍDO DA ATA QUE APROVOU A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
EM 11 DE MARÇO DE 1990, DEVIDAMENTE REGISTRADA NO 1º
CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BARUERI-SP SOB
NUMERO 021788 EM 25 DE MAIO DE 1990.

12.0 REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO MORADA DO SOL

12.0.1 As limitações e restrições do presente Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, quanto ao uso do solo e à aprovação de projetos. As presentes condições de normas de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os condôminos contra o uso indevido e danoso dos imóveis; assegurar um adequado uso da propriedade; estimular a construção de residências de arquitetura de alto nível, compatíveis com as características do loteamento evitando aparências antiestéticas e desagradáveis; assegurar a tranquilidade e a segurança pessoal e material de seus ocupantes, empregados e convidados.

12.0.2 Este Regulamento sujeita todo ocupante, ainda que eventual do Condomínio e suas partes, obriga a todos os Condôminos, proprietários das Unidades Autônomas, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular.

12.0.3 Este Regulamento sujeita todos os visitantes do Condomínio, inclusive compradores potenciais e empregados ou contratados dos loteadores, respondendo por seus atos os Condôminos e os Loteadores que autorizarem sua entrada no Condomínio, direta ou indiretamente.

12.0.4 Os Condôminos são responsáveis pelas infrações e danos causados nas partes comuns do Condomínio ou nas demais Unidades Autônomas pelos locatários, pelos seus empregados, e pelos eventuais frequentadores de suas Unidades Autônomas.

12.0.5 Os empregados temporários ou permanentes do Condomínio e dos Condôminos, bem como suas visitas, são de suas respectivas responsabilidade e submetem-se a todos os regulamentos contidos nesta Convenção.

12.1 Qualquer infração a este Regulamento ou à Convenção, sujeita o Condômino à multa de 200 BTNFS, dobrando a cada reincidência, lançada automaticamente na taxa condominial do infrator. A multa pode ser aplicada pelo Síndico ou pelo Sub-Síndico, podendo o infrator defender-se e recorrer da multa através de correspondência protocolada na Administração no prazo máximo de 15(quinze) dias, quando automaticamente será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária com o fim específico de examinar o recurso, com efeito suspensivo da penalidade. No caso de confirmação da infração pela Assembleia, o infrator fica responsável também pelos custos de convocação e realização desta Assembleia.

12.1.1 Antes da aplicação da multa o Condômino será advertido por escrito pela Administração no sentido do reparo ou da interrupção da infração,

sendo então aplicada a multa caso o Condômino não cumpra a advertência.

12.2 Nos casos de suspeita ou denúncia de irregularidades ou infrações a este Regulamento ou à Convenção, o Condômino é obrigado a permitir a entrada do Síndico ou de seu preposto na Unidade Autônoma, com o fim específico de inspeção e confirmação da infração.

12.3 Nos casos de infrações a este Regulamento ou à Convenção, não reparados ou não interrompidos pelo infrator, além das multas cabíveis a Administração providenciará o reparo a seu critério, lançando as despesas nas taxas condominiais do Condômino infrator ou responsável.

12.4 A aplicação ou o pagamento das multas previstas neste Regimento e na Convenção, não exime o Condômino infrator ou responsável pela infração da obrigatoriedade de imediatamente interromper a infração, a obra ou de imediatamente efetuar os reparos necessários.

12.5 A Administração não é responsável por danos causados às Unidades Autônomas por atos da natureza como vendavais, raios, etc., mesmo que tenha dotado o Condomínio de dispositivos de proteção e prevenção destes riscos.

12.6 É proibido aos Condôminos darem qualquer tipo de gratificação ou presente direta ou indiretamente aos empregados do Condomínio.

12.7 É proibido aos Condôminos, durante o expediente normal de trabalho, utilizarem os empregados da Administração do Condomínio para serviços particulares.

12.8 É proibido a Administração executar qualquer serviço ou obra para os Condôminos, pessoalmente ou em suas Unidades Autônomas.

12.9 É proibido à Administração, aos seus empregados e ao Condomínio a prestação de serviços a elementos estranhos ao Condomínio.

12.10 É proibido o aluguel ou o empréstimo das coisas comuns do Condomínio a terceiros.

12.11 Em cada lote somente será permitida a construção de uma única residência e respectivas dependências destinadas ao uso exclusivo unifamiliar e de seus respectivos empregados.

12.12 Toda construção, benfeitoria ou destinação que o Condômino pretenda fazer no interior de sua Unidade Autônoma, deverá respeitar as normas e restrições dispostas neste Regulamento, na Convenção do Condomínio, no Título Aquisitivo do lote e na legislação pertinente.

12.13 As residências, os lotes e as áreas comuns não poderão ser usados para fins comerciais, industriais, ou quaisquer outros que não sejam exclusivamente residenciais.

12.14 É proibido a locação ou o empréstimo a qualquer título da Unidade Autônoma e de suas benfeitorias por prazo inferior a 1(um) ano.

12.14.1 É proibido o aluguel ou o empréstimo das Unidades Autônomas em regime de alta rotatividade.

12.14.2 É permitido o empréstimo da Unidade Autônoma com prazo mais curto, quando se tratar de familiares ou pessoas de relacionamento próximo do titular da Unidade Autônoma.

12.15 É proibido destinar um lote isoladamente para a prática de esportes sem promover a construção de uma residência no mesmo lote ou em lote contíguo de propriedade do mesmo Condômino.

12.15.1 É permitido ao Condômino que possua um lote com edificação residencial, destinar outro ou outros lotes de sua propriedade para a prática de esportes.

12.16 Poderá haver fracionamento dos lotes desde que a divisão resulte em áreas de no mínimo 750 (setecentos e cinquenta) metros quadrados com 12 (doze) metros mínimos de testada. Poder-se-ão unir dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote. Todas as obrigações desta Convenção continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes.

12.16.1 Ressalva-se o direito dos Loteadores de comercializar os lotes já desmembrados e os já existentes nesta data com área inferior à estabelecida neste item.

12.16.2 Os Loteadores poderão, como exceção única, desmembrar os lotes ainda de sua propriedade, desde que os lotes resultantes tenham no mínimo 500 (quinhentos) metros quadrados de área.

12.16.3 Não será permitida, em hipótese alguma a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união ou fracionamento de lotes.

12.17 O Condomínio tem uma entrada/saída única através de portaria apropriada sendo terminantemente proibida a abertura de passagens de qualquer tipo, a construção de outras entradas/saídas, ou a circulação de pessoas ou veículos de qualquer tipo nas divisas do Condomínio com as áreas vizinhas, em especial dentro das Unidades Autônomas que fazem fronteira com as divisas do Condomínio.

12.17.1 Como exceção única, fica permitida a circulação de pessoas e veículos nas divisas do Condomínio com a atual área de propriedade de Asserfi-Assessoramento e Serviços Fiscais S/C Ltda., sujeitos ao Regimento e demais preceitos desta Convenção.

12.18 A carga e descarga de materiais, bem como a movimentação, a entrada e saída de máquinas de terraplanagem e outras máquinas pesadas ou de caminhões, são proibidas aos sábados após as 13:00 horas e aos domingos e feriados, com exceção de emergências a serem justificadas posteriormente à Administração.

12.19 São proibidos anúncios e letreiros de qualquer espécie nos lotes e edificações, salvo placas referentes à venda ou locação dos imóveis do Condomínio e placas temporárias referentes a engenheiros, arquitetos e empresas construtoras durante o período da obra.

12.20 São proibidos anúncios, letreiros e placas de qualquer espécie na portaria e nas áreas comuns do Condomínio, com exceção da identificação do nome do Condomínio na Portaria, das placas colocadas pelo Loteador

durante o período de vendas e das placas colocadas pela Administração, quando dentro dos padrões do Condomínio.

12.21 É proibido destinar um lote isoladamente para a agricultura ou para a criação de animais.

12.21.1 É permitido ao Condômino que possua um lote com edificação residencial, destinar outro ou outros lotes de sua propriedade para a agricultura ou para a criação de animais, desde que para fins exclusivos de lazer ao Condômino.

12.22 É proibida a monocultura e a agricultura ou a criação de animais, mesmo os domésticos, para outros fins que não sejam exclusivamente de lazer ao Condômino.

12.23 É proibida a criação de animais que não sejam domésticos ou que impliquem em perturbação da segurança, do sossego e da higiene.

12.24 É proibida a criação de cães de raças ferozes que possam oferecer perigo aos usuários do Condomínio.

12.25 É proibido lançar lixo ou entulho nas áreas comuns, em outros lotes e nas áreas vizinhas ao Condomínio.

12.25.1 Os Condôminos são obrigados a remover o lixo de suas Unidades Autônomas para fora da área do Condomínio sob suas expensas e responsabilidade ou, caso deseje, construir e manter fossa-lixo em sua Unidade Autônoma.

12.26 As Unidades Autônomas que contenham piscinas ou outros aparelhos que possam oferecer perigo a transeuntes e crianças deverão ser cercadas, não permitindo o acesso fácil.

12.27 É proibido o uso de arame farpado ou similar para as cercas das Unidades Autônomas ou das áreas comuns, com exceção das utilizadas para isolamento do Condomínio enquanto não for concluído o muro de isolamento previsto na Convenção.

12.28 É proibido o uso de cercas eletrificadas ou de outro tipo de proteção da Unidade Autônoma ou das áreas comuns, que possam causar danos acidentais a outros Condôminos e transeuntes.

12.29 É proibido o uso de muros ou outros tipos de cercas com mais de 1(um) metro de altura que vedem a visão, com exceção das cercas vivas suportadas ou não, dos muros de arrimo quando tecnicamente necessários e do muro de isolamento do Condomínio.

12.30 No sistema viário do Condomínio a velocidade máxima dos veículos é de 30 km horários.

12.31 O estacionamento de veículos nas vias comuns somente é permitido desde que: a) não fiquem estacionados em frente às entradas de outras Unidades Autônomas; b) não fiquem estacionados no lado dos canteiros centrais, no lado do centro das praças e nas proximidades da portaria; c) não fiquem estacionados a uma distância inferior a 3(três) metros das esquinas; d) não fiquem estacionados sobre as calçadas, em outros lotes

que não o do Condômino responsável, ou nas áreas comuns; e) não fiquem estacionados em ruas e vielas estreitas ou de modo a impedir o tráfego de outros veículos.

12.31.1 É proibido o estacionamento de máquinas nas vias comuns do Condomínio.

12.31.2 É permitido o estacionamento de máquinas nos lotes de propriedade do responsável pelas mesmas.

12.32 É proibido o reparo de veículos nas ruas, vielas e nas áreas comuns, a menos dos reparos leves de emergência.

12.33 É proibido a caça, a pesca, a prática de tiro ao alvo e o uso de armas de fogo ou armas brancas no interior do Condomínio.

12.34 É proibido lançar esgoto e águas servidas, produtos químicos, inseticidas ou outras substâncias nocivas na rede de águas pluviais das ruas. Esta rede leva aos riachos e lagos, ficando o Condômino infrator ciente desde já e responsável por todas as consequências pessoais e materiais da não observância desta restrição.

*12.35 Os Condôminos devem manter seus lotes limpos e roçados para assegurar o não desenvolvimento de animais e insetos nocivos, não estragar a estética e aparência do Condomínio, evitar a ocorrência de incêndios naturais ou intencionais e, ao mesmo tempo não permitir a erosão de sua propriedade e a dos vizinhos. A não observância desta exigência permite e autoriza os Loteadores, a seu critério, a tomar providências de limpeza e manutenção do lote, cobrando diretamente o Condômino infrator. Caso os Loteadores não tomem esta providência, a Administração está autorizada a proceder à limpeza e manutenção, caso em que as despesas decorrentes e as multas previstas nesta Convenção serão automaticamente lançadas na próxima taxa condominial do Condômino infrator.

12.36 Não são permitidas queimadas nas Unidades Autônomas em nenhuma hipótese, nem a queima de lixo e de outros materiais nas Unidades Autônomas ou nas áreas comuns, a menos das feitas pela Administração em locais apropriados e por ela determinados desde que não causem transtorno, perigo ou insalubridade aos Condôminos.

12.37 É proibido aos Condôminos manter ou utilizar em suas propriedades qualquer tipo de substância, explosivos, defensivos agrícolas e inseticidas, instalações ou equipamentos e aparelhos que causem transtornos ou perigo à segurança dos outros Condôminos, empregados e visitantes.

12.38 Os Condôminos devem comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de moléstia contagiosa em sua propriedade.

12.39 É proibida a entrada de vendedores de qualquer tipo no Condomínio, bem como a comercialização de qualquer produto ou serviço sem autorização prévia da Assembleia Geral e da Administração, com exceção dos necessários à atividade de venda de lotes pelos Loteadores.

12.40 É proibido o estabelecimento de pontos de venda, fixos ou moveis, de qualquer tipo de produto ou serviço, nas áreas comuns e nas Unidades

Autônomas do Condomínio, com exceção dos necessários para a venda de lotes pelos Loteadores. 353

12.41 É proibida a comercialização de qualquer produto ou serviço entre os Condôminos.

12.42 O empregado, especialmente o doméstico, demitido por justa causa de qualquer uma das residências do Condomínio não poderá ser admitido por outro Condômino, não podendo assim trabalhar mais nas dependências do Condomínio em qualquer outra função, inclusive na Administração. A comunicação fundamentada de demissão deverá ser feita pelo Condômino à Administração, ficando as consequências da não comunicação sob sua total responsabilidade.

* 12.43 Deverá ser observada a Lei do silêncio das 22:00 horas às 7:00 horas, em especial no caso de obras, serviços e terraplanagens que provoquem ruídos.

* 12.44 Qualquer obra nas Unidades Autônomas somente poderá ser iniciada após ter seu projeto previamente examinado e aprovado pela Administração, unicamente quanto às restrições desta Convenção.

* 12.45 Os Condôminos deverão manter um mínimo de 50%(cincoenta por cento) de áreas verdes não construídas em suas Unidade Autônomas, ocupados por grama ou árvores frutíferas ou decorativas, sendo proibida a monocultura, mato, vegetação selvagem ou terra exposta nesta área verde.

* 12.46 As construções poderão ter no máximo 2(dois) pavimentos acima da cota máxima de seu lote, podendo ter 3(três) pavimentos quando for aproveitado o desnível natural do solo de modo que apenas dois pavimentos fiquem acima da cota máxima do lote, devendo ter área mínima construída de 100(cem) metros quadrados, com arquitetura e acabamento compatíveis com o padrão do Condomínio, a critério exclusivo da Assembleia e da Administração do Condomínio.

* 12.47 As obras dos Condôminos ou da Administração, tanto nas Unidades Autônomas quanto nas áreas comuns somente poderão funcionar de segunda a sexta-feira, no horário das 7:00 horas às 18:00 horas, e aos sábados das 7:00 horas às 13:00 horas, não podendo funcionar aos domingos e feriados.

* 12.48 Ficam obrigados os Condôminos a instalarem fossa séptica e poço absorvente segundo a NB-41 da ABNT e não iniciar a ocupação dos lotes até que estes melhoramentos estejam concluídos. Todo este equipamento deve ser feito de modo a evitar infiltrações nos lençóis de água, poços, e córregos existentes no Condomínio.

* 12.48.1 Ficam obrigados os Condôminos a instalarem fossa séptica provisória para uso de pessoal de obra antes do início de qualquer construção.

* 12.49 Antes do início de qualquer obra ou antes do início de utilização de água ou energia elétrica para qualquer fim pelo Condômino, este é obrigado a providenciar a instalação de caixa padrão de entrada de água e energia no seu lote, mesmo que provisória.

12.50 Todo Condômino é obrigado a notificar a Administração antes do início de qualquer obra em seu lote para que esta proceda à ligação e instalação de hidrometro. As despesas de aquisição e instalação do hidrometro correm por conta do Condômino, sendo automaticamente lançadas na sua taxa condominial logo após a instalação. O rateio dos custos de fornecimento de água potável obedecerá o seguinte critério:

a) 80% (oitenta por cento) dos custos de energia elétrica serão rateados proporcionalmente ao consumo de metros cúbicos de água pelo Condômino, medidos através dos hidrometros instalados nas Unidades Autônomas;

b) 20% (vinte por cento) dos custos de energia elétrica serão rateados entre todos os Condôminos proporcionalmente às suas frações ideais, quer usem ou não a água colocada à sua disposição;

c) Os demais custos e investimentos necessários ao fornecimento de água potável às Unidades Autônomas, tais como os decorrentes de reposição de equipamento irreparável ou obsoleto, de equipamento para ampliação dos serviços, do pessoal operacional, de instalação, de manutenção e de seguro dos poços e respectivos equipamentos serão rateados entre todos os Condôminos servidos pela rede de distribuição e respectivos equipamentos que derem causa a estes custos e investimentos, e proporcionalmente às suas frações ideais, quer usem ou não a água colocada à sua disposição.

c1) A Administração manterá disponível aos Condôminos a informação quanto às redes de distribuição existentes e os respectivos lotes por elas servidos.

12.51 As calçadas fronteiriças às Unidades Autônomas pertencem à área comum do Condomínio e devem ser construídas e conservadas pelos Condôminos dentro do Padrão do Condomínio estabelecido pela Assembleia.

12.51.1 É obrigatório aos Condôminos construírem calçadas em todos os lotes que tiverem edificações, bem como em todos os lotes, com ou sem edificações, que tenham como vizinhos de ambos os lados lotes com edificações ou áreas comuns com calçadas.

12.51.2 As calçadas que nesta data estejam fora do padrão devem ser refeitas dentro do prazo de 2 (dois) anos da publicação do Padrão do Condomínio, obedecendo a este.

12.51.3 As calçadas fronteiriças a áreas comuns devem ser construídas e conservadas pela Administração do Condomínio dentro do Padrão do Condomínio estabelecido pela Assembleia.

12.51.4 As áreas de calçadas fronteiriças a áreas comuns e que sejam vizinhas ou estejam de frente a Unidade Autônoma que tenha edificação, deverão ter calçadas construídas pela Administração simultaneamente à construção da calçada na Unidade Autônoma, independentemente do cronograma do Plano Diretor do Condomínio.

* 12.52 Nas obras, os materiais empilháveis não poderão exceder a altura de 1,5 metros e deverão obedecer um recuo mínimo de 1,5 metros em relação à guia.

* 12.53 Durante a execução das obras de fossas sépticas, poços absorventes, piscinas e outras que exijam escavações, estas deverão ser

cobertas e protegidas ao final de cada jornada de trabalho com a finalidade precípua de evitar acidentes com pessoas que circulam na área.

*12.54 É expressamente proibido retirar ou colocar terra, entulho, materiais de construção, ou outros materiais nos lotes e nas áreas comuns sem o expresse consentimento do proprietário e da Administração.

*12.55 É expressamente proibido utilizar outros lotes ou áreas comuns como área de apoio a obras, tais como para depósito de materiais, preparação de massa, etc, sem o expresse consentimento do proprietário e da Administração.

*12.56 A descarga de areia, pedra, materiais empilháveis e outros materiais ou mudanças deverá ser feita diretamente dentro do lote, respeitando-se um recuo mínimo de 1,5 metros em relação à guia, sempre protegidos da ação dos ventos e da chuva.

*12.56.1 Nos caso de impossibilidade da descarga diretamente dentro do lote, poderá ser utilizada temporariamente a área da calçada, devendo o Condômino promover a transferência dos materiais para dentro do seu lote no prazo máximo de 2(dois) dias.

*12.56.2 Em nenhuma hipótese poderão ser utilizados os leitos das ruas e vielas, ou outras áreas comuns para as descargas acima, mesmo que temporariamente.

12.57 Durante a execução de obras que sejam vizinhas a residências e a áreas comuns urbanizadas, deverá ser colocado um tapume ou lona plástica de forma e altura suficiente para evitar danos, respingos ou sujeira nas coisas e áreas vizinhas.

*12.58 São proibidas as ligações provisórias de eletricidade que atravessem Unidades Autônomas, as ruas, vielas e outras áreas comuns, com exceção das executadas pela Concessionária de Energia Elétrica.

*12.59 Durante a execução de obras é proibida a permanência na Unidade Autônoma e nas dependências do Condomínio de mais de 2(dois) empregados ou vigias aos sábados após as 13:00 horas e aos domingos.

*12.60 É terminantemente proibido o fornecimento de bebidas alcoólicas aos empregados, diretos ou indiretos, dos Condôminos e do Condomínio ou de terceiros contratados.

*12.61 Os Condôminos devem cadastrar seus empregados e contratados junto à Administração, antes do início de suas atividades.

12.61.1 O disposto neste item inclui os empregados domésticos temporários ou não, e especialmente os empregados de obras a serviço direto ou a serviço de empresas ou terceiros contratados pelo Condômino.

12.61.2 A Administração deve manter registro e controle de entrada, saída e permanência destes empregados no Condomínio, incluindo dados suficientes para identificação e localização em caso de necessidade, com o fim específico de manter a segurança dos Condôminos.

12.62 Quando for possível, a critério e dentro do Padrão estabelecido pela Assembleia, a Administração manterá controle de entrada, saída e

permanência de pessoas e veículos no Condomínio através de crachás ou identificação apropriada.

cobertas e protegidas ao final de cada jornada de trabalho com a finalidade precípua de evitar acidentes com pessoas que circulam na área.

* 12.54 É expressamente proibido retirar ou colocar terra, entulho, materiais de construção, ou outros materiais nos lotes e nas áreas comuns sem o expresso consentimento do proprietário e da Administração.

* 12.55 É expressamente proibido utilizar outros lotes ou áreas comuns como área de apoio a obras, tais como para depósito de materiais, preparação de massa, etc, sem o expresso consentimento do proprietário e da Administração.

* 12.56 A descarga de areia, pedra, materiais empilháveis e outros materiais ou mudanças deverá ser feita diretamente dentro do lote, respeitando-se um recuo mínimo de 1,5 metros em relação à guia, sempre protegidos da ação dos ventos e da chuva.

* 12.56.1 Nos caso de impossibilidade da descarga diretamente dentro do lote, poderá ser utilizada temporariamente a área da calçada, devendo o Condomínio promover a transferência dos materiais para dentro do seu lote no prazo máximo de 2(dois) dias.

* 12.56.2 Em nenhuma hipótese poderão ser utilizados os leitos das ruas e vielas, ou outras áreas comuns para as descargas acima, mesmo que temporariamente.

12.57 Durante a execução de obras que sejam vizinhas a residências e a áreas comuns urbanizadas, deverá ser colocado um tapume ou lona plástica de forma e altura suficiente para evitar danos, respingos ou sujeira nas coisas e áreas vizinhas.

* 12.58 São proibidas as ligações provisórias de eletricidade que atravessem Unidades Autônomas, as ruas, vielas e outras áreas comuns, com exceção das executadas pela Concessionária de Energia Elétrica.

* 12.59 Durante a execução de obras é proibida a permanência na Unidade Autônoma e nas dependências do Condomínio de mais de 2(dois) empregados ou vigias aos sábados após as 13:00 horas e aos domingos.

* 12.60 É terminantemente proibido o fornecimento de bebidas alcoólicas aos empregados, diretos ou indiretos, dos Condôminos e do Condomínio ou de terceiros contratados.

* 12.61 Os Condôminos devem cadastrar seus empregados e contratados junto à Administração, antes do início de suas atividades.

* 12.61.1 O disposto neste item inclui os empregados domésticos temporários ou não, e especialmente os empregados de obras a serviço direto ou a serviço de empresas ou terceiros contratados pelo Condomínio.

* 12.61.2 A Administração deve manter registro e controle de entrada, saída e permanência destes empregados no Condomínio, incluindo dados suficientes para identificação e localização em caso de necessidade, com o fim específico de manter a segurança dos Condôminos.

12.62 Quando for possível, a critério e dentro do Padrão estabelecido pela Assembleia, a Administração manterá controle de entrada, saída e permanência de pessoas e veículos no Condomínio através de crachás ou identificação apropriada.



ANEXO 6

