

CAIXA DE CAIXA
DETA - DIVA

601

18
3

NEDER, GONÇALVES E AUGUSTO - ADVOGADOS
PAULO ANTONIO NEDER
MARIA DE LOURDES GONÇALVES
LUIZ AUGUSTO FILHO
JOSÉ EDUARDO NEDER MENEGHELLI

- 1 -

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS.

São partes neste instrumento:

- a) Como PROMITENTE VENDEDORA, doravante designada simplesmente, VENDEDORA, a CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S/A., com sede nesta Capital deste Estado, na Alameda Santos nº 322, inscrita no CGC/MF sob o nº 61.583.860/0001-90, neste ato representada por seu Diretor no final assinado;
- b) Como CONSTRUTORAS CONTRATADAS, doravante designadas simplesmente CONSTRUTORAS,
- b.1) MVT ENGENHARIA LTDA, com sede na Calçada das Avenças, 15 Centro Comercial Alphaville, em Barueri, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 47.967.195/0001-07, neste ato representada por seu sócio-gerente no final assinado;
- b.2) ALFACON ENGENHARIA LTDA,, com sede na Calçada das Hortências nº 28 Centro Comercial Alphaville, em Barueri, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 52.019.973/0001-76, neste ato representada por seu sócio-gerente no final assinado;
- c) Como PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e CONTRATANTE(S) DE CONSTRUÇÃO doravante designado(s) simplesmente CONTRATANTE(S), o Sr NICOLA SETEMBRE, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG. Nº 2.097.651, casado sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com a SRA MARIA HELENA COLPAERT SETEMBRE, brasileira, professora, portadora da cedula de identidade RG nº 2.536.785, ambos inscritos no CPF/MF Sob o nº 334.150.648/91, residentes e domiciliados na Alameda Paris, nº 127, em Alphaville Res I, Barueri, São Paulo.

mel

MIA

AS PARTES RETRO NOMEADAS E QUALIFICADAS TÊM ENTRE SI JUSTO E CONTRATADO O SEGUINTE, QUE MUTUAMENTE ACEITAM E OUTORGAM, A SABER:-

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO TERRENO

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do domínio útil, por aforamento da União, de uma terreno consistente em o IMÓVEL Nº 01 DA QUADRA 11, do empreendimento denominado "ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, localizado no Distrito de Aldeia, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Imóvel localizado na esquina das Alamedas Madeira e Purus, inicia sua descrição no ponto 1, situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Madeira, distante 390,00 m do cruzamento dos alinhamentos dos imóveis das Alamedas Rio Negro e Madeira. Deste ponto segue com frente para a Alameda Madeira na distância de 56,60m até o ponto 2; deste ponto deflete à direita, e segue em curva, na confluência das Alamedas Madeira e Purus, na distância de 13,04m, até o ponto 3, situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Purus; deste ponto deflete à direita e segue no alinhamento dos imóveis da Alameda Purus, na distância de 56,70m, até o ponto 4; deste ponto deflete à direita e segue, confrontando com o imóvel de nº 23, na distância de 50,15m até o ponto 5; deste ponto deflete à direita e segue, confrontando com o imóvel de nº 2, na distância de 64,00m, até o ponto 1 do início desta descrição, encerrando a área de 3.678,50 m². Dito imóvel encontra-se matriculado no Registro de Imóveis de Barueri sob o nº 59946 e foi havido pela VENDEDORA, em área maior, por força das transcrições nºs 7.307 a 7.310 do mesmo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO EMPREENDIMENTO

Sobre o terreno retro descrito e caracterizado, a VENDEDORA promoveu a incorporação de um empreendimento imobiliário consistente, em um edifício residencial, que receberá a denominação "L'ETOILE-RESIDENCE SERVICE" e que conterà um sub-solo, pavimento térreo, 18 pavimentos superiores e ático, a serem assim caracterizados:-

Assinatura

Sub-solo: Conterá garagem, com capacidade para guarda e estacionamento de 120 (cento e vinte) veículos de passeio, em lugares indeterminados e não localizados, sujeitos á utilização de manobristas, duas caixas d'água, depósito, cada de bombas, poços de três elevadores sociais e de dois elevadores de serviço com seus respectivos halls, escadaria, salões para almoçar e guardar materiais de limpeza, rouparia, dois sanitários, refeitório e ainda, rampa de acesso ao andar térreo e áreas de circulação;

pavimento térreo: conterá hall de entrada do edificio, com acesso pela Alameda Purus e também entrada pela Alameda da Madeira; hall social, com poços de três elevadores respectivos; hall de serviço, com poços de dois elevadores e escadaria; salão para café com bar, cozinha, dois sanitários femininos e dois sanitários masculinos; sala de estar; dependências para administração compreendendo sala para gerência, sala para PABX, dois sanitários parte da garagem, com capacidade total para 50 (cinquenta) veículos de passeio, em lugares indeterminados e não localizados, sujeitos á necessidade de utilização de manobristas; e ainda, áreas de circulação, jardins e rampas de acesso para veículos;

1º andar ou 2º pavimento: conterá hall de circulação social com poços de três elevadores sociais, hall de serviço com poços de dois elevadores e escadaria; sala de estar, salão de festa, bar, dois sanitários, áreas de circulação ; outras dependências destinadas a equipamentos sociais, compreendendo: recepção, sala de ginástica, vestíbulo, cinco sanitários, salas de massagem, sauna e repouso, solarium com piscina e quatro sanitários;

do 2º ao 16º andares, ou do 3º ao 17º pavimentos: cada um desses pavimentos-tipo conterá hall de circulação social com poços de três elevadores; ; hall de serviço com poços de dois elevadores, escadaria e dois cômodos para serviço; corredor de circulação e 10 (dez) unidades, autônomas - apartamentos;

17º e 18º andares ou 18º e 19º pavimentos: estes pavimentos conterão 10 (dez) apartamentos "duplex", sendo o acesso a tais apartamentos feito pelo 17º andar, que conterá as mesmas áreas comuns e de circulação dos demais pavimentos-tiro; o 18º andar conterá a parte superior dos apartamentos "duplex" e ainda, sala de inspeção dos elevadores e escadaria.

ático: no ático localizar-se-á a casa de máquinas, caixa d'água, e escadaria.

A construção do empreendimento retro descrito será executada pelas CONSTRUTORAS, de acordo com planta aprovada pela Prefeitura do Município de Barueri, pelo Alvará nº 313/85, expedido em 12 de novembro de 1985.

O Memorial de Incorporação do Edifício "L'ETOILE RESIDENCE SERVICE R.01 na Matricula nº 59.946.

CLÁUSULA TERCEIRA = DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender ao (s) COMPRADOR(ES), que dela se compromete(m) a adquirir, uma fração ideal correspondente a 0,6314% do terreno descrito e caracterizado na cláusula primeira, retro, que possui a este título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pessoais ou fiscais, judiciais ou extrajudiciais, dúvidas, dívidas, arresto ou sequestro, ou ainda restrições de qualquer natureza.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO

O preço total, certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra de fração ideal de terreno é de Cz\$25.973,31 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e três cruzados e trinta e um centavos).-

nesta data equivalente a ²⁴⁴224,11005 Obrigações do Tesouro Nacional (OTN's), que deverá ser pago pelo(s) COMPRADOR(ES) diretamente à VENDEDORA, nas seguintes condições: pagos neste ato, pelo Comprador à VENDEDORA, pelo que esta dá aquele, geral, raza e irrevogável quitação, para não mais reclamar.

67
8)

- 5 -

[Redacted content consisting of several horizontal dashed lines]

Parágrafo 1º - As Parcelas vincendas referidas nesta cláusula são representadas por Notas Promissórias, de emissão do (s) COMPRADOR (ES) em favor da VENDEDORA e por esta recebidas, neste ato, "pro solvendo" dos pagamentos vincendos.

Aut

[Signature]

[Signature]

53
3

Parágrafo 2º: Tais parcelas deverão ser pagas pelo(s) COMPRADOR-
(ES) á VENDEDORA, em sua sede social, ou, onde e a
quem esta indicar por escrito, nos dias de seus respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

Parágrafo 3º: O recebimento de prestações em atraso não con-
tuirá alteração ou novação contratual, mas sim me-
ro ato de tolerância por parte da VENDEDORA; em isto sucedendo, o
(os) COMPRADOR(ES) pagará (ão) o débito em atraso acrescido de ju-
ros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, mais uma multa de 10% (dez por cento), além de honorários advocatícios, tudo independen-
temente de outras sanções legais ou contratuais. Além disso, ha-
vendo permissão legal, será cobrada correção monetária, computada desde o vencimento até o efetivo pagamento das parcelas em atraso, sendo que os juros e multa serão calculados sobre o principal cor-
rigido.

CLÁUSULA QUINTA - DA CONTRATAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A construção do empreendimento descrito na cláusula segunda, re-
tro, será executada pelas CONSTRUTORAS, sob o regime de constru-
ção por empreitada a preço reajustável, pelo que todos os promi-
tentes adquirentes de frações ideais do terreno descrito na cláu-
sula primeira firmarão contratos similares ao presente, contratan-
do com as CONSTRUTORAS, a construção das unidades que corresponde-
rão ás frações ideais de terreno a eles prometidas.

Este posto, ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de
direito, o (s) COMPRADOR(ES) contrata(m) as CONSTRUTORAS, sob o
regime de empreitada a preço reajustável, para a construção da u-
nidade autônoma condominial constituída pelo APARTAMENTO Nº 601
localizado no 5º ANDAR ou 6º PAVIMENTO, bem como con-
trata(m) a construção das demais partes privativas e comuns co-
respondentes á citada unidade, a qual conterà uma área útil de
61,04 m², área comum de 61,257 m², perfazendo uma área total,
construída de 122,297m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,6314 %
no terreno e no rateio da construção total do edifício.

gjh
3

CLÁUSULA SEXTA = DO PREÇO DA CONSTRUÇÃO

O preço total estabelecido para a construção da unidade autônoma ora contratada é de Cz\$ 532.924,62 (quinhentos e trinta e dois mil, novecentos e vinte e quatro cruzados e sessenta e dois centavos). - nesta data equivalente a 5.008,69003 Obrigações do Tesouro Nacional (OTN's), que será pago pelo(s) COMPRADOR(ES) às CONSTRUTORAS, da seguinte forma: são pagos neste ato, pelos COMPRADORES à quitação para não mais reclamarem.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten signature

Parágrafo 1º: As parcelas vincendas do preço da construção são re-
presentadas por NOTAS PROMISSÓRIAS de emissão do(s)
COMPRADOR(ES) em favor das CONSTRUTORAS e por estas recebidas, nes-
te ato, "pro solvendo" dos pagamentos vincendos.

Parágrafo 2º: Tais parcelas deverão ser pagas pelo(s) COMPRADOR (ES) às CONSTRUTORAS, nos locais por estas indicados por escrito, nos dias de seus respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

Parágrafo 3º: O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte das CONSTRUTORAS, em isto sucedendo, ao (s) COMPRADOR(ES) pagará(ão) o débito em atraso acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais uma multa de 10% (dez por cento), além de honorários advocatícios, tudo independentemente de outras sanções legais ou contratuais. Além disso, havendo permissão legal, será cobrada correção monetária, computada desde o vencimento até o efetivo pagamento das parcelas em atraso, sendo que os juros e multa serão calculados sobre o principal corrigido.

CLÁUSULA SÉTIMA = DO REAJUSTAMENTO DO PREÇO

As parcelas vincendas dos preços, tanto da fração ideal de terreno como da construção, constantes dos itens II das cláusulas quarta e sexta, retro, têm o seu valor fixado em cruzados, com a equivalência em Obrigações do Tesouro Nacional, cujo valor unitário, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 2.284/86, é de Cz\$ 106,40 (Cento e seis cruzados e quarenta centavos), a vigorar até 01/03/87. Assim, fica estabelecido que após aquela data, as aludidas parcelas serão reajustadas na mesma proporção em que o forem as OTN's, ou então, serão corrigidas de conformidade com os índices máximos de reajustamento que vierem a ser baixados ou permitidos pelas autoridades competentes abrangendo o período a contar desta data até a dos efetivos pagamentos das parcelas.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DA OBRA.

A construção do empreendimento deverá ser executada até o dia 05 de agosto de 1987, com prazo de tolerância de 90 (Noventa) dias de

atraso ou de antecipação para a conclusão das obras. Ressalva-se em favor das CONSTRUTORAS, atraso na conclusão das obras em decorrência de caso fortuito ou força maior, que determine a suspensão dos trabalhos, como tais considerados, exemplificativamente, a falta ou séria escassez de materiais necessários à construção, chuvas prolongadas, paralização dos meios de transportes, interrupções ou racionamento do fornecimento de energia elétrica, crises institucionais de âmbito nacional ou local, ou outras que a estas se assemelhem.

Parágrafo 1º Incluem-se entre as causas de suspensão dos trabalhos indiretamente a ocorrência de greves que afetem direta ou indiretamente a construção civil, como também o atraso ou interrupção dos pagamentos devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) e pelos demais contratantes da construção, acarretando insuficiência de saldo disponível na conta do empreendimento.

Parágrafo 2º Verificada a suspensão ou redução do ritmo dos trabalhos prevista nesta cláusula, prorrogar-se-á o prazo de conclusão da obra por tempo igual ao consumido na suspensão ou redução, independentemente de qualquer formalidade.

Parágrafo 3º Ressalvada a hipótese de atraso justificado na conclusão das obras, conforme o acima previsto, fica expressamente estabelecido que, em caso de não cumprimento pelas CONSTRUTORAS, do prazo fixado no "Caput" desta cláusula, ficarão elas sujeitas a uma multa fixada de 1% (hum por cento) sobre o preço da construção, por mês de atraso, até o limite de 10% (dez por cento).

CLÁUSULA NONA - DA POSSE

A posse da fração ideal de terreno objeto do presente é transmitida ao(s) COMPRADOR(ES), neste ato, o (s) qual (is), desde logo a transfere(m) às CONSTRUTORAS, a fim de que estas possam efetuar a construção da unidade autônoma ora por ele(s) contratada. O (s) COMPRADOR(ES) reconhece(m), outrossim, em favor das CONSTRUTORAS, o direito de retenção do imóvel e das benfeitorias nele introduzidas, até a liquidação das obrigações vencidas e estabe-

68
B

cidas neste contrato, reajustadas na forma prevista, direito por
sessório este que perdurará até que as CONSTRUTORAS sejam indení-
zadas de eventuais prejuízos, inclusive lucros cessantes. O ora
disposto não restringe o direito da VENDEDORA e das CONSTRUTORAS
de promoverem a rescisão do presente contrato por inadimplência'
do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA = MEMORIAL DESCRITIVO E ALTERAÇÕES

A construção da unidade autônoma contratada pelo presente contra-
to deverá ser efetuada em perfeita consonância com o constante,
do Memorial Descritivo e plantas aprovados pela Prefeitura do Mu-
nicípio de Barueri, documentos estes que integram o Memorial de
Incorporação do empreendimento, devidamente registrado no compe-
tente Registro de Imóveis.

Parágrafo 1º: Fica facultado às CONSTRUTORAS, outrossim, o direi-
to de modificar a planta e o memorial descritivo,
do empreendimento, a fim de atender a exigências dos poderes pú-
blicos, ou em consequência de imposições técnicas verificadas no
decorrer da obra, para o que poderá executar serviços não expres-
samente previstos ou deixar de executar outros, desde que seja,
integralmente respeitada a área útil da unidade autônoma, sua di-
visão interna e acabamento.

Parágrafo 2º O (s) COMPRADOR(ES), antes do recebimento das res-
pectivas pectivas chaves, não poderá(ão) proceder a qualquer
modificação em sua unidade. Quaisquer alterações eventualmente
autorizadas serão a título de mera tolerância por parte das CONS-
TRUTORAS e não constituirão precedente ou novação ao ora estabe-
lecido.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA

Nenhum dos promitentes adquirentes de frações ideais do terreno,
descrito e caracterizado na cláusula primeira, e contratantes de
construção, terá o direito de preferência para a aquisição dos
direitos dos demais; entretanto, o comprador que estiver em dia
com o cumprimento de suas obrigações poderá ceder e transferir a
terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato,
desde que preenchidas as seguintes condições:-

30
3

- a) dada a vinculação existente entre a promessa de venda e compra da fração ideal de terreno e o contrato de construção da unidade condominial, convencionados por este instrumento, o (s) COMPRADOR(ES), não poderá (ão) ceder isoladamente os direitos derivados de uma ou de outra contratação, somente podendo transferi-los como um todo único.
- b) o cessionário deverá ser pessoa idônea, cuja ficha cadastral, deverá ser apresentada, analisada e aprovada pela VENDEDORA e pelas CONSTRUTORAS.
- c) no ato da cessão deverão intervir, como anuentes, a VENDEDORA, e as CONSTRUTORAS, que por esta forma fiscalizarão a regularidade do ato.
- d) o documento pelo qual for celebrada a cessão deverá declarar a obrigação do cessionário de respeitar todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento.
- e) O cessionário pagará á VENDEDORA e ás CONSTRUTORAS, pela inter-veniência destas, uma taxa de transferência equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor total do presente contrato, de-vidamente corrigido de acordo com os índices de variação das OTN's, cabendo á VENDEDORA o percentual correspondente ao va-lor da fração ideal de terreno e ás CONSTRUTORAS o percentual, correspondente ao preço contratado para a construção.

Parágrafo Único: Será ineficaz com relação á VENDEDORA e ás CONSTRUTORAS a cessão e transferência que não obedecer as disposições desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DA RESCISÃO

Ficarão rescindidas, em sua totalidade, as contratações ajustadas neste instrumento se o (s) COMPRADOR(ES):- a) Não pagar (em), nas datas dos vencimentos, 3 (três) prestações sucessivas de sua res-ponsabilidade, relativas ao custeio da construção, ou ao preço da fração ideal de terreno, ou ainda, devidas a qualquer outro titu-lo, por força do avençado neste contrato, desde que notificado(s) para purgar a mora, não o fizer(em) no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação. b) faltar(em) com o cumprimento de

quaisquer outras das obrigações assumidas neste instrumento.

Parágrafo 1º: As obrigações do (s) COMPRADOR (ES) são indivisíveis de modo que os efeitos da mora de uma recai- te pagas. A rescisão do contrato compete á VENDEDORA em seu favor

Parágrafo 2º: A purgação da mora pelo(s) COMPRADOR(ES), em se tratando de obrigação pecuniária, deverão compreender não só o pagamento do débito vencido na data do envio da respectiva notificação a Cartório, mas também dos débitos que se vencerem no curso de tal prazo, acrescido das multas previstas, neste instrumento, custas da notificação e honorários advocatícios.

Parágrafo 3º: Ocorrendo a rescisão contratual, em face da inadim- plência do (s) COMPRADOR(ES), a VENDEDORA ficará subrogada nos direitos e obrigações referentes À UNIDADE AUTÔNOMA objeto deste instrumento, passando a responder por ela na forma aqui estipulada, até final ou enquanto não for novamente alienada a unidade, consolidando-se, portanto, em seu poder o direito á construção porventura existente no terreno, independentemente de qualquer ressarcimento ao(s) COMPRADOR(ES) das despesas efetuadas perdendo este(s) em favor daquela o direito sobre a fração ideal de terreno e sobre as construções, benfeitorias e quantias pagas.

Parágrafo 4º: Omitindo-se a VENDEDORA, ou quanto as circunstâncias o exigirem, a rescisão operar-se-á por iniciativa da Comissão de Representantes, na forma estabelecida no Art. 63 da Lei nº 4.591/64, em favor dos condôminos, entre os quais serão rateadas as responsabilidades com o custeio da unidade autônoma e encargos correlatos.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

O (s) COMPRADOR(ES), bem como todos os demais promitentes adqui- rentes de fração ideal de terreno, e contratantes de construção de unidades integrantes do empreendimento de que trata este contrato serão representados, em tudo o que se relacione com a construção do empreendimento, por uma Comissão de Representantes composta de

3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes.

Parágrafo 1º Aos membros da Comissão de Representantes competirá por Lei e por esse Contrato, a guarda e a conservação do Livro de Atas das Reuniões da Comissão de Representantes e do Livro de Atas das Assembléias Gerais, que serão por eles autenticados e registrados no Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º Cabe á Comissão de Representantes examinar e autorizar modificações ou alterações no projeto e/ou memorial descritivo, apresentadas pela VENDEDORA e que sejam impostas por exigências técnicas.

Parágrafo 3º Os membros da Comissão de Representante foram eleitos em 01 / 04 / 1986 em Assembléia Geral dos Condôminos, realizada, em _____, a qual fixou o prazo do respectivo mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DA ESPECIFICAÇÃO DO CONDÔMINIO.

Terminada a construção do empreendimento e obtido o "Habite-se", a VENDEDORA e as CONSTRUTORAS tomarão todas as providências tendentes á formalização do mesmo, submetendo-se ao regime de condomínio horizontal, na forma da Lei nº 4.591/64 e demais legislação pertinente, correndo todas as despesas por conta do(s) COMPRADOR (ES) e demais subscritores das unidades, na proporção das respectivas frações ideais de terreno.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DA ESCRITURA DEFINITIVA E EMISSÃO NA POSSE.

Uma vez totalmente pago o preço da fração ideal de terreno e com provadamente pagas as demais obrigações decorrentes deste instrumento, e desde que expedido o Alvará do Serviço do Patrimônio da União, a VENDEDORA outorgará ao (s) COMPRADOS(ES), ou a quem este (s) suceder(em), a escritura definitiva de venda e compra referente á fração ideal de terreno, imitando-se o (s) COMPRADOR(ES) na posse da unidade cuja construção foi ora contratada, posse esta que, nos termos do art.52 da lei nº 4.591/64, será exercida pelas CONSTRUTORAS até o integral cumprimento das obrigações de pagamento devidas pelo (s) COMPRADOR (ES).

Parágrafo 1º: Após a quitação das obrigações pelo(s) COMPRADOR (ES), a VENDEDORA lhe(s) entregará o requerimento para o Alvará do Serviço do Patrimônio da União, devendo o (s) COMPRADOR(ES) dar entrada e acompanhar toda a tramitação para a expedição do referido Alvará, correndo por conta do (s) COMPRADOR(ES), outrossim, as despesas com o pagamento do laudêmio devido pela transação.

Parágrafo 2º: A VENDEDORA Não terá qualquer responsabilidade, pelo prazo ou demora na expedição do Alvará acima referido.

Parágrafo 3º: Fica assegurado ao(s) COMPRADOR(ES), desde já, o direito de, após o cumprimento de todas as obrigações ora assumidas, obter(em) da VENDEDORA o instrumento de quitação da promessa de venda e compra da fração ideal de terreno e das CONSTRUTORAS, a competente quitação do preço da construção, ficando, desta forma, como titular(es) de direitos de compra e venda e compra quitado.

Parágrafo 4º: Correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas decorrentes do registro do instrumento referido no parágrafo anterior, bem como as decorrentes da escritura definitiva a ser outorgada após a obtenção do necessário Alvará do S.P.U., tais como: tabelião, sisa, registros, e quaisquer outras taxas que porventura venham a ser criadas.

CLAUSULA DÉCIMA-SEXTA - DA PROCURAÇÃO.

Ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o (s) COMPRADOR(ES) nomeia(m) e constitui(em) a VENDEDORA e as CONSTRUTORAS suas bastantes procuradoras, para o fim especial de em conjunto ou isoladamente, independentemente da ordem de nomeação, representá-lo(s) perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias, sociedades de economia mista ou paraestatais, cartórios de Registros de Imóveis, praticando todos os atos necessários ao integral cumprimento do ora contratado, e, em especial, para elaborar, assinar e promover o respectivo registro do instrumento de instituição, especificação e

convenção de condomínio, bem como eventuais alterações que se fizerem necessárias no Memorial de Incorporação, proceder á alteração de plantas e projetos, desde que não prejudiquem as unidades autônomas a serem edificadas e nem diminuam suas áreas construídas; requerer a ligação de serviços públicos; enfim, tudo o mais praticar para o bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA - DOS IMPOSTOS, TAXAS E OUTROS ENCARGOS.

A partir da data da expedição do "Habite-se" do empreendimento passarão a ser da responsabilidade do (s) COMPRADOR (ES), na proporção de sua fração ideal de terreno, todos os impostos e taxas incidentes sobre o terreno e/ou sobre a unidade autônoma; bem como as despesas condominiais. Correm por conta do (s) COMPRADOR (ES), outrossim, as despesas e taxas com as ligações definitivas dos serviços públicos para o prédio.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA - DA ADESÃO À IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS.

O (s) COMPRADOR(ES) concorda(m) expressamente em que se contrate a NOVOTEL HOTELARIA E TURISMO S/A. para prestar assessoria, na implantação de sistema "flat service" para o empreendimento - objeto do presente, compreendendo os seguintes serviços:-

- 1- Assessoria Inicial: Compreendendo amplamente os aspectos de análise do ante-projeto de arquitetura sob o enfoque físico para as áreas operacionais; assessoria no dimensionamento das áreas residenciais e das áreas comuns; elaboração do orçamento estimativo da taxa mensal do condomínio; planejamento das necessidades de equipamento e facilidades para operação do empreendimento; orientação na elaboração de Convenção de Condomínio e Regulamento Interno
- 2- Administração Pré-operacional: consistindo na administração do empreendimento na sua fase de pré-abertura, envolvendo a implantação dos serviços a serem oferecidos; determinação do quadro definitivo de pessoal necessário á prestação de tais serviços seleção de funcionários, treinamento dos funcionários contratados e a nível de supervisão; assessoria na elaboração dos impressos e

e documentos necessários á operação, assessoria na implantação dos sistemas de cobrança e contábil., e elaboração do orçamento operacional com proposta de quantificação da taxa de condomínio mensal a ser rateada entre os condôminos .

3- Além dos serviços acima citados, o empreendimento objeto do presente poderá beneficiar-se de outros serviços que serão prestados pela empresa São Paulo Flat Service- Administração - Em Hotelaria e Turismo S/A., subsidiária da Novotel-- ou quem ela designar.

3.1. - **Administração Operacional:** Consistindo na condução das atividades operacionais do condomínio, coordenando e gerenciando a operação dos serviços implantados na fase de administração pré-operacional, tais como:-

A) **Serviços Básicos:**

Recepção/portaria: operando 24 horas por dia, controlando a entrada e saída de pessoas, entrega de mensagens, volumes e chaves dos apartamentos, operação de telex, etc.

Garagem: Controlando a entrada e saída de veículos, como também a vigilância das áreas.

telefonia: que efetuará os telefonemas urbanos, interurbanos e internacionais com a respectiva emissão de notas e débitos, serviços de recados, despertador central de vídeo e central de som.

Mensageiros: que efetuarão o transporte de entrega de volumes, correspondências e serviços de recados aos apartamentos;

Manutenção: manutenção preventiva das áreas comuns do edifício;

Administração: emissão de carnets taxa de condomínio, recebimentos, pagamentos, pessoal, demonstrativo de resultados, etc.,

Governança: que exercerá a limpeza das áreas comuns do prédio, arrumação e limpeza diária dos apartamentos.

B) Serviços Opcionais

Arrumação extra e faxina: exercida pela governança contra a cobrança de uma taxa especial para a arrumação e limpeza da área privativa de cada apartamento, durante o período de 15 às 22 horas.

C) Outros Serviços e Facilidades

São os serviços prestados por terceiros aos Srs. Condôminos sob a supervisão da administração do condomínio, cujo pagamento será realizado pelo usuário ao prestador dos serviços tais como:-

- Lavanderia
- restaurante ou coffee-shop
- outros

3.2- Sistema Associativo Pool

- A) A administração de locações em Pool, consistindo na prestação de serviços aos Srs. proprietários que aderirem ao Sistema associativo pela São Paulo Flat Service ou quem ela designar, abrangendo a coordenação da estrutura da sociedade, nas áreas jurídicas operacionais e marketing, a condução das atividades do Pool, ou seja, locar, receber, pagar, manter as despesas e receitas provenientes das locações dos apartamentos;
- B) A implantação deste sistema somente se tornará viável, a partir de 30 apartamentos, sendo que os apartamentos deverão ser entregues equipados conforme padronização, estabelecida pela Novotel Hotelaria e Turismo s/a., que oferecerá a cada um dos interessados, conjuntamente - com o instrumento de adesão ao Pool, proposta para equipar seu apartamento de acordo com o padrão. Nesse sistema, os interessados contando que obedeçam a padronização estabelecida, não serão obrigados a adquirirem da Novotel Hotelaria e Turismo s/a., os bens necessários, à-guarnição das unidades.

Parágrafo 1º: Pela execução dos serviços a título de Assessoria Inicial, referidos no item 1 desta cláusula, as CONSTRUTORAS pagarão á NOVOTEL HOTELARIA E TURISMO S/A., a im portância correspondente a 10 (dez) OTN's por apartamento.

Parágrafo 2º: Pela execução dos serviços a título de administração Pré-Operacional, referidos no item 2 desta cláusula, o (s) COMPRADOR(ES) pagará (ão) a quantia que corresponder a 20 (Vinte) OTN's, em três parcelas mensais e sucessivas em igual número de OTN's, vincendas a cada dia 30 do mês civil, a partir do início dos trabalhos, que se darão 3 (três) meses antes da entrega do empreendimento. O (s) COMPRADOR(ES) declara(m) se ciente (s) de que o pagamento das parcelas mencionadas neste parágrafo será efetuado em cruzados, calculados até a data dos respectivos e efetivos pagamentos das parcelas, de acordo com o valor da OTN.

Parágrafo 3º: Pela execução dos serviços a título de administração Operacional, referidos no item 3.1 desta cláusula, o (s) COMPRADOR(ES) pagará (ão) uma remuneração correspondente a 1,5 OTN's por mês, corrigidas trimestralmente.

Parágrafo 4º: Pela prestação dos serviços no Sistema Associativo Pool, a São Paulo Flat Service receberá uma remuneração correspondente a 15% da receita líquida mensal da sociedade implantada.

CLÁUSULA VIGÈSIMA - DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL.

O (s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a cumprir e fazer cumprir, por si e por seus sucessores, o Regulamento a seguir transcrito, a que estão obrigados todos os imóveis das quadras 7, 11 e 12 de "ALPHA VILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL", devendo tal Regulamento ser igualmente transcrito na escritura definitiva de venda de compra e em todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel cuja fração ideal de terreno é ora prometida.

1. Generalidades

1.1. Estas limitações são supletivas e prevalecem após

cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais sobre o uso do solo, quanto á aprovação de projetos e funcionamento de comércio, escritórios, etc.

- 1.2. As condições seguintes, de normas de proteção, restrições e uso adequado, são impostas com a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e para atender aos princípios básicos de:
- Proteger aos proprietários e usuários dos prédios contra o uso impróprio e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
 - Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
 - Estimular a construção de edifícios de moderna e agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis á vista e á função;
 - Exigir a previsão de uso próprio de estacionamento;
 - Estimular o desenvolvimento tecnológico, arquitetural e projetos de "engineering" e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma e permitir um geral bem-estar dos ocupantes, não só dos proprietários, como da vizinhança.

2. Usos Permitidos:

2.1. As construções servirão para instalação de comércio, escritórios, laboratórios, escolas, edifícios residenciais, enfim, mais detalhadamente, todas as atividades profissionais e comerciais contidas nos anexos B;1 a B-IV, C-I a C-X, E-1 a E-V, F-I a F-IV, do novo código de obras da Prefeitura Municipal de São Paulo, aprovado pela Lei nº 8.266, de 20.06.1975, e publicado, no Diário Oficial nº 744, de 21.06.1975.

2.2. será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho, poluição, de maneira geral do meio ambiente. Deverão ser respeitados

tadas as normas e decretos da CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente).

3. Afastamento das Divisas e Porcentagens do Uso dos Imóveis
- 3.1. Nenhuma construção de até 10 metros de altura poderá, ser feita com afastamento inferior a 3 (três) metros nas divisas laterais e de fundos, e de 15 (quinze) metros da frente com as vias públicas. Entende-se como divisa lateral aquela que um imóvel faz com outro.
- 3.2. As construções com mais de 10 metros de altura terão obrigatoriamente um recuo lateral mínimo de 3 (três) metros, acrescido do valor resultante da divisão da altura do prédio (em metros) pelo índice 10.
- 3.2.1. Fica mantido o mesmo recuo de frente para as vias públicas para prédios com altura superior a 10 metros.
- 3.2.2. Na altura do prédio não se incluirão a casa de máquinas e/ou reservatórios de água, desde que recuados do alinhamento principal do edifício.
- 3.2.3. Em lotes de esquina, o recuo mínimo da construção, para alinhamento de uma frente do lote será de 15 (quinze) metros e para a outra de 8 (oito) metros
- 3.2.3.1. Os lotes da quadra 11, de números 11 e 13 terão recuo de 15 (quinze) metros da Alameda Rio Negro e 8 (oito) metros da Alameda Madeira e da Alameda Cauaxi. Os lotes, 1 e 23 terão recuo de 15 (quinze) metros da Alameda Purus e 8 (oito) metros da Alameda Madeira e da Alameda Cauaxi.

68
B

- 3.3. A soma das áreas das construções não poderá exceder, em projeção ao nível do terreno, 65% (sessenta e cinco por cento) da área total do imóvel. É livre, sempre respeitados os dispositivos legais, a construção em altura.
- 3.4. Nenhum imóvel pode ser subdividido de modo a que fique inferior a 2.000 m².
- 3.5. Será permitida a construção, em um imóvel de um edifício, divisível em dois, com aspecto exterior de um conjunto arquitetônico único. A seguir, permitir-se-á a venda separada, sendo eliminada, portanto, a exigência de recuo lateral na linha de subdivisão desses imóveis.
- 3.6. No caso de aquisição de dois ou mais imóveis formando uma área única, as restrições destas normas aplicar-se-ão ao total da área.

4. Estacionamento

- 4.1. Cada proprietário deve prever estacionamento ou garagem para uso próprio ou de visitantes, de forma a não sobrecarregar o estacionamento nas avenidas.
- 4.2. O estacionamento de automóveis deve ser adequado para os seguintes índices mínimos:
- a) área para um veículo para cada 100 m² de edifício, de escritório;
 - b) área para um veículo para cada 60 m² em edifício de venda a varejo ou supermercado;
 - c) área para um veículo para cada unidade habitacional em edifício residencial.
- 4.3. Deve ser provido, independentemente dos índices do item 4.2, de locais para carga e descarga de caminhões, se necessário.
- 4.4. No limite de frente do imóvel com as vias públicas, só serão permitidas grades desde o chão ou sobre muretas (estas com altura máxima de 80 Cm), de 1,60 metros de altura, sendo vedada a construção de muros de alvenaria.

Atrás dessas cercas poderão ser plantados arbustos ou árvores, de forma a transformá-las em "Cerca-Viva".

5. Servidões

Todo proprietário é obrigado a ceder passagem em regime, de servidão, quando solicitado por outros proprietários de terrenos de "ALPHAVILLE", para canalização de águas pluviais, de água limpa, ou de esgotos, nas faixas de recuos laterais ou de fundos dos imóveis. Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a esses serviços, bem como a sua manutenção.

6. Manutenção e Tratamento das Construções em relação ao Meio Ambiente

6.1. O local das construções deve ser tratado em consonância com os projetos arquitetônicos, para criar um meio ambiente harmonioso e agradável para todos os proprietários e usuários de "ALPHAVILLE".

6.2. Ajardinamentos, arborização, cercas vivas, etc., devem ser utilizados para evitar a poluição visual de depósitos ou estoques ao ar livre.

6.3. De qualquer forma, esses estoques de material ou matéria-prima, ou de resíduos aguardando transporte, devem ser previstos em locais não em frente as vias públicas e de maneira a evitar visualização desagradável.

6.4. Os proprietários ou usuários são responsáveis pela, manutenção das construções e dos terrenos de sua propriedade sempre limpos, seguros, de acordo com a boa técnica e cumprindo os dispositivos legais de limpeza e higiene.

7. Sinalização - Avisos e cartazes.

7.1. os cartazes de sinalização e identificação ou propaganda devem obedecer aos dispositivos abaixo.

- 7.2. Não serão permitidos cartazes de propaganda tipo "Out-door", seja para publicidade própria ou de terceiros.
- 7.3. Placas de identificação do proprietário do imóvel, e/ou do produto fabricado deverão ter, após somados, tamanho total máximo de 10 m². Individualmente, não poderão ter altura superior a 2,00m.
- 7.4. Os dizeres afixados no corpo de qualquer edifício, não poderão ultrapassar a altura do próprio edifício.
- 7.5. Na entrada e em outros locais especialmente previstos, serão permitidas placas de sinalização dos edifícios. Estas obedecerão a um padrão único projetado por "ALPHAVILLE".

8. Aprovação de Plantas

- 8.1. Todas as plantas de construções, modificações ou de acréscimo deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO COMERCIAL E EMPRESARIAL, infra mencionada, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado de área ocupada, e o aspecto geral arquitetônico, para que tenham um uso conforme as restrições impostas e as finalidades de "ALPHAVILLE". Após a aprovação das plantas pela SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, deverão elas ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário.
- 8.2. Para a aprovação de plantas, serão devidos à SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, o equivalente a 1,5% (hum e meio por cento) do valor da OTN por metro quadrado de área construída em cada pedido efetuado, pagáveis juntamente com a

formulação do pedido de aprovação, fixando-se como mínimo o valor correspondente a 10 (dez) OTN's.

8.3. Para a aprovação pela SOCIEDADE ALPHAVILLE- CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas em quatro ou mais vias, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, do seguinte:

- a) Planos arquitetônicos para o prédio ou prédios propostos, que devem incluir especificações sobre os materiais empregados e cores externas a serem usadas;
- b) uma planta de situação, mostrando a localização dos prédios, vias de comunicação dentro da área, acesso à rua, áreas de estacionamento, de carga e descarga, e manobras;
- c) uma descrição e planta indicativa do ajardinamento - arborização e cuidados com erosão a serem efetuados;
- d) plantas dos sinais, avisos, propaganda, etc., a serem executados, informando sobre detalhes dos sinais materiais a serem empregados, locação, dimensões, cores e iluminação;
- e) uma descrição das operações propostas, com detalhes suficientes para permitir um julgamento criterioso, para evitar além de níveis suportáveis: barulhos excessivos, odores, fumaça e gases, radioatividades, vibração e tratamento de esgotos, se necessário;
- f) o que mais venha a ser solicitado pela SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, de maneira a assegurar perfeito entendimento do projeto.

8.4. Aprovada a planta, a SOCIEDADE ALPHAVILLE -CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, ficará com duas cópias para seu arquivo, devolvendo as demais, devidamente certificadas.

9. DA SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL

9.1. A aprovação das plantas e a fiscalização da obediência às normas deste Regulamento é efetuada por uma Associação Civil, denominada SOCIEDADE ALPHAVILLE -CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, especialmente constituída para este fim.

9.2. Desta Associação Civil são associados natos todos os titulares do domínio útil dos imóveis localizados em ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL", ou de direitos sobre esses imóveis, e é ela dirigida por uma diretoria que se incube de fazer respeitar os Regulamentos específicos, para cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos associados.

Nesta associação os votos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que a cada 2.000 m² de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000 m² de área construída, desprezadas as frações, também corresponderá o direito de um voto.

9.3. Os Estatutos da Associação foram aprovados por Assembléia Geral de Constituição realizada em 12.11.1980, e estão registrados no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri sob nº 677, pag.419, do Livro A, nº 1, das pessoas jurídicas, em 29.12.1980.

10. Da Contratação da SOCIEDADE ALPHAVILLE-CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL.

10.1. O (s) COMPRADOR(ES) concorda(m), desde já, que o domínio "L'Etoile Residence Service", contrate a SOCIEDADE DE ALPHAVILLE-CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL para os serviços de:

- a) Limpeza da área.
- b) Conservação e Manutenção dos taludes gramados
- c) Conservação e manutenção dos jardins
- d) Vigilância.

10.2. O preço estabelecido para os serviços contratados referidos nas Alíneas "a", "b", e "c", é de valor equivalente a 5(cinco) OTN's para cada 2.000m² de terreno, desprezadas

as frações inferiores a 1.000 m², por semestre, pagável até o dia 30 do primeiro mês do semestre vincendo.

O preço estabelecido para os serviços, na alínea "d", é de 3 (três) OTN's, por voto mencionado no item 9.2. - pagável até o dia 30 do primeiro mês do trimestre vincendo.

Qualquer atraso no pagamento dos preços acima estabelecidos, implicará a multa de 20% (Vinte por cento) mais juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês.

- 10.3. O (s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a sub-rogar a terceiros, a quem venha(m) a alienar ou prometer alienar o imóvel adquirido, as obrigações ora assumidas, sob pena de não o fazendo, responder(em) pelo pagamento do valor mencionado no item 10.3., na proporção de sua fração ideal de terreno. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações a aquelas a quem alienarem o imóvel.
- 10.4. Herdeiros ou sucessores do (s) COMPRADOR(ES), por outros títulos que não os mencionados no item 10.3. sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.
- 10.5. Se o (s) COMPRADOR(ES) não comunicar(em) ao Condomínio - L'ETOILE RESIDENCE SERVICE a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará(ão) respondendo por elas perante a SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL.
- 10.6. As responsabilidades ora assumidas pelo(s) COMPRADOR(ES) somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente a alienação do imóvel. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o (s) ora COMPRADOR (ES) e terceiros (ou entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição de condôminos locatário de serviços.
- 10.7. Para o exercício de seu direito de credora, a SOCIEDADE-DE ALPHAVILLE- CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, poderá

utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio contra o Condomínio ou seus sucessores, ou contra o (s) COMPRADOR(ES), levando-as mesmo a protesto e executando-as.

- 10.8. Os serviços contratados com a SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL o são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.

CLÁUSULA VIGÈSIMA-PRIMEIRA - DA AUTORIZAÇÃO PARA HIPOTECAR.

O (s) COMPRADOR(ES), desde já, autoriza(m) expressamente as CONSTRUTORAS a obter financiamento junto a instituição financeira do Sistema Financeiro da Habitação, a fim de promover a execução da construção do empreendimento objeto do presente, quando então, a VENDEDORA poderá outorgar em garantia do financiamento, em favor do Agente Financeiro que conceder o empréstimo, hipoteca do terreno descrito na cláusula primeira, retro.

CLÁUSULA VIGÈSIMA -SEGUNDA -DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Por expressa convenção entre as partes, as contratações pactuadas neste instrumento o são em caráter irretratável e irrevogável, não podendo qualquer dos contratantes delas se arrepender ressaltando-se, contudo, a rescisão por inadimplemento contratual, conforme o previsto na cláusula décima-segunda, retro.

CLÁUSULA VIGÈSIMA-TERCEIRA - DA AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS.

O (s) COMPRADOR(ES) concorda(m), desde já, que a VENDEDORA e as CONSTRUTORAS mantenham no local do empreendimento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, visitaçao pública, faixas e placas de promoção.

CLÁUSULA VIGÈSIMA-QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS.

O (s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter pleno conhecimento que vai ser criado no edifício um sistema de prestação

de serviços imediatos (comumente denominado "Flat Service"). Assim, parte ou dependências das áreas comuns (inclusive as de serviço de administração) serão utilizadas para a prestação de tais serviços, com o que o (s) COMPRADOR (ES) - desde já expressamente concorda(m).

- II - Fica facultado às CONSTRUTORAS e /ou á VENDEDORA, desde já, o direito de indicar o primeiro Síndico e o primeiro administrador do edifício, cujo mandato será de, no mínimo, 2 (dois) anos.
- III- uma vez recebidas as chaves da unidade, obriga(m) - se o (s) COMPRADOR (ES), a, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias), requerer e promover a necessária inscrição predial da mesma, em seu nome, no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Barueri
- IV- Ficam expressamente autorizados todos os atos e registros que se fizerem necessários para o Registro do presente instrumento perante o Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA VIGÈSIMA-QUINTA - DA PREVIDÊNCIA SOCIAL.

A VENDEDORA apresenta, neste ato, a competente Cerdidão Negativa de Débitos - CND, expedida pelo IAPAS, em cumprimento á legislação previdenciária em vigor.

CLÁUSULA VIGÈSIMA-SEXTA - DISPOSIÇÕES TRANSITÒRIAS.

Na hipótese de serem dois ou mais os contratantes, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeando-se todos os COMPRADORES, reciprocamente, bastantes procuradores uns dos outros para o fim especial de receber notificações ou citações judiciais ou ex

trajudiciais, que visem ao cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste instrumento.

Parágrafo Único: Se o estado civil do COMPRADOR(ES) for de casado, este desde já, nomeia e constitui seu bastante procurador o seu cônjuge, identificado e qualificado na alínea "c" do "Caput" deste contrato, para os mesmos fins previstos nesta cláusula.

CLÁUSULA VIGÈSIMA-SÈTIMA - DO ORÇAMENTO GLOBAL DAS OBRAS DO EDIFÍCIO.

Para os efeitos do artigo 55, § 5º, da Lei nº 4.591/65, o montante do orçamento global das obras do edifício, foi orçado em: R\$ 19.280.000,00 (dezenove milhões, duzentos e oitenta mil, e oitenta e nove milésimos) (OTN's) equivalente nesta data a 303.396.4349 (trezentos e três mil, trezentos e noventa e seis inteiros, quatro mil, trezentos e quarenta e nove milésimos). (OTN's)

CLÁUSULA VIGÈSIMA-OITAVA - DO FORO.

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Barueri, neste estado, preferindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou que se torne pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor da causa, se em fase judicial, e em 10% (dez por cento) se em fase extrajudicial.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, AS PARTES FIRMAM O PRE

NEDER, GONÇALVES E AUGUSTO - ADVOGADOS
PAULO ANTONIO NEDER
MARIA DE LOURDES GONCALVES
LUIZ AUGUSTO FILHO
JOSÉ EDUARDO NEDER MENEGHELLI

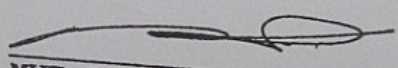
- 30 -

SENTE EM QUATRO VIAS DE IGUAL
TEOR, NA PRESENÇA DE DUAS TES
TEMUNHAS, PROTESTANDO FAZ-LO
SEMPRE BOM E VÁLIDO, POR SI
E POR SEUS SUCESSORES.

São Paulo, 20 de novembro de 1986

Construtora Albuquerque, Takaoka S/A.


Roberto de Albuquerque
Diretor Financeiro

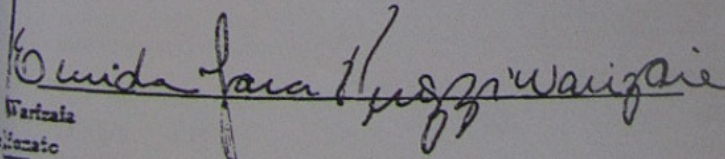

MVT ENGENHARIA LTDA.

Fabio Alb
ALFACON ENGENHARIA LTDA.

Silvina
COMPRADOR (ES)

TESTEMUNHAS:


Beltrame
377


Cuida para Hugo Waizai

Warcia
Beltrame

DESE - RUA TABAPUA N.º 500 - 5.º ANDAR - CONJUNTOS 83 e 84 - TELEFONE: 881-2655 - SÃO PAULO
etc.

434
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0000924-89.2009.8.26.0068/01

068 F99E.18.00061528-0 071218 1087 53

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da
ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS proposta por
CONDOMÍNIO L'ETOILE RESIDENCE SERVICE contra ESPÓLIO DE NICOLA
SETEMBRE, REPRESENTADO POR MARIA HELENA COLPART SETEMBRE vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos
atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

068 F99E.18.00061528-0 071218 1087 53

LAUDO DE ENGENHARIA

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 1/33

QUADRO RESUMO

435

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS
CONDOMÍNIO L'ETOILE RESIDENCE SERVICE
X
ESPÓLIO DE NICOLA SETEMBRE, PRESENTADO POR MARIA HELENA
COLPART SETEMBRE

IMÓVEL: Unidade nº 601- 5º andar do Edifício L'etoile Residence
Service, localizado na Alameda Purus esquina com a Alameda
madeira, nº 265, "Alphaville Centro Industrial e Empresarial" no
município e comarca de Barueri, estado de São Paulo.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 310.970,59

NOVEMBRO DE 2018.

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 2/33

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel residencial situado na Alameda Purus esquina com a Alameda madeira, nº 265, no empreendimento denominado "Alphaville Centro Industrial e Empresarial" no município e comarca de Barueri, estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz-se necessário em vista de sua petição inicial, o Autor pretende receber os valores devidos referente as taxas condominiais. Em assim sendo, Vossa Excelência determinou 346 a realização de perícia de Engenharia Civil para a determinação do valor do imóvel penhorado às fls. 346, para que sejam satisfeitas todas as determinações legais, missão esta que muito honrou o signatário. As partes declinaram da oportunidade de indicar Assistentes Técnicos e de apresentar quesitos no prazo concedido pelo Juízo.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo - www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*

437

- **Métodos Indiretos:** métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

433

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel avaliando está depositado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, livro nº2 sob a matrícula de nº 59.946, onde o cadastro municipal, identifica como o contribuinte 00-2352-33-19-0001-00-000-1-00.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em zona destinada a projetos especiais de integração uso misto.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 04 de outubro de 2018.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

A região é suprida por prestadores de serviços e por instituições empresariais que se inserem no entorno do imóvel avaliando. O referido logradouro público apresenta-se acima do nível no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 5/33

- 439
5
- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
 - b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
 - c) infraestrutura para distribuição de água potável;
 - d) infraestrutura para captação de águas pluviais;
 - e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
 - f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
 - g) acesso por transporte público;
 - h) iluminação pública, e serviço postal.



Imagem aérea do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).



Vista da Alameda Purus, 265 no trecho considerado

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 6/33

440.

Destaca-se no entorno do imóvel avaliando a existência de um polo de serviços e comércio. Ao lado do imóvel encontra-se o Centro Comercial Alphaville, além de praças públicas, escolas pública e particular, assistência médica, supermercados, correio, farmácias, instituições financeiras, variedades de restaurantes e ainda, os centros de compras - Alpha Shopping e do Shopping Iguatemi Alphaville.

4.2. O EMPREENDIMENTO

O Condomínio L'etoile Residence Service, situa-se à Alameda Purus esquina com a Alameda madeira, nº 265, no empreendimento denominado "Alphaville Centro Industrial e Empresarial" no município e comarca de Barueri, estado de São Paulo.

O empreendimento compõe-se de um lote de terreno em aclave com 2 blocos interligados no mesmo nível, erigidos em 18 pavimentos com oito apartamentos a partir do segundo andar, no segundo pavimento estão as áreas sociais salas de reunião, auditório com capacidade para setenta pessoas (atualmente desativado), espaço gourmet, piscina, academia, sala de jogos; enquanto que no Térreo está localizado o saguão, administração, jardins e restaurante (atualmente desativado); o subsolo é destinado a vagas de garagem. O acesso vertical é feito por escadas internas, três elevadores sociais e dois elevadores de serviço.



Vista da portaria e garagem do Condomínio L'etoile Residence Service



Vista do Condomínio L'etoile Residence Service

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 Folha: 8/33

442_i



Vista 1 do hall de entrada Edifício L'etoile Residencial Service



Vista 2 do hall de entrada Edifício L'etoile Residencial Service

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 9/33

443
1



Vista da área comum - Circulação



Vista área comum - Auditório, sala de reunião (desativados)

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA N° 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 10/33



Vista área comum – Hall de entrada área social circulação de acesso a banheiros sociais e sala de jogos



Vista área comum – Sala de jogos

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 11/33



Vista 1 da área comum - Piscina



Vista 2 da área comum - Piscina

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA N° 049.2922

Celular: [11] 9.6323.3333
Escritório: [11] 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: ...
projetista: ...
data: ...

445,



Vista 1 da área comum - Piscina



Vista 2 da área comum - Piscina

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: [11] 9.6323.3333
Escritório: [11] 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 12/33



AREA SPAZIOLOSA - MATERIALI LEGGERI - BOUTIQUE



AREA SPAZIOLOSA - BOUTIQUE

MOLITERNO
 Spazio e luce
 1999 - 2000

www.moliterno.com

www.moliterno.com

4.3. O IMÓVEL AVALIANDO - UNIDADE Nº 601 - 5º ANDAR, DO L'ETOILE RESIDENCIAL SERVICE. 447

O apartamento nº 601, no 5º andar, do Edifício L'Etoile Residencial Service, localizado a Alameda Purus esquina com a Alameda Madeira, nº 265, no Empreendimento "Alphaville Centro Industrial e Empresarial" no município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, possui a área privativa de 52,75m², a área comum de 56,054 m², perfazendo uma área total constituída de 108,804m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5541% no terreno e nas demais comuns do condomínio, cabendo-lhe ainda, o direito ao uso de 1 vaga na garagem coletiva, em lugar indeterminado e não localizado, sujeito à utilização de manobrista.

Tendo como divisão interna sala de estar/copa, sacada, uma suíte com banheiro com banheira.

Apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento verificado na edificação, por traduzir o custo de construção, parcela inseparável do valor do bem.

DEPENDÊNCIA: SALA DE ESTAR

408

- Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura texturizada.
- Piso : revestimento em placas cerâmicas.
- Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
- Esquadrias: porta de madeira e janelas em alumínio



Vista da entrada apartamento sala de estar.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 15/33

449



Vista 1 da sala de estar



Vista 2 da sala de estar e copa

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA N° 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 16/33

DEPENDÊNCIA: VARANDA

45°

Paredes : revestimento em tijolos aparentes e em concreto aparente.

Piso : revestimento em placas de ardósia.

Forro : em concreto aparente

Esquadrias : porta e guarda-corpo metálicos.



Vista 1 da sacada

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 17/33

45
D



Vista 2 da sacada

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 18/33

DEPENDÊNCIA: SUÍTE

452

- Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura texturizada.
Piso : revestimento em placas cerâmicas.
Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
Esquadrias : portas de madeira e esquadria em alumínio.



Vista da suíte

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018. folha: 19/33

DEPENDÊNCIA: BANHEIRO DA SUÍTE

- 4635
- Paredes : revestimento em placas cerâmicas.
Piso : revestimento em placas cerâmicas.
Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
Esquadrias : portas de madeira e box de alumínio e vidro temperado



Vista do banheiro da suíte

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 20/33

DEPENDÊNCIA: BANHEIRO DA SUÍTE

Paredes : revestimento em placas cerâmicas.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas de madeira e box de alumínio e vidro temperado

4535



Vista do banheiro da suíte

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 20/33

Dependência: COPA

paredes : revestimento em placas cerâmicas.
Piso : revestimento em pedras de ardósia.
Forro : revestimento em madeira.

454



Vista da copa

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 21/33

455 6

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O padrão construtivo da edificação vistoriada é caracterizado pelo estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE, 2017), como: Edificação 1.3.4 - "Apartamento Padrão Superior", sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea "D" (Entre regular e necessitando de reparos simples), a idade do móvel é de 23 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - UNIDADE 1007, EDIFÍCIO L'ETOILE RESIDENCE SERVICE.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade do imóvel e de projeto.

O resultado será expresso na seguinte equação matemática:

$$V_{unid} = S_c \times C_c \times F_{atual}, \text{ onde;}$$

- Vb - valor da unidade
- S_c - área privativa : 52,57 m²
- C_c - custo de construção : R\$ 5.915,36/m²
- F_{atual} - Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

$$V_b = 52,57 \text{ m}^2 \times R\$ 5.915,36/\text{m}^2 \times 1,00 \Rightarrow V_b = R\$ 310.970,59$$

Valor de Mercado: R\$311.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do Empreendimento "Alphaville Centro Industrial e Empresarial" no município e comarca de Barueri, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura comercial e de prestação de serviços, sendo servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal e intermunicipal que atende plenamente à população que ali reside e trabalha.

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados à construção de novos edifícios, embora esta atividade neste momento esteja bastante restrita. Atualmente, viceja no mercado a revenda de imóveis consolidados como o avaliando, ainda que o segmento de locação esteja muito ativo, com volume razoável de negócios.

No tocante à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão dos bens em estudo.

Isto posto, o valor de mercado da Unidade nº 601 - 5º andar do Edifício L'etoile Residence Service, localizado na Alameda Purus esquina com a Alameda madeira, nº

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 23/33

1157
265, "Alphaville Centro Industrial e Empresarial" no município e comarca de Barueri, estado de São Paulo, importa em R\$310.970,59 (trezentos e dez mil, novecentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos), válidos para a data do Laudo de Avaliação, dezembro de 2018.

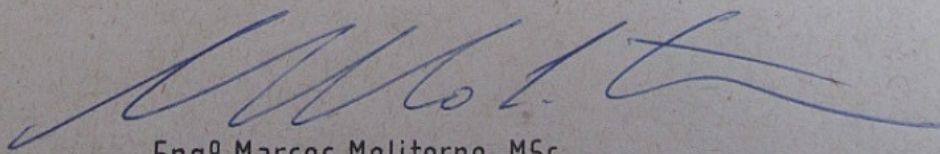
No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção à Resolução 233/CNJ, como também aos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, o signatário informa que se encontra à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais artigos nos termos destes Provimentos no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso no seguinte endereço eletrônico: <<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>>.

São Paulo, 04 de dezembro de 2.018.



Eng^o Marcos Moliterno, MSc.

Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho - CREA Nº 060.157.9548
Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP
Vice-Presidente do Instituto de Engenharia

Membro do Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Município de São Paulo - CADES
Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT / SP

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 24/33

458

Anexo

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO
DO
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DA UNIDADE

Condomínio L'etoile Residence Service,
Alphaville Industrial - Barueri

Município de Barueri - SP

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 25/33

I - TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

459

ÁREA:

Considerou-se nos cálculos de avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

PADRÃO DO IMÓVEL:

Considera-se a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: Apartamento Padrão Superior. Fator Padrão: 2,406.

IDADE APARENTE DO IMÓVEL:

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.

Idade aparente do avaliando: 23 anos

Razão de depreciação: 8,09 % a.a.

CONSERVAÇÃO:

Considera a valia inversamente proporcional ao estado de conservação e de manutenção.

Estado de Conservação do avaliando (paradigma): "C" => $K = 0,6781$

$$Foc = R + K(1-R) = 0,7425$$

ELASTICIDADE:

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas.

Desconto : 0,90

ZONA DE USO:

O imóvel insere-se segundo a classificação da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE, no Grupo II - Zona de uso Residencial ou Comercial e ocupação vertical, 6ª Zona - Prédios de Apartamentos ou Escritórios de Padrão Alto.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 26/33

II - ELEMENTOS EM OFERTA

460

Elemento de Pesquisa nº 01

Endereço: Alameda Purus, 265		
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona	Data: novembro/2018	
Setor: A-SPC	Quadra código: 60	Valor: 1
Edifício: L'etoile Residence Service	Unidade: 16º andar	
Área: 52 m²	Idade: 28 anos	
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,406 x R8N	Obsolescência: B	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,6621	Vida Referencial: 60	
Tipo: Apartamento Flat - 1 suíte		
Valor de Venda: R\$ 370.000,00		
Fonte: Viva Prime Imóveis cód. 5176		
Contato: Sra. Neide	Telefone: (11) 4933-0920 / 4950-7005	(11) 99943-1014



Elemento de Pesquisa nº 02

Endereço: Alameda Purus, 265		
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona	Data: novembro/2018	
Setor: A-SPC	Quadra código: 60	Valor: 1
Edifício: L'etoile Residence Service	Unidade: 5º andar	
Área: 52,57 m²	Idade: 28 anos	
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,523 x R8N	Obsolescência: B	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7552	Vida Referencial: 60	
Tipo: Apartamento Flat - 1 suíte		
Valor de Venda: R\$ 425.000,00		
Fonte: Imovelweb / JRS imóveis cód. 2938018467 / FL0005		
Contato: Sra. Adriana	Telefone: (11) 4326-9714 /	97527-5454/98108-1895



Elemento de Pesquisa nº 03

Endereço: Alameda Grajaú, 321		
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona	Data: novembro/2018	
Setor: A-SPC	Quadra código: 67	Valor: 1
Edifício: Edifício Bougainville	Unidade: 8º andar	
Área: 55 m²	Idade: 18 anos	
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,176 x R8N	Obsolescência: C	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7847	Vida Referencial: 60	
Tipo: Apartamento Flat - 1 suíte		
Valor de Venda: R\$ 300.000,00		
Fonte: imovelweb/Alpha Gold Negócios imobiliários		
cód. 2938524723 / 882		
Contato: Sr. Sérgio	Telefone: (11) 94030-7141	



M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 27/33

Elemento de Pesquisa nº 04

Endereço: Alameda Grajaú, 321		Data: novembro/2018	
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona		Quadra código: 67	Valor: 1
Setor: A-SPC		Unidade: 6º andar	
Edifício: Edifício Bougainville		Idade: 18 anos	
Área: 55 m²		Obsolescência: C	
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,172 x R8N		Vida Referencial: 60	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7527			
Tipo: Apartamento Flat - 1 suite			
Valor de Venda: R\$ 295.000,00			
Fonte: imovelweb/R. Barbie Negócios imobiliários cód.2939465702			
Contato: Sra. Raquel		Telefone: (11) 4257-2036 / 96643-5757	



4/6

Elemento de Pesquisa nº 05

Endereço: Alameda Purus, 265		Data: novembro/2018	
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona		Quadra código: 60	Valor: 1
Setor: A-SPC		Unidade: 7º andar	
Edifício: L'etoile Residence Service		Idade: 28 anos	
Área: 52,57 m²		Obsolescência: B	
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,640 x R8N		Vida Referencial: 60	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,6642			
Tipo: Apartamento Flat - 1 suite			
Valor de Venda: R\$ 460.000,00			
Fonte: Imovelweb / Alphaslink Planejamento Imobiliário cód.29380184676185261 / AP0651			
Contato: Sr. Vicenti		Telefone: (11) 2321-2565 / 94758-4000 / 96483-5661	



Elemento de Pesquisa nº 06

Endereço: Alameda Purus, 265		Data: novembro/2018	
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona		Quadra código: 60	Valor: 1
Setor: A-SPC		Unidade: 6º andar	
Edifício: L'etoile Residence Service		Idade: 28 anos	
Área: 52,57 m²		Obsolescência: B	
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,406 x R8N		Vida Referencial: 60	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,6621			
Tipo: Apartamento Flat - 1 suite			
Valor de Venda: R\$ 395.000,00			
Fonte: Imovelweb / Alphaslink Planejamento Imobiliário cód.2936838527 / FL0009			
Contato: Sr. Vicenti		Telefone: (11) 2321-2565 / 94758-4000 / 96483-5661	



M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 28/33

Elemento de Pesquisa nº 04

Endereço: Alameda Grajaú, 321		Data: novembro/2018	
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona		Quadra código: 67	Valor: 1
Setor: A-SPC	Edifício: Edifício Bougainville		
Área: 55 m²	Unidade: 6º andar		
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,172 x R8N	Idade: 18 anos		
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7527	Obsolescência: C		
Tipo: Apartamento Flat - 1 suite	Vida Referencial: 60		
Valor de Venda: R\$ 295.000,00			
Fonte: imovelweb/R. Barbie Negócios imobiliários cód.2939465702			
Contato: Sra. Raquel	Telefone: (11) 4257-2036 / 96643-5757		



Elemento de Pesquisa nº 05

Endereço: Alameda Purus, 265		Data: novembro/2018	
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona		Quadra código: 60	Valor: 1
Setor: A-SPC	Edifício: L'etoile Residence Service		
Área: 52,57 m²	Unidade: 7º andar		
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,640 x R8N	Idade: 28 anos		
Coef. Ross/Heideck (k): 0,6642	Obsolescência: B		
Tipo: Apartamento Flat - 1 suite	Vida Referencial: 60		
Valor de Venda: R\$ 460.000,00			
Fonte: Imovelweb / Alphaslink Planejamento Imobiliário cód.29380184676185261 / AP0651			
Contato: Sr. Vicenti	Telefone: (11) 2321-2565 / 94758-4000 / 96483-5661		



Elemento de Pesquisa nº 06

Endereço: Alameda Purus, 265		Data: novembro/2018	
Zona de uso: Grupo II - 6ª Zona		Quadra código: 60	Valor: 1
Setor: A-SPC	Edifício: L'etoile Residence Service		
Área: 52,57 m²	Unidade: 6º andar		
Padrão: Superior 1.3.4 - 2,406 x R8N	Idade: 28 anos		
Coef. Ross/Heideck (k): 0,6621	Obsolescência: B		
Tipo: Apartamento Flat - 1 suite	Vida Referencial: 60		
Valor de Venda: R\$ 395.000,00			
Fonte: Imovelweb / Alphaslink Planejamento Imobiliário cód.2936838527 / FL0009			
Contato: Sr. Vicenti	Telefone: (11) 2321-2565 / 94758-4000 / 96483-5661		



M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

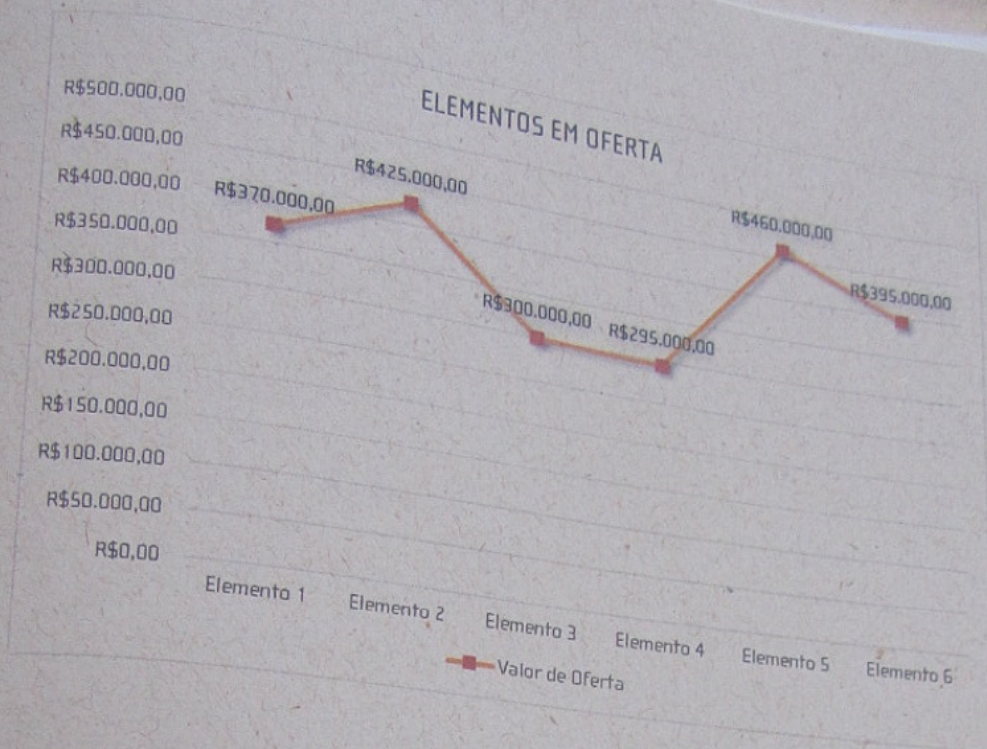
cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 28/33

III - TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

462;

Elemento	Área Útil	Oferta (R\$)	Preço Final-R\$	R\$/m²	Índice Fiscal	Padrão x R _u N	Idade	Coef. K	R	VRI	IDADE AT/VRI*100	Foc	Coef. Foc	Coef. Local	Coef. Padrão	Valor m²
1	52,57	370.000,00	333.000,00	6.334,41	1,49	2,406	28	0,6621	0,2	60	46,67	0,7297	1,018	1,000	1,0000	6.445,53
2	52,57	425.000,00	382.500,00	7.276,01	1,49	2,523	28	0,7552	0,2	60	46,67	0,8042	0,923	1,000	0,9536	6.406,40
3	55,00	300.000,00	270.000,00	4.909,09	1,49	2,176	18	0,7847	0,2	60	30,00	0,8278	0,897	1,000	1,1057	4.868,76
4	55,00	295.000,00	265.500,00	4.827,27	1,49	2,172	18	0,7847	0,2	60	30,00	0,8278	0,897	1,000	1,1077	4.796,43
5	63,00	460.000,00	414.000,00	6.571,43	1,49	2,640	28	0,6621	0,2	60	46,67	0,7297	1,018	1,000	0,9114	6.094,02
6	52,57	395.000,00	355.500,00	6.762,41	1,49	2,406	28	0,6621	0,2	60	46,67	0,7297	1,018	1,000	1,0000	6.881,04

Média	5.915,36
Desvio Padrão	875,68
Coefficiente de Variação (%)	14,80



IV – VERIFICAÇÃO DOS INTERVALOS DE CONFIANÇA DO VALOR UNITÁRIO

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 5.915,36 /m², os limites impostos são:

$$\text{Limite Inferior } (-30\%) = \text{R\$ } 4.140,75/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior } (+30\%) = \text{R\$ } 7.689,97/\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área locada obtido resulta igual a R\$ 5.915,36/m², sendo o desvio-padrão calculado de R\$ 875,68/m², para um coeficiente de variação de 14,80%.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 30/33

V - VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

Média Aritmética = R\$ 5.915,36/m²

Valor Crítico para 6 amostras: 1,73

V.I. Elemento Crítico Inferior: R\$ 4.796,43/m² =>

$$D_{6/6} = [R\$ 5.915,36/m^2 - R\$ 4.796,43/m^2] + R\$ 875,68/m^2 = 1,28 < 1,73$$

V.II. Elemento Crítico Superior: R\$ 6.881,04/m² =>

$$D_{5/6} = [R\$ 6.881,04/m^2 - R\$ 5.915,36/m^2] + R\$ 875,68/m^2 = 1,10 < 1,73$$

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética a R\$ 5.915,36/m², sendo o desvio-padrão calculado igual a R\$ 875,68/m², para um coeficiente de variação de 14,80%.

VI - LIMITES PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que $n < 30$), considerando-se $n = 6$, graus de liberdade $(n-1) = 5$ e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:

$X_{\max, \min} = X_{\text{médio}} \pm tc \times [\delta \times (n - 1)^{0,5}]$, temos que:

$$X_{\max, \min} = R\$ 5.915,36/m^2 \pm 1,48 \times [R\$ 875,68/m^2 \div (5)^{0,5}]$$

$$X_{\min} = R\$ 5.335,77 / m^2 \quad e \quad X_{\max} = R\$ 6.494,95 / m^2$$

VII - CAMPO DE ARBITRIO

2/65

O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

$$V_{\text{máx, mín.}} = V_{\text{média}} \pm 15\% V_{\text{média}}$$

$$V_{\text{máx, mín.}} = 5.915,36 \pm 15\% 5.915,36$$

$$V_{\text{mín.}} = R\$ 5.028,06 \quad \text{e} \quad V_{\text{máx.}} = R\$ 6.802,67$$

Em conformidade com os cálculos aritméticos e os intervalos de confiança dos métodos estatísticos, o Valor Unitário Básico de Terreno mais adequado para a unidade em questão resulta em R\$ 5.915,36/m².

VIII - CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%

Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.

$$\text{Amplitude 1(\%)} = \frac{X_{\text{médio}} - X_{\text{mín}}}{X_{\text{médio}}} \times 100 = \frac{5.915,36 - 5.335,77}{5.915,36} \times 100 =$$

$$\text{Amplitude 1(\%)} = 9,80\%$$

$$\text{Amplitude 2(\%)} = \frac{X_{\text{máx}} - X_{\text{médio}}}{X_{\text{médio}}} \times 100 = \frac{6.494,95 - 5.915,36}{5.915,36} \times 100 =$$

$$\text{Amplitude 2(\%)} = 9,80\%$$

$$\text{Amplitude} = \text{Amplitude 1(\%)} + \text{Amplitude 2(\%)} = 9,80\% + 9,80\% = 19,60$$

VII - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO: TRATAMENTO POR FATORES 467

a) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.

b) Graus de precisão para o tratamento por fatores

TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	X	> 50%
		≤ 40%	

No tocante à precisão, sendo a amplitude inferior a 30%, a avaliação enquadra-se no Grau III.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri - SP
processo: 0000924-8.2009.8.26.0068/01
data: 04/12/2018 folha: 33/33