



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP.

Processo Digital nº: 1006876-73.2014.8.26.0224/01

Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo**

Requerente: **Aline Silva Aparecido**

Requerido: **Allegria Incorporadora e Empreendimento Imobiliario Ltda
(Construtora Mirandela)**

MARCUS VINÍCIUS FERNANDES GROSSI, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supracitados, tendo procedido os estudos e diligência que se fizeram necessárias, vem submeter à apreciação de Vossa Excelência, bem como das partes, colocando-se à disposição para eventuais esclarecimentos, apresenta os resultados de seus trabalhos consubstanciados no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 4 |
| 1.1. OBJETIVO DO TRABALHO | 4 |
| 1.2. INTERESSADO | 4 |
| 1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO..... | 4 |
| 1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS..... | 5 |
| 1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO | 5 |
| 1.6. LOCALIZAÇÃO | 7 |
| 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL | 10 |
| 2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO, ONDE O IMÓVEL SE SITUA..... | 10 |
| 2.1.1. Geográficas | 10 |
| 2.1.2. Melhoramentos públicos..... | 10 |
| 2.1.3. Sistema viário | 10 |
| 2.1.4. Equipamentos e serviços comunitários (raio de 2,0 km)..... | 10 |
| 2.1.5. Potencial econômico e desenvolvimento | 11 |
| 2.1.6. Referências importantes..... | 11 |
| 2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO | 11 |
| 2.2.1. Características físicas | 11 |
| 2.3. CARACTERÍSTICAS DAS VAGAS | 11 |
| 2.3.1. Características construtivas..... | 11 |
| 3. ANÁLISE DOCUMENTAL | 13 |
| 3.1. MATRÍCULA DAS VAGAS..... | 13 |
| 4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO | 17 |
| 4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL..... | 17 |
| 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES - APTO 1 VAGA..... | 17 |
| 4.3. LIMITES DE CONFIANÇA | 18 |



| | |
|--|-----------|
| 4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA | 19 |
| 4.5. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES - APTO 2 VAGA..... | 20 |
| 4.6. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA | 20 |
| 4.7. VALOR DE VENDA DAS VAGAS DE GARAGEM | 21 |
| 5. CONCLUSÃO..... | 22 |
| 6. RESPOSTAS AOS QUESITOS | 23 |
| 6.1. QUESITOS DO JUÍZO | 23 |
| 6.2. QUESITOS DA REQUERENTE..... | 23 |
| 6.3. QUESITOS DA REQUERIDA | 23 |
| 7. REFERÊNCIAS | 23 |
| 8. ANEXOS | 23 |
| 9. ENCERRAMENTO..... | 24 |



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA tem como objetivo a avaliação do valor de mercado das **vagas de veículos 37, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 88 e 89 do Condomínio Vista Bella**, situado na **Rua Alberto Hinoto Bento, 42 - Macedo, Guarulhos - SP, 07197-140.**

1.2. INTERESSADO

6ª Vara Cível do foro de Guarulhos - SP

Processo Digital nº: **1006876-73.2014.8.26.0224/01**

Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo**

Requerente: **Aline Silva Aparecido**

Requerido: **Allegria Incorporadora e Empreendimento Imobiliario Ltda (Construtora Mirandela)**

1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **Marcus Vinícius Fernandes Grossi**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREASP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).



1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

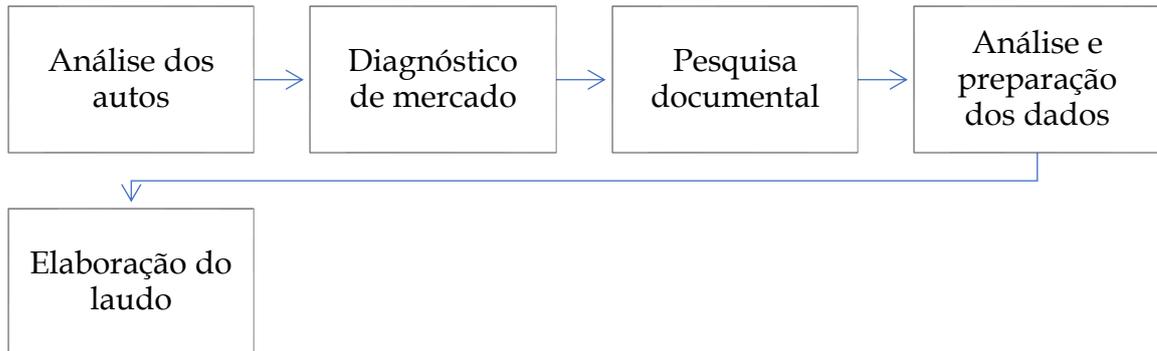
O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário realizou a avaliação pessoalmente da propriedade e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) e NBR 146532 (ABNT, 2011), realizaram-se: (a) análise dos autos do processo; (b) pesquisa e diagnóstico de mercado imobiliário local; (c) pesquisa documental; (d) análise e preparação dos dados coletados; (e) elaboração do laudo pericial com valor de mercado do imóvel; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação de Imóvel Urbano



O método utilizado de definição do valor de mercado baseou-se no “método comparativo direto de dados de mercado” grau de fundamentação 02 e grau de precisão 02, definido pela NBR 146532 (ABNT, 2011) conforme Quadro 1, Quadro 2 e Quadro 3, realizando levantamento de 7 amostras.

Quadro 1: Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|--|--|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliado | Completa quanto a todos os fatores analisados | 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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 ^a |

^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 número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

Quadro 2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

Quadro 3: Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | |
|--|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

1.6. LOCALIZAÇÃO

Figura 1: Situação do imóvel

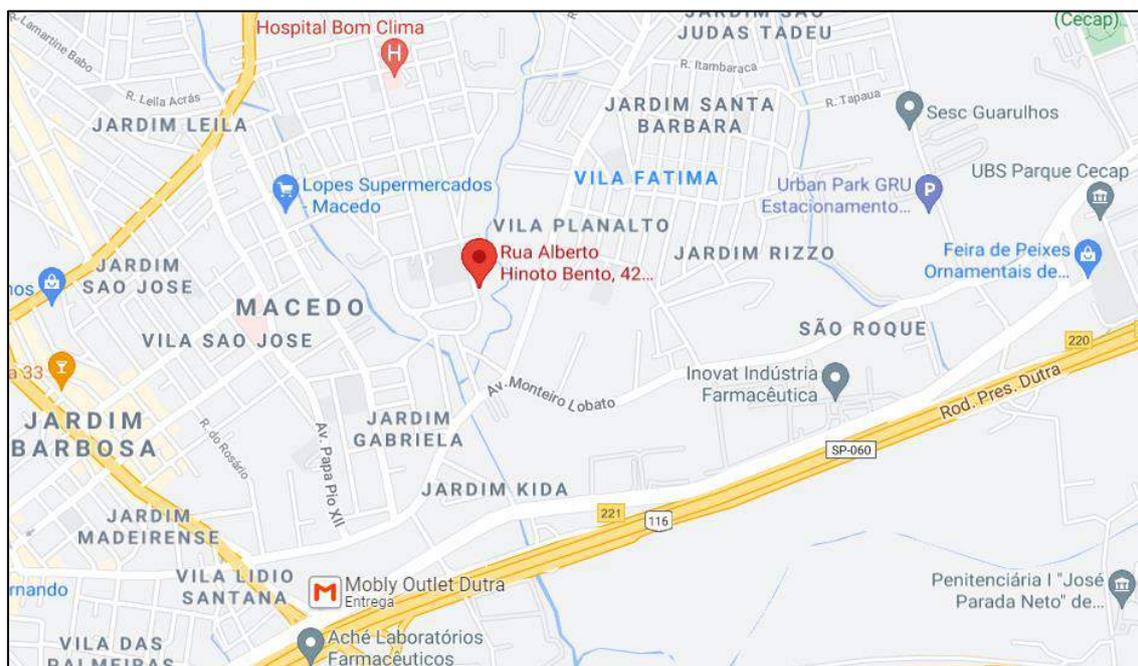


Figura 2: Demarcação aproximada do lote (Google, 2021)

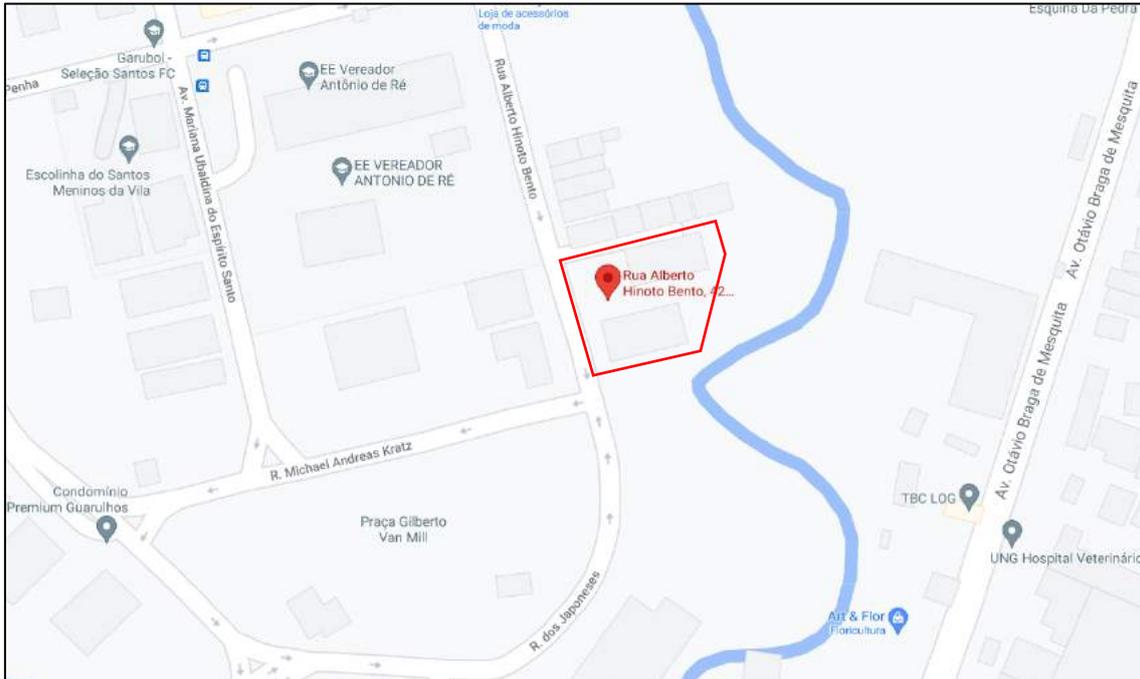


Figura 3: Fachada frontal do imóvel

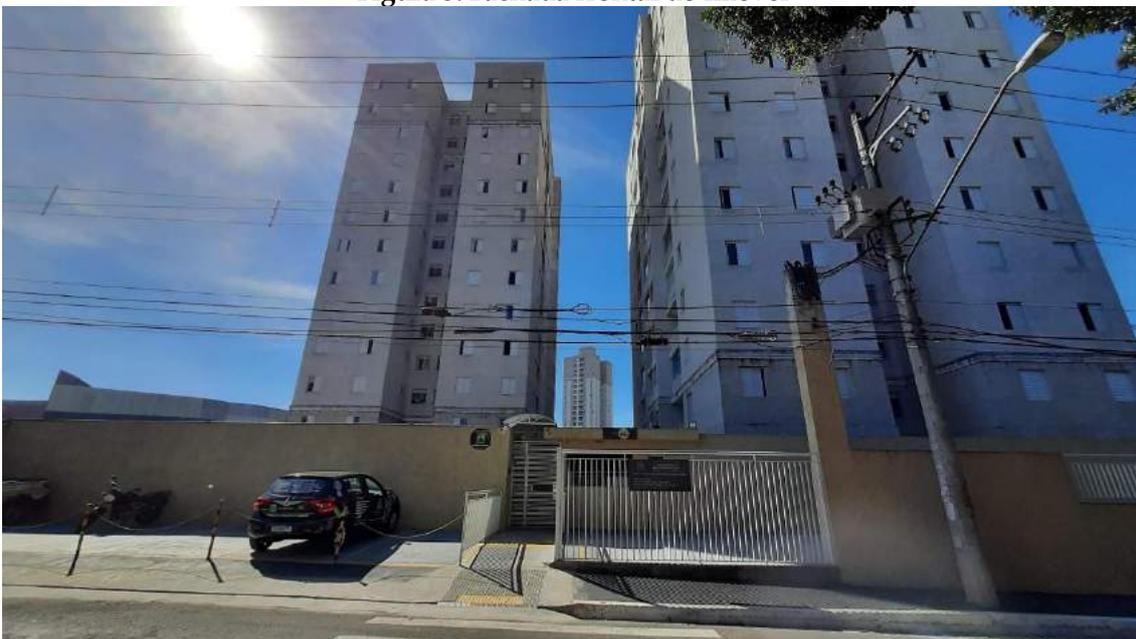


Figura 4: Rua Alberto Hinoto Bento sentido Rua da Penha



Figura 5: Rua Alberto Hinoto Bento sentido Rua dos Japanesees





2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO, ONDE O IMÓVEL SE SITUA

2.1.1. Geográficas

- Zona Noroeste da cidade de Guarulhos;
- Continuação da Rua dos Japoneses;
- Paralela a Rua Mariana Ubaldina do Espírito Santo;
- Transversal a Rua da Penha;
- Transversal a Rua Michael Andreas Kratz;
- Coordenadas GPS: 23°46'21.452"S; 46°51'34.883"O

2.1.2. Melhoramentos públicos

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia, internet e TV.

2.1.3. Sistema viário

- **Classificação viária:** local;
- Vias de veículos asfaltadas, com guias e sarjetas;
- Via de acesso: mão única;
- Calçadas pavimentadas;
- Postes com iluminação e cabeamento elétrico;
- Sinalização horizontal e vertical.

2.1.4. Equipamentos e serviços comunitários (raio de 2,0 km)

- Transporte coletivo (ponto de ônibus) ~500m;
- Escola infantil, fundamental e médio;
- Polícia Militar;
- Hospital / Pronto Socorro;



2.1.5. Potencial econômico e desenvolvimento

- Área de baixa vulnerabilidade social;
- Área de baixa densidade demográfica.

2.1.6. Referências importantes

- Próximo à Av. Paulo Faccini;
- Próximo à Rod. Presidente Dutra;

2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

2.2.1. Características físicas

- Lote predominantemente residencial;
- Formato trapezoidal;
- Topografia declive;
- Testada no nível do logradouro;
- Situação do empreendimento: meio de quadra;
- Meio urbano.

2.3. CARACTERÍSTICAS DAS VAGAS

2.3.1. Características construtivas

- Vagas cobertas
- Piso de concreto polido;
- Paredes em pintura PVA;
- Teto em pintura PVA;
- **Estado de conservação:** Necessidade de reparos simples a importantes¹.

¹ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 (IBAPE-SP)



• Áreas totais das vagas:

| PAV. | DADOS | | | ÁREA PRIVATIVA |
|-------|---------|-----------|---------|----------------|
| | Vaga n° | Matrícula | Tipo | m² |
| 1° SS | 37 | 138.735 | Dupla | 25,00 |
| 2° SS | 75 | 138.773 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 77 | 138.775 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 78 | 138.776 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 79 | 138.777 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 80 | 138.778 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 81 | 138.779 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 83 | 138.781 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 88 | 138.786 | Simples | 9,90 |
| 2° SS | 89 | 138.787 | Simples | 9,90 |

Fonte: fls. 39-104

3. ANÁLISE DOCUMENTAL

O Quadro 4 descreve a documentação básica necessária para análise do objeto avaliado.

Quadro 4: Lista de documentos disponibilizados

| Nº | Documento | Status |
|----|--------------------------------------|--------|
| 1 | Projeto aprovado em prefeitura | NÃO |
| 2 | Memorial descritivo | NÃO |
| 3 | Manual de Uso, Operação e Manutenção | NÃO |
| 4 | Carnê de IPTU do último ano | NÃO |
| 5 | Matrícula do imóvel | SIM |

3.1. MATRÍCULA DAS VAGAS

A seguir (Figura 6 a Figura 15) estão descritos os trechos das matrículas das vagas de garagem que traz as referências de suas respectivas dimensões, localização e registro.

Figura 6: Dados da vaga 75 na matrícula 138.773 (fls. 39).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.773 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 75

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 75 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m², área comum de 2,5382m², área total construída de 12,4382m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior)

Figura 7: Dados da vaga 77 na matrícula 138.775 (fls. 46).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.775 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 77

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 77 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 8: Dados da vaga 78 na matrícula 138.776 (fls. 53).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.776 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 78

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 78 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 9: Dados da vaga 79 na matrícula 138.777 (fls. 60).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.777 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 79

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 79 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 10: Dados da vaga 80 na matrícula 138.778 (fls. 67).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.778 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 80

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 80 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 11: Dados da vaga 81 na matrícula 138.779 (fls. 74).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.779 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 81

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 81 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 12: Dados da vaga 83 na matrícula 138.781 (fls. 81).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.781 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 83

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 83 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do “RESIDENCIAL VISTA BELLA”, situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 13: Dados da vaga 88 na matrícula 138.786 (fls. 88).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.786 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 88

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 88 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do "RESIDENCIAL VISTA BELLA", situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 14: Dados da vaga 89 na matrícula 138.787 (fls. 95).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 138.787 ficha 01 Guarulhos, 05 de março de 2012.

M. 64.376 - Vaga 89

Protocolo n.º. 307.558, em 10/02/2012. **IMÓVEL:** futura vaga de garagem n.º. 89 localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento do "RESIDENCIAL VISTA BELLA", situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 9,90m2, área comum de 2,5382m2, área total construída de 12,4382m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005097%, fração ideal no terreno de 2,26363m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 - (Área Maior).

Figura 15: Dados da vaga 37 na matrícula 138.735 (fls. 102).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-9

matrícula 138.735 ficha 01 Guarulhos, 10 de março de 2015.

IMÓVEL: Vaga dupla de garagem 37, localizada no 1º subsolo ou 2º pavimento, do "Residencial Vista Bella", situado na Rua Alberto Hinoto Bento, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, sem numeração oficial, na Vila Macedo, perímetro urbano deste Município, com área privativa de 25,00m2, área comum de 6,6381 m2, a área de vaga de garagem de 0,19m2, área total real de 31,8260m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,1287109%, fração ideal no terreno de 5,71624m2; estando o observador de frente para a entrada da vaga, confronta pela frente com a área de circulação, do lado direito com a vaga dupla 38, do lado esquerdo com a vaga dupla 36, e pelos fundos com área comum.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.41.13.0195.00.000 (área maior).



4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O signatário realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, ou seja, nos imóveis residenciais do próprio condomínio, verificando ofertas de venda, tratados pelo método clássico, procedendo as homogeneizações adequadas para o grupo avaliado.

Pelo fato de não haver ofertas de vagas de garagem a venda, coletou-se amostras de apartamentos a venda com 1 e 2 vagas, onde realizou-se o tratamento das amostras e verificação da diferença de preço por metro-quadrado.

4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A identificação exata do estado de conservação e características das vagas de garagem foram registradas fotograficamente e disposta no **Apêndice 1 - Relatório fotográfico**.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES - APTO 1 VAGA

Os fatores de homogeneização foram:

- Fator de fonte (F_f);
- Fator de transposição (F_t);
- Fator de área (F_a);
- Fator de vaga de garagem (F_{ev});
- Fator de equivalência (F_e).

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliado, consoante o Quadro 5.

Quadro 5 - Homogeneização das amostras pesquisadas

| Amostra | Dados Iniciais (R\$/m ²) | Matriz de Fatores | | | | Dados finais (R\$/ m ²) |
|---------|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | | F _f | F _t | F _a | F _e | |
| 1 | 4.600,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.140,00 |
| 2 | 4.615,38 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.153,85 |
| 3 | 5.846,15 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 4.209,23 |
| 4 | 4.923,08 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.430,77 |
| 5 | 5.538,46 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.984,62 |

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Média Aritmética | R\$ 4.383,69 / m ² |
|-------------------------|-------------------------------|

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Desvio Padrão S | R\$ 355,66 / m ² |
|------------------------|-----------------------------|

4.3. LIMITES DE CONFIANÇA

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\substack{máx. \\ mín.}} = X \bar{\mp} t_c \times \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras, n-1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,476.

Substituindo o modelo, temos:

$$X_{máx.} = R\$ \frac{4.511,01}{m^2}$$

$$X_{mín.} = R\$ \frac{4.256,37}{m^2}$$



4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

A amplitude de confiança $A = 254,64$, dividindo-a por 3, teremos 3 classes para valor de decisão, onde cada amostra que se enquadre no intervalo contribui com o acréscimo de um peso.

| | | |
|-----------|----------|----------|
| 1ª Classe | 4.256,37 | 4.341,25 |
| peso | 0 | |
| | | |
| 2ª Classe | 4.341,25 | 4.426,13 |
| peso | 0 | |
| | | |
| 3ª Classe | 4.426,13 | 4.511,01 |
| peso | 1 | |
| | | |
| soma peso | 2 | |

Para tomada de decisão considera-se a média ponderada dos valores que se enquadram na amostra em função do peso de cada classe, resultando no valor unitário do imóvel avaliado.

$$V_i = R\$ \frac{4.430,77}{m^2}$$

Portanto, em função da área construída de 65,00 m² do **imóvel com 1 vaga**, teremos:

$$V_i = R\$ 288.000,00$$



4.5. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES - APTO 2 VAGA

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliado, consoante o Quadro 6.

Quadro 6 - Homogeneização das amostras pesquisadas

| Amostra | Dados Iniciais (R\$/m ²) | Matriz de Fatores | | | | Dados finais (R\$/ m ²) |
|---------|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | | F _f | F _t | F _a | F _e | |
| 1 | 5.230,77 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.707,69 |
| 2 | 5.538,46 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 4.735,38 |

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Média Aritmética | R\$ 4.721,54 / m ² |
|------------------|-------------------------------|

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Desvio Padrão S | R\$ 19,58 / m ² |
|-----------------|----------------------------|

4.6. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Para tomada de decisão considera-se a média ponderada dos valores que se enquadram na amostra em função do peso de cada classe, resultando no valor unitário do imóvel avaliado.

$$V_i = R\$ \frac{4.721,54}{m^2}$$

Portanto, em função da área construída de 65,00 m² do **imóvel com 2 vagas**, teremos:

$$V_i = R\$ 306.900,00$$



4.7. VALOR DE VENDA DAS VAGAS DE GARAGEM

Pela diferença do valor de mercado dos imóveis com 1 e 2 vagas, obteve-se que a vaga padrão valorizou os imóveis em R\$ 18.900,00.

$$V_v = 306.900,00 - 288.000,00$$

$$V_v = 18.900,00$$

Considerando-se que a vaga padrão simples tem 9,90m², obteve-se o valor por metro-quadrado da vaga de garagem.

$$V_v/m^2 = \frac{1.909,09}{m^2}$$

Desta forma obteve-se o custo individual de cada uma das vagas avaliadas conforme Quadro 7.

Quadro 7 - Valor de venda das vagas de estacionamento

| Dados | | Área | | Valor da Vaga | | |
|-------|------|-----------|-----------|------------------------|----------------------|---------------|
| Pav. | Vaga | Matrícula | Matrícula | Área (m ²) | V(v/m ²) | V(v) |
| 1° SS | 37 | 138.735 | | 25,00 | 1.909,09 | R\$ 47.727,25 |
| 2° SS | 75 | 138.773 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 77 | 138.775 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 78 | 138.776 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 79 | 138.777 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 80 | 138.778 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 81 | 138.779 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 83 | 138.781 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 88 | 138.786 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |
| 2° SS | 89 | 138.787 | | 9,90 | 1.909,09 | R\$ 18.899,99 |



5. CONCLUSÃO

O objetivo deste trabalho foi avaliar a o valor de mercado das **vagas de veículos 37, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 88 e 89** do **Condomínio Vista Bella**, situado na **Rua Alberto Hinoto Bento, 42 - Macedo, Guarulhos - SP, 07197-140**, por meio dos critérios das normas técnicas ABNT vigentes descritas na seção 7 Referências.

De acordo com os estudos efetuados, conclui-se que o valor justo de mercado de venda das vagas objeto deste trabalho, considerando a data base de **julho de 2021** é de:

| Vaga | Matrícula | Tipo | Valor Venda |
|------|-----------|---------|---------------|
| 37 | 138.735 | Dupla | R\$ 47.750,00 |
| 75 | 138.773 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 77 | 138.775 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 78 | 138.776 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 79 | 138.777 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 80 | 138.778 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 81 | 138.779 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 83 | 138.781 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 88 | 138.786 | Simples | R\$ 18.900,00 |
| 89 | 138.787 | Simples | R\$ 18.900,00 |

Ressalta-se que o valor definido para a venda do imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valo pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isso não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes deste, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.



6. RESPOSTAS AOS QUESITOS

6.1. QUESITOS DO JUÍZO

Não foram elaborados quesitos pelo juízo.

6.2. QUESITOS DA REQUERENTE

Não foram elaborados quesitos pelo requerente.

6.3. QUESITOS DA REQUERIDA

Não foram elaborados quesitos pela requerida.

7. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 13752:** Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996. 8 p.

_____. **NBR 146532:** Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011. 54 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO-SP (IBAPE-SP). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.** São Paulo, 2017.

8. ANEXOS

8.1. APÊNDICE 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

8.2. APÊNDICE 2 – ANÚNCIOS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA



9. ENCERRAMENTO

Sem mais, dou por concluído este trabalho em 24 páginas mais anexos, assinada eletronicamente e datada para os fins a que se destina.

São Paulo, 18 de julho de 2021.

Eng.º Me. Marcus Vinícius Fernandes Grossi

CREA-SP N° 5063200520

Engenheiro Civil

Especialista em excelência construtiva e anomalias

Mestre em tecnologia de construção de edifícios

Membro da Associação Brasileira de Patologia das Construções ALCONPAT

Membro da Divisão de Patologia das Construções do Instituto de Engenharia



APÊNDICE 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



| | |
|---|-------------------------|
| Apêndice 1: Relatório Fotográfico | Data: 19.05.2021 |
| Processo 1006876-73.2014.8.26.0224 | Imóvel urbano |



Foto 1 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Ático

Local
Rua Alberto Hinoto Bento



Foto 2 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Rua Alberto Hinoto Bento



Foto 3 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Rua Alberto Hinoto Bento



Foto 4 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Rua Alberto Hinoto Bento

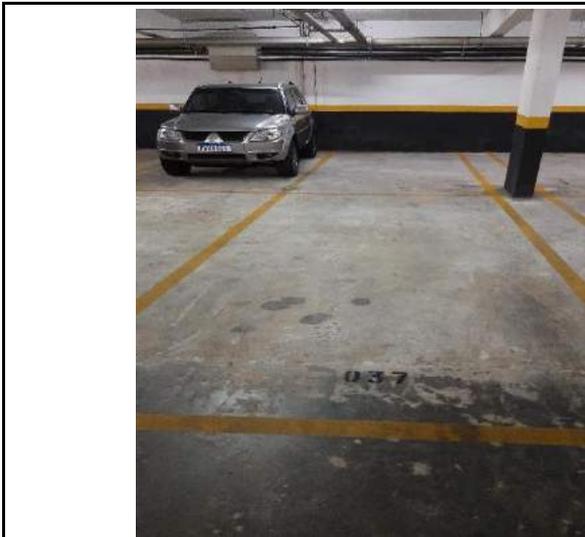


Foto 5 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
1º SS

Local
Estacionamento - Vaga 37

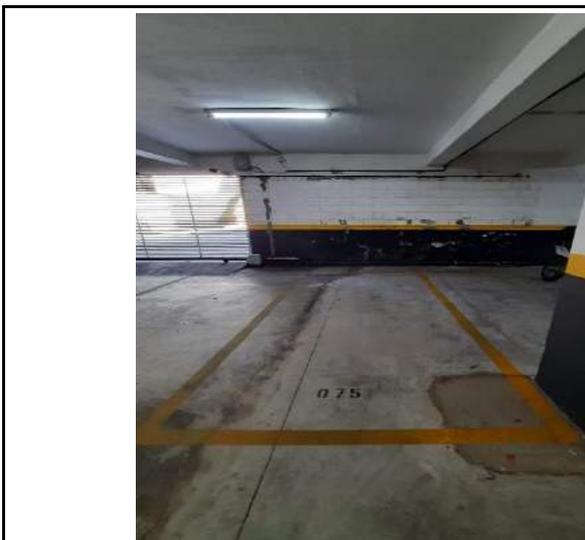


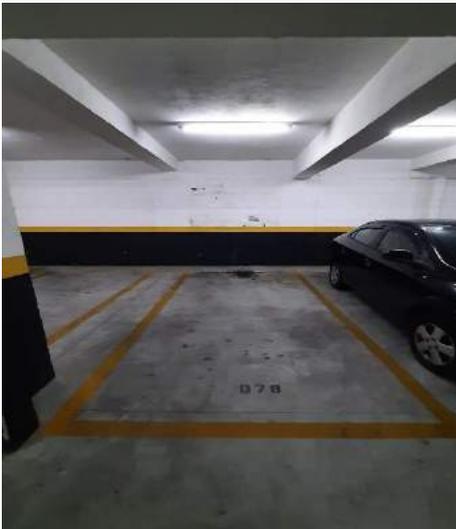
Foto 6 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
2º SS

Local
Estacionamento - Vaga 75



| | |
|---|---|
|  | Foto 7 - Vista de identificação do ambiente. |
| | Pavimento Térreo |
| | Local Estacionamento - Vaga 77 |

| | |
|--|---|
|  | Foto 8 - Vista de identificação do ambiente. |
| | Pavimento Térreo |
| | Local Estacionamento - Vaga 78 |

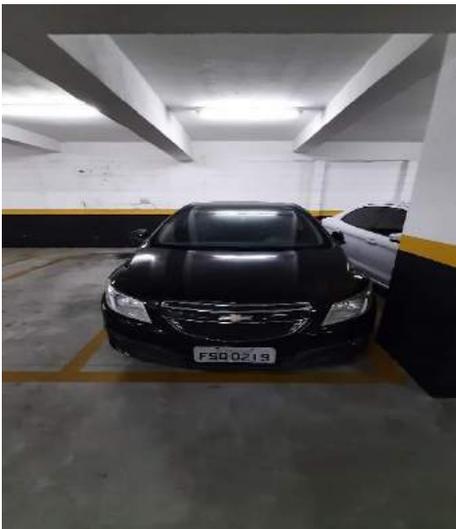
| | |
|---|---|
|  | Foto 9 - Vista de identificação do ambiente. |
| | Pavimento Térreo |
| | Local Estacionamento - Vaga 79 |



Foto 10 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Estacionamento - Vaga 79

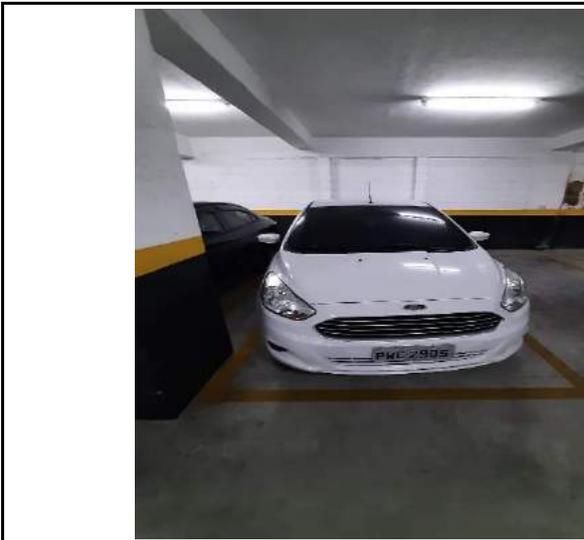


Foto 11 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Estacionamento - Vaga 80



Foto 12 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Estacionamento - Vaga 80

| | |
|--|---|
| | <p>Foto 13 - Vista de identificação do ambiente.</p> |
| | <p>Pavimento Térreo</p> |
| | <p>Local Estacionamento - Vaga 81</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Foto 14 - Vista de identificação do ambiente.</p> |
| | <p>Pavimento Térreo</p> |
| | <p>Local Estacionamento - Vaga 83</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Foto 15 - Vista de identificação do ambiente.</p> |
| | <p>Pavimento Térreo</p> |
| | <p>Local Estacionamento - Vaga 88</p> |



Foto 16 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Estacionamento - Vaga 88

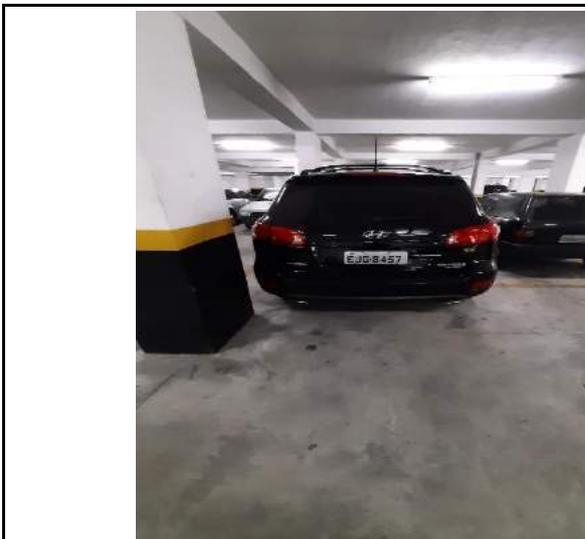


Foto 17 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Estacionamento - Vaga 89



Foto 18 - Vista de identificação do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Estacionamento - Vaga 89



APÊNDICE 2

ANÚNCIOS DE IMÓVEIS



Imóveis com 1 vaga

| Amostr a | Logradouro 2 | Preço m ² | Site |
|-------------|-----------------|----------------------|---|
| 1 | Vista Bella | R\$ 4.600,00 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-64m2-venda-RS299000-id-2518201765/ |
| 2 | Vista Bella | R\$ 4.615,38 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-67m2-venda-RS300000-id-2446563297/ |
| 3 | Vista Bella | R\$ 5.846,15 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-67m2-venda-RS300000-id-2502477589/ |
| 4 | Vista Bella | R\$ 4.923,08 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-65m2-venda-RS320000-id-2448982405/ |
| 5 | Vista Bella | R\$ 5.538,46 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-64m2-venda-RS360000-id-2500055003/ |

Imóveis com 2 vagas

| Amostr a | Logradouro o2 | Preço m ² | Site |
|-------------|------------------|----------------------|---|
| 1 | Vista Bella | R\$ 5.230,77 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2522968495/ |
| 2 | Vista Bella | R\$ 5.538,46 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-65m2-venda-RS360000-id-2473981196/ |

MENU

ANUNCIAR



19 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 64 m² por R\$ 299.000

Rua Alberto Hinoto Bento - Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 173831

64m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento no vista bella com 3 dorm e 64m, Macedo - Guarulhos



VENDA DE APARTAMENTO GUARULHOS - MACEDO

Centro Guarulhos (Ótima Localização);

3 quartos sendo uma suíte;

1 vaga fixa e coberta;

64,5 m2 de Área Privativa;

Área de lazer com churrasqueira, piscina, playground, salão de

COMPRA

R\$ 299.000

Condomínio

R\$ 488

IPTU

R\$ 720

ANUNCIANTE

USUÁRIO NEWCORE



Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

MENU

ANUNCIAR



17 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 67 m² por R\$ 300.000

Rua Alberto Hinoto Bento - Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP0735

67m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios (1 suíte) - Macedo - Guarulhos/SP



Apartamento no condomínio Vista Bella Florenza!!!

Contendo: 3 dormitórios ;

1 suíte;

67 metros;

1 vaga de garagem.

Último andar;

Sacada Grill

COMPRA

R\$ 300.000

Condomínio

R\$ 420

IPTU

R\$ 63

ANUNCIANTE

Ricardo Imóveis - LTDA EPP



Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)

Quero mais informações

(11) 244

[VER TELEFONE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

MENU

ANUNCIAR



36 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 67 m² por R\$ 380.000

Rua Alberto Hinoto Bento - Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1QSK88L

67m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento Venda 67m2, 3 dorms, na Praça das Pedras, Macedo, Guarulhos



O Condomínio Vista Bella é apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado à Rua Alberto Hinoto Bento, Macedo, em Guarulhos. É bem localizado, próximo a pontos de interesse, tais como, Escola Antônio de Ré, Escola Francisca B. Trindade, Faculdades Integradas Torricelli (FIT), Escola Crispiniano Soares, Escola Valdivino de Castro Pereira e Museu História Municipal Guarulhos. Proximidade com Supermercado Lopes e "X", terminal de ônibus com trajeto direto para metrô Santana. Aqui você poderá encontrar imóveis de 54 a 84m² de área com 2 a 3 quartos e até 1 vaga de garagem.

COMPRA

R\$
380.000

Condomínio **R\$**
450

IPTU **R\$ 57**

ANUNCIANTE

GET Imóveis

LOGO
INDISPONÍVEL

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

Entendi

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

MENU

ANUNCIAR



22 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 320.000

Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP0394

65m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 65 m² por R\$ 320.000,00 - Macedo - Guarulhos/SP



Sala 02 ambientes, as conjugada, 1 dorm planejado. Bom acabamento, Portaria 24 hs, Lazer completo.

Boa localização com acesso fácil e rápido à Rodovia presidente Dutra, Monteiro Lobato, Otávio Braga de Mesquita.

Transporte Público. -

Ler mais

COMPRA

R\$ 320.000

Condomínio

R\$ 449

IPTU

R\$ 63

ANUNCIANTE

MD Coelho Negócios Imobiliários


[Contato por WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

(11) 475

[VER TELEFONE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

MENU

ANUNCIAR



17 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 64 m² por R\$ 360.000

Rua Alberto Hinoto Bento, 43 - Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP2375

64m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Guarulhos - Apartamento Padrão - Macedo



Oportunidade no Condomínio Vista Bella

64m², 03 dormitórios sendo 01 suíte e 01 vaga de garagem

Sala dois ambientes

Sacada grill

Box de vidro nos banheiros

Área de lazer com churrasqueira, piscina, playground, salão de festas, salão de jogos, academia, brinquedoteca.

COMPRA

R\$ 360.000

Condomínio

R\$ 390

IPTU

R\$ 61

ANUNCIANTE

Imobiliária Monte Sião



Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

(11) 338

[VER TELEFONE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

MENU

ANUNCIAR



14 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 340.000

Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP00371

65m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

GUARULHOS - Apartamento Padrão - MACEDO



Venda de Apartamento no condomínio Vista Bella, no Macedo, Guarulhos.

São 65m², com 3 dorms, 1 suíte, varanda, 1 vaga de garagem coberta, apto no 8º andar.

Condomínio com lazer completo, apenas 2 torres, e 2 subsolos de garagem.

Agende sua visita e mande sua proposta!

COMPRA

R\$ 340.000

Condomínio

R\$ 415

IPTU

R\$ 62

ANUNCIANTE

romanoesouzaimoveis

LOGO
INDISPONÍVEL

Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#)**(11) 953****VER TELEFONE**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

MENU

ANUNCIAR



20 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 360.000

Rua Alberto Hinoto Bento, 39 - Macedo, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP2125

65m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 65 m² por R\$ 360.000,00 - Macedo - Guarulhos/SP



Referência: AP2125

Apartamento condomínio Vista Bela Macedo com 65 m² com 1 suite, varanda com churrasqueira e sala com rack e sofá, cozinha com fogão geladeira exaustor, o condomínio com lazer, salão de festa academia, piscina adulto e infantil e churrasqueira.

COMPRA

R\$ 360.000

Condomínio

R\$ 370

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

VIABILIZA IMOVEIS

LOGO
INDISPONÍVEL

Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

Quero mais

informações

(11) 360

[VER](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi