

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1003615-06.2014.8.26.0223
Classe – Assunto : Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais
Requerente : Condomínio Edifício Hermon
Requerido : Claudio Tadeu De Assunção

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869, e CNAI n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls. 218), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ÍNDICE ANALÍTICO

1	OBJETIVO DO TRABALHO	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	Localização	4
2.2	Características da Região	5
2.3	Características do Imóvel Avaliado	5
2.4	Área Construída	6
2.5	Estado de Conservação.....	6
3	AVALIAÇÃO	8
3.1	Metodologia Adotada.....	8
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	10
3.3	Especificação da Avaliação	12
4	CONCLUSÃO.....	13
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	20
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	21



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Hermon, situado à Rua Amazonas, 68, no Bairro João Batista Julião, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 215/217 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 69.637 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 10/02/2022, às 11:00 horas, e fui acompanhada pelo Sr. Ailton – porteiro.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Rua Amazonas nº 68, apartamento 53, do Edifício Hermon, Bairro João Batista Julião, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Amazonas, Rua Acre, Rua José Inácio Corrêa e Rua São Paulo.

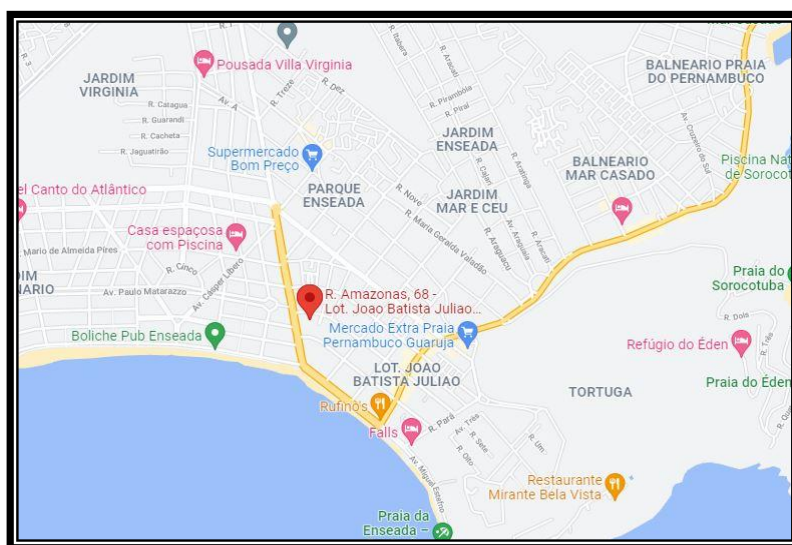


Figura 1 – Planta de Localização

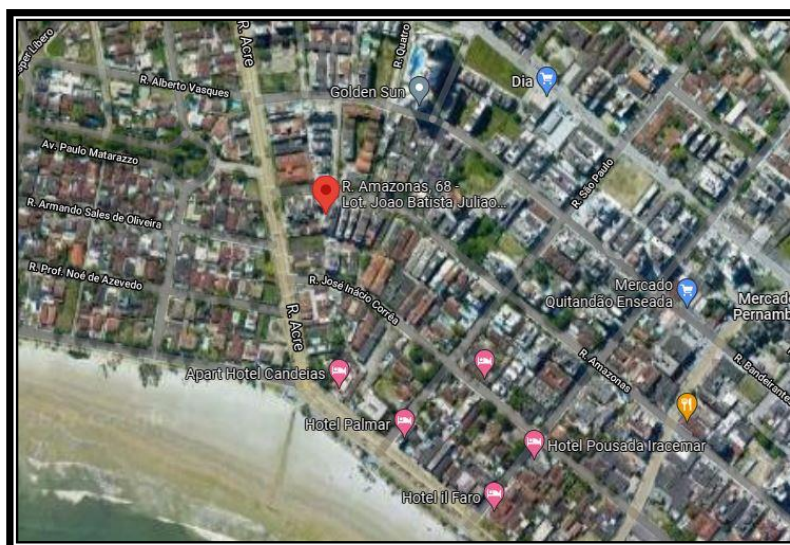


Figura 2 – Imagem de Satélite

Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o João Batista Julião, próximo a praia da Enseada.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício Hermon, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções. O condomínio é formado por um único edifício, composto por um pavimento térreo onde estão localizadas as vagas de garagem, a área de lazer (uma piscina e churrasqueira) e um hall de entrada com dois elevadores, cinco andares, quatro andares contendo sete apartamentos por andar, e o quinto andar com três coberturas penthouse, totalizando trinta e uma unidades.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pastilha, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto.

O imóvel avaliado é uma cobertura tipo penthouse, com vista mar, localizado no 5º andar do Edifício Hermon, composto por uma cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de serviço, um banheiro social, uma suíte, dois quartos, uma sala, sacada, área externa com piscina e duas vaga de garagem coletiva. O imóvel encontra-se sem acabamentos, em fase de obra, conforme fotos no item 5.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O Apartamento possui os seguintes acabamentos:

Sala – Piso: no contrapiso; Paredes: pintura.

Cozinha e área de serviço – Piso: no contrapiso; Paredes: sem revestimentos e sem nenhum tipo de acabamentos.

Dormitórios – Piso: no contrapiso; Paredes: pintura.

Sacada: Piso: no contrapiso; Paredes: sem revestimentos, apenas com guarda-corpo.

Banheiros – Piso: no contrapiso; Paredes: sem revestimentos e sem nenhum tipo de acabamentos.

Área externa – Piso: no contrapiso; Paredes: sem revestimentos e sem nenhum tipo de acabamentos; Piscina: em fibra e sem acabamento em volta; Paredes: sem revestimentos, apenas com o guarda-corpo.

2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o imóvel avaliado possui as seguintes áreas:

Área Útil Total = 224,22 m².

Área Comum = 100,43 m².

Área Construída = 324,65 m².

Fração Ideal = 5,90%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Hermon e o apartamento avaliado encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 30 (trinta) anos e a vida útil remanescente é de 30 (trinta) anos.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado será classificado como: **e) necessitando de reparo simples**, como acabamentos e revestimentos, cujo sistema estrutural está preservado, alvenarias e lajes em regular estado.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais" item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k) da tabela de Ross-Heideckf abaixo:

Tabela 1 - Ross-Heideck -

Depreciação Física - Fator "k" – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e NBR 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m2

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	224	-	-	R\$ 585,99	-	0,610	-	2	-	-
Amostra 1	R\$ 850.000,00	220	R\$ 3.863,64	0,90	R\$ 585,99	1,0000	0,687	0,8867	2	0,9990	R\$ 3.080,21
Amostra 2	R\$ 800.000,00	326	R\$ 2.453,99	0,90	R\$ 585,99	1,0000	0,687	0,8867	3	0,9984	R\$ 1.955,15
Amostra 3	R\$ 900.000,00	283	R\$ 3.180,21	0,90	R\$ 585,99	1,0000	0,687	0,8867	2	1,0107	R\$ 2.564,89
Amostra 4	R\$ 680.000,00	220	R\$ 3.090,91	0,90	R\$ 585,99	1,0000	0,687	0,8867	2	0,9990	R\$ 2.464,17
Amostra 5	R\$ 700.000,00	200	R\$ 3.500,00	0,90	R\$ 585,99	1,0000	0,687	0,8867	2	0,9939	R\$ 2.775,95
Amostra 6	R\$ 600.000,00	180	R\$ 3.333,33	0,90	R\$ 585,99	1,0000	0,687	0,8867	2	0,9877	R\$ 2.627,24
									Média		R\$ 2.577,93
									Limite superior +30%		R\$ 3.351,31
									Limite inferior -30%		R\$ 1.804,55
									Amostras fora da média:		0
									Desvio Padrão		R\$ 372,80
									Intervalo de Confiança (80%)		R\$ 2.772,98
R\$ 2.382,89											

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 2.577,93/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$ 2.382,89/m²

Máximo: R\$ 2.772,98/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 2.577,93/m²**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 224,22\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.577,93/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 578.023,46$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 578.000,00
(quinhentos e setenta e oito mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício Hermon, localizado na Rua Amazonas, 68, apto nº 53, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 578.000,00 (quinhentos e setenta e oito mil reais)** válido para o mês de **fevereiro de 2022**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 534.000,00 (quinhentos e trinta e quatro mil reais) à R\$ 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais), para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

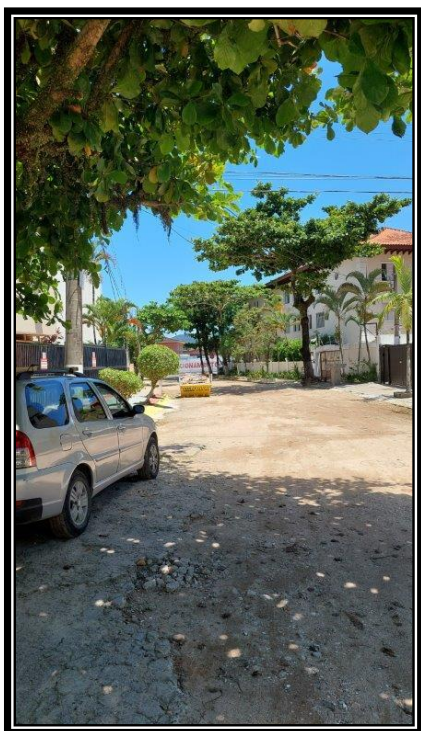


Figura 3 – Vista da Rua

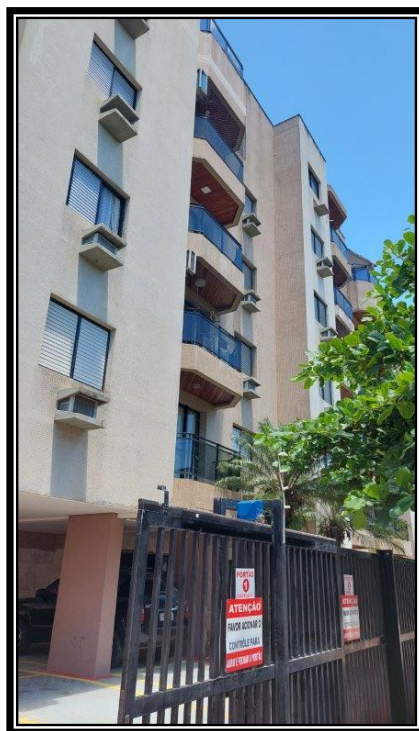


Figura 4 – Edifício

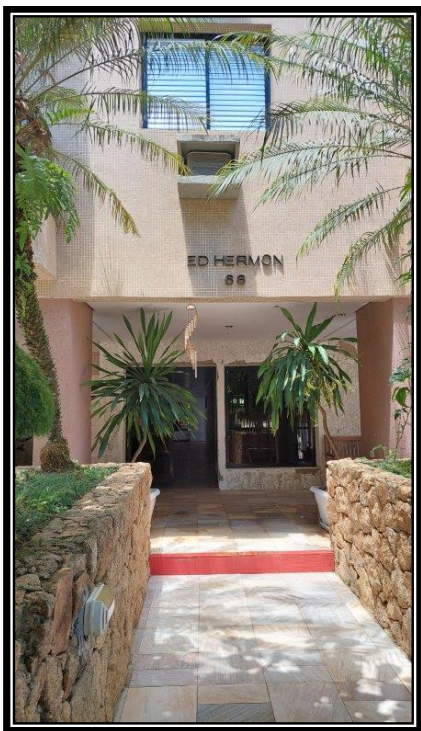


Figura 5 – Entrada do Edifício



Figura 6 – Lateral do Edifício

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 7 – Garagem

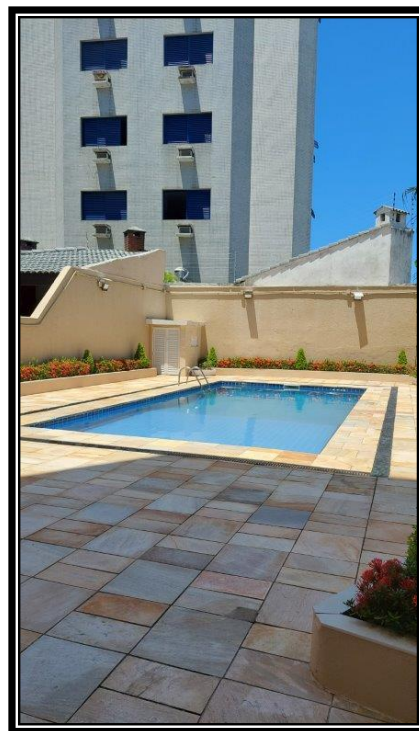


Figura 8 – Piscina do Edifício



Figura 9 – Churrasqueira do Edifício



Figura 10 – Elevador do Edifício

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. R. de S.'

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

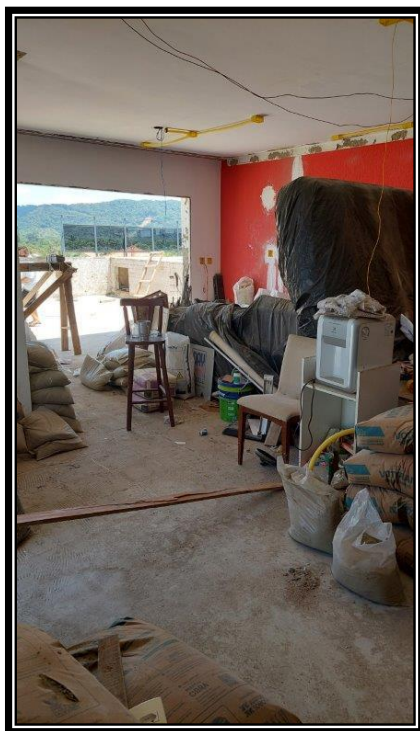


Figura 11 – Sala



Figura 12 – Sala

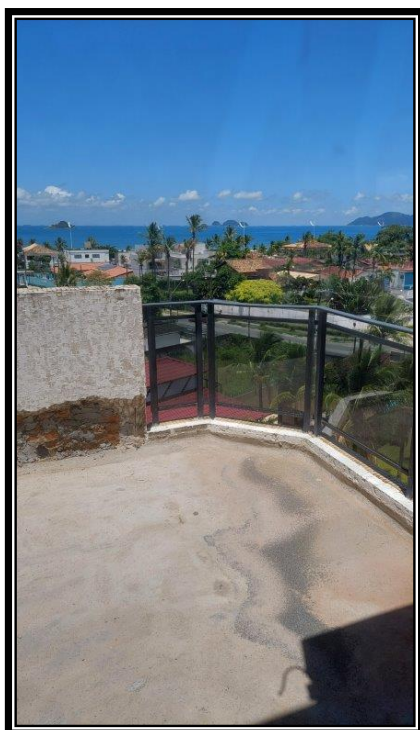


Figura 13 – Sacada

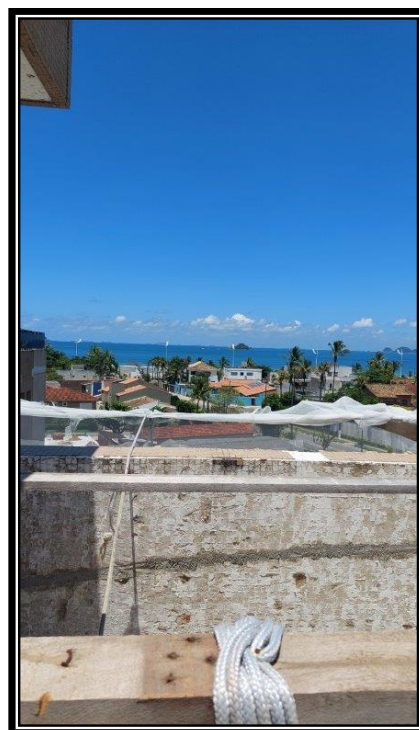


Figura 14 – Vista

8

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 15 – Cozinha

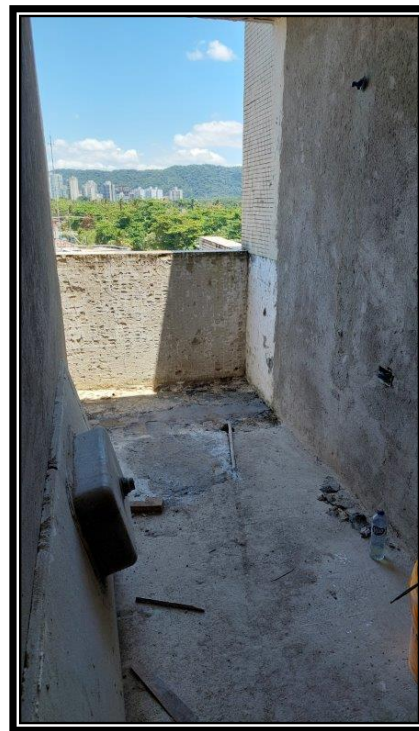


Figura 16 – Área de Serviço

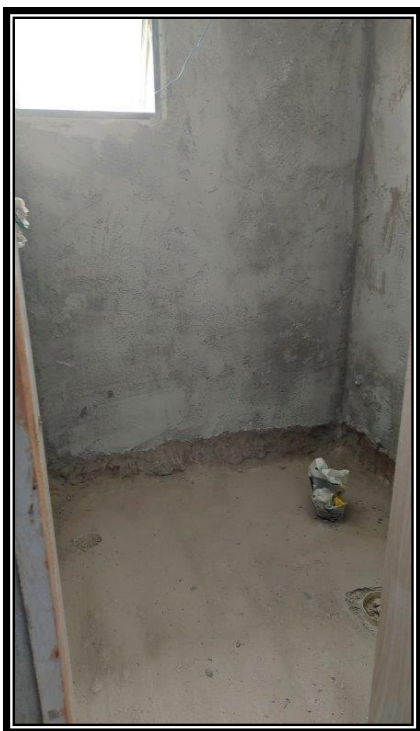


Figura 17 – Banheiro de serviço

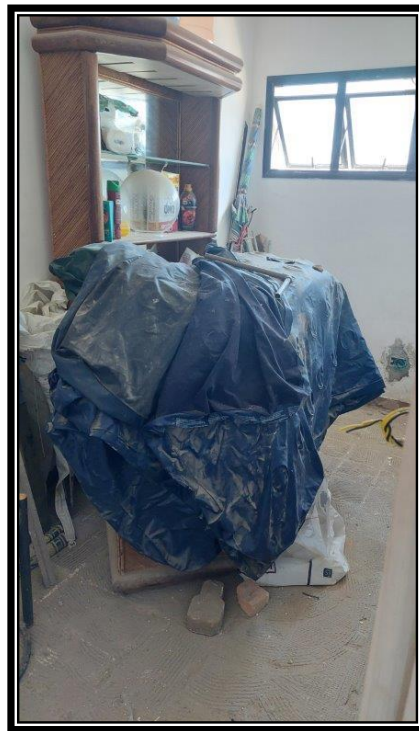


Figura 18 – Quarto de serviço

8

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 19 – Suíte



Figura 20 – Banheiro Suíte



Figura 21 – Quarto 1

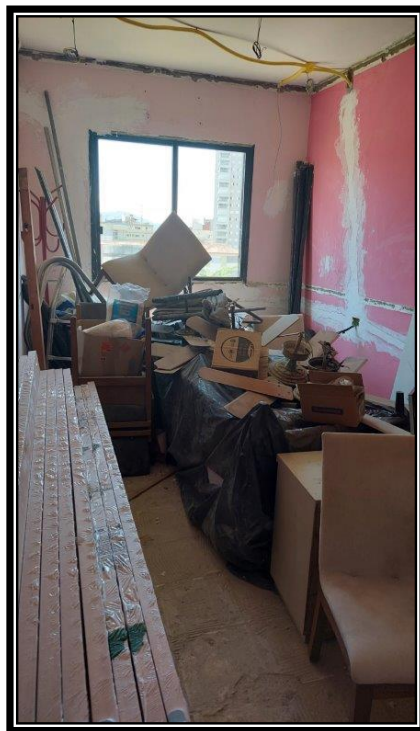


Figura 22 – Quarto 2

Handwritten signature in blue ink.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

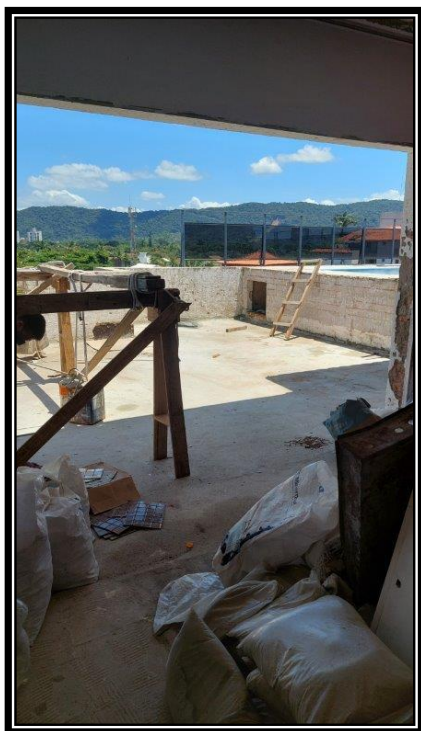


Figura 23 – Área Externa

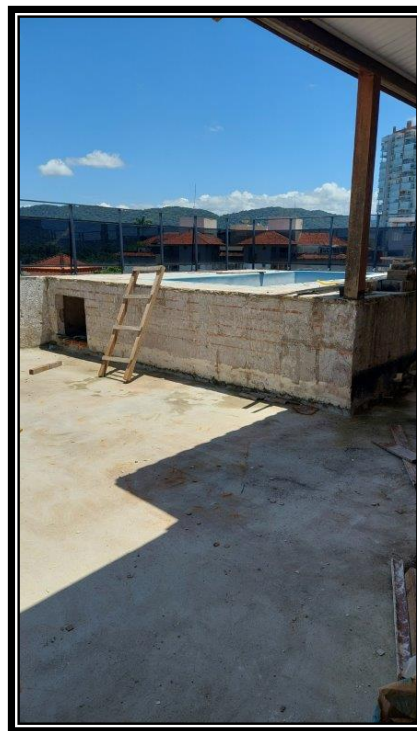


Figura 24 – Área Externa



Figura 25 – Piscina

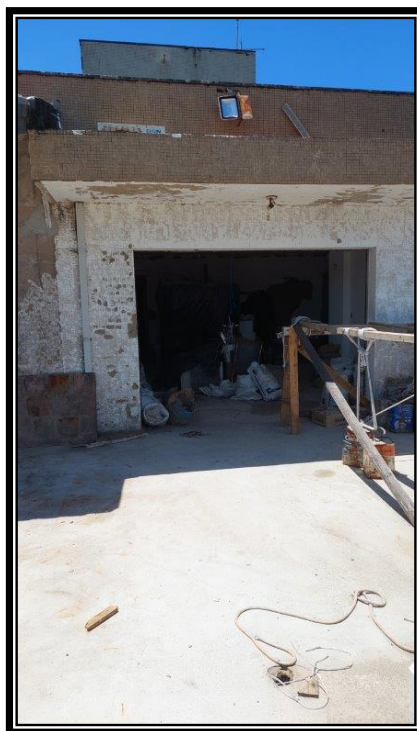


Figura 26 – Área Externa

g.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer Técnico, que possui 20 (vinte) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas – pág. 21 e 22;

Santos, 14 de fevereiro de 2022.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Amazonas - Enseda

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770

Cód. CO0422

Data: 11/02/2022

Valor: R\$ 850.000,00

Área Útil: 220 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Cobertura Penthouse com 3 dormitórios sendo 1 suíte mais dependência de empregada, 3 banheiros, sala para 2 ambientes com acesso a área da piscina, ar-condicionado, cozinha com armários planejados, 220 metros quadrados de área útil, 1 vaga na garagem (outras opções www.veranoimoveis.com). Prédio com 5 andares, sendo 6 apartamentos por andar, lazer (Piscina e Churrasqueira), 2 elevadores, fachada em pastilhas, portões automáticos e monitoramento por câmeras de segurança

Elemento 2

Local: Rua Amazonas - Enseda

Fonte: Marcela Imóveis – tel. (13) 3359-3170

Cód. CO0128

Data: 11/02/2022

Valor: R\$ 800.000,00

Área Útil: 326 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 3

Característica do anúncio: Cobertura exclusiva, enorme, arejada, toda climatizada, amplo terraço com vista ao mar, churrasqueira e piscina, living para 03 ambientes, 3 suítes com terraço, banheiro social, dependência para empregada e 3 vagas de garagem! Prédio com piscina e churrasqueira.

Elemento 3

Local: Rua Amazonas - Enseda

Fonte: Praias Imobiliária – tel. (13) 3398-4000

Cód. 50274

Data: 11/02/2022

Valor: R\$ 900.000,00

Área Útil: 283 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Cobertura duplex na Região Restaurantes, com piscina e churrasqueira, 3 dormitórios, sendo 1 suíte com varanda, sala 3 ambientes com terraço gourmet, ar-condicionado na sala e quartos, cozinha com armários, 3 banheiros, wc de empregada, área de serviço e 2 vagas de garagem. Prédio com churrasqueira, elevador, interfone.

Elemento 4

Local: Rua Amazonas - Enseada

Fonte: Attila Consultoria – tel. (13) 3329-2500

Cód. 2422

Data: 11/02/2022

Valor: R\$ 680.000,00

Área Útil: 220 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Cobertura duplex decorada, com vista para o mar, localizada na Enseada, a 200mts praia. 3 dormitórios, sendo 2 suítes, 2 salas, cozinha com armários planejados, área de serviço + dependências de empregada completa. Terraço com piscina, churrasqueira com bancada de apoio. Prédio com elevador, 2 vagas de garagem.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 5

Local: Rua Amazonas - Enseada

Fonte: Iguatema Imóveis – tel. (13) 3398-9000

Cód. CO0025

Data: 11/02/2022

Valor: R\$ 700.000,00

Área Útil: 200 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento de cobertura localizado na praia da Enseada, região do Ruffinos. 3 dormitórios com armários, sendo 1 suíte. Sala para 2 ambientes com terraço gourmet, banheiro social e 2 lavabos. Sala no pavimento superior totalmente integrada com a área gourmet. Cozinha com armários, dependência de empregada e área de serviço com wc.; Lazer no imóvel: Solarium e churrasqueira. 2 vagas e lazer: Solarium, churrasqueira e salão de jogos.

Elemento 6

Local: Bairro João Batista Julião - Enseada

Fonte: Praias Imóveis – tel. (13) 398-4000

Cód. 73495

Data: 11/02/2022

Valor: R\$ 600.000,00

Área Útil: 180 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Cobertura Duplex na Região Brunella, vista para o mar, mobiliado, 180m² de área útil, 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 1dorm. reversível, sala 2 ambientes, armário embutido, cozinha planejada, WC de empregada, ar-condicionado, e 1 vaga de garagem. Prédio com 5 andares, 1 elevador, interfone, portões automáticos.

