



**XIX COBREAP | Foz do Iguaçu**

**INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS**

**CONGRESSO BRASILEIRO DE  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

**21 a 25 agosto de 2017**

Hotel Mabu Thermas Grand Resort  
Foz do Iguaçu / PR / Brasil

## **CRITÉRIO DESCOMPLICADO PARA ENQUADRAMENTO DE PADRÕES DE APARTAMENTOS**

**JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES**

**NELSON ROBERTO PEREIRA ALONSO**



*O Conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade dos seus autores.*



**TRABALHO DE AVALIAÇÃO  
CRITÉRIO DESCOMPLICADO PARA ENQUADRAMENTO DE PADRÕES DE  
APARTAMENTOS**

O profissional de avaliações pode arbitrar o padrão de acordo com sua experiência profissional ou pode também justificá-lo. O objetivo deste trabalho é fornecer um critério descomplicado para enquadramento do padrão de apartamentos a partir do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

***Apartamento, Padrão, Atributos***

## **CRITÉRIO DESCOMPLICADO PARA ENQUADRAMENTO DE PADRÕES DE APARTAMENTOS**

### **Padrões**

Os imóveis urbanos a serem avaliados se enquadram em duas classes principais: os residenciais e os comerciais; os residenciais, por sua vez, se dividem em dois grandes grupos: as casas e os apartamentos; quanto aos apartamentos, são usualmente subdivididos em diversos padrões de acordo com suas características construtivas e detalhes de acabamento. De um modo geral são os padrões, em ordem decrescente:

- Luxo
- Fino
- Superior com elevador
- Superior sem elevador
- Médio com elevador
- Médio sem elevador
- Simples com elevador
- Simples sem elevador
- Econômico

As características dos vários padrões foram objeto de alentado e minucioso trabalho pioneiro do Eng<sup>o</sup> João Ruy Canteiro, publicado pela Editora PINI na década de 1980, válido porém para a cidade de São Paulo; foram também criteriosamente abordados pela Comissão de Peritos eleitos para a redação das “NORMAS GERAIS PARA LAUDOS E AVALIAÇÕES EM DESAPROPRIAÇÕES” em artigo publicado no N<sup>o</sup> 327 da REVISTA ENGENHARIA e nos trabalhos posteriores do IBAPE/SP denominados “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA” e “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

A leitura e estudo do livro do Eng. Canteiro permite adquirir certa noção histórica da evolução qualitativa e quantitativa das características construtivas das benfeitorias. Naquele livro o autor descrevia os vários padrões construtivos das edificações, dentre eles o de um apartamento fino:

#### ***“Apartamento fino – Ap-3***

*Os prédios de apartamentos finos, construídos geralmente com mais de quatro pavimentos, com conjuntos autônomos abrangendo área média com mais ou menos 150 m<sup>2</sup>, apresentam suas fachadas tratadas com preocupação arquitetônica e condizentes com a natureza do bairro.*

*Mais modernamente revestidas com litocerâmica, pastilhas ou outros revestimentos mais sofisticados, são identificados, também, por acabamentos internos finos, e esmerados, que assim se caracterizam: assoalhos de tábuas ou tacos de ipê, no “living” e salas principais, e de peroba nos dormitórios; pisos de granito basáltico, granilite, pastilhas, cerâmicas comuns ou vitrificados na cozinha, copa, despensa, quarto de banho, WC de empregados e área de serviços; barras de azulejos de cor ou granilite nos compartimentos sanitários e de azulejos brancos da melhor qualidade, até o teto, na copa e na cozinha; esquadrias de cabriúva, sucupira, imbuia ou de madeiras equivalentes; armários revestidos, com gaveteiros e portas em padrão cerejeira; persianas projetáveis de alumínio ou de enrolar comuns; vidros fumê no “living”; caixilhos de correr; aparelhos sanitários completos, de fina qualidade, pia da cozinha e armários revestidos em fórmica com tampo de aço inoxidável; triturador de detritos; exaustor com mini coifa; pintura a óleo batido ou tinta plástica sobre massa-corrída, látex, nas peças principais, e à têmpera nas secundárias; em geral todos caixilhos de alumínio; rodapés e batentes também, geralmente de alumínio; luminárias artísticas.*

*As fundações do prédio em geral, por meio de estaqueamento de estacas de concreto pré-moldadas e com vigas baldrames. Estruturas de concreto armado. Dois elevadores com cabinas 1,60 m x 1,90 m e caixas de escada para desenvolvimento de lances com aproximadamente 1,20 m de largura. Os prédios comportam em geral, dois apartamentos por*

*andar. A entrada principal com acabamentos mais esmerado e requintado, é decorada e possui pisos nobres, muitas vezes em granito verde Ubatuba e lambris de madeiras raras. ”*

De outro lado o IBAPE/SP, que forma periodicamente comissões de trabalho constituídas por sócios profissionais expoentes na região, elaborou trabalhos atinentes à matéria com textos condizentes à realidade do mercado imobiliário da Capital de São Paulo, sendo o pioneiro conhecido como “Edificações Valores de Vendas”. Em seu último trabalho, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” datado de 2011 e ora em fase de atualização, constam os seguintes padrões de apartamentos:

### 1.3.3 - Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



#### 1.3.4 – Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suite), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

**Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

**Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

**Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



### 1.3.5 – Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.

**Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.

**Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

**Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

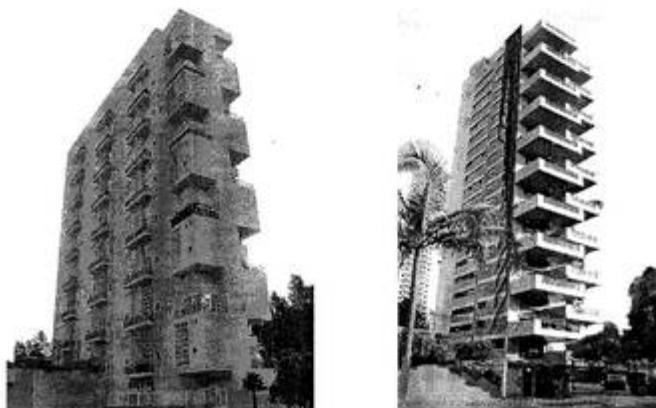


### 1.3.6 – Padrão Luxo

Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejados, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com "closet", sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueira e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



Além disso, o estudo do IBAPE/SP determina, para cada padrão, limites de valores, mínimo, médio e máximo. Por exemplo, para apartamento padrão superior é proposto:

PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
		Mínimo	Médio	Máximo
Superior	Sem elevador	-		+
	Com elevador	-		+

O enquadramento dos apartamentos em seus padrões corretos é condição necessária para aplicação dos métodos de avaliação previstos normativamente.

### Métodos de Avaliação

Atualmente os métodos mais utilizados na avaliação de benfeitorias urbanas são o da quantificação do custo e o comparativo direto de custo.

#### Método da Quantificação do Custo

É utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, sempre com citação das fontes consultadas.

#### Por Custo Unitário de Construção

Usado quase que exclusivamente por avaliadores já com alguma experiência e quando a estimativa dos custos unitários deve ser obtida rapidamente. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos e trabalhos

publicados em revistas técnicas. No primeiro caso, o perito avaliador inicialmente determina os custos unitários por metro quadrado dos vários grupos e padrões de construções, obtidos dividindo-se o custo total de uma obra com estrutura e acabamentos similares e recentemente concluída pela sua área total construída. No segundo caso, os custos unitários são fornecidos por estudos publicados em revistas técnicas, sobressaindo aqueles calculados mensalmente pela Editora Pini e pelo Sinduscon.

### **Custos Unitários Pini**

Mensalmente a revista CONSTRUÇÃO da Editora Pini publica os custos unitários de edificações. Além dos custos unitários constam na tabela as porcentagens de cada etapa construtiva o que facilita, por exemplo, a avaliação de uma obra inacabada.

Para ilustração é reproduzida a tabela de Custos Unitários Pini de Edificações referente ao mês de Março de 2017 (última publicada por ocasião da elaboração do presente trabalho) e válida para São Paulo em seus respectivos padrões construtivos:

<b>Habitacional</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Habitacional</b>
Prédio com elevador	Prédio com elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador
Fino	Médio alto	Médio	Médio	Popular
R\$ 1.685,38	R\$ 1.483,42	R\$ 1.430,81	R\$ 927,718	R\$ 1.220,76

Segundo esta publicação, nestes unitários não são considerados a taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas) e os seguintes itens que devem ser orçados conforme o projeto: projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimento de terra, fundações especiais, ar-condicionado, aquecedores e paisagismo; na etapa de infraestrutura são considerados somente os serviços referentes a execução de vigas baldrames, travamentos e blocos de apoio. Na estimativa de preço de prédios, os custos unitários devem ser aplicados ao total da área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc.).

Por sua vez os custos unitários Pini se originam de orçamentos desenvolvidos em base a projetos com as seguintes características básicas:

#### **Prédio Habitacional com elevador fino**

29 Pavimentos

Área construída total de 18.900,00 m<sup>2</sup>;

Alvenaria de tijolos cerâmicos;

Vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens;

Pisos das áreas comuns revestidos com granilite;

Hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore;

Fachada em argamassa pré-fabricada imitação travertino;

Cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.

#### **Prédio com Elevador Padrão Médio Alto**

Área construída total de 13.478,64 m<sup>2</sup>;

Alvenaria de elevação com blocos de concreto;

Janelas de alumínio e portas de madeira;

Fachada revestida com placas cerâmicas;

Cobertura da laje com telha de fibrocimento.

#### **Edifício Residencial**

19 Pavimentos

Área construída total de 7.373,66 m<sup>2</sup>;

Alvenaria de elevação com blocos de concreto;

Caixilhos de alumínio

Fachada com argamassa;

Pintura látex e textura;

Laje com cobertura de telhas de fibrocimento.

#### **Edifício Residencial**

4 Pavimentos

Área construída total de 1.662,50 m<sup>2</sup>;

Alvenaria de elevação com blocos de concreto;

Caixilhos de alumínio;

Entrada social com placas de mármore;

*Pisos das áreas comuns revestidos com granilite;*

*Fachada com pastilhas de porcelana;*

*Cobertura com telhas de fibrocimento.*

#### **Edifício Residencial**

##### **4 Pavimentos**

*Área construída total de 638,00 m<sup>2</sup>;*

*Alvenaria de elevação com blocos de concreto;*

*Caixilhos de ferro com pintura esmalte;*

*Pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada;*

*Cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.*

Quando a construção em avaliação é semelhante em área, acomodações, qualidades e quantidades a um determinado padrão do tipo tabelado, os resultados obtidos através do método do custo de reprodução são bastante acertados. O custo unitário determinado é então multiplicado pela área (m<sup>2</sup>) da construção do imóvel a ser avaliado.

Outra possibilidade para definir o unitário relativo ao padrão do imóvel avaliando seria a consideração dos custos unitários básicos (CUB). Atendendo a dispositivo legal, os sindicatos estaduais publicam mensalmente referidos custos (CUB), tendo o Sinduscon/SP dado a público a seguinte tabela de custos unitários referentes ao mês de Março/2017:

<b>USO DE EDIFICAÇÃO</b>	<b>PAV.</b>	<b>BAIXO</b>	<b>NORMAL</b>	<b>ALTO</b>
Residência multifamiliar	8	R\$ 1.109,35/m <sup>2</sup>	R\$ 1.297,15/m <sup>2</sup>	R\$ 1.515,73/m <sup>2</sup>
	16	---	R\$ 1.257,01/m <sup>2</sup>	R\$ 1.627,17/m <sup>2</sup>
Prédio popular	4	R\$ 1.167,09/m <sup>2</sup>	R\$ 1.487,31/m <sup>2</sup>	---

Aquela publicação informa ainda que os cálculos dos custos unitários CUB não incluem os seguintes itens: fundações especiais; elevadores; instalações de ar condicionado; calefação; telefone interno; fogões; aquecedores; “playground”; equipamentos de garagem; obras complementares de terraplenagem; urbanização; recreação; ajardinamento; ligações de serviços públicos; despesas com instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio; impostos e taxas; projeto incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho; incorporador.

Estes custos unitários são aplicados sobre a área equivalente definida na NBR 12.271 como área virtual, cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência que, conforme o caso, pode ser maior ou menor que a área real correspondente. É esta área equivalente que deve ser multiplicada pelo CUB divulgado pelos Sindicatos e não a área real respectiva e que existe fisicamente no local.

Exige-se especial atenção na aplicação dos unitários pois, nas tabelas de custos unitários básicos de edificações (CUB) do Sinduscon, para o mês de Março/2017, constam, para R8N, entre outros, os de São Paulo (R\$ 1.297,15/m<sup>2</sup>), do Espírito Santo (R\$ 1.381,84/m<sup>2</sup>) e do Sergipe (R\$ 1.056,94/m<sup>2</sup>), o que representa diferenças de 6,53% e 22,73%, respectivamente. Fica assim evidenciada a impossibilidade de utilização de estudos elaborados especificamente para a cidade de São Paulo (a exemplo do “EDIFICAÇÕES”) em outros Estados da Federação sem as considerações que se fizerem necessárias e os imprescindíveis ajustes.

A partir do exposto resta evidenciado o quão difícil é para o perito avaliador estabelecer o unitário em função do padrão do apartamento; apesar de estarem muito bem descritos os vários padrões dos apartamentos nas publicações até aqui citadas faltam-nas detalhes que possibilitem realmente caracterizar os atributos<sup>1</sup> dos imóveis, tanto do avaliando quanto dos comparativos. De fato, o Anexo B da NBR 14653-2:2011 se refere às relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços (item B.1 da Norma), entendendo-se por atributos os aspectos quantitativos ou qualitativos que distinguem um integrante de um conjunto observado. Assim, no caso de apartamentos, são números de: dormitórios, suítes, banheiros, elevadores e vagas; a existência no prédio de: piscina, salão de festas e playground.

<sup>1</sup> *Atributo: aspecto, qualitativo ou quantitativo, que distingue um integrante de um conjunto observado.*

### Estudo de caso

Vamos supor que tenhamos de avaliar o seguinte imóvel constituído por um apartamento com as seguintes características:

<b>ENDEREÇO</b>	<b>Rua Vigário Alborniz, 547 – 9º andar - Aptº 92</b>
<b>EDIFÍCIO</b>	<b>Engenheiro Passos Dias Aguiar</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>78,00m<sup>2</sup></b>
<b>CONDOMÍNIO</b>	<b>R\$ 497,00/mês</b>
<b>PADRÃO</b>	<b>Superior</b>
<b>IDADE</b>	<b>15 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	<b>Necessitando reparos simples</b>
<b>SETOR</b>	<b>074</b>
<b>QUADRA</b>	<b>029</b>
<b>ZONA</b>	<b>ZM3-b</b>
<b>I. F.</b>	<b>796 / 2017</b>

Foto:



Para a avaliação deste apartamento nos foi fornecida, ou conseguimos em banco de dados a amostra de elementos comparativos constante do ANEXO ao presente trabalho.

Com base nestes elementos comparativos foi elaborada planilha na qual são introduzidos e somados os atributos respectivos, inclusive os do imóvel avaliando: variáveis quantitativas - número de dormitórios; suítes; banheiros; quartos de empregada; vagas na garagem; variáveis dicotômicas - existência de piscinas no prédio; elevadores; salão de festas; playgrounds.

Elem.	Padrão Pesquisa	Dorm	Suítes	Banh's	Q Emp	Vagas	Piscina	Elevador	Salão de Festas	Play ground	Soma tório
1	Superior	3	1	1	0	1	1	2	1	1	11
2	Superior	3	1	1	1	2	1	2	1	1	13
3	Médio	2	1	1	0	1	0	2	1	0	8
4	Médio	2	0	2	0	1	1	2	1	0	9
5	Superior	3	1	1	1	2	1	2	1	1	13
6	Fino	3	3	2	1	2	1	2	1	1	16
7	Fino	3	3	2	1	2	1	2	1	1	16
8	Médio	2	0	1	1	1	1	2	1	1	10
9	Superior	3	1	1	1	2	1	2	1	1	13
10	Superior	3	1	1	1	2	1	2	1	1	13
11	Superior	3	1	1	0	2	1	2	1	1	12
12	Médio	2	1	1	0	1	1	2	1	1	10
13	Superior	3	1	1	1	2	1	2	1	1	13
14	Médio	2	0	1	0	1	1	2	1	1	9
<b>Avaliando</b>	Superior	3	1	2	1	1	1	2	1	1	13

Resumindo:

Elem.	Soma tório	Padrão Pesquisa
1	11	Superior
2	13	Superior
3	8	Médio
4	9	Médio
5	13	Superior
6	16	Fino
7	16	Fino
8	10	Médio
9	13	Superior
10	13	Superior
11	12	Superior
12	10	Médio
13	13	Superior
14	9	Médio
<b>Avaliando</b>	13	Superior

Classificando os somatórios em ordem crescente e estabelecendo uma correlação com os padrões normativos,

8	Médio	mínimo	-
9	Médio	médio	
10	Médio	máximo	+
11	Superior	mínimo	-
12	Superior	médio	
13	Superior	máximo	+
14	Fino	mínimo	-
15	Fino	médio	
16	Fino	máximo	+

A partir deste procedimento é possível classificar os padrões conforme informações das fichas da pesquisa e também estabelecer os limites dos intervalos de valores respectivos:

Elem.	Soma tório	Padrão Pesquisa	Padrão Conferido	Limite Adotado	INTERVALO VALOR	
						R8N IBAPE/SP
1	11	Superior	Superior	mínimo	-	2,172
2	13	Superior	Superior	máximo	+	2,640
3	8	Médio	Médio	mínimo	-	1,692
4	9	Médio	Médio	médio		1,926
5	13	Superior	Superior	máximo	+	2,640
6	16	Fino	Fino	máximo	+	3,480
7	16	Fino	Fino	máximo	+	3,480
8	10	Médio	Médio	máximo	+	2,160
9	13	Superior	Superior	máximo	+	2,640
10	13	Superior	Superior	máximo	+	2,640
11	12	Superior	Superior	médio		2,406
12	10	Médio	Médio	máximo	+	2,160
13	13	Superior	Superior	máximo	+	2,640
14	9	Médio	Médio	médio		1,926
<b>Avaliando</b>	13	Superior	Superior	máximo	+	2,640

Baseado neste estudo inicial é proposta então a elaboração de planilha contendo todos os padrões construtivos em função das características dos empreendimentos:

Elem.	Dorm	Suítes	Banhs	Lavabo	Q Emp	Varanda gourmet	Rouparia	Vagas	Piscina	Elevador	Depósito	Salão de Festas	Salão de Jogos	Play ground	Brinque doteca	Quadra poliesp.	Pista de Cooper	Churras queira	Entrada com Galoia	Somatório	Padrão Alterado	Limite	R\$N IBAPE/SP	
Unidade autônoma																					Prédio			
1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	Econômico	mínimo	0,600
2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	Econômico	médio	0,810
3	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	Econômico	máximo	1,020
4	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	5	Simple s/ elev.	mínimo	1,032
5	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	6	Simple s/ elev.	médio	1,266
6	2	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	7	Simple s/ elev.	máximo	1,500
7	2	1	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	8	Simple s/ elev.	mínimo	1,260
8	2	1	2	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	9	Simple s/ elev.	médio	1,470
9	2	1	2	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	10	Simple s/ elev.	máximo	1,680
10	2	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	11	Médio s/ elev.	mínimo	1,512
11	2	1	2	0	0	0	0	2	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	12	Médio s/ elev.	médio	1,746
12	2	2	2	0	0	0	0	2	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	13	Médio s/ elev.	máximo	1,980
13	2	1	1	0	1	0	0	1	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	14	médio c/ elev.	mínimo	1,692
14	3	1	1	0	1	0	0	1	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	15	Médio c/ elev.	médio	1,926
15	3	1	1	0	1	0	0	2	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	16	Médio c/ elev.	máximo	2,160
16	3	2	2	1	1	0	0	2	1	0	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	17	Superior s/ elev.	mínimo	1,992
17	3	2	2	1	1	0	0	2	1	0	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	18	Superior s/ elev.	médio	2,226
18	3	3	2	1	1	0	0	2	1	0	1	1	0	1	1	1	0	1	0	0	19	Superior s/ elev.	máximo	2,460
19	3	1	1	1	0	0	0	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	20	Superior c/ elev.	mínimo	2,172
20	3	2	1	1	0	0	0	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	21	Superior c/ elev.	médio	2,406
21	3	2	1	1	1	0	0	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0	22	Superior c/ elev.	máximo	2,640
22	2	2	0	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	23	Fino	mínimo	2,652
23	3	2	0	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	24	Fino	médio	3,066
24	3	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	25	Fino	máximo	3,480
25	3	3	0	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	26	Luxo	mínimo	acima de
26	4	3	1	1	2	1	1	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	29	Luxo	médio	3,490
27	4	4	4	1	2	1	1	4	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	35	Luxo	máximo	

## Conclusão

Na tentativa de enquadramento e classificação das construções o mais exato possível a partir dos unitários e respectivos intervalos constantes dos trabalhos técnicos em vigor é proposto, em complementação, este trabalho, a partir da ponderação entre os vários atributos quantitativos e qualitativos presentes nos imóveis considerados, tanto do objeto da avaliação quanto dos elementos comparativos componentes da amostra.

## Recomendação

Este trabalho se baseou exclusivamente a partir de dados de apartamentos obtidos para o Município de São Paulo.

Assim, eventuais adaptações a outros mercados requererão maiores cuidados, quer em relação a abrangência do trabalho técnico utilizado, quer nos atributos de fato significativos para aquele mercado.

## Bibliografia

CANTEIRO, João Ruy. Construções. Seus custos de reprodução na Capital de São Paulo de 1939 a 1979. Editora Pini. 3ª edição.

ABNT NBR 14.653-2:2011.

IBAPE/SP. Valores de edificações de imóveis urbanos. 2007.

IBAPE/SP. Engenharia de Avaliações. Editora LEUD. 2014.

## PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS

FICHA DE PESQUISA N. 1 Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Vigário Alborniz, 379 - 7º andar  
 Bairro : Vila Gumerindo  
 Setor : 074 Zona : ZM3b  
 Quadra : 029 I.F. : 796,00 / 17

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
 Natureza : Oferta  
 Prazo : 2 anos Reajuste : anual

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 0 anos  
 Área Útil : 70,00 Dormitórios : 3  
 Área Garagem : 0,00 Suítes : 1  
 Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
 Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0  
 Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1  
 Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 0  
 Playground : 1 Piscinas : 1  
 Elevadores : 2

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária- Classe 1 Imóveis  
 Endereço - Rua Claudineinº 378  
 Contato - Sra. Carla Fone: 1111-1111

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Aries - 7º andar - Padrão Superior ← a conferir
- 2 - Imóvel recém-construído
- 3 - lazer completo-
- 4 - 02 elevadores- 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 2

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Vigário Alborniz, 421 - 10º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 029 I.F. : 796,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 10 anos  
Área Útil : 81,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suítes : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bom Preço  
Endereço - Avenida Pedro Osnoia nº 1933  
Contato - Sra. Sofia Fone: 2222-2222

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Taurus - 10º andar - Padrão Superior ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo -
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA. 3

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço: Rua Vigário Alborniz, 459 - 4º andar  
Bairro : Vila Gumercimo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 029 I.F. : 796,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AME Idade : 25 anos  
Área Útil : 64,00 Dormitórios : 2  
Área Garagem : 0,00 Suítes : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 0 Piscinas : 0  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária- Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Francis Fone: 3333-3333

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Geminis - 4º andar - Padrão Médio ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - salão de festas e quadra
- 4 - 02 elevadores- 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA. 4

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço: Rua Vigário Alborniz, 497 - 1º andar  
Bairro : Vila Gumercio  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 029 I.F. : 796,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AME Idade : 20 anos  
Área Útil : 55,00 Dormitórios : 2  
Área Garagem : 0,00 Suítes : 0  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 2  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 0 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sol da Saúde  
Endereço - Rua Arierep Filho nº 1610  
Contato - Sra. Laica Fone: 4444-4444

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Kaceres - 1º andar - Padrão Médio ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - piscina e salão festas
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 5

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Dona Antônia Barreira, 73 - 2º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 788,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 10 anos  
Área Útil : 81,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suites : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Isabelle

Fone: 5555-5555

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Leo - 2º andar - Padrão Superior ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA. 6

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço: Rua Dona Antônia Barreira, 111 - 17º andar  
Bairro : Vila Gumercio  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 788,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi Idade : 0 anos  
Área Útil : 113,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suítes : 3  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 2  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária- Corretora autônoma  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Koakara Nomuro

Fone: 99999-9999

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Virgus - 17º andar - Padrão Fino ← a conferir
- 2 - Imóvel recém-construído
- 3 - lazer completo-
- 4 - 02 elevadores- 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA. 7

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço: Rua Dona Antônia Barreira, 111 - 8º andar  
Bairro : Vila Gumercio  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 788,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Afi	Idade	: 0 anos
Área Útil	: 113,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 3
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária- Corretora autônoma  
Endereço - No local  
Contato - Sra. Paula Tejando

Fone: 99999-9999

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Virgus - 8º andar - Padrão Fino ← a conferir
- 2 - Imóvel recém-construído
- 3 - lazer completo-
- 4 - 02 elevadores- 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 8

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Vigário Alborniz, 750 - 9º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 805,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 20 anos  
Área Útil : 72,00 Dormitórios : 2  
Área Garagem : 0,00 Suites : 0  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sónostemos Imóveis  
Endereço - Rua Damato Moni nº 174  
Contato - Sr. Thomaz Turbano

Fone: 6666-6666

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Libra - 9º andar - Padrão Médio → a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo -
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 9

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Dom Barrado Nobaylle, 120 - 9º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 761,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 10 anos  
Área Útil : 83,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suites : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Marcos

Fone: 7777-7777

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Escorpius - 9º andar - Padrão Superior ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo -
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 10

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Dom Barrado Nobaylle, 120 - 14º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 761,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 10 anos  
Área Útil : 83,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suites : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Marcos

Fone: 7777-7777

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Escorpius - 14º andar - Padrão Superior ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo -
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 11

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Dom Barrado Nobaylle, 88 - 8º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 060 I.F. : 761,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 5 anos  
Área Útil : 72,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suites : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ultraplus  
Endereço - Rua Monte Fédor nº 436  
Contato - Sra. Giselda Fone: 8888-8888

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Sagitarius - 8º andar - Padrão Superior → a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 12

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Vigário Alborniz, 785 - 7º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 029 I.F. : 796,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 10 anos  
Área Útil : 60,00 Dormitórios : 2  
Área Garagem : 0,00 Suites : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Portaria  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Josevindo Fone: 7777-8888

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Capricornius - 7º andar - Padrão Médio ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - piscina, salão de festas/jogos e fitness
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA N. 13

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Vigário Alborniz, 843 - 3º andar  
Bairro : Vila Gumercindo  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 029 I.F. : 796,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu Idade : 10 anos  
Área Útil : 85,00 Dormitórios : 3  
Área Garagem : 0,00 Suites : 1  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma  
Endereço - No local  
Contato - Sra. Geny

Fone: 8888-7777

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Aquarius - 3º andar - Padrão Superior ← a conferir
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - lazer completo -
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



FICHA DE PESQUISA. 14

Data: 10/01/2017

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Dom Bernardo Pagurus, 1020 - 12º andar  
Bairro : Vila Gumercio  
Setor : 074 Zona : ZM3b  
Quadra : 185 I.F. : 766,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : xxxx  
Natureza : Oferta  
Prazo : 2 anos Reajuste : anual

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AME Idade : 10 anos  
Área Útil : 53,00 Dormitórios : 2  
Área Garagem : 0,00 Suítes : 0  
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1  
Área Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0  
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária- Sakano Imóveis  
Endereço - Avenida Bosque da Saúde n° 1368  
Contato - Sr. Farnildo Fone: 4444-5555

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Pisces - 12º andar - Padrão Médio ← a conferir
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - lazer completo
- 4 - 02 elevadores- 04 aptos./andar

