



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO**

Processo: 1022068-62.2016.8.26.0002

Ação: Execução de Título Extrajudicial - compromisso

Exequente: Osvaldo Abud

Executado: Tec Mecanic Mecanica de Precisao Ltda

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepância
- 14) Conclusão..... 52
- 15) Encerramento

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

O imóvel penhorado pertencente a matrícula 272.334 possui 03 edificações no terreno que serão melhor descritas nos próximos tópicos deste laudo.

Para efeito de cálculo foram realizadas 02 pesquisas com elementos referenciais sendo uma para cada tipo de construção (prédio comercial e casa assobrada)

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Praça Guido Boni esquina Rua: Manoel Soares Sebastião – Jurubatuba – Capela do Socorro

Matrícula nº 272.334 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
--

4 - VISTORIA

Na unidade penhorada, encontra-se 03 edificações pertencentes a mesma matrícula,, sendo 01 prédio comercial e 02 casas assobradadas com total área terreno 420,00m2

O prédio comercial foi possível a vistoria interna .

As casas assobradadas não foi possível a vistoria interna tendo em vista que para estas serão utilizados elementos paradigmas para composição dos cálculos periciais.

A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)

Segue abaixo a descrição dos imóveis pertencentes a mesma matrícula.

1. Prédio comercial aprox. 380m2 área construída

Térreo possui:

- 01 loja tipo mercearia que vende produtos e cereais orgânicos
- 01 loja de materiais de construção
- 01 loja tipo bar/

Pav. Superior possui:

- 01 consultorio dentário
- 01 sala advocacia
- 01 sala vazia
- 01 sala comercial (estava trancada)

2. Casa assobrada aprox. 90m2 área construída

Rua: Manoel Soares Sebastião nº 33

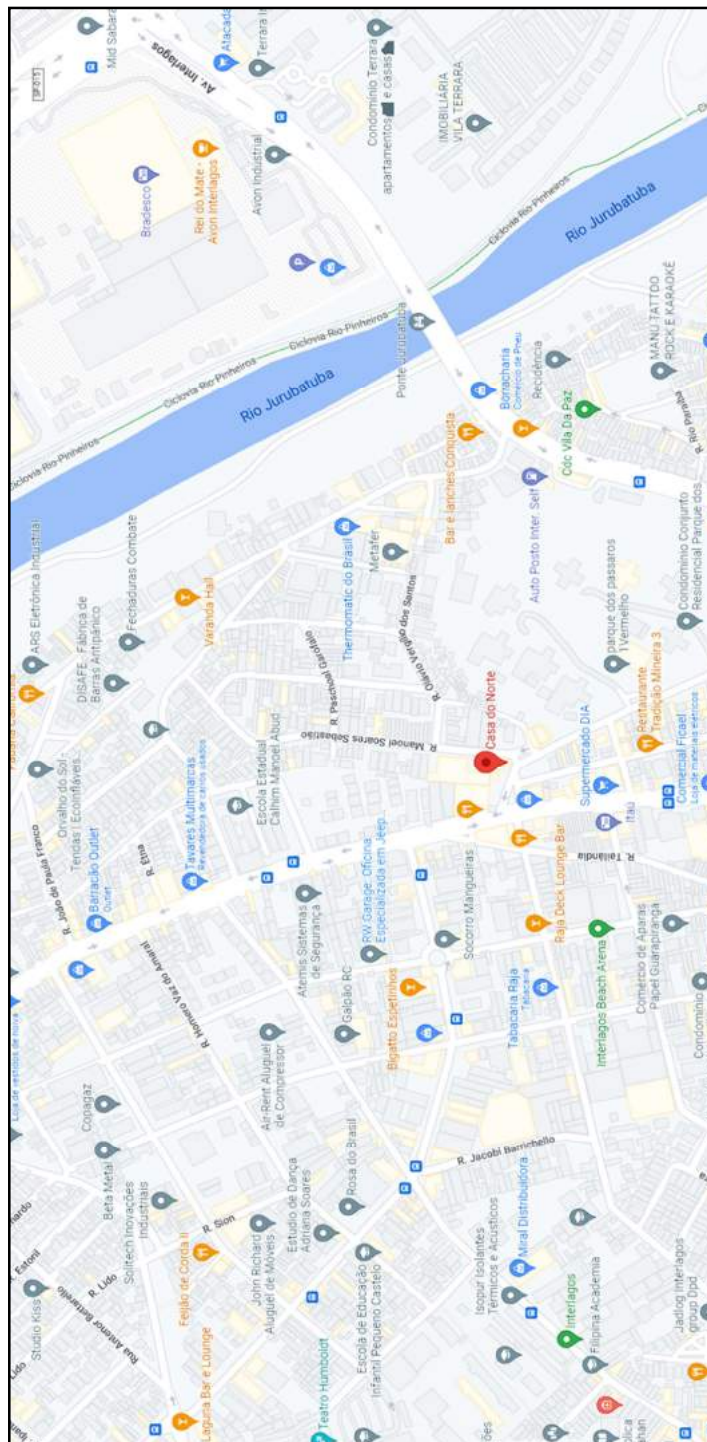
3. Casa assobrada aprox. 90m2 área construída

Rua: Manoel Soares Sebastião nº 43

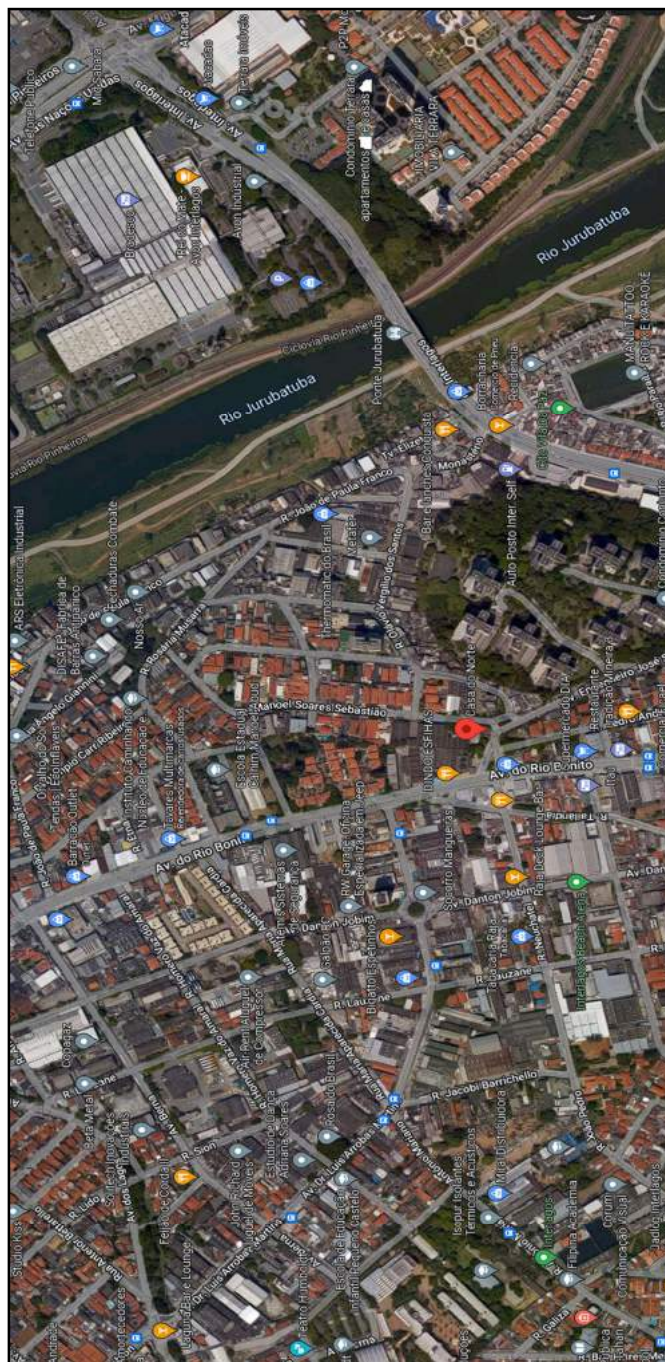
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado em frente à Praça Guido Boni esquina Rua. Manoel Soares Sebastião – Capela do Socorro

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista de padrão médio simples.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel prédio comercial aparentemente está conservado e, é padrão médio simples.

Possui 04 salas comerciais no pav superior em bom estado e possui 03 lojas comerciais no pav térreo conf descritas item 4.0 deste laudo.

As casas assobradas não estão em estado adequado e necessitam de pintura geral, revisão hidráulica e elétrica, telhado.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 272.334 - 11º do 0 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-2 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini,1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO

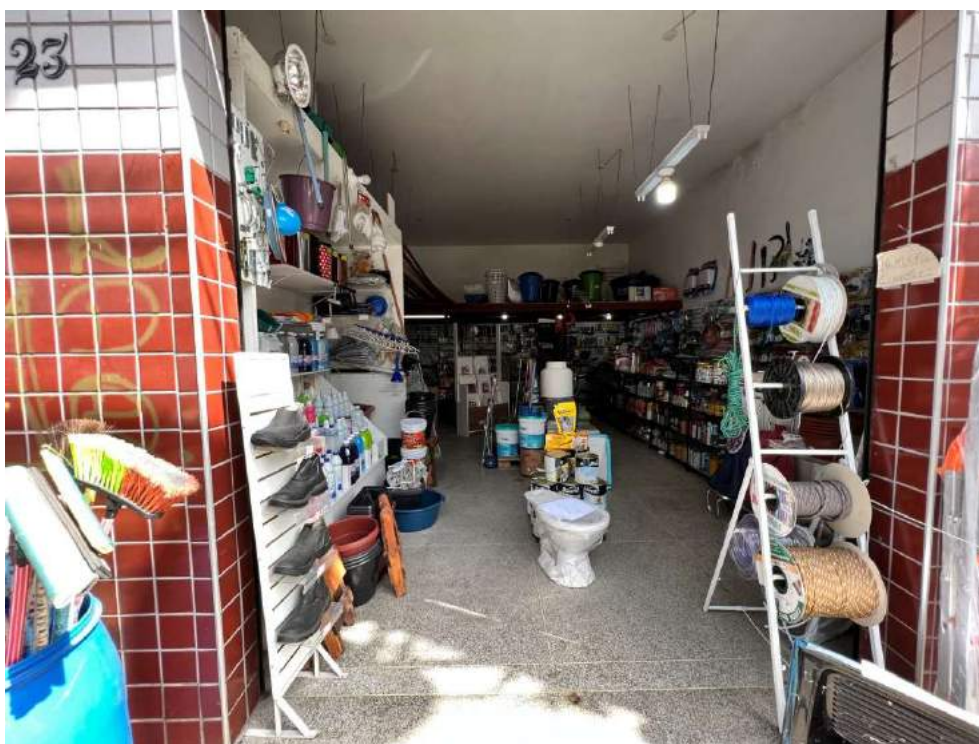


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – LOJAS TÉRREO

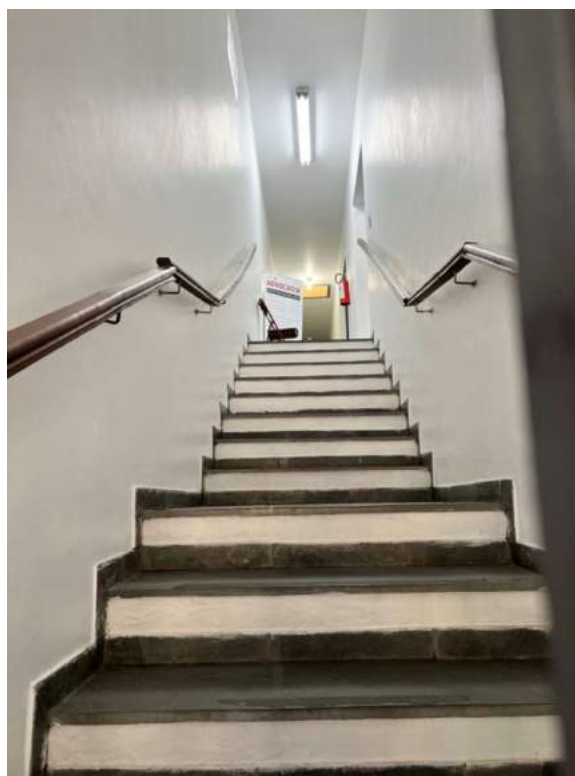


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO –
ENTRADA PAVIMENTO SUPERIOR



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala advocacia**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala advocacia**

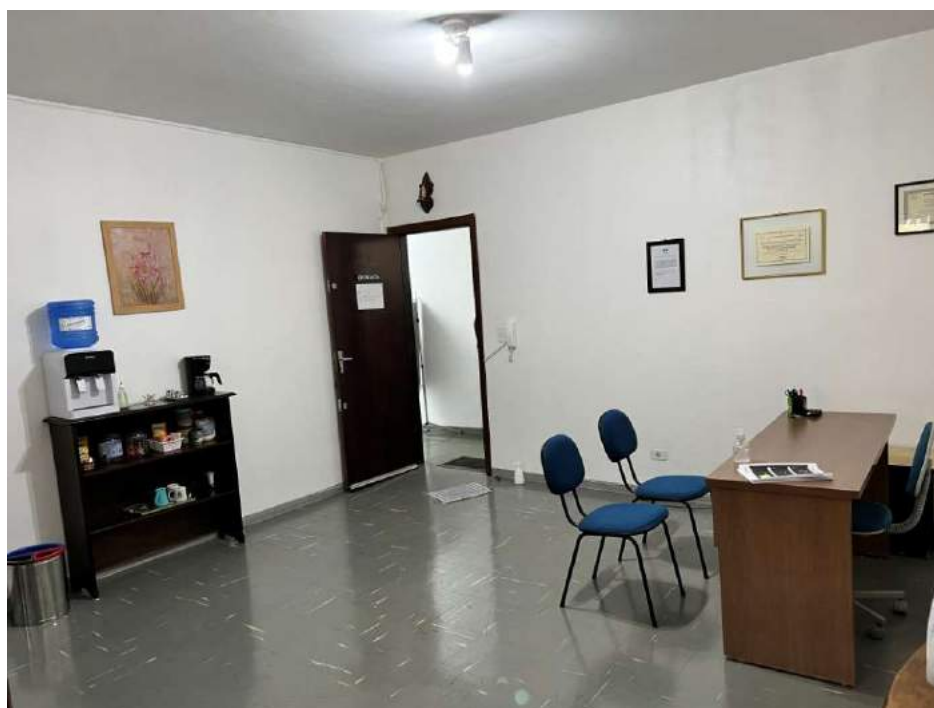


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala advocacia



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala advocacia



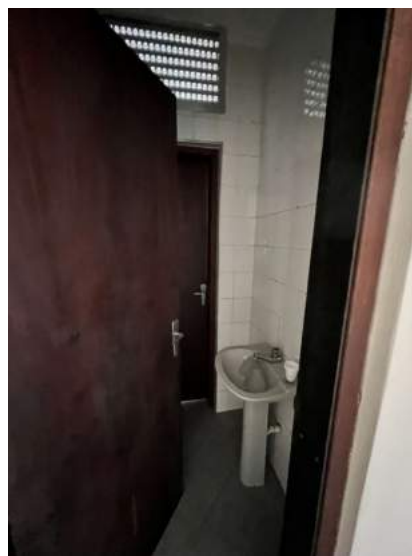


ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala vazia



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

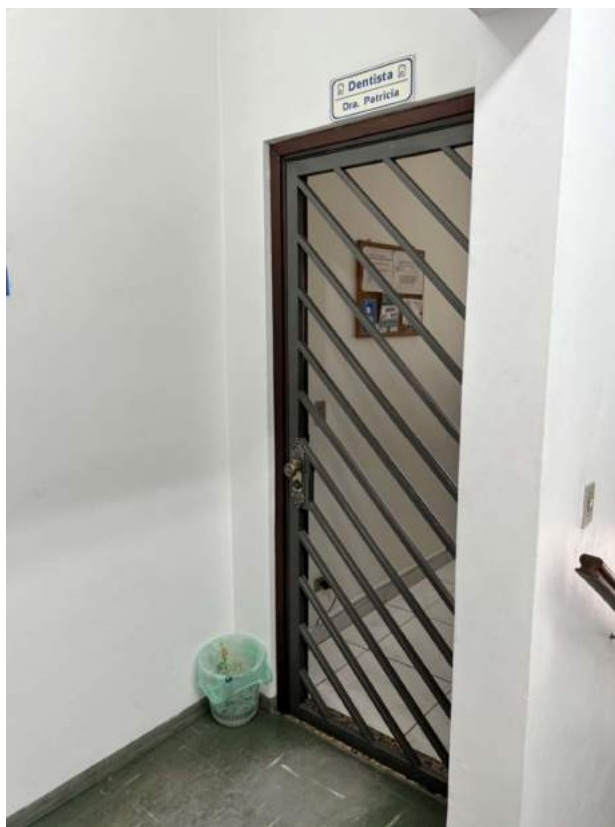


ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala vazia



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala consultório dentário

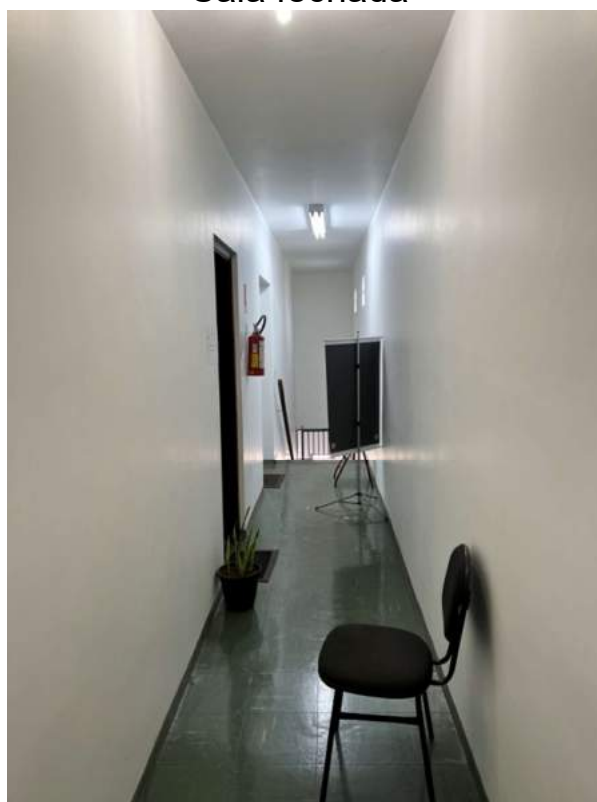


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS PREDIO – PAVIMENTO SUPERIOR
Sala fechada-



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
Rua: Manoel Soares Sebastião nº 43



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
Rua: Manoel Soares Sebastião nº 43

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
Rua: Manoel Soares Sebastião nº 43



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
 Rua: Manoel Soares Sebastião nº 33



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
Rua: Manoel Soares Sebastião nº 33



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
Rua: Manoel Soares Sebastião nº 33



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA CASA
Rua: Manoel Soares Sebastião nº 33



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 272.334 – 11º CRI)

1. **prédio comercial aprox. 380m2 área construída**
2. **casa assobrada aprox. 90m2 área construída**
Rua: Manoel Soares Sebastião 33
3. **casa assobrada aprox. 90m2 área construída**
Rua: Manoel Soares Sebastião 43

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)**Prédio Comercial**

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: Predio Comercial

Endereço: Rua Olivia Guedes Penteado

Área útil: 390m²

Preço de Venda: R\$ 3.200.000,00

Fonte: Gedor Imoveis

Tel.: (11) 5660-6062



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: Predio Comercial

Endereço: Av. Inácio Cunha Leme

Área útil: 350m²

Preço de Venda: R\$ 1.600.000,00

Fonte: Brasisul Imoveis

Tel.: (11) 5524-4157



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo: Predio Comercial****Endereço: Av.do Rio Bonito****Área útil: 409m²****Preço de Venda: R\$ 2.400.000,00****Fonte: J. Nogueira Consultoria de Imóveis****Tel.: (11) 5524-2002**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Predio Comercial

Endereço: Rua Tomás Aquino de Macedo

Área útil: 365m²

Preço de Venda: R\$ 2.985.000,00

Fonte: Marcio da Silva Reis

Tel.: (11) 2679-2001



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo: Predio Comercial****Endereço: Rua Professor Otávio Guimarães****Área útil: 389m²****Preço de Venda: R\$ 1.900.000,00****Fonte: Intersul Imóveis****Tel.: (11) 5511-726**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$3.200.000,00	0,9	R\$2.880.000,00	390	R\$ 7.384,62
2	R\$1.600.000,00	0,9	R\$1.440.000,00	350	R\$ 4.114,29
3	R\$2.400.000,00	0,9	R\$2.160.000,00	409	R\$ 5.281,17
4	R\$2.985.000,00	0,9	R\$2.686.500,00	365	R\$ 7.360,27
5	R\$1.900.000,00	0,9	R\$1.710.000,00	389	R\$ 4.395,89
					R\$ 28.536,24
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 5.707,25
					R\$5.707,25
				-30,00%	R\$3.995,07
				30,00%	R\$7.419,42
					R\$2.168.753,90

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 5.707,25

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 5.707,25/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 5.707,25/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.995,07/\text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 5.707,25/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 7.419,42/\text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

380m² area const. x R\$ 5.707,25/ m² (preço médio tratado por m²)

R\$ 2.168.753,90 ou R\$ 2.168.000,00 por arredondamento de mercado.

11a – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)**Casa Assobradada**

Elemento 01

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua João Cariani nº 167

Área útil: 77m²

Preço de Venda: R\$ 320.000,00

Fonte: Nyco Imóveis

Te.: (11) 9 9468-1019



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua André Brancacci

Área útil: 100m²

Preço de Venda: R\$ 370.000,00

Fonte: Maxxcasa

Tel.: (11) 5666-0675



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua André Brancacci

Área útil: 88m²

Preço de Venda: R\$ 380.000,00

Fonte: Paulista Imóveis

Tel.: (11) 5090-7070



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Paturi

Área útil: 80m²

Preço de Venda: R\$ 450.000,00

Fonte: Atual Imóveis

Tel: (11) 5611-5504



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Prof. Guilherme Belfort Sabino nº 174

Área útil: 71m²

Preço de Venda: R\$ 380.000,00

Fonte: Scheid Imóveis

Tel.: (11) 5523-0177



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$320.000,00	0,9	R\$288.000,00	78	R\$ 3.692,31
2	R\$370.000,00	0,9	R\$333.000,00	100	R\$ 3.330,00
3	R\$380.000,00	0,9	R\$342.000,00	88	R\$ 3.886,36
4	R\$450.000,00	0,9	R\$405.000,00	87	R\$ 4.655,17
5	R\$380.000,00	0,9	R\$342.000,00	75	R\$ 4.560,00
					R\$ 20.123,84
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 4.024,77
					R\$4.024,77
				-30,00%	R\$2.817,34
				30,00%	R\$5.232,20
					R\$362.229,19

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 4.024,77

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 4.024,77/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 4.024,77/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 2.817,34/\text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 4.024,77/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 5.232,20/\text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Entretanto as duas casas periciadas apresentam estado de conservação muito a quem e será homogeneizado com fator de 0,85 além do valor encontrado total da referida tabela acima, a fim de equalizar com os elementos de referência pesquisados onde estes encontram-se em estado de conservação adequado.

Portanto, o resultado será:

Casa nº 33 (90,00 m² área útil) x R\$ 4.024,77/ m² (preço médio tratado por m²)* 0,85 = totalizando R\$ 307.894,90 , ou R\$ 308.000,00 por arredondamento de mercado

Casa nº 43 (90,00 m² área útil) x R\$ 4.024,77/ m² (preço médio tratado por m²)* 0,85 = totalizando R\$ 307.894,90 , ou R\$ 308.000,00 por arredondamento de mercado

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado à Praça Guido Boni esquina com a Rua: Manoela Soares Sebastião, Capela Socorro - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 2.784.000,00

(R\$ 308.000,00 + R\$ 308.000 + R\$ 2.168.000,00)

(Dois milhões , setecentos e oitenta e quatro mil reais)

(Válido para setembro 2022)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 53 folhas (cinquenta e três folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518