

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 0020246-45.2022.8.26.0002

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **OSMAR CARDOZO E OUTROS** contra **OSMANO CARDOZO ANTUNES E OUTRO**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O TERRENO	8
III.2 – A CONSTRUÇÃO	8
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO	9
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	12
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	12
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	14
V – A AVALIAÇÃO	19
V.1 – METODOLOGIA	19
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA CONSTRUÍDA (VENDA)	20
V.3 – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA	21
V.4 – VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO	21
VI – CONCLUSÃO	23
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	24
VIII – ENCERRAMENTO	26

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

Os **REQUERENTES** apresentaram inicial (fls. 01 a 06 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que os **REQUERIDOS** fossem citados para, querendo, impugnar a presente ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL, conforme termos contemplados na exordial.

De acordo com decisão proferida às fls. 102 dos autos, houve a necessidade de avaliação do imóvel objeto da lide, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 124 dos autos) para a respectiva tarefa.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente Laudo de Avaliação.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda e Locação**” do Imóvel localizado na Rua Dr. Carlos Motta Pinto nº 71/73 Subdistrito – Campo Limpo, município de São Paulo/SP, 17º Subdistrito – Jardim Faria Lima, município de São Paulo/SP.

Entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais

Da mesma forma, entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Locação**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para locação “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **fevereiro/2024**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O bem em avaliação está localizado na Rua Dr. Carlos Motta Pinto nº 71/73, na quadra completada pelas Ruas Merandolina Silva Balbino e Benedita da Silva Pinto, 17º Subdistrito – Campo Limpo, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **19 km** do centro da cidade de São Paulo/SP, situado nas proximidades da Estrada do Campo Limpo que se evidencia como importante e principal corredor viário da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de baixo padrão construtivo**.

O local se enquadra na **1ª Zona – Residencial Horizontal Popular das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **05,00 m** e profundidades ideais de terreno variando de **15,00 m (Pmi) a 30,00 m (Pma)**.

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelos **REQUERENTES e REQUERIDO**.

II.3 – Mapa fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2024¹, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 316 do Setor 168** e possui **Índice Fiscal 862,71**.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas, textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo/SP, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM – Zona Mista**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

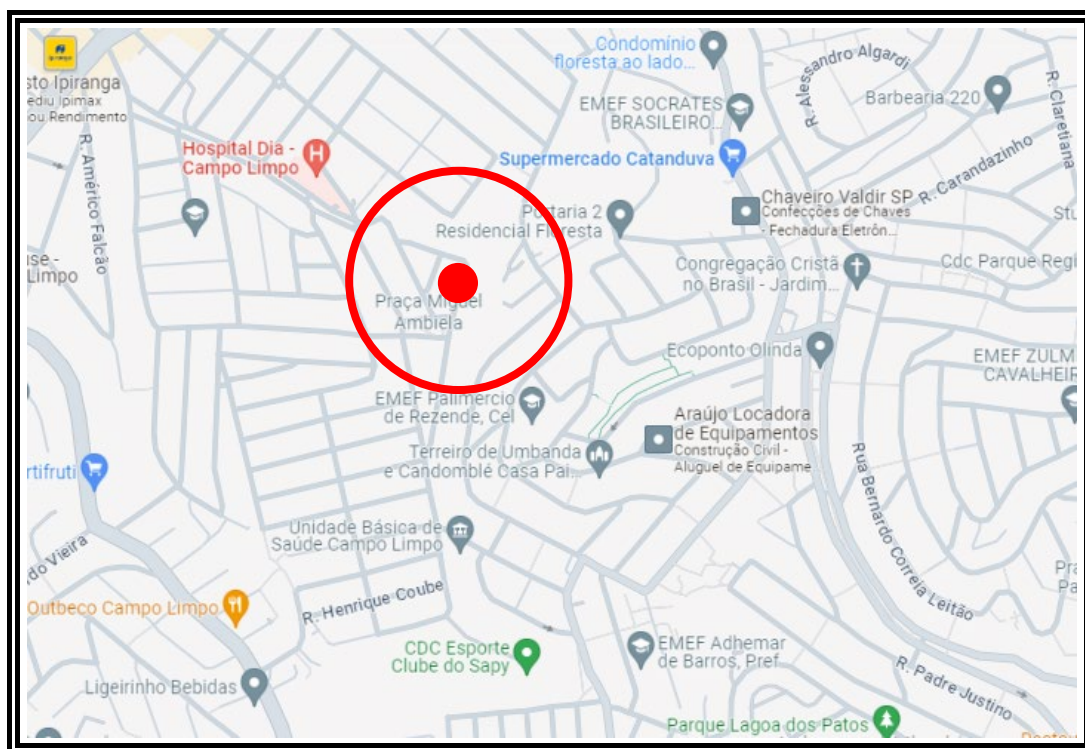
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

¹ Planta genérica de 2022, com acréscimos acumulado de 10,04% referentes a 5,50% de 2022/2023 (conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022) e 4,30% a 2023/2024 (conforme decreto municipal nº 63.095 de 27/12/2023).

II.6 – Localização



Mapa de localização do imóvel avaliando (Fonte: Google Maps)



Vistoria do Imóvel

III.1 – O terreno

Conforme Certidão de Dados Cadastrais (Anexo II) e medições estimadas *in loco*, o terreno do imóvel apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação: regular;
- ◊ Situação: ao nível da rua;
- ◊ Topografia: plano;
- ◊ Dimensões: - 7,00 metros de frente;
- 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados;
- 7,00 metros nos fundos, em linha reta;
- ◊ Área: 140,00 m².

III.2 – A construção

No terreno acima descrito encontram-se construídas **03 (três) edificações de uso residencial e 01 (uma) edificação de uso comercial**, com **área construída total de 230,00 m²**, de acordo com e medições estimadas *in loco*, composta da seguinte forma:

Edificação	Ocupante	Área construída estimada (m ²)	Percentual de cada edificação
CASA 01	Sr. Osmano	45,00	19,57%
CASA 02	Sra. Sandra	45,00	19,57%
CASA 03	Sra. Rosália	70,00	30,43%
SALÃO	Sr. Osmano	70,00	30,43%
ÁREA TOTAL		230,00	100,00%

III.2.1 – Características da edificação

As características básicas das edificações em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição (03 pavimentos)	<u>Casa 01 (superior):</u> - Cozinha, banheiro social e 02 (dois) dormitórios; <u>Casa 02 (superior):</u> - Cozinha, banheiro social e 02 (dois) dormitórios; <u>Casa 03 (superior):</u> - Sala de estar, cozinha, banheiro social e 02 (dois) dormitórios; <u>Salão (térreo):</u> - Área de loja e 02 (dois) banheiros.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Argamassa sob pintura.
Circulação Vertical	Escadas internas de acesso que interligam todos os pavimentos e casas.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Edificação	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Casa 01 ² (Superior)	Cozinha	Lajota cerâmica	Massa sob pintura e azulejo	Laje sob pintura
	Banheiro social			Gesso sob pintura
	Dormitório 01	Cimentado	Massa sob pintura	Laje sob pintura
	Dormitório 02			
Casa 02 (Superior)	Cozinha	Lajota cerâmica	Massa sob pintura e azulejo	Gesso sob pintura
	Banheiro social			
	Dormitório 01	Cimentado	Massa sob pintura	
	Dormitório 02			
Casa 03 (Superior)	Sala de estar	Cerâmica		Laje sob pintura
	Cozinha			
	Banheiro social		Azulejo	
	Dormitório 01		Massa sob pintura	
	Dormitório 02			
Salão (Térreo)	Área de loja	Ardósia		
	Banheiros	Cerâmica	Azulejo	

² Casa se encontrava fechada e indisponível no momento da vistoria. No entanto, de acordo com informações prestadas pela Sra. Rosalia (Residente da Casa 03), os ambientes e acabamentos da Casa 01 são similares aos da Casa 02.

Esquadrias e Vidros	<u>Casa 01 e 02:</u> - Alumínio com vidros canelados no banheiro social; - Alumínio com vidros lisos nos dormitórios; - Os demais ambientes não possuem esquadrias. <u>Casa 03:</u> - Alumínio com vidros lisos na sala de estar; - Ferro com vidros lisos na cozinha; - Madeira com vidros lisos no dormitório; - Banheiro não possui esquadria.
	<u>Salão:</u> - Os ambientes não possuem esquadrias.
Portas	<u>Casa 01 e 02:</u> - PVC sanfonada no banheiro social; - Os demais ambientes não possuem portas. <u>Casa 03:</u> - Madeira na sala de estar, cozinha, no banheiro social e nos dormitórios.
	<u>Salão:</u> - Porta de aço de enrolar na área de loja; - Os demais ambientes não possuem portas.

III.2.2 – Padrão construtivo

A edificação do imóvel avaliando pode ser enquadrada como “**Classe Residencial, Grupo Casa de Padrão Simples**”, **Intervalo de Valor Mínimo**, com fator a ser aplicado sobre o Custo Básico de Construção R₈N de **1,251**, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (atualização 2019) publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP).

III.2.3 – Estado de conservação

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II) e com o que se pôde verificar durante a vistoria do imóvel (vide documentação fotográfica no capítulo subsequente deste trabalho), as construções/edificações em avaliação possuem **idade estimada de 32 anos**, tendo como vida útil adotada 70 anos e valor residual de 20%, devendo o seu estado de conservação ser classificado como “**necessitando de reparos simples**” com fator de depreciação de **0,635 (e-46)**, de acordo com a Tabela *Ross-Heidecke* de Depreciação Física.

Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples

- f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor
i) Edificação sem valor

IV

Documentação Fotográfica

Foto 01: Vista geral do imóvel



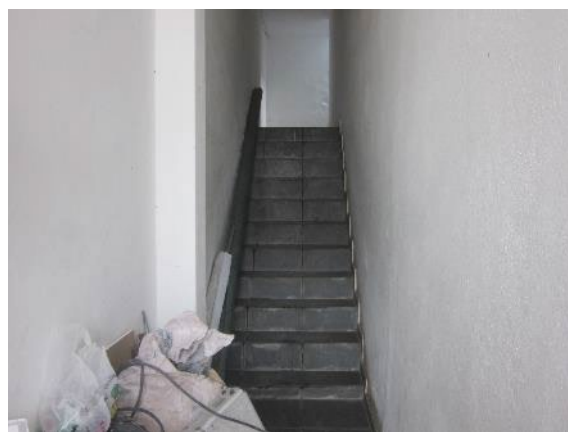
Foto 02: Detalhe do numeral do imóvel no respectivo logradouro



Foto 03: Vista da Rua Dr. Carlos Motta Pinto com o avaliando a direita



Foto 04: Vista da escada de acesso para as Casas 01, 02 e 03 (superior)



Casa 01

Foto 13: Vista da escada de acesso a casa à Casa 01



Foto 14: Vista geral da Casa 01 (fechada no momento da vistoria)



Casa 02

Foto 05: Vista geral Casa 02



Foto 06: Vista da cozinha

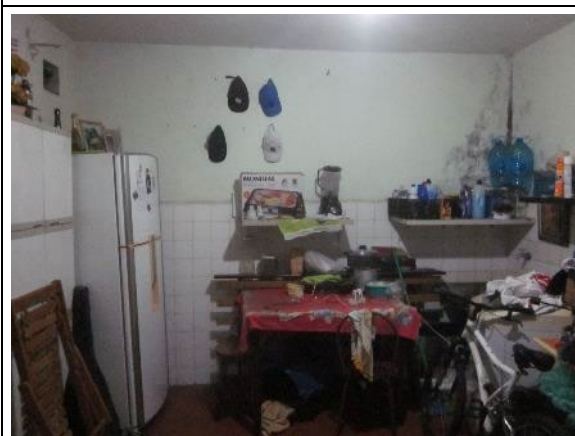


Foto 07: Outra vista da cozinha



Foto 08: Detalhe de infiltração na cozinha



Foto 09: Detalhe de infiltração na cozinha



Foto 10: Vista do banheiro social

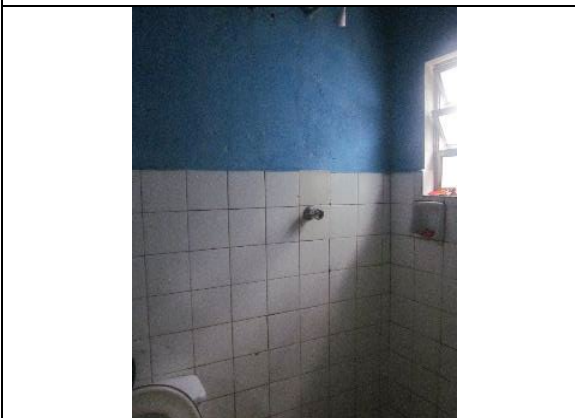
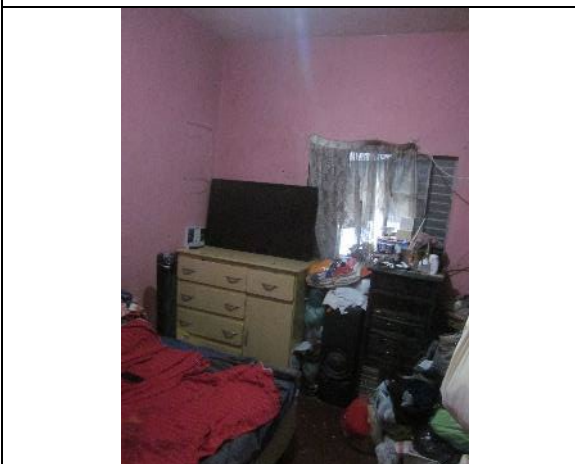


Foto 11: Vista do dormitório 01



Foto 12: Vista do dormitório 02



Casa 03

Foto 15: Vista geral da Casa 03



Foto 16: Vista da sala de estar



Foto 17: Vista da cozinha



Foto 18: Vista do banheiro social

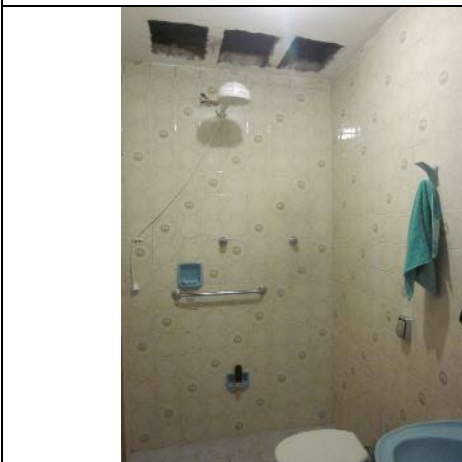


Foto 19: Vista do dormitório 01



Foto 20: Vista do dormitório 02



Salão

Foto 21: Vista geral do Salão



Foto 22: Vista da área de loja

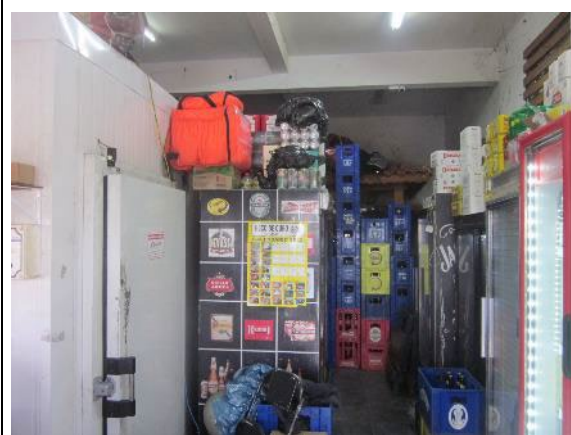


Foto 23: Outra vista da área de loja



Foto 24: Outra vista da área de loja



Foto 25: Outra vista da área de loja



Foto 26: Vista do banheiro 01

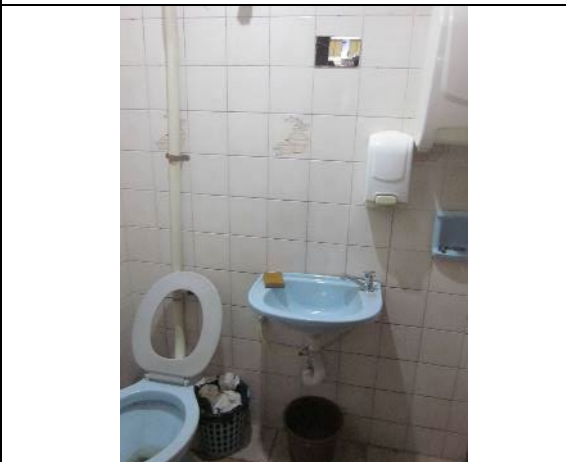


Foto 27: Vista do banheiro 02





A Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT.

No caso em tela, o **Valor Locativo será calculado pela conjugação de métodos, ou seja, através do método comparativo direto para determinação do valor de venda do imóvel e o valor de aluguel será determinado pela remuneração do capital**, cuja utilização exige a determinação da taxa pertinente.

Valor de mercado para venda do imóvel

O Método Comparativo Direto consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Devem ser identificados elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:



- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

Valor de mercado para locação do imóvel

Pela Remuneração de Capital consiste em determinar o valor de locação de um imóvel em função do seu valor de mercado para venda, utilizando-se para tanto, uma taxa de remuneração a ser definida.

V.2 – Valor unitário da área construída (venda)

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do bem em análise neste trabalho, foi realizada ampla pesquisa nas imediações do imóvel avaliando.

No anexo I deste laudo, apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário da área construída para venda (na região), os fatores “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “área”. Foi verificada também a influência do fator “localização”, mas o mesmo, para a amostra utilizada, não se mostrou homogeneizante.

Referida pesquisa abrangeu **08 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica onde se encontra o imóvel avaliando e datados da época da avaliação. Após sofrerem os devidos tratamentos, obteve-se como resultado o seguinte valor unitário de área construída (cálculos vide Anexo I), já contemplado o valor referente à parcela terreno:

$$V_{uac} = \text{R\$ } 3.575,72/\text{m}^2 \text{ (área construída para venda)}$$

V.3 – Valor do imóvel para venda

O valor de venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{uac} \times A_c \quad \text{Onde:}$$

$$\begin{aligned} - V_{uac}: \text{valor unitário de área construída} &= \text{R\$ } 3.575,72/\text{m}^2 \\ - A_c: \text{área construída do imóvel} &= 230,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\diamond V_I = 3.575,72 \times 230,00$$

$$\diamond V_I = \text{R\$ } 822.415,60 \quad \text{Ou em números redondos:}$$

$$V_I = \text{R\$ } 820.000,00/\text{fevereiro}/2024$$

(Oitocentos e vinte mil reais)

V.4 – Valor do imóvel para locação

Para determinação do Valor de Mercado para Locação do bem em questão, será adotada a taxa de rendimento líquido de 6,50% ao ano, ou 0,54% ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel determinado no item 03 deste capítulo. Respectiva taxa de renda foi adotada com base em ofertas de imóveis na região do avaliando e literaturas que tratam o assunto e referendadas pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, tais como:

- ✓ ALONSO, Nelson Roberto Pereira; D' AMATO, Monica – Imóveis Urbanos, Avaliação de Alugueis – Leud Livraria e Editora Universitária de Direito;
- ✓ CANDELORO, Milton – Engenharia de Avaliações (“Livro Azul”) Capítulo 14 – Editora Pini;
- ✓ Estudo da Taxa de Rendimento publicado pelo IBAPE/SP.

Definida a taxa de rendimento a ser aplicada, o valor de locação do imóvel em avaliação será determinado a partir da seguinte fórmula:

$$V_{\text{Locação}} = V_l \times (0,50\% \text{ a.m.}) = R\$ 820.000,00 \times 0,0054$$

$$V_{\text{Locação}} = R\$ 4.428,00/\text{mês} \quad \text{em números redondos:}$$

$$V_{\text{Locação}} = R\$ 4.430,00/\text{mês/fevereiro/2024}$$

(Quatro mil quatrocentos e trinta reais por mês)

Considerando a fração ideal inerente a cada edificação³ temos:

Edificação	Ocupante	Percentual de cada edificação	Valor de Locação/mês (R\$)
CASA 01	Sr. Osmano	19,57%	866,95
CASA 02	Sra. Sandra	19,57%	866,95
CASA 03	Sra. Rosália	30,43%	1.348,05
SALÃO	Sr. Osmano	30,43%	1.348,05
ÁREA TOTAL		230,00	4.430,00

³ Conforme cálculos apresentados no capítulo III, item 02, do presente trabalho.

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$$V_I = \text{R\$ } 820.000,00/\text{fevereiro}/2024$$

(Oitocentos e vinte mil reais)

2-) O “**Valor de Mercado Livre para Locação**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$$V_{\text{Locação}} = \text{R\$ } 4.430,00/\text{mês}/\text{fevereiro}/2024$$

(Quatro mil quatrocentos e trinta reais por mês)

3-) O “**Valor de Mercado Livre para Locação**” do imóvel em questão, referente a fração ideal de cada edificação, importa em:

Edificação	Ocupante	Percentual de cada edificação	Valor de Locação/mês (R\$)
CASA 01	Sr. Osmano	19,57%	866,95
CASA 02	Sra. Sandra	19,57%	866,95
CASA 03	Sra. Rosália	30,43%	1.348,05
SALÃO	Sr. Osmano	30,43%	1.348,05
ÁREA TOTAL		230,00	4.430,00

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Por não fazer parte do escopo/objetivo desta avaliação, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra comerciável e livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas;
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;



- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 13 de setembro de 2011).

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 26 (vinte e seis) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e memória de cálculos;

Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 08 de março de 2024.



Engº Marcos Augusto da Silva
Perito Judicial
CREA 0682582156



Engª Rosana Akemi Murakami
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA, MEMÓRIA DE CÁLCULOS E GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Elementos Comparativos

			1
Dados Gerais	data		Fev_2024
	endereço		Rua Merandolina Silva Balbino nº 115
	setor		168
	quadra		315
	índice local		884,72
	valor do imóvel		430.000,00
	imobiliária		Imóveis Vera
	contato		Sra. Márcia
	fone		(11) 2935-0064
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		120,00
	frente		12,00
	testada de cálculo		12,00
	profundidade de cálculo		12,50
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
	Construção	área construída	
idade estimada		40	
estado conservação		b - entre novo e regular	
padrão		casa simples (+)	
face		-	
vagas		2	
pavimentos		2	
custo base		1.955,60	
coef. padrão		1,743	
coef. depreciação		0,639	
valor calculado		169.999,85	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

2		
Dados Gerais	data	Fev_2024
	endereço	Rua Merandolina Silva Balbino nº 140
	setor	168
	quadra	317
	índice local	856,11
	valor do imóvel	350.000,00
	imobiliária	Imóveis Vera
	contato	Sra. Márcia
	fone	(11) 2935-0064
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	140,00
	frente	10,00
	testada de cálculo	10,00
	profundidade de cálculo	14,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	150,00
	idade estimada	50
	estado conservação	f - entre reparos simples e importantes
	padrão	casa econômico
	face	-
	vagas	1
	pavimentos	2
	custo base	1.955,60
	coef. padrão	1,070
	coef. depreciação	0,407
	valor calculado	127.814,54
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Elementos Comparativos

			3
Dados Gerais	data		Fev_2024
	endereço		Rua Merandolina Silva Balbino nº 98
	setor		168
	quadra		317
	índice local		856,11
	valor do imóvel		540.000,00
	imobiliária		Proprietário
	contato		Sr. João
	fone		(11) 94742-5351
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		140,00
	frente		10,00
	testada de cálculo		10,00
	profundidade de cálculo		14,00
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
Construção	área construída		100,00
	idade estimada		40
	estado conservação		d - entre regular e reparos simples
	padrão		casa médio (-)
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		2
	custo base		1.955,60
	coef. padrão		1,903
	coef. depreciação		0,605
	valor calculado		225.208,58
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



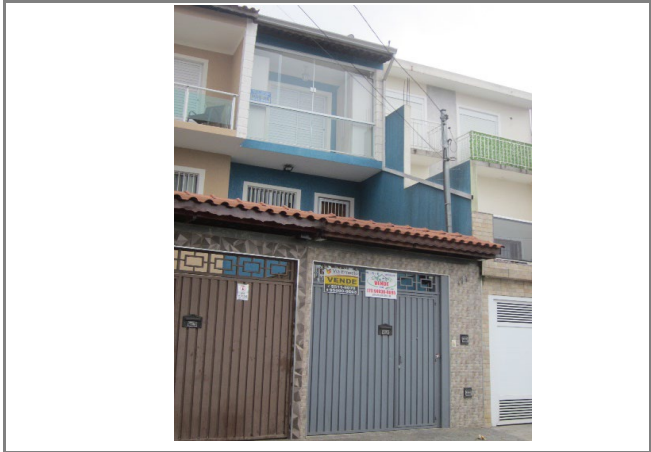
Elementos Comparativos

			4
Dados Gerais	data		Fev_2024
	endereço		Rua Benedita da Silva Pinto nº 128
	setor		168
	quadra		316
	índice local		873,72
	valor do imóvel		400.000,00
	imobiliária		Elver Imobiliária
	contato		Sr. Rodolpho
	fone		(11) 5841-5107 / 5841-5222
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		140,00
	frente		12,00
	testada de cálculo		12,00
	profundidade de cálculo		12,50
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
	Construção	área construída	
idade estimada		50	
estado conservação		e - reparos simples	
padrão		casa simples (-)	
face		-	
vagas		2	
pavimentos		2	
custo base		1.955,60	
coef. padrão		1,251	
coef. depreciação		0,454	
valor calculado		155.516,29	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais		terr	fator 1 - terreno
	fator 2 - terreno		1,0000
	fator 3 - terreno		1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



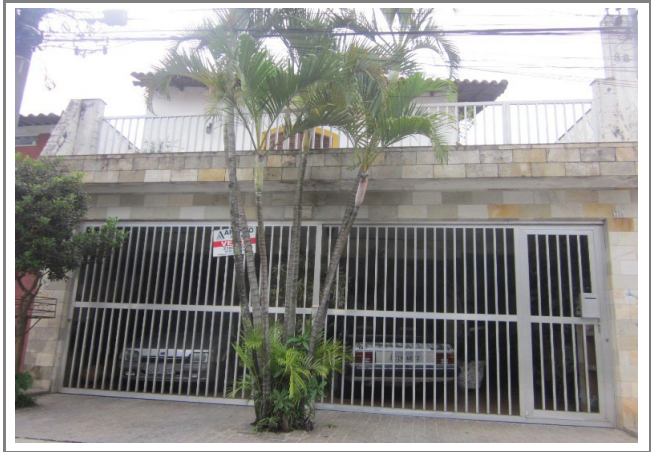
Elementos Comparativos

			5
Dados Gerais	data		Fev_2024
	endereço		Rua Benedita da Silva Pinto nº 171
	setor		168
	quadra		296
	índice local		874,82
	valor do imóvel		560.000,00
	imobiliária		Via Ernesto
	contato		Sra. Val
	fone		(11) 5511-6070
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		70,00
	frente		5,00
	testada de cálculo		5,00
	profundidade de cálculo		14,00
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
	Construção	área construída	
idade estimada		30	
estado conservação		d - entre regular e reparos simples	
padrão		casa simples (+)	
face		-	
vagas		2	
pavimentos		2	
custo base		1.955,60	
coef. padrão		1,743	
coef. depreciação		0,710	
valor calculado		232.394,49	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			6
Dados Gerais	data		Fev_2024
	endereço		Rua Ireno Lopes Fragoso nº 86
	setor		168
	quadra		279
	índice local		872,62
	valor do imóvel		1.000.000,00
	imobiliária		Afonso Imóveis
	contato		Sr. Luis
	fone		(11) 2186-7400/97416-7722
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		209,00
	frente		12,00
	testada de cálculo		12,00
	profundidade de cálculo		17,42
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
	Construção	área construída	
idade estimada		50	
estado conservação		d - entre regular e reparos simples	
padrão		casa médio	
face		-	
vagas		3	
pavimentos		2	
custo base		1.955,60	
coef. padrão		2,154	
coef. depreciação		0,485	
valor calculado		510.863,28	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

7		
Dados Gerais	data	Fev_2024
	endereço	Rua Ireno Lopes Fragoso nº 109
	setor	168
	quadra	295
	índice local	958,45
	valor do imóvel	425.000,00
	imobiliária	Brasil Negócios Imobiliários
	contato	Sr. Geraldo
	fone	(11) 94008-7668 / 4771-3474
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	104,00
	frente	7,00
	testada de cálculo	7,00
	profundidade de cálculo	14,86
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	100,00
	idade estimada	40
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples
	padrão	casa simples
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	2
	custo base	1.955,60
	coef. padrão	1,497
	coef. depreciação	0,605
	valor calculado	177.160,93
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Elementos Comparativos

			8
Dados Gerais	data		Fev_2024
	endereço		Rua Jorge Ozzy nº 23/29
	setor		168
	quadra		138
	índice local		774,37
	valor do imóvel		450.000,00
	imobiliária		RE/MAX
	contato		Sr. Pedro Massei
	fone		(11) 93436-0786
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		125,00
	frente		5,00
	testada de cálculo		5,00
	profundidade de cálculo		25,00
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
Construção	área construída		96,00
	idade estimada		40
	estado conservação		c - regular
	padrão		casa simples
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		1.955,60
	coef. padrão		1,497
	coef. depreciação		0,630
	valor calculado		176.975,07
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Tratamentos



Fatores

F _f		Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	índice	avaliando	862,71
sim	Fob	Idade	idade		32
sim	Fpad	Padrão	estado	d - entre regular e reparos simples	
não	Fpos	Posicionamento	padrão	casa simples (-)	
sim		Área	avaliando		
não		Vagas	área		230,00
			vagas		0
			acréscimo		5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

Modelo

Fatores

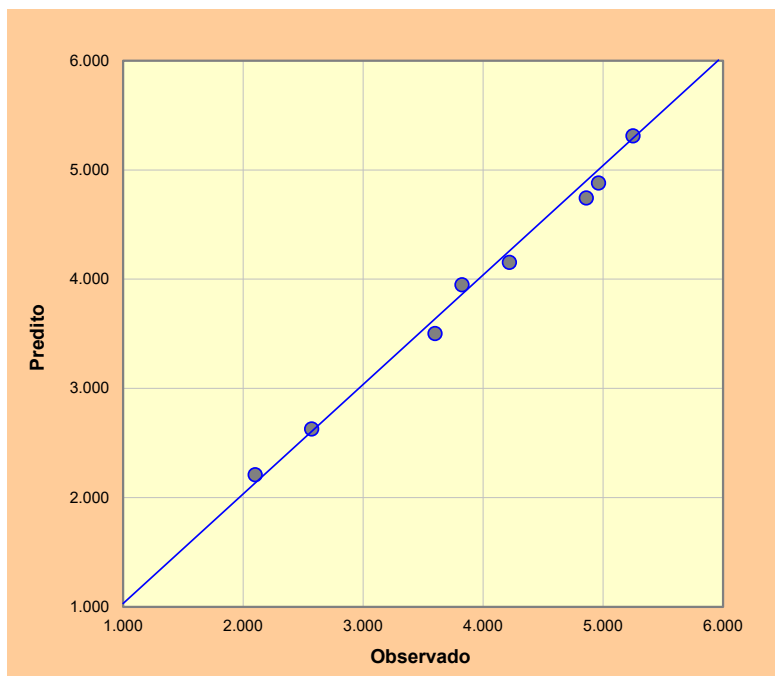
a	0	nenhum
b	2	Idade
c	3	Padrão
d	5	Área
e	0	nenhum
f	0	nenhum

Homogeneização

Unitário Original										1	2	3	Var.
1	sim	4.961,54	0,00	316,47	-1.120,40	-501,84	0,00	0,00	3.655,77	3.655,77	3.655,77	0,74	
2	sim	2.100,00	0,00	1.168,24	284,19	-87,41	0,00	0,00	3.465,02	3.465,02	3.465,02	1,65	
3	sim	4.860,00	0,00	547,60	-1.332,09	-384,43	0,00	0,00	3.691,07	3.691,07	3.691,07	0,76	
4	sim	2.571,43	0,00	1.070,71	0,00	-123,78	0,00	0,00	3.518,36	3.518,36	3.518,36	1,37	
5	sim	5.250,00	0,00	-117,14	-1.185,54	-434,55	0,00	0,00	3.512,77	3.512,77	3.512,77	0,67	
6	sim	3.600,00	0,00	1.218,70	-1.207,35	60,66	0,00	0,00	3.672,01	3.672,01	3.672,01	1,02	
7	sim	3.825,00	0,00	430,98	-502,85	-302,56	0,00	0,00	3.450,57	3.450,57	3.450,57	0,90	
8	sim	4.218,75	0,00	325,22	-554,61	-349,19	0,00	0,00	3.640,17	3.640,17	3.640,17	0,86	
9	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
		3.923,34						Média Aritmética	3.575,72	3.575,72	3.575,72		
		1.138,23						Desvio Padrão	98,78	98,78	98,78		
		2.746,34						- 30%	2.503,00	2.503,00	2.503,00		
		5.100,34						+ 30%	4.648,43	4.648,43	4.648,43		
		29,01%						Coef. Variação	2,76%	2,76%	2,76%		

Variações

Minimo	Coef. de	Fatores	Fatores	Coef. de	Modelo
16	variação	combinados		variação	
1	29,01%	a	0	nenhum	original
2	17,11%	b	2	Idade	mínimo
3	21,01%	c	3	Padrão	escolhido *
4	27,11%	d	5	Área	
5	29,01%	e	0	nenhum	
6	29,01%	f	0	nenhum	
7	17,11%	a, b			
8	21,01%	a, c			
9	6,00%	b, c			
10	6,00%	a, b, c			
11	27,11%	a, d			
12	15,89%	b, d			
13	15,89%	a, b, d			
14	16,75%	c, d			
15	16,75%	a, c, d			
16	2,76%	b, c, d			
17	2,76%	a, b, c, d			
18	29,01%	a, e			
19	17,11%	b			
20	17,11%	a, b, e			
21	21,01%	c, e			
22	21,01%	a, c, e			
23	6,00%	b, c, e			
24	6,00%	a, b, c, e			
25	27,11%	d, e			
26	27,11%	a, d, e			
27	15,89%	b, d, e			
28	15,89%	a, b, d, e			
29	16,75%	c, d, e			
30	16,75%	a, c, d, e			
31	2,76%	b, c, d, e			
32	2,76%	a, b, c, d, e			
33	29,01%	a, f			
34	17,11%	b, f			
35	17,11%	a, b, f			
36	21,01%	c, f			
37	21,01%	a, c, f			
38	6,00%	b, c, f			
39	6,00%	a, b, c, f			
40	27,11%	d, f			
41	27,11%	a, d, f			
42	15,89%	b, d, f			
43	15,89%	a, b, d, f			
44	16,75%	c, d, f			
45	16,75%	a, c, d, f			
46	2,76%	b, c, d, f			
47	2,76%	a, b, c, d, f			
48	29,01%	e, f			
49	29,01%	a, e, f			
50	17,11%	b, e, f			
51	17,11%	a, b, e, f			
52	21,01%	c, e, f			
53	21,01%	a, c, e, f			
54	6,00%	b, c, e, f			
55	6,00%	a, b, c, e, f			
56	27,11%	d, e, f			
57	27,11%	a, d, e, f			
58	15,89%	b, d, e, f			
59	15,89%	a, b, d, e, f			
60	16,75%	c, d, e, f			
61	16,75%	a, c, d, e, f			
62	2,76%	b, c, d, e, f			
63	2,76%	a, b, c, d, e, f			



Avaliação

Dados	tipo	casa
	modalidade	venda
	data	Fev_2024
	local	Rua Dr. Carlos Motta Pinto nº 71/73 - Jardim Faria Lima - São Paulo/SP
	cliente	10º Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área construída	230,00 m2
Média Saneada	3.575,72 R\$ / m²
Intervalo de Confiança	(3526,3 - 3625,13)
Valor Total	822.415,60 R\$
Grau de Precisão	III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento
MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – 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 no grau correspondente	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

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	10	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO II

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 168.316.0002-5

Local do Imóvel:

R DOUTOR CARLOS MOTTA PINTO, 71 - 73
JD FARIA LIMA II LT 01-A QD 02 CEP 05760-040
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOUTOR CARLOS MOTTA PINTO, 71 - 73
JD FARIA LIMA II LT 01-A QD 02 CEP 05760-040

Contribuinte(s):

CPF 040.411.528-44 LEVINDO CARDOSO ANTUNES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	140	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	140		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	827,00
- da construção:	1.362,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	115.780,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.548,00
Base de cálculo do IPTU:	189.328,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/11/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/08/2023

Número do Documento: 2.2023.019425468-1

Solicitante: Guilherme Tetti dos Santos (CPF 530.561.448-17)