



EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP

Processo Nº: 0021037-08.2018.8.26.0114

Classe: Cumprimento de Sentença – Área Cível

Assunto: Indenização por Dano Material

Distribuição: 7ª Vara Cível – Foro de Campinas / SP

Juiz: Celso Alves de Rezende

Exequente: Alexandre Fernandes Antunes

Executado: Patrícia Galante

AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 48 (quarenta e oito) folhas, incluindo esta mesma.



1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERÍCIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 167 e 179, objetivo da perícia é a **avaliações de 2 (dois) imóveis**, sendo esses:

- (i) Matrícula 20.410, 1º CRI de Campinas
Lote 26, Quadra J – Imóvel Residencial
Av. Imp. Dona Tereza Cristina, nº 457 – Jd. Guarani, Campinas / SP – 13100-200
- (ii) Matrícula 94.256, 3º CRI de Campinas
Lote 17 – Imóvel Comercial
Rua Sales de Oliveira, nº 47 – Vila Industrial, Campinas / SP – 13035-270

2. IMÓVEL (I) – IMÓVEL RESIDENCIAL NO BAIRRO JARDIM GUARANI

2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matrícula do imóvel em questão, conforme a seguir:

a) Matrícula 20.410 – 1º CRI de Campinas (Imóvel Residencial)

14 de Agosto de 1987

Nº Cadastro: 006.272.000 do Quarteirão Nº 1.876, da Prefeitura Local.

Lote de Terreno Nº 26 (vinte e seis), localizado na Quadra “J”, do Loteamento Jardim Guarany, nesta cidade e 1º subdistrito, medindo: 12,00m de frente para a Avenida Imperatriz Dona Tereza Cristina; 12,00m nos fundos; 29,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, com área de 348,00 m², confrontando de um lado com o Lote 27, de outro lado com o Lote 25, e nos fundos com parte dos Lotes 34 e 33-A.

Nesse lote de terreno, foi construído um prédio residencial, a saber: Pav. Térreo com 130,30 m²; Pav. Superior com 130,30 m², e Dependência com 37,80 m², totalizando, assim, a área construída de 298,40 m², que recebeu o Nº “457” pela Avenida Imperatriz Dona Tereza Cristina, e o respectivo “Habite-se” Nº 3.631 em 16 de Fevereiro de 1981, tudo nos termos de requerimento firmado pelo proprietário, em 07/08/1987, acompanhando de Alvará Nº 3.984 e documento de concessão de “Habite-se” ambos fornecidos pela Prefeitura Municipal local, ficando tudo micrografado hoje neste cartório sob Nº 144.703.

Foi apresentada e micrografada sob Nº 155.704 a certidão negativa de débito (CND) Nº 552.269, Série “A”, expedida aos 04/08/87, pelo I.A.P.AS, em favor do proprietário, referente à construção do imóvel Nº 457 pela Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, com 298,40 m².

20 de Fevereiro de 1989

Nos termos do talão de imposto predial para o exercício de 1988, micrografado neste cartório sob Nº 160.120, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula, está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas sob Nº 042.048.240

Também foi possível obter, através do número de cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal de Campinas, o Demonstrativo de Lançamento do IPTU, que possui informações importantes a respeito da residência em questão.

 Prefeitura Municipal de Campinas 28/09/2022 04:12:46	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3423.61.22.0521.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	02-042048240
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	01876-J
Lote/Sublote:	026-
Logradouro:	AVENIDA IMPERATRIZ DONA TERESA CRISTINA
Número:	457
Complemento:	JARDIM GUARANI
Bairro/Loteamento:	13100-200
CEP:	13100-200
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	348,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.102,30 / UFIC 261,9274
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	A
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 383.598,75 / UFIC 91.150,7352
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 345.238,88 / UFIC 82.035,6617
Frente:	12,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	298,40
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 399.771,29 / UFIC 94.993,6521
Dados da Dependência	
Dependência:	1
Área da Dependência:	298,40
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.955,79 / UFIC 464,7348
Ano de Depreciação:	1981
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R\$ 399.771,29 / UFIC 94.993,6521
Tipo Padrão Construção:	RH-5-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 783.370,04 / UFIC 186.144,3873
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 745.010,16 / UFIC 177.029,3137
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,7000%
Desconto Fixo:	UFIC 160,0000
Valor do IPTU:	R\$ 4.541,73 / UFIC 1.079,2052
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 1.894,62 / UFIC 450,1993
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 1.167,25 / UFIC 277,3628
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Desc. (Art. 20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 3.061,87 / UFIC 727,5621
Desconto IPTU Digital:	UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor de Cota Única:	R\$ 2.908,78 / UFIC 691,1840
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 278,35 / UFIC 66,1420
Venc. 1º Parc./Cota Única:	11/02/2022
Isonomia de Imposto:	Aposentado - Pensionista
Isonomia de Ofício:	
Imunidade:	
VL Renúncia - IPTU:	R\$ 1.925,76 / UFIC 457,6000
Isonomia de Taxas:	
VL Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isonomia Imposto:	
Perda Isonomia Ofício:	
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	
(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento	

Imagem 1.01: Demonstrativo de Lançamento do IPTU do imóvel

2.2. VISTORIA

No dia 27 de Setembro de 2022, às 15:30, foi realizada a vistoria pericial do imóvel residencial na Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, nº 457 – Jd. Guarani, Campinas / SP – 13100-200.

Não houve objeção por parte dos proprietários e Executados deste processo para que fosse feita a vistoria presencial. Foi permitida a entrada no portão logo após informado sobre o que se tratava a visita pericial, no qual os mesmos já estavam cientes do processo em questão, apesar de terem ressaltado que já haviam entrado com recursos para impugnar a penhora deste imóvel.

O imóvel, portanto, tem a sua fachada voltada para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, uma via pública sem qualquer tipo de restrição ao trânsito. Assim, o imóvel não pertence a um condomínio ou conjunto residencial, não possuindo taxas desta espécie. Há um acesso de pedestres ao imóvel, bem como acesso através de veículo.



Imagem 1.02: Fachada do imóvel visto da Av. Imp. Dona Tereza Cristina

Há duas vagas cobertas para veículo, com espaço adicional já dentro da propriedade, em frente da casa, descoberto, para mais 2 carros a serem estacionados na rampa de entrada. Há também uma porta pelo lado direito da garagem, bem como um portão do lado esquerdo da casa, que dá acesso corredores que levam direto aos fundos da casa. O acesso ao interior é através de uma porta pelo lado esquerdo da garagem.



Imagem 1.03: Porção à esquerda da frente do imóvel, com portão que dá acesso a um corredor que leva direto aos fundos da casa



Imagem 1.04: Garagem da casa, com porta de acesso ao interior (à esquerda) e porta com acesso a corredor que leva direto aos fundos da casa (à direita)

Adentrando-se à casa por essa entrada que fica na garagem, nos deparamos com um hall de entrada, com escada para o pavimento superior. À esquerda, fica o escritório da casa. Voltando para o hall de entrada, a primeira passagem à direita dá acesso à sala de estar da residência. Seguindo a diante por este ambiente, se encontra a sala de jantar. Já a segunda passagem à direita pelo hall de entrada dá à um lavabo, bem à cozinha da casa. Seguindo adiante agora por este ambiente, se encontra a despensa. Vale ressaltar que a sala de jantar e a cozinha também possuem acesso entre si.

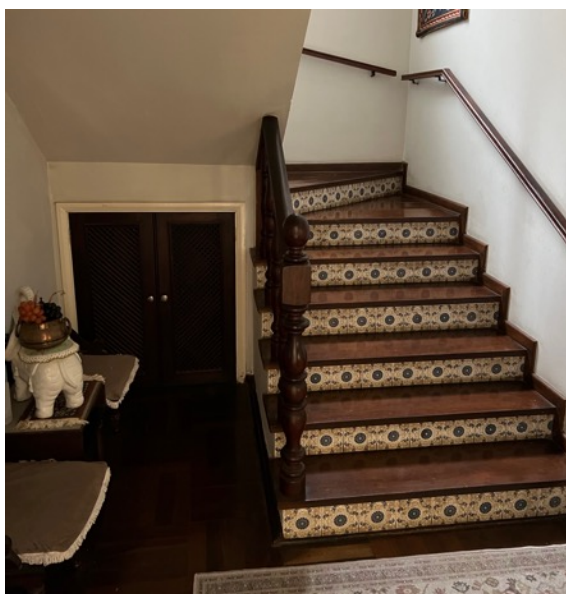


Imagem 1.05: Hall de entrada da casa, com escada que levam ao pavimento superior



Imagem 1.06: Escritório da residência, com acesso pela esquerda do hall de entrada



Imagem 1.07: Sala de estar da casa, com acesso pela primeira direita do hall de entrada



Imagem 1.08: Sala de jantar da residência, seguindo a diante pela sala de estar



Imagem 1.09: Lavabo da residência, com acesso pela segunda direita do hall de entrada



Imagem 1.10: Cozinha da residência, com acesso pela segunda direita do hall de entrada



Imagem 1.11: Despensa da residência, seguindo a diante pela cozinha

Subindo através das escadas do hall de entrada para o pavimento superior, nos deparamos com um corredor que dá acesso à 4 ambientes. O primeiro ambiente, logo à esquerda neste corredor, é a sala de TV, que também possui uma varanda com vista para a frente do imóvel (Av. Imp. Dona Tereza Cristina). Já o acesso bem em frente a escada é um dos três quartos da residência. Quase em frente a este quarto, há um banheiro com acesso pelo corredor. Seguindo a diante pelo corredor, há mais duas suítes, uma com entrada pela esquerda do corredor, e outra com entrada bem aso fundos do mesmo.

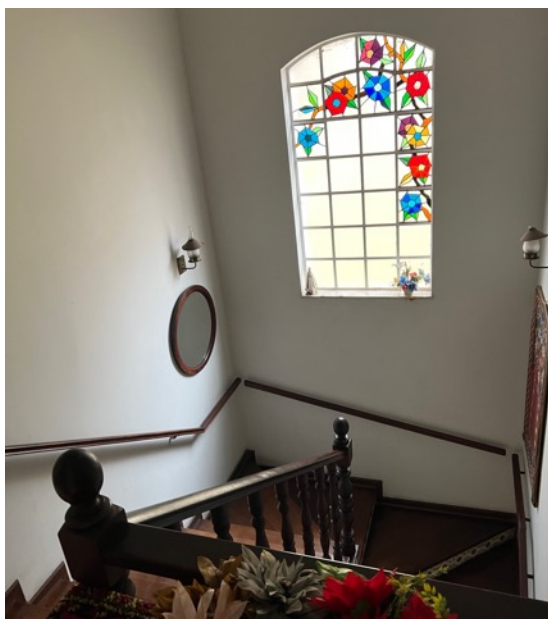


Imagem 1.12: Escada de acesso ao pavimento superior



Imagem 1.13: Corredor de acesso aos ambientes do pavimento superior



Imagem 1.14: Sala de TV da residência



Imagem 1.15: Pequena varanda da sala de TV, com vista para a fachada do imóvel



Imagem 1.16: Porta de acesso a um dos três quartos da casa



Imagem 1.17: Banheiro com acesso pelo corredor



Imagem 1.18: 1ª suíte da residência, com acesso pela esquerda do corredor



Imagem 1.19: Banheiro da 1ª suíte da residência



Imagem 1.20: 2ª suíte da residência, com acesso aos fundos do corredor

Voltando ao pavimento inferior, através da cozinha, há uma porta que dá acesso a um corredor lateral à casa. Este corredor leva tanto ao portão que fica na porção esquerda da frente do imóvel, mencionado anteriormente, quanto também aos fundos da casa. No fundo do imóvel, há um ambiente de churrasqueira, bem como pequeno hall que dá acesso a um banheiro, à lavanderia, e a um depósito. Na outra lateral da casa, há um outro corredor que leva agora até uma porta que dá acesso à garagem, também mencionado anteriormente.



Imagem 1.21: Corredor lateral, visto da entrada / saída pela cozinha, olhando para a frente do imóvel



Imagem 1.22: Corredor lateral, visto da entrada / saída pela cozinha, olhando para os fundos



Imagem 1.23: Fundos do imóvel



Imagem 1.24: Ambiente de churrasqueira, localizado aos fundos do imóvel



Imagem 1.25: Pequeno hall com portas de acesso, localizado aos fundos do imóvel



Imagem 1.26: Banheiro, com acesso pela porta da frente do pequeno hall



Imagem 1.27: Lavanderia, com acesso pela porta à direita do pequeno hall

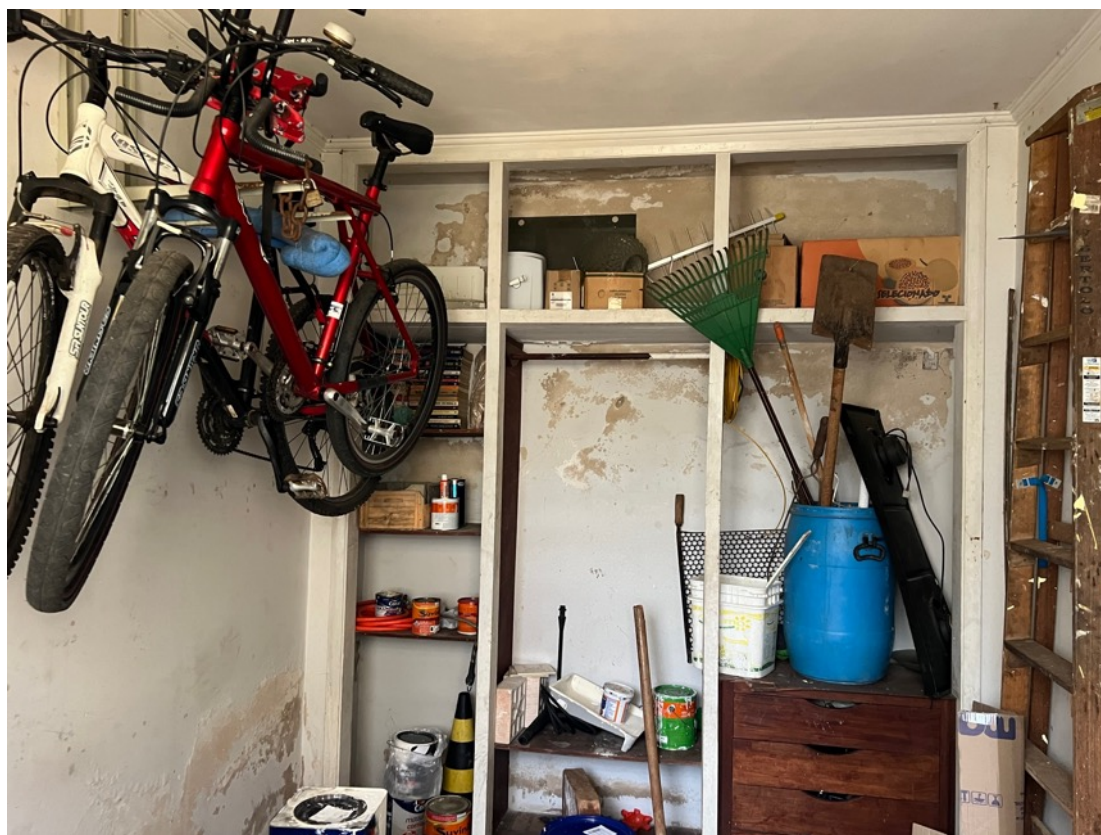


Imagem 1.28: Depósito, com acesso pela porta à esquerda do pequeno hall



Imagem 1.29: Corredor lateral que leva até porta que dá acesso à garagem

A construção da casa foi concluída em Fevereiro de 1981, conforme Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas. A casa se encontra em estado de conservação regular, porém não foi feita nenhuma reforma de grande porte na casa desde então.

Como dito no início desta sessão, a casa se encontra atualmente ocupada pelos atuais proprietários do imóvel. O valor total mensal do IPTU, já incluindo a taxa de coleta de lixo, é de, atualmente, R\$ 278,35.

A área total do terreno é de 348,00 m². Já a área total construída é de 298,40 m², sendo 130,30 m² para cada um dos pavimentos térreo e superior, e 37,80 m² para os fundos.

2.3. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

2.3.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,95 (5% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distancia a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

2.3.2. AMOSTRAS DE MERCADO

2.3.2.1. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 4 quartos, 4 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

Metragem: 324 m²

Valor: R\$ 850.000,00

Anunciante: Ghia Empreendimentos Imob. LTDA

Telefone: (19) 3254-6425

Data da Pesquisa: 28/09/2022



2.3.2.2. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 4 quartos, 5 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

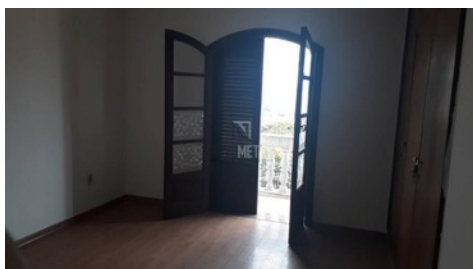
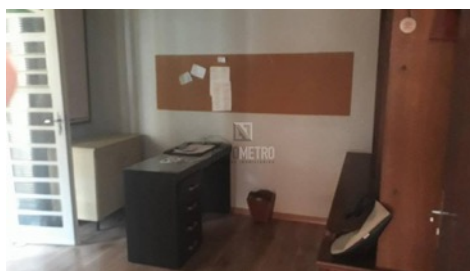
Metragem: 286 m²

Valor: R\$ 850.000,00

Anunciante: Novo Metro Negócios Imob. LTDA

Telefone: (19) 2519-7777

Data da Pesquisa: 28/09/2022



2.3.2.3. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 4 quartos, 4 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

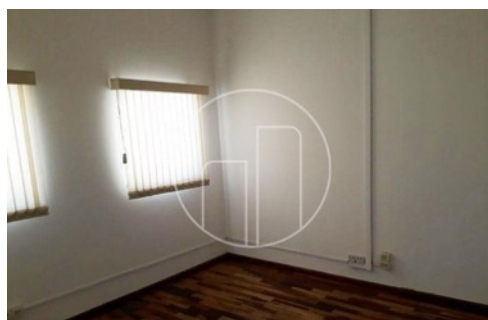
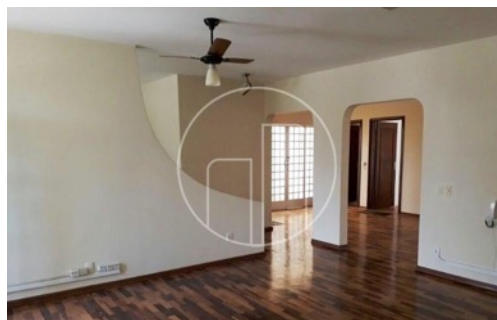
Metragem: 256 m²

Anunciante: Piccoloto Imóveis

Data da Pesquisa: 28/09/2022

Valor: R\$ 750.000,00

Telefone: (19) 2138-3838



2.3.2.4. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 3 quartos, 4 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

Metragem: 265 m²

Anunciante: Imobiliária Porto & Rodrigues LTDA

Data da Pesquisa: 28/09/2022

Valor: R\$ 700.000,00

Telefone: (19) 3231-4433



2.3.2.5. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 3 quartos, 4 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

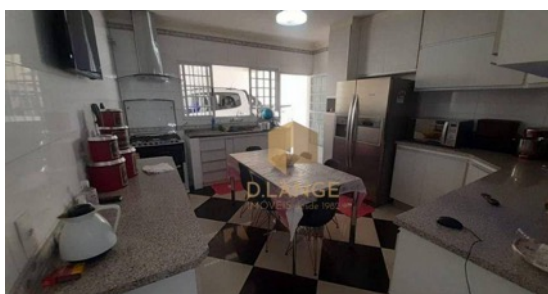
Metragem: 280 m²

Anunciante: D. Lange Imóveis

Data da Pesquisa: 28/09/2022

Valor: R\$ 950.000,00

Telefone: (19) 3322-3800



2.3.2.6. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 3 quartos, 4 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

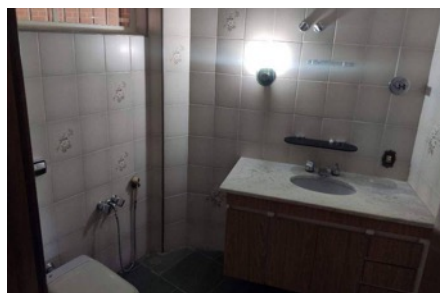
Metragem: 336 m²

Anunciante: Leda Segurado Assessoria Imob.

Data da Pesquisa: 28/09/2022

Valor: R\$ 990.000,00

Telefone: (19) 99798-6748



2.3.2.7. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 4 quartos, 4 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

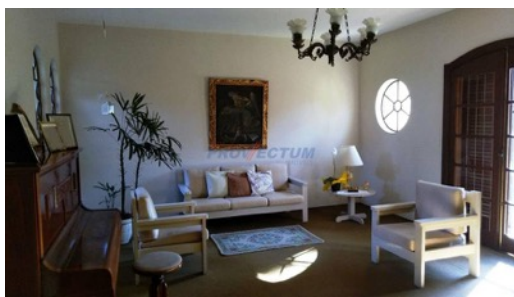
Metragem: 264 m²

Anunciante: Rede Provectum – Taquaral

Data da Pesquisa: 28/09/2022

Valor: R\$ 750.000,00

Telefone: (19) 3112-1500



2.3.2.8. Localização: Bairro Jardim Guarani, Campinas

Características: 4 quartos, 6 banheiros, espaço para salas, vagas de garagem

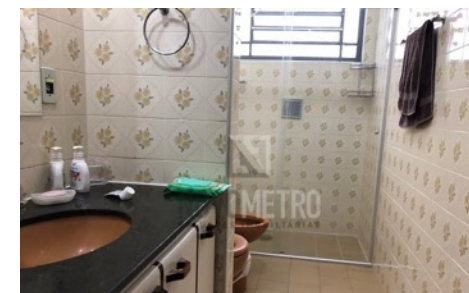
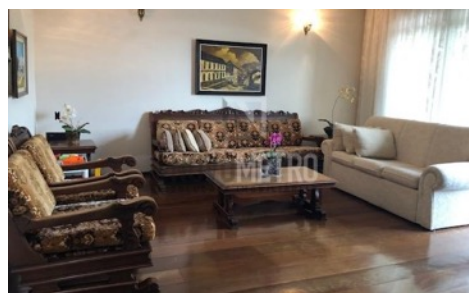
Metragem: 290 m²

Anunciante: Novo Metro Negócios Imob. LTDA

Data da Pesquisa: 28/09/2022

Valor: R\$ 850.000,00

Telefone: (19) 2519-7777



2.3.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	324,00	850.000,00	2.623,46	0,95	1,00	1,00	1,02	2.544,10
2	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	286,00	850.000,00	2.972,03	0,95	1,00	1,00	0,99	2.793,63
3	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	256,00	750.000,00	2.929,69	0,95	1,00	1,00	0,96	2.678,58
4	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	265,00	700.000,00	2.641,51	0,95	1,00	1,00	0,97	2.436,06
5	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	280,00	950.000,00	3.392,86	0,95	1,00	1,00	0,98	3.172,33
6	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	336,00	990.000,00	2.946,43	0,95	1,00	1,00	1,03	2.883,40
7	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	264,00	750.000,00	2.840,91	0,95	1,00	1,00	0,97	2.617,47
8	JARDIM GUARANI, CAMPINAS	290,00	850.000,00	2.931,03	0,95	1,00	1,00	0,99	2.764,68
									2.736,28

2.3.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 2.736,28**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Imóvel Residencial (Matricula 20.410, 1º CRI de Campinas)

$$V_{\text{IMÓVEL(I)}} = A_{\text{IMÓVEL(I)}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL(I)}} = 298,40 \times \text{R\$ } 2.736,28$$

$$V_{\text{IMÓVEL(I)}} = \text{R\$ } 816.506,29$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$$V_{\text{IMÓVEL(I)}} = \text{R\$ } 817.000,00 \quad (\text{oitocentos e dezessete mil reais})$$

3. IMÓVEL (II) – IMÓVEL COMERCIAL NO BAIRRO VILA INDUSTRIAL

3.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matrícula do imóvel em questão, conforme a seguir:

- a) Matrícula 94.256 – 3º CRI de Campinas (Salão Comercial)

27 de Setembro de 1988

Imóvel: Salão comercial, seu respectivo terreno e quintal, situado à Rua Sales de Oliveira, Nº 47, medindo o terreno que corresponde ao Lote 17. Inclusive parte construída, 10,00m de frente para a Rua Sales de Oliveira, igual medida de fundos para o Lote 16, por 30,00m de ambos os lados, confrontando de um lado com o Lote 18 e de outro lado com a Rua Antônio Sarmiento, com área total de 300,00 m².

Cadastro Cartográfico: 031.698.000.

Também foi possível obter, através do número de cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal de Campinas, o Demonstrativo de Lançamento do IPTU, que possui informações importantes a respeito da residência em questão.

 Prefeitura Municipal de Campinas 28/09/2022 06:57:16	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3423.43.46.0092.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	3 - Comercial
Cód. Anterior:	02-031698000
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	01259-***
Lote/Sublote:	017-
Logradouro:	RUA DOUTOR SALLES OLIVEIRA
Número:	47
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	VILA INDUSTRIAL
CEP:	13035-270
Zoneamento:	12
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	300,75
Área Terreno Não Trib:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.321,08 / UFIC 313,9146
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 397.314,27 / UFIC 94.409,8160
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 357.582,84 / UFIC 84.968,8344
Frete:	10,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3097
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Esquina
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	300,00
Área Total Constr. Não Trib:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 315.227,33 / UFIC 74.904,3185
Dados da Dependência	
Dependência:	1
Área da Dependência:	300,00
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.533,95 / UFIC 364,4979
Ano de Depreciação:	1959
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R\$ 315.227,33 / UFIC 74.904,3185
Tipo Padrão Construção:	NRH-5-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 712.541,60 / UFIC 169.314,1344
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 672.810,18 / UFIC 159.873,1528
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	1,3000%
Desconto Fixo:	UFIC 200,0000
Valor do IPTU:	R\$ 7.904,85 / UFIC 1.878,3510
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 5.209,51 / UFIC 1.237,8849
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 1.564,01 / UFIC 371,6400
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Desc. (Art. 20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 6.773,52 / UFIC 1.609,5249
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R\$ 6.434,85 / UFIC 1.529,0487
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 615,77 / UFIC 146,3204
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	26/01/2022
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VL Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VL Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Ind. de Benefício CAUF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

Imagem 2.01: Demonstrativo de Lançamento do IPTU do imóvel

3.2. VISTORIA

No dia 27 de Setembro de 2022, as 15:00, foi realizada a vistoria pericial do imóvel comercial, localizado na Rua Dr. Sales de Oliveira, Nº 47 – Vila Industrial, Campinas / SP – CEP 13035-270. Não houve objeção por parte do gerente do estabelecimento para que fosse feita a vistoria presencial, uma vez que o mesmo já tinha ciência do processo em questão, liberou para que fosse feita a vistoria.

O imóvel faz parte de um conjunto com outros dois imóveis vizinhos, formando um grande salão comercial, que atualmente está sendo utilizado pela empresa “Plásticos Amazonas – Artigos para Tapeçaria em Geral”. Os outros dois imóveis deste conjunto ficam situados também na Rua Sales de Oliveira, com números 39 e 29. Portanto, o imóvel em questão deste relatório é o primeiro, de esquina, deste conjunto, sendo este que contem a entrada principal pela Rua Antônio Sarmiento. Os outros dois imóveis ficam a sua esquerda, quando observado pela Rua Sales de Oliveira.



Imagem 2.02: Imóvel localizado na Rua Dr. Sales de Oliveira, Nº 47



Imagem 2.03: Conjunto comercial composto por 3 imóveis vizinhos. Imóvel à esquerda, na esquina, é o imóvel em questão deste relatório, sob o Nº 47



Imagem 2.04: Fachada do imóvel pela Rua Antônio Sarmiento, com sua entrada principal



Imagem 2.05: Entrada principal do imóvel, pela Rua Antônio Sarmiento

Além da entrada principal ao interior do imóvel pela Rua Antônio Sarmiento, há também em portão de entrada amplo pela Rua Dr. Sales de Oliveira. O imóvel possui paredes em suas divisas laterais que atendem toda a largura e altura dos limites do imóvel, com apenas duas aberturas internas para o imóvel adjacente, que podem ser facilmente fechadas caso queira utilizar o imóvel de forma independente.

O imóvel em questão possui 10,00 metros de fachada para a Rua Dr. Sales de Oliveira e 30,00 metros de comprimento em ambos os lados, com divisa para um salão idêntico em um dos lados, e para a Rua Antônio Sarmiento para o outro. O imóvel não possui nenhuma construção de grande porte dentro do mesmo, sendo um grande salão comercial de largura e comprimento mencionados, sem qualquer tipo de pilar ou estrutura no seu meio. A única construção com paredes de alvenaria que existe de fato no imóvel fica bem ao lado da entrada principal, onde foi instalado dois banheiros, masculino e feminino, para atender o estabelecimento. Além disso, foi construído um mezanino com estrutura metálica, bem como um balcão nesta mesma região. Por fim, há uma espécie de recepção mais ao centro do imóvel, sendo que a mesma se encontra parte dentro do imóvel em questão, e parte dentro do imóvel adjacente.

O salão possui um pé direito consideravelmente alto, praticamente duplo, com aproximadamente 6 metros de altura. O imóvel também possui uma boa ventilação e iluminação natural interna, com 6 janelas de grande porte e 7 janelas menores, além dos dois portões de entrada.



Imagem 2.06: Portão de entrada pela Rua Sales de Oliveira, visto de fora para dentro



Imagem 2.07: Portão de entrada pela Rua Sales de Oliveira, visto de dentro para fora



Imagem 2.08: Interior do imóvel. Salão amplo com largura e comprimento totais do imóvel.

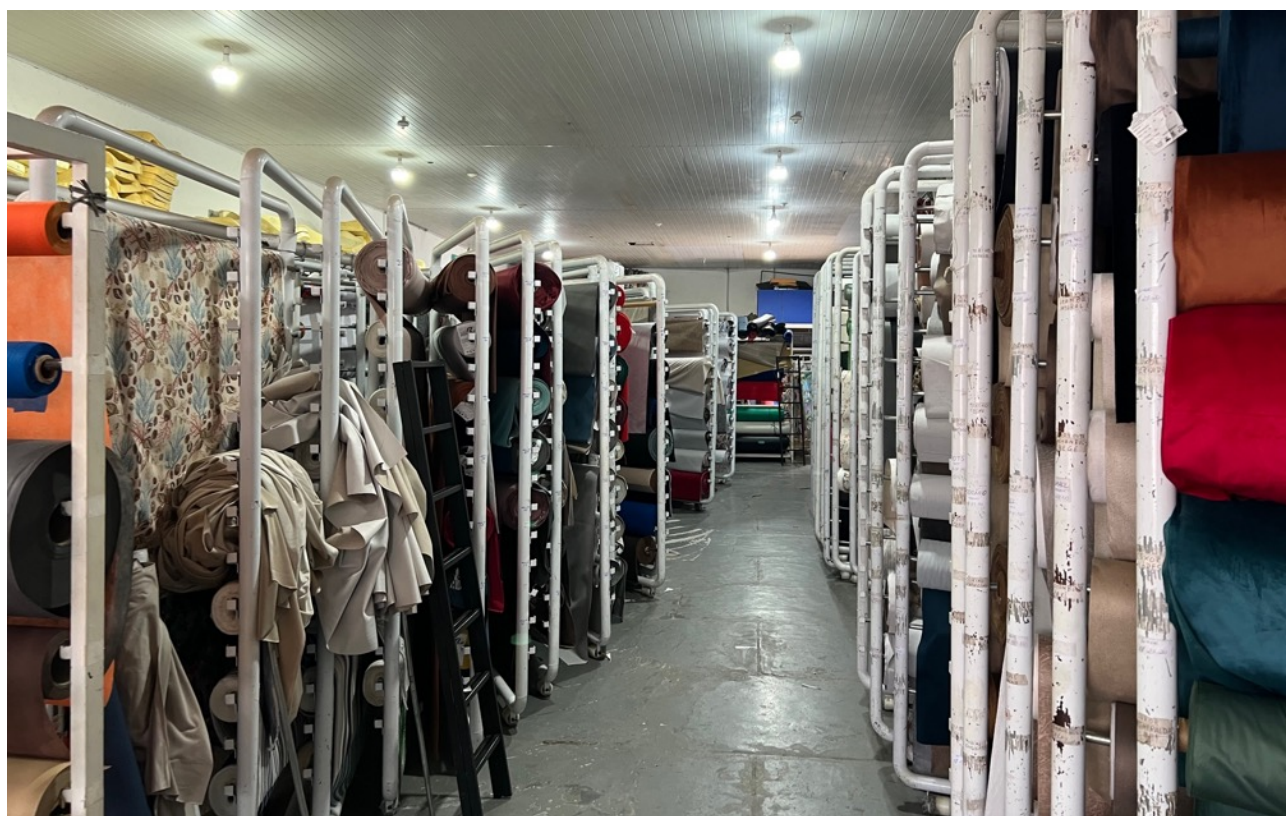


Imagem 2.09: Interior do imóvel. Salão amplo sem qualquer presença de pilar ou estrutura no meio



Imagem 2.10: 1ª abertura existente entre o imóvel em questão e o imóvel adjacente



Imagem 2.11: 2ª abertura existente entre o imóvel em questão e o imóvel adjacente, onde há uma espécie de recepção dividida entre os mesmos



Imagem 2.11: Vista da entrada principal do estabelecimento pela Rua Antônio Sarmiento



Imagem 2.12: Local ao lado da entrada principal, onde foi construído um balcão e mezanino



Imagem 2.13: Local ao lado da entrada principal, onde foi construído 2 banheiros



2.14: Banheiros instalados logo ao lado da entrada principal

Ambas Rua Dr. Sales de Oliveira e Rua Antônio Sarmiento nestes pontos são ruas em paralelepípedo, sendo vias de mão única. Apesar de um pouco antes observar imóveis e empreendimentos residenciais, o imóvel em questão está situado em um quarteirão onde só é permitido imóveis comerciais, e toda região posterior a este quarteirão também é composta por um zoneamento comercial e industrial.



Imagem 2.15: A esquerda, Rua Dr. Sales de Oliveira, e a direita, Rua Antônio Sarmiento, ambas em paralelepípedo. Tanto neste quarteirão, quanto também adiante, possui somente imóveis comerciais e industriais

O imóvel, portanto, possui uma área total de 300,00 m². O valor total mensal do IPTU, já incluindo a taxa de coleta de lixo, é de, atualmente, R\$ 615,77.

3.3. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

3.3.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

e) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,95 (5% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

f) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distância a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

g) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

h) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

3.3.2. AMOSTRAS DE MERCADO

3.3.2.1. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Salão comercial, espaço amplo sem pilares e estrutura, janelas

Metragem: 154 m²

Valor: R\$ 600.000,00

Anunciante: Soma Assessoria Imobiliária LTDA

Telefone: (19) 3233-1230

Data da Pesquisa: 16/09/2022



3.3.2.2. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Salão comercial, espaço amplo, com mezanino

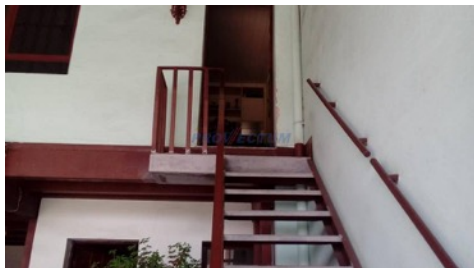
Metragem: 288 m²

Valor: R\$ 1.199.000,00

Anunciante: Rede Provectum – Castelo 2

Telefone: (19) 98142-5825

Data da Pesquisa: 16/09/2022



3.3.2.3. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Salão comercial, espaço amplo sem pilares e estrutura, portão

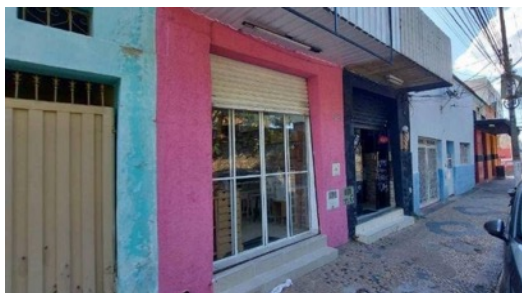
Metragem: 95 m²

Anunciante: D. Lange Imóveis

Data da Pesquisa: 16/09/2022

Valor: R\$ 350.000,00

Telefone: (19) 3322-3800



3.3.2.4. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Salão comercial, espaço amplo sem pilares e estrutura, janelas

Metragem: 300 m²

Anunciante: CMB Imóveis e Adm. Condominial

Data da Pesquisa: 16/09/2022

Valor: R\$ 1.500.000,00

Telefone: (19) 3202-4111



3.3.2.5. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Imóvel comercial, delimitado em cômodos, espaço amplo externo

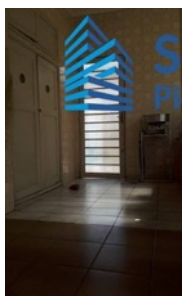
Metragem: 185 m²

Anunciante: Sueli Piellusch Corretora

Data da Pesquisa: 16/09/2022

Valor: R\$ 750.000,00

Telefone: (19) 99119-2697



3.3.2.6. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Galpão comercial, espaço amplo interior, com mezanino

Metragem: 960 m²

Anunciante: Márcia M. G. Santos

Data da Pesquisa: 16/09/2022

Valor: R\$ 2.200.000,00

Telefone: (19) 99938-3735



3.3.2.7. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: Imóvel comercial, delimitado em cômodos, depósito amplo

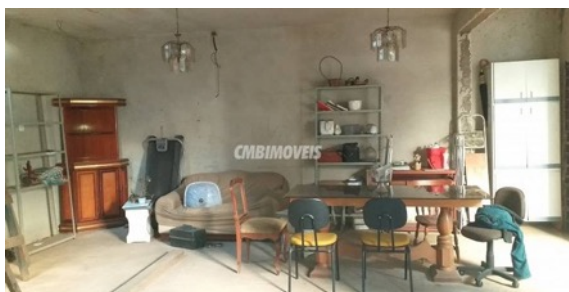
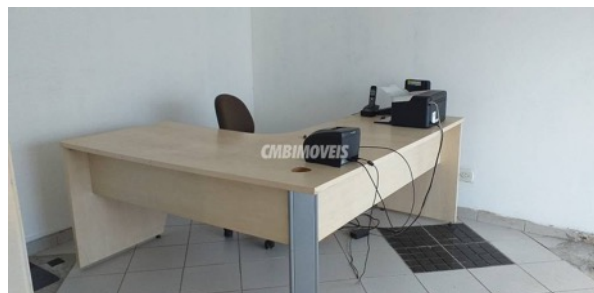
Metragem: 105 m²

Valor: R\$ 390.000,00

Anunciante: CMB Imóveis e Adm. Condominial

Telefone: (19) 3202-4111

Data da Pesquisa: 16/09/2022



3.3.2.8. Localização: Vila Industrial, Campinas

Características: salão comercial, espaço amplo interior, portão de entrada amplo

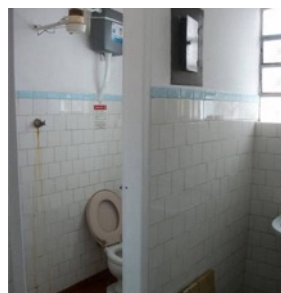
Metragem: 250 m²

Valor: R\$ 1.000.000,00

Anunciante: SB Empr. Imobiliários S. C. LTDA

Telefone: (19) 3367-8687

Data da Pesquisa: 16/09/2022



3.3.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	154,00	600.000,00	3.896,10	0,95	1,00	1,00	0,92	3.405,29
2	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	288,00	1.199.000,00	4.163,19	0,95	1,00	1,00	0,99	3.914,88
3	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	95,00	350.000,00	3.684,21	0,95	1,00	1,00	0,87	3.031,40
4	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	300,00	1.500.000,00	5.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	4.750,00
5	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	185,00	750.000,00	4.054,05	0,95	1,00	1,00	0,94	3.625,51
6	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	960,00	2.200.000,00	2.291,67	0,95	1,00	1,00	1,16	2.517,79
7	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	105,00	390.000,00	3.714,29	0,95	1,00	1,00	0,88	3.094,62
8	VILA INDUSTRIAL, CAMPINAS	250,00	1.000.000,00	4.000,00	0,95	1,00	1,00	0,96	3.630,68
									3.496,27

3.3.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 3.496,27**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Imóvel Comercial (Matricula 94.256, 3º CRI de Campinas)

$$V_{\text{IMÓVEL(II)}} = A_{\text{IMÓVEL(II)}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL(II)}} = 300,00 \times \text{R\$ } 3.496,27$$

$$V_{\text{IMÓVEL(II)}} = \text{R\$ } 1.048.881,00$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$$\boxed{V_{\text{IMÓVEL(II)}} = \text{R\$ } 1.050.000,00} \text{ (um milhão e cinquenta mil reais)}$$

4. RESPOSTAS AOS OBJETIVOS E QUESITOS

Abaixo se encontram as respostas para os objetivos estabelecidos para esta perícia, requeridos pelos autores, e ratificados pelo Excelentíssimo Juiz de Direto deste processo:

Objetivo 1. Avaliação dos imóveis penhorados;

Resposta: Conforme descrito nas Seções 2.3.4 e 3.3.4 deste Laudo Pericial, o Imóvel (I) (Residencial) é avaliado em R\$ 817.000,00 (oitocentos e dezessete mil reais) e o Imóvel (II) (Comercial) é avaliado em R\$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais). Os dois juntos são avaliados em R\$ 1.867.000,00 (um milhão, oitocentos e sessenta e sete mil reais).

Agora, abaixo se encontram as respostas para os quesitos feitos pelos Executados, através de sua advogada, Dra. Priscila Morelli Idalgo:

Quesito 1. Quais os endereços dos imóveis periciados?

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes na Seção 1 deste Laudo Pericial, bem como também nos 1º parágrafos das Seções 2.2 e 3.2.

Quesito 2. Quais as metragens dos imóveis periciados?

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes nos últimos parágrafos das Seções 2.2 e 3.2 deste Laudo Pericial.

Quesito 3. Quais as composições dos imóveis periciados?

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes ao longo das Seções 2.2 e 3.2 deste Laudo Pericial.

Quesito 4. Favor especificar o estado de manutenção geral das unidades periciadas, assim como eventuais depreciações dos bens.

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes ao longo das Seções 2.2 e 3.2 deste Laudo Pericial.

Quesito 5. Gentileza, informar se existe nas unidades móveis planejados e/ou utensílios que agregam valor aos imóveis.

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes ao longo das Seções 2.2 e 3.2 deste Laudo Pericial.

Quesito 6. Há vagas de garagem? Quantas?

Resposta: No imóvel residencial, sim. Cabem dentro do imóvel 2 vagas cobertas para veículos automotivos e duas vagas descobertas. No imóvel comercial, não.

Quesito 7. Informar se há outras unidades nos respectivos prédios ofertados para comercialização. Em sendo positiva a resposta, indicar os respectivos valores.

Resposta: Não.

Quesito 8. Indicar o valor de outros imóveis em condições semelhantes e na mesma localização dos bens periciados,

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes ao longo das Seções 2.3.2 e 3.3.2 deste Laudo Pericial.

Quesito 9. Há serviços / benefícios nos prédios em que localizados os imóveis periciados que possam interferir no interesse / comercialização? Esclarecer, detalhando-os.

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes ao longo das Seções 2.2 e 3.2 deste Laudo Pericial.



Quesito 10. Informar, ao final quais os valores mercadológicos dos imóveis.

Resposta: Tal informação se encontra em detalhes ao longo das Seções 2.3.4 e 3.3.4 deste Laudo Pericial.

Quesito 11. Outras informações e elementos que o Sr. Perito queira acrescentar a fim de justificar o valor por ele atribuído aos referidos bens.

Resposta: N/A

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 48 (quarenta e oito) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 28 de Setembro de 2022



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464