

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barueri

Autos do Processo nº 1012386-74.2019.8.26.0068

Requerente: SPLENDYA RESIDENCIAL II

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6 perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerida por **SPLENDYA RESIDENCIAL II** em face de **DOUGLAS DE OLIVEIRA E OUTRO** tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 14 de agosto de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC

Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerida por **SPLENDYA RESIDENCIAL II** em face de **DOUGLAS DE OLIVEIRA E OUTRO**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/4, os requeridos **DOUGLAS DE OLIVEIRA E OUTRO**, deixaram de pagar cotas condominiais para o autor **SPLENDYA RESIDENCIAL II**, tudo conforme dados constantes na inicial.

Dada inércia da parte requerida, foi penhorado o imóvel pertencente a mesma, ou seja, o apartamento nº 25 localizado no 2º andar do edifício **SPLENDYA RESIDENCIAL II**, sito a Rua Augusto dos Anjos, nº 155, Melville Empresarial II, Comarca de Barueri, São Paulo.

Nomeado para a avaliação do imóvel, à fl. 501 dos autos, este perito judicial assumiu o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide localizada, e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DA VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel, no dia 12 de agosto de 2024 quando então buscou observar sua situação, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

Conforme prévio agendamento junto a administração do condomínio, representada pela Sr. Sérgio com o aval do síndico, Sr. Gabriel, o signatário esteve no condomínio e lá pode constatar que o imóvel estava alugado.

Após conversa com a inquilina (Sra. Marcia Flauto), se deu o acesso ao imóvel ocasião a qual este perito pode realizar a vistoria, sempre na presença do Sr. Sérgio (gerente do Condomínio) e da Sra. Marcia.

Fizeram parte da pesquisa:

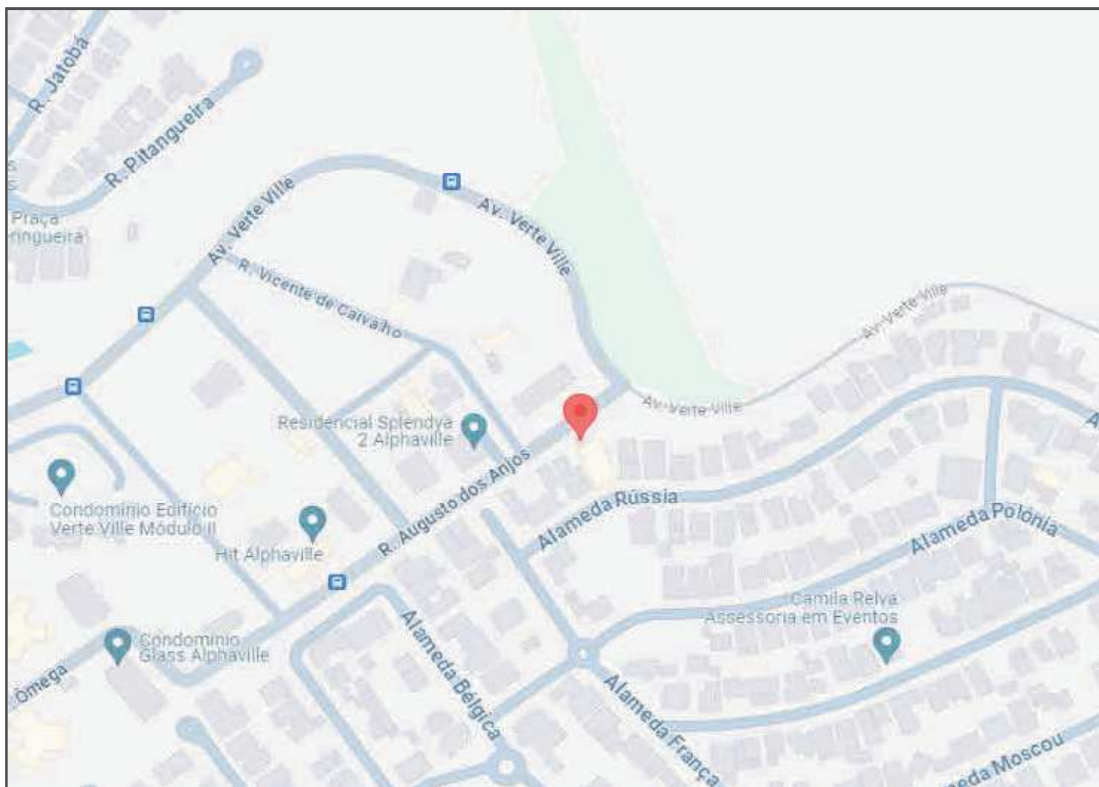
- visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes (inclusive no próprio Condomínio);
- consultas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, atualmente vem representado pelo apartamento nº 25 da Torre “C” Camboriú, integrante do SPLENDYA RESIDENCIAL II, sito a Rua Augusto dos Anjos, nº 155, Melville Empresarial II, Barueri.



Fragmento do GoogleMapa com destaque para o edifício.

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 188.924	FICHA 001	<small>CARLOS FREDERICO COELHO INOUEIRA OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.057-6</small> LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 22 de março de 2016.
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 25, localizado no 2º pavimento, do empreendimento denominado “SPLENDYA RESIDENCIAL II”, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 155, esquina com Rua Vicente de Carvalho, s/nº, do loteamento denominado “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, integrantes do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 60,610m2; área comum de 39,498m2 (já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem); área total de 100,108m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0059000 ou 0,59000% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.</p>		

Fragmento da matrícula juntada à fl. 426 dos autos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DESCRIÇÃO

O BAIRRO

O bairro denominado Alphaville Empresarial II, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em bairro de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

O bairro tem características de uso misto, com condomínios do mesmo padrão daquele onde está localizado o imóvel avaliando e comércio local. Também abrange um núcleo onde estão instaladas diversas empresas de logística, centro de distribuição, etc.

Está próximo da Rodovia Castelo Branco e da Estrada de Jandira e que é via de referência da região atendida por diversas linhas de ônibus que dão acesso aos demais bairros e municípios vizinhos. Tem também fácil acesso para o bairro Alphaville

Na área da saúde a região é atendida por hospitais, principalmente, da rede pública. Também possui instituições educacionais da rede pública, de todos os graus de ensino. Na área de lazer e cultura, destaca-se a proximidade do condomínio com a Arena Barueri, com o Ginásio de Esportes Central de Jandira e com a área de Lazer do Trabalhador, de Jandira.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

RUA AUGUSTO DOS ANJOS

O SPLENDYA RESIDENCIAL II se localiza na Rua Augusto dos Anjos, via pública arborizada, pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas de boa qualidade em ambos os lados, provida de iluminação pública e energia elétrica, água tratada e rede de esgoto.



Foto 01: Vista da Rua Augusto dos Anjos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

VISTO DA RUA

O SPLENDYA RESIDENCIAL II possui dois blocos formando uma única torre, composta por trinta (30) pavimentos sendo quatro (04) subsolos, o térreo, vinte e quatro (24) pavimentos de apartamentos e o pavimento ático. A garagens, descobertas, localizam-se nas vias internas de acesso. A circulação vertical se dá por escadas e por quatro (4) elevadores sendo 2 por bloco. Os edifícios foram construídos há, aproximadamente, 8 anos. São de arquitetura simples e dotados de acabamentos comuns, com paredes externas revestida com pintura a base de látex acrílico, com e sem textura e caixilhos de alumínio.



Foto 02: Vista externa do condomínio.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

OS ACESSOS

Os acessos para o condomínio são feitos pela Rua Augusto dos Anjos, tanto para os automóveis, quanto para os pedestres e pela rua Vicente de Carvalho para automóveis, preferencialmente. O conjunto se apresentou em estado de conservação de regular a bom.



Fotos 03 e 04: Vista da entrada principal e, no detalhe, a entrada pela rua Vicente de Carvalho.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A portaria de acesso possui instalações de interfone, comando de abertura de todos os portões e cancelas (padrão clausura), sistema de vídeo em circuito fechado com câmeras em diversos ambientes das áreas comuns, inclusive nas garagens. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação.

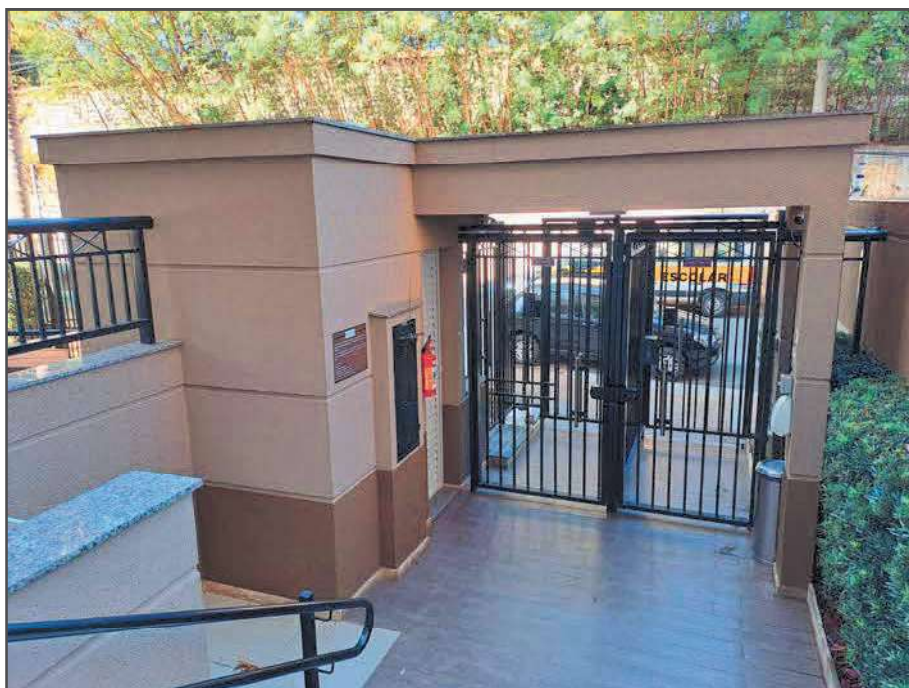


Foto 05: A portaria vista de dentro do Condomínio.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

AS ÁREAS EXTERNAS

As circulações externas, que comunicam todos os acessos para as áreas comuns do edifício, possuem pisos de pré-moldados de concreto, de cerâmicas, ladrilho hidráulico, etc e áreas ajardinadas. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação.

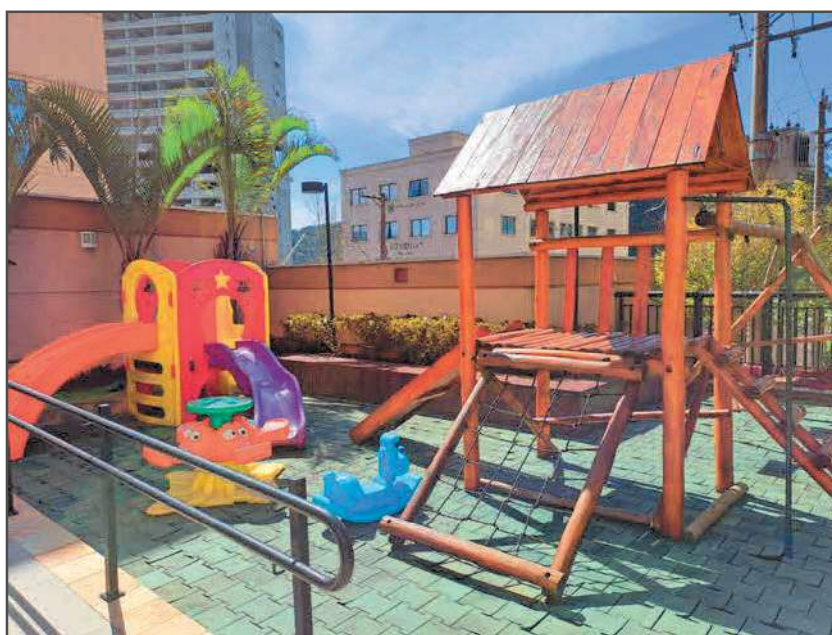


Fotos 06, 07 e 08: Vistas da área externa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O condomínio também possui área destinada à piscina (adultos e infantil), feita de concreto armado e com acabamentos e piso de cerâmica. Também possui área destinada a *Playground*. O piso de entorno é feito com material sintético (emborrachado), tudo de boa qualidade. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação.



Fotos 09 e 10: Vista da área da piscina e do *Playground*.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O condomínio também é dotado de uma área externa destinada a churrasqueira, com forno a lenha, mobílias, etc. O conjunto se apresentou em bom de conservação.



Fotos 11 e 12: Vistas da área externa Gourmet.

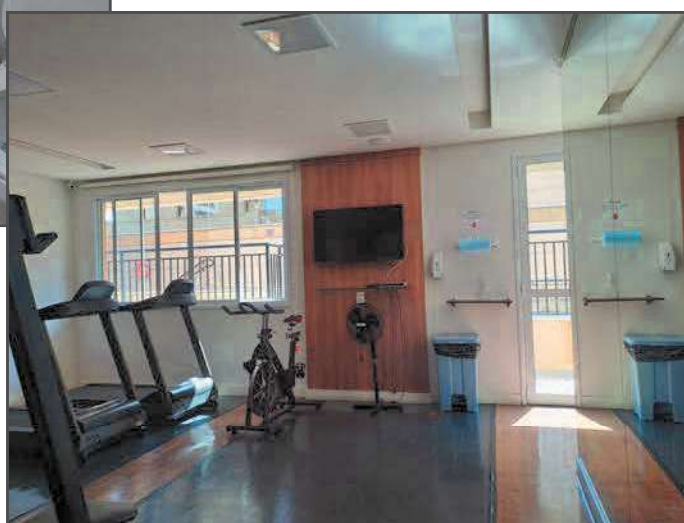
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

A ÁREA INTERNA

O condomínio é dotado de outras instalações de lazer em áreas internas. Tratam-se da academia e do salão de festas. Os sanitários deste ambiente possuem instalações de boa qualidade, piso revestido com cerâmica de bom padrão e paredes revestidas com pintura a base de látex acrílico. As caixilharias (portas e janelas) são de alumínio. Todos os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.

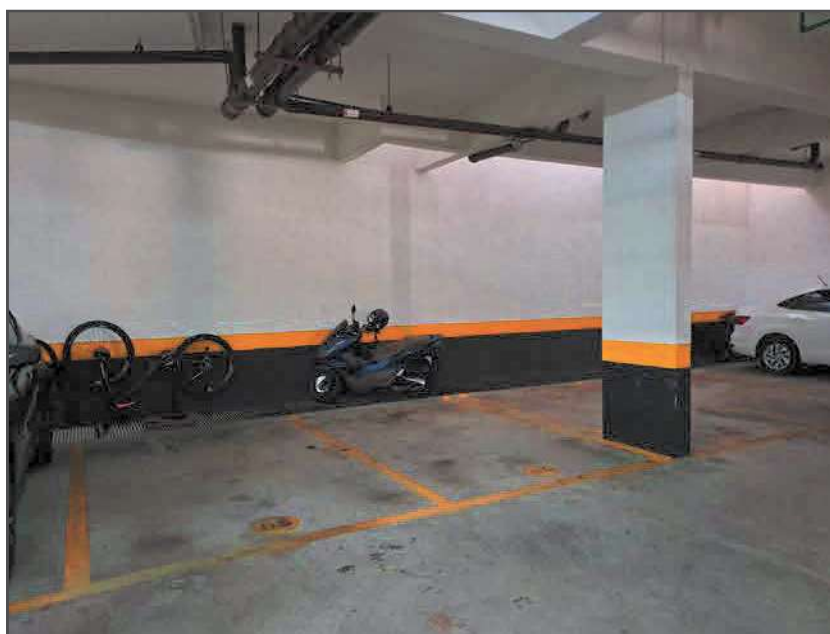
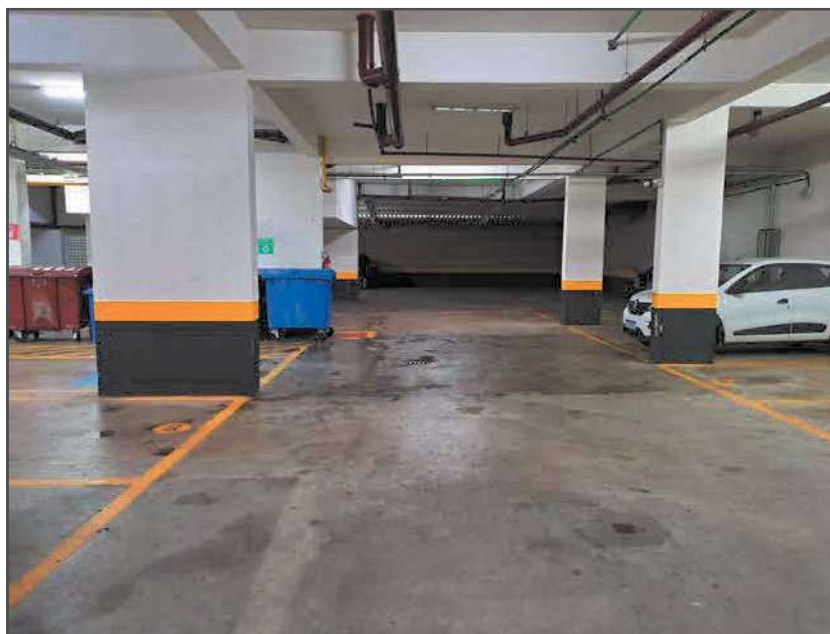


Fotos 13, 14 e 15: Vistas internas das áreas de lazer.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A garagem do condomínio, nos subsolos, possui piso de alta resistência e paredes e colunas pintadas com látex acrílico. As vagas são demarcadas (com rodízio a cada dois anos) e os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 16 e 17: Vistas das garagens dos subsolos do condomínio.

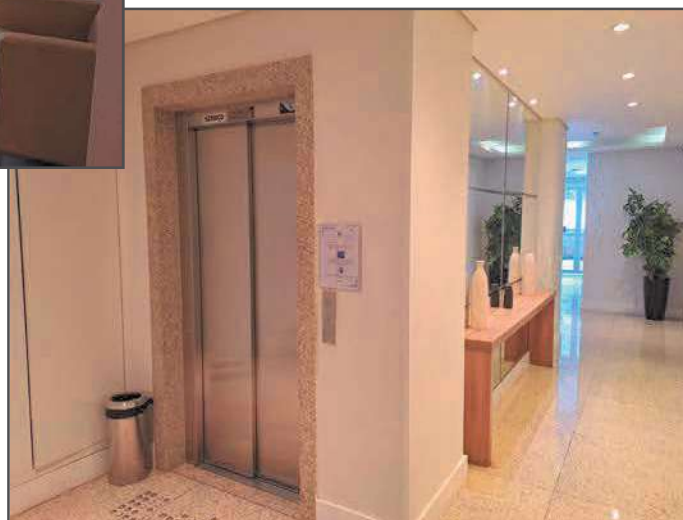
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O EDIFÍCIO SPLEINDYA

A ÁREA INTERNA

O *hall* de entrada do Edifício Splendya, onde se localiza o apartamento avaliando, possui piso revestido com granito e as paredes são revestidas com pintura a base e látex, sancas de gesso, acesso de elevadores com detalhes em granito. Todo o conjunto se apresentou bem conservado.



Fotos 18, 19 e 20: Vistas da torre Camboriú e dos seus acessos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O hall de acesso ao apartamento nº 25 possui piso revestido com cerâmica simples. As alvenarias e forro possuem revestimento feito com pintura a base de látex acrílico. O conjunto encontra-se bem conservado.



Fotos 21 e 22: Vista do hall do 2º andar. Destaque para porta de acesso ao apartamento nº 25.

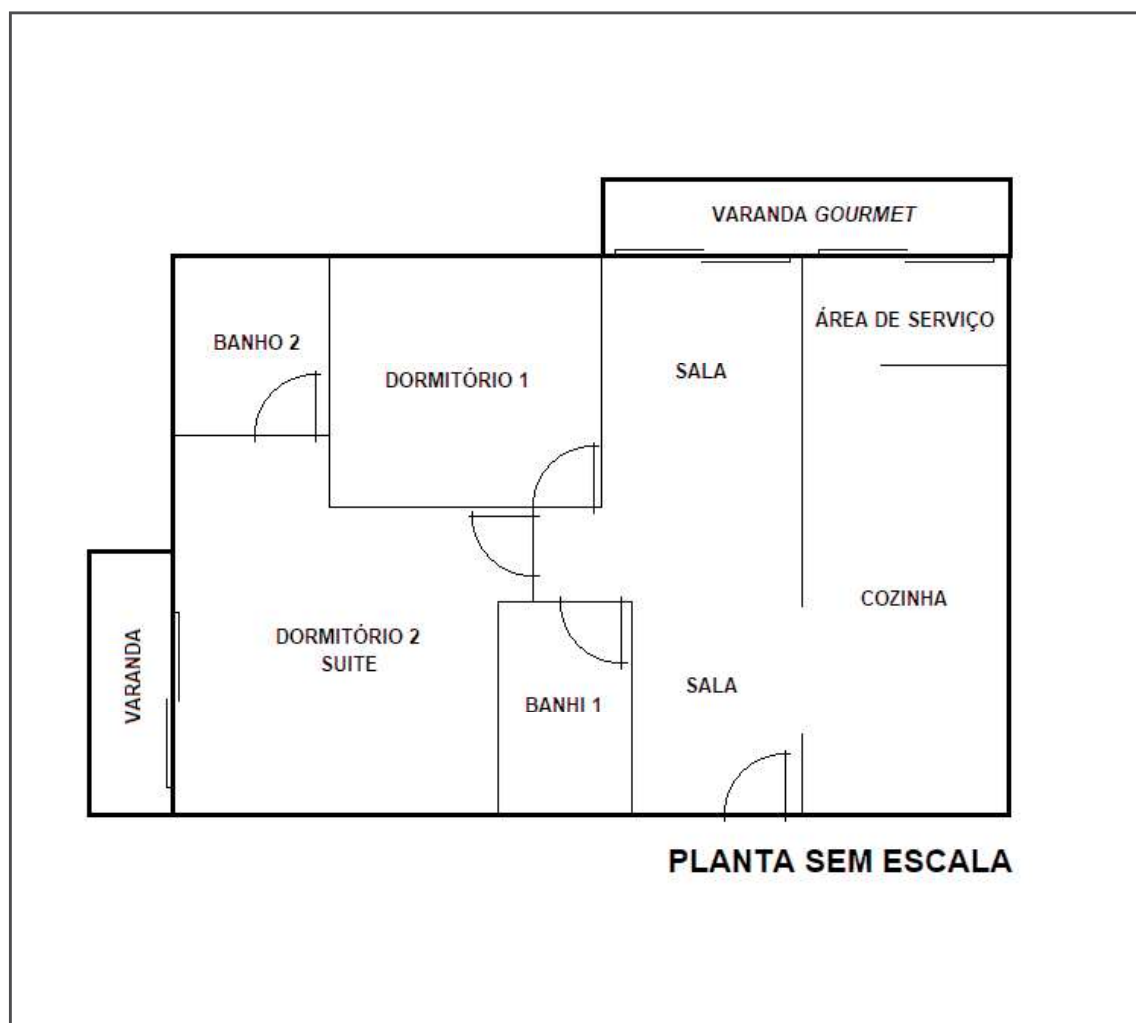
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O APARTAMENTO - A ÁREA INTERNA

O apartamento tipo nº 25 possui área privativa de 60,61m², distribuídos em salas, cozinha com área de serviço, banheiro, dois dormitórios sendo uma *suite*. Consta em registro o direito ao uso de uma vaga de garagem.

Este signatário apresenta, abaixo, uma planta esquemática, sem escada, da unidade nº 25. Já nas folhas seguintes, as fotos da referida unidade avalianda.



José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso principal do apartamento se dá pela sala que possui piso revestido com cerâmica tipo porcelanato, paredes e laje de forro revestidos com pintura a base de látex. As portas são de madeira pintada e as janelas de alumínio. Tudo de padrão simples e em bom estado de conservação.



Fotos 23 e 24: Vistas da sala.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A cozinha e a área de serviço, possuem piso e paredes revestidos com cerâmica e laje de forro revestidos com pintura a base de látex, tampos de granito e cuba de inox. A porta é de alumínio. Tudo de bom padrão e em bom estado de conservação.



Fotos 25 e 26: Vistas parciais da cozinha e da área de serviço.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Os banheiros (banhos 1 e 2) possuem piso e paredes revestidos com cerâmica e laje de forro revestidos com pintura a base de látex. Possuem louças e metais sanitários de bom padrão sendo a cuba embutida tampo de pedra natural (mármore). As portas são de madeira pintada e as janelas de alumínio. O box do chuveiro é de vidro temperado montado em estrutura de alumínio. Tudo de bom padrão e em bom estado de conservação.

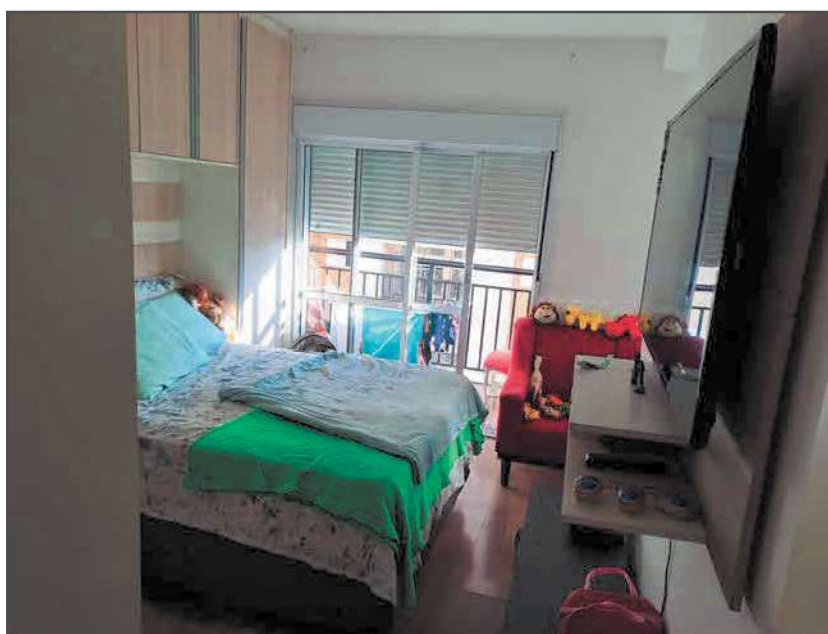


Fotos 27 e 28: Vistas do “banho 1” e do “banho 2” (Suite).

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Os dois dormitórios possuem piso revestido com carpete de madeira, paredes e laje de forro revestidos com pintura a base de látex e papel de parede. As portas são de madeira pintada e as janelas de alumínio. Tudo de bom padrão e em bom estado de conservação.



Fotos 29 e 30: Vistas do dormitório 1 (suíte) e do dormitório 2.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

As varandas, da sala (*gourmet*) e da suíte, possuem piso revestido com cerâmica, paredes e laje de forro revestidos com pintura a base de látex e guarda-corpo de ferro pintado. As portas são de alumínio com vidro. Os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 31 e 32: Vistas das varandas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados.

Este signatário, após pesquisa no próprio condomínio, em contato direto com os corretores responsáveis, apurou 05 unidades à venda. Alguns destes elementos possuem características semelhantes e o mesmo padrão daquele do imóvel avaliando (andar e acabamentos). Outros possuem características distintas. Estes, serão devidamente ajustados para os padrões de andar e acabamentos estabelecidos no paradigma num processo denominado homogeneização.

Vale lembrar que todas as unidades, avalianda e comparativos, tem direito a uma vaga de garagem e o paradigma estabelecido refere-se a instalações e acabamentos (bom padrão) e andar da unidade (intermediário).

Portanto, dada a condição de localização dos elementos comparativos (todos no próprio condomínio Sol Alphaville) os fatores adotados na homogeneização serão referentes somente a área, aos acabamentos e instalações e ao andar, aqui classificados como alto, intermediário e baixo.

Vale lembrar que todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE**, em vigor, com o fito de se apurar, com rigor normal, o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel deve ser classificado como do tipo:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Apartamentos – padrão Médio

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

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Considerando que algumas ofertas não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação com uma suposta maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. $Ff = 0,9$

Os fatores “índice fiscal” e “acabamentos e conservação” foram desconsiderados pelo fato de os elementos comparativos estarem no mesmo condomínio.

Na planilha a seguir, denominada Tabela de Homogeneização, para cada elemento aplicaremos a expressão adequada para cada elemento (baseada num paradigma) onde encontraremos o seu valor por metro quadrado. Após, o valor por metro quadrado obtido no saneamento da média, será aplicado na fórmula de adequação que leva em conta as características reais da unidade objeto desta lide (área, andar, vagas, acabamentos/conservação, etc). A seguir a descrição dos cinco (5) elementos do comparativo:

ELEMENTO N° 01

data da consulta _____: agosto de 2024
 endereço _____: Rua Augusto dos Anjos, nº 155
 condomínio _____: SPLENDYA RESIDENCIAL II
 andar _____: 18º
 área útil _____: 50m²
 qualidade/conservação ____: padrão
 preço e condições _____: R\$ 575.000,00 a vista
 tipo de negócio _____: em oferta
 contato _____: Sr. Ricardo (Alphaville Imóveis - F: 97549-2626)

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO Nº 02

data da consulta _____ : agosto de 2024
endereço _____ : Rua Augusto dos Anjos, nº 155
condomínio _____ : SPLENDYA RESIDENCIAL II
andar _____ : Alto
área útil _____ : 65m²
qualidade/conservação ___ : padrão
preço e condições _____ : R\$ 650.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : em oferta
contato _____ : Sra. Simone (Sicasas Imóveis - F: 98107-2722)

ELEMENTO Nº 03

data da consulta _____ : agosto de 2024
endereço _____ : Rua Augusto dos Anjos, nº 155
condomínio _____ : SPLENDYA RESIDENCIAL II
andar _____ : 18º
área útil _____ : 40m²
qualidade/conservação ___ : padrão
preço e condições _____ : R\$ 490.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : em oferta
contato _____ : Sr. Ricardo (Alphaville Imóveis - F: 97549-2626)

ELEMENTO Nº 04

data da consulta _____ : agosto de 2024
endereço _____ : Rua Augusto dos Anjos, nº 139
condomínio _____ : SPLENDYA RESIDENCIAL I
andar _____ : 3º
área útil _____ : 64m²
qualidade/conservação ___ : padrão
preço e condições _____ : R\$ 832.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : em oferta
contato _____ : Sra. Juliane (Price Imóveis - F: 4118-3940)

ELEMENTO Nº 05

data da consulta _____ : agosto de 2024
endereço _____ : Rua Augusto dos Anjos, nº 139
condomínio _____ : SPLENDYA RESIDENCIAL I
andar _____ : intermediário
área útil _____ : 50m²
qualidade/conservação ___ : padrão
preço e condições _____ : R\$ 580.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : em oferta
contato _____ : Sr. Fernando (UP Grade Imóveis - F: 95318-0090)

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

índice fiscal 1,00	índice andar 1,00	Padrão 1,00			
elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	575.000,00	preço	650.000,00	preço	490.000,00
área útil útil	50	área útil	65	área útil	40
área total	0	área total	0,00	área total	0,00
tipo	1,00	tipo	1,00	tipo	1,00
vaga	1,00	vaga	1,00	vaga	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	0,95	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00
comparativo	9.832,50	comparativo	9.000,00	comparativo	11.025,00
elemento 4		elemento 5		elemento	
preço	832.000,00	preço	580.000,00	preço	
área útil	64	área útil	50	área útil	
área total	0,00	área total	0,00	área total	
tipo	1,00	tipo	1,00	tipo	
vaga	1,00	vaga	1,00	vaga	
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	
andar	1,00	andar	1,00	andar	
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	
comparativo	11.700,00	comparativo	10.440,00	comparativo	
área útil	60,61	comparativo média bruta		elemento	V unitário
padrão	1,05	mínimo	7.279,65	1	9.832,50
andar	1	média	10.399,50	2	9.000,00
valor imóvel	661.829,38	máximo	13.519,35	3	11.025,00
valor imóvel	0,00	comparativo média saneada		4	11.700,00
1 vaga	1,00	mínimo	7.279,65	5	10.440,00
área útil	1,00	média	10.399,50	6	0,00
área total		máximo	13.519,35	51.997,50	
valor	0,00				
		valor total do imóvel			
		valor apart.	661.829,38		
		garagem	0,00		
		valor total			
		661.829,38			

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A “idade do imóvel” (aproximadamente 8 anos) é referente à idade aparente do mesmo, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não a avaliação. Contudo, a mesma foi estabelecida como padrão na homogeneização dos elementos, pois todos se apresentaram na mesma condição de conservação afora o fato de estarem no mesmo edifício.

A homogeneização se deu sobre um paradigma de instalações e acabamentos (bom padrão) e andar da unidade (intermediário). Todos os elementos se ajustaram a este "modelo".

Portanto, para a avaliação da unidade nº 25 temos, como média bruta o valor de R\$ 10.399,50/m² onde os elementos se enquadraram entre R\$ 7.279,65/m² e R\$ 13.519,35/m², ou seja, todos os elementos foram aproveitáveis. Portanto a média saneada de R\$ 10.399,50, aplicada na expressão:

$$V_t = A_u \times \varphi_m \times F_p \times F_v \times F_a$$

resultará o valor de R\$ 661.829,38 onde

- V_t = Valor Total
- φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada)
- A_u = Área útil (58m²)
- F_p = Fator padrão (1,05)
- F_v = Fator vaga (1,0)
- F_a = Fator andar (1,0)

O VALOR REAL DO IMÓVEL

Portanto, o valor comercial do apartamento, arredondado, seria de:

R\$ 661.829,00

(seiscentos e sessenta e um mil, oitocentos e vinte nove reais)

em agosto de 2024

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	o apartamento de nº 25 Condomínio Edifício SPLENDYA RESIDENCIAL II
ENDEREÇO:	Rua Augusto dos Anjos, nº 155, Melville Empresarial II, Barueri
REGISTRO:	Matrícula 188.924-CRI Barueri.
*VALOR DO APARTAMENTO:	R\$ 661.829,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	agosto de 2024.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo condomínio
<u>MARGEM DE ERRO</u>	(+10%) R\$ 750.011,09 R\$ 661.829,00 (-10%) R\$ 595.646,01

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do apartamento com direito a uma vaga de garagem.

Obs 2.: A apuração do valor do apartamento não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula nº 188.924 do CRI de Barueri.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada parte da missão, apresento o referido trabalho em 29 (vinte e nove) folhas, numeradas de um só lado, todas assinadas e datadas digitalmente.

São Paulo, 14 de agosto de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC

Arquiteto - Perito Judicial