

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

Processo nº 0008503-62.2004.8.26.0004 (004.04.008503-5)

*Recebido em
cartório
09/04/12*

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da Execução Hipotecária proposta pelo Banco Bradesco S/A contra Luiz Carlos Correa, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

135
2

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução Hipotecária, proposta pelo Banco Bradesco S/A contra Luiz Carlos Correa.

À fls. 126, o signatário foi honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 113.056 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc. No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 34 (tipo A), localizado no 3º andar EDIFÍCIO VAN GOGH, situado à Rua Diogo Domingues, nº 73, entre os números 67 e 119, no quarteirão completado pela Av. Santa Maria e pelas Ruas Javoraú e Pedroso Xavier, bairro da Freguesia do O', perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no recorte anexo.

m

2

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

136
2

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Essa posição corresponde à Quadra 042 do Setor 076 dos mapas fiscais da municipalidade. Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na Zona 2, de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

A Rua Diogo Domingues é de pequena extensão: inicia na Av. Santa Marina e termina na Rua Pedroso Xavier; dispõe de todos os melhoramentos públicos, é servida pelos serviços urbanos essenciais e apresenta ocupação predominantemente residencial, com unidades de padrão médio. Nas proximidades, há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, creche, escolas públicas, posto de saúde; pela Avenida Santa Marina circulam linhas regulares de ônibus que fazem o transporte de passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa.

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 4ª região geo-econômica, de acordo com a classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

- * R = testada de referência = 10,00m
- * Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m
- * Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40,00m

Tratando-se de zona adequada à incorporação vertical, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente (ma) pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote, observando as regras estabelecidas nas normas da ABNT.

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VAN GOGH

O condomínio é de uso estritamente residencial e está implantado em terreno com área de 1.200,00m², com frente de 39,00m (medidas aproximadas).

3

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

137

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

O edifício está construído recuado do alinhamento predial do logradouro, pouco acima do nível da rua e afastado das demais divisas do lote. Possui subsolo, destinado à garagem, e 8 (oito) andares superiores, cada qual com 6 (seis) apartamentos; todos os pavimentos são servidos por 2 (dois) elevadores; fachadas com pintura à látex, sobre massa raspada, e caixilhos de alumínio; hall de entrada social amplo, com poço de iluminação, piso de ardósia, paredes revestidas com fina, forro de gesso; escadas com pisos de granilite e paredes com revestimento do tipo travertino; hall dos andares com piso de ardósia.

O condomínio conta com salão de festas, copa, sanitários, sala de jogos, vagas cobertas de garagem no térreo, pequeno playground, interfone, antena coletiva de TV, disponibilidade para recepção de TV a cabo, jardins bem cuidados, cerca elétrica, sistema eletrônico de vigilância e segurança, diuturnamente. O conjunto está em bom estado de conservação e aparenta idade de 15 anos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Estivemos por 3 (três) vezes no Edifício Van Gogh, acima descrito, sem, contudo, lograr vistoriar o apartamento objeto desta ação, devido, em parte, à ausência do(s) seu(s) morador(es). Entretanto, contando com a colaboração do zelador, Sr. João Batista, permitimo-nos apresentar a seguir a descrição do apartamento objeto desta avaliação.

Composto de sala, terraço, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e área de serviço; cômodos "secos" com pisos de carpete de madeira e paredes com pintura à base de látex sobre massa corrida; áreas laváveis, com pisos de lajotas cerâmicas e paredes com sobrevestimento de azulejos. De acordo com a matrícula, possui a área privativa de 52,30938m² e área comum de 53,46091m², nesta incluída área de garagem de 9,90m², com área total construída de 105,77029m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,0903% no terreno condominial, cabendo ao apartamento uma vaga na garagem coletiva, para um veículo de passeio, em local indeterminado.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o eng^o Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia n^o 167, é preciso considerar que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação deste método:

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo, somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando;

139

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente despreza-se o emprego do Método Comparativo na presente avaliação.

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no cálculo o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

140

c) Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geo-econômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u$$

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2 P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até P_{ma}): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre P_{ma} e $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

Obs.: área projetada = frente projetada x profundidade equivalente

g) Nas regiões de incorporação, P_{ma} poderá ir até 3 vezes a testada.

7

141
2

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f, \text{ onde:}$$

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \text{ e } 2 F_r$$

i) Para frente projetada inferior a $F_r / 2$ ou superior a $2 F_r$, é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$V_t = S \times f_t \times f_p \times f_c \times V_u, \text{ onde:}$$

V_t = valor procurado da fração ideal do terreno

$$S = \text{fração ideal} = 2,0903\% \times 1.200,00\text{m}^2 = 25,0836\text{m}^2$$

$$f_t = \text{fator testada} = 1,189$$

$$f_p = \text{fator profundidade} = 1,000$$

$$f_c = \text{fator condomínio} = 1,60$$

V_u = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do unitário básico do terreno (V_u), as normas recomendam que se proceda a uma pesquisa mercadológica, envolvendo ofertas com idênticas características de uso e ocupação do solo, situada nas proximidades e na mesma região geo-econômica, do mesmo setor fiscal e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno pode ser estimado da forma que segue:

Amostra n° 01

Local: Rua Pedroso Xavier

Terreno: 10,00m = 255,00m²

Casa velha, sem valor comercial

Preço: R\$ 280.000,00, à vista

Oferta: Monteiro Imóveis – Av. Paula Ferreira, 2538

$Vu = (280.000 \times 0,9) / 255 \times 270/271 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 985,00/m^2}$

Amostra n° 02

Local: Av. Miguel Canejo - construção velha, sem valor comercial

Terreno: 12 x 50 = 600,00m²

Construção velha, sem valor comercial

Preço: R\$ 500.000,00, à vista

Oferta: Carrion Imóveis – Av. Paula Ferreira, 1754

$Vu = (500.000 \times 0,9) / 600 \times 270/284 \times 0,955 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 681,00/m^2}$

Amostra n° 03

Local: Rua Bonifácio Cubas

Terreno: 8,00 x 20,00 = 160,00m²

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Casa padrão médio, sala, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, 20 anos, bom estado, 100,00m²

Preço: R\$ 220.000,00, à vista

Oferta: Bergamim Imóveis - Av. Paula Ferreira, 1736

$Vc = 100 \times 1,386 \times 990,55 \times 0,739 = R\$ 101.457,00$

$Vu = [(220.000 \times 0,9) - 101.457] / 160 \times 270/263 \times 1,057 \times 1,118$

$Vu = R\$ 732,00/m^2$

Amostra nº 04

Local: Rua Estevão Furquim

Terreno: plano; medidas: 12,00m x 25,00m = 300,00m²

Casa padrão médio, sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, garagem, bom estado, 120,00m², 30 anos;

Preço: R\$ 400.000,00, à vista

Oferta: Selo Imobiliária - Av. Paula Ferreira, 2822

$Vc = 120 \times 1,560 \times 990,55 \times 0,636 = R\$ 117.934,00$

$Vu = [(400.000 \times 0,9) - 117.934] / 300 \times 270/277 \times 0,955 \times 1,000$

$Vu = R\$ 751,00/m^2$

Amostra nº 05

Local: Rua Tucunduva

Terreno: plano; medidas: 5,00m x 30,00m = 150,00m²

Casa velha, sem valor comercial

Preço: R\$ 125.000,00, à vista

Oferta: Imobiliária Maior - Av. Benedito de Andrade, 252

$Vu = (125.000 \times 0,9) / 150 \times 270/296 \times 1,189 \times 1,000$

$Vu = R\$ 813,00/m^2$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 06

Local: Rua Simão Velho

Terreno: 7,00m x 30,00 = 210,00m²

Casa padrão simples, sala, 2 dormitórios, banheiro, precisa reforma, 40 anos

Preço R\$ 160.000,00, à vista

Oferta: Imobiliária Almeida e Flores – Av. Benedito de Andrade, 528

Vc = 70 x 1,056 x 990,55 x 0,546 = R\$ 39.979,00

Vu = [(160.000 x 0,9) – 39.979] / 210 x 270/246 x 1,093 x 1,000

Vu = R\$ 594,00/m²

Amostra nº 07

Local: Av. Antonio Munhoz Bonilha

Terreno: plano, medidas: 15,00m x 50,00m = 750,00m²

Construção mista (residência e loja), padrão médio, área 180,00m², regular conservação, 30 anos

Preço: R\$ 900.000,00, à vista

Oferta: Village Imóveis – Av. Elísio Cordeiro de Siqueira, 488

Vc = 180,00m² x 1,560 x 990,55/m² x 0,636 = R\$ 176.901,00

Vu = [(900.000 x 0,9) – 176.901] / 750 x 270/304 x 0,904 x 1,118

Vu = R\$ 758,00/m²

Amostra nº 08

Local: Rua Antonio de Couros, casa velha, sem valor comercial

Terreno: plano, medidas: 9,00m x 35,00m = 315,00m²

Preço R\$ 330.000,00, à vista

Oferta: Imobiliária Santos Bruno - Av. Antonio Munhoz Bonilha, 310

Vu = (330.000 x 0,9) / 315 x 270/270 x 1,027 x 1,000

Vu = R\$ 968,00/m

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Resumo e conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 985,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 681,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 732,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 751,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 813,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 594,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 758,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 968,00/m²

Média aritmética = R\$ 785,00/m²

+ 30% = R\$ 1.020,50/m²

- 30% = R\$ 549,50/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno é igual à média aritmética dos valores acima alcançados, a saber, R\$ 785,00/m².

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = 25,0836m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,60 \times R\$ 785,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 37.459,00

Valor das construções

As construções serão avaliadas pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Face o seu tipo e acomodações, o apartamento deve ser tipificado no padrão médio do citado estudo. Levando-se em consideração a depreciação decorrente da sua idade aparente, o valor das construções (área útil e área comum) resulta em:

$$V_c = 105,77029\text{m}^2 \times 2,160 \times \text{R\$ } 990,55/\text{m}^2 \times 0,798$$

Valor das construções = R\$ 180.591,00

Valor do imóvel

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, a saber:

$$V_i = \text{R\$ } 37.459,00 + \text{R\$ } 180.591,00$$

Vi = R\$ 218.050,00

Conclusão:

Considerando, então:

- 1) as características do condomínio, a idade aparente e o estado de conservação do edifício, bem assim as do apartamento avaliando;
- 2) a localização do condomínio e a ocupação predominante da região;
- 3) a adoção do método do custo de reprodução na avaliação do imóvel;

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

- 4) a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias;
5) os fatores de ponderação empregados na homogeneização das ofertas comparativas; e
6) a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE,

atribuímos ao imóvel referente ao apartamento nº 34 (tipo A), localizado no 3º andar do EDIFÍCIO VAN GOGH, situado à Rua Diogo Domingues, nº 73, Freguesia do O', objeto da matrícula nº 113.056 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o valor de **R\$ 218.000,00** (duzentos e dezoito mil reais), em números redondos.

ENCERRAMENTO

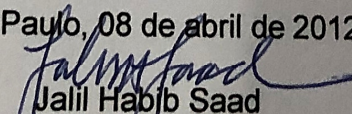
Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas de um lado só, todas rubricadas, indo esta datada e assinada.

Anexos

Localização do imóvel

Documentação fotográfica

São Paulo, 08 de abril de 2012


Jalil Habib Saad
Engenheiro

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

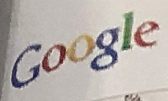
148
✓

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

149



Para ver todos os detalhes exibidos na tela, use o link Imprimir ao lado do mapa.



Handwritten signature or initials

Dados cartográficos ©2012 Google, MapLink -

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

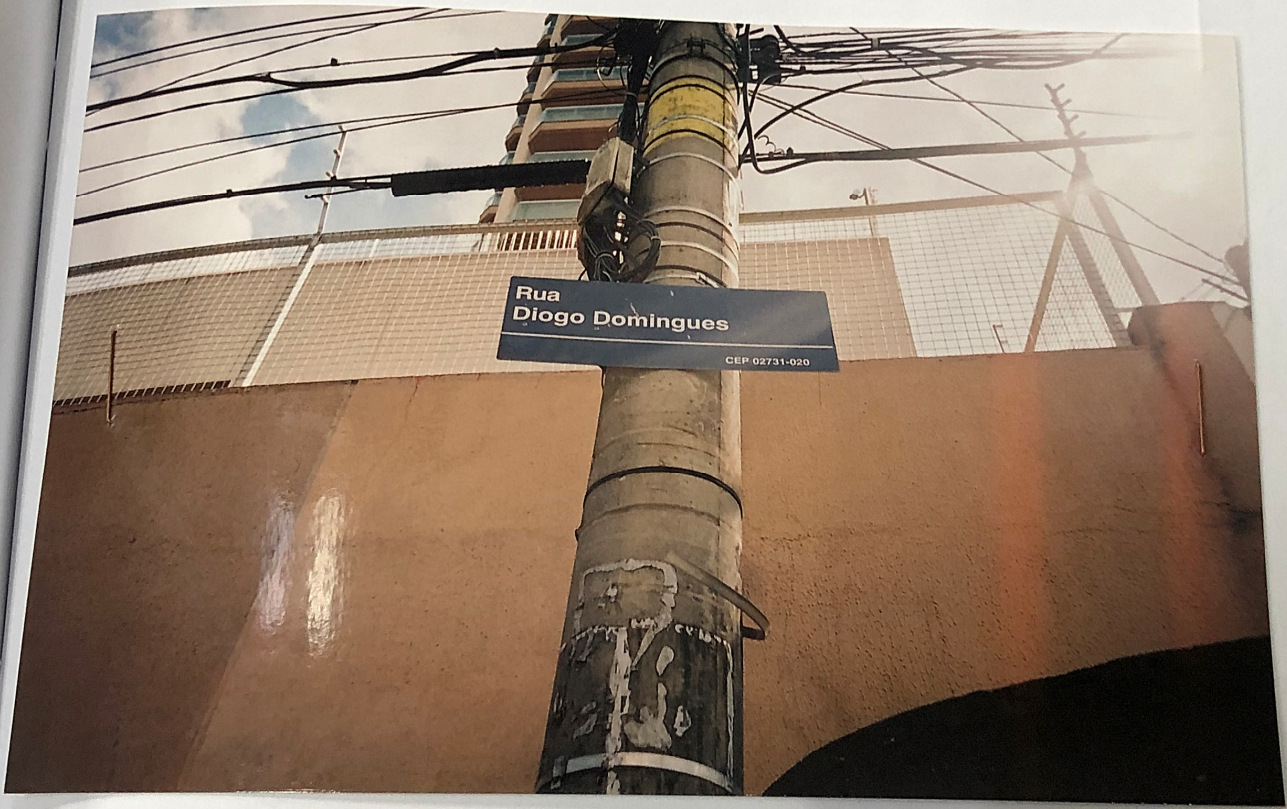
150
2

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

151

BRADEL
AMENTO - GARE-DR
11.55120



111

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



153
2

///



152
1

///

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

PAGAMENTO HORA: 11:00
156
2

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

157
2



1111

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

154
2



Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
ihspericias@hotmail.com – ihspericias@iallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



159
2

////



158
2

////

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284

ihpericias@hotmail.com ihpericias@h...

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



161
e

117



160
e

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070

Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284

jhspericias@hotmail.com – jhspericias@iallas.com.br

117

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

163
2



111



162
2

111

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070

Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284

ihsperecias@hotmail.com – ihsperecias@iallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



165
2

///



164
2

///

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

167
e



||||



166
e

||||

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



169
2



168
2

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

170

L

