

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA/SP**

**Ref. : Processo nº. 1005632-35.2024.8.26.0006**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**,  
Engenheiro Civil, Crea sob nº 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos do *Procedimento Comum* requerido por **SILVIA REGINA APARECIDA CARDOSO DIAS NOVAES** em face de **GILSON NOVAES**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

**LAUDO PERICIAL**

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2025

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

**L A U D O**

**C A P Í T U L O I**

**PRELIMINARES**

Refere-se o presente parecer técnico aos autos do *Procedimento Comum* requerido por **SILVIA REGINA APARECIDA CARDOSO DIAS NOVAES** em face de **GILSON NOVAES**.

Vem como objeto da prova pericial a apuração do justo e real valor do imóvel sito na Rua Santa Cirila, nº 93, Vila Granada, zona urbana da Capital/SP, e devidamente identificado pela Matrícula nº 88146 do 12º CRI (fls. 26/33).

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 106, assumiu então o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

**CAPÍTULO II**

**VISTORIA**

Após o estudo acurado da matéria foi efetuada a vistoria do imóvel, quando foi aferido seu dimensionamento, suas características aparentes e benfeitorias existentes, assim como demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados que foram em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

**II.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando situa-se na Rua Santa Cirila, nº 93, Vila Granada, zona urbana da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando vem representado por 01 lote de terreno onde se encontra erigida uma edificação apresentando características residenciais.

O lote, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, apresenta uma área de 215,00 m² e testada de 06,00 m, vindo a edificação nele erigida com 292,00 m², tudo conforme a Certidão de Dados Cadastrais a seguir reproduzida:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025**

**Cadastro do Imóvel: 059.041.0073-6**

**Local do Imóvel:**  
R SANTA CIRILA, 93 - ANT 13  
VL ACKEL DOM 100505 CEP 03622-050  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R SANTA CIRILA, 93 - ANT 13  
VL ACKEL DOM 100505 CEP 03622-050

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

| <b>Dados cadastrais do terreno:</b> |     |               |        |
|-------------------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):              | 215 | Testada (m):  | 6,00   |
| Área não incorporada (m²):          | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):                    | 215 |               |        |

| <b>Dados cadastrais da construção:</b> |      |                       |            |
|----------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):                  | 292  | Padrão da construção: | 1-C        |
| Área ocupada pela construção (m²):     | 146  | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:           | 1996 |                       |            |

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

Embora os litigantes tenham sido cientificados da realização da vistoria, encontrou o Jurisperito o imóvel fechado, não tendo comparecido nenhum interessado.

Tal fato não prejudicará o procedimento avaliatório, haja vista que o procedimento obedecerá ao tópico 8.4 das NORMAS/IBAP/SP, a saber:

**8.4. Vistoria do imóvel avaliando**

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

8



**ibape SP**  
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Vista do imóvel avaliando.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**



**FOTO 02:** Vista da via pública.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br



**FOTO 03:** Vista da entrada do imóvel (garagem).

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**



**FOTO 04:** Vista da entrada do imóvel (garagem).

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

---

**CAPÍTULO III**

**APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

**III.1 - METODOLOGIA**

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel, o signatário se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS**, **NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS** e **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS**, bem como na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011**.

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida pelos ditames preconizados no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP**”, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**III.2 - O TERRENO**

**III.2.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 13 (treze) elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

Todo o rol pesquisado foi primeiramente analisado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):
- **PROFUNDIDADE – 25/40**: A análise admitiu para o local como profundidades limites eficiente os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m;
- **TESTADA**: A análise admitiu para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m, a saber:

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

---

- **LOCAL**: A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade não foi adotada pelo fato de que todos os elementos comparativos tenham sido coletados na mesma região geoeconômica do avaliando;
- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos foram confirmados como válidos para o mês de Fevereiro/2025;
- **CONSTRUÇÕES**: Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**ELEMENTO 01**

**LOCAL** : Vila Granada  
**OFERTA** : Lote  
**ÁREA** : 456,00 m²  
**VALOR** : R\$ 1.200.000,00  
**INFORMANTE** : Bons Dias Imobiliária – Tel. 2681-4200

**FATORES HOMOGENEIZANTES**

Fator fonte = 0,90

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO**

$$q1 = (R\$ 1.200.000,00 \times 0,90) / 456,00 \text{ m}^2$$
$$q1 = R\$ 2.368,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 02

LOCAL : Vila Granada  
OFERTA : Lote  
ÁREA : 520,00 m²  
VALOR : R\$ 1.250.000,00  
INFORMANTE : Capital Imóveis

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = (R\$ 1.250.000,00 \times 0,90) / 520,00 \text{ m}^2$$
$$q2 = R\$ 2.163,00 / \text{m}^2$$

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**ELEMENTO 03**

**LOCAL** : Vila Granada  
**OFERTA** : Lote  
**ÁREA** : 500,00 m²  
**VALOR** : R\$ 1.300.000,00  
**INFORMANTE** : Lopes Imóveis

**FATORES HOMOGENEIZANTES**

Fator fonte = 0,90

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO**

$$q_3 = (R\$ 1.300.000,00 \times 0,90) / 500,00 \text{ m}^2$$
$$q_3 = R\$ 2.340,00 / \text{m}^2$$

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**ELEMENTO 04**

**LOCAL** : Vila Granada  
**OFERTA** : Lote  
**ÁREA** : 250,00 m²  
**VALOR** : R\$ 670.000,00  
**INFORMANTE** : Piton Imóveis

**FATORES HOMOGENEIZANTES**

Fator fonte = 0,90

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO**

$$q4 = (R\$ 670.000,00 \times 0,90) / 250,00 \text{ m}^2$$
$$q4 = R\$ 2.412,00 / \text{m}^2$$

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**ELEMENTO 05**

**LOCAL** : Vila Granada  
**OFERTA** : Lote  
**ÁREA** : 300,00 m²  
**VALOR** : R\$ 750.000,00  
**INFORMANTE** : Gael Imóveis

**FATORES HOMOGENEIZANTES**

Fator fonte = 0,90

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO**

$$q5 = (R\$ 750.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2$$
$$q5 = R\$ 2.250,00 / \text{m}^2$$

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**ELEMENTO 06**

**LOCAL** : Vila Granada  
**OFERTA** : Lote  
**ÁREA** : 347,00 m²  
**VALOR** : R\$ 885.000,00  
**INFORMANTE** : Carrijo Imóveis

**FATORES HOMOGENEIZANTES**

Fator fonte = 0,90

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO**

$$q06 = (R\$ 885.000,00 \times 0,90) / 347,00 \text{ m}^2$$

$$q06 = R\$ 2.295,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Vila Granada  
OFERTA : Lote  
ÁREA : 500,00 m²  
VALOR : R\$ 1.350.000,00  
INFORMANTE : Carrijo Imóveis

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{07} = (R\$ 1.350.000,00 \times 0,90) / 500,00 \text{ m}^2$$
$$q_{07} = R\$ 2.430,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber, em retrospecto:

| ELEMENTO | VALOR CONCLUSO (R\$/m2) |
|----------|-------------------------|
| 01       | 2.368,00                |
| 02       | 2.163,00                |
| 03       | 2.340,00                |
| 04       | 2.412,00                |
| 05       | 2.250,00                |
| 06       | 2.295,00                |
| 07       | 2.430,00                |
| TOTAL    | 16.258,00               |

O signatário calcula:

A - **MÉDIA GERAL** :  $R\$ 16.258,00 / 07 = R\$ 2.323,00 / m^2$

B - **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo:  $R\$ 2.323,00 \times 0,70 = R\$ 1.626,00 / m^2$

máximo:  $R\$ 2.323,00 \times 1,30 = R\$ 3.020,00 / m^2$

C - **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por se afastarem da faixa supra

Não há

D - **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO**

$$q = R\$ 2.323,00 / m^2$$

**DOIS MIL TREZENTOS E VINTE E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

**III.2.2 - VALOR DO TERRENO**

O valor do lote será obtido de acordo com a seguinte expressão:

$$Vl = Su \times q$$

Onde :

$$Vl = \text{Valor do lote} = ?$$

$$Sl = \text{Área do lote} = 215,00 \text{ m}^2$$

$$q = \text{Valor unitário básico de lote} = \text{R\$ } 2.323,00/\text{m}^2$$

Logo :

$$Vu = 215,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.323,00/\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 499.445,00$$

**QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL**  
**QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

**III.3 – AS BENFEITORIAS**

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, classificando a construção como “CASA PADRÃO SIMPLES”, termo máximo, 30 (trinta) anos de idade aparente e necessitando de reparos simples.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora:

$$VB = SC \times 1,743 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

VB = Valor das benfeitorias = ?

Sc = Área edificada = 292,00 m²;

R8N = Valor unitário SINDUSCON – e estimado para Fevereiro de 2025 =  
= R\$ 2.044,00/m²;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado na avaliação = 0,5671.

$$VB = 292,00 \text{ m}^2 \times 1,743 \times \text{R\$ } 2.044,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,5671 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 680.027,00$$

**SEISCENTOS E OITENTA MIL E VINTE E SETE REAIS**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

**III.4 – VALOR DO IMÓVEL**

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias erigidas no mesmo, a saber:

$$VI = R\$ 499.455,00 + R\$ 680.027,00$$

$$VI = R\$ 1.179.472,00$$

**HUM MILHÃO CENTO E SETENTA E NOVE MIL**  
**QUATROCENTOS E SETENTA E DOIS REAIS**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

**AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389**  
**EMAIL : fladani@terra.com.br**

**ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 25 (vinte e cinco) folhas enumeradas.

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2025

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**