

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

PARECER AVALIATIVO

LOTE nº: 20, QUADRA nº: 70, CHÁCARAS BANDEIRANTES "II" - TANGUÁ/RJ

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

1.SOLICITANTE

O solicitante trata-se do Juízo da 2º Central de Dívida Ativa Itaboraí/RJ, por meio dos autos nº 0028895-14.2011.8.19.0023.

2.OBJETIVO

O presente parecer tem o objetivo de fornecer o valor da avaliação do imóvel em questão. Para isso, foram levantados dados específicos do imóvel e de seus arredores, área construída, área total, informações e particularidades de sua localização, bem como dos valores praticados na região.

3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

O parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Já as benfeitorias encontradas no terreno foram avaliadas pelo Método da Quantificação de Custo. O valor atribuído ao terreno e o valor atribuído às benfeitorias foram somados (Método Evolutivo), chegando assim, ao valor final do imóvel.

Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel:

- Constatação in loco das condições do imóvel e registro fotográfico;
- Análise das principais características do imóvel e sua região;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do Parecer.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição Apresentada - 2º CRI de Itaboraí/RJ (sem número específico da matrícula)

LOTE nº: 20 da QUADRA nº: 70 do loteamento **CHÁCARAS BANDEIRANTES "II"**, localizado em Duques, expansão da zona urbana do quinto distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 1.000,00m², medindo e confrontando: 20,00m pela frente com a Rua "75"; 20,00m pelos fundos o lote nº 05; 50,00m pelo lado direito com os lotes nºs 01 e 02; e 50,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 19 - sem construção - sendo atualmente de propriedade da **EMPRESA AGRICOLA E INDUSTRIAL FLUMINENSE S/A**, com sede a Rua José Clemente, nº 73, Sala 810, Centro, Niterói/RJ e CGC.nº 30.061.808/0001-40 - o imóvel no qual foi elaborado o loteamento foi adquirido de Grilo, Paz & Cia, nos termos da escritura pública de constituição de sociedade anônima, lavrada em 16/11/1931 as folhas 151 verso do livro nº 28 no Cartório do Quinto Ofício de Niterói-RJ e registrada sob nº 2.014 às folhas 84 do livro nº 3/F em 31/12/1943, atualmente objeto da **matricula nº 7.616 às folhas 58 do livro nº 2/P** em 26/04/1978; e o loteamento registrado sob o nº 02 na mesma matricula nº 7.616 em 29/10/1979, a averbação de alteração de sede sob o nº 183 na matricula nº 7.616, atualmente matriculado em ficha desde 29/08/2012, e a alteração de sede averbada sob o nº 184 na mesma matricula nº 7.616, em 24/04/2015. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel acima descrito encontra-se **hipotecado** em primeiro grau ao **BANCO DE INVESTIMENTOS RESIDÊNCIA S/A**, CGC.nº 61.585.337/0001 - nos termos da escritura pública de constituição de hipotecaria, lavrada em 30/11/1976 as folhas 92 do livro nº 2.592 no Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro-RJ e escritura pública de rerratificação, lavrada em 29/12/1977 no livro 2.789 as folhas 95 do Cartório do Vigésimo Terceiro Ofício do Rio de Janeiro e aditada por uma outra lavrada em 10/07/1978 no livro 2.448 as folhas 107 do Cartório do Décimo Oitavo Ofício do Rio de Janeiro, **registrada sob nº 01 na matricula nº 3 028 as folhas 165 do livro nº 2/G**, em 15/12/1976 e averbada sob nº 06 na mesma matricula nº 3.028 em 03/08/1978, respectivamente.

Obs.: A descrição do imóvel decorre da certidão juntada aos autos pelo Município de Tanguá/RJ, expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ (Ofício nº 0001/2026), em resposta ao Ofício nº 199/2025. Referida certidão contém a descrição do imóvel e informações relativas à hipoteca, porém não delimita nem informa a numeração da matrícula desmembrada, permanecendo a descrição vinculada à matrícula-mãe do loteamento.

4.2 Descrição do imóvel e constatação in loco

Trata-se de um imóvel residencial, com edificações simples e de acabamento precário.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

No ato da constatação realizada por este Leiloeiro Oficial, a residência estava vazia, mesmo tendo havido tentativas de chamamento, restou inviabilizada a realização da vistoria interna, limitando a análise externa do imóvel.

Na análise externa do imóvel, foi possível constatar a precariedade das edificações, caracterizada por construção com ausência de reboco e pintura, acabamento deficitário, falta de telhado aparente e precário estado de conservação.

As edificações aparentam possuir cerca de 10 anos de idade, sendo compostas por uma casa térrea com área aproximada de 80,00m², implantada em um terreno com 1.000,00m².

4.3 Fotos do Imóvel

A seguir o registro fotográfico realizado:



RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na área interna do bairro, sendo considerado um bairro mais afastado da área central da cidade, com ambiente com diversas chácaras e residências mais simples.

O imóvel está localizado na Rua 75, sem pavimentação e sem passeio público, apesar de o imóvel possuir muro frontal.

A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/mjazHNvVDUvdGef56>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25



6. PESQUISA DE MERCADO

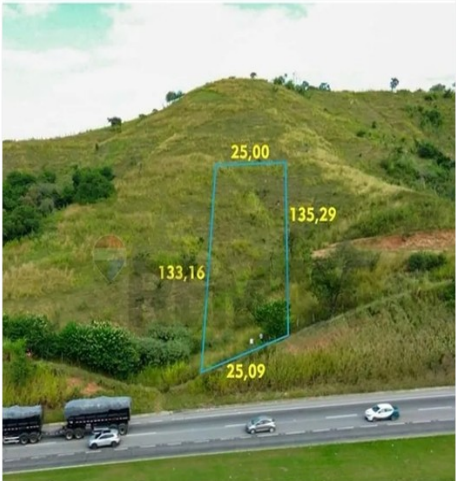
Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram feitas pesquisas para terrenos semelhantes e compatíveis, situados na cidade de Tanguá/RJ.

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.1 Terreno com área total de 3.355,50m², localizado próximo a rodovia de acesso ao bairro do imóvel, anunciado por R\$ 250.000,00, ou seja, **R\$ 74,50/m²**:



R\$ 250.000

Venda

IPTU R\$ 628

[Simular consórcio](#)

(21) 97109-7 [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. [Saiba mais](#)

[Encontre tudo pra torcer](#)

Fotos Descrição Detalhes Localização

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. [Saiba mais](#)

R\$ 250.000 [Enviar mensagem](#) [Exibir telefone](#)

Vendo Terreno 3.355,50 m² - Tanguá, Rio de Janeiro

Código do anúncio: 63135... [ver número](#)-23

Descubra uma excelente oportunidade de investimento em Tanguá/RJ! Este amplo terreno, localizado na principal rodovia do estado do Rio de Janeiro, a BR-101, une localização estratégica, contato com a natureza e grande potencial de valorização.

Com dimensões generosas de 25 x 133 metros, o lote oferece espaço ideal para construção comercial, projetos semi-residenciais ou até mesmo para quem deseja investir em uma área com diversas possibilidades de aproveitamento.

O imóvel está situado em uma região de fácil acesso, em rua asfaltada e movimentada, próximo ao transporte público e à rodovia, garantindo praticidade no dia a dia e excelente mobilidade.

Além da infraestrutura privilegiada, o terreno proporciona uma atmosfera tranquila e cercada pelo verde, com uma bela vista para as montanhas, trazendo o equilíbrio perfeito entre sossego e comodidade urbana.

Outro grande diferencial é a possibilidade de permuta, tornando esta oportunidade ainda mais versátil e atrativa.

Se você busca um terreno com localização privilegiada, amplo espaço e grande potencial de valorização, essa é a chance perfeita para transformar seu projeto em realidade.

Re/Max Fênix

Na OLX desde julho de 2024

Tanguá

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- ☒ E-mail
- ☒ Telefone
- ☒ Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Exibir mais dicas](#)

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.2 Terreno com área total de 400,00m², anunciado por R\$ 20.000,00, ou seja, **R\$ 50,00/m²**:

olx

Buscar

Q

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Itaboraí e região > Tanguá

27/05 às 20:10 |



Vendo Terreno em Tanguá

Fotos Descrição Detalhes Localização

Consórcio fácil e sem burocracia! Novidade



Com o Consórcio Inteligente, você encontra a melhor proposta para comprar seu imóvel no prazo e parcela que fazem sentido para você!
Simule agora e acelere sua conquista da casa própria!

Simular consórcio agora

Localização

Tanguá
RJ, 24890000

R\$ 20.000

Venda

 Simular consórcio

Chat

Advertisement

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiba mais

Conta verificada

Luis
Último acesso há 13 horas

R\$ 20.000 Chat

Itaboraí - RJ

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Identidade

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.4 Terreno com área total de 2.100,00m², localizado no mesmo bairro que o imóvel avaliando, anunciado por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 85,71/m²**;



Home > Brasil > RJ > Tanguá > Bandeirantes II

Venda

R\$ 180.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Área total

2.100m²

Endereço Indisponível
Bandeirantes II, Tanguá/ RJ

Terreno / Lote

Terreno à venda no Bandeirantes II, Tanguá

Descrição

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entr

Anúncio 12 Fotos Mapa

2.100m² de terreno plano, ideal para implantação de empreendimentos comerciais ou industriais.

LOCALIZAÇÃO E ACESSO:

Localizado em TanguáRJ, com acesso direto à BR-101, em região com zoneamento favorável para indústrias e comércios, oferecendo logística facilitada e alta visibilidade.

ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

Área total de 2.100m², com aproximadamente 30 metros de frente por 70 metros de comprimento, topografia plana e excelente potencial construtivo.

PERFIL DO LOCAL:

Indicado para investidores e empresários que buscam terreno em ponto estratégico, com infraestrutura adequada para expansão de negócios e projetos de médio e grande porte.

DOCUMENTAÇÃO:

Escritura registrada.

Entre em contato e agende uma visita.

WhatsApp: (21) 9 [Ver telefone](#)

CRECI: 053577RJw [www.oliveiravende.com.br](#)

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Posto de Saúde,

Aceitamos automóvel como parte de pagamento.

Pontos Fortes: Próximo da Br 101

Rico em água

Fale com o anunciante

Mensagem

Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

52 / 150

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(21) 9980... Ver

WhatsApp

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.5 Terreno com área total de 600,00m², anunciado por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 116,67/m²**:

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ❤

Compartilhar 📷

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🗒



Ver todas as fotos 📷

Terreno · 600m²

Venda R\$ 70.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

600 m² tot.

600 m² útil

Terreno à venda, 600 m² por R\$ 70.000,00 - Cidade Satélite - Tanguá/RJ

TERRENO NA VIA DUQUES

Excelente oportunidade de investimento e construção.

Detalhes do terreno

Localizado na Via Duques

A aproximadamente 200 metros da Valtra, na Duques

Terreno plano

Área total de 600 m²

Possibilidade de aquisição de dois terrenos, totalizando 1200 m²

Ideal para projetos residenciais ou comerciais

Documentação

Terreno escriturado

Entre em contato para mais informações.

Ótima opção para quem busca localização estratégica e valorização.

RS Imóveis

CJ 7625 - 30/06/2026

Ler menos ^

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

 RS Imóveis

21 980

Ver o telefone 📞

RENATO GUEDES ROCHA

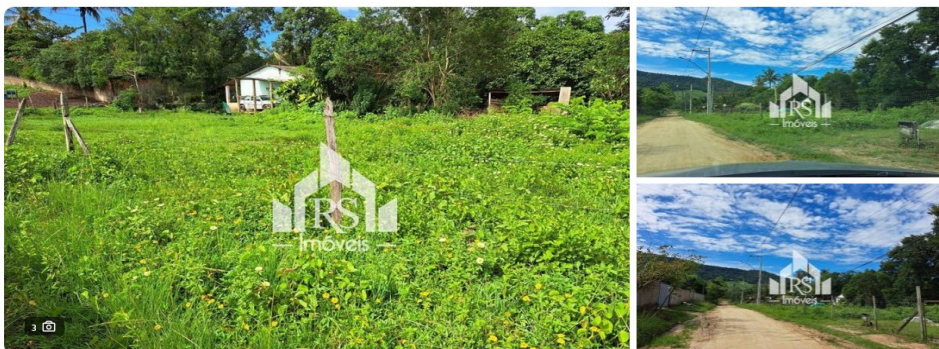
LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

6.7 Terreno com área total de 1.000,00m², anunciado por R\$ 100.000,00, ou seja, R\$ 100,00/m²;

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 100.000 Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço



1000 m² tot.



1000 m² útil

Terreno de 1000m² em Tanguá atrás do posto

Terreno de 1000m² em Tanguá atrás do posto Retiro
terreno Plano e acesso fácil para todas vias

RS Imóveis
CJ 7625 - 30/06/2026
Ler menos

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

0/200

Informações da imobiliária



RS Imóveis

Nível 3

Calculamos o nível com categorias como o índice de resposta e a qualidade dos seus anúncios. Saiba mais

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



RS Imóveis

21 980

Ver o telefone

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

7. VALORAÇÃO ÁREA DO TERRENO

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	3.355,50	R\$ 250.000,00	R\$ 74,50
6.2	400,00	R\$ 20.000,00	R\$ 50,00
6.3	300,00	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.6	360,00	R\$ 59.000,00	R\$ 163,89
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
6.8	2.214,00	R\$ 154.642,00	R\$ 69,85
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 103,41

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 8 AMOSTRAS/8

MA= R\$ 103,41/m²

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.4	2.100,00	R\$ 180.000,00	R\$ 85,71
6.5	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67
6.7	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 100,79

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO VALOR DO M² DAS 3 AMOSTRAS/3

MÉDIA FINAL = R\$ 100,79/m²

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

7.2. Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 85,67**.

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 1.000m² X R\$ 85,67

VALOR DO TERRENO = R\$ 85.670,00

8. VALORAÇÃO BENFEITORIAS

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

8.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RJ, com data base de 06/2026, podemos verificar que o projeto que mais se assemelha às edificações

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

realizadas é o residencial padrão baixo, cujo valor para novos projetos correspondentes é de R\$ 2.465,52/m².

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a obra personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada e tendo em vista que a edificação acima, não é nova, estando inclusive muito avariada, este Perito deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração que a edificação possui aproximadamente 10 anos de idade, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 77,50%.

Abaixo a tabela com o percentual apurado:

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções



Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA



Indicar idade do imóvel (em anos)

10

% de vida útil

16

Seleccionar estado de conservação

H - Entre reparos importantes e s/ valor



Índice de depreciação: 77.5

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construção: R\$ 2.465,52 (valor para novos projetos do CUB) – 77,50%
(índice de depreciação) = R\$ 554,74/metro quadrado.

8.2 Valor final das construções

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM CONSTRUÇÃO X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 80,00m² X R\$ 554,74

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 44.379,20**

RENATO GUEDES ROCHA

LEILOEIRO OFICIAL

JUCERJA Nº 211/2015 | JUCEPA Nº 232008302 | JUCEB Nº 257590250 | JUCEMG Nº 1494/25

9. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 85.670,00 + R\$ 44.379,20

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 130.049,20

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 130.000,00
(cento e trinta mil reais)

Limite inferior: R\$ 117.000,00 - **Limite superior:** R\$ 143.000,00

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2026

(assinado digitalmente)

RENATO GUEDES ROCHA

Leiloeiro Oficial