

ca 7
306
1

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº. 0195334-51.2009.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRIGADEIRO GALVÃO** em face de **ESPÓLIO DE ALBERTO ABRAHÃO METNE**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

TJSP-6ª DP- CIVEL10/2020-0146-100886

LAUDO

397
308
M

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Edifício Brigadeiro Galvão e seu respectivo entorno:



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo o imóvel situa-se no Setor 020 e Quadra 041, possuindo um índice fiscal de 2.100,00 para o exercício de 2020.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Cadastro do Imóvel: 020.041.0255-1

Local do Imóvel:
R BRIGADEIRO GALVAO, 322 - APTO 31 3 AND
SAO PAULO SP CEP 01151-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BRIGADEIRO GALVAO, 322 - APTO 31 3 AND
SAO PAULO SP CEP 01151-000

Contribuinte(s):
CPF 042.757.138-34 ALBERTO ABRAHAO METNE

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	460	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0236
Área total (m²):	460		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	2-C

ca 7
303
M

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Rua Brigadeiro Galvão, Avenidas Tiradentes, Pacaembu e General Olímpio da Silveira. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação comercial/residencial, caracterizada por comércio nas principais avenidas e prédios de apartamento de padrão médio. O imóvel está próximo da Estação Marechal Deodoro do Metrô.

4. ACESSO

Através da Avenida Brigadeiro Luis Antônio, Viaduto Júlio de Mesquita Filho, Elevado Presidente João Goulart e Rua Barão de Campinas, distando aproximadamente a 5,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do edifício:

O Condomínio Edifício Brigadeiro Galvão é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo, 10 (dez) pavimentos tipo com 04 (quatro) unidades por andar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ca 7
310
4

O Condomínio Edifício Brigadeiro Galvão dispõe de vagas no pavimento térreo, portões automáticos e portaria com interfones. Por ocasião da vistoria a fachada do edifício estava sendo reformada.

5.2. Do apartamento nº 31:

O apartamento nº 31, avaliado no presente trabalho está localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Brigadeiro Galvão, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

29 7
311
1

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O apartamento não possui vaga de garagem no edifício.

Padrão do imóvel : Apartamento Padrão Médio
Conservação : Necessitando de reparos simples a importantes
Idade aparente : 45 anos

Área construída privativa : 43,7500 m²
Área construída comum : 9,6148 m²
Área construída total : 53,3648 m²
Fração Ideal : 2,361 %

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

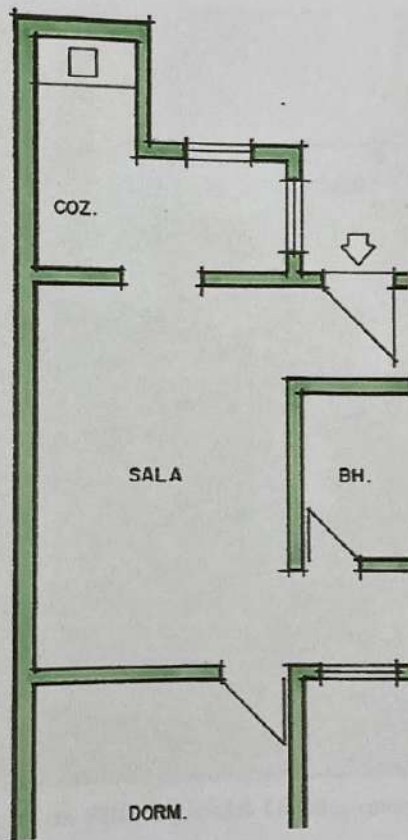
O imóvel objeto da presente avaliação possui 43,75 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 10.453 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: o apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Edifício Brigadeiro Galvão, à Rua Brigadeiro Galvão, 322, 35º Subdistrito Barra Funda, com a área útil de 43,7500 metros quadrados, área comum de 9,6148 metros quadrados, área total de 53,3648 metros quadrados, coeficiente de proporcionalidade de 2,361%...”

ca 7
3/4
5

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7. CROQUI DO IMÓVEL



29

313
M

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista parcial da Rua Brigadeiro Galvão, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

29 7
314
M

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista parcial da Rua Brigadeiro Galvão.

297
315
M

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada frontal do Condomínio Edifício Brigadeiro Galvão, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

ca 7
36
M

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do condomínio:



Foto nº. 4 – Vista da entrada de pedestres.

ca n
37
1

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista do acesso de veículos.

29 7
318
11

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista parcial da garagem localizada no pavimento térreo.

29 (

319
n

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Outra vista parcial da garagem localizada no pavimento térreo.

29 7
305
11

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da fachada posterior que por ocasião da vistoria estava em reforma.

29 7
3011
M

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista da entrada do hall social.

29 7

306
1

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista dos elevadores localizados no hall social.

29

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

303
n



Foto nº. 11 – Vista dos elevadores localizados no pavimento tipo.

19
304
M

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 31:



Foto nº. 12 – Vista da porta de entrada do apartamento nº 31 avaliado no presente trabalho.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3/15
1



Foto nº. 13 – Vista da sala.

[Handwritten signature]

326
4

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista do dormitório.

307
M

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista do banheiro.

308
1

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

30/9
M



Foto nº. 17 – Vista da área de serviço.

ra n

330
M

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza os imóveis avaliandos, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Depreciação Pela Idade de Construção

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:
 $foc = 0,383$

1.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

331
M

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avaliada será empregado o fator correspondente a faixa intermediária do item 1.3.3 - Apartamento Padrão Médio, ou seja: 5,075, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores 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 e 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 (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

337
r

Instalações hidráulicas: completas, atendendo a disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 2.100,00 para o ano de 2020.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

a) Elementos Comparativos

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

333
M

ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Brigadeiro Galvão nº 322	Ind. Fiscal	: 2.100,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 00 vagas
Area útil	: 54,00 m ²		
Fonte	: Nova Paulista Imóveis	Telefone	: 3663-0530
Informante	: Sra. Cecília	Data	: out/2020
Oferta	: R\$ 430.000,00	Coefficiente	: 5,075
Padrão	: Padrão médio	Foc	: 0,425
Idade aparente	: 45 anos (e)		
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,383/0,425 = 0,901$
4. Fator transposição: $2.100,00/2.100,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 430.000,00 \times 0,900}{(54,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,901 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 6.457,16/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

334
n

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Brigadeiro Galvão nº 322	Ind. Fiscal	: 2.100,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vagas
Area útil	: 43,75 m ²		
Fonte	: Vértice Imóveis		
Informante	: Sr. Fernando	Telefone	: 3991-0401
Oferta	: R\$ 345.000,00	Data	: out/2020
Padrão	: Padrão médio	Coefficiente	: 5,075
Idade aparente	: 45 anos (e)	Foc	: 0,425
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,383/0,425 = 0,901$
4. Fator transposição: $2.100,00/2.100,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 345.000,00 \times 0,900}{(43,75 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,901 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 6.394,52/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

336
V

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Brigadeiro Galvão nº 91	Ind. Fiscal	: 2.221,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vagas
Area útil	: 41,00 m ²		
Fonte	: Castro Imóveis		
Informante	: Sr. Diniz	Telefone	: 3826-7908
Oferta	: R\$ 275.000,00	Data	: out/2020
Padrão	: Padrão médio	Coefficiente	: 5,075
Idade aparente	: 50 anos (f)	Foc	: 0,326
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,383/0,326 = 1,175$
4. Fator transposição: $2.100,00/2.221,00 = 0,946$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 275.000,00 \times 0,900}{(41,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,175 + 0,946 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 6.767,01/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

336
M

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Dr. Albuquerque Lins nº 268	Ind. Fiscal	: 2.017,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vagas
Area útil	: 27,00 m ²		
Fonte	: Castro Imóveis		
Informante	: Sr. Diniz	Telefone	: 3826-7908
Oferta	: R\$ 225.000,00	Data	: out/2020
Padrão	: Padrão médio	Coefficiente	: 4,568
Idade aparente	: 45 anos (c)	Foc	: 0,468
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/4,568 = 1,111$
3. Fator obsolescência: $0,383/0,468 = 0,818$
4. Fator transposição: $2.100,00/2.017,00 = 1,041$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 225.000,00 \times 0,900}{(27,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,111 + 0,818 + 1,041 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 7.275,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

337
^

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Brigadeiro Galvão nº 458	Ind. Fiscal	: 2.179,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 44,00 m ²		
Fonte	: Curvelo & Barbosa Imóveis		
Informante	: Sra. Renata	Telefone	: 3584-7999
Oferta	: R\$ 415.000,00	Data	: out/2020
Padrão	: Padrão médio	Coefficiente	: 5,075
Idade aparente	: 30 anos (d)	Foc	: 0,659
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,383/0,659 = 0,581$
4. Fator transposição: $2.100,00/2.179,00 = 0,964$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 415.000,00 \times 0,900}{(44,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,581 + 0,964 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 4.154,23/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

330
M

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Alameda Eduardo Prado nº 800	Ind. Fiscal	: 2.131,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vagas
Area útil	: 55,00 m ²		
Fonte	: Paulo Roberto Leardi Imóveis		
Informante	: Sra. Débora	Telefone	: 3022-2952
Oferta	: R\$ 350.000,00	Data	: out/2020
Padrão	: Padrão médio	Coefficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (f)	Foc	: 0,265
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,383/0,265 = 1,445$
4. Fator transposição: $2.100,00/2.131,00 = 0,985$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 350.000,00 \times 0,900}{(55,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,445 + 0,985 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 8.190,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

339
A

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 6.457,16/m ²
2.....	R\$ 6.394,52/m ²
3.....	R\$ 6.767,01/m ²
4.....	R\$ 7.275,00/m ²
5.....	R\$ 4.154,23/m ²
6.....	R\$ 8.190,00/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 39.237,92}{06 \text{ elementos}} = R\$ 6.539,65/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 6.539,65/m^2 \times 0,700 = R\$ 4.577,76/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 6.539,65/m^2 \times 1,300 = R\$ 8.501,55/m^2$$

Eliminando – se o elemento discrepante nº 5, teremos a seguinte média aritmética saneada.

c) Média Aritmética Saneada

$$Mas = \frac{R\$ 39.237,92 - R\$ 4.154,23}{5 \text{ elementos}} = R\$ 7.016,73/m^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

340
K

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 7.016,73/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 4.911,72/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 7.016,73/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 9.121,76/\text{m}^2$$

Como não existem mais elementos discrepantes, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

Mas = **R\$ 7.016,73/m²** para outubro de 2020
(sete mil dezesseis reais e setenta e três centavos)

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 31, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (0 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 43,75 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 7.016,73/\text{m}^2$$

$$VI = 43,75 \text{ m}^2 + (0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 7.016,73/\text{m}^2$$

VI = R\$ 306.981,93 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 307.000,00** para outubro de 2020
(trezentos e sete mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

344
M

IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$V_i = R\$ 307.000,00$
(trezentos e sete mil reais)
Válido para outubro de 2020

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, mandou a signatária imprimir o laudo de avaliação em 36 (trinta e seis) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial