

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

**Processo nº 1032613-23.2017.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO DO BRASIL** contra **EMPÓRIO DO SABOR LTDA.**, **ANDREA REGINA DE ANDRADE GUETE**, **MARCUS VINÍCIUS DE ANDRADE E SOLIELSON GUETE**, processo número **1032613-23.2017.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

**I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A finalidade de o presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 33, localizado no Edifício Aramis, integrante do Residencial Chácara Rialto, situado na Avenida Armando Ítalo Setti, 1120/1150, Chácara Rialto, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - São Paulo.

**II- VISTORIA DO IMÓVEL**

**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da Avenida Armando Ítalo Setti, 1120/1150, Chácara Rialto, Baeta Neves, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

Um apartamento sob o nº 33, localizado no 3º andar do Edifício Aramis, integrante do conjunto denominado Residencial Chácara Rialto, situado na avenida Armando Ítalo Setti, 1120/1150 e rua Amadeu Rossignolo, 29, conteúdo área útil de 65,135 metros quadrados, área comum de 33,756 metros quadrados, incluindo uma vaga de garagem, perfazendo a área total de 98,891 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0.44642% no terreno e nas coisas comuns. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 33.168, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

**1.1) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

**1.2) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA****AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

**2- DO IMÓVEL****2.1- DO EDIFÍCIO**

O Edifício Aramis, integrante do Residencial Chácara Rialto, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a Avenida Ítalo Setti, 1120/1150. O empreendimento no item lazer conta com salão de festas, brinquedoteca conjugada com salão de jogos, playground e quadra poliesportiva. O condomínio possui minimercado e no item segurança, conta com serviço de portaria com interfone 24 horas, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

**2.2- A UNIDADE**

A unidade avalianda está situada no 3º andar do Edifício Aramis e é constituída de sala de estar/jantar, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço com lavabo.

Os dormitórios e sala possuem paredes com massa fina pintadas com tinta látex e piso vinílico.

A cozinha com paredes revestidas em azulejos na cor branca e piso cerâmico. As paredes da área de serviço estão revestidas de azulejos decorados e piso cerâmico. O banheiro e o lavabo possuem paredes revestidas por azulejos e piso cerâmico.

A unidade é servida por uma vaga de garagem indeterminada.

As imagens a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista do Edifício Aramis onde está localizada a unidade avalianda**



**Vista da entrada social e garagens do condomínio**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista da rua Armando Ítalo Setti, sentido centro-bairro**



**Vista da rua Armando Ítalo Setti, sentido bairro-centro**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista da sala**

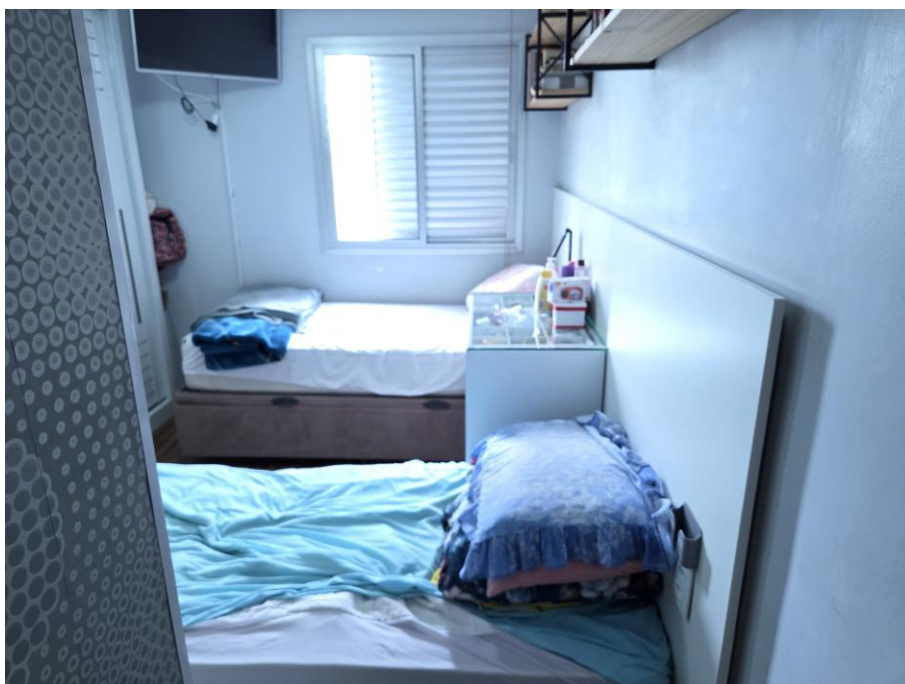


**vista da sala por outro ângulo**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista do banheiro social**



**Vista de um dos dormitórios**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista do outro dormitório**



**Vista da cozinha**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista da área de serviço**

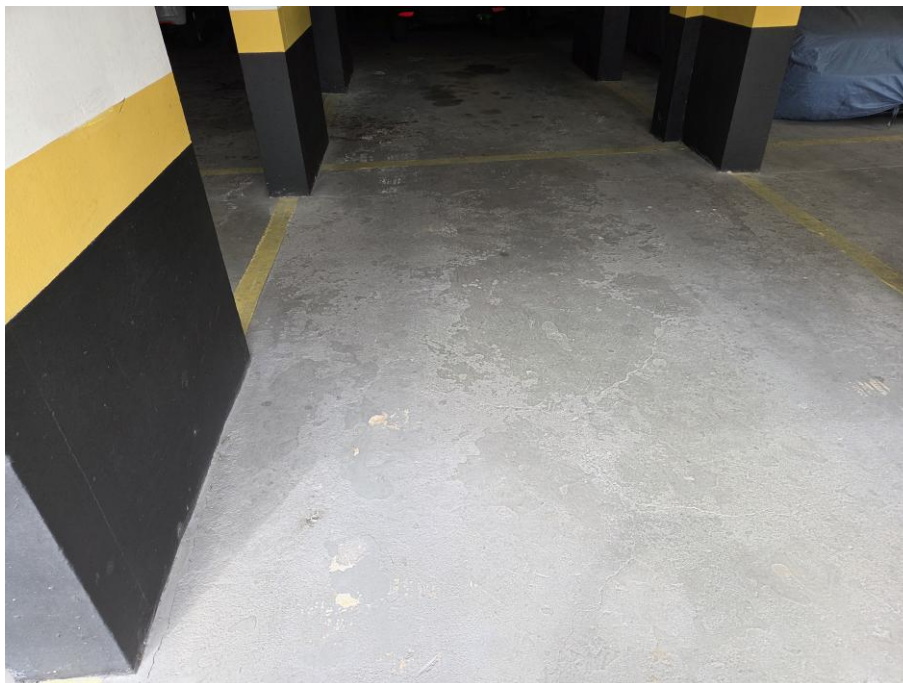


**Vista do lavado da área de serviço**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

**Vista de uma das vagas de garagem**



**III- DA AVALIAÇÃO**

**1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO**

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: apartamento na Avenida Armando Ítalo Setti, 480 - Baeta Neves - SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 440.000,00 (fonte: CASARI IMÓVEIS – tel. 4122-7777 – cod. 62619 ou 2881178424);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Avenida Armando Ítalo Setti, 488 - Baeta Neves – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 521.000,00 (fonte: CASARI IMÓVEIS – tel. 4122-7777 – cod 63662 ou 2899925373);

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

11

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Avenida Armando Ítalo Setti, 417 - Baeta Neves – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 450.000,00 (fonte: União Imóveis Ltda – tel. 4125-3499 - cod. 7759 ou 2878120880);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Avenida Armando Ítalo Setti - Baeta Neves – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 418.000,00 (fonte: Donizete Imóveis – tel. 4994-3477 - cod 41941 ou 2866292213);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Avenida Armando Ítalo Setti, 1120 - Baeta Neves – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 340.000,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation – tel. 4126-7300 – cod. 209402 ou 2892073932);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Avenida Armando Ítalo Setti, 140 - Baeta Neves – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 420.000,00 (fonte: União Imóveis Ltda – tel. 4125-3499 – cod 7667 ou 2801788621).

**1.2- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS**

Para a homogeneização dos elementos consideraremos:

a) a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte dos ofertantes;

b) das médias aritméticas encontradas desprezaremos os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Assim, encontramos os seguintes valores individuais:

1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 440.000,00 : 65,00m2 x 0,9 = R\$ 6.092,30/m2

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 521.000,00 : 65,00m2 x 0,9 = R\$ 7.213,84/m2

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 450.000,00 : 65,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 6.230,76/m<sup>2</sup>

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 418.000,00 : 65,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.787,69/m<sup>2</sup>

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 340.000,00 : 65,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.707,69/m<sup>2</sup>

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 420.000,00 : 65,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.815,38m<sup>2</sup>

Para a média aritmética teremos:

$R\$ 6.092,30 + R\$ 7.213,84 + R\$ 6.230,76 + R\$ 5.787,69 + R\$ 4.707,69 + R\$ 5.815,38 : 6 = R\$ 5.974,61$

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 5.974,61 x 0,70 = R\$ 4.182,22

Limite superior (+30%) = R\$ 5.974,61 x 1,30 = R\$ 7.766,99

Não havendo elementos discrepantes, teremos como  
média final saneada igual a:

$$V_u = R\$ 5.974,61/m^2$$

(cinco mil, novecentos e setenta e quatro reais e sessenta e um centavos o  
metro quadrado)

### 1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$ , temos a seguinte expressão:

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

13

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

$$V_t = A_u \times V_u$$

onde:

$V_t$  = valor total da unidade

$A_u$  = área útil em m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 65,135 \times 5.974,61 = \text{R\$ } 389.156,22$$

$$V_t = \text{R\$ } 389.000,00$$

**IV- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 33, localizado no Edifício Aramis, integrante do Residencial Chácara Rialto, situado na Avenida Armando Ítalo Setti, 1120/1150, Chácara Rialto, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

$$VI = \text{R\$ } 389.000,00$$

(trezentos e oitenta e nove mil reais)

**válido para agosto de 2026**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel. (011) 99103-66.71

14

**V- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo digitado em quatorze (14) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 03 de agosto de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial