

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP**

**PROCESSO : Nº 1001698-22.2016.8.26.0565**  
**CARTÓRIO : 4º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**REQUERENTE : BANCO BRADESCO S. A.**  
**REQUERIDOS : COMÉRCIO DE TINTAS MORAES E GIMENEZ LTDA. E OUTROS**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO E BOX DE GARAGEM**

**Localização:** Confluência da Rua Rio de Janeiro, nº 505 com a Rua Nossa Senhora de Fátima, Edifício Deolinda A. G. Favano, 5º andar, apartamento nº 51 e subsolo, box de garagem nº 05, Bairro Oswaldo Cruz, Município e Comarca de São Caetano do Sul, Grande São Paulo.

**Data da avaliação:** Dezembro de 2020

**Valor de mercado para venda:**

<b>Tipo</b>	<b>Valor</b>
<b>Apartamento</b>	<b>R\$ 760.000,00 ( setecentos e sessenta mil reais )</b>
<b>Box de garagem</b>	<b>R\$ 47.000,00 ( quarenta e sete mil reais )</b>

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 220, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de apartamento e box de garagem localizados na confluência da Rua Rio de Janeiro, nº 505 com a Rua Nossa Senhora de Fátima, Edifício Deolinda A. G. Favano, 5º andar, apartamento nº 51 e subsolo, box de garagem nº 05, Bairro Oswaldo Cruz, Município e Comarca de São Caetano do Sul, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

## CAPÍTULO III – VISTORIA

### 1. Localização

O apartamento e o box de garagem avaliados encontram-se localizados na confluência da Rua Rio de Janeiro, nº 505 com a Rua Nossa Senhora de Fátima, Edifício Deolinda A. G. Favano, 5º andar, apartamento nº 51 e subsolo, box de garagem nº 05, Bairro Oswaldo Cruz, Município e Comarca de São Caetano do Sul, Grande São Paulo.

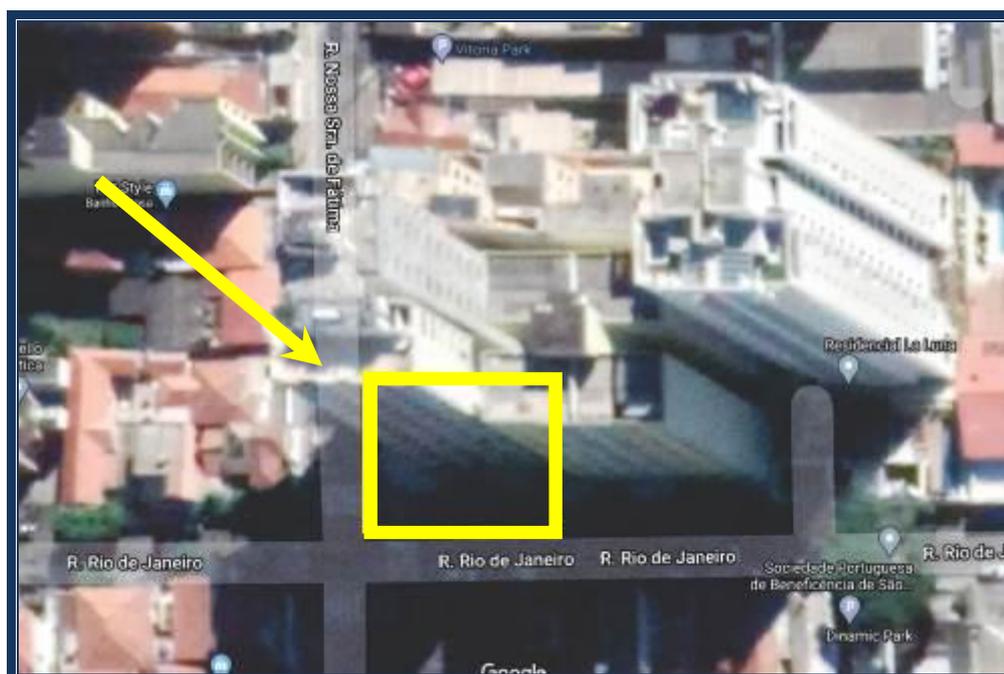
### 2. Inscrições municipais

07.001.143 ( apartamento ) e 07.001.260 ( box de garagem ).

### 3. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Deolinda A. G. Favano é fácil e direto pela Rua Rio de Janeiro e pela Rua Nossa Senhora de Fátima.

### 4. Planta de localização



## 5. Melhoramentos públicos

O Edifício Deolinda A. G. Favano é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

## 6. Topografia

A topografia do Edifício Deolinda A. G. Favano apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Rio de Janeiro e da Rua Nossa Senhora de Fátima.

## 7. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

## 8. Ilustração fotográfica externa



**Vista da entrada principal do Edifício Deolinda A. G. Favano pela Rua Rio de Janeiro.**



**Vista geral do Edifício Deolinda A. G. Favano.**



**Vista da Rua Rio de Janeiro que dá acesso ao Edifício Deolinda A. G. Favano.**



**Vista da Rua Nossa Senhora de Fátima que, também, dá acesso ao Edifício Deolinda A. G. Favano.**

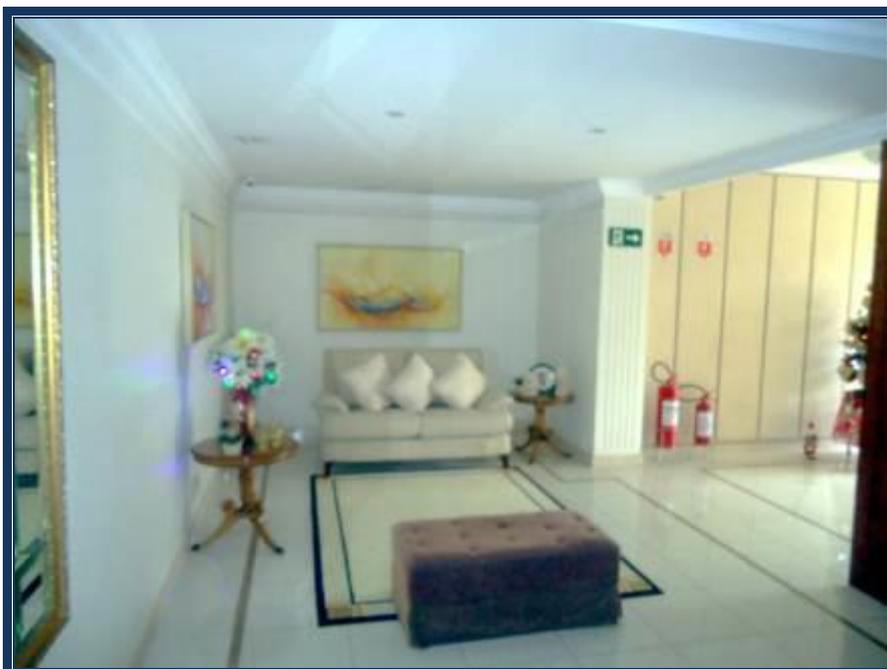
### **9. Características do Edifício Deolinda A. G. Favano**

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina e pedra mineira
Pavimentos	17 ( dezessete ) pavimentos
Nº de apartamentos por andar	1 ( um ) apartamento
Nº de elevadores	2 ( dois ) elevadores
Sistema de segurança	Portaria, interfonia e porteiro eletrônico
Sistema de lazer	Salão de festas e pátio de lazer

**10. Ilustração fotográfica do sistema de lazer e segurança do Edifício Deolinda A. G. Favano**



**Portaria.**



**Hall social.**



**Salão de festas.**



**Pátio de lazer.**

**11. Características do apartamento avaliando**

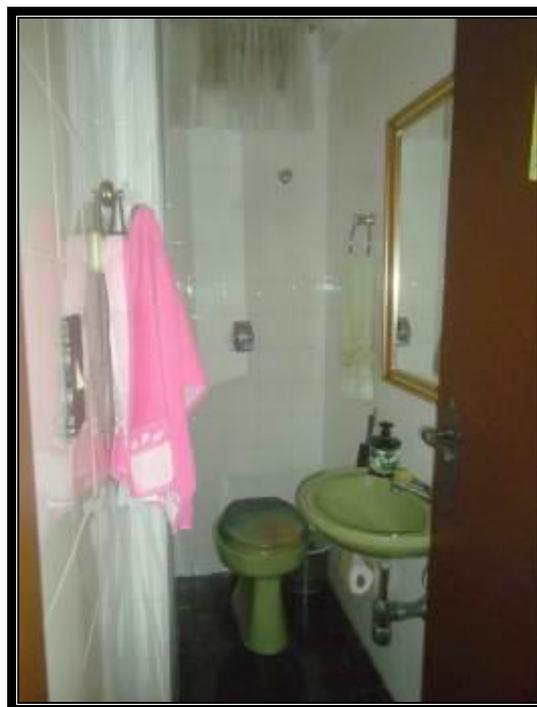
Piso	Assoalho, tacos de madeira e ladrilhos cerâmicos		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Portas	Madeira		
Caixilhos	Alumínio		
Forro	Laje e gesso		
Janelas	Tipo de correr, basculante e porta-balcão		
Compartimentos	2 (duas) salas, 2 (dois) terraços, lavabo, cozinha, 3 (três) suítes com terraços, dormitório e banheiro de serviço e área de serviço		
Nº de vagas de garagem	2 ( duas ) vagas de garagem		
Idade real	38 ( trinta e oito ) anos		
Estado de conservação	Regular		
Áreas construídas	Área útil	Apartamento	160,142m <sup>2</sup>
		Box de garagem	20,00m <sup>2</sup>
	Área comum	Apartamento	16,72m <sup>2</sup>
		Box de garagem	29,07m <sup>2</sup>
	Área total	Apartamento	176,86m <sup>2</sup>
		Box de garagem	49,07m <sup>2</sup>
Fração ideal do terreno	Apartamento		0,0155%
	Box de garagem		0,055928%

**Obs.:** As áreas construídas e as frações ideais do terreno do apartamento e box de garagem avaliados e a idade real do Edifício Deolinda A. G. Favano foi resultado de análise das matrículas nºs 8.364 e 8.365 do 2º CRI / São Caetano do Sul – SP ( fls. 158 e 165 ).

**12. Ilustração fotográfica interna do apartamento avaliando**



**Sala 1.**



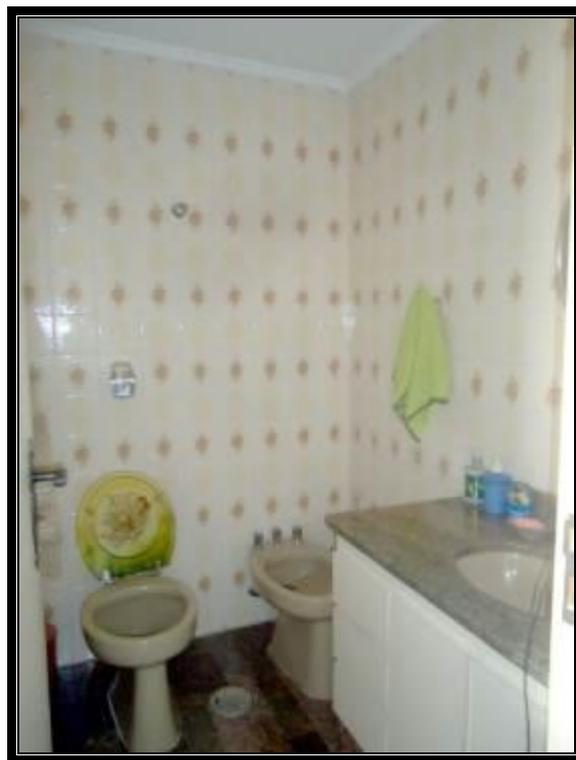
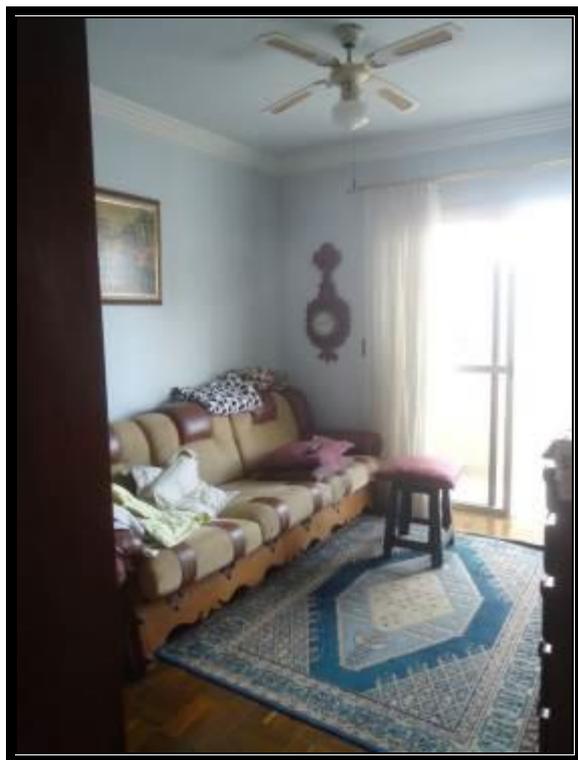
**Sala 2 e lavabo.**



**Terraços 1 e 2.**



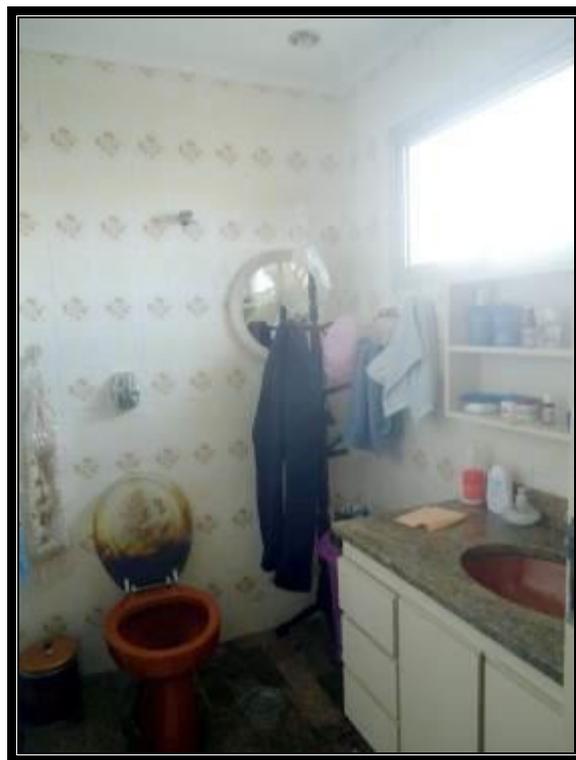
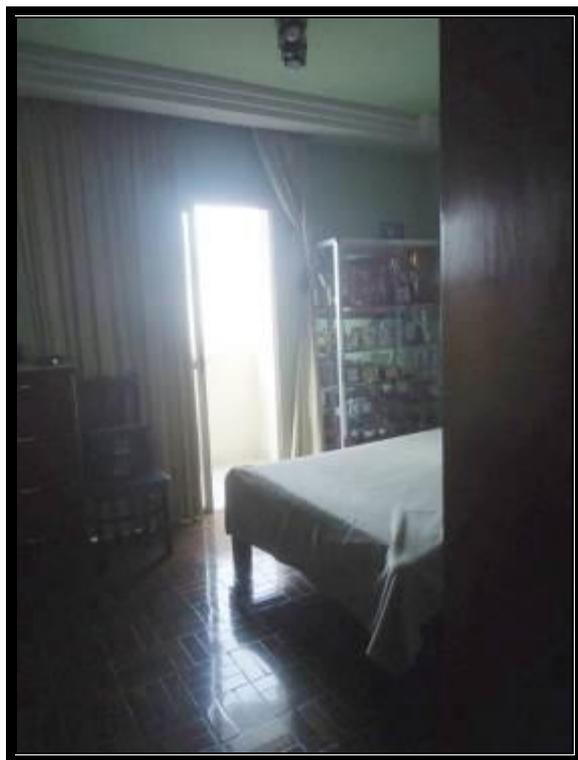
**Cozinha.**



**Dormitório e banheiro da suíte 1.**



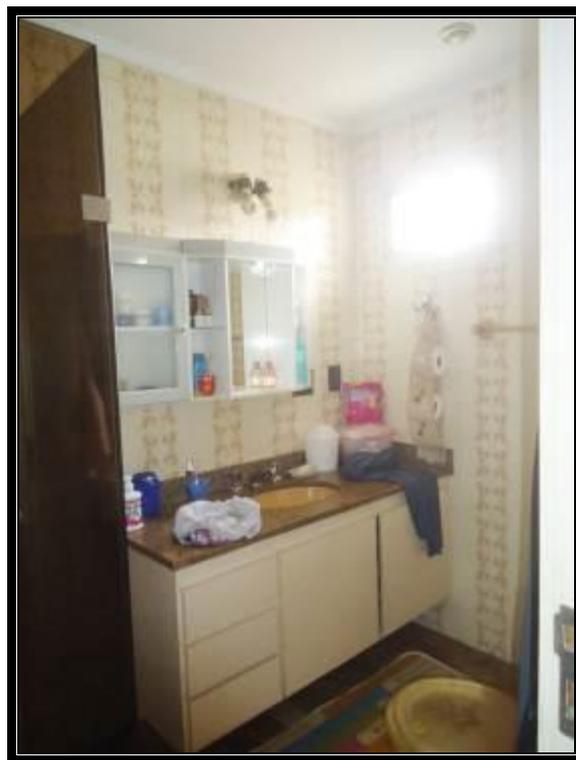
**Terraço da suíte 1.**



**Dormitório e banheiro da suíte 2.**



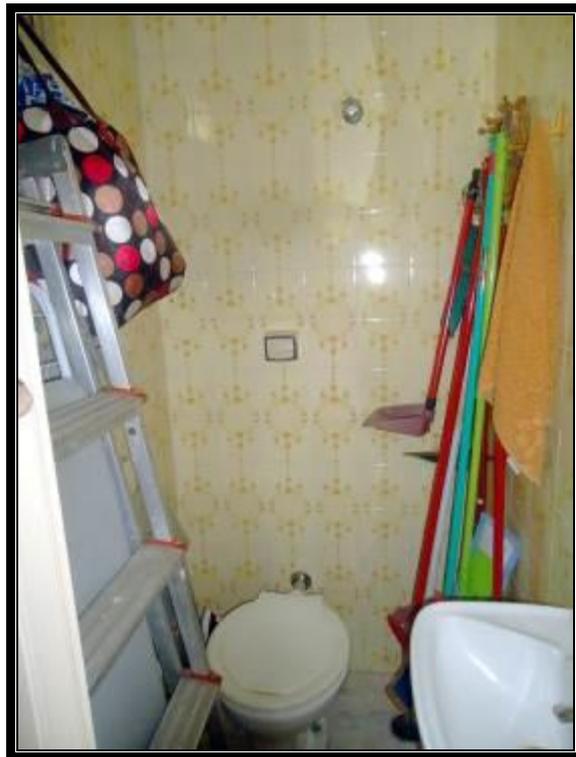
**Terraço da suíte 2.**



**Dormitório e banheiro da suíte.**



**Terraço da suíte 3.**



**Dormitório e banheiro de serviço.**



**Área de serviço e box de garagem.**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 e o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo II ), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo III ), dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo IV ).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo I ).

O valor do apartamento foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o respectivo valor unitário básico.

### 2. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.729,36 / \text{m}^2$$

### 3. Valor de mercado do apartamento para venda, excluindo as vagas de garagem ( $V_a$ )

$$V_a = (V_u \times A_c), \text{ sendo:}$$

$V_a$  = Valor de mercado do apartamento para venda, excluindo as vagas de garagem

$V_u$  = Valor unitário do apartamento ( R\$ 4.729,36 / m<sup>2</sup> )

$A_c$  = Área construída útil do apartamento ( 160,142m<sup>2</sup> )

$$V_a = ( 4.729,36 \times 160,142 )$$

$V_a$  = R\$ 757.369,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \mathbf{R\$ 760.000,00}$$

( setecentos e sessenta mil reais )

### 4. Valor de mercado para venda das vagas de garagem ( $V_g$ )

$$V_g = (V_u \times A_{gp}), \text{ sendo:}$$

$V_g$  = Valor de mercado das vagas de garagem para venda

$V_u$  = Valor unitário do apartamento ( R\$ 4.729,36 / m<sup>2</sup> )

$A_{gp}$  = Área construída útil ponderada das vagas de garagem ( 10,00m<sup>2</sup> )

$$A_{gp} = ( N \times A_g \times F_c ), \text{ sendo:}$$

$A_{gp}$  = Área construída útil ponderada das vagas de garagem

$N$  = Número de vagas de garagem ( 2 )

$A_g$  = Área construída útil de 1 ( uma ) vaga de garagem ( 10,00m<sup>2</sup> )

$F_c$  = Fator de correção ( 0,50 )

**Obs.:** O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{gp} = ( 2 \times 10,00 \times 0,50 ) ]$$

$$\mathbf{A_{gp} = 10,00m^2}$$

$$V_g = ( 4.729,36 \times 10,00 )$$

$$V_g = \text{R\$ } 47.294,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$\mathbf{V_g = \text{R\$ } 47.000,00}$$

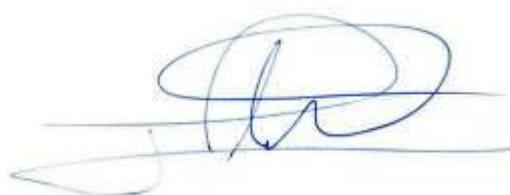
**( quarenta e sete mil reais )**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 20 ( vinte ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

São Caetano do Sul, 07 de janeiro de 2021.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. Fator oferta ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

### 2. Fator localização ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (  $IL_a$  ) e no denominador, o do apartamento comparativo (  $IL_e$  ).

### 3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

#### 4. Fator idade real do prédio ( $F_{irp}$ )

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

#### 5. Fator padrão construtivo do prédio ( $F_{pcp}$ )

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

#### 6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (  $V_u$  ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [ ( V_a / A_u ) \times F_f \times ( F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1 ) ]$$

$V_u$  = Valor unitário básico de apartamento

$V_a$  = Valor de oferta do apartamento comparativo

$A_u$  = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

$F_f$  = Fator oferta

$F_{tr}$  = Fator localização

$F_a$  = Fator área

$F_{ir}$  = Fator idade real

$F_{pc}$  = Fator padrão construtivo

$n$  = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação paradigma</b>	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador ( 6,827 )
Fatores utilizados ( n )	4 ( quatro )
Idade real	38 ( trinta e oito ) anos
Área útil avalianda	160,142m <sup>2</sup>
Vida referencial	60 ( sessenta ) anos
Estado da edificação	Regular ( c )
F <sub>oc</sub>	0,576
Índice local	100,00
Data-base	Dezembro de 2020

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Hertz Imóveis – Sra. Priscila
	Tel.: ( 11 ) 4225-5488
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro, nº 505, ap <sup>to</sup> nº 101
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	175,00m <sup>2</sup> / 3 ( três ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Superior com elevador ( 6,827 )
<b>07. Idade do prédio</b>	38 ( trinta e oito ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,576
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 900.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 900.000,00 / 175,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,022 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.730,40 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Europa Brokers – Sra. Selma
	Tel.: ( 11 ) 94764-6583
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro, nº 335, 4º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	83,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 5,583 )
<b>07. Idade do prédio</b>	3 ( três ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre novo e regular ( b )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,977
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 580.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 580.000,00 / 83,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,921 + 0,590 + 1,223 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.612,34 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Anderson
	Tel.: ( 11 ) 97413-8114
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro, nº 335, 9º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	83,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 5,583 )
<b>07. Idade do prédio</b>	3 ( três ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre novo e regular ( b )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,977
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 480.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 480.000,00 / 66,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,895 + 0,590 + 1,223 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 4.630,12 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Robson
	Tel.: ( 11 ) 99548-9002
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro, nº 1.234, 3º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	165,00m <sup>2</sup> / 3 ( três ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Superior com elevador ( 6,827 )
<b>07. Idade do prédio</b>	5 ( cinco ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre novo e regular ( b )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,961
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 1.350.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 1.350.000,00 / 165,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,007 + 0,599 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.465,13 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Luiz
	Tel.: ( 11 ) 99268-3916
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro, nº 545, 10º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	118,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 5,583 )
<b>07. Idade do prédio</b>	3 ( três ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre novo e regular ( b )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,977
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 890.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 800.000,00 / 118,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,926 + 0,590 + 1,223 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 5.012,22 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Metrópolis Brokers - Sandra
	Tel.: ( 11 ) 3565-3530
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro nº 545, 4º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	118,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 5,583 )
<b>07. Idade do prédio</b>	3 ( três ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre novo e regular ( b )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,977
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 870.000,00

**Ilustração fotográfica**


**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = [ ( 870.000,00 / 118,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,926 + 0,590 + 1,223 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.899,58 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Celso
	Tel.: ( 11 ) 99131-9483
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua N. S. de Fátima, nº 291, 7º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	117,00m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	20 ( vinte ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,807
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 610.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u7} = [ ( 610.000,00 / 117,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,925 + 0,714 + 1,345 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u7} = \mathbf{R\$ 4.617,12 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Manzari Consultoria Imobiliária – Sr. Roberto
	Tel.: ( 11 ) 95059-4453
<b>02. Data</b>	Dezembro de 2020 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rio de Janeiro, nº 898, 5º andar
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	76,00m <sup>2</sup> / 1 ( uma ) vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Apartamento Médio com elevador ( 5,583 )
<b>07. Idade do prédio</b>	20 ( vinte ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,807
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 485.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

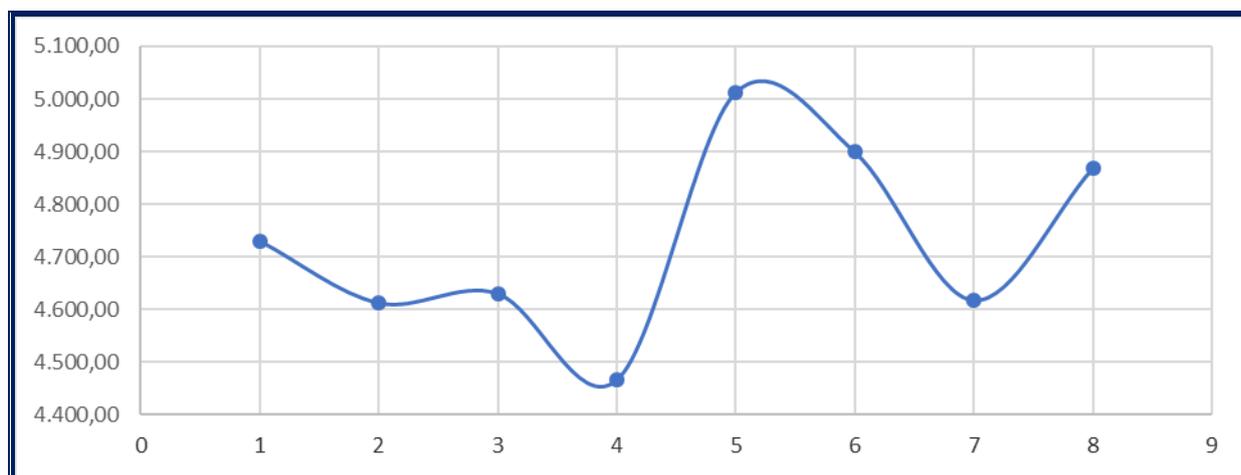
$$V_{u8} = [ ( 485.000,00 / 76,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,911 + 0,714 + 1,223 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 4.867,97 / \text{m}^2$$

## **ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>e</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>ir</sub>	F <sub>p</sub>	n	V <sub>u</sub>
<b>01</b>	900.000,00	0,90	1,000	175,00	1,022	1,000	1,000	4	<b>4.730,40</b>
<b>02</b>	580.000,00	0,90	1,000	83,00	0,921	0,590	1,223	4	<b>4.612,34</b>
<b>03</b>	480.000,00	0,90	1,000	66,00	0,895	0,590	1,223	4	<b>4.630,12</b>
<b>04</b>	1.350.000,00	0,90	1,000	165,00	1,007	0,599	1,000	4	<b>4.465,13</b>
<b>05</b>	890.000,00	0,90	1,000	118,00	0,926	0,590	1,223	4	<b>5.012,22</b>
<b>06</b>	870.000,00	0,90	1,000	118,00	0,926	0,590	1,223	4	<b>4.899,58</b>
<b>07</b>	610.000,00	0,90	1,000	117,00	0,925	0,714	1,345	4	<b>4.617,12</b>
<b>08</b>	485.000,00	0,90	1,000	76,00	0,911	0,714	1,223	4	<b>4.867,97</b>



## **ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	4.730,40
$V_{u2}$	4.612,34
$V_{u3}$	4.630,12
$V_{u4}$	4.465,13
$V_{u5}$	5.012,22
$V_{u6}$	4.899,58
$V_{u7}$	4.617,12
$V_{u8}$	4.867,97

$$MA = \frac{R\$ 37.834,88}{8} / m^2 = R\$ 4.729,36 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.310,55 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 6.148,17 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.729,36 / m^2$$