



**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0009494-74.2023.8.26.0100
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA
REQUERENTES : MARCEL TEPERMAN E OUTRO
REQUERIDOS : ELENA CONCEIÇÃO BARBOSA FERREIRA E OUTRO

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 5071045442, 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 IMÓVEL

Localização: Avenida Celso Garcia, nº 528 a 540, unidade autônoma nº 808, localizada no 8º andar do Edifício Miriam, 6º Subdistrito – Brás, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Setembro de 2024

Valor do apartamento: R\$ 185.000,00
(cento e oitenta e cinco mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 444, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Avenida Celso Garcia, nº 528 a 540, unidade autônoma nº 808, localizada no 8º andar do Edifício Miriam, 6º Subdistrito – Brás, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**.

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

Obs.: *A vistoria não foi realizada no apartamento avaliando, pois, o morador não estava presente no dia da vistoria, tendo sido vistoriado as áreas comuns do condomínio e tendo sido informado pela coordenadora do condomínio – Sra. Leda, as características construtivas e disposições dos compartimentos do apartamento avaliando, valendo-se, este perito da prerrogativa do Capítulo 8 – Atividades básicas, item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando, da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP – 2011.*

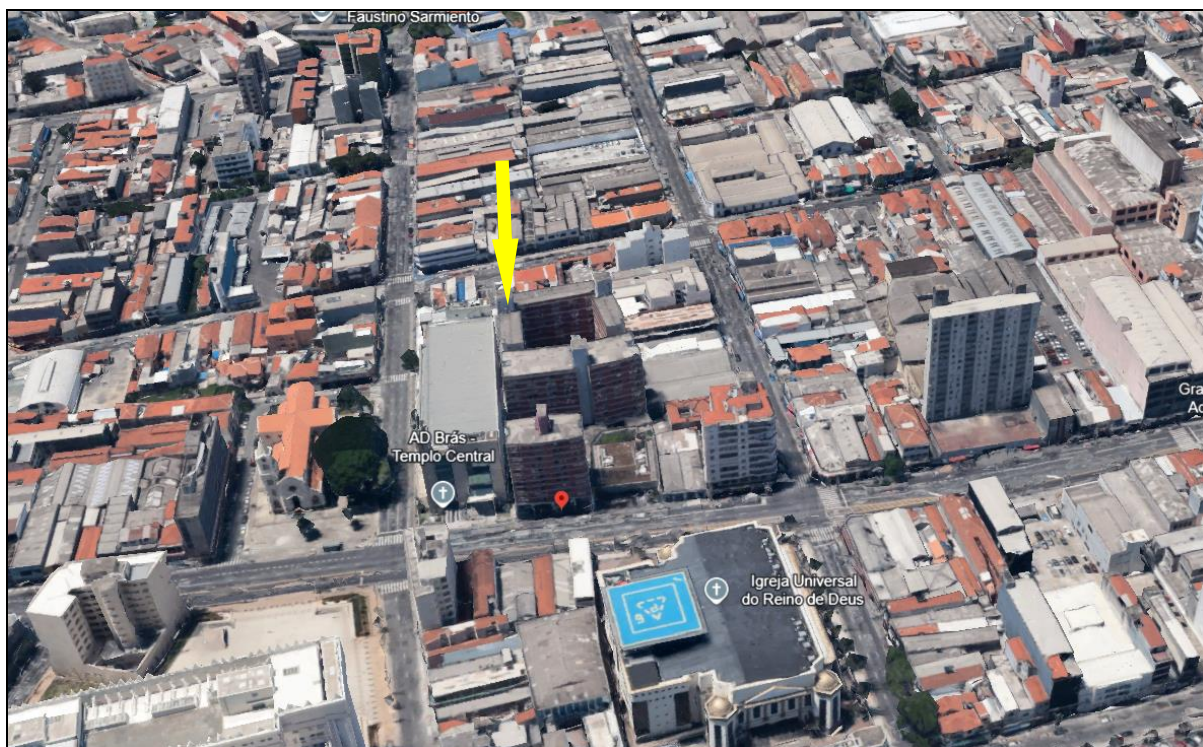
“...Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- 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.*

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...”



5. Foto Aérea



6. Planta de localização





7. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício Miriam



Vista da Avenida Celso Garcia que dá acesso ao Condomínio



8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão.

9. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Características do Edifício Miriam

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Simplex com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Tijolinho aparente
Nº de pavimentos	10 (dez) pavimentos
Apartamentos por andar	11 (onze) apartamentos
Sistema de segurança	Câmeras de vigilância, guarita e interfones.



12. Ilustração fotográfica da área de lazer do Condomínio Galeria do Brás



Quadra de Futsal



Playground



13. Características construtivas do apartamento

Idade real	55 (cinquenta e cinco) anos		
Estado do apartamento	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	42,26m²	25,68m ²	67,94m ²

Obs.:

- a) *As áreas construídas do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 79.678 do 3º CRI / São Paulo (fls. 242);*
- b) *A idade real do Edifício foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

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 III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

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

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu 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 setembro de 2024, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.370,94 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

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

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 4.370,94 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (42,26m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (42,26m²)

N = Número de vagas de garagem (0)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

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.

$$A_{cp} = [42,26 + (0 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 42,26\text{m}^2$$

$$V_a = (4.370,94 \times 42,26)$$

V_a = R\$ 184.716,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 185.000,00$$

(cento e oitenta e cinco mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 09 de setembro de 2024

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 025.057.0519-4			
Local do Imóvel: AV CELSO GARCIA, 528 - 540 APTO 808 ED MIRIAM CEP 03014-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PAULO ANDRIGHETTI, 434 ALTO DO PARI SAO PAULO CEP 03022-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.150	Testada (m):	26,02
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0028
Área total (m²):	3.150		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	68	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1969		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.864,00		
- da construção:	3.279,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	30.847,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	66.892,00		
Base de cálculo do IPTU:	97.739,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/12/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 06/09/2024			
Número do Documento: 2.2024.003476366-6			



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II – 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_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos 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 útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento 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_{ir})

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_{pc})

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 do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores



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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Simplex (3,958)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	55 (cinquenta e cinco) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	42,26m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	0
	Cálculo	[42,26 + (0 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	42,26m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)	
F _{oc}	0,289	
Índice fiscal	3.864,00	
Data-base	Setembro de 2024	



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Perrone Imóveis – Sr. Mario
	Tel.: (11) 4750-7613 (11) 96737-5059
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	40,00 m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,289
10. Valor de oferta de venda	R\$ 195.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(195.000,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,986 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.326,08 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	IMOB360 – Sr. André
	Tel.: (11) 4282-0404 (11) 94604-0148
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 –10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	41,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,280
10. Valor de oferta de venda	R\$ 188.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(188.000,00 / 41,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,032 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.226,46 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Bruno Barros
	Tel.: (11) 97150-6227
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	40,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,289
10. Valor de oferta de venda	R\$ 159.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(159.000,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,986 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.527,42 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Next Imóveis – Sr. Wagner
	Tel.: (11) 4861-0844 (11) 94030-4545
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	40,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,295
10. Valor de oferta de venda	R\$ 199.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(199.000,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,986 + 1,000 + 0,980 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.323,75 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	SP Centro Imóveis – Sr. Gilvan
	Tel.: (11) 3107-2129 (11) 99862-1248
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	42,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (4,354)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,297
10. Valor de oferta de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(250.000,00 / 42,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,909 + 0,973 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.696,53 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Vilela Imóveis – Sr. Rafael
	Tel.: (11) 2211-1313
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 –9º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	68,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,295
10. Valor de oferta de venda	R\$ 245.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(245.000,00 / 68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,061 + 1,000 + 0,980 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.374,50 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	B&G Imóveis – Sr. Alessandro
	Tel.: (11) 4750-5988 (11) 2592-9030
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	40,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,295
10. Valor de oferta de venda	R\$ 238.500,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(238.500,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,986 + 1,000 + 0,980 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 5.181,98 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	MGP Imobiliária – Sra. Lourdes
	Tel.: (11) 96449-0625 (11) 97147-0777
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	40,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,289
10. Valor de oferta de venda	R\$ 225.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(225.000,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,986 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 4.991,63 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Imobiliária JPZ – Sra. Juliana
	Tel.: (11) 2985-6992 (11) 93230-5242
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	40,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,295
10. Valor de oferta de venda	R\$ 221.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u9} = [(221.000,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,986 + 1,000 + 0,980 - 4 + 1)]$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 4.801,75 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

01. Fonte de informação	Arcanjo Negócios Imobiliários – Sra. Gabriela Ramos
	Tel.: (12) 2103-8568 (12) 99680-0448
02. Data	Setembro de 2024
03. Localização	Avenida Celso Garcia, 528 – 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 025, Quadra 057 e Índice Fiscal 3.864,00
05. Área útil ponderada / vagas	42,00 m ² / sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Simplex (3,958)
07. Idade do prédio	55 (cinquenta e cinco) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,289
10. Valor de oferta de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u10} = [(200.000,00 / 42,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u10} = \text{R\$ } 4.259,35 / \text{m}^2$$

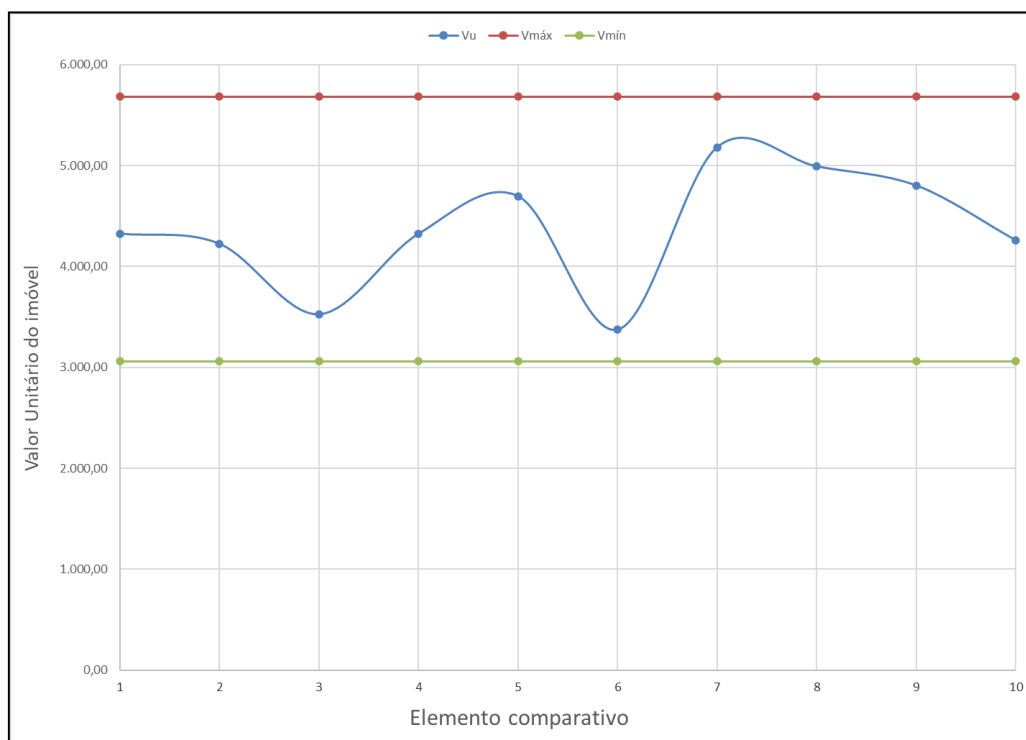


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	195.000,00	0,90	1,000	40,00	0,986	1,000	1,000	4	4.326,08
02	188.000,00	0,90	1,000	41,00	0,992	1,000	1,032	4	4.226,46
03	159.000,00	0,90	1,000	40,00	0,986	1,000	1,000	4	3.527,42
04	199.000,00	0,90	1,000	40,00	0,986	1,000	0,980	4	4.323,75
05	250.000,00	0,90	1,000	42,26	1,000	0,909	0,973	4	4.696,53
06	245.000,00	0,90	1,000	68,00	1,061	1,000	0,980	4	3.374,50
07	238.500,00	0,90	1,000	40,00	0,986	1,000	0,980	4	5.181,98
08	225.000,00	0,90	1,000	40,00	0,986	1,000	1,000	4	4.991,63
09	221.000,00	0,90	1,000	40,00	0,986	1,000	0,980	4	4.801,75
10	200.000,00	0,90	1,000	42,26	1,000	1,000	1,000	4	4.259,35





ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	4.326,08
V_{u2}	4.226,46
V_{u3}	3.527,42
V_{u4}	4.323,75
V_{u5}	4.696,53
V_{u6}	3.374,50
V_{u7}	5.181,98
V_{u8}	4.991,63
V_{u9}	4.801,75
V_{u10}	4.259,35

$$MA = (43.709,43 / 10) = R\$ 4.370,94 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.059,66 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 5.682,23 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = R\$ 4.370,94 / m^2$$