

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –  
TATUAPÉ – SP**

**PROCESSO : Nº 0006422-16.2013.8.26.0008/01**  
**CARTÓRIO : 4º OFÍCIO**  
**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**  
**REQUERENTE : JOÃO KUBINSKI MADRUGA**  
**REQUERIDA : HELENA MARIA PICARDT – ME**

**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 IMÓVEL**

**Localização:** Rua Eponina, nº 77, Bairro e Subdistrito Tatuapé, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

**Data da avaliação:** Maio de 2023

**Valor de venda:** R\$ 929.000,00  
( novecentos e vinte e nove mil reais )

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 383 e 402, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua Eponina, nº 77, Bairro e Subdistrito Tatuapé, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

**Obs.:** *A vistoria foi realizada somente externamente, pois, apesar deste perito ter agendado a vistoria nos autos ( fls. 411 / 412 ), as partes e seus representantes legais não compareceram no local, dia e horário agendado. Assim sendo, este perito, valeu-se, 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...”*

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 imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Eponina, nº 77, Bairro e Subdistrito Tatuapé, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 055, Quadra 033 e lote 0023-8.

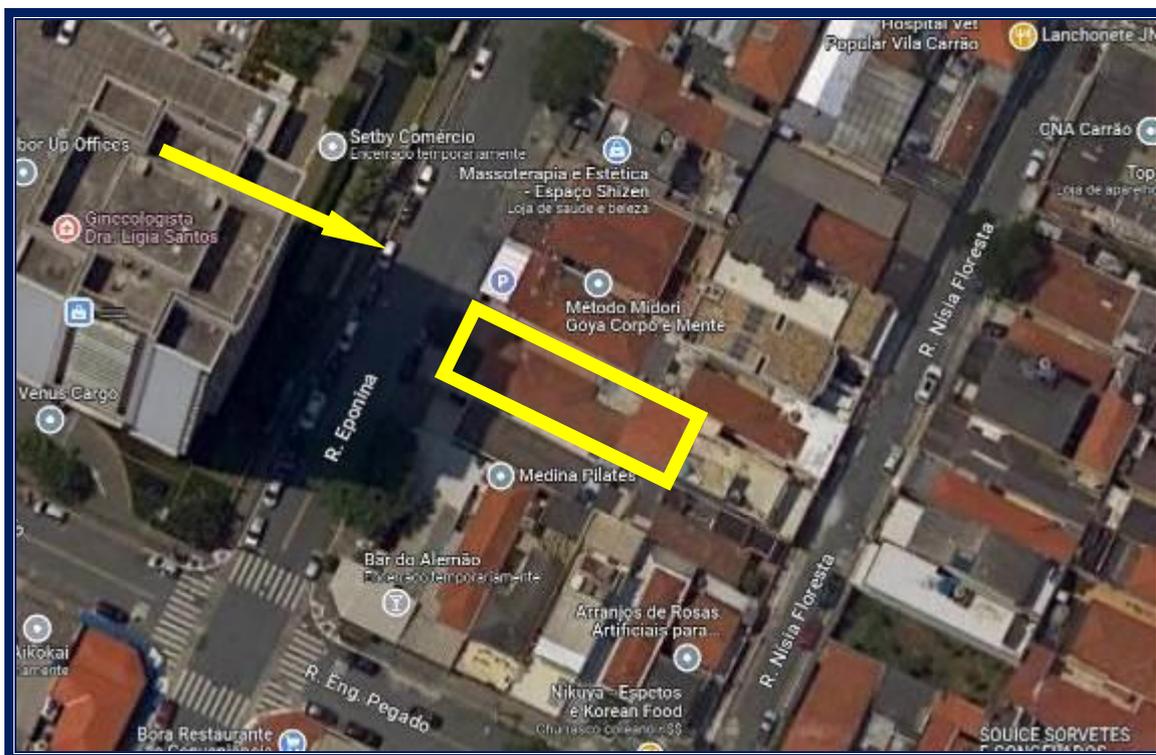
### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Eponina.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



## 7. Ilustração fotográfica externa



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Eponina que lhe dá acesso.**

## **8. Melhoramentos públicos**

O imóvel 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.

## **9. Topografia**

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Eponina.

## **10. Características do solo**

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

## **11. Dimensões do terreno**

O imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 47.686 do 9º CRI / SP ( fls. 391 ), possui as seguinte medidas:

“...medindo 8,900m de frente, por 24,00m da frente aos fundos de um lado e 29,70m do outro lado, tendo nos fundos 8,37m

## **12. Área do terreno**

A área do terreno – conforme a Certidão de Dados Cadastrais da PMSP ( Anexo I ), em vista da Matrícula nº 47.686 do 6º CRI / SP ( fls. 391 ) ser omissa em relação a informação sobre a área do terreno – é 230,00m<sup>2</sup>.

### 13. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 ( uma ) edificação residencial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Estrutura	Convencional
Cobertura	Telhas cerâmicas
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro e madeira
Portas	Madeira
Forro	Laje
Janelas	Tipo basculante, de correr e guilhotina
Idade real	52 ( cinquenta e dois ) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples ( e )
Área construída	<b>150,00m<sup>2</sup></b>

**Obs.:** A área construída e a idade real da edificação foi resultado da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).

**14. Ilustração fotográfica das benfeitorias**



**Vista externa do corredor lateral, do terraço e, nos fundos, da edícula.**



**Vista externa da edícula.**



### 1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

$$P_e = ( \text{Área} / \text{Testada} )$$

$$P_e = ( 230,00 / 8,90 ) = 25,84\text{m}$$

Como  $P_e$  está compreendida entre  $P_{mi} = 25,00\text{m}$  e  $P_{ma} = 40,00\text{m}$

Portanto:  **$C_p = 1,000$**

### 1.2.3. Fator frentes múltiplas ( $C_e$ )

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

### 1.2.4. Fator topografia ( $F_t$ )

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

Portanto:  **$F_t = 1,000$**

### 1.2.5. Fator consistência do terreno ( $F_c$ )

O imóvel possui solo seco.

Portanto:  **$F_c = 1,000$**

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

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.308,91 / \text{m}^2$$

#### 1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [ V_u \times ( C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 ) \times A_t ]$$

Sendo:

$V_t$  = Valor do terreno

$V_u$  = Valor unitário homogeneizado ( R\$ 3.244,04 / m<sup>2</sup> )

$C_f$  = Fator testada ( 0,977 )

$C_p$  = Fator profundidade ( 1,000 )

$F_t$  = Fator topografia ( 1,000 )

$F_c$  = Fator consistência do solo ( 1,000 )

$n$  = Número de fatores ( 4 )

$A_t$  = Área do terreno ( 230,00m<sup>2</sup> )

$$V_t = [ 3.308,91 \times ( 0,977 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 230,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 743.545,00$$

## 2. Benfeitorias

### 2.1. Critério adotado

Foi utilizado 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.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de maio de 2023, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor de R <sub>8</sub> N ( maio / 2023 )	R\$ 1.920,00 / m <sup>2</sup>
Custo de reprodução ( V <sub>u</sub> )	R\$ 2.874,24 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 1,497 )
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples ( e )
I <sub>e</sub>	52 ( cinquenta e dois ) anos
I <sub>r</sub>	70 ( setenta ) anos
F <sub>oc</sub>	0,431
A <sub>c</sub>	150,00m <sup>2</sup>

## 2.2. Valor das benfeitorias ( V<sub>b</sub> )

$$V_b = ( V_u \times F_{oc} \times A_c )$$

Sendo:

V<sub>b</sub> = Valor das benfeitorias

V<sub>u</sub> = Valor unitário ( R\$ 2.874,24 / m<sup>2</sup> )

F<sub>oc</sub> = Fator de obsolescência ( 0,431 )

A<sub>c</sub> = Área construída ( 150,00m<sup>2</sup> )

$$V_b = ( 2.874,24 \times 0,431 \times 150,00 )$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 185.820,00}$$

### 3. Valor total do imóvel ( $V_i$ )

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (  $V_t$  ) e do valor das benfeitorias (  $V_b$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = ( 743.545,00 + 185.820,00 )$$

$$V_i = R\$ 929.365,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 929.000,00$$

( novecentos e vinte e nove mil reais )

**CAPÍTULO V – RESPOSTA AOS QUESITOS****A) Do Requerente ( fls. 406 )****1. Onde o imóvel periciado está localizado?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

**2. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel penhorado?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda.

**3. O imóvel objeto da perícia é utilizado para fins residenciais ou comerciais?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

**4. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos comparativos.

**5. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel objeto da perícia?**

**Resp.:** As características positivas e negativas dos imóveis pesquisados são semelhantes as características positivas e negativas do imóvel avaliando.

**6. Qual o valor do metro quadrado do imóvel periciando?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda e ao Anexo V – Média aritmética saneada.

**7. Qual o valor real do imóvel penhorado, de acordo com o mercado atual?**

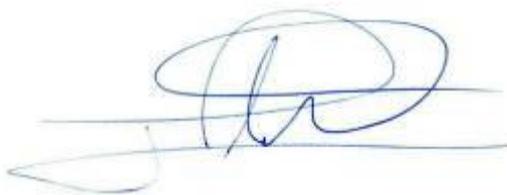
**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda.

## CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 ( dezessete ) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 15 de maio de 2023.



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

## **ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

**Cadastro do Imóvel: 055.033.0023-8**

**Local do Imóvel:**  
R EPONINA, 77  
VILA CARRAO CEP 03426-010  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R EPONINA, 77  
VILA CARRAO CEP 03426-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 882.853.678-00      SERGIO LAHAM  
CPF 572.942.088-91      CARLOS ROBERTO PICARDT

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	230	Testada (m):	8,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	230		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.848,00
- da construção:	1.871,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	425.040,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	98.228,00
Base de cálculo do IPTU:	523.268,00

## **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 da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IF_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IF_e$  ).

**3. Fator testada (  $C_f$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

**4. Fator profundidade (  $C_p$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

**5. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

## 6. Fator topografia ( $F_t$ )

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno plano.**

## 7. Fator consistência do terreno ( $F_c$ )

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno seco.**

## 8. 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:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

## 9. 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:

$$V_u = \{ \{ [ ( V_i \times F_f ) - V_b ] / A_t \} \times [ F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 ] \}$$

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

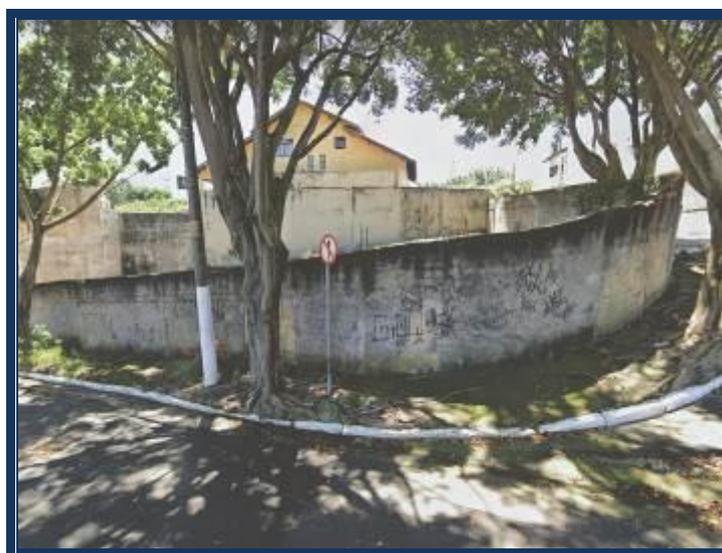
<b>Situação paradigma</b>	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência ( $F_r$ )	10,00m
Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )	25,00m
Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )	40,00m
Expoente do Fator frente ( $f$ )	0,20
Expoente do Fator profundidade ( $p$ )	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados ( $n$ )	6
Área do terreno avaliando	230,00m <sup>2</sup>
Índice fiscal	1.752,00
Data-base	Maior de 2023

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de informação</b>	Imobiliária Balbás – Sra. Luciana
	Tel.: ( 11 ) 2295-3500
<b>02. Data</b>	Agosto de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Flaviano x Rua Zodíaco
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 055, Quadra 171 e Índice Fiscal 1.779,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	442,00m <sup>2</sup> / 20,00m de frente
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 1.537.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (1.537.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 442,00 \} \times [0,985 + 1,085 + 0,871 + 1,064 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

**$V_{u1} = R\$ 3.142,04 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de informação</b>	Special Imóveis Tatuapé – Sr. Nelson
	Tel.: ( 11 ) 2672-7200
<b>02. Data</b>	Agosto de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Bartolomeu Dias, nº 40
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 055, Quadra 398 e Índice Fiscal 1.736,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	252,00m <sup>2</sup> / 10,00m de frente
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 1.100.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

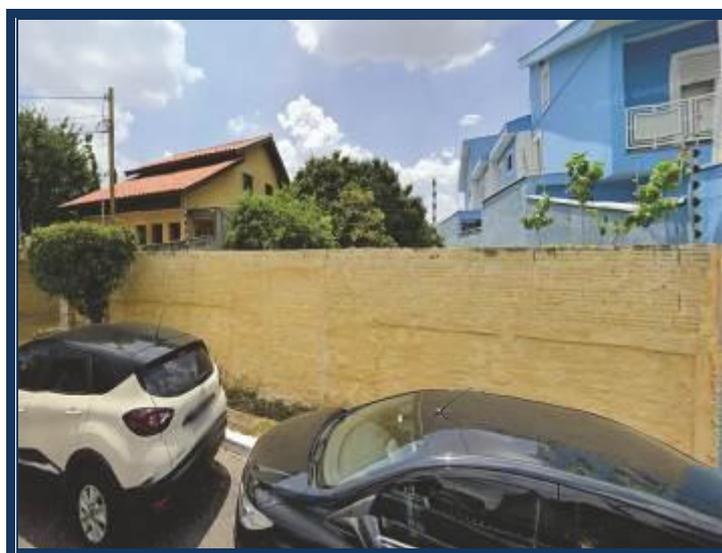
$$V_{u2} = \{ \{ \{ (1.100.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 252,00 \} \times [1,009 + 1,023 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

**$V_{u2} = R\$ 4.055,14 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de informação</b>	Special Imóveis Tatuapé – Sr. Nelson
	Tel.: ( 11 ) 2672-7200
<b>02. Data</b>	Agosto de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Flaviano, nº 114
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 055, Quadra 171 e Índice Fiscal 1.779,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	272,00m <sup>2</sup> / 10,00m de frente
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 800.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{ \{ [(800.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 272,00 \} \times [0,985 + 1,043 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

**$V_{u3} = R\$ 2.720,71 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de informação</b>	Parceiro Imóveis – Sr. Freitas
	Tel.: ( 11 ) 3926-2610
<b>02. Data</b>	Agosto de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Angoera, nº 300
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 055, Quadra 142 e Índice Fiscal 1.740,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	600,00m <sup>2</sup> / 20,00m x 30,00m
<b>06. Topografia</b>	Aclive suave ( até 10% )
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 2.550.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (2.550.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 600,00 \} \times [1,007 + 1,127 + 0,871 + 1,000 + 1,053 + 1 - 6 + 1] \}$$

**$V_{u4} = R\$ 4.043,33 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de informação</b>	Special Imóveis Tatuapé – Sr. Nelson
	Tel.: ( 11 ) 2672-7200
<b>02. Data</b>	Agosto de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Arapari, nº 107
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 055, Quadra 175 e Índice Fiscal 1.808,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	330,00m <sup>2</sup> / 8,00m de frente
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Construção sem valor comercial
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 810.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (810.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 330,00 \} \times [0,969 + 1,046 + 1,046 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

**$V_{u5} = R\$ 2.343,11 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Bruno Oliveira
	Tel.: ( 11 ) 97042-0206
<b>02. Data</b>	Agosto de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Atucuri, nº 307
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 056, Quadra 092 Índice Fiscal 1.720,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	170,00m <sup>2</sup> / 9,00m de frente
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 600.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

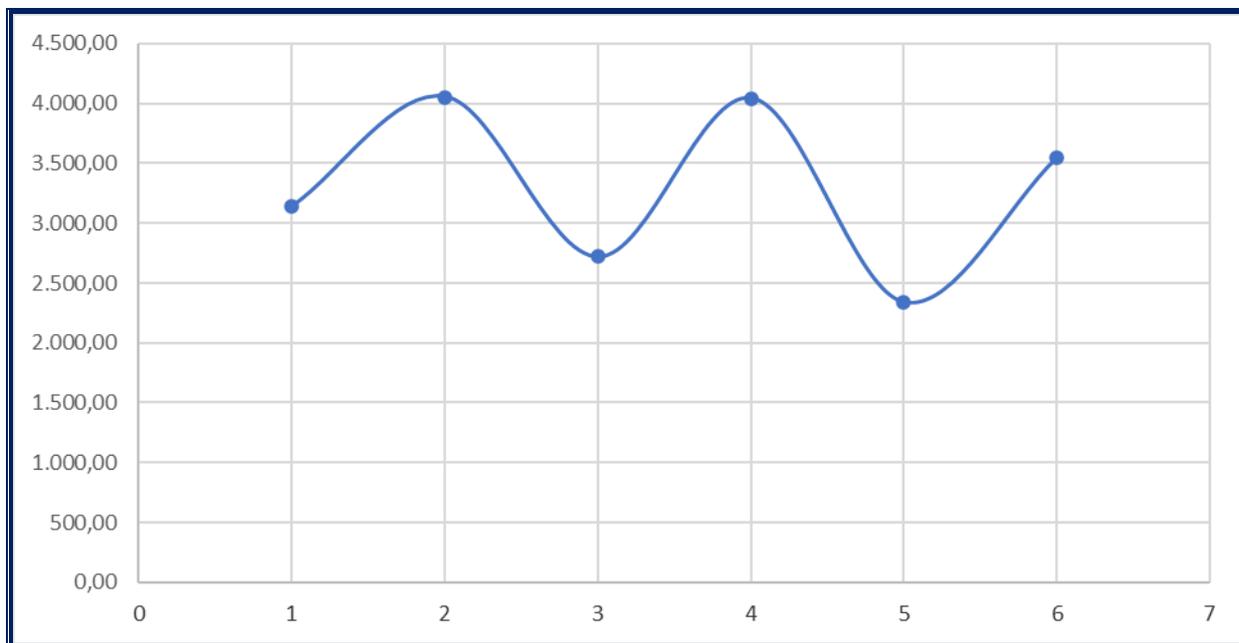
$$V_{u6} = \{ \{ \{ (600.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 170,00 \} \times [1,019 + 0,927 + 1,021 + 1,150 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

**$V_{u6} = R\$ 3.549,12 / m^2$**

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

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	C <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	1.537.000,00	0,90	0,00	442,00	0,985	1,085	0,871	1,064	1,000	1,000	6	<b>3.142,04</b>
02	1.100.000,00	0,90	0,00	252,00	1,009	1,023	1,000	1,000	1,000	1,000	6	<b>4.055,14</b>
03	800.000,00	0,90	0,00	272,00	0,985	1,043	1,000	1,000	1,000	1,000	6	<b>2.720,71</b>
04	2.550.000,00	0,90	0,00	600,00	1,007	1,127	0,871	1,000	1,053	1,000	6	<b>4.043,33</b>
05	810.000,00	0,90	0,00	330,00	0,969	1,046	1,046	1,000	1,000	1,000	6	<b>2.343,11</b>
06	600.000,00	0,90	0,00	170,00	1,019	0,927	1,021	1,150	1,000	1,000	6	<b>3.549,12</b>



## **ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>R\$ / m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>3.142,04</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>4.055,14</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>2.720,71</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>4.043,33</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>2.343,11</b>
<b>V<sub>u6</sub></b>	<b>3.549,12</b>

$$MA = ( 19.853,43 / 6 ) = R\$ 3.308,91 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.316,23 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4.301,58 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 3.308,91 / m^2}$$