

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

PROCESSO : Nº 1139200-40.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : EDUARDO DONATELLI BARBOSA
REQUERIDOS : ANTÔNIO CARLOS DONATELLI BARBOSA 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 DOS IMÓVEIS

Localização: Avenida São Gabriel, nº 102, Bairro e Subdistrito Jardim Paulista, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Março de 2019

Valor de mercado para venda:

Matrícula	Valor de venda
Nº 170.396	R\$ 3.125.000,00 (três milhões, cento e vinte e cinco mil reais)
Nº 170.397	R\$ 2.330.000,00 (dois milhões, trezentos e trinta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 196, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 2 (dois) imóveis comerciais localizados na Avenida São Gabriel, nº 102, Bairro e Subdistrito Jardim Paulista, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, 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

Os imóveis avaliados localizam-se na Avenida São Gabriel, nº 102, Bairro e Subdistrito Jardim Paulista, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, ambos se encontram no Setor 016, Quadra 107, lote 0079-1 e Índice fiscal igual a 4.822,00.

3. Planta de localização



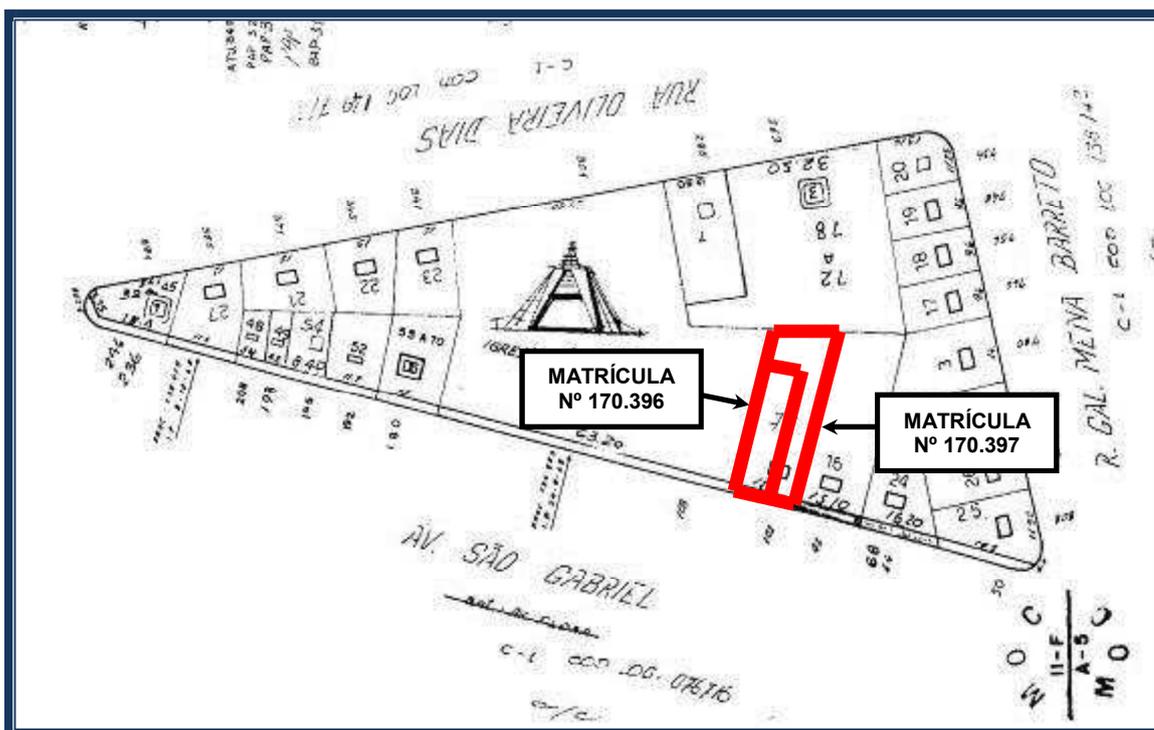
4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Avenida São Gabriel.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente dos imóveis avaliados.



Vista da Avenida São Gabriel que dá acesso aos imóveis avaliados.

8. Topografia

A topografia dos imóveis se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida São Gabriel.

9. Características do solo

Os imóveis possuem solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

Os imóveis são dotados dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de água encanada; rede pública de energia elétrica domiciliar; rede pública de iluminação; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Dimensões dos terrenos

Os terrenos possuem, conforme análise das suas respectivas matrículas, as seguintes descrições:

11.1. Matrícula 170.396 do 4º CRI / SP (fls. 166)

“Medindo o terreno 10,00m de frente para a Avenida São Gabriel, por 26,30m da frente aos fundos, encerrando a área de 263,00m².”

11.2. Matrícula 170.397 do 4º CRI / SP (fls. 170)

“Medindo 5,00m de frente para a Avenida São Gabriel, de um lado, medindo 30,46m, do outro lado, em linha quebrada, medindo 26,30m, vira e segue 10,00m, daí vira até os fundos medindo 7,47m e nos fundos mede 15,36m, contendo a área de 218,70m².”

12. Benfeitorias

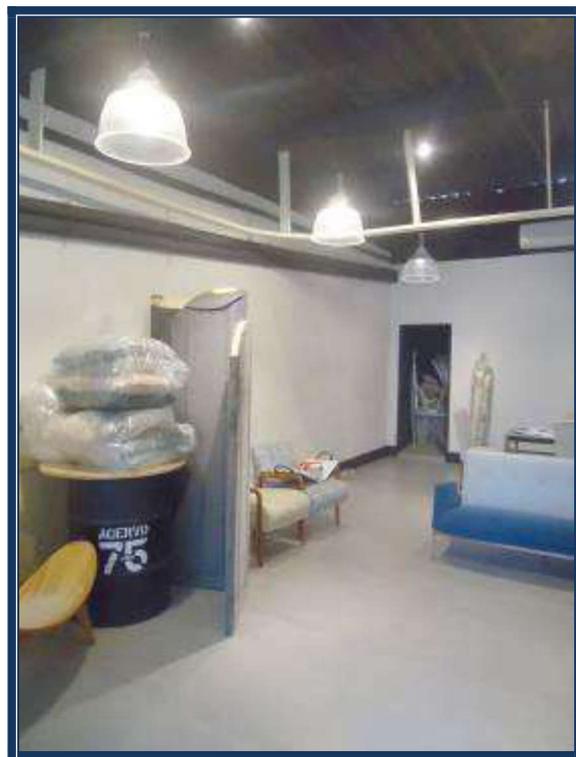
Sobre os terrenos retro descritos, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório Médio sem elevador	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e gesso	
Piso	Laminado, tacos de madeira e ladrilhos cerâmicos	
Revestimento int. / ext.	Argamassa fina, pastilhas e azulejos	
Caixilhos / Janelas	Ferro e alumínio / Tipo basculante e de correr	
Portas	Ferro e madeira	
Compartimentos	Térreo	Salão, 3 (três) salas, copa, 3 (três) depósitos, área de serviço e 4 (quatro) sanitários
	Superior	5 (cinco) salas, depósito e sanitário
Cobertura	Telhas de fibrocimento	
Idade real corrigida	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Matrícula Nº 170.396	293,00m ²
	Matrícula Nº 170.397	235,00m ²

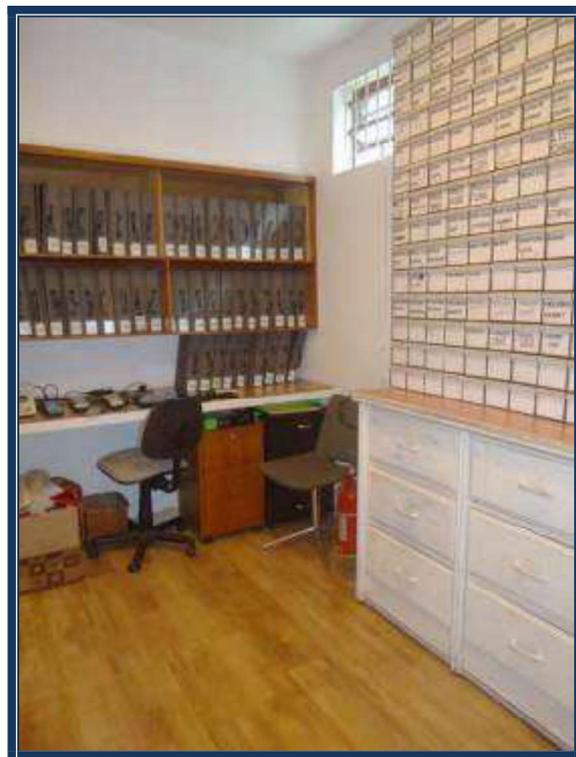
Obs.:

- a) *As áreas construídas e a idade da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).*
- b) *A edificação possui a idade real, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), de 42 (quarenta e dois) anos, contudo, conforme vistoria no local, foi constatado que houve reformas de modernização, devendo ser corrigida idade real da edificação para 20 (vinte) anos.*

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias



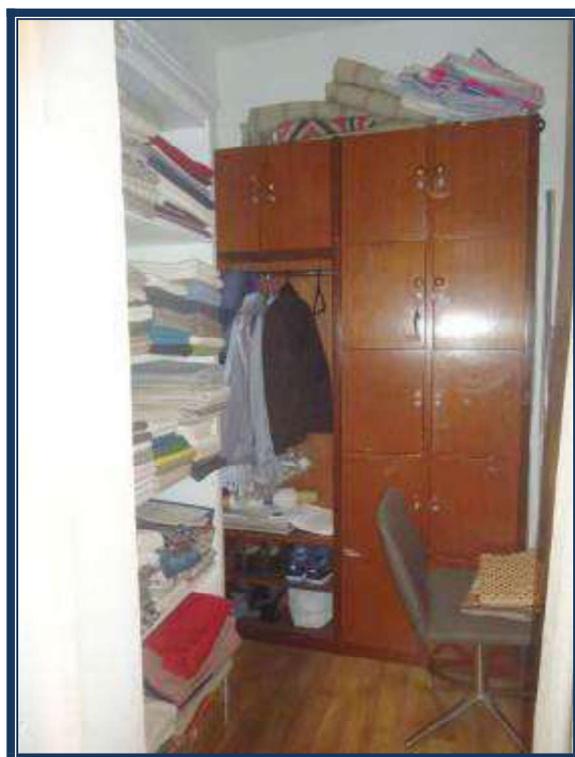
Térreo: Salão e sala 1.



Térreo: Salas 2 e 3.



Térreo: Copa e depósito 1.



Térreo: Depósitos 2 e 3.



Térreo: Área de serviço e sanitário 1.



Térreo: Sanitários 2 e 3.



Superior: Salas 1 e 2.



Superior: Salas 3 e 4.



Superior: Sala 5 e depósito.



Superior: Sanitário.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localizam os imóveis avaliandos, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos cálculos dos valores unitários homogeneizados (Anexo IV), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo V), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo VI).

A homogeneização dos elementos comparativos e dos imóveis avaliandos, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre as áreas avaliandas e os respectivos valores unitários básicos.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f, \text{ sendo:}$$

$$f = 0,20;$$

$$\text{Limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r; \text{ e}$$

$$F_r = 10,00\text{m}$$

a) Matrícula nº 170.396

$$F_p = 10,00m$$

Portanto: **C_f = 1,000**

b) Matrícula nº 170.397

$$F_p = 5,00m$$

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_f = 0,871}$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p),

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

a) Matrícula nº 170.396

$$P_e = (263,00 / 10,00) = 26,30m$$

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

Portanto: **C_p = 1,000**

b) Matrícula nº 170.397

$$P_e = (218,70 / 5,00) = 43,74m$$

Como P_e está entre P_{ma} = 40,00m e 2 x P_{ma} = 80,00m

$$C_p = \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} / A_t$$

$$C_p = \{ [(5,00 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(218,70 - (5,00 \times 43,74)) \times (40,00 / 43,74)^{0,50}] \} / 218,70$$

Portanto: **C_p = 0,996**

1.2.3. Fator topografia (F_t)

Topografia plana.

Portanto: **$F_t = 0,900$**

1.2.4. Fator consistência do terreno (F_c)

Os imóveis possuem solo seco.

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

1.3. Valor unitário básico (V_u)

As médias aritméticas saneadas, para a região onde se encontram os imóveis avaliandos, referente ao mês de março de 2019, são as seguintes:

Matrícula	Valor unitário básico (V_u)
Nº 170.396	R\$ 9.811,39 / m²
Nº 170.397	R\$ 9.984,58/ m²

1.4. Valor dos terrenos

O valor dos terrenos foi calculado conforme a fórmula a seguir:

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

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário do terreno

C_f = Fator testada

C_p = Fator profundidade

F_p = Fator topografia

F_c = Fator consistência do solo

n = Número de fatores

A_t = Área do terreno

1.4.1. Matrícula nº 170.396

$$V_t = [9.811,39 \times (1,000+1,000+1,000+1,000-4+1) \times 263,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.580.396,00$$

1.4.2. Matrícula nº 170.397

$$V_t = [9.984,58 \times (0,871+0,996+1,000+1,000-4+1) \times 218,70]$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.893.205,00$$

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 2017.

As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de março de 2019, da seguinte forma:

Classe	Serviços	
Grupo	Escritório	
Padrão	Médio sem elevador (1,656)	
Valor de R ₈ N (jan / 2019)	R\$ 1.390,00 / m ² (estimado)	
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.301,84 / m ² (R ₈ N x 1,656)	
Estado da edificação	Regular (c)	
I _e (vida referencial)	20 (vinte) anos	
I _r (idade real)	60 (sessenta) anos	
F _{oc}	0,807	
Áreas construídas (A _c)	Matrícula N° 170.396	293,00m ²
	Matrícula N° 170.397	235,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

2.2.1. Matrícula nº 170.396

$$V_b = (2.301,84 \times 0,807 \times 293,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 544.272,00}$$

2.2.2. Matrícula nº 170.397

$$V_b = (2.301,84 \times 0,807 \times 235,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 436.532,00}$$

3. Valor total dos imóveis (V_i)

Para a obtenção do valor total dos imóveis, foi efetuada a soma do valor dos terrenos (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

3.1. Matrícula nº 170.396

$$V_i = (2.580.396,00 + 544.272,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.124.668,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 3.125.000,00$$

(três milhões, cento e vinte e cinco mil reais)

3.2. Matrícula nº 170.397

$$V_i = (1.893.205,00 + 436.532,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.329.737,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 2.330.000,00$$

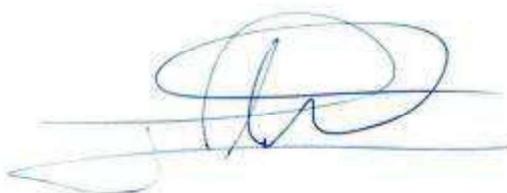
(dois milhões, trezentos e trinta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Paulo, 19 de março de 2019.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 016.107.0079-1

Local do Imóvel:
AV SAO GABRIEL, 102
JARDIM PAULISTA CEP 01435-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV SAO GABRIEL, 102
JARDIM PAULISTA CEP 01435-000

Contribuinte(s):
CNPJ 60.695.541/0001-03 BARBOSA & DONATELLI LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	482	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	482		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	528	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	380	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	5.763,00
- da construção:	2.103,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	2.777.766,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	577.400,00
Base de cálculo do IPTU:	3.355.166,00

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 II – 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:

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

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

Situação paradigma		
Zona de características homogêneas	Grupo II – 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	
Número de fatores utilizados (n)	6	
Área do terreno avaliando	Matrícula Nº 170.396	263,00m ²
	Matrícula Nº 170.397	218,70m ²
Topografia	Plana	
Consistência do solo	Seco	
Índice fiscal	4.822,00	
Data-base	Março de 2019	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Vertiza Imóveis – Sr. Henrique
	Tel.: (11) 3849-9387
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Avenida São Gabriel, nº 64
04. Planta Genérica de Valores	Setor 016, Quadra 107 e Índice Fiscal 4.822,00
05. Área / Dimensões	140,00m ² / 12,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Escr. Méd. s/elev., 20 anos, (c), 280m ² , R\$ 520.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.100.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Modena Imóveis – Sr. Manuel
	Tel.: (11) 3796-7891
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Oliveira Dias, nº 366
04. Planta Genérica de Valores	Setor 016, Quadra 093 e Índice Fiscal 2.893,00
05. Área / Dimensões	700,00m ² / 20,00m X 35,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 30 anos, (d), 450m ² , R\$ 1.180.000,00
09. Valor de venda	R\$ 5.900.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Bini Imóveis – Sr. Antônio Carlos
	Tel.: (11) 99136-8100
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Primavera, nº 273
04. Planta Genérica de Valores	Setor 016, Quadra 082 e Índice Fiscal 4.605,00
05. Área / Dimensões	319,00m ² / 12,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 2.700.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Ana Cristina
	Tel.: (11) 3169-8000
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Primavera, nº 272
04. Planta Genérica de Valores	Setor 016, Quadra 093 e Índice Fiscal 3.008,00
05. Área / Dimensões	198,00m ² / 13,20m x 15,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 30 anos, (d), 170m ² , R\$ 446.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.800.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Esquema Imóveis – Sr. Wagner
	Tel.: (11) 3061-1133
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Primavera, nº 207
04. Planta Genérica de Valores	Setor 016, Quadra 083 e Índice Fiscal 3.026,00
05. Área / Dimensões	675,00m ² / 15,00m x 45,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 30 anos, (d), 476m ² , R\$ 1.248.000,00
09. Valor de venda	R\$ 5.700.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Isabelle
	Tel.: (11) 99991-4483
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Rua Primavera, nº 78
04. Planta Genérica de Valores	Setor 016, Quadra 093 e Índice Fiscal 3.008,00
05. Área / Dimensões	675,00m ² / 15,00m x 45,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 30 anos, (d), 640m ² , R\$ 1.678.000,00
09. Valor de venda	R\$ 6.000.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	M. Rodarte – Sr. Mauri
	Tel.: (11) 99233-2746
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Avenida Santo Amaro, nº 271
04. Planta Genérica de Valores	Setor 036, Quadra 101 e Índice Fiscal 5.982,00
05. Área / Dimensões	800,00m ² / 20,00m x 40,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 9.600.000,00

Ilustração fotográfica


ANEXO IV – VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

MATRÍCULA Nº 170.396
Elemento comparativo nº 01:

$$V_{u1} = \{ \{ [(2.100.000 \times 0,90) - 520.000,00] / 140,00 \} \times (1,000 + 0,924 + 0,964 + 1,414 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 12.744,97 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02:

$$V_{u2} = \{ \{ [(5.900.000 \times 0,90) - 1.180.000,00] / 700,00 \} \times (1,667 + 1,130 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 9.837,26 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03:

$$V_{u3} = \{ \{ [(2.700.000 \times 0,90) - 0,00] / 319,00 \} \times (1,047 + 1,049 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 8.077,01 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.800.000 \times 0,90) - 446.000,00] / 198,00 \} \times (1,603 + 0,931 + 0,946 + 1,291 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.501,02 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05:

$$V_{u5} = \{ \{ [(5.700.000 \times 0,90) - 1.248.000,00] / 675,00 \} \times (1,594 + 1,125 + 0,922 + 1,006 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.470,16 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06:

$$V_{u6} = \{ \{ [(6.000.000 \times 0,90) - 1.678.000,00] / 675,00 \} \times (1,603 + 1,125 + 0,922 + 1,006 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 9.132,42 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 07:

$$V_{u7} = \{ \{ [(9.600.000 \times 0,90) - 0,00] / 800,00 \} \times (0,806 + 1,149 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 8.916,86 / \text{m}^2$$

MATRÍCULA Nº 170.397
Elemento comparativo nº 01:

$$V_{u1} = \{ \{ [(2.100.000 \times 0,90) - 520.000,00] / 140,00 \} \times (1,000 + 0,946 + 0,964 + 1,414 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 12.960,26 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02:

$$V_{u2} = \{ \{ [(5.900.000 \times 0,90) - 1.180.000,00] / 700,00 \} \times (1,667 + 1,157 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 9.996,56 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03:

$$V_{u3} = \{ \{ [(2.700.000 \times 0,90) - 0,00] / 319,00 \} \times (1,047 + 1,048 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 8.069,39 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.800.000 \times 0,90) - 446.000,00] / 198,00 \} \times (1,603 + 0,975 + 0,946 + 1,291 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$V_{u4} = R\$ 10.761,90 / m^2$

Elemento comparativo nº 05:

$$V_{u5} = \{ \{ [(5.700.000 \times 0,90) - 1.248.000,00] / 675,00 \} \times (1,594 + 1,115 + 0,922 + 1,006 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$V_{u5} = R\$ 9.619,69 / m^2$

Elemento comparativo nº 06:

$$V_{u6} = \{ \{ [(6.000.000 \times 0,90) - 1.678.000,00] / 675,00 \} \times (1,603 + 1,151 + 0,922 + 1,006 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$V_{u6} = R\$ 9.275,79 / m^2$

Elemento comparativo nº 07:

$$V_{u7} = \{ \{ [(9.600.000 \times 0,90) - 0,00] / 800,00 \} \times (0,806 + 1,176 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

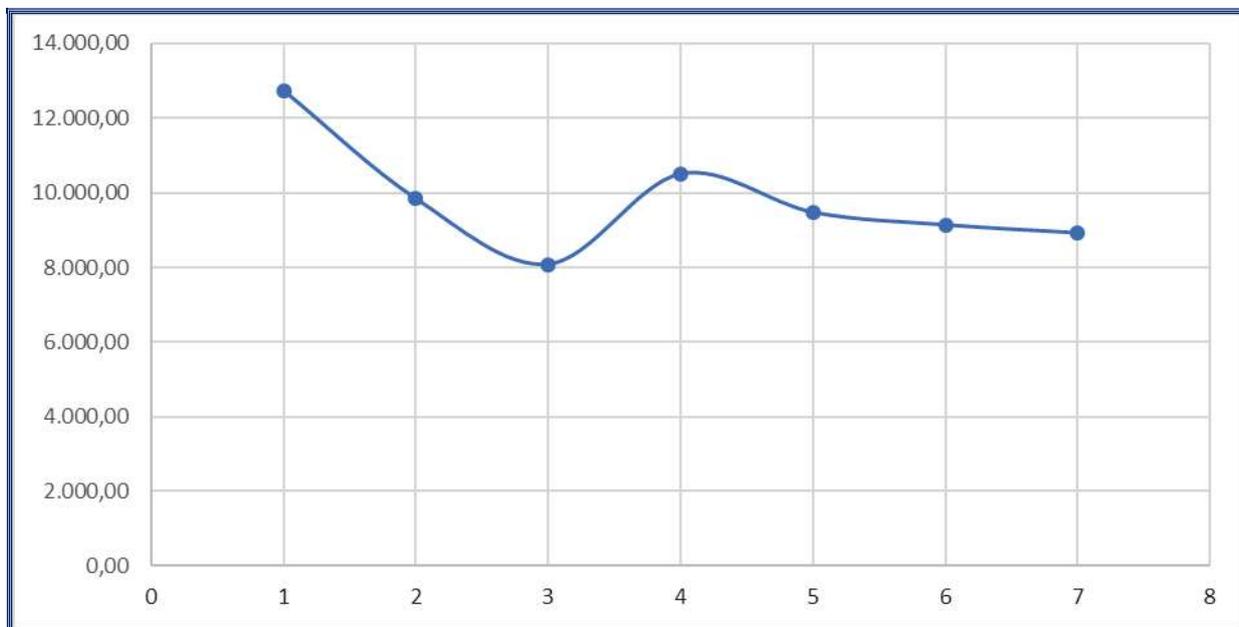
$V_{u7} = R\$ 9.208,46 / m^2$

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

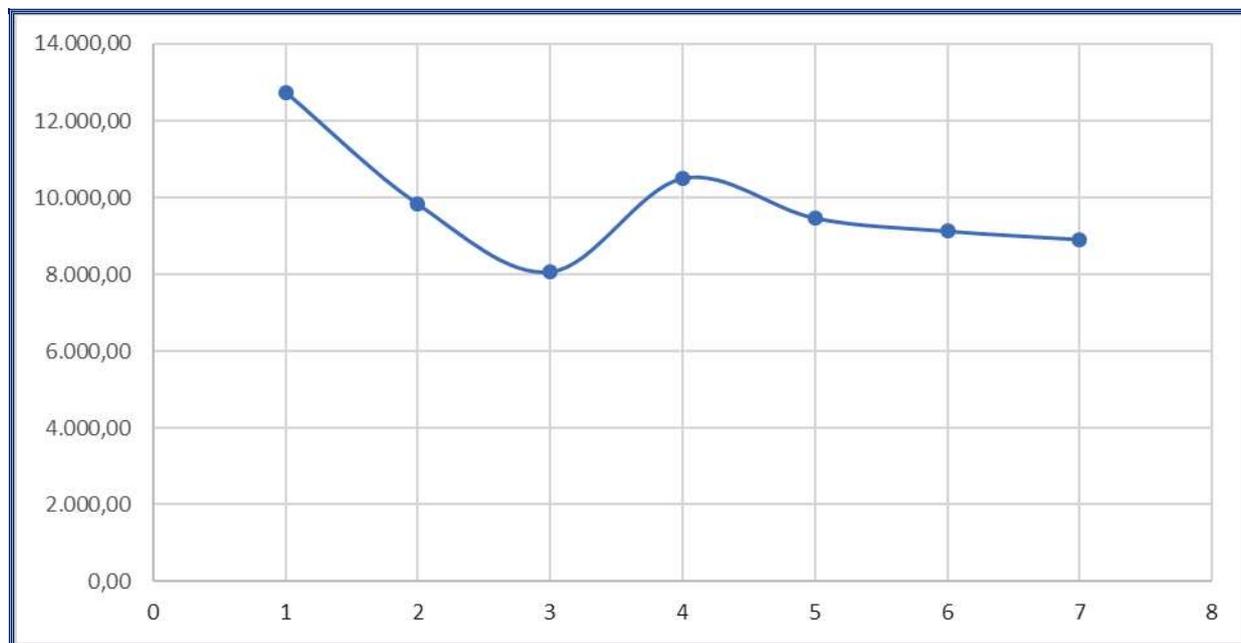
MATRÍCULA Nº 170.396

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	2.100.000,00	0,90	520.000,00	140,00	1,000	0,924	0,964	1,414	1	1	6	12.744,97
02	5.900.000,00	0,90	1.180.000,00	700,00	1,667	1,130	0,871	1,000	1	1	6	9.837,26
03	2.700.000,00	0,90	0,00	319,00	1,047	1,049	0,964	1,000	1	1	6	8.077,01
04	1.800.000,00	0,90	446.000,00	198,00	1,603	0,931	0,946	1,291	1	1	6	10.501,02
05	5.700.000,00	0,90	1.248.000,00	675,00	1,594	1,125	0,922	1,006	1	1	6	9.470,16
06	6.000.000,00	0,90	1.678.000,00	675,00	1,603	1,125	0,922	1,006	1	1	6	9.132,42
07	9.600.000,00	0,90	0,00	800,00	0,806	1,149	0,871	1,000	1	1	6	8.916,86



MATRÍCULA Nº 170.397

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _r	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	2.100.000,00	0,90	520.000,00	140,00	1,000	0,946	0,964	1,414	1	1	6	12.960,26
02	5.900.000,00	0,90	1.180.000,00	700,00	1,667	1,157	0,871	1,000	1	1	6	9.996,56
03	2.700.000,00	0,90	0,00	319,00	1,047	1,048	0,964	1,000	1	1	6	8.069,39
04	1.800.000,00	0,90	446.000,00	198,00	1,603	0,975	0,946	1,291	1	1	6	10.761,90
05	5.700.000,00	0,90	1.248.000,00	675,00	1,594	1,151	0,922	1,006	1	1	6	9.619,69
06	6.000.000,00	0,90	1.678.000,00	675,00	1,603	1,151	0,922	1,006	1	1	6	9.275,79
07	9.600.000,00	0,90	0,00	800,00	0,806	1,176	0,871	1,000	1	1	6	9.208,46



ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA
MATRÍCULA Nº 170.396

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	12.744,97
V_{u2}	9.837,26
V_{u3}	8.077,01
V_{u4}	10.501,02
V_{u5}	9.470,16
V_{u6}	9.132,42
V_{u7}	8.916,86

$$MA = \frac{R\$ 68.679,71 / m^2}{7} = R\$ 9.811,39 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.867,97 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.754,80 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 9.811,39 / m^2}$$

MATRÍCULA Nº 170.397

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	12.960,26
V_{u2}	9.996,56
V_{u3}	8.069,39
V_{u4}	10.761,90
V_{u5}	9.619,69
V_{u6}	9.275,79
V_{u7}	9.208,46

$$MA = \frac{R\$ 69.892,06}{7} / m^2 = R\$ 9.984,58 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.989,21 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.979,95 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 9.984,58 / m^2$$