

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS**

Conforme determinações de fls.113 na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de setembro de 2023, dos seguintes bens:

- a) **Imóvel 1:** Rua Brasília, nº 85, Edifício Raoul Dufy, 1º subsolo, vaga de garagem nº 09, Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP;
- b) **Imóvel 2:** Rua Brasília, nº 85, Edifício Raoul Dufy, 1º subsolo, vaga de garagem nº 10, Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP;
- c) **Imóvel 3:** Rua Indiana, nº 555, subsolo, vaga de garagem nº 21, Bairro Brooklin Paulista, Município de São Paulo, SP;

**RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS**

	<b>ENDEREÇOS</b>	<b>R\$</b>
<b>01</b>	Rua Brasília, nº 85, Edifício Raoul Dufy, 1º subsolo, vaga de garagem nº 09	<b>56.200,00</b>
<b>02</b>	Rua Brasília, nº 85, Edifício Raoul Dufy, 1º subsolo, vaga de garagem nº 10	<b>63.000,00</b>
<b>03</b>	Rua Indiana, nº 555, subsolo, vaga de garagem nº 21	<b>108.000,00</b>
	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>227.200,00</b>

**Data base setembro 2023: R\$ 227.200,00**

**(duzentos e vinte e sete mil e duzentos reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 113, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 3 ( três ) imóveis localizados no Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO**.

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

# IMÓVEIS 1 e 2

**RUA BRASÍLIA, Nº 85, VAGAS Nº 09 e 10**

## CAPÍTULO III – VISTORIA I

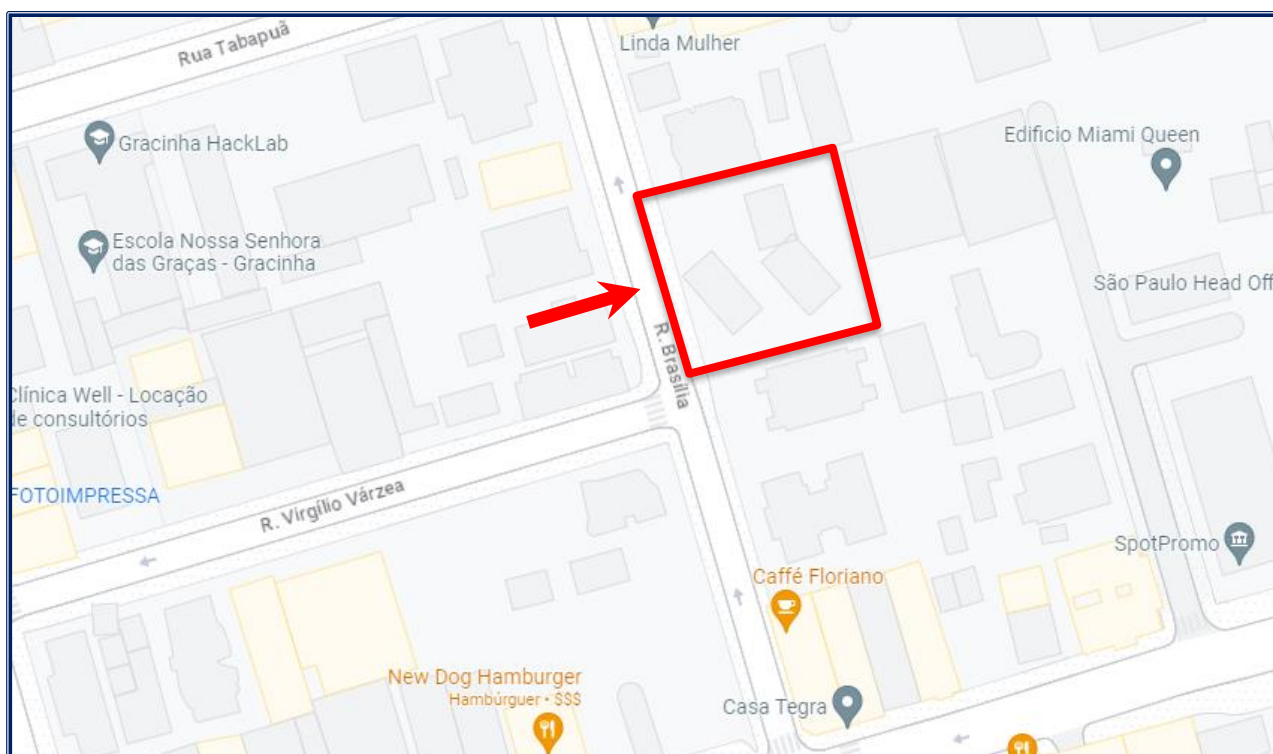
### 1. Localização

Os imóveis avaliando localizam-se na Rua Brasília, nº 85, Edifício Raoul Dufy, 1º subsolo, vagas de garagem nº 09 e 10, Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 016, Quadra 106, Lotes 1020-2 e 1021-0, e Índice Fiscal 12.526,00.

### 3. Planta de localização



**4. Foto aérea**



**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista panorâmica do Edifício Raoul Dufy**



**Vista da Rua Brasília que dá acesso ao Edifício Raoul Dufy**

**6. Planta de localização**



**7. Acessibilidade**

O acesso ao Edifício Raoul Dufy é fácil e direto pela Rua Brasília.

**8. Melhoramentos públicos**

O Edifício Raoul Dufy é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

**9. Topografia**

A topografia do Edifício Raoul Dufy apresenta-se em terreno plano.

**10. Características do solo**

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

**11. Características do Edifício Raoul Dufy**

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	16 ( dezesseis ) pavimentos + 2 ( dois ) subsolos
Sistema de segurança	Interfonia e porteiro eletrônico



**12. Ilustração fotográfica da área de lazer do Edifício Raoul Dufy**



**Playground**



**Brinquedoteca**

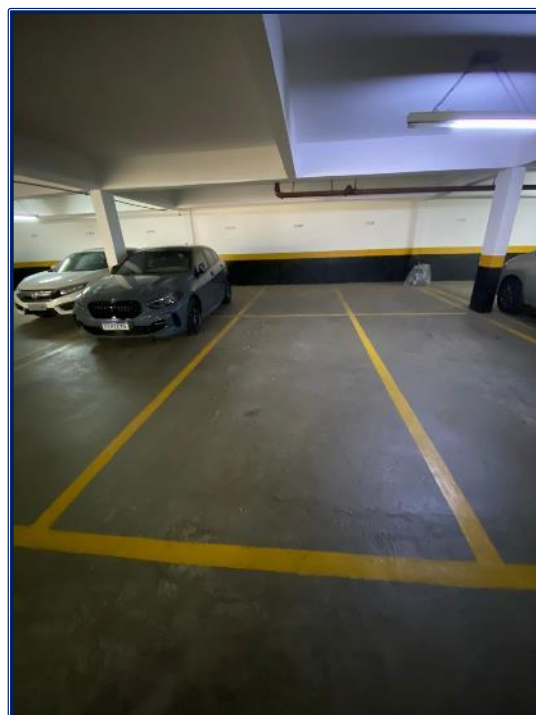
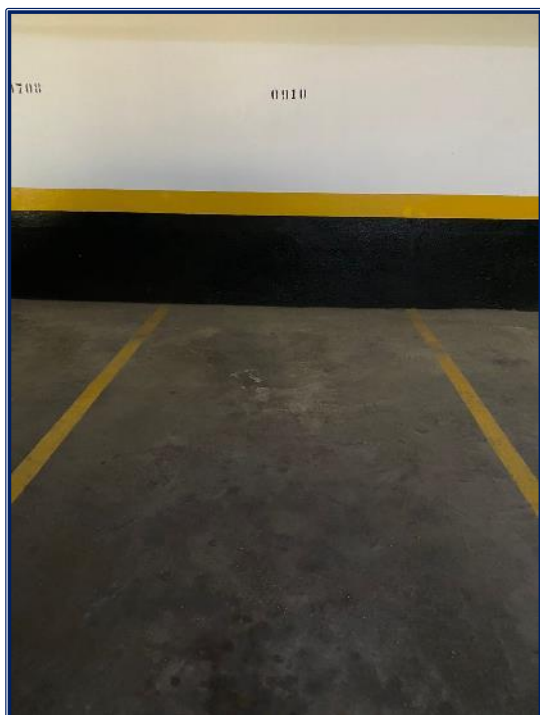
**13. Características construtivas das vagas de garagem**

Piso	Cimentado
Forro	Sem forro
Revestimento interno	Argamassa fina
Estado da edificação	Regular
Área construída útil – Vaga nº 09	10,704m <sup>2</sup>
Área construída útil – Vaga nº 10	12,000m <sup>2</sup>
Fração ideal do terreno – Vaga nº 09	0,089310%
Fração ideal do terreno – Vaga nº 10	0,089310%

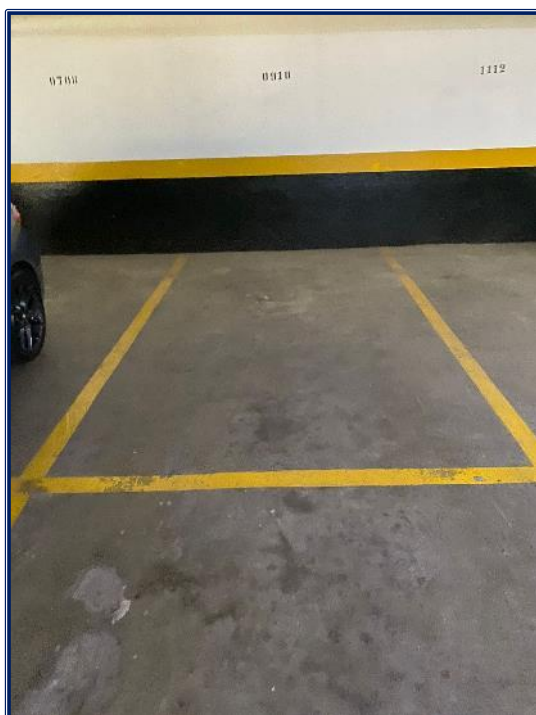
**Obs.:**

- a) *A área útil das vagas de garagem foi resultado das medições realizadas in loco;*
- b) *A fração ideal do terreno das vagas de garagem foi resultado de análise das Matrículas nº 53.060 e 53.061 do 4º CRI / SP ( fls. 91 / 104 );*

**14. Ilustração fotográfica dos imóveis**



**Vagas de garagem nº 09 e 10**



**Vaga de garagem nº 09**

## IMÓVEL 3

RUA INDIANA, Nº 555, VAGA DE GARAGEM Nº 21

## CAPÍTULO III – VISTORIA II

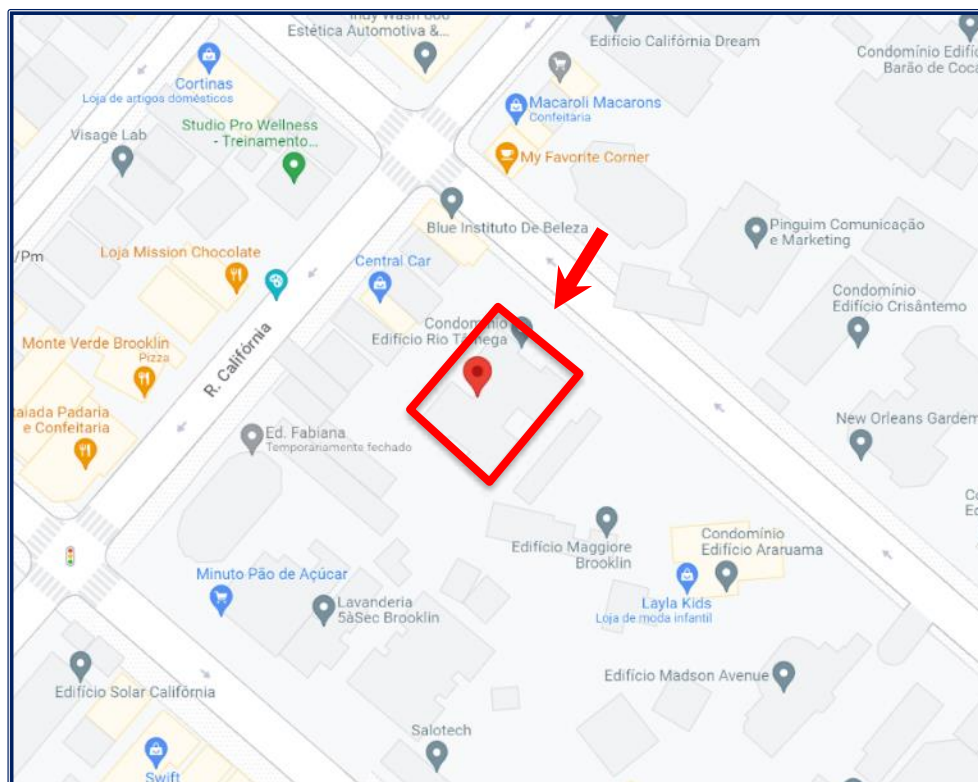
### 1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Indiana, nº 555, subsolo, vaga de garagem nº 21, Bairro Brooklin 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, encontra-se no Setor 085, Quadra 127, Lote 0129-3 e Índice Fiscal 6.865,00.

### 3. Planta de localização



**4. Foto aérea**



**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista panorâmica do Edifício Rio Tâmega**



Vista da Rua Indiana que dá acesso ao Condomínio Edifício Rio Tâmega

6. Planta de localização



## **7. Acessibilidade**

O acesso ao Condomínio Edifício Rio Tâmega é fácil e direto pela Av. Higienópolis.

## **8. Melhoramentos públicos**

O Condomínio Edifício Rio Tâmega é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

## **9. Topografia**

A topografia do Condomínio Edifício Rio Tâmega apresenta-se plana em toda sua extensão.

## **10. Características do solo**

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



**11. Características do Condomínio Edifício Rio Tâmega**

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	20 ( vinte ) pavimentos + 1 subsolo
Sistema de segurança	Interfonia e porteiro eletrônico

**12. Ilustração fotográfica da área de lazer do Condomínio Edifício Rio Tâmega**



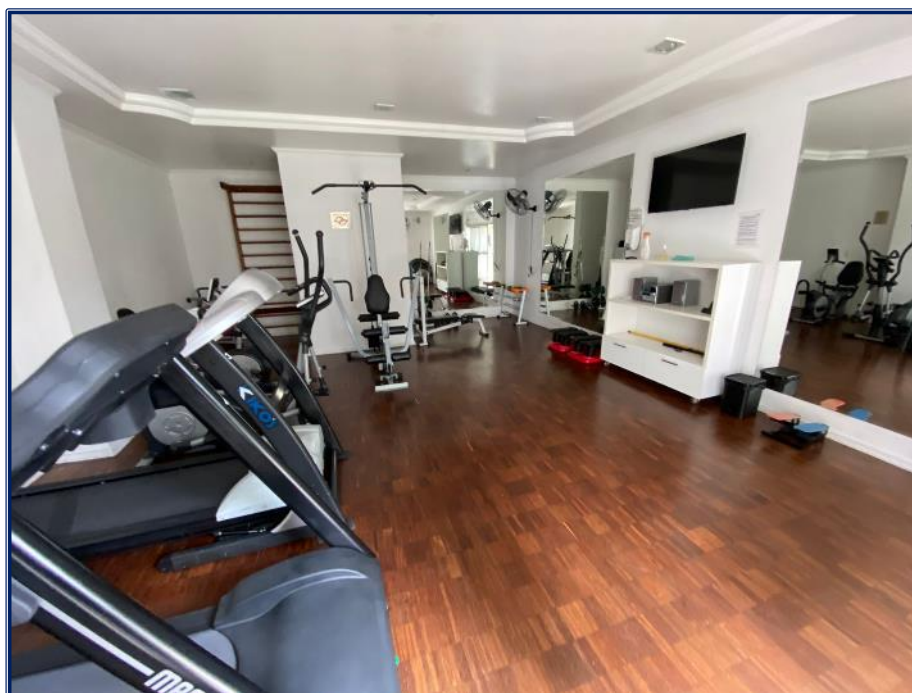
**Playground**



**Churrasqueira**



**Salão de Festas**



**Academia**



**Área de convivência**

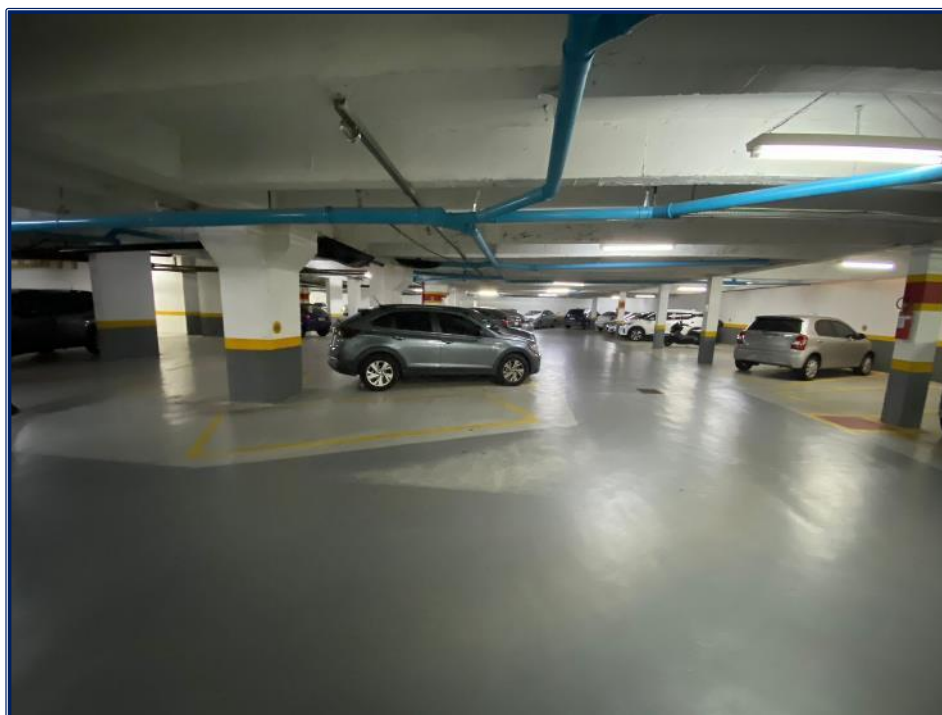
**13. Características construtivas da vaga de garagem**

Piso	Cimentado
Forro	Sem forro
Revestimento interno	Argamassa fina
Estado da edificação	Regular
Área útil	22,75m <sup>2</sup>
Fração ideal do terreno	0,1422%

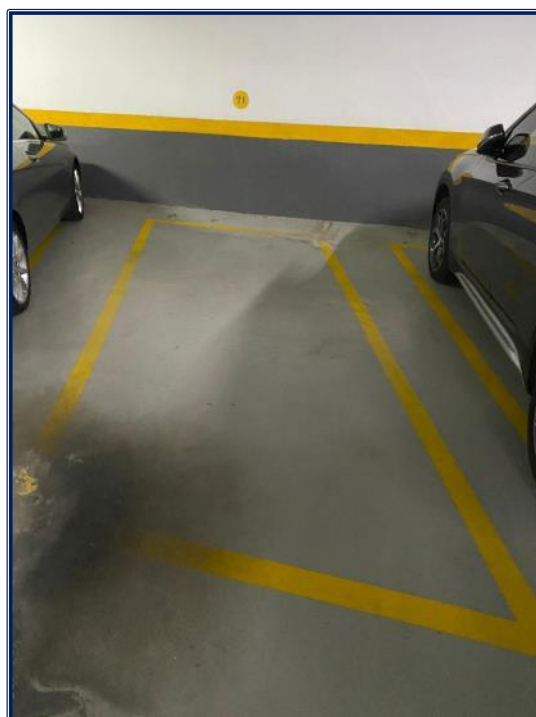
**Obs.:**

- a)** *A área útil da vaga de garagem e a fração ideal do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 50.362 do 15º CRI / SP ( fls. 105 );*

**14. Ilustração fotográfica da vaga**



**Garagem**



**Vaga nº 21**

## 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.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localizam as vagas de garagem avaliadas, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III e Anexo VI), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo IV e Anexo VII), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo V e Anexo VIII ).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e das vagas de garagem avaliadas, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo II ).

O valor da garagem 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 encontram as vagas de garagem, referente ao mês de setembro de 2023, foi de:

$$V_{u1} = V_{u2} = \text{R\$ } 10.507,32/ \text{ m}^2$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 9.493,09 / \text{ m}^2$$

### 3. Valor de mercado para as vagas de garagem ( $V_g$ )

$$V_{g1} = ( V_{u1} \times A_{u1} \times F_c ), \text{ sendo:}$$

$V_g$  = Valor da vaga de garagem

$V_{u1}$  = Valor unitário da vaga de garagem ( R\$ 10.507,32 / m<sup>2</sup> )

$A_{u1}$  = Área útil da vaga de garagem ( 10,704m<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.*

$$V_{g1} = ( 10.507,32 \times 10,704 \times 0,50 )$$

$V_{g1}$  = R\$ 56.235,20, ou, em números redondos,

$$V_{g1} = \text{R\$ } 56.200,00$$

( cinquenta e seis mil e duzentos reais )

$$V_{g2} = ( V_{u2} \times A_{u2} \times F_c ), \text{ sendo:}$$

$V_g$  = Valor da vaga de garagem

$V_{u2}$  = Valor unitário da vaga de garagem ( R\$ 10.507,32 / m<sup>2</sup> )

$A_{u2}$  = Área útil da vaga de garagem ( 12,000m<sup>2</sup> )

$F_c$  = Fator de correção ( 0,50 )

$$V_{g2} = ( 10.507,32 \times 12,000 \times 0,50 )$$

$V_{g2}$  = R\$ 63.043,94, ou, em números redondos,

$$V_{g2} = \text{R\$ } 63.000,00$$

( sessenta e três mil reais )



**$V_{g3} = ( V_{u3} \times A_{u3} \times F_c )$** , sendo:

$V_g$  = Valor da vaga de garagem

$V_{u3}$  = Valor unitário da vaga de garagem ( R\$ 9.493,09 / m<sup>2</sup> )

$A_{u3}$  = Área útil da vaga de garagem ( 22,75m<sup>2</sup> )

$F_c$  = Fator de correção ( 0,50 )

$V_{g3} = ( 9.493,09 \times 22,75 \times 0,50 )$

$V_{g3} = \text{R\$ } 107.983,95$ , ou, em números redondos,

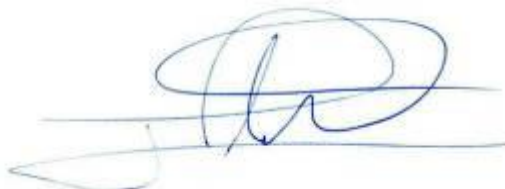
**$V_{g3} = \text{R\$ } 108.000,00$**   
**( cento e oito mil reais )**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 27 ( vinte e sete ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 8 ( oito ) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 29 de setembro de 2023.





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

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

**IMÓVEL 1**

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 016.106.1020-2</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R BRASÍLIA, 85 - VG 9 SS1 CEP 04534-900 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R BRASÍLIA, 85 - VG 9 SS1 CEP 04534-900			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 213.451.948-70                      GLEDYS APARECIDA CORAZZA NIETO LUTFI			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.820	Testada (m):	36,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0009
Área total (m²):	1.820		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	12.526,00		
- da construção:	3.043,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	29.362,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	39.559,00		
Base de cálculo do IPTU:	68.921,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/12/2023, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 28/09/2023		<b>Número do Documento:</b> 2.2023.021757032-9	
<b>Solicitante:</b> JUAREZ PANTALEAO (CPF 050.179.628-24)			

## IMÓVEL 2

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 016.106.1021-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R BRASILIA, 85 - VG 10 ITAIM BIBI CEP 04534-900 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R BRASILIA, 85 - VG 10 ITAIM BIBI CEP 04534-900			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 213.451.948-70                      GLEDYS APARECIDA CORAZZA NIETO LUTFI			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.820	Testada (m):	36,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0009
Área total (m²):	1.820		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1980		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	12.526,00		
- da construção:	3.043,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	29.362,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	39.559,00		
Base de cálculo do IPTU:	68.921,00		
			
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/12/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b> 28/09/2023 <b>Número do Documento:</b> 2.2023.021757038-8 <b>Solicitante:</b> JUAREZ PANTALEAO (CPF 050.179.628-24)			

**IMÓVEL 3**

 <b>PREFEITURA DE</b> <b>SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 085.127.0129-3</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R INDIANA, 555 - VAGA 21 ED RIO TAMEGA CEP 04562-906 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R INDIANA, 555 - VAGA 21 ED RIO TAMEGA CEP 04562-906			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 033.850.518-00                      CESAR ALFREDO CORAZZA NIETO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.552	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	448	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	2.000		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	27	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	388	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	6.865,00		
- da construção:	2.981,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	21.346,00		
- da área não incorporada:	6.162,00		
- da construção:	41.854,00		
Base de cálculo do IPTU:	69.362,00		
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/12/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	28/09/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.021757073-6		
<b>Solicitante:</b>	JUAREZ PANTALEAO (CPF 050.179.628-24)		

## 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 das vagas de garagem avaliadas (  $IF_a$  ) 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 da vaga de garagem avaliada

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

# IMÓVEIS 1 e 2

RUA BRASÍLIA, Nº 85, VAGAS Nº 09 e 10

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

<b>Situação paradigma</b>	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio
Fatores utilizados ( n )	4 ( quatro )
Idade real	43 ( quarenta e três ) anos
Área útil	<b>Apartamento nº 123:</b> 103,73 m <sup>2</sup>
	<b>Vaga nº 09:</b> 10,704m <sup>2</sup>
	<b>Vaga nº 10:</b> 12,00m <sup>2</sup>
	<b>Área Total:</b> 103,73 + (10,704 + 12,00) x 0,5 = 115,082 m <sup>2</sup>
Vida referencial	60 ( sessenta ) anos
Estado da edificação	Regular ( c )
F <sub>oc</sub>	0,500
Índice fiscal	12.526,00
Data-base	Setembro de 2023

## ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de Informação</b>	SH Prime Imóveis - Rosângela
	Tel.: (11) 4750-2725
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 85 - 8º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 106 e Índice Fiscal 12.526,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	114,00 m² / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	43 (quarenta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,500
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.449.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 1.449.000,00 / 114,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,998 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 11.416,59 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Tricase Negócios Imobiliários - Gerson
	Tel.: (11) 3530-5333
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 85 - 3º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 106 e Índice Fiscal 12.526,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	114,00 m <sup>2</sup> / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	43 (quarenta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,500
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.450.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 1.450.000,00 / 114,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,998 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 11.424,47 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de Informação</b>	RI Negócios Imobiliários - Robson
	Tel.: (11) 98141-4026
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 85 - 12º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 106 e Índice Fiscal 12.526,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	114,00 m <sup>2</sup> / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	43 (quarenta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,500
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.300.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 1.300.000,00 / 114,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,998 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 10.242,63 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de Informação</b>	SH Prime Imóveis - Rosângela
	Tel.: (11) 4750-2725
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 99 - 10º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 106 e Índice Fiscal 12.526,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	80,00 m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	40 (quarenta) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,547
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 920.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 920.000,00 / 80,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,956 + 0,914 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 9.005,29 / \text{m}^2$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Quinto Andar Imóveis - Eliana
	Tel.: (11) 3230-4186
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 99 - 8º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 106 e Índice Fiscal 12.526,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	80,00 m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 4,568 )
<b>07. Idade do prédio</b>	40 (quarenta) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre regular e necessitando de reparos simples ( d )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,547
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 890.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 890.000,00 / 80,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,956 + 0,914 + 1,111 - 4 + 1 ) ]$$

**$V_{u5} = R\$ 9.822,93 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Itaim Ville Imóveis - Walter
	Tel.: (11) 3588-0808
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 131 - 2º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 106 e Índice Fiscal 12.526,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	86,00 m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	42 (quarenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,516
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 999.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = [ ( 999.000,00 / 86,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,930 + 0,969 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 9.398,65 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>01. Fonte de Informação</b>	MCA Imobiliária - Carvalho
	Tel.: (11) 99411-7887
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Brasília nº 46 - 2º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 104 e Índice Fiscal 12.648,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	160,00 m² / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,583 )
<b>07. Idade do prédio</b>	47 (quarenta e sete) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,435
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.995.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u7} = [ ( 1.995.000,00 / 160,00 ) \times 0,90 \times ( 0,990 + 1,042 + 1,149 + 0,909 - 4 + 1 ) ]$$

**$V_{u7} = R\$ 12.240,70 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**

<b>01. Fonte de Informação</b>	C. Lorca Imóveis - Andréia
	Tel.: (11) 99795-9948
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Virgílio Várzea nº 147- 10º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 105 e Índice Fiscal 10.543,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	120,00 m² / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	33 (trinta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,647
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.350.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u8} = [ ( 1.350.000,00 / 120,00 ) \times 0,90 \times ( 1,188 + 1,011 + 0,773 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

**$V_{u8} = R\$ 9.840,33 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09**

<b>01. Fonte de Informação</b>	LEF Properties - Miguel
	Tel.: (11) 4550-4000
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Virgílio Várzea nº 147- 3º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 016, Quadra 105 e Índice Fiscal 10.543,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	115,00 m² / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio ( 5,075 )
<b>07. Idade do prédio</b>	33 (trinta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,647
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.420.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

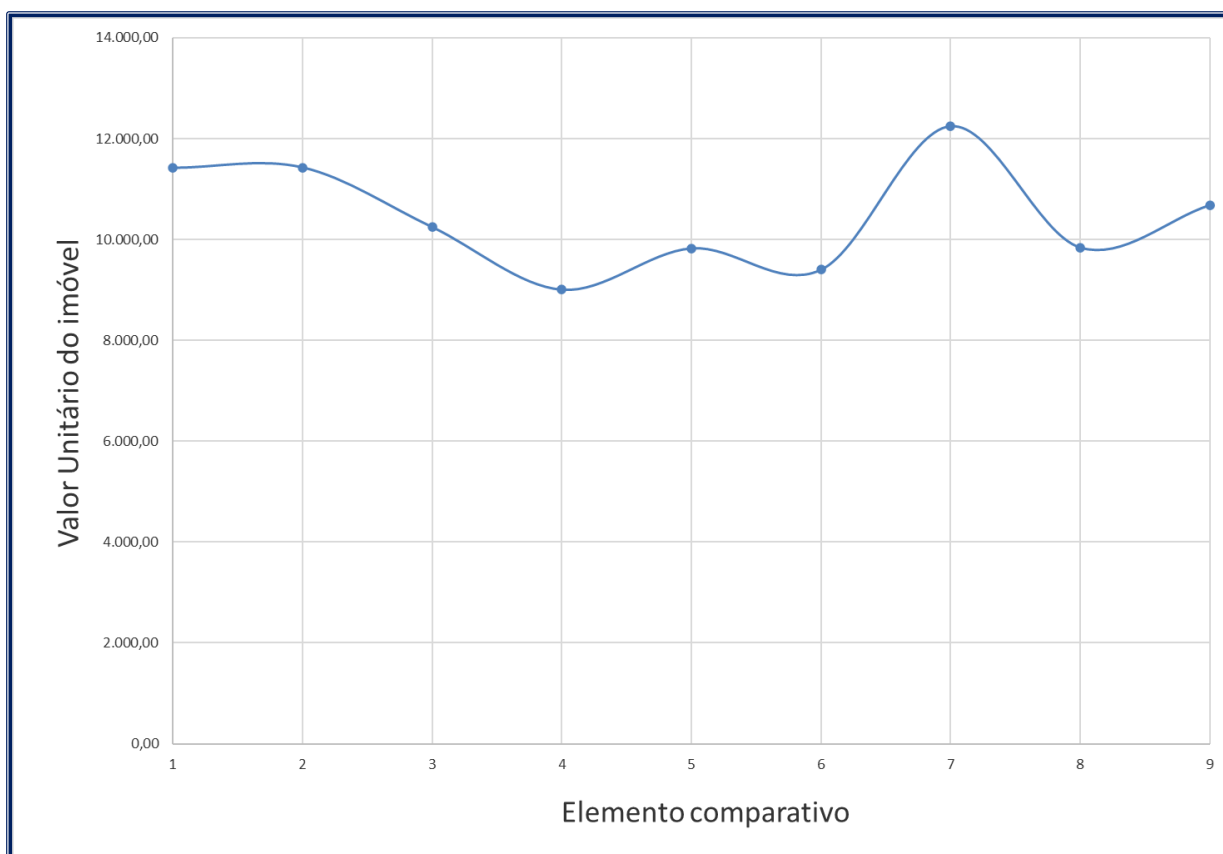
$$V_{u9} = [ (1.420.000,00 / 115,00) \times 0,90 \times ( 1,188 + 1,000 + 0,773 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 10.678,35 / \text{m}^2$$

## ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

**ANEXO IV – 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>pc</sub>	F <sub>ir</sub>	n	V <sub>u</sub>
<b>01</b>	1.449.000,00	0,90	1,000	114,00	0,998	1,000	1,000	4	<b>11.416,59</b>
<b>02</b>	1.450.000,00	0,90	1,000	114,00	0,998	1,000	1,000	4	<b>11.424,47</b>
<b>03</b>	1.300.000,00	0,90	1,000	114,00	0,998	1,000	1,000	4	<b>10.242,63</b>
<b>04</b>	920.000,00	0,90	1,000	80,00	0,956	1,000	0,914	4	<b>9.005,29</b>
<b>05</b>	890.000,00	0,90	1,000	80,00	0,956	1,111	0,914	4	<b>9.822,93</b>
<b>06</b>	999.000,00	0,90	1,000	86,00	0,930	1,000	0,969	4	<b>9.398,65</b>
<b>07</b>	1.995.000,00	0,90	0,990	160,00	1,042	0,909	1,149	4	<b>12.240,70</b>
<b>08</b>	1.350.000,00	0,90	1,188	120,00	1,011	1,000	0,773	4	<b>9.840,33</b>
<b>09</b>	1.420.000,00	0,90	1,188	115,00	1,000	1,000	0,773	4	<b>10.678,35</b>



## ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	11.416,59
$V_{u2}$	11.424,47
$V_{u3}$	10.242,63
$V_{u4}$	9.005,29
$V_{u5}$	9.822,93
$V_{u6}$	9.398,65
$V_{u7}$	12.240,70
$V_{u8}$	9.840,33
$V_{u9}$	10.678,35

$$MA = \frac{R\$ 94.069,95}{9} = R\$ 10.507,32 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 7.355,13 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 13.659,52 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.507,32 / m^2$$

## IMÓVEL 3

RUA INDIANA, Nº 555, VAGA DE GARAGEM Nº 21

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

<b>Situação paradigma</b>	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio
Fatores utilizados ( n )	4 ( quatro )
Idade real	43 ( quarenta e três ) anos
Área útil	<b>Apartamento nº 141: 87,085m<sup>2</sup></b>
	<b>Vaga nº 21: 22,75m<sup>2</sup></b>
	<b>Área Total: 87,085 + 22,75 x 0,5 = 98,46m<sup>2</sup></b>
Vida referencial	60 ( sessenta ) anos
Estado da edificação	Regular ( c )
F <sub>oc</sub>	0,593
Índice fiscal	6.865,00
Data-base	Setembro de 2023

## **ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Quinto Andar
	Tel.: (11) 3230-4186
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Indiana, nº 555 - 1º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 127 e Índice Fiscal 6.865,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	94,00 m² / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	43 (quarenta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre regular e necessitando de reparos simples ( d )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,483
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 850.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 850.000,00 / 94,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,988 + 1,035 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.327,08 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Quinto Andar
	Tel.: (11) 3230-4186
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Indiana, nº 555 - 16º ao 19º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 127 e Índice Fiscal 6.865,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	94,00 m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,583)
<b>07. Idade do prédio</b>	43 (quarenta e três) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,500
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.150.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 1.150.000,00 / 94,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 0,988 + 1,000 + 0,909 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 9.876,65 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Wonder & Co Imóveis - Anderson
	Tel.: (11) 5543-8581
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - 13º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	102,00 m <sup>2</sup> / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.300.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 1.300.000,00 / 102,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 1,009 + 0,553 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 9.848,69 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Rofe Imóveis - Roberto
	Tel.: (11) 2384-7633
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - 7º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	84,00 m <sup>2</sup> / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.000.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 1.000.000,00 / 84,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 0,961 + 0,553 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 8.685,04 / \text{m}^2$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo - Gunter
	Tel.: (11) 98075-0102
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - 2º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	84,00 m <sup>2</sup> / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.020.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 1.020.000,00 / 84,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 0,961 + 0,553 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 8.858,74 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de Informação</b>	B & G Imóveis - Marisa
	Tel.: (11) 4750-5988
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - 12º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	78,00 m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.099.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = [ ( 1.099.000,00 / 78,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 0,943 + 0,553 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 10.050,82 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Quinto Andar Imóveis - Alice
	Tel.: (11) 3230-4186
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - 9º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	84,00 m <sup>2</sup> / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.100.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u7} = [ ( 1.100.000,00 / 84,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 0,961 + 0,553 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 9.553,54 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretora autônoma - Marli Paulino
	Tel.: (11) 94025-5054
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - Cobertura
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	163,00 m <sup>2</sup> / Três vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Superior (6,144)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 2.280.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u8} = [ ( 2.280.000,00 / 163,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 1,065 + 0,553 + 0,826 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 9.323,54 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Corretor autônomo - Hosnir Almeida
	Tel.: (11) 98023-0155
<b>02. Data</b>	Setembro de 2023 (Oferta)
<b>03. Localização</b>	Rua Arizona, nº 701 - Cobertura
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 085, Quadra 632 e Índice Fiscal 5.295,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	156,00 m <sup>2</sup> / Três vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Superior (6,144)
<b>07. Idade do prédio</b>	10 (dez) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,904
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 2.300.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

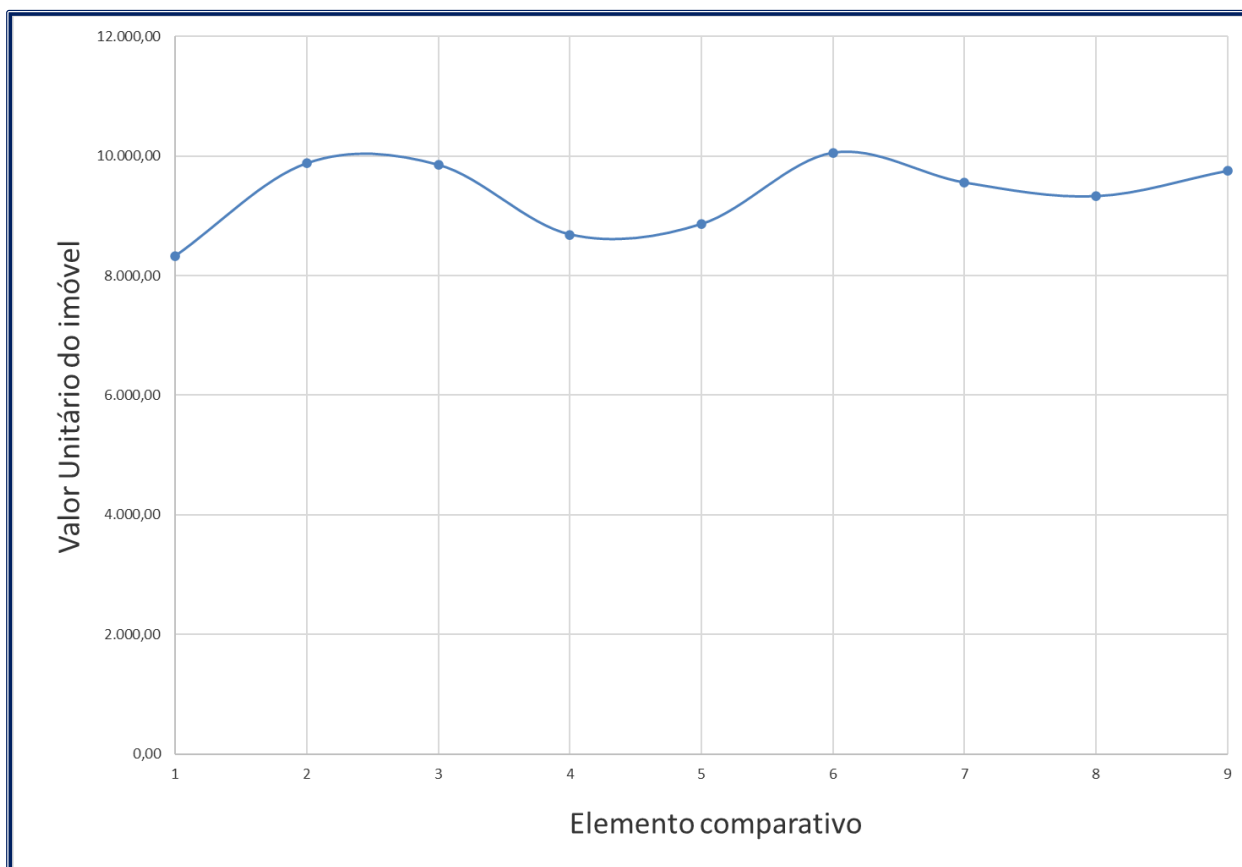
$$V_{u9} = [ ( 2.300.000,00 / 156,00 ) \times 0,90 \times ( 1,297 + 1,059 + 0,553 + 0,826 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 9.747,74 / \text{m}^2$$

## ANEXO VII – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

**ANEXO VII – 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>pc</sub>	F <sub>ir</sub>	n	V <sub>u</sub>
<b>01</b>	850.000,00	0,90	1,000	94,00	0,988	1,000	1,035	4	<b>8.327,08</b>
<b>02</b>	1.150.000,00	0,90	1,000	94,00	0,988	0,909	1,000	4	<b>9.876,65</b>
<b>03</b>	1.300.000,00	0,90	1,297	102,00	1,009	1,000	0,553	4	<b>9.848,69</b>
<b>04</b>	1.000.000,00	0,90	1,297	84,00	0,961	1,000	0,553	4	<b>8.685,04</b>
<b>05</b>	1.020.000,00	0,90	1,297	84,00	0,961	1,000	0,553	4	<b>8.858,74</b>
<b>06</b>	1.099.000,00	0,90	1,297	78,00	0,943	1,000	0,553	4	<b>10.050,82</b>
<b>07</b>	1.100.000,00	0,90	1,297	84,00	0,961	1,000	0,553	4	<b>9.553,54</b>
<b>08</b>	2.280.000,00	0,90	1,297	163,00	1,065	0,826	0,553	4	<b>9.323,54</b>
<b>09</b>	2.300.000,00	0,90	1,297	156,00	1,059	0,826	0,553	4	<b>9.747,74</b>



## **ANEXO VIII – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



**ANEXO VIII – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	8.327,08
$V_{u2}$	9.876,65
$V_{u3}$	9.848,69
$V_{u4}$	8.685,04
$V_{u5}$	8.858,74
$V_{u6}$	10.050,82
$V_{u7}$	9.553,54
$V_{u8}$	9.323,54
$V_{u9}$	9.747,74

$$MA = \frac{R\$ 84.271,84}{9} / m^2 = R\$ 9.493,09 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 6.645,17 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 12.341,02 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = R\$ 9.493,09 / m^2$$