

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 1103436-56.2017.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – MÚTUO
REQUERENTE : BANCO DO BRASIL S. A.
REQUERIDOS : NICOLAU BALADI E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 50601592133, 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: Confluência da Avenida Luís Nanni, nº 315 com a Rua Osvaldo Antonelli, lotes 6 e 7, Loteamento Chácara Recreio Lagoa dos Patos, Bairro Tijuco Preto, Município e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Março de 2026

Valor de mercado para venda: R\$ 2.800.000,00
(dois milhões e oitocentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 2.964 / 2.965, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na confluência da Avenida Luís Nanni, nº 315 com a Rua Osvaldo Antonelli, lotes 6 e 7, Loteamento Chácara Recreio Lagoa dos Patos, Bairro Tijuco Preto, Município e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – MÚTUO**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na confluência da Avenida Luís Nanni, nº 315 com a Rua Osvaldo Antonelli, lotes 6 e 7, Loteamento Chácara Recreio Lagoa dos Patos, Bairro Tijuco Preto, Município e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

2. Cadastro municipal

Os cadastros municipais do imóvel avaliando, conforme resultado da análise das matrículas nºs 42.272 e 42.273 do CRI / Jundiaí – SP (fls. 2.578 / 2.586), são 69.047.006-3 e 69.047.007-1.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Avenida Luís Nanni e pela Rua Osvaldo Antonelli.

5. Foto aérea**6. Ilustração fotográfica externa**

Vista da frente do imóvel avaliando para a Avenida Luís Nanni.



Vista da Avenida Luís Nanni que lhe dá acesso.



Vista da Avenida Luís Nanni que lhe dá acesso.

7. Topografia

A topografia do imóvel encontra-se em alicive suave no sentido frente – fundos e ao nível da Avenida Luís Nanni e da Rua Osvaldo Antonelli.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos convencionais.

9. Dimensões

O terreno é composto de 2 (duas) matrículas contíguas, possuindo, conforme resultado da análise das matrículas nºs 42.272 e 42.273 do CRI / Jundiaí – SP (fls. 2.578 / 2.586), a seguinte descrição:

9.1. Matrícula nº 42.272

“...com a área de 5.161,50m², medindo 43,50m de frente para a Estrada Municipal; de um lado, confronta com o Sistema de Recreio, mede 115,00m; de outro lado, mede 114,40m e nos fundos mede 45,00m.”

9.2. Matrícula nº 42.273

“...com a área de 5.134,27m², medindo 45,00m de frente para a Estrada Municipal; de um lado mede 114,40m; de outro lado, mede 113,79m e nos fundos mede 45,01m.”

9.3. União das matrículas

“...com a área de 10.295,77m², medindo 88,50m de frente para a Avenida Luís Nanni; 115,00m de frente para a Rua Osvaldo Antonelli; do lado direito de quem da Avenida Luís Nanni olha para o imóvel, mede 113,79m e nos fundos mede 90,01m.”

10. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontram-se erigidas 3 (três) edificações residenciais e 1 (uma) edificação de lazer, possuindo as seguintes características construtivas:

10.1. Casa 01

Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Médio	
Nº de pavimentos	2 (dois) pavimentos	
Estrutura	Convencional	
Forro	Laje e madeira	
Piso	Ladrilhos cerâmicos, tacos de madeira e cimentado	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Madeira	
Janelas	Tipo guilhotina, basculante e de abrir	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Compartimentos	Térreo	Garagem, churrasqueira, sala, cozinha, depósito, banheiro e área de serviço
	Superior	Sala e 3 (três) suítes
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes	
Idade real	40 (quarenta) anos	
Área construída	595,00m²	

10.2. Casa 02

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Nº de pavimentos	1 (um) pavimento
Estrutura	Madeira
Forro	Madeira
Piso	Assoalho e ladrilhos cerâmicos
Revestimento externo	Sem revestimento
Revestimento interno	Sem revestimento (parte) e azulejos (parte)
Portas	Madeira
Caixilhos	Madeira e ferro
Janelas	Tipo de correr e basculante
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Compartimentos	Sala, suíte, dormitórios e banheiro
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Idade real	40 (quarenta) anos
Área construída	135,00m²

10.3. Casa 03

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Nº de pavimentos	1 (um) pavimento
Estrutura	Convencional
Forro	Laje
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado
Revestimento externo	Argamassa fina
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Portas	Madeira
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo de correr
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Compartimentos	Terraço, sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, banheiro, depósito e área de serviço
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Idade real	40 (quarenta) anos
Área construída	156,00m²

10.4. Piscina

Tipo	Convencional
Revestimento	Azulejos
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	38,48m²

Obs.:

- a) As áreas construídas das edificações foi resultado da análise do Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária (fls. 2.645 / 2.752).*
- b) As idades das edificações foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.*

11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Casa 01: Vista externa.



Casa 01: Vista externa.



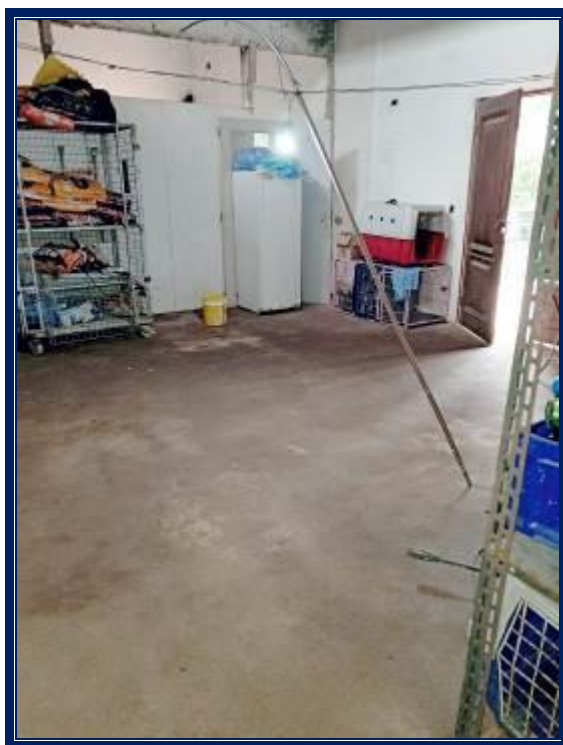
Casa 01: Vista externa da garagem.



Casa 01 – Térreo: Churrasqueira.



Casa 01 – Térreo: Sala.



Casa 01 – Térreo: Cozinha.



Casa 01 – Térreo: Área de serviço e banheiro de serviço.



Casa 01 – Térreo: Depósito.



Casa 01 – Superior: Sala.



Casa 01 – Superior: Dormitório e banheiro da suíte 1.



Casa 01 – Superior: Dormitório e banheiro da suíte 2.



Casa 01 – Superior: Dormitório e banheiro da suíte 3.



Casa 02: Vista externa.



Casa 02: Sala.



Casa 02: Dormitório e banheiro da suíte.



Casa 02: Dormitórios e banheiro.



Casa 03: Vista externa.



Casa 03: Terraço e sala.



Casa 03: Cozinha e dormitório 1.



Casa 03: Dormitórios 2 e 3.



Casa 03: Banheiro de serviço e área de serviço.



Casa 03: Depósito.



Piscina.



Piscina.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Valor do terreno (V_t)

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 localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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 IV – 11ª zona.

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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 IV – 11ª zona.

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)

Terreno em declive suave.

Portanto:

$$F_t = 0,950$$

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 março de 2026, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 156,63 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [156,63 \times (0,950 + 1,000 - 2 + 1) \times 10.295,77]$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.531.995,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

2.1. Critério adotado

Para as casas 01, 02 e 03 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” e, para a piscina, foram utilizadas pesquisas junto a fornecedores, revistas técnicas de engenharia e empresas especializadas no ramo.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de março de 2026, da seguinte forma:

2.1.1. Casa 01

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
R ₈ N (março / 2025)	R\$ 2.133,91 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 4.060,83 / m ² (R ₈ N x 1,903)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _r / I _e / F _{oc} / A _c	70 anos / 40 anos / 0,409 / 595,00m ²

2.1.2. Casa 02

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
R ₈ N (março / 2025)	R\$ 2.133,91 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 1.961,06 / m ² (R ₈ N x 0,919)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _r / I _e / F _{oc} / A _c	70 anos / 40 anos / 0,409 / 135,00m ²

2.1.3. Casa 03

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
R ₈ N (março / 2025)	R\$ 2.133,91 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 1.961,06 / m ² (R ₈ N x 0,919)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _r / I _e / F _{oc} / A _c	70 anos / 40 anos / 0,409 / 156,00m ²

2.1.4. Piscina

Tipo	Convencional
Custo unitário	R\$ 2.500,00 / m ²
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _r / I _e / F _{oc} / A _c	70 anos / 40 anos / 0,409 / 38,48m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída

2.2.1. Casa 01 (V_{b01})

$$V_{b01} = [(4.060,83 \times 0,409 \times 595,00)]$$

$$\mathbf{V_{b01} = R\$ 988.223,00}$$

2.2.2. Capela (V_{b02})

$$V_{b02} = [(1.961,09 \times 0,409 \times 135,00)]$$

$$\mathbf{V_{b02} = R\$ 108.282,00}$$

2.2.3. Casa 03 (V_{b03})

$$V_{b03} = [(1.961,09 \times 0,409 \times 156,00)]$$

$$\mathbf{V_{b03} = R\$ 125.125,00}$$

2.2.4. Piscina (V_{b04})

$$V_{b04} = [(2.500,00 \times 0,409 \times 38,48)]$$

$$\mathbf{V_{b04} = R\$ 39.346,00}$$

2.2.5. Valor total das benfeitorias (V_b)

$$\mathbf{V_b = (V_{b01} + V_{b02} + V_{b03} + V_{b04})}$$

$$V_b = (988.223,00 + 108.282,00 + 125.125,00 + 39.346,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.260.976,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (1.531.995,00 + 1.260.976,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.792.971,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 2.800.000,00$$

(dois milhões e oitocentos mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 30 (trinta) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 01 de abril de 2026.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

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

2. Fator localização (F_{tr})

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

3. Fator testada (C_f)

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 IV – 11ª zona.

4. Fator profundidade (C_p)

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 IV – 11ª zona.

5. 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 IV – 11ª zona.

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:

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

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:

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

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

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 11ª Zona
Frente de referência (F_r)	Não se aplica
Profundidade mínima (P_{mi})	Não se aplica
Profundidade máxima (P_{ma})	Não se aplica
Expoente do Fator frente (f)	Não se aplica
Expoente do Fator profundidade (p)	Não se aplica
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	10.295,77m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Março de 2026

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Falabellas Soluções Imobiliárias – Sr. Sérgio
	Tel.: (11) 91050-1122
02. Data	Março de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Issis Martins Roda
04. Índice local	100
05. Área	5.141,00 m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.018.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(1.018.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 5.141,00 \} \times [1,000 + 0,917 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 163,42 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Mediterrâneo Imóveis – Sra. Luísa
	Tel.: (11) 3308-8133
02. Data	Março de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Ricardo Romanato
04. Índice local	100
05. Área	5.698,00 m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.140.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.140.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 5.698,00 \} \times [1,000 + 0,929 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 167,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Martins Imóveis – Sr. Fernando
	Tel.: (11) 2709-4681
02. Data	Março de 2026 (oferta)
03. Localização	Avenida Luís Nanni
04. Índice local	100
05. Área	5.107,00 m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 25 anos, (c), 500m ² , R\$ 1.263.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(2.500.000,00 \times 0,90) - 1.263.000,00] / 5.107,00 \} \times [1 + 0,916 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 177,03 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Unique Brokers Imóveis – Sr. Silas
	Tel.: (11) 98644-7922
02. Data	Março de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Eduardo Sacchi, nº 161
04. Índice local	100
05. Área	2.500,0m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 35 anos, (e), 600m ² , R\$ 835.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.500.000,00 \times 0,90) - 835.000,00] / 2.500,00 \} \times [1 + 0,838 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 172,63 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Corretor autônomo -Sr. Rodrigues
	Tel.: (11) 94911-2805
02. Data	Março de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Eduardo Sacchi, nº 12
04. Índice local	100
05. Área	5.178,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 350m ² , R\$ 664.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(1.500.000,00 \times 0,90) - 664.000,00] / 5.178,00 \} \times [1 + 0,918 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 121,62 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	GRP Imóveis – Sr. Felício
	Tel.: (11) 95677-2577
02. Data	Março de 2026 (oferta)
03. Localização	Chácara Recreio Lagoa dos Patos
04. Índice local	100
05. Área	5.476,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 450m ² , R\$ 853.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.855.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

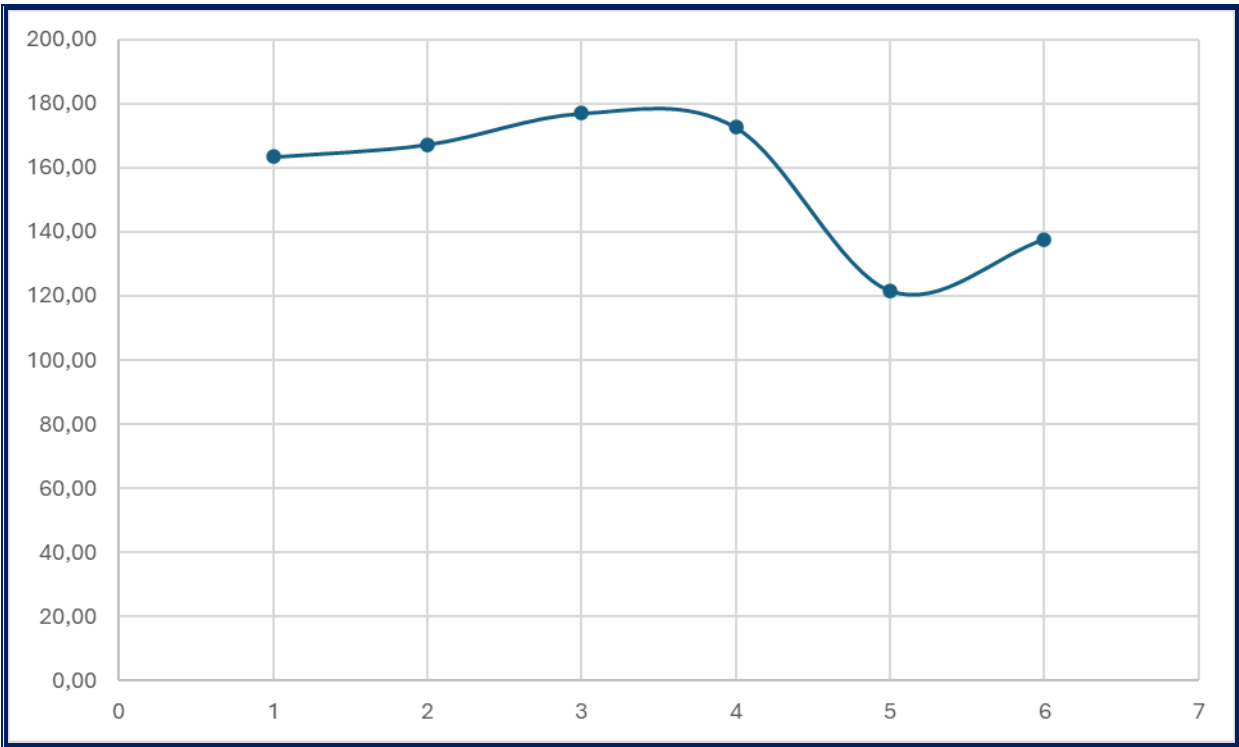
$$V_{u6} = \{ \{ [(1.855.000,00 \times 0,90) - 853.000,00] / 5.476,00 \} \times [1 + 0,924 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 137,77 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
01	1.018.000,00	0,90	0,00	5.141,00	1,000	0,917	1,000	1,000	4	163,42
02	1.140.000,00	0,90	0,00	5.698,00	1,000	0,929	1,000	1,000	4	167,28
03	2.500.000,00	0,90	1.263.000,00	5.107,00	1,000	0,916	1,000	1,000	4	177,03
04	1.500.000,00	0,90	835.000,00	2.500,00	1,000	0,838	1,000	1,000	4	172,63
05	1.500.000,00	0,90	664.000,00	5.178,00	1,000	0,918	1,000	1,000	4	121,62
06	1.855.000,00	0,90	853.000,00	5.476,00	1,000	0,924	1,000	1,000	4	137,77



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	163,42
V_{u2}	167,28
V_{u3}	177,03
V_{u4}	172,63
V_{u5}	121,62
V_{u6}	137,77
Soma	939,75
Média	156,63
- 30%	109,64
+ 30%	203,61

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 156,63 / \text{m}^2$$