

LUIZ CARLOS BRANDÃO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL
COMARCA DE PEDREIRA – SP

29
PROCESSO N.º 435.01.2006.002394-6/000000-000
N.º DE ORDEM 1066/06

LUIZ CARLOS FERREIRA BRANDÃO, infra-assinado, engenheiro civil, CREA 32.055/D MG, Perito Judicial nos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A em face de MARIO LUIZ DE SANTI E OUTROS, vem respeitosamente requerer:

- 1- O **LEVANTAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS** tendo em vista que já entregou o pertinente laudo pericial.

Pedreira, 07 de Fevereiro de 2018.


PERITO JUDICIAL

412
we

LUIZ CARLOS BRANDÃO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL
COMARCA DE PEDREIRA – SP

29

P. 2
1066/06

PROCESSO N.º 435.01.2006.002394-6/000000-000
N.º DE ORDEM 1066/06

435 FSDC.18.00001384-0 080218 1240 48

435 FPDAR.18.00001212-6 160218 1411 93

LUIZ CARLOS FERREIRA BRANDÃO, infra-
assinado, engenheiro civil, CREA 32.055/D MG, Perito Judicial nos
autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A em face de MÁRIO LUIZ
DE SANTI E OUTROS, vem respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

e permanece ao dispor de V. Excia. para prestar quaisquer
esclarecimentos necessários.

O presente trabalho tem por objetivo proceder à avaliação do imóvel nomeado à penhora às fls. 65 localizado à Rua Issa Camasmie n.º 101, centro, que se encontra registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Pedreira – SP sob a matrícula n.º 17.208.

Este trabalho foi realizado com estrita observância ao disposto na norma NBR 13752 da ABNT, que fixa as condições exigíveis para a realização das perícias de engenharia e na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14.653-2 de 2011 da ABNT.

O valor determinado corresponde àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupo, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

A metodologia avaliatória alicerça-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados e/ou

ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

O método utilizado na avaliação é o DIRETO, o que resulta numa avaliação com grande isenção de subjetividade.

O TERRENO foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, que é aquele que define o valor através da comparação com elementos assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. O conjunto de dados pesquisados foi homogeneizado.

As BENFEITORIAS foram avaliadas através da reprodução do custo de seus componentes com base em orçamento sumário, considerando os efeitos do desgaste físico e do seu obsolescimento funcional.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano com as construções que nele se assentam localizado à Rua Issa Camasmie n.º 101, cujo acesso é feito pela Av. XV de Novembro. O imóvel confronta aos fundos com a Rodovia João Beira SP- 095.

O bairro onde se localiza o imóvel é adensado, com ocupação mista residencial e comercial.

Os melhoramentos públicos existentes são: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas.

As benfeitorias edificadas, consistentes em dois galpões e uma cobertura, com idade aparente de 50 anos, foram construídas no padrão econômico e se encontram em mau estado de conservação, necessitando de reparos importantes.

A área do terreno não é informada na Matrícula n.º 17.208, porém pode ser determinada por suas medidas perimetrais, as quais estão informadas a seguir:

- Frente do terreno = 28,85 m
- Fundo do terreno = 25,42 m
- Lateral esquerda do terreno de quem da rua olha = 27,92 m
- Lateral direita do terreno de quem da rua olha = 25,14 m

O terreno encerra aproximadamente 720,00 m² de área superficial total.

Sobre o terreno existem três benfeitorias, sendo que duas delas estão averbadas na Matrícula e uma não. As benfeitorias averbadas na Matrícula são: um galpão com 212,80 m² e um galpão com 192,20 m², totalizando uma área construída de 405,00 m². A benfeitoria não averbada consiste em uma cobertura com aproximadamente 315,00 m² de área.

Os melhoramentos públicos existentes são: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas.

As benfeitorias edificadas, consistentes em dois galpões e uma cobertura, com idade aparente de 50 anos, foram construídas no padrão econômico e se encontram em mau estado de conservação, necessitando de reparos importantes.

A área do terreno não é informada na Matrícula n.º 17.208, porém pode ser determinada por suas medidas perimetrais, as quais estão informadas a seguir:

- Frente do terreno = 28,85 m
- Fundo do terreno = 25,42 m
- Lateral esquerda do terreno de quem da rua olha = 27,92 m
- Lateral direita do terreno de quem da rua olha = 25,14 m

O terreno encerra aproximadamente 720,00 m² de área superficial total.

Sobre o terreno existem três benfeitorias, sendo que duas delas estão averbadas na Matrícula e uma não. As benfeitorias averbadas na Matrícula são: um galpão com 212,80 m² e um galpão com 192,20 m², totalizando uma área construída de 405,00 m². A benfeitoria não averbada consiste em uma cobertura com aproximadamente 315,00 m² de área.

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

A fotografia aérea n.º 1 abaixo obtida do Google Earth mostra o imóvel circundado aproximadamente em seu perímetro por uma faixa amarela.

FOTOGRAFIA N.º 1 – VISTA AÉREA DO IMÓVEL



FOTOGRAFIA N.º 2 – VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



FOTOGRAFIA N.º 3 – BENFEITORIA GALPÃO 1 (212,80 m²)



FOTOGRAFIA N.º 4 – BENFEITORIA GALPÃO 2 (192,20 m²)



FOTOGRAFIA N.º 5 – BENFEITORIA ÁREA COBERTA (315,00 m²)



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

1 . AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

- **Benfeitoria n.º 1** – Galpão com 212,80 m²

Padrão da construção: Galpão industrial econômico

Estado de Conservação: Ruim - Nível mínimo = 0,279

Idade aparente: 50 anos: Foc = 0,296

CUB Sinduscon Dez/2017 = R\$ 743,93/m²

Construído em alvenaria de blocos de cimento, seu piso é cimentado e as paredes são rebocadas e pintadas. O telhado é feito por telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura metálica. As janelas e as portas também são metálicas.

Existem dois banheiros com piso cerâmico e paredes revestidas de azulejo até a meia altura.

Valor = 212,80 m² x 0,279 x 0,296 x R\$ 743,93

Valor da Benfeitoria n.º 1 = **R\$ 13.073,73**

- **Benfeitoria n.º 2** - Galpão com 192,20 m²

Padrão da construção: Galpão industrial econômico

Estado de Conservação: Ruim - Nível mínimo = 0,279

Idade aparente: 50 anos: Foc = 0,296

CUB Sinduscon Dez/2017 = R\$ 743,93/ m²

Construído em alvenaria de blocos de cimento seu piso é cimentado e paredes são rebocadas e pintadas. Seu telhado é feito por telhas cerâmicas sobre estrutura de tesouras de madeira. As janelas e as portas são metálicas.

Valor = $192,20 \text{ m}^2 \times 0,279 \times 0,296 \times \text{R\$ } 743,93$

Valor da Benfeitoria n.º 2: **R\$ 11.808,13**

- **Benfeitoria n.º 3** – Área coberta com $315,00 \text{ m}^2$
Valor do $\text{m}^2 = \text{R\$ } 23,00$

Área coberta tendo seu piso cimentado e telhado coberto por telhas de chapa galvanizada apoiadas em estrutura metálica. O portão de entrada é de chapa de aço.

Valor da Benfeitoria n.º 3 = $315,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 23,00 = \text{R\$ } 7.245,00$

Valor total das benfeitorias: V1 + V2 + V3

VT = R\$ 32.126,86.



2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O preço do metro quadrado do terreno foi obtido pelo método comparativo direto. A metodologia avaliatória alicerça-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados

e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

O valor do metro quadrado pesquisado encontra-se explicado detalhadamente no Anexo I - Determinação do valor unitário do terreno, no final deste laudo.

Valor do metro quadrado homogeneizado: **R\$ 931,90/m²**

Área do imóvel: 720,00 m².

Valor do terreno = R\$ 931,90 x 720,00 m² = **R\$ 670.968,00**

3. VALOR DO IMÓVEL

Valor das Benfeitorias: **R\$ 32.126,86**

Valor do terreno: = **R\$ 670.968,00**

Valor do imóvel = R\$ 32.126,86 + 670.968,00 = R\$ 703.094,86
(Setecentos e três mil, noventa e quatro reais e oitenta e seis centavos).

Valor válido para Fevereiro de 2018.



CONCLUSÃO

Após realizar todas as diligências e estudos pertinentes, é convicção do Perito Judicial que o valor do imóvel nomeado à penhora às fls. 65 localizado à Rua Issa Camasmie n.º 101 – Centro, que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis do município de Pedreira – SP sob a matrícula n.º 17.208 é de:

R\$ 703.094,86

(Setecentos e três mil, noventa e quatro reais e oitenta e seis centavos).

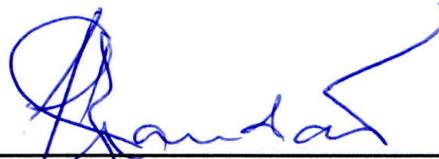
Valor válido para Fevereiro de 2018



ENCERRAMENTO

Encerro aqui o presente laudo Pericial, em 28 páginas impressas apenas no anverso, incluindo o Anexo I.

Pedreira, 07 de Fevereiro de 2018.



PERITO JUDICIAL

426
we

ANEXO I

**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO
TERRENO**

PESQUISA DE MERCADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

A metodologia básica aplicada foi o MÉTODO DIRETO, o que resultou numa avaliação com grande isenção de subjetividade.

Esta metodologia avaliatória alicerça-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência no valor. O nível de precisão, condicionado à confiabilidade dos elementos pesquisados, foi o NORMAL.

O valor determinado corresponde àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- f) Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- g) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupo, alterar o mercado;
- h) Inexistência de influências externas;
- i) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- j) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

A. SELECIONAMENTO DE DADOS

Foram escolhidos dados preenchendo as seguintes condições:

1. Exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com os mesmos tipos de solos.



B. TRATAMENTO DE DADOS

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA ABNT NBR 14.653-2.2004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas. O conjunto de dados pesquisados foi homogeneizado.



A partir da página seguinte apresentamos os elementos comparativos tomados para o cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando.



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 1

MUNICÍPIO: Pedreira – SP

ENDEREÇO: Rua Papa João XXIII n.º 700 - Centro

INFORMANTE: Carval Imóveis - Sr. Fausto

TEL: 19 3852-4440

VALOR DA OFERTA: R\$ 350.000,00

ÁREA: 264,00 m²

BENFEITORIA: Casa com 60 m²

CUB Sinduscon Dez /2017: R8-N R\$ 1.334,45

Idade aparente: 54 anos Foc = 0,478

Estado de Conservação (e)

Padrão Simples Econômico: 0,914

Área Construída: 60,00 m²

Valor da edificação: R\$ 1.334,45 x 0,478 x 0,914 x 60,00 = R\$ 34.980,63

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 350.000,00 x 0,90 = R\$ 315.000,00

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$V_u = V_o \div A_t$

ÁREA TOTAL (At) = 264,00 m²

$V_u = R\$ 280.019,37 \div 264,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.060,67 /\text{m}^2$

$V_u = R\$ 1.060,67/\text{m}^2$



430
ue

LUIZ CARLOS BRANDÃO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 2

MUNICÍPIO: Pedreira – SP.

ENDEREÇO: Avenida XV de Novembro n.º 395 – Centro

INFORMANTE: Sr. Emerson, placa no local

TEL: 19 99866-3371

VALOR DA OFERTA: R\$ 1.225.000,00

ÁREA: 1.080,00 m²

BENFEITORIA: Galpão com 485,00m²

CUB Sinduscon Dez /2017: Galpão Industrial R\$ 743,93

Idade aparente: 40 anos Foc = 0,590

Estado de Conservação (e)

Galpão Simples Médio: 0,844

Área Construída: 485,00 m²

Valor da edificação: R\$ 743,93 x 0,590 x 0,844 x 485,00 = R\$ 179.666,98

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 1.225.000,00 x 0,90 – R\$ 179.666,98 =
R\$ 922.833,02

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

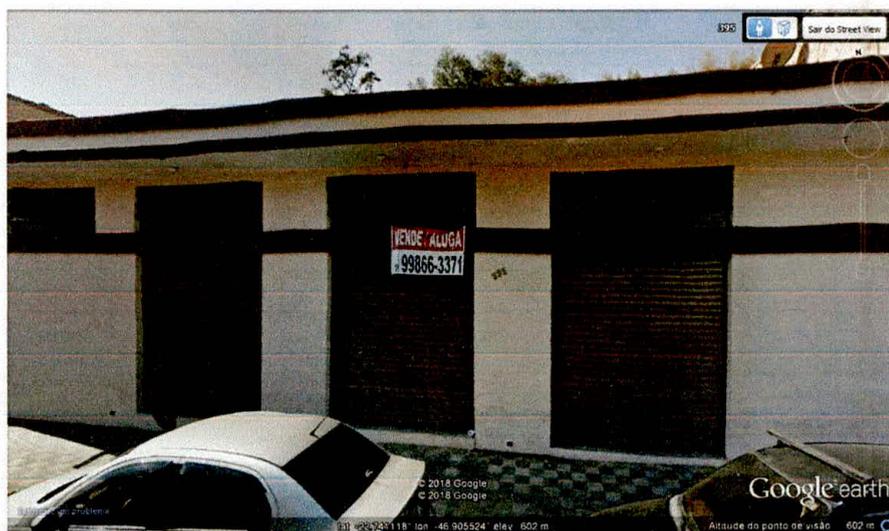
VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$Vu = Vo \div At$

ÁREA TOTAL (At) = 1.080,00 m²

$Vu = R\$ 922.833,02 \div 1.080,00 \text{ m}^2 = R\$ 854,47 /\text{m}^2$

$Vu = R\$ 854,47 /\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 3

MUNICÍPIO: Pedreira – SP

ENDEREÇO: Rua Duque de Caxias n.º 279 - Centro

INFORMANTE: Carval Imóveis - Sr. Fausto

TEL: 19 3852-4440

VALOR DA OFERTA: R\$ 300.000,00

ÁREA: 250,00 m²

BENFEITORIA: Casa com 250,00 m²

CUB Sinduscon Dez /2017: R8-N R\$ 1.334,45

Idade aparente: 60 anos Foc = 0,347

Estado de Conservação (f)

Padrão Econômico Mínimo: 0,781

Área Construída: 250,00 m²

Valor da edificação: R\$ 1.334,45 x 0,781 x 0,347 x 250,00 = R\$ 90.411,32

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 300.000,00 x 0,90 – R\$90.411,32 = R\$ 179.588,68

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$Vu = Vo \div At$

ÁREA TOTAL (At) = 250,00 m²

$Vu = R\$ 179.588,68 \div 250,00 \text{ m}^2 = R\$ 718,35/\text{m}^2$

$Vu = R\$ 718,35 /\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 4

MUNICÍPIO: Pedreira – SP

ENDEREÇO: Rua Duque de Caxias esquina com Leopoldo Alvarenga - Centro

INFORMANTE: Carval Imóveis – Sr. Fausto

TEL: 19 3852-4440

VALOR DA OFERTA: R\$ 420.000,00

ÁREA: 250,00 m²

BENFEITORIA: Casa com 160,00 m²

CUB Sinduscon Dez /2017: R8-N R\$ 1.334,45

Idade aparente: 44 anos Foc = 0,628

Estado de Conservação (d)

Padrão Simples Médio: 1,288

Área Construída: 160,00 m²

Valor da edificação: R\$ 1.334,45 x 1,288 x 0,628 x 160,00 = R\$ 172.702,17

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 420.000,00 x 0,90 – R\$ 172.702,17 =
R\$ 205.297,83

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

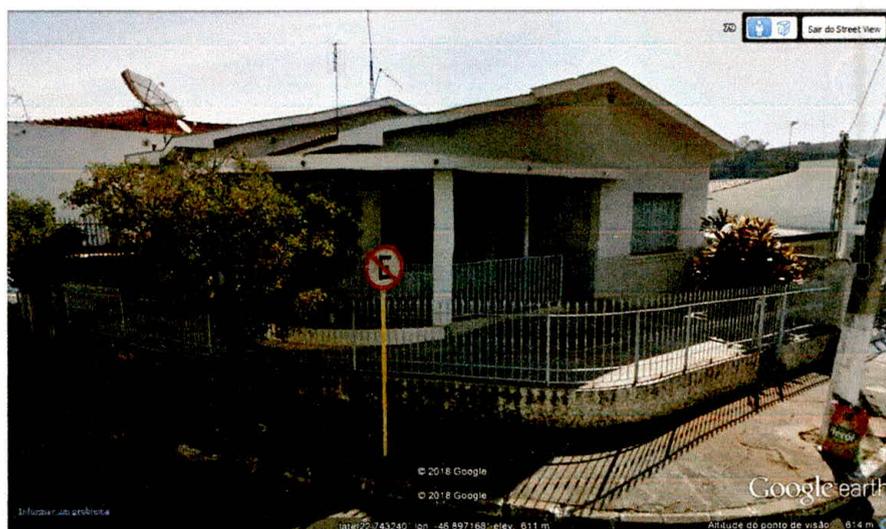
VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$Vu = Vo \div At$

ÁREA TOTAL (At) = 250,00 m²

$Vu = R\$ 205.297,83 \div 250,00 \text{ m}^2 = R\$ 821,19/\text{m}^2$

$Vu = R\$ 821,19/\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 5

MUNICÍPIO: Pedreira – SP

ENDEREÇO: Rua Adalgisa Bonin Peron n.º 32 - Centro

INFORMANTE: Carval Imóveis – Sr. Fausto

VALOR DA OFERTA: R\$ 900.000,00

TERRENO SEM BENFEITORIAS

TEL: 19 3852-4440

ÁREA: 1.046,00 m²

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 900.000,00 x 0,90 = R\$ 810.000,00

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

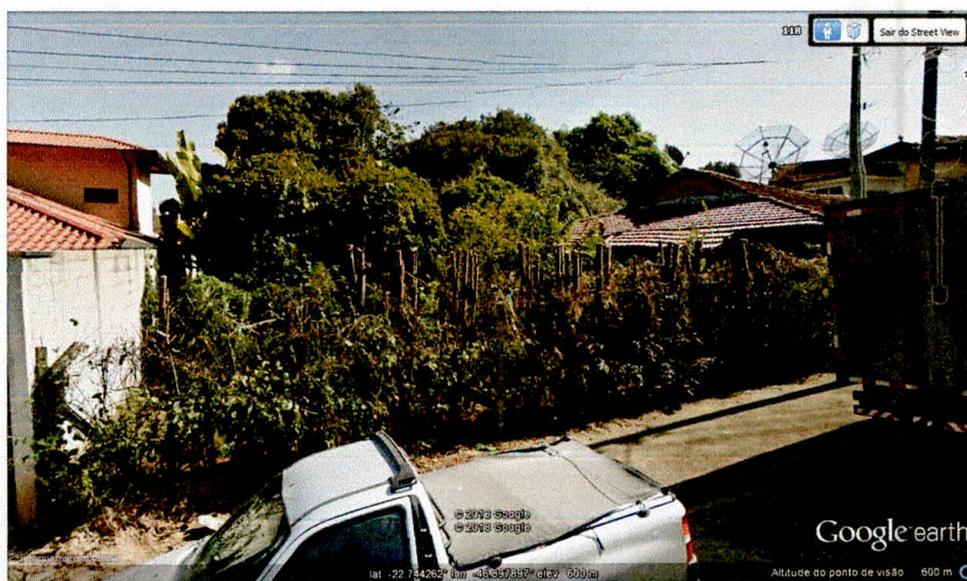
VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$V_u = V_o \div A_t$

ÁREA TOTAL (At) = 1.046,00 m²

$V_u = R\$ 810.000,00 \div 1.046,00 \text{ m}^2 = R\$ 774,37 /\text{m}^2$

$V_u = R\$ 774,37/\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 6

MUNICÍPIO: Pedreira – SP.

ENDEREÇO: Av. Papa João XXIII ao lado do n.º 82 - Centro

INFORMANTE: Imobiliária XV - Sr. Claudemir

TEL: 19 3893-3152

VALOR DA OFERTA: R\$ 350.000,00

ÁREA: 250,00 m²

TERRENO MURADO SEM OUTRAS BENFEITORIAS

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 350.000,00 x 0,90 = R\$ 315.000,00

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

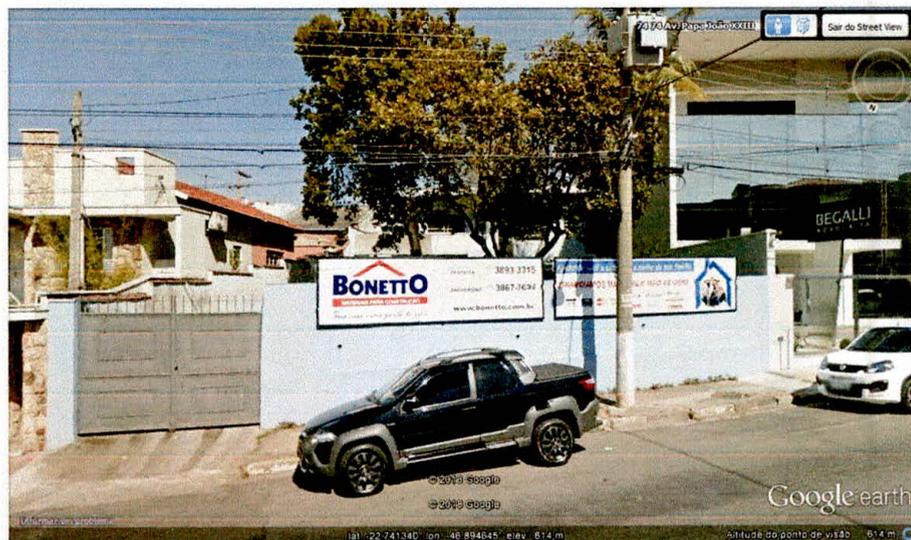
VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$Vu = Vo \div At$

ÁREA TOTAL (At) = 250,00 m²

$Vu = R\$ 315.000,00 \div 250,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.260,00 /\text{m}^2$

$Vu = R\$ 1.260,00/\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 7

MUNICÍPIO: Pedreira – SP.

ENDEREÇO: Av. José Piva ao lado do n.º 121 - Centro

INFORMANTE: Imobiliária XV - Sr. Claudemir

TEL: 19 3893-3152

VALOR DA OFERTA: R\$ 250.000,00

ÁREA: 300,00 m²

TERRENO SEM BENFEITORIAS

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 250.000,00 x 0,90 = R\$ 225.000,00

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

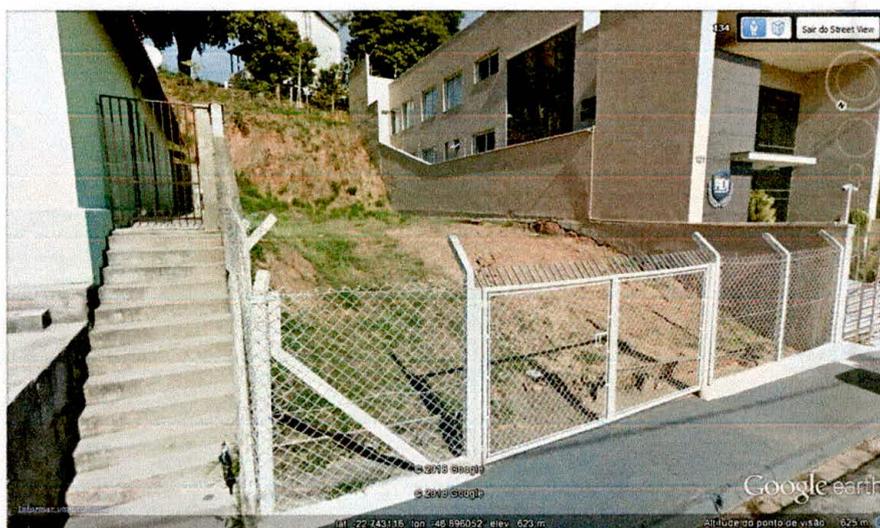
VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$V_u = V_o \div A_t$

ÁREA TOTAL (At) = 300,00 m²

$V_u = R\$ 225.000,00 \div 300,00 \text{ m}^2 = R\$ 750,00 /\text{m}^2$

$V_u = R\$ 750,00/\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 8

MUNICÍPIO: Pedreira – SP.

ENDEREÇO: Av. Papa João XXIII n.º 606 - Centro

INFORMANTE: Imobiliária XV - Sr. Claudemir

TEL: 19 3893-3152

VALOR DA OFERTA: R\$ 600.000,00

ÁREA: 600,00 m²

BENFEITORIA: Casa com 90 m²

CUB Sinduscon Dez /2017: R8-N R\$ 1.334,45

Idade aparente: 54 anos Foc = 0,390

Estado de Conservação (f)

Padrão Econômico Mínimo: 0,781

Área Construída: 90,00 m²

Valor da edificação: R\$ 1.334,45 x 0,390 x 0,781 x 90,00 = R\$ 36.581,41

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 600.000,00 x 0,90- R\$ 36.581,41 = 503.418,59

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

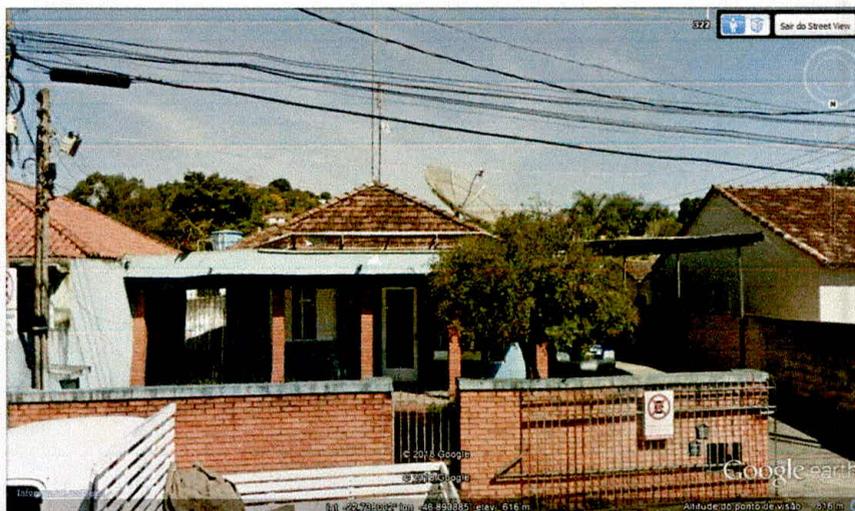
VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$V_u = V_o \div A_t$

ÁREA TOTAL (At) = 600,00 m²

$V_u = R\$ 503.418,59 \div 600,00 \text{ m}^2 = R\$ 839,03 /\text{m}^2$

$V_u = R\$ 839,03/\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 9

MUNICÍPIO: Pedreira – SP

ENDEREÇO: Rua Leopoldo Alvarenga n.º 122 - Centro

INFORMANTE: Carval Imóveis – Sr. Fausto

TEL: 19 3852-4440

VALOR DA OFERTA: R\$ 550.000,00

ÁREA: 250,00 m²

BENFEITORIA: Casa com 160,00 m²

CUB Sinduscon Dez /2017: R8-N = R\$ 1.334,45

Idade aparente: 46 anos Foc = 0,610

Estado de Conservação (d)

Padrão Simples Médio 1,288

Área Construída: 160,00 m²

Valor da edificação: R\$ 1.334,45 x 1,288 x 0,610 x 160,00 = R\$ 167.752,10

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DA OFERTA (Vo) = R\$ 550.000,00 x 0,90 – R\$167.752,10 =
R\$ 327.247,90

FATOR DE FONTE (Ff) = 0,90

VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$Vu = Vo \div At$

ÁREA TOTAL (At) = 250,00 m²

$Vu = R\$ 327.247,90 \div 250,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.309,00 /\text{m}^2$

$Vu = R\$ 1.309,00/\text{m}^2$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 10

MUNICÍPIO: Pedreira – SP.

ENDEREÇO: Rua Padre Alexandrino de Barros n.º 27 - Centro

INFORMANTE: Imobiliária XV - Sr. Claudemir

TEL: 19 3893-3152

VALOR DO NEGÓCIO: R\$ 400.000,00

ÁREA: 110,00 m²

BENFEITORIA: Casa com 170,00m²

CUB Sinduscon Dez /2017: R8-N R\$ 1.334,45

Idade aparente: 15 anos Foc = 0,834

Estado de Conservação (d)

Padrão Simples Média: 1,022

Área Construída: 170,00 m²

Valor da edificação :R\$ 1.334,45 x 0,834 x 1,022 x 170,00 = R\$ 193.430,55

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DO NEGÓCIO (Vn) = R\$ 400.000,00 – R\$ 193.430,55 = 206.569,45

VALOR UNITÁRIO (Vu = R\$/m²)

$V_u = V_o \div A_t$

ÁREA TOTAL (At) = 110,00 m²

$V_u = R\$ 206.569,45 \div 110,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.877,90 /\text{m}^2$

$V_u = R\$ 1.877,90/\text{m}^2$



QUADRO RESUMO

ELEMENTO	PREÇO (R\$/m²)	SITUAÇÃO NA AMOSTRA
1	1.060,67	Contido
2	854,47	Contido
3	718,35	Contido
4	821,19	Contido
5	774,37	Contido
6	1.260,00	Contido
7	750,00	Contido
8	839,03	Contido
9	1.309,00	Contido
10	1.877,90	Discrepante

SOMATÓRIA: R\$ 10.264,98

MÉDIA: R\$ 1.026,49

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES

Limite Inferior (30% abaixo): R\$ 1.334,43

Limite Superior (30% acima): R\$ 718,54

MÉDIA SANEADA = R\$ 931,90/m²

