

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI – SP

PROCESSO : Nº 1001833-07.2015.8.26.0068
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS LTDA. E OUTROS
REQUERIDO : CIRILO PEREIRA DE ARAÚJO

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: Rua Palmira de Souza Barbosa, nº 465, Bairro Parque Primavera, Subdistrito Cidade Ademar, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Junho de 2023

Valor de mercado para venda:

| Tipo | Valor |
|-------------|--|
| 100% | R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) |
| 50% | R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) |

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 492, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 50% de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Palmira de Souza Barbosa, nº 465, Bairro Parque Primavera, Subdistrito Cidade Ademar, 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

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Palmira de Souza Barbosa, nº 465, Bairro Parque Primavera, Subdistrito Cidade Ademar, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 173, Quadra 079, lote 0052-0.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Palmira de Souza Barbosa.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Palmira de Souza Barbosa que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se em declive acentuado e ao nível da Rua Palmira de Souza Barbosa.

7. Características do solo

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

8. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

9. Dimensões do terreno

O imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 278.614 do 11º CRI / SP (fls. 471), possui a seguinte descrição:

“Medindo 5,00m de frente para o Largo da Primavera, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m².”

10. Benfeitorias

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

| | | | |
|----------------------|--|----------|--|
| Classe | Residencial | | |
| Grupo | Casa | | |
| Padrão | Econômico | | |
| Estrutura / Piso | Convencional / Porcelanato e ladrilhos cerâmicos | | |
| Revestimento externo | Argamassa fina | | |
| Revestimento interno | Argamassa fina e azulejos | | |
| Forro / Portas | Laje / Madeira e alumínio | | |
| Compartimentos | Casa 1 | Térreo | Garagem, sala, copa, cozinha e área de serviço |
| | | Superior | 2 (dois) dormitórios e banheiro |
| | Casa 2 | Inferior | Salão, cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço |
| Caixilhos / Janelas | Alumínio / Tipo de correr, basculante e porta-balcão | | |
| Cobertura | Telhas de fibrocimento e laje | | |
| Idade real | 38 (trinta e oito) anos | | |
| Estado da edificação | Necessitando de reparos simples | | |
| Área construída | 86,21m² | | |

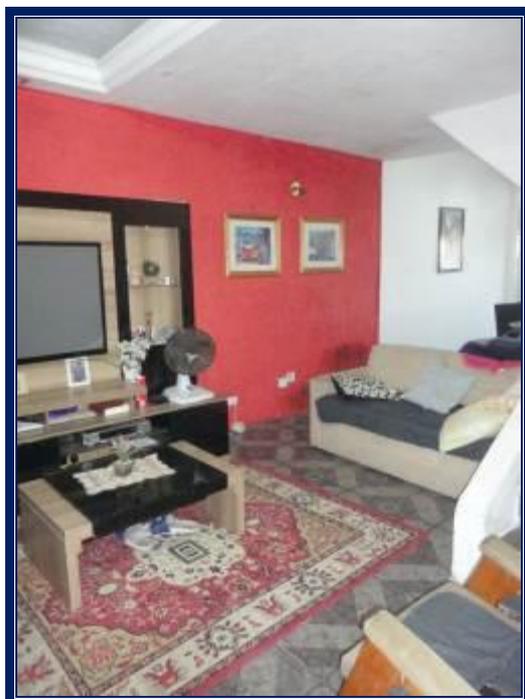
Obs.:

- a)** A área construída da edificação foi resultado da análise da Matrícula nº 278.614 do 11º CRI / SP (fls. 471);
- b)** A idade real da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).

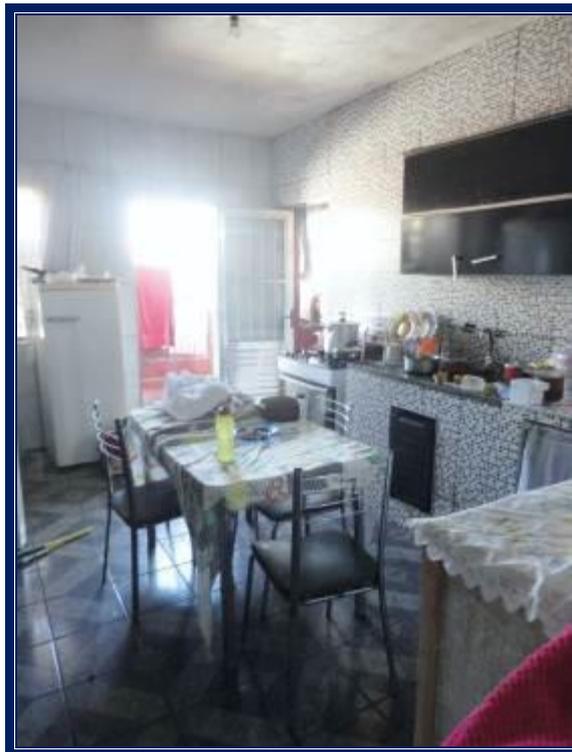
11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



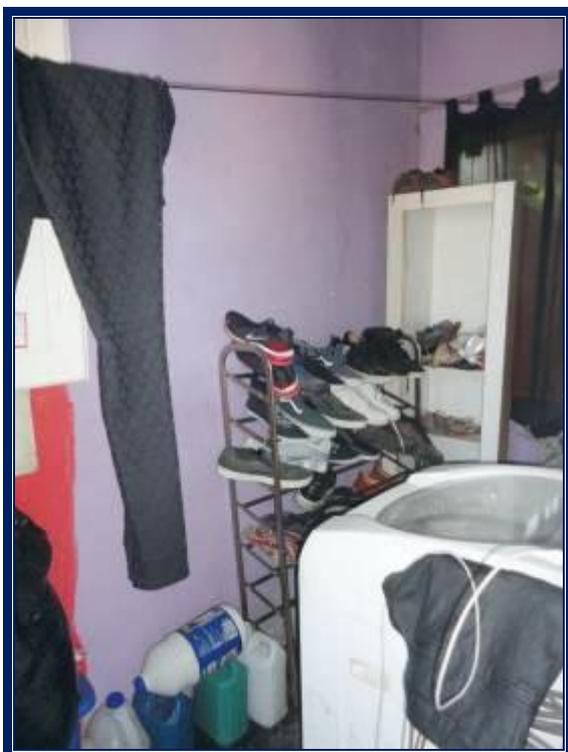
Casa 1 – Térreo: Garagem.



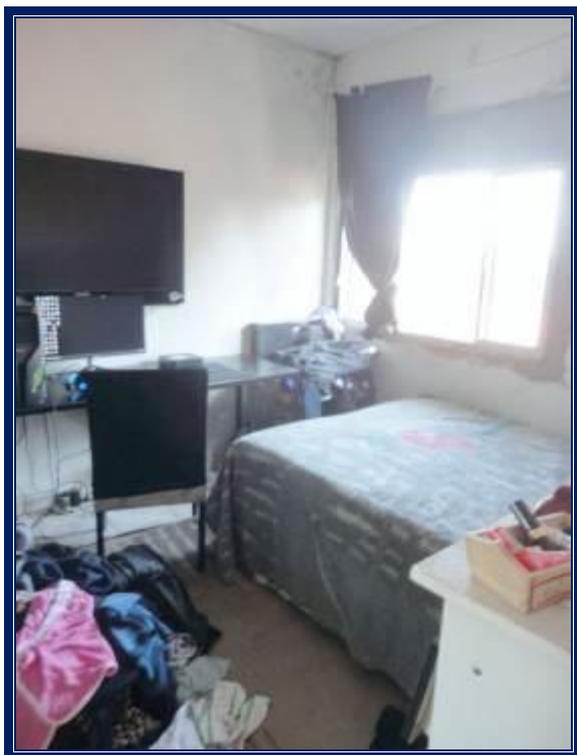
Casa 1 – Térreo: Sala.



Casa 1 – Térreo: Copa e cozinha.



Casa 1 – Térreo: Área de serviço.



Casa 1 – Superior: Dormitórios 1 e 2.



Casa 1 – Superior: Banheiro.



Casa 2 – Inferior: Salão e cozinha.



Casa 2 – Inferior: Dormitório e banheiro.

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

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 II).

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)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_p = 5,00m \quad \text{e} \quad F_r = 10,00m$$

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

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (125,00 / 5,00) = 25,00\text{m}$$

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

Portanto: $C_p = 1,000$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

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

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia plana.

Portanto: $F_t = 1,000$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_c = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 1.933,44 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [1.933,44 \times (0,871 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 125,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 210.503,00$$

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 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de junho de 2023, da seguinte forma:

| | |
|--|--|
| Classe / Grupo / Padrão | Residencial / Casa / Econômico |
| Valor de R ₈ N (junho / 2023) | R\$ 1.950,00 / m ² (estimado) |
| Custo de reprodução (V _u) | R\$ 2.086,50 / m ² (R ₈ N x 1,070) |
| Estado da edificação | Necessitando de reparos simples (e) |
| I _e | 38 (trinta e oito) anos |
| I _r | 70 (setenta) anos |
| F _{oc} | 0,581 |
| A _c | 86,21m ² |

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (2.086,50 \times 0,581 \times 86,21)$$

$$V_b = \text{R\$ } 104.509,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (210.503,00 + 104.509,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 315.012,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 315.000,00$$

(trezentos e quinze mil reais)

4. Valor da parte penhorada do móvel (V_p)

$$V_p = (V_i \times P)$$

$$V_p = (315.000,00 \times 0,50)$$

$$V_p = \text{R\$ } 157.500,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_p = \text{R\$ } 158.000,00$$

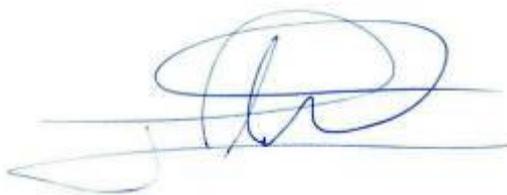
(cento e cinquenta e oito mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 29 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 173.079.0052-0

Local do Imóvel:
R PALMIRA DE SOUZA BARBOSA, 465
PQ PRIMAVERA CEP 04467-160
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PALMIRA DE SOUZA BARBOSA, 465
PQ PRIMAVERA CEP 04467-160

Contribuinte(s):
ELCIO GABRIOLLI

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 125 | Testada (m): | 5,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 125 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 87 | Padrão da construção: | 1-B |
| Área ocupada pela construção (m²): | 44 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1985 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 917,00 |
| - da construção: | 1.362,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 114.625,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 30.809,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 145.434,00 |



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

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

2. Fator localização (F_{tr})

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

3. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

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

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

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

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

6. Fator topografia (F_t)

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

7. Fator consistência do terreno (F_c)

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

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

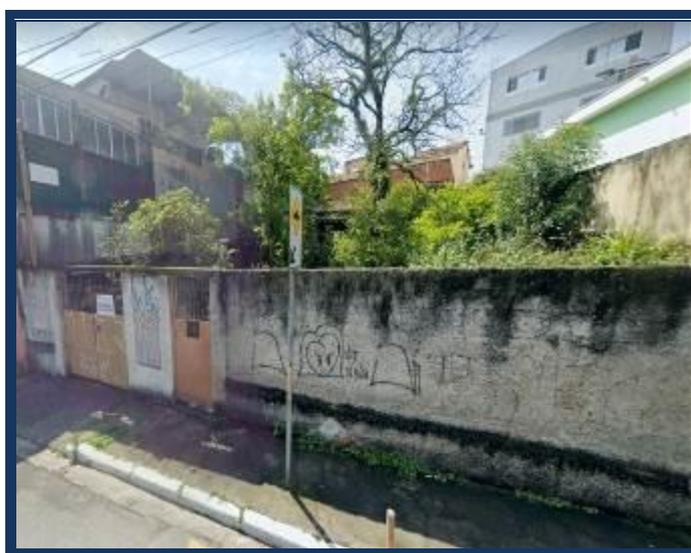
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

| Situação paradigma | |
|--|----------------------|
| Zona de características homogêneas | Grupo I – 2ª Zona |
| Frente de referência (F_r) | 10,00m |
| Profundidade mínima (P_{mi}) | 25,00m |
| Profundidade máxima (P_{ma}) | 40,00m |
| Expoente do Fator frente (f) | 0,20 |
| Expoente do Fator profundidade (p) | 0,50 |
| Fator frentes múltiplas | Não se aplica |
| Topografia | Plana |
| Consistência do solo | Seco |
| Número de fatores utilizados (n) | 6 |
| Área do terreno avaliando | 125,00m ² |
| Índice fiscal | 917,00 |
| Data-base | Junho de 2023 |

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Scheid Imóveis VI. Mascote – Sr. Francisco |
| | Tel.: (11) 5564-4044 |
| 02. Data | Junho de 2023 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Itapeúna, nº 5 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 120, Quadra 222 e IF 1.109,00 |
| 05. Área / Dimensões | 352,00m ² / 15,00m de frente |
| 06. Topografia | Plana |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Construção sem valor comercial |
| 09. Valor de venda | R\$ 650.000,00 |

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 352,00 \} \times (0,827 + 1,138 + 0,922 + 1,032 + 1,000 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.527,78 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

| | |
|---------------------------------------|---|
| 01. Fonte de informação | Top Casa Imóveis – Sr. Salvador |
| | Tel.: (11) 2507-5553 |
| 02. Data | Junho de 2023 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Itapecerica da Serra, nº 93 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 120, Quadra 226 e IF 1.192,00 |
| 05. Área / Dimensões | 432,00m ² / 36,00m de frente |
| 06. Topografia | Plana |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Construção sem valor comercial |
| 09. Valor de venda | R\$ 980.000,00 |

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(980.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 432,00 \} \times (0,769 + 1,168 + 0,871 + 1,414 + 1,000 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.495,04 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

| | |
|---------------------------------------|---|
| 01. Fonte de informação | Renascente Imóveis – Sr. Emerson |
| | Tel.: (11) 5685-1000 |
| 02. Data | Junho de 2023 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Joaquim Severino, ao lado do nº 281 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 120, Quadra 074 e IF 1.274,00 |
| 05. Área / Dimensões | 256,00m ² / 7,00m de frente |
| 06. Topografia | Declive entre 10% e 20% |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Construção sem valor comercial |
| 09. Valor de venda | R\$ 470.000,00 |

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(470.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 236,00 \} \times (0,720 + 1,094 + 1,074 + 1,000 + 1,250 + 1 - 6 + 1) \}$$

$V_{u3} = R\$ 1.879,91 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Renascente Imóveis – Sr. Emerson |
| | Tel.: (11) 5685-1000 |
| 02. Data | Junho de 2023 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Clineu Braga de Magalhães, nº 112 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 120, Quadra 153 e IF 1.292,00 |
| 05. Área / Dimensões | 240,00m ² / 10,00m x 24,00m |
| 06. Topografia | Declive entre 10% e 20% |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Construção sem valor comercial |
| 09. Valor de venda | R\$ 510.000,00 |

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(510.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 240,00 \} \times (0,710 + 1,085 + 1,000 + 1,021 + 1,250 + 1 - 6 + 1) \}$$

$V_{u4} = R\$ 2.037,53 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Renascente Imóveis – Sr. Emerson |
| | Tel.: (11) 5685-1000 |
| 02. Data | Junho de 2023 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Otávio Carlos da Silva, nº 103 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 120, Quadra 047 e IF 1.331,00 |
| 05. Área / Dimensões | 220,00m ² / 8,00m de frente |
| 06. Topografia | Plana |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Construção sem valor comercial |
| 09. Valor de venda | R\$ 600.000,00 |

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(600.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 220,00 \} \times (0,689 + 1,073 + 1,046 + 1,000 + 1,000 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.982,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Renascente Imóveis – Sr. Emerson |
| | Tel.: (11) 5685-1000 |
| 02. Data | Junho de 2023 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Doutor Nestor Sampaio Penteado, nº 157 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 172, Quadra 131 e IF 1.248,00 |
| 05. Área / Dimensões | 500,00m ² / 10,00m x 50,00m |
| 06. Topografia | Declive entre 10% e 20% |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Construção sem valor comercial |
| 09. Valor de venda | R\$ 780.000,00 |

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

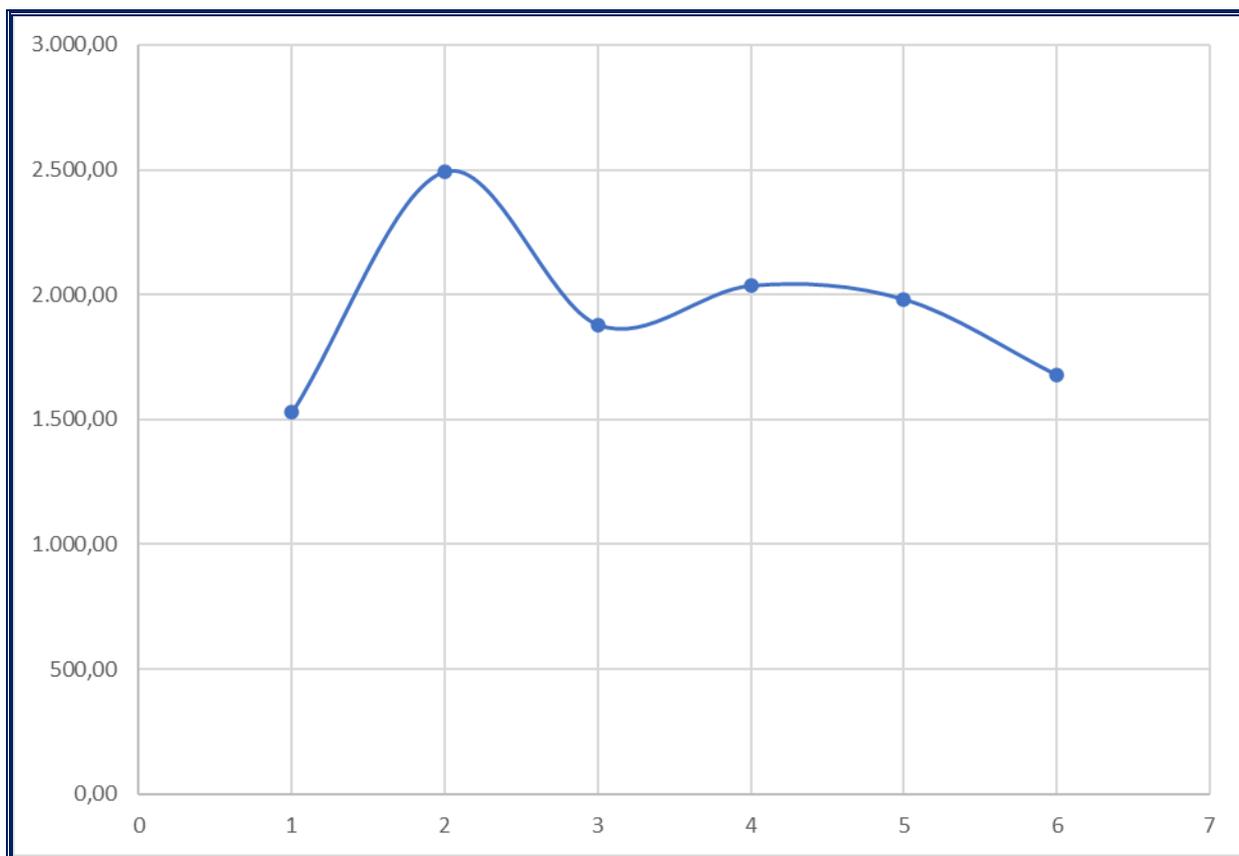
$$V_{u6} = \{ \{ [(780.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 500,00 \} \times (0,735 + 1,189 + 1,000 + 1,021 + 1,250 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.678,10 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | V _i | F _r | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _f | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-----------------|
| 01 | 650.000,00 | 0,90 | 0,00 | 352,00 | 0,827 | 1,138 | 0,922 | 1,032 | 1,000 | 1,000 | 6 | 1.527,78 |
| 02 | 980.000,00 | 0,90 | 0,00 | 432,00 | 0,769 | 1,168 | 0,871 | 1,414 | 1,000 | 1,000 | 6 | 2.495,04 |
| 03 | 470.000,00 | 0,90 | 0,00 | 256,00 | 0,720 | 1,094 | 1,074 | 1,000 | 1,250 | 1,000 | 6 | 1.879,91 |
| 04 | 510.000,00 | 0,90 | 0,00 | 240,00 | 0,710 | 1,085 | 1,000 | 1,021 | 1,250 | 1,000 | 6 | 2.037,53 |
| 05 | 600.000,00 | 0,90 | 0,00 | 220,00 | 0,689 | 1,073 | 1,046 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6 | 1.982,28 |
| 06 | 780.000,00 | 0,90 | 0,00 | 500,00 | 0,735 | 1,189 | 1,000 | 1,021 | 1,250 | 1,000 | 6 | 1.678,10 |



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

| V_u | R\$ / m² |
|-----------------------|----------------------------|
| V_{u1} | 1.527,78 |
| V_{u2} | 2.495,04 |
| V_{u3} | 1.879,91 |
| V_{u4} | 2.037,53 |
| V_{u5} | 1.982,28 |
| V_{u6} | 1.678,10 |
| Soma | 11.600,63 |
| Média | 1.933,44 |
| - 30% | 1.353,41 |
| + 30% | 2.513,47 |

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.933,44 / \text{m}^2$$