

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****Ref.: PROCESSO Nº 0004715-83.2018.8.26.0704****CONTROLE: 2014/001903****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PERDAS E DANOS****REQUERENTE: MASSIMO DI MARCO****REQUERIDO: PRISCILLA ADRIANA PEREIRA MANNA**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PERDAS E DANOS, requerida por MASSIMO DI MARCO, em face de PRISCILLA ADRIANA PEREIRA MANNA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1. Informações Básicas
 - 3.2. Mapa Fiscal
 - 3.3. Zoneamento
 - 3.4. Melhoramentos Públicos
 - 3.5. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 4.1. Terreno
 - 4.2. Benfeitorias
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamento nº 53, no 5º andar, com 1 vaga, no Edifício Royal Bird, situado à Rua Domingos Lopes da Silva, nº 79, esquina com Rua Domingos de Rocha, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 275.000,00, para o mês de janeiro de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 66, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 73), objeto da presente ação, a saber:

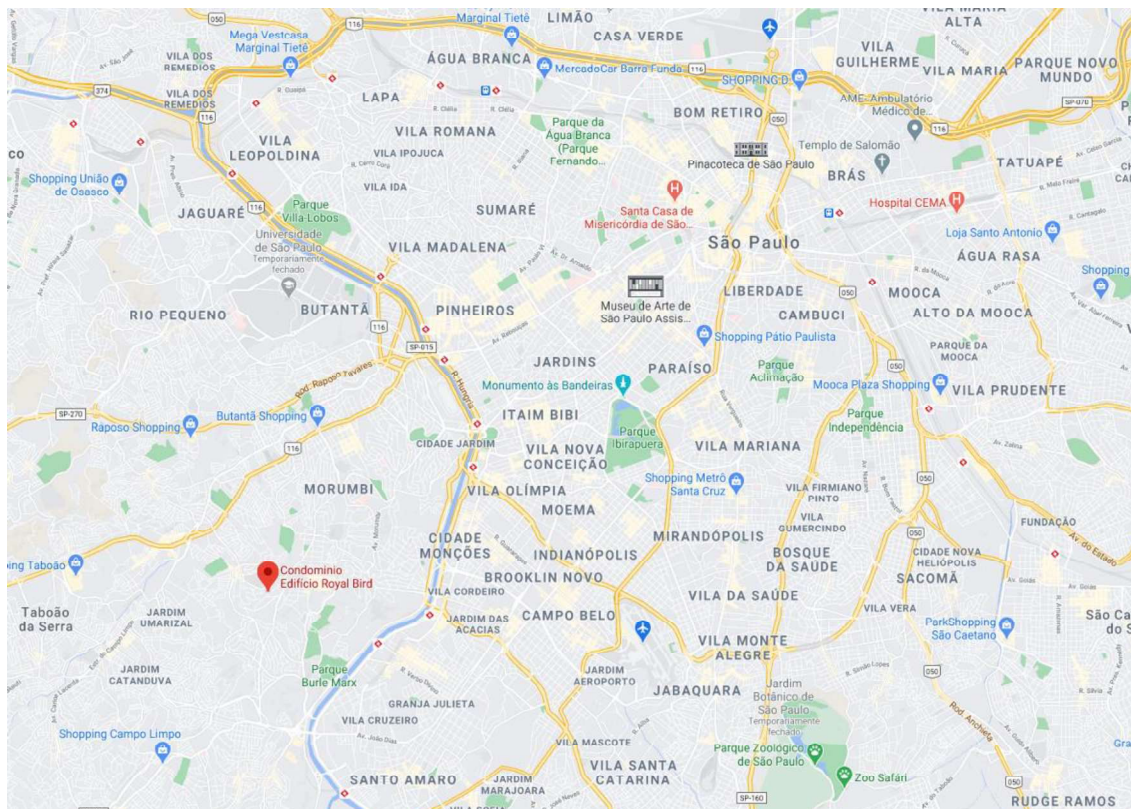
Apartamento nº 53, no 5º andar, com 1 vaga, no Ed. Royal Bird, situado à Rua Domingos Lopes da Silva, nº 79, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo -SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Domingos Lopes da Silva, nº 79, esquina com Rua Domingos de Rocha
Número da matrícula:	nº 136.863 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	171.183.0045-3
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Prof. Hilário Veiga de Carvalho, Rua Dankmar Adler e Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros
Bairro:	Butantã, 13º Subdistrito – Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 171.

Quadra: 183.

Índice Fiscal: R\$ 1.797,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 17km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais de padrão médio a superior, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, Avenida Giovanni Gronchi, Avenida Professor Francisco Morato, o Cemitério do Morumbi, o Parque Chácara Jockey e o Shopping Portal do Morumbi.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		X
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Royal Bird apresenta frente de 11,49m para a Rua Domingos Lopes da Silva e frente para a Rua Domingos de Rocha, encerrando a área total de 850,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos, além de gradil metálico e muretas na divisa com os passeios públicos.

4.2. Benfeitorias

O Ed. Royal Bird apresenta 24 anos e é constituído por um único bloco, com 18 andares de apartamentos, mais térreo e 02 níveis de subsolo, com 03 apartamentos por andar, totalizando 54 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	18 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 SUBSOLOS	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	24 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Domingos Lopes da Silva. O controle de acesso se dá na portaria e por meio de interfone com os apartamentos.

A edificação está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pessoas, com piso revestido por pedra Miracema e canteiros ajardinados. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa e pastilhas cerâmicas.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o **imóvel avaliando – apto. nº 53, do 5º andar do Edifício Royal Bird.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: churrasqueira, salão de

festas, piscina, sala de ginástica e sauna seca. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone de comunicação com os apartamentos.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Royal Bird, apresenta piso revestido por porcelanato, paredes com pintura à látex sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio com vidro.

De acordo com a vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

Obs.: com acesso à varanda.

DORMITÓRIO

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- janelas de alumínio com vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula nº 136.863**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Apartamento nº 53	
Área privativa	= 44,300 m²;
Áreas comuns	= 30,567 m²;
Área garagem (1 vaga)	= 22,800 m²;
Área Total	= 97,667 m²;
Fração ideal de terreno	= 1,8981%.

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE

ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: médio, com elevador, coef. médio, $P_c = 1,926R_8N$
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: *entre regular e necessitando reparos simples*

(d), com depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsolescimento: $Foc = 0,772$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO ROYAL BIRD e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do EDIFÍCIO ROYAL BIRD, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com

o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **janeiro de 2021**, o valor unitário de **R\$ 6.225,00/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 44,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.225,00/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 275.767,50$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 275.000,00

(DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

JANEIRO/2021

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 27 de janeiro de 2021.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício Royal Bird, situado à Rua Domingos Lopes da Silva, nº 79, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.

**Foto 01****Foto 02**

Fotos 03 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Royal Bird.

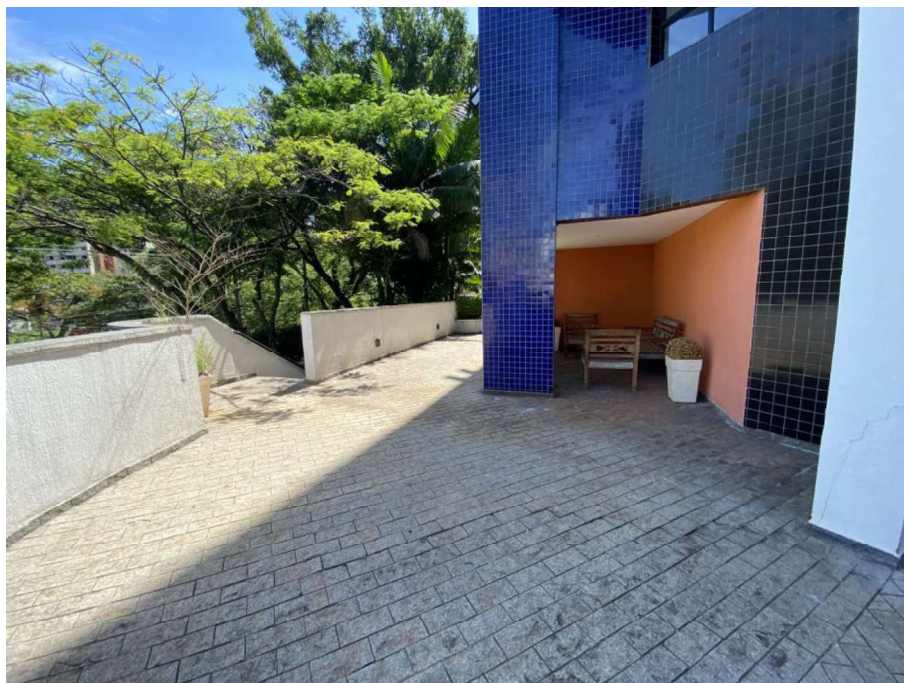


Foto 03

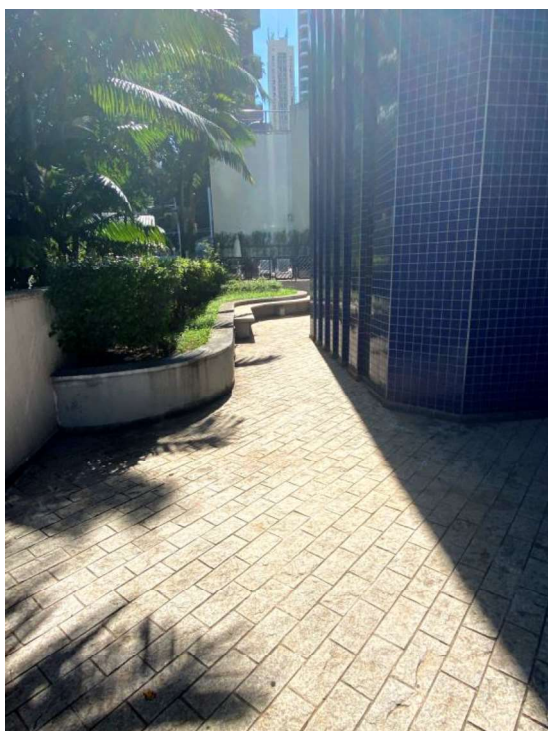


Foto 04



Foto 05

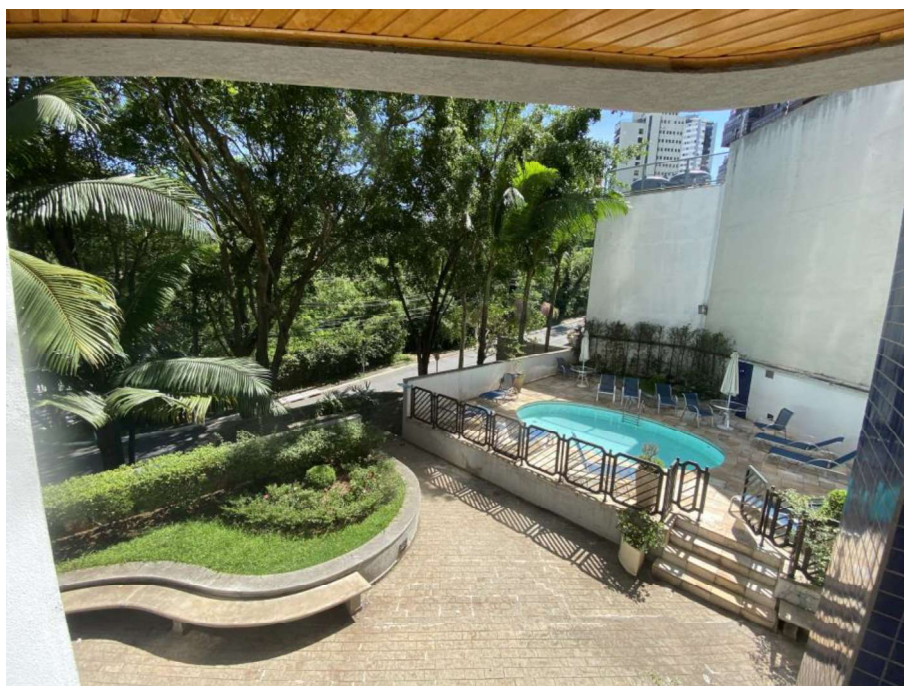


Foto 06



Foto 07

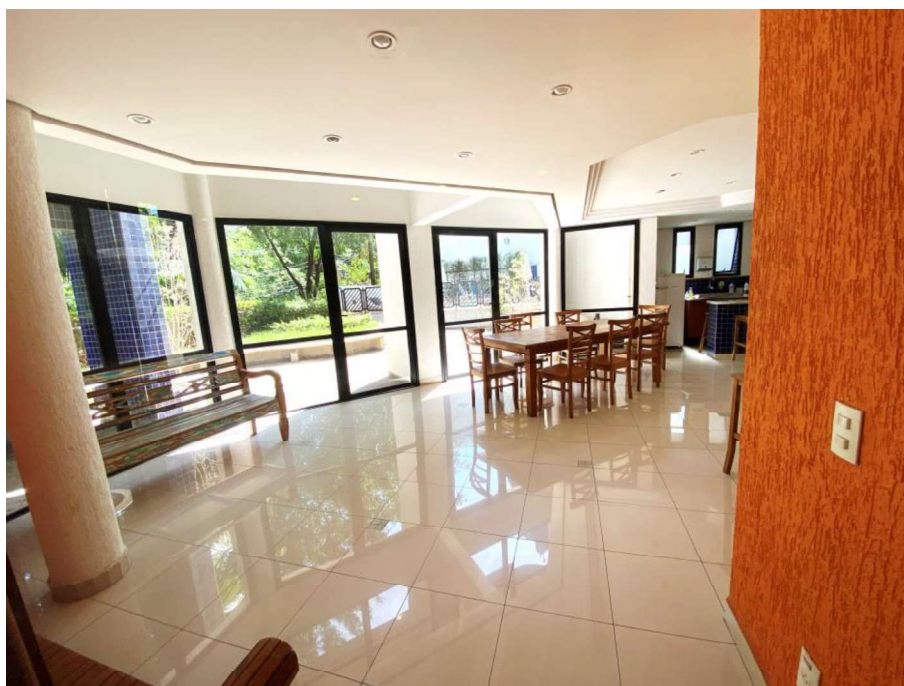


Foto 08

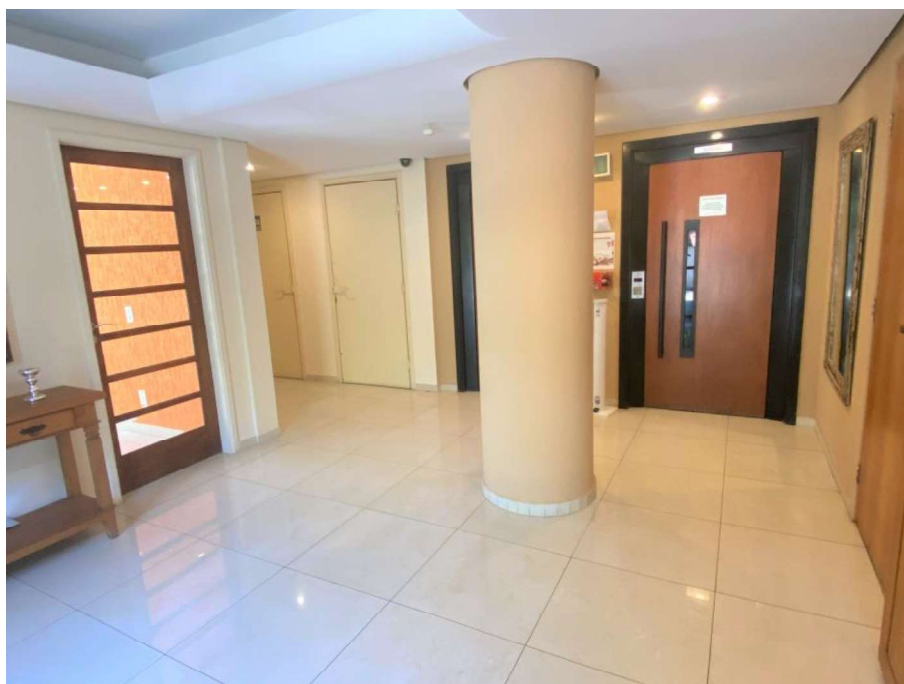


Foto 09

Fotos 10 a 14. Vistas gerais do apartamento nº 53, do 5º andar do Edifício Royal Bird, imóvel objeto da avaliação.

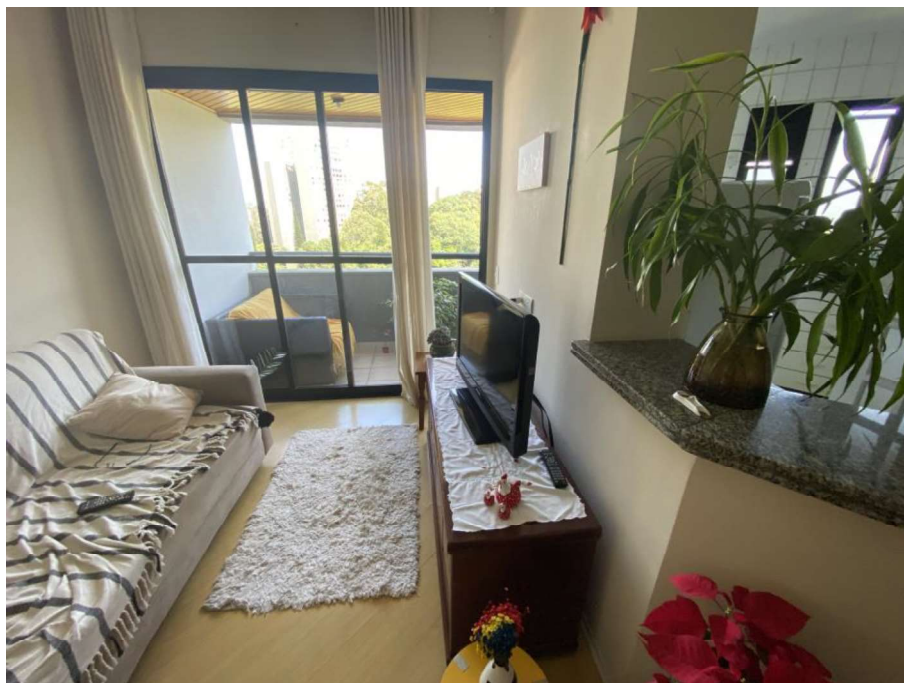


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

Fotos 15 e 16. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Royal Bird.



Foto 15



Foto 16

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA DOMINGOS LOPES DA SILVA, Nº 79, APTO. 53, VILA SUZANA, NO 13º SUBDISTRITO DO BUTANTA, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, o valor unitário das benfeitorias foi estimado com a utilização do CUB e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [V_{uc} \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + V_{ut} \times (F_l - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

- Fl = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;
- Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;
- Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;
- Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;
- Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;
- 0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Domingos Lopes da Silva, nº 79, esquina com Rua Domingos da Rocha, apartamento nº 53, no 5º andar do Edifício Royal Bird, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP
- Índice Fiscal: R\$ 1.797,00, para 2021
- Padrão construtivo: apartamento médio, com elevador, Pc = 1,926R₈N
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)
- Idade aparente: 20 anos
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,772
- Área privativa: 44,30m²
- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Royal Bird, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga no Edifício Royal Bird

Área Privativa: 42 m²

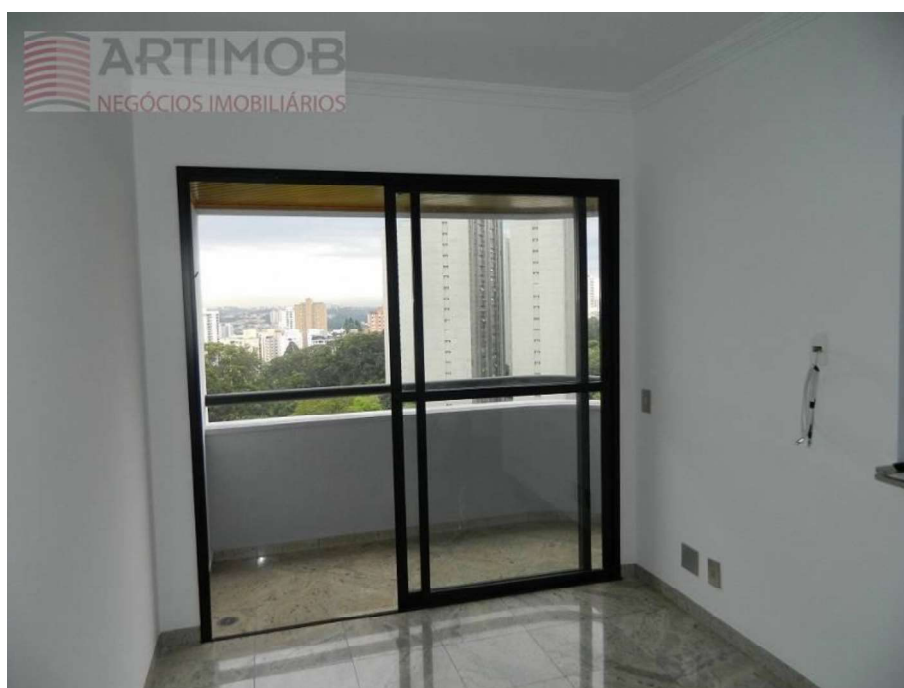
Valor Ofertado para Venda: R\$ 265.000,00, à vista

Informante: Artmobi Negócios Imobiliários (11) 98828-9279 – Mauro Henrique

Origem: local

Data: janeiro/2021

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.678,57/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga no Edifício Royal Bird

Área Privativa: 42 m²

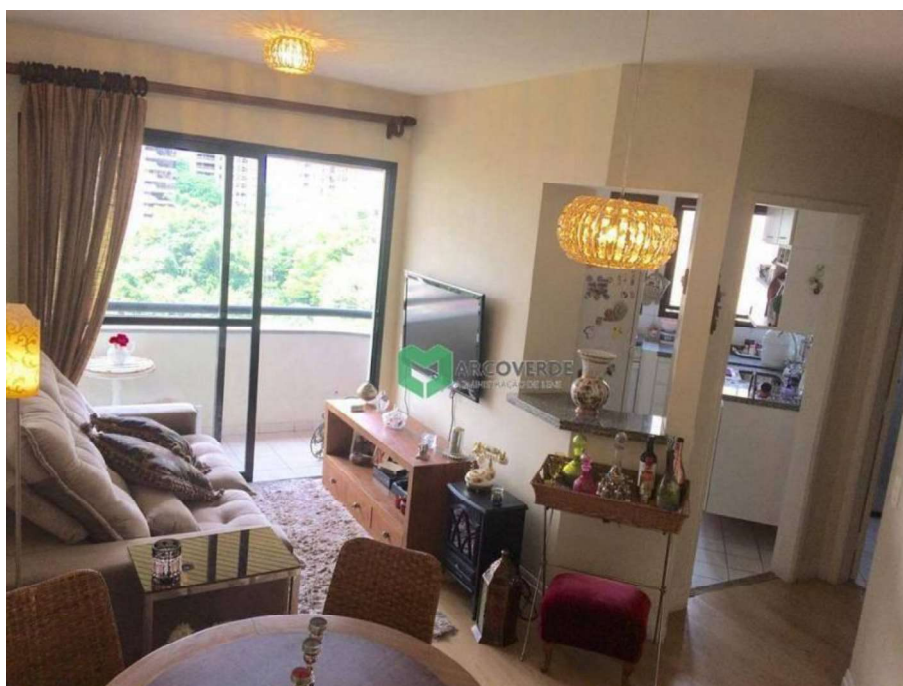
Valor Ofertado para Venda: R\$ 298.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Viver Morumbi – Ana (11) 98828-4101

Origem: local

Data: janeiro/2021

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.385,71/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga no Edifício Royal Bird

Área Privativa: 45 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 300.000,00, à vista

Informante: Bonafide Imóveis (11) 97544-6419 - Zito

Origem: local

Data: janeiro/2021

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.000,00/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga no Edifício Royal Bird

Área Privativa: 42 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 290.000,00, à vista

Informante: 7G7 Negócios Imobiliários (11) 96287-0707 – Roberta

Origem: local

Data: janeiro/2021

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.214,29/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga no Edifício Royal Bird

Área Privativa: 42 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 330.000,00, à vista

Informante: Imóveis Lux (11) 98520-8587 – Augusto

Origem: local

Data: janeiro/2021

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.071,43/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga no Edifício Royal Bird

Área Privativa: 42 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 280.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Viver Morumbi – Ana (11) 98828-4101

Origem: local

Data: janeiro/2021

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.000,00/m²



Cálculo do Valor Unitário						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada	
Avaliando		44,30				
1	265.000,00	42,00	0,9	5.678,57	1	5.678,57
2	298.000,00	42,00	0,9	6.385,71	1	6.385,71
3	300.000,00	45,00	0,9	6.000,00	1	6.000,00
4	290.000,00	42,00	0,9	6.214,29	1	6.214,29
5	330.000,00	42,00	0,9	7.071,43	1	7.071,43
6	280.000,00	42,00	0,9	6.000,00	1	6.000,00
Média				6.225,00		
Desvio padrão				477,96		
CV				7,7%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.357,50
lim. superior: +30% =	R\$ 8.092,50
Média Saneada =	R\$ 6.225,00
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.357,50
lim. superior: +30% =	R\$ 8.092,50
Desvio Padrão: s =	477,96
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	287,98
Lim Min =	R\$ 5.937,02
Lim. Max =	R\$ 6.512,98
Coef. de Variação =	7,7%
Coef. Student: t =	1,476

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.678,57/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 6.385,71/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 6.000,00/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 6.214,29/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 7.071,43/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 6.000,00/m²

Média = R\$ 6.225,00/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 8.092,50/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.357,50/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 6.225,00/m²**

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 477,96/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 477,96/\text{m}^2 / \text{R\$ } 6.225,00/\text{m}^2 = 7,7\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 477,96/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 287,98/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 6.225,00/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 287,98/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **janeiro/2021** e pagamento à vista, será de **6.225,00/m²**.