

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 0002256-74.2019.8.26.0704****CONTROLE: 2018/000541****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LIMINAR****REQUERENTE: RAFAEL DIAS PEREIRA****REQUERIDO: RODRIGO GOMES DE OLIVERIA JÚNIOR**

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 - LIMINAR, requerida por RAFAEL DIAS PEREIRA, em face de RODRIGO GOMES DE OLIVERIA JÚNIOR O, 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. 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 42, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco 5, com 01 vaga, no Condomínio Malibú, situado à Rua Osmar Antonioli, nº 145, Nova Mirim, Praia Grande-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 113.000,00, para o mês de NOVEMBRO de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 119/120, 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. 126), objeto da presente ação, a saber:

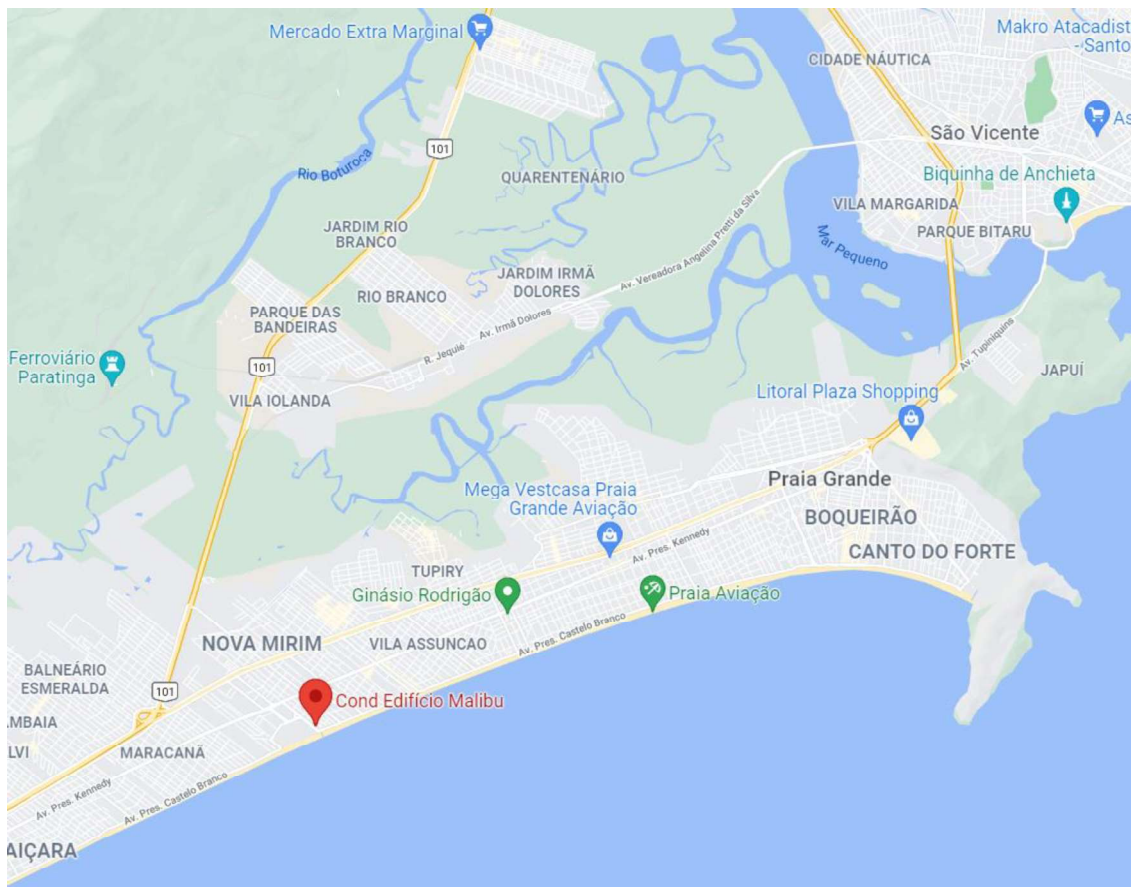
Apartamento nº 42, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco 5, com 01 vaga, no Condomínio Malibú, situado à Rua Osmar Antonioli, nº 145, Nova Mirim, Praia Grande-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Osmar Antonioli, nºs 85, 97, 109, 121, 133, 145, 157, 169, 181, 193, 205 e 217
Número da matrícula:	nº 82.214 do Registro de Imóveis de Praia Grande
Número do contribuinte:	2.06.06.002.002.5042-6
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Nove de Julho, Rua 1º de Janeiro e Avenida Presidente Castelo Branco
Bairro:	Nova Mirim
Município:	Praia Grande
Estado:	São Paulo



3.2. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Predominantemente Residencial – ZPR2, nos termos da Lei Complementar nº 499/07, de 26 de dezembro de 2007.

3.3. 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	

3.4. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região central da cidade, distando cerca de 1,5 km da Prefeitura do Município da Estância Balneária de Praia Grande. O local apresenta características de uso residencial com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de edifícios residenciais e construções para uso comercial e de prestação de serviços nas principais avenidas. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Pres. Castelo Branco, Av. Pres. Kennedy, Avenida Expressa Sul, o Terminal

Rodoviário, a praia Mirim, o Batalhão 6ºGI PM do Corpo de Bombeiros e o Hospital Casa de Saúde Praia Grande.

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		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	

O terreno no qual foi implantado o Condomínio Malibú apresenta frente de aproximadamente 180,00m para a Rua Osmar Antonioli, posicionado na esquina com a Rua Nove de Julho. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de muretas e gradil metálico na divisa com o passeio público da R. Osmar Antonioli, por onde se dá o acesso.



4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	11 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	04 ANDARES	
GARAGEM	01 NÍVEL DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	32 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SIMPLES	

O Condomínio Malibú apresenta 32 anos e é constituído por 11 blocos em edificação única, com 03 andares de apartamentos do tipo kitnet, inclusive o térreo, totalizando 345 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Osmar Antonioli. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação esta implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por concreto e cerâmica. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pastilhas cerâmicas.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 01 nível de garagem no subsolo, sendo 01 vaga por apartamento, inclusive para o **imóvel avaliando – apto. nº 42 do 4º pavimento do Bloco 5 – que possui 01 vaga de garagem.**

Como itens de lazer o condomínio oferece: churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, academia e *playground*. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

O hall social, no pavimento térreo do Bloco 5, apresenta piso revestido por granilite, paredes e teto com pintura sobre massa e porta de alumínio.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 246/247.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

Segundo dados coletados, os apartamentos-tipo do condomínio são do tipo kitinet, com sala e dormitório conjugados, cozinha e banheiro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 82.214**, do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP, o **apartamento 42**, do 4º pavimento do **BLOCO 5**, integrante do **CONDOMÍNIO MALIBÚ**, apresenta as seguintes áreas:

Área útil	= 32,00 m²;
Áreas comum (c/ 01 vaga)	= 16,0743 m²;
Área Total	= 48,0743 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,28191%.

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: simples, sem elevador, coef. médio, $P_c = 3,533 R_8N$
- Idade aparente: 30 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento: $Foc = 0,660$

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 CONDOMÍNIO MALIBÚ 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 CONDOMÍNIO MALIBÚ, 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 simples, 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 **novembro de 2021**, o valor unitário de **R\$ 3.539,32/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:

$$V = 32,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.539,32/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 113.258,18$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 113.000,00

(CENTO E TREZE MIL REAIS)

NOVEMBRO/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: 05

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 um 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 14 (quatorze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 24 de novembro 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 Condomínio Malibú, situado à Rua Osmar Antonioli, nºs 85 a 217, Nova Mirim, Praia Grande– SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 10. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Malibú.

**Foto 03**



Foto 04



Foto 05



Foto 06

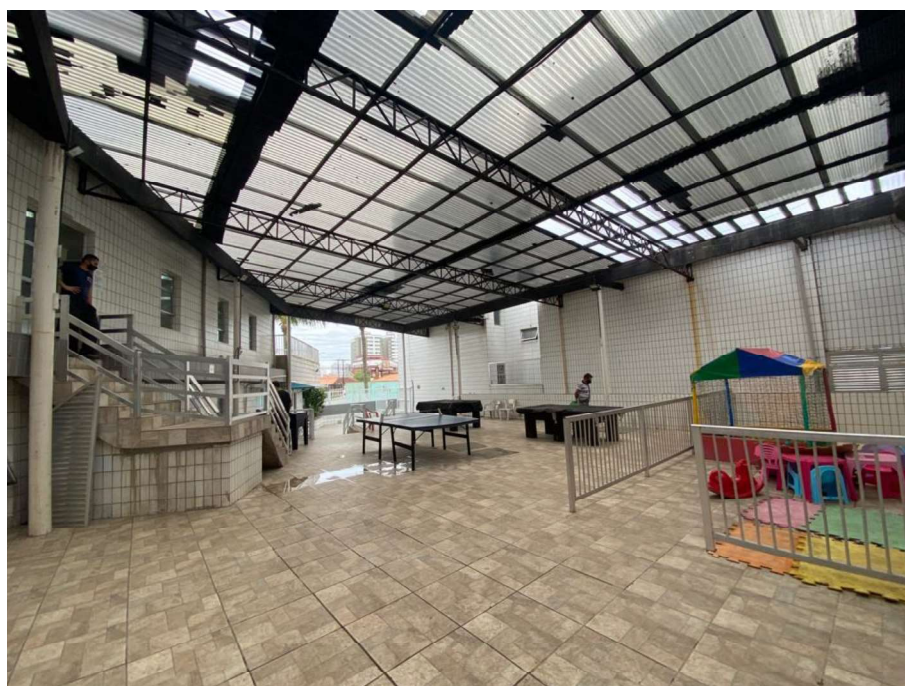
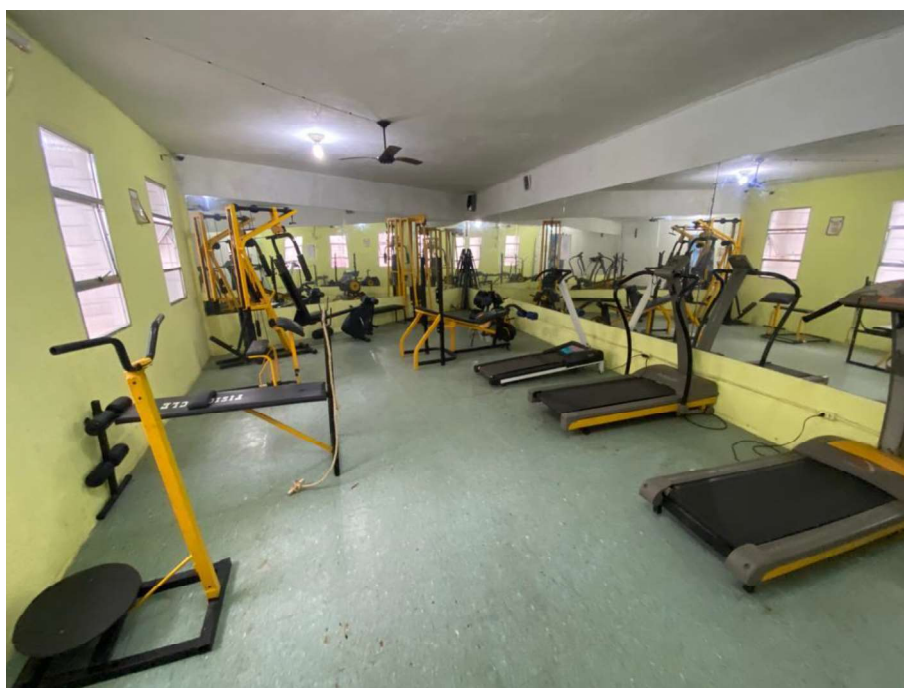


Foto 07

**Foto 08****Foto 09**

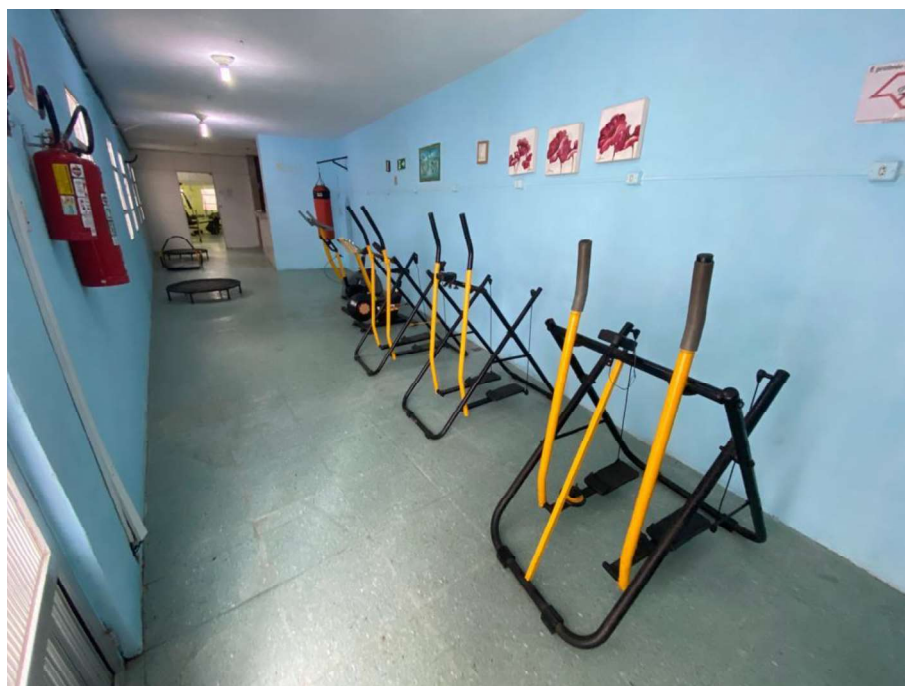


Foto 10

Foto 11. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Malibu.



Foto 11

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA OSMAR ANTONIOLLI, Nº 145, APTO. 42 – BL. 5, NOVA MIRIM, PRAIA GRANDE – 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 obsoletismo 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 - 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (FI) – 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.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

$$Q = (Vo / A) \times 0,9 + [Vuc \times (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut \times (FI - 1)], \text{ onde:}$$

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

FI = 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 Osmar Antonioli, nº 145, apto. 42, no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco 5, no Condomínio Malibú, Nova Mirim, Praia Grande – SP
- Padrão construtivo: apartamento simples, coef. médio, sem elevador, Pc = 3,533 R₈N
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)
- Idade aparente: 30 anos
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,660
- Área privativa: 32,00m²
- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Malibú, 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 tipo quitinete com 01 vaga de garagem no Cond. Malibú

Área Privativa: 32,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 128.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Plaza Imóveis – Vinicius (13) 98834-5969

Origem: local

Data: novembro/2021

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.600,00/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento tipo quitinete com 01 vaga de garagem no Cond. Malibú

Área Privativa: 32,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 130.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Ribeiro & Prado – Fernando (13) 97406-4644

Origem: local

Data: novembro/2021

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.656,25/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento tipo quitinete com 01 vaga de garagem no Cond. Malibú

Área Privativa: 32,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 130.000,00, à vista

Informante: Costa Real Imóveis – Willian (13) 99730-7361

Origem: local

Data: novembro/2021

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.656,25/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento tipo quitinete com 01 vaga de garagem no Cond. Malibú

Área Privativa: 33,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 125.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Alo Imóveis Praia Grande – Aleksander (13) 3329-5385

Origem: local

Data: novembro/2021

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.409,09/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento tipo quitinete com 01 vaga de garagem no Cond. Malibú

Área Privativa: 32,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 120.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Plaza Imóveis - Vinicius (13) 98834-5969

Origem: local

Data: novembro/2021

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.375,00/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Amostra Saneada	
Avaliando		32,00				
1	128.000,00	32,00	0,9	3.600,00	1	3.600,00
2	130.000,00	32,00	0,9	3.656,25	1	3.656,25
3	130.000,00	32,00	0,9	3.656,25	1	3.656,25
4	125.000,00	33,00	0,9	3.409,09	1	3.409,09
5	120.000,00	32,00	0,9	3.375,00	1	3.375,00
Média				3.539,32		
Desvio padrão				136,92		
CV				3,9%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.477,52
lim. superior: +30% =	R\$ 4.601,11
Média Saneada =	R\$ 3.539,32
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.477,52
lim. superior: +30% =	R\$ 4.601,11
Desvio Padrão: s =	136,92
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	93,88
Lim Min =	R\$ 3.445,44
Lim. Max =	R\$ 3.633,20
Coef. de Variação =	3,9%
Coef. Student: t =	1,533

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.600,00/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.656,25/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.656,25/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 3.409,09/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 3.375,00/m²

Média = R\$ 3.539,32/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.601,11/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.477,52/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.539,32/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 136,92/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 136,92/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.539,32/\text{m}^2 = 3,9\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 136,92/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 93,88/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.539,32/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 93,88/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **novembro/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.539,32/m²**.