

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1104144-72.2018.8.26.0100

CONTROLE: 2018/001883

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SPECIAL RESIDENCE & FLAT

REQUERIDO: ZORAIDE IZABEL MONTEIRO E JOSÉ MONTEIRO

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: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SPECIAL RESIDENCE & FLAT, em face de ZORAIDE IZABEL MONTEIRO E JOSÉ MONTEIRO, 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

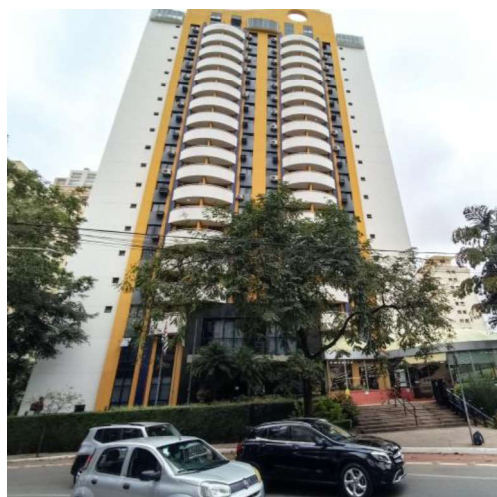
O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: **apartamento nº 1.706, localizado no 7º pavimento, com 01 vaga, no Edifício The Special Residence & Flat, situado à Rua Tuim, nº 18, Moema, no 24º Subdistrito de Indianópolis, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 365.000,00, para o mês de NOVEMBRO de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 284, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 244), objeto da presente ação, a saber:

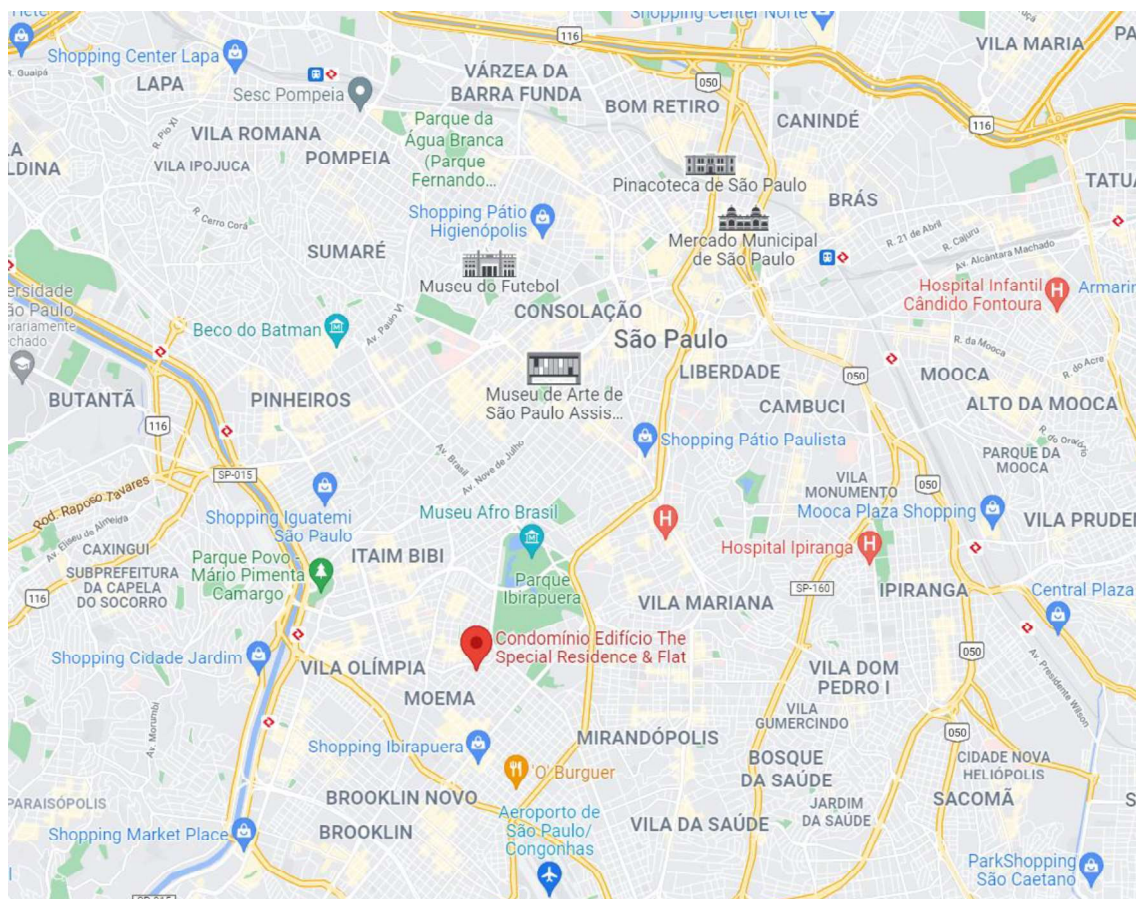
Apartamento nº 1.706, localizado no 7º pavimento do Edifício The Special Residence and Flat, com 01 vaga, situado à Rua Tuim, nº 18, Moema, no 24º Subdistrito de Indianópolis, São Paulo/SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Tuim, nº 18
Número da matrícula:	nº 145.628 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	041.061.0338-9
Vias públicas que complementam a quadra:	Avenida Juriti, Avenida Hélio Pellegrino, Rua Diogo Jacome e Avenida Sabiá
Bairro:	Moema, 24º Subdistrito de Indianópolis
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: 041.

Quadra: 061.

Índice Fiscal: R\$ 5.000,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, 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	

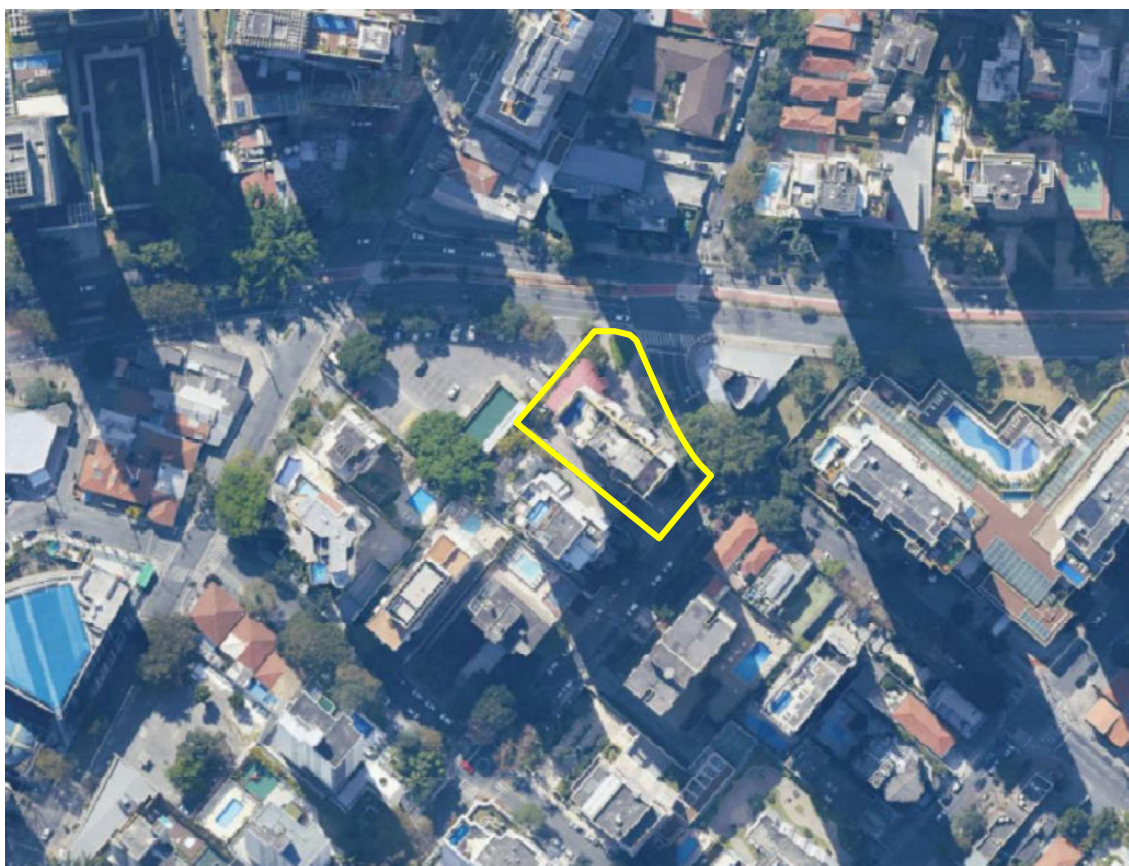
3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sul da capital, distando cerca de 8 km 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 alto, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Hélio Pellegrino, Av. República do Líbano, a Av. Ibirapuera, Av. Santo Amaro, o Parque Ibirapuera, o Hospital e Maternidade São Luiz, o Clube Atlético Monte Líbano e a Estação Moema do Metrô.

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 The Special Residence & Flat situa-se nas esquinas formadas pela Av. Hélio Pellegrino, Av. Juriti e Rua Tuim, para esta última apresenta frente de 22,62m, encerrando a área total de 1.569,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos e sem limites físicos nas demais divisas com os passeios públicos.

4.2. Benfeitorias

O Edifício The Special Residence & Flat apresenta 21 anos e é constituído por bloco único com 17 andares de apartamentos, mais térreo e 02 subsolos de garagem, com 10 apartamentos por andar, totalizando 168 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	17 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	21 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

O acesso para veículos ocorre através de portão metálico posicionado recuado da calçada da Rua Tuim, enquanto que o acesso de pedestres ao interior do condomínio ocorre através de portas de vidro e alumínio. O controle de acesso se dá na portaria localizada no hall do térreo.

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 pedestres, com piso revestido por concreto e granito 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 1.706 do 7º pavimento do Edifício The Special Residence & Flat.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: espaço *gourmet*, piscina, salão de festas, lavanderia coletiva, bicicletário, academia e sauna seca. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 03 elevadores, sendo 02 sociais e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício The Special Residence & Flat, apresenta piso revestido por mármore e granito, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação é do tipo *studio* e apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA / DORMITÓRIO

- piso revestido com carpete;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- janela e porta de correr de alumínio e vidro.

Obs.: com acesso à varanda.

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por massa e pintura.

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira.

COPA / COZINHA

- piso revestido com cerâmica e com carpete;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos ou pintadas à látex, sobre massa corrida;
- porta de acesso de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 145.628**, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 1.706**, do 7º pavimento do **EDIFÍCIO THE SPECIAL RESIDENCE & FLAT**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 35,000 m²;
Áreas comuns (c/ 1 vaga)	= 33,846 m²;
Área Total	= 68,846 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,595238%.

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: superior, com elevador, coef. médio, $P_c = 6,827 R_8N$
- Idade aparente: 15 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando 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: $Foc = 0,820$

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 THE SPECIAL RESIDENCE & FLAT 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 EDIFÍCIO THE SPECIAL RESIDENCE & FLAT, 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 superior, 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\$ 10.439,49/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 do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 35,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.439,49/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 365.382,20$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 365.000,00

(TREZENTOS E SESENTA E CINCO 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 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, 09 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 a 03. Vistas gerais do Edifício The Special Residence & Flat, situado à Rua Tuim, nº 18, Moema, no 24º Subdistrito de Indianópolis, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Fotos 04 a 18. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício The Special Residence & Flat.



Foto 04

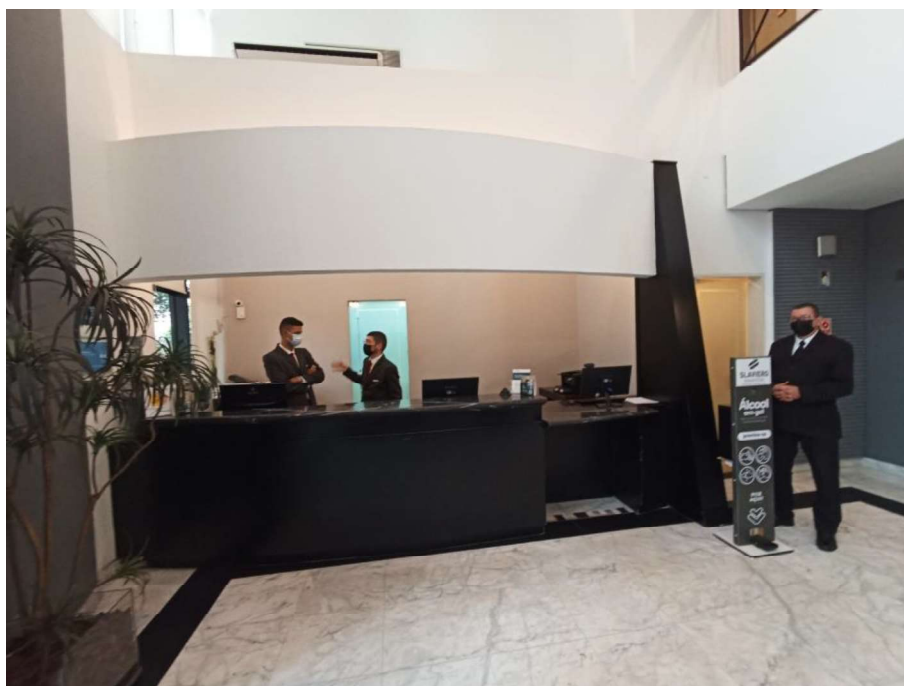


Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

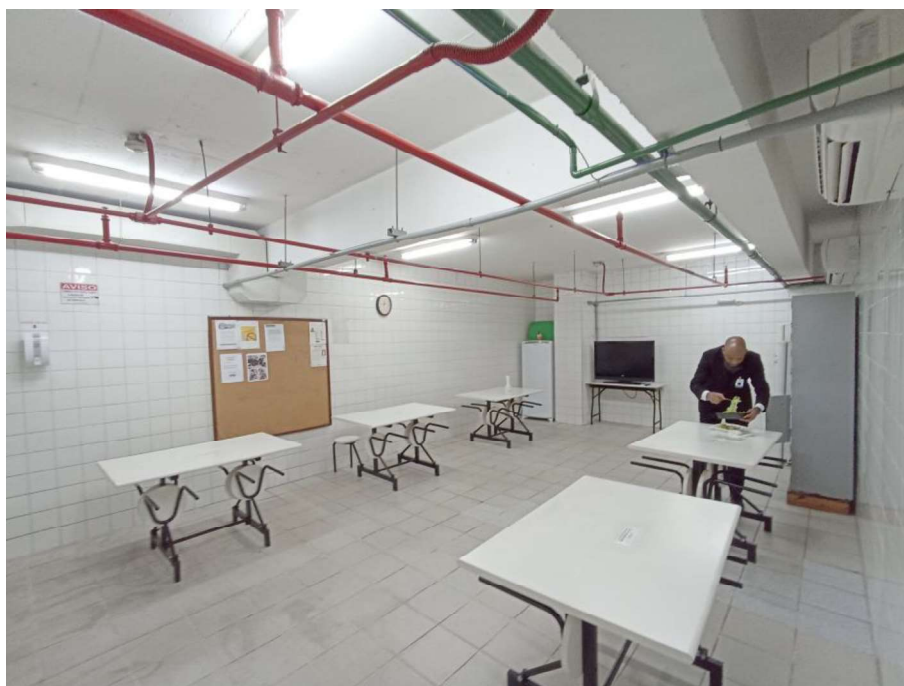


Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12

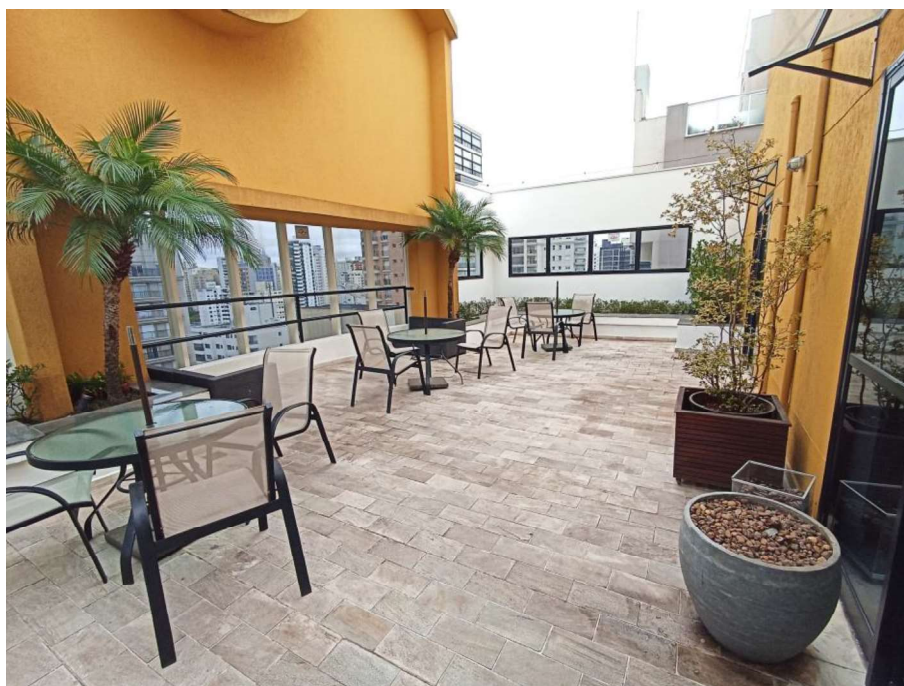


Foto 13



Foto 14

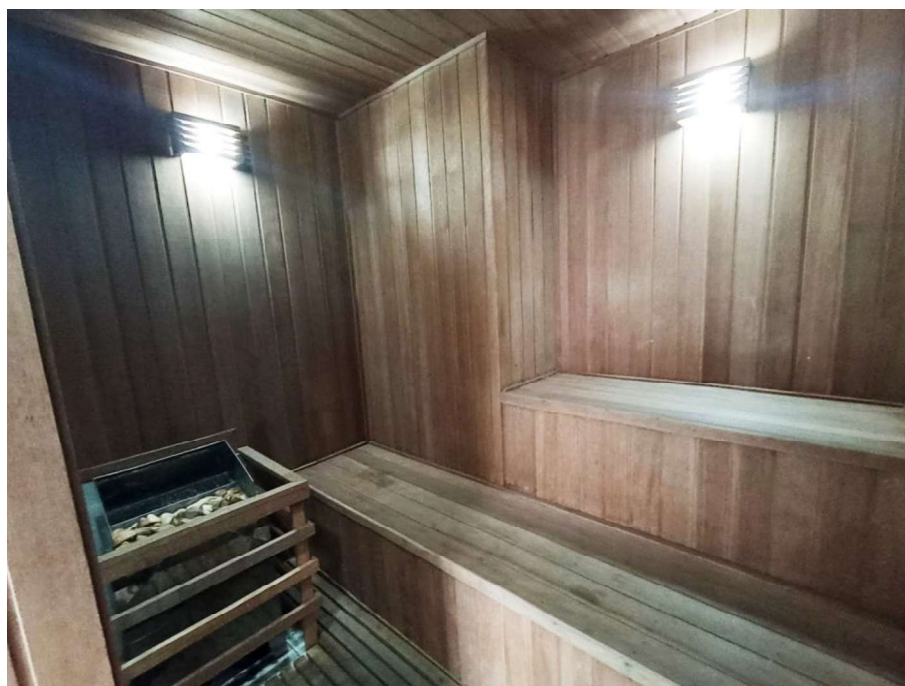


Foto 15



Foto 16



Foto 17

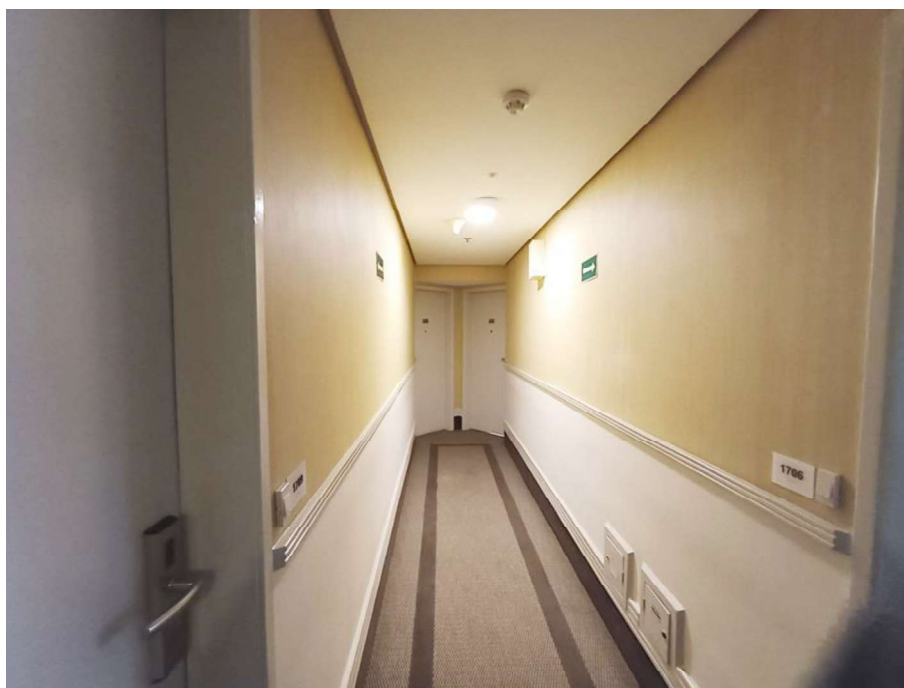


Foto 18

Fotos 19 a 24. Vistas gerais do apartamento nº 1.706, do 7º pavimento do Edifício The Special Residence & Flat, imóvel objeto da avaliação.



Foto 19



Foto 20

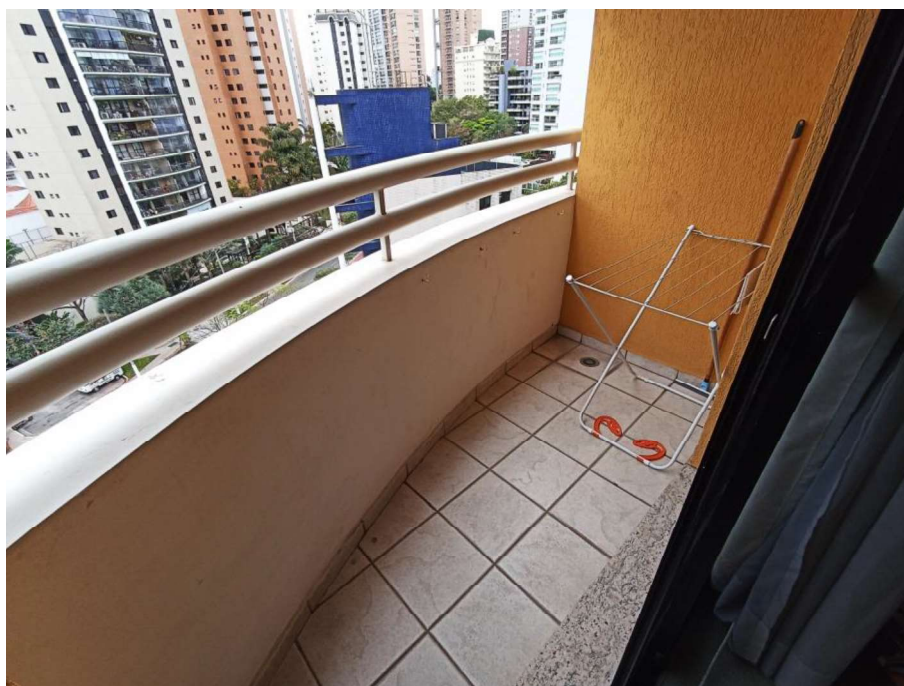


Foto 21



Foto 22

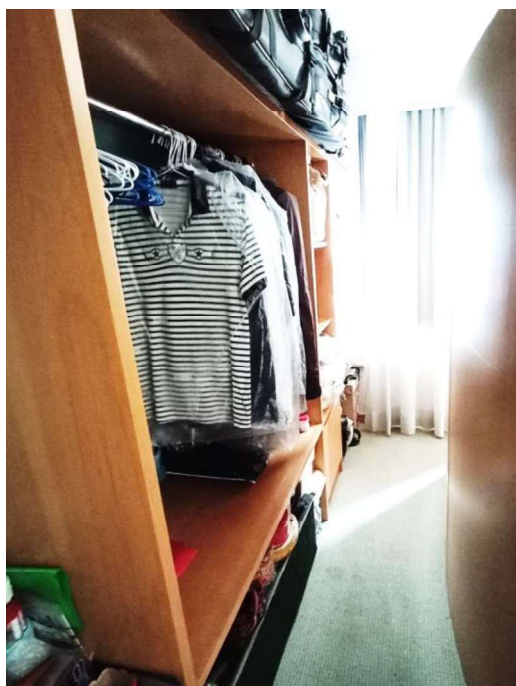


Foto 23



Foto 24

Fotos 25 a 27. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício The Special Residence & Flat.



Foto 25

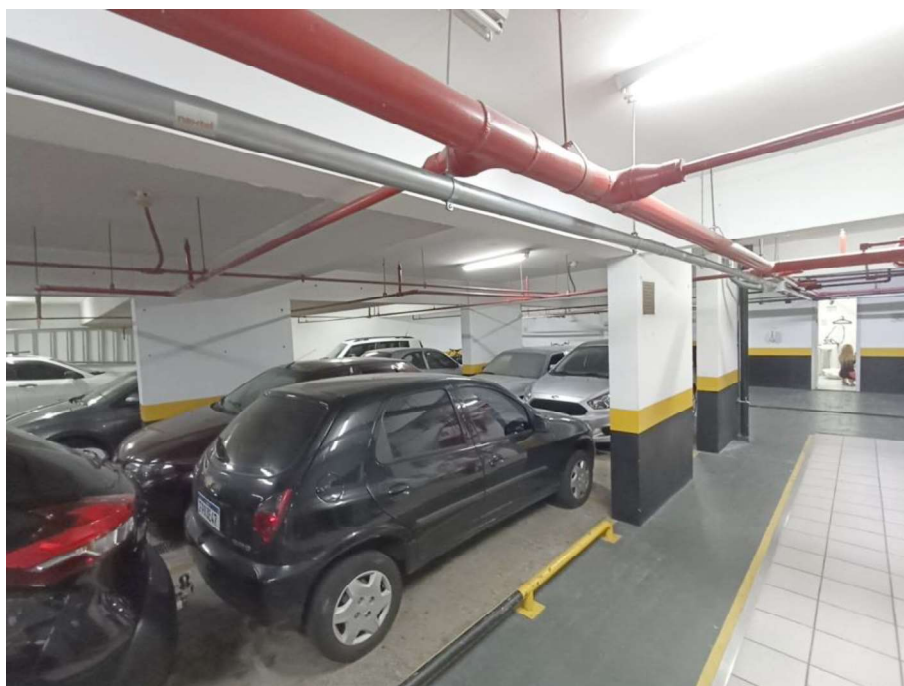
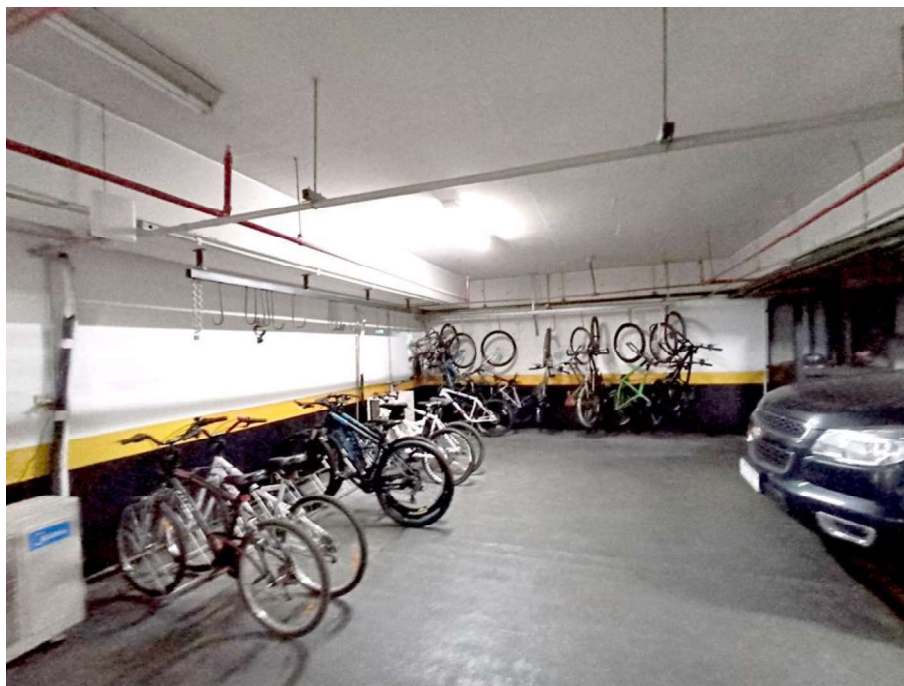


Foto 26

**Foto 27**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA TUIM, Nº 18, APTO. 1706, MOEMA, 24º SUBDISTRITO – INDIANÓPOLIS, 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 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 (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.

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 dos Imóveis Avaliando

- Endereço: Rua Tuim, nº 18, Condomínio Edifício The Special Residence & Flat, Moema, no 24º Subdistrito de Indianópolis, São Paulo-SP
- Apartamento nº 1.706, no 7º pavimento
- Índice Fiscal: 5.000,00, para o exercício fiscal de 2021
- Padrão construtivo: superior, com elevador, coef. médio, Pc = 6,827 R₈N
- Idade aparente: 15 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,820
- Área privativa: 35,00m²
- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício The Special Residence & Flat, 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 de garagem.

Área Privativa: 35,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 424.000,00, à vista

Informante: R2 Flats Negócios Imobiliários – Ivan Sargaço (11) 99162-7856

Origem: local

Data: novembro/2021

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.902,86/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

Área Privativa: 35,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 410.000,00, à vista

Informante: R2 Flats Negócios Imobiliários – Ivan Sargaço (11) 99162-7856

Origem: local

Data: novembro/2021

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.542,86/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento tipo *Studio*, com 01 vaga de garagem.

Área Privativa: 33,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 377.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Rarus Flats Jardins – Aurora Alves (11) 99668-4609

Origem: local

Data: novembro/2021

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.281,82/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento tipo *Studio*, com 01 vaga de garagem.

Área Privativa: 38,00 m²

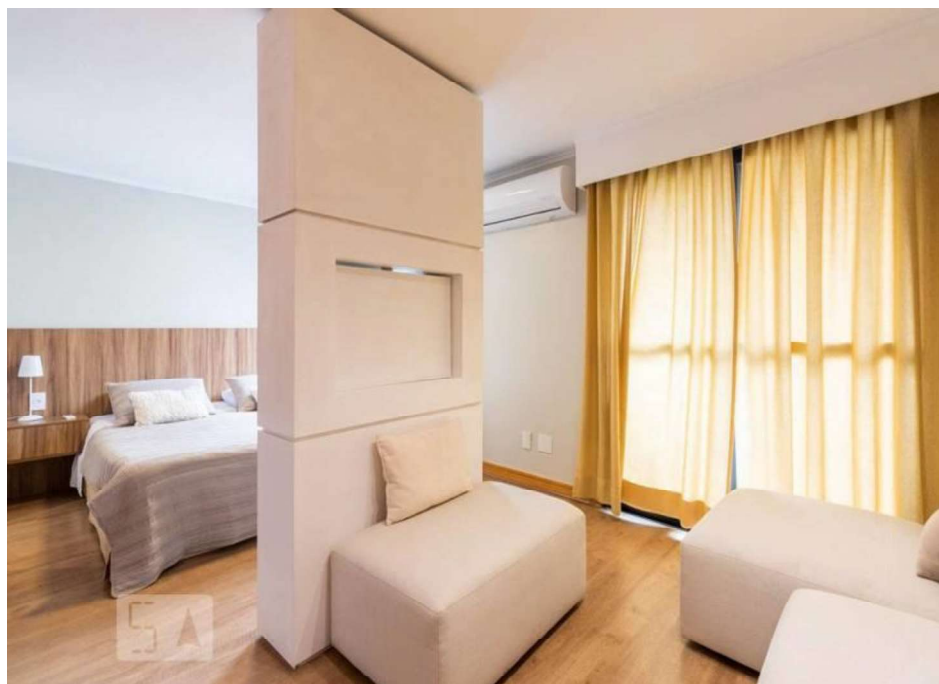
Valor Ofertado para Venda: R\$ 430.000,00, à vista

Informante: Plataforma Imobiliária Digital Quinto Andar - Léo

Origem: local

Data: novembro/2021

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.184,21/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

Área Privativa: 35,00 m²

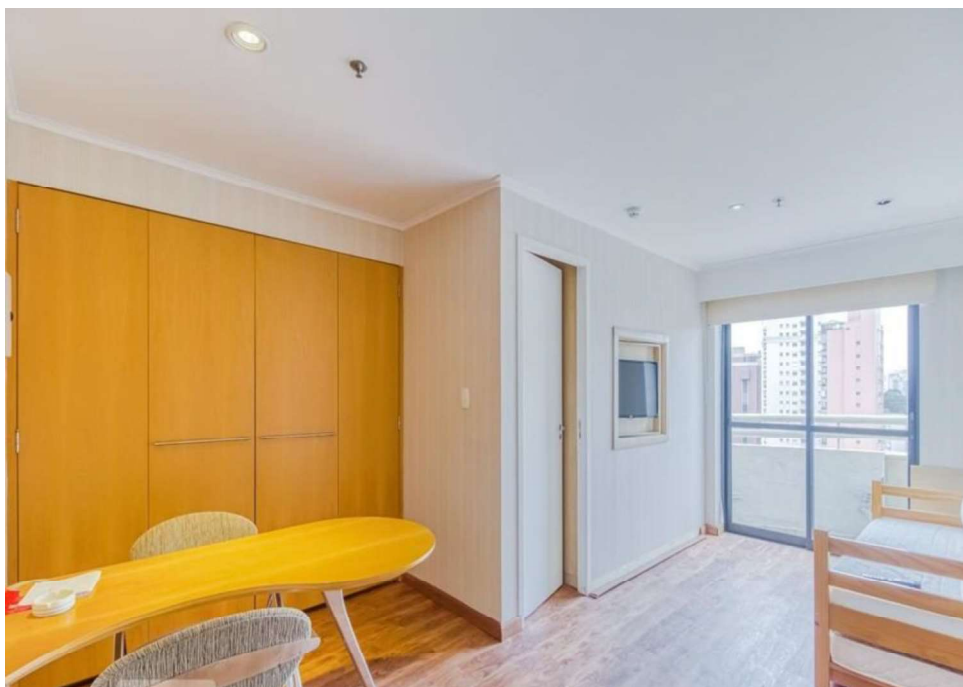
Valor Ofertado para Venda: R\$ 400.000,00, à vista

Informante: Plataforma Imobiliária Digital Loft

Origem: local

Data: novembro/2021

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.285,71/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		35,00				
1	424.000,00	35,00	0,9	10.902,86	1	10.902,86
2	410.000,00	35,00	0,9	10.542,86	1	10.542,86
3	377.000,00	33,00	0,9	10.281,82	1	10.281,82
4	430.000,00	38,00	0,9	10.184,21	1	10.184,21
5	400.000,00	35,00	0,9	10.285,71	1	10.285,71
Média				10.439,49		
Desvio padrão				291,15		
CV				2,8%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 7.307,64
lim. superior: +30% =	R\$ 13.571,34
Média Saneada =	R\$ 10.439,49
lim. inferior: -30% =	R\$ 7.307,64
lim. superior: +30% =	R\$ 13.571,34
Desvio Padrão: s =	291,15
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	199,63
Lim Min =	R\$ 10.239,86
Lim. Max =	R\$ 10.639,12
Coef. de Variação =	2,8%
Coef. Student: t =	1,533

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 10.902,86/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 10.542,86/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 10.281,82/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 10.184,21/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 10.285,71/m²

Média = R\$ 10.439,49/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 13.571,34/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 7.307,64/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 10.439,49/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 291,15/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 291,15/\text{m}^2 / \text{R\$ } 10.439,49/\text{m}^2 = 2,8\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 291,15/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 199,63/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 10.439,49/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 199,63/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **novembro/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 10.439,49/m²**.