

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL – JOÃO MENDES JÚNIOR – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1059185-11.2021.8.26.0100

CONTROLE: 2021/000826

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOREIRA SALLES

REQUERIDO: ANTONIO VASCONCELOS DE ANDRADE E SILVA

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 – DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOREIRA SALLES, em face de ANTONIO VASCONCELOS DE ANDRADE E SILVA, 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 32, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, com 01 vaga, no Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luís, nº 141, República, no 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo – SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 1.180.000,00, para o mês de MAIO de 2023.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 126/129, 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. 146/147), objeto da presente ação, a saber:

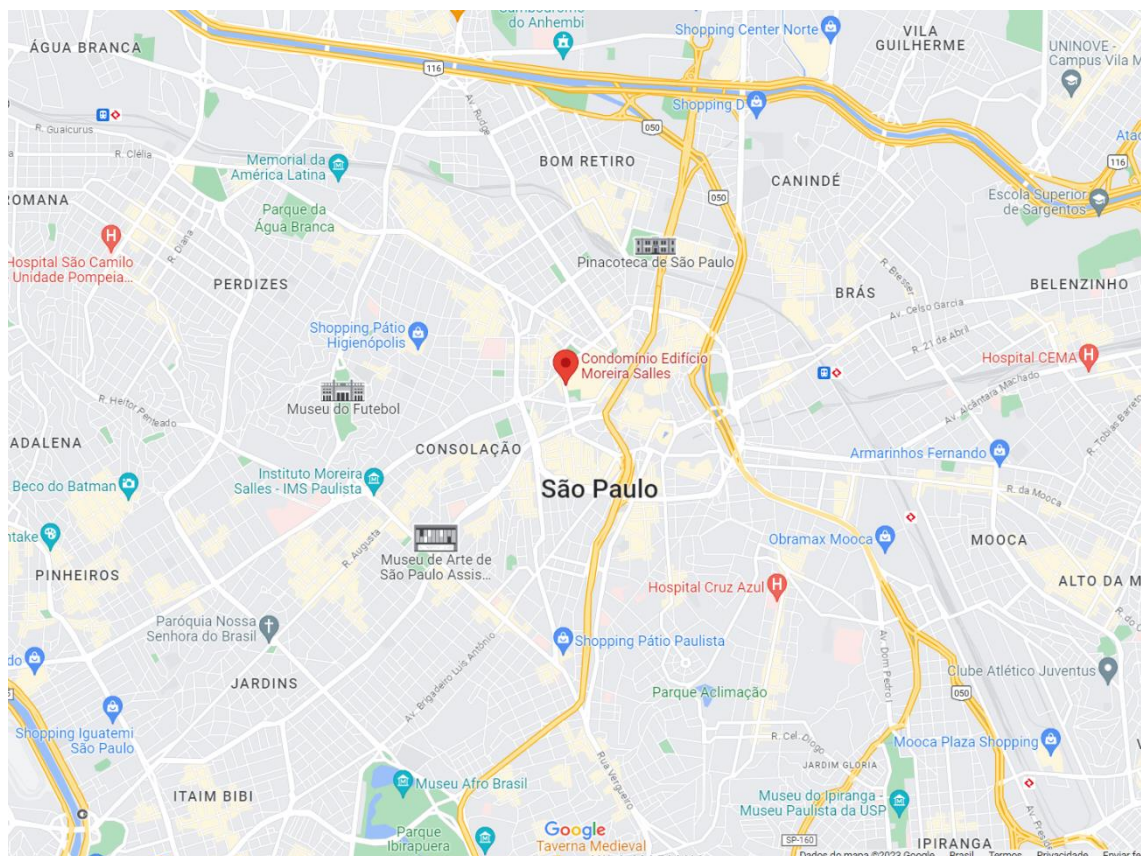
Apartamento nº 32, no 2º andar ou 3º pavimento, com 01 vaga, no Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luís, nº 141, República, no 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo – SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Avenida São Luís, Nº 141
Número da matrícula:	nº 54.128 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	006.007.0379-7
Vias públicas que complementam a quadra:	Avenida Ipiranga, Rua Basílio da Gama, Rua Sete de Abril, Rua Dr. Bráulio Gomes e Rua da Consolação
Bairro:	República, 7º Subdistrito da Consolação
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: 006.

Quadra: 007.

Índice Fiscal: R\$ 13.544,00, para o exercício fiscal de 2023.

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 central da capital, distando cerca de 1,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso predominantemente comercial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por edifícios comerciais e residenciais, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Ipiranga, a Rua da Consolação, a Via Elevado Pres. João Goulart, Av. Nove de Julho, Av. 23 de Maio, a Biblioteca Mario de Andrade, Praça da República, o Teatro Municipal de São Paulo e as estações República e Anhangabaú do Metrô.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Edifício Moreira Salles apresenta frentes para a Avenida São Luís e Rua Basílio da Gama, encerrando a área total de 760,00m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico com vidro na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Moreira Salles apresenta 68 anos e é constituído por 02 blocos unificados em um único edifício, porém, com acessos individualizados, sendo que um possui 20 andares e o outro 17 andares de apartamentos, mais térreo e 02 níveis de subsolos, com 01 apartamento por andar, totalizando 32 unidades habitacionais. O condomínio também dispõe de salões comerciais, no andar térreo, com acessos independentes diretamente a partir da rua.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	20 E 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	68 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

O Edifício Moreira Salles encontra-se tombado pelo Conpresp.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portas metálicas com vidro posicionadas junto às calçadas da Avenida São Luís e da Rua Basílio da Gama. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada de forma que não mantém recuos dos limites do terreno. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, com acesso por elevador, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 32 do 2º andar do Edifício Moreira Salles.**

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 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Moreira Salles, apresenta piso revestido por mármore, paredes com revestimento de madeira e pintura sobre massa, teto com pintura sobre massa e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o apartamento objeto da avaliação teve iniciada obra de reforma e encontra-se inacabada. Assim, apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (03 ambientes)

- piso revestido com taco de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de ferro com vidro e porta de acesso de madeira.

LAVABO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de ferro com vidro e porta de madeira.

SALA DE JANTAR

- piso sem revestimento;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de ferro com vidro e porta de madeira.

COPA / COZINHA

- piso sem revestimento;
- paredes sem revestimento;
- teto com forro parcialmente demolido;
- janela de alumínio e vidro.

03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)

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

02 BANHEIROS (01 SUÍTE)

- sem revestimentos;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes sem revestimento;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- sem revestimentos;
- janela de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 54.128**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 32**, do 2º andar ou 3º pavimento do **EDIFÍCIO MOREIRA SALLES**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 310,00 m²;
Fração ideal de terreno	= 190/8040.

De acordo com o estudo “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS” derivado do “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, $P_c = 6,827$
- Idade aparente: 55 anos
- Estado de conservação: necessitando reparos importantes (g), depreciação 52,60% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento: $F_{oc} = 0,2461$

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 MOREIRA SALLES 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 MOREIRA SALLES, 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 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 **maio de 2023**, o valor

unitário de **R\$ 3.809,82/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:

$$V = 310,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.809,82/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.181.044,32$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.180.000,00

(UM MILHÃO CENTO E OITENTA MIL REAIS)

MAIO/2023

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: 04

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 – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau I 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 16 (dezesesseis) 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, 05 de maio de 2023.



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 05. Vistas gerais do Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luís, nº 141, República, no 7º subdistrito – Consolação, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

Fotos 06 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Moreira Salles.



Foto 06

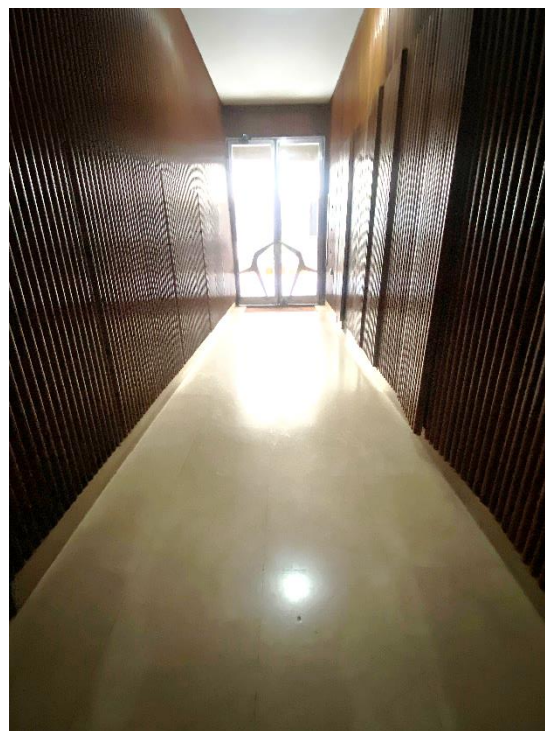


Foto 07



Foto 08



Foto 09

Fotos 10 a 20. Vistas gerais do apartamento nº 32, do 2º andar ou 3º pavimento no Conjunto B, do Edifício Moreira Salles, imóvel objeto da avaliação.



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

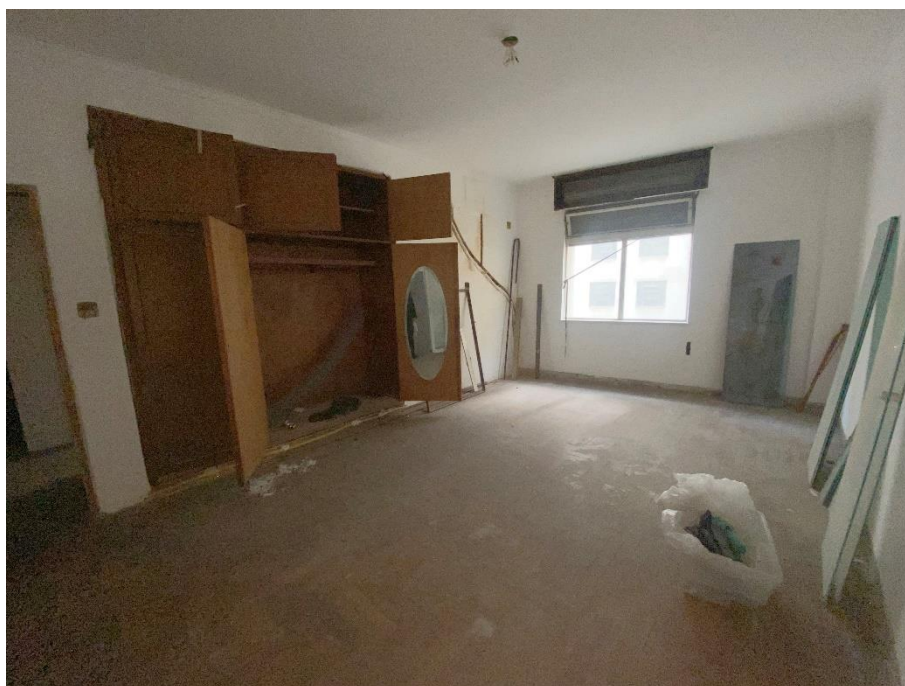


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Fotos 21 a 25. Vistas gerais da garagem do subsolo do Ed. Moreira Salles.

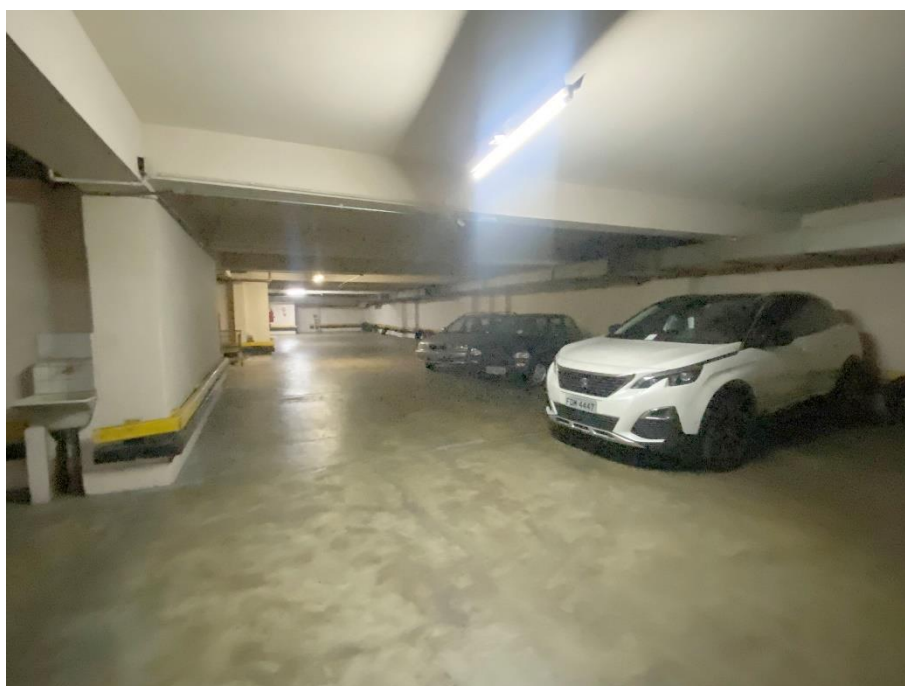


Foto 21

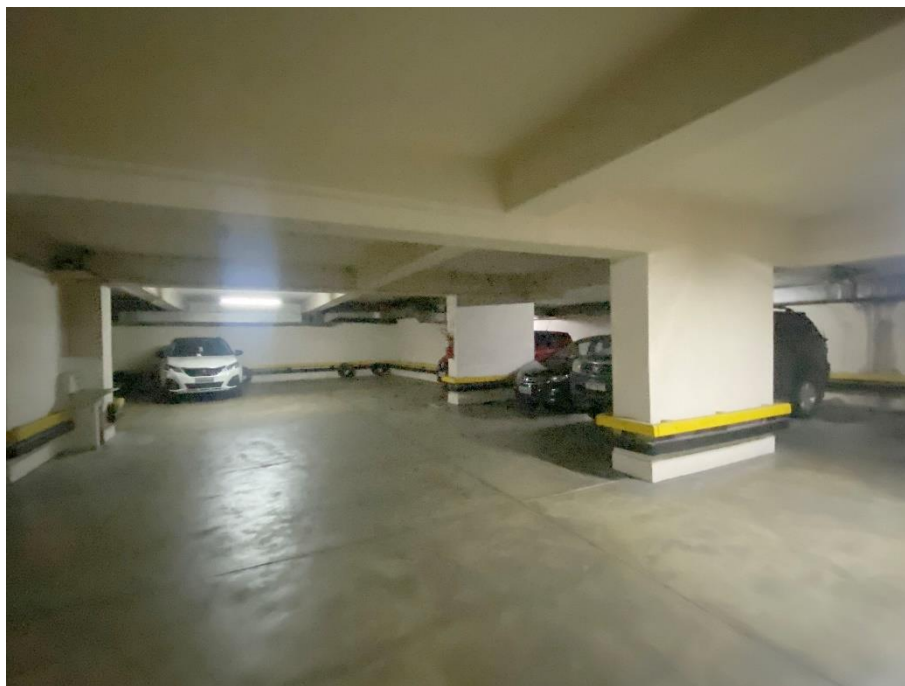


Foto 22

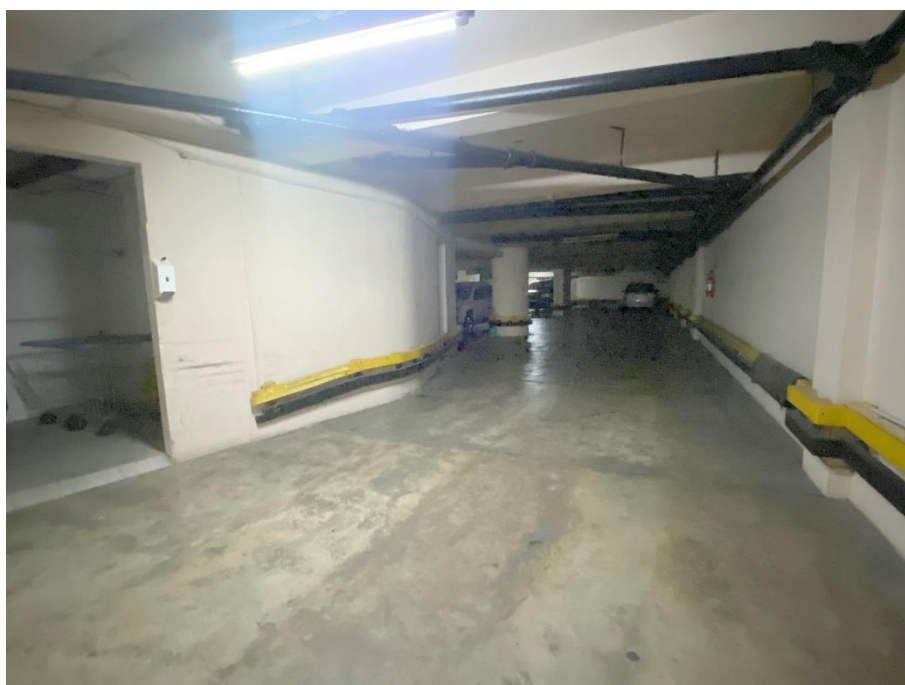


Foto 23

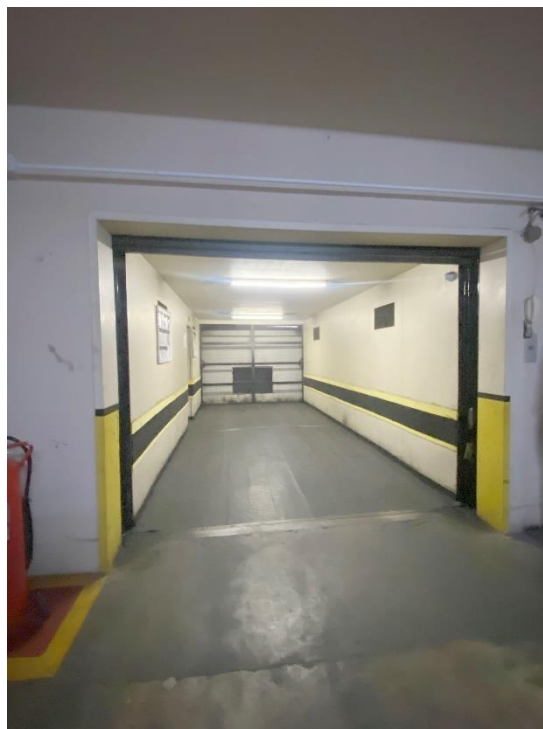


Foto 24

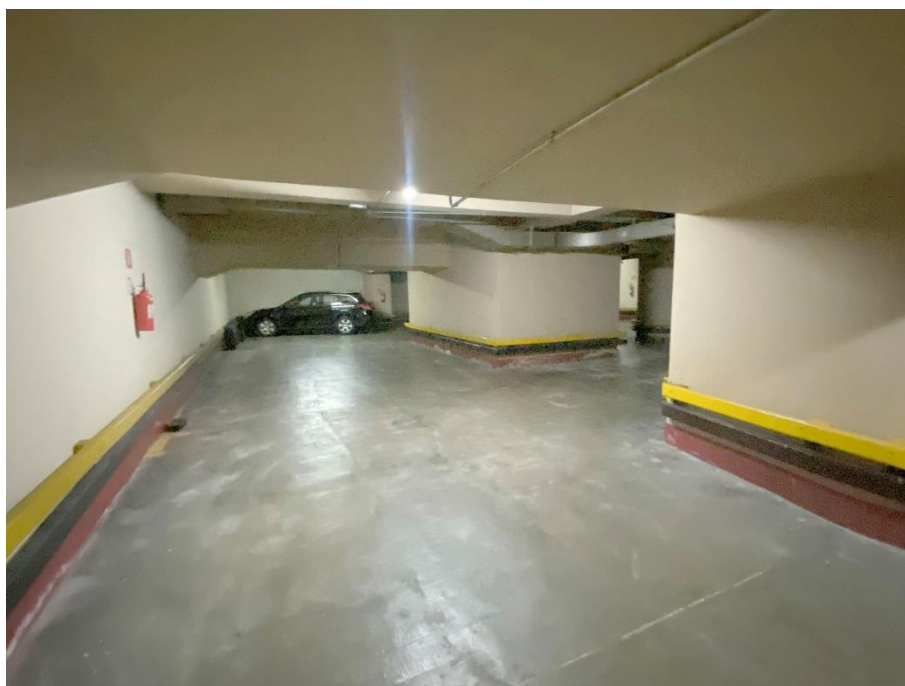


Foto 25

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA SÃO LUÍS, Nº 141, APTO. 32, REPÚBLICA, 7º SUBDISTRITO DA CONSOLAÇÃO, 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 “Índice – Unidades Padronizadas – 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:

$Q = (Vo / A) \times 0,9 \times [1 + (FI - 1 + Fp - 1 + Foc - 1)]$, 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;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Avenida São Luís, nº 141, apto. 32, no 2º andar ou 3º pvto do Edifício Moreira Salles, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo-SP
- Índice Fiscal = 13.544,00, para o exercício fiscal de 2023
- Padrão construtivo: apartamento superior, com elevador, Pc = 6,827
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g)
- Idade aparente: 55 anos
- Adequação ao obsoleto: Foc = 0,2461
- Área privativa: 310,00 m²
- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Moreira Salles, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade e localização, sendo desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização, com exceção do estado de conservação.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício

Moreira Salles

Área Privativa: 310,00 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,2894

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.600.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Local Imóveis – Marcelo Guimarães (11) 98239-0903

Origem: local

Data: maio/2023

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.645,16/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 3.950,15/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício

Moreira Salles

Área Privativa: 310,00 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,2894

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.500.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Carbinato Imóveis – Jorge Araújo (11) 99975-1134

Origem: local

Data: maio/2023

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.354,84/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 3.703,27/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício

Moreira Salles

Área Privativa: 315,00 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,2894

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.598.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Sh Prime Imóveis – Duarte (11) 97652-0442

Origem: local

Data: maio/2023

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.565,71/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 3.882,59/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício

Moreira Salles

Área Privativa: 310,00 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,2894

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.500.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Imobili Imóveis – Rita (11) 97165-2581

Origem: local

Data: maio/2023

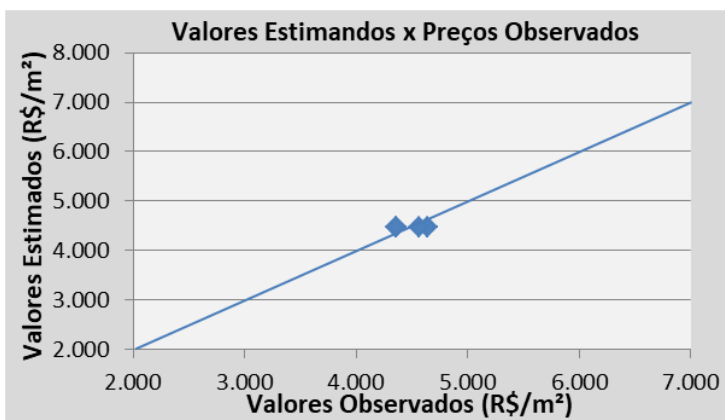
Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.354,84/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 3.703,27/m²



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS												
Elemento	Preço (R\$)	Fator Oferta	Área privativa (m ²)	Vu desconta do fator oferta (R\$/m ²)	1				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	Amostra saneada (R\$/m ²)	
					Fator Obsolescência - Foc							
					Coef.	Foc	Variação 1 (R\$/m ²) sobre % do valor	Vu1 (R\$/m ²)				
Avaliando			310,00	0,2461								
1	1.600.000,00	0,9	310,00	4.645,16	0,2894	0,85	-695,01	3.950,15	0,850	3.950,15	1	3.950,15
2	1.500.000,00	0,9	310,00	4.354,84	0,2894	0,85	-651,57	3.703,27	0,850	3.703,27	1	3.703,27
3	1.598.000,00	0,9	315,00	4.565,71	0,2894	0,85	-683,12	3.882,59	0,850	3.882,59	1	3.882,59
4	1.500.000,00	0,9	310,00	4.354,84	0,2894	0,85	-651,57	3.703,27	0,850	3.703,27	1	3.703,27
Média				4.480,14					3.809,82	3.809,82		
Desvio Padrão				148,27					126,09	126,09		
CV				3,3%					3,3%	3,3%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.666,87
lim. superior: +30% =	R\$ 4.952,77
Média Saneada = R\$	3.809,82
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.666,87
lim. superior: +30% =	R\$ 4.952,77
Desvio Padrão: s =	126,09
n =	4
Coef. de Variação =	3,3%
Coef. Student: t =	1,638
Intervalo de Confiança: e=	103,25
Amplitude (e) =	5%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.950,15/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.703,27/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.882,59/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 3.703,27/m²

Média = R\$ 3.809,82/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.952,77/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.666,87/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.809,82/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 126,09/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 126,09/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.809,82/\text{m}^2 = 3,3\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(3), (10\%) = 1,638$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times \text{R\$ } 126,09/\text{m}^2) / 4^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 103,25/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.809,82/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 103,25/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **maio/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.809,82/m²**.