

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0002827-45.2019.8.26.0704

CONTROLE: 2014/002516

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PARK

REQUERIDO: VAGNER BERGAMO

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 - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PARK, em face de VAGNER BERGAMO, 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 12, no 1º andar ou 3º pavimento do Edifício Green Park, com 03 vagas e 01 depósito, situado à Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, nº 360, 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\$ 615.000,00, para o mês de AGOSTO de 2020.

2. OBJETIVO

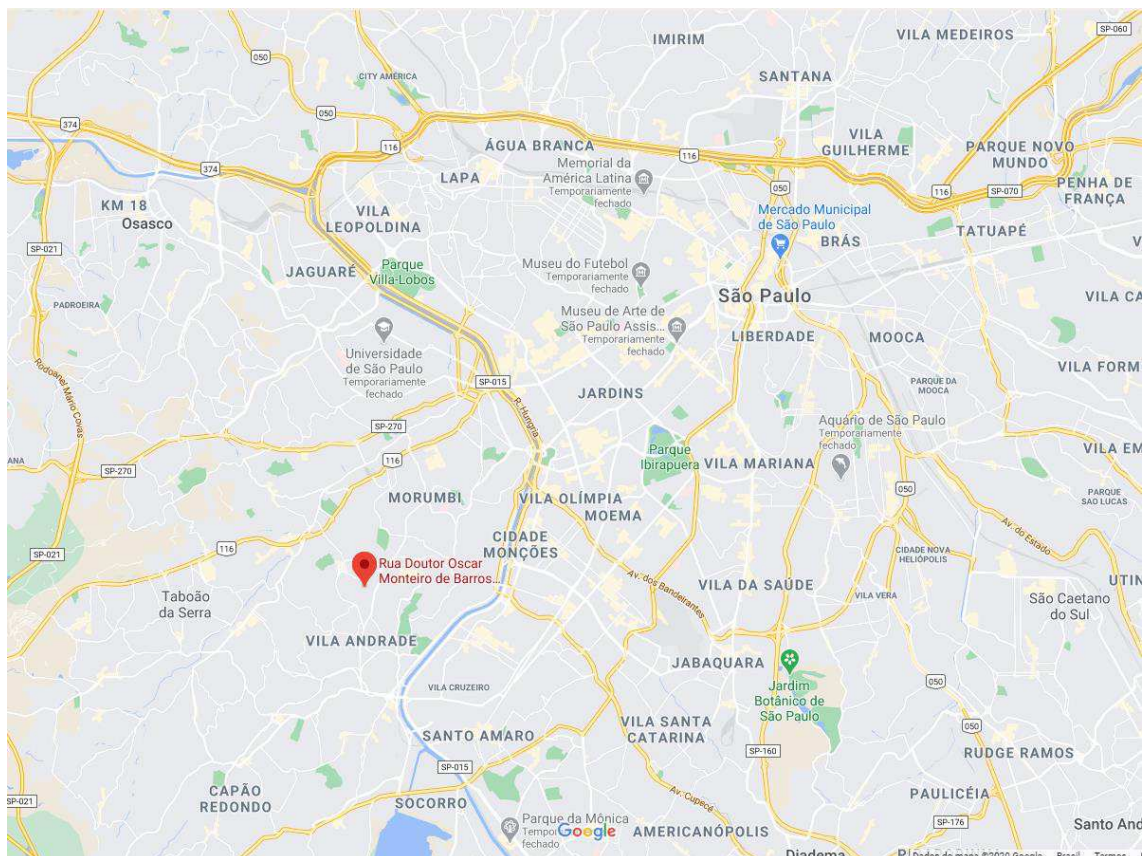
Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 61, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 66), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento Nº 12, no 1º andar ou 3º pavimento do Edifício Green Park, com 03 vagas e 01 depósito, situado à Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros, nº 360, Vila Suzana, no 13º Subdistrito Do Butantã, São Paulo/SP



3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, nº 360
Número da matrícula:	nº 146.211 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Número do contribuinte:	171.183.0098-4
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Dankmar Adler, Rua Prof. Hilário Veiga de Carvalho, Rua Domingos Lopes da Silva e Rua Domingos da Rocha
Bairro:	Vila Suzana, 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\$ 1.934,00, para o exercício fiscal de 2020.

3.3. Zoneamento

O terreno do 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	

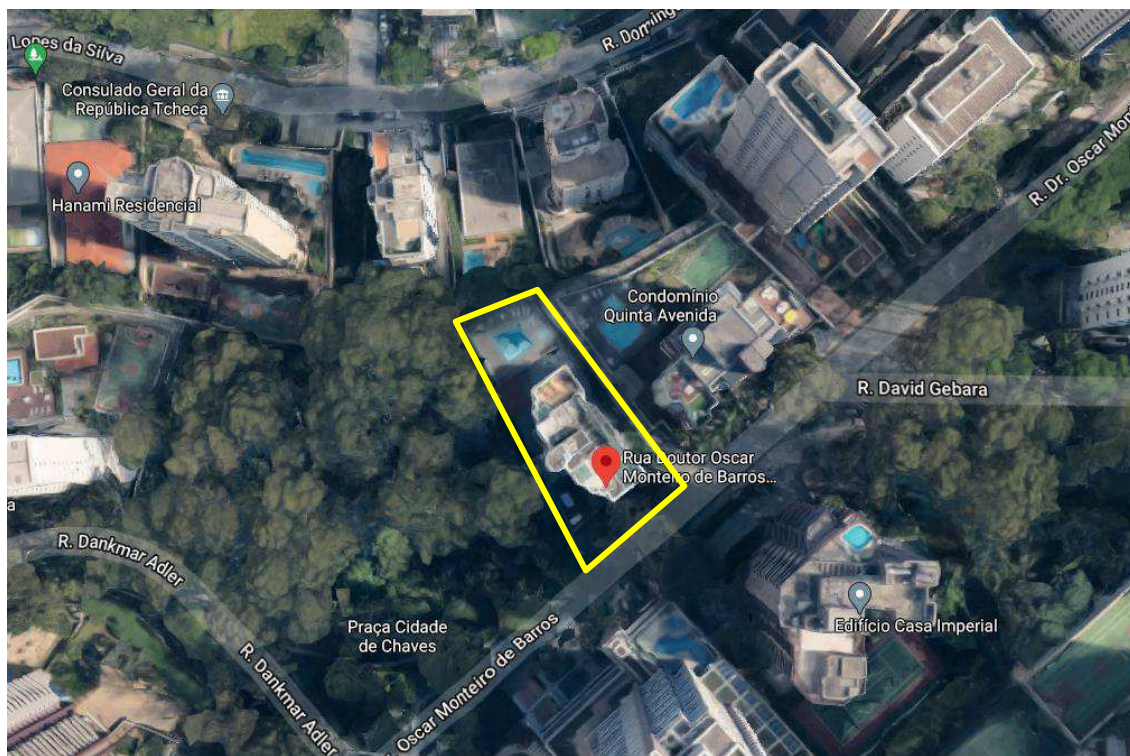
3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 16 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, geralmente de padrão superior, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, a Av. Prof. Francisco Morato, Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, Av. Hebe Camargo, os cemitérios do Morumby, da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Jardim Sul e o Parque Burle Marx.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Green Park apresenta frente de 25,50m para a Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, com área total de 1.160,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Green Park apresenta 23 anos e é constituído por bloco único, com 09 andares de apartamentos, mais térreo, com 02 apartamentos por andar, totalizando 18 unidades habitacionais.

O Edifício Green Park apresenta 23 anos e é constituído por bloco único, com 09 andares de apartamentos, mais térreo, com 02 apartamentos por andar, totalizando 18 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	09 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	23 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

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

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 pedra Miracema e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento de pintura sobre massa e pastilhas cerâmicas.

O condomínio possui vagas de estacionamento e depósitos distribuídos por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo de 03 ou 04 vagas e 01 depósito por apartamento. **O imóvel avaliando – apto. nº 12 do 1º andar ou 3º pavimento do Edifício Green Park – possui 03 vagas de garagem e 01 depósito indeterminados.**

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

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Green Park, apresenta piso revestido com granito, paredes e teto com pintura sobre massa, rodapê de gesso e esquadrias de alumínio com vidro.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. nº 12 do Edifício Green Park, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

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

Obs.: acesso à varanda.

LAVABO

- piso revestido com mármore;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;

- porta de madeira.

03 DORMITÓRIOS (SUÍTES)

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

03 BANHEIROS (SUÍTES)

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

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

BANHEIRO DE SERVIÇO

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

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 146.211**, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 12**, do 1º andar do **EDIFÍCIO GREEN PARK**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 122,85m²;
Área comum (c/ 3 vagas e 1 depósito)	= 188,71m²;
Área Total	= 311,56m²;
Fração ideal de terreno	= 5,2145%.

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, $P_c = 2,406R_8N$
- Idade aparente: 15 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: $F_{oc} = 0,820$.

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 GREEN PARK 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 GREEN PARK, 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 **agosto de 2020**, o valor unitário de **R\$ 5.000,00/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas e 01 depósito.

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:

$$V = 122,85\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.000,00/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 614.250,00$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 615.000,00

(SEISCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

AGOSTO/2020

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 pt, 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 (dezesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 20 de agosto de 2020.



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 Condomínio Edifício Green Park, situado à Rua Dr. Oscar Monteiro, nº 360, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.

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

**Foto 03**

Fotos 04 a 12. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Edifício Green Park.

**Foto 04**

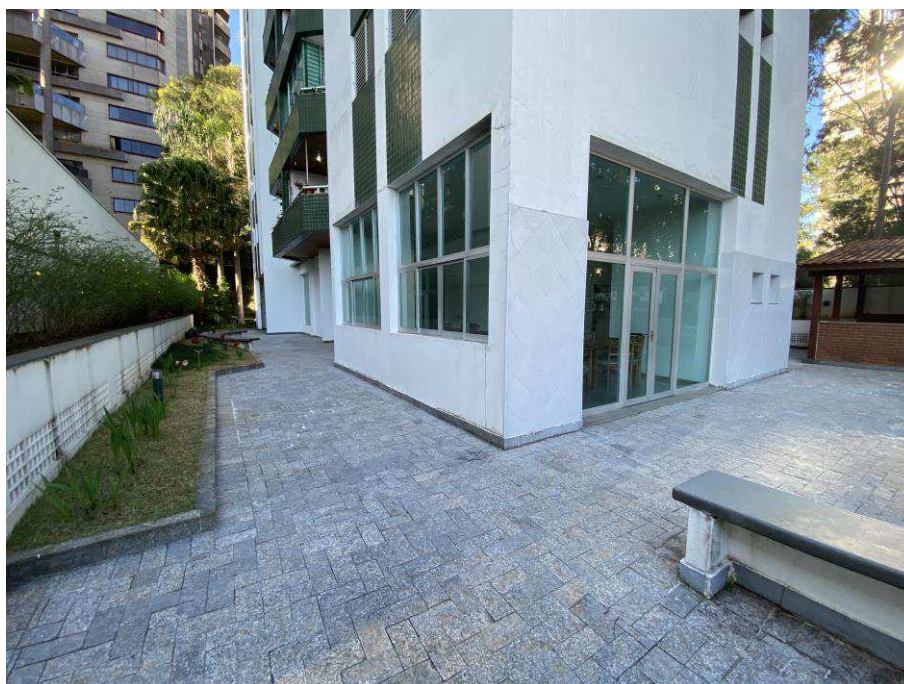
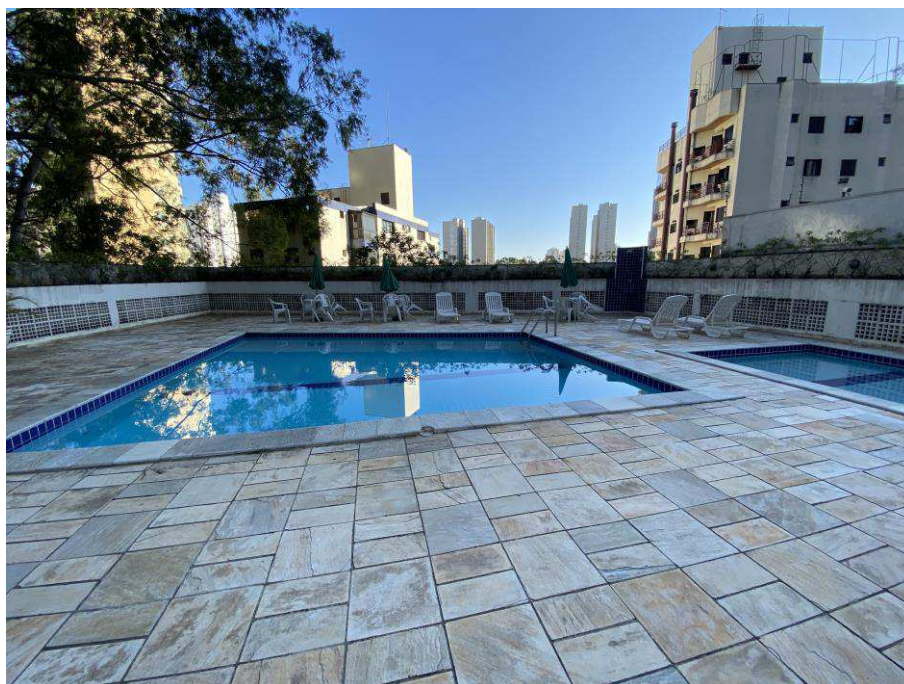
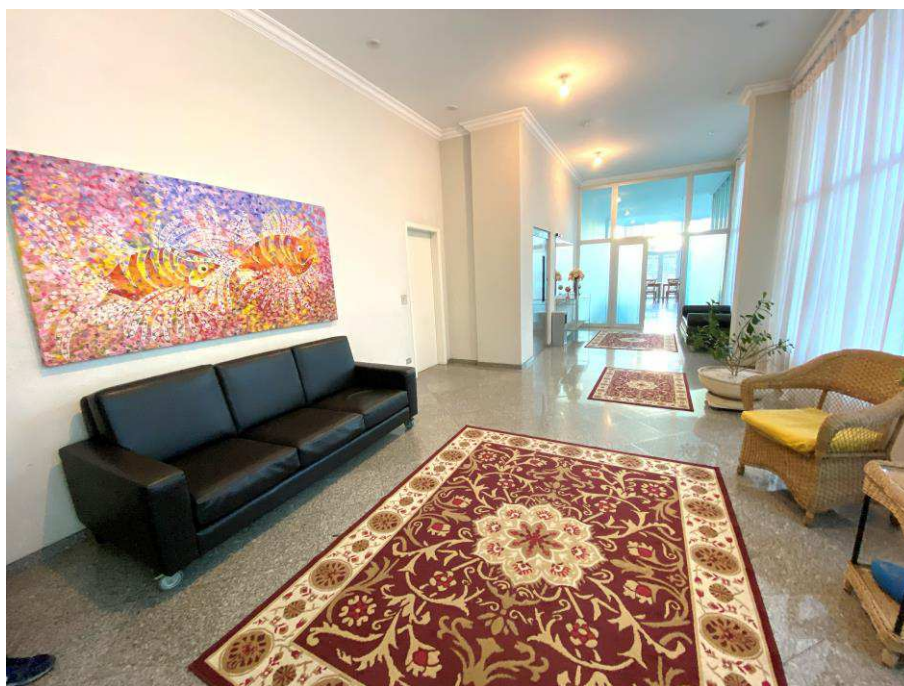
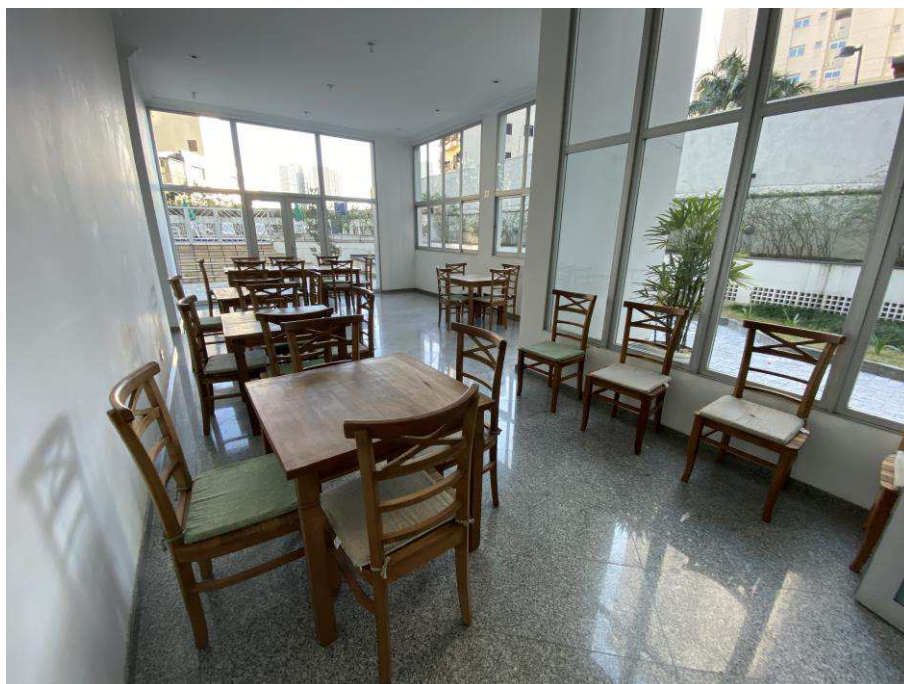


Foto 05



Foto 06

**Foto 07****Foto 08**

**Foto 09****Foto 10**

**Foto 11****Foto 12**

Fotos 13 a 25. Vistas gerais do apartamento nº 12, do 1º andar do Condomínio Edifício Green Park, imóvel objeto da avaliação.

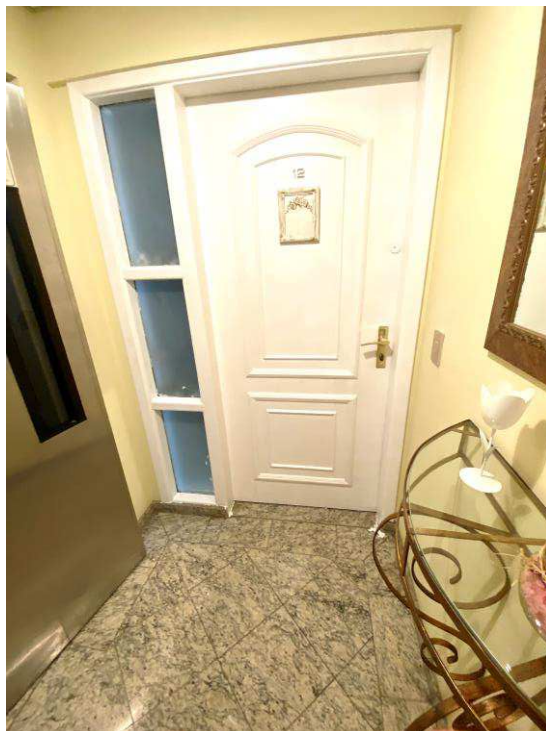
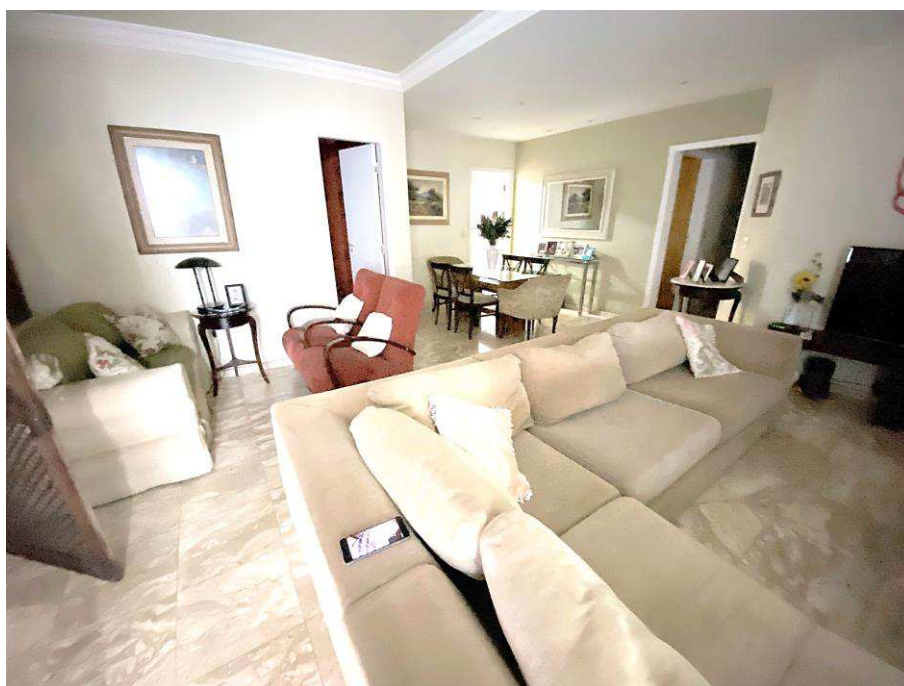
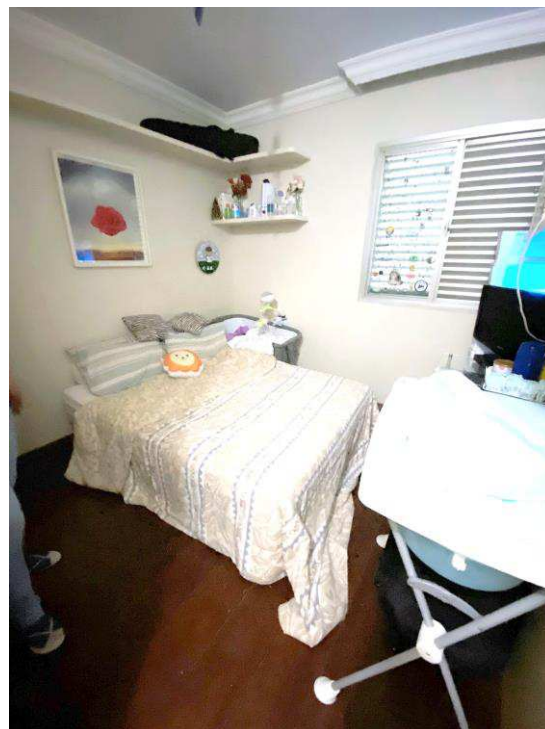
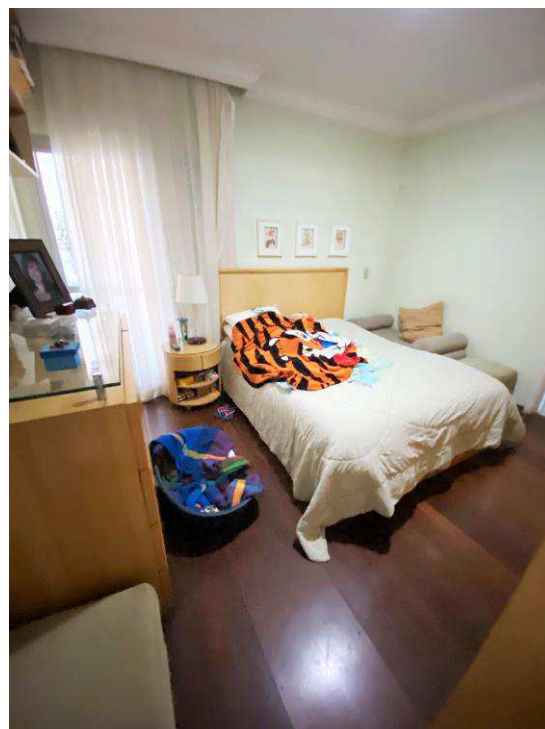


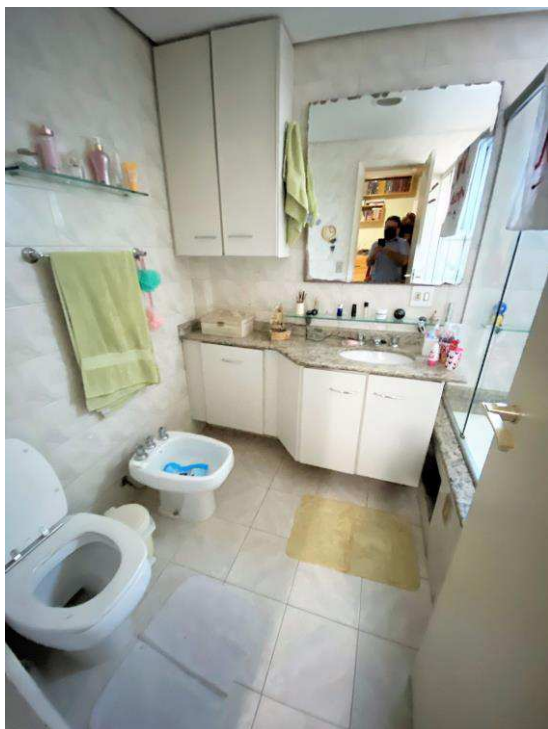
Foto 13



Foto 14

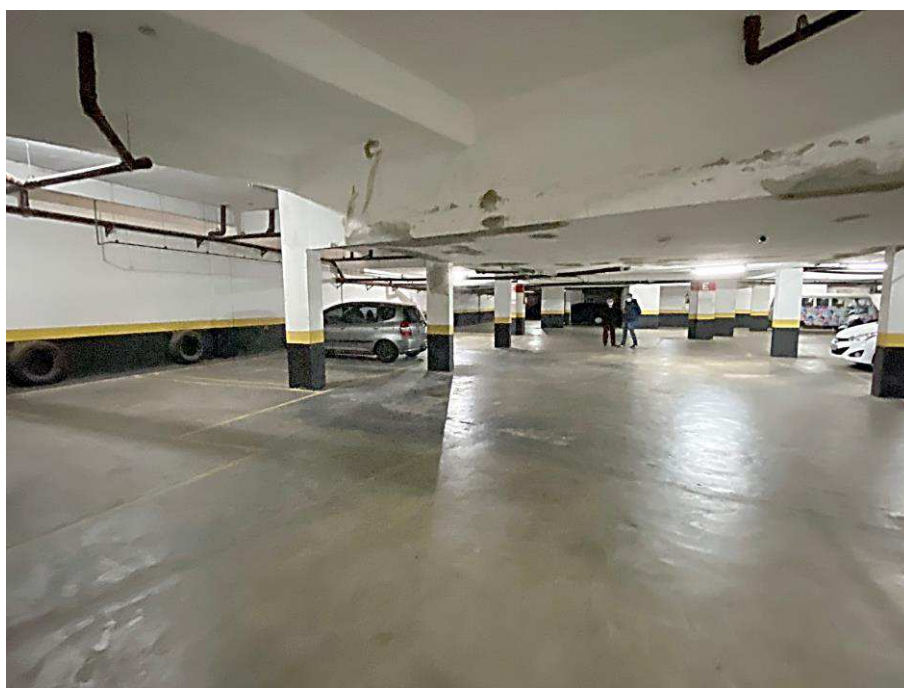
**Foto 15****Foto 16**

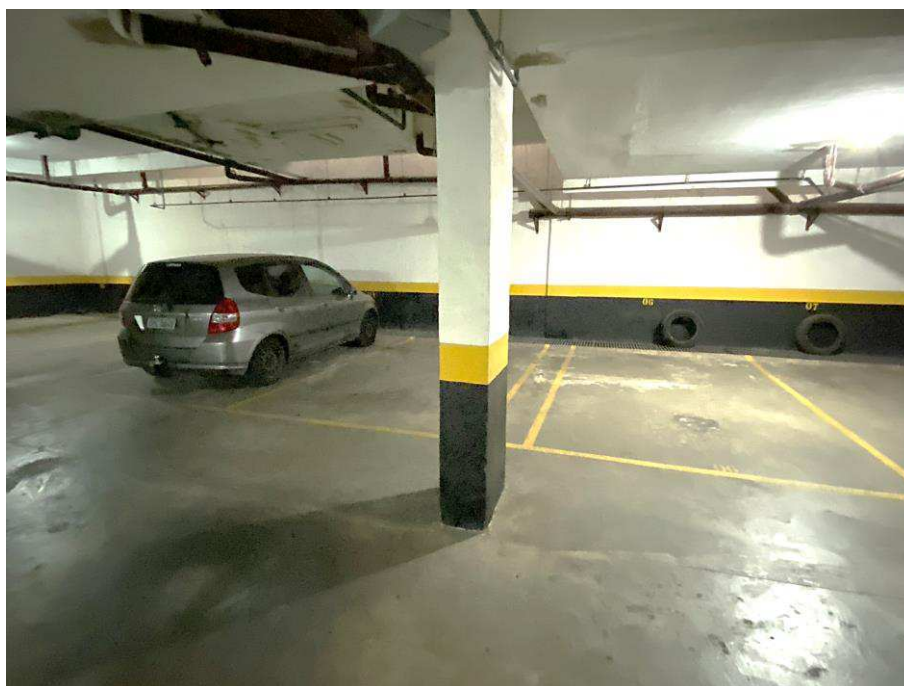
**Foto 17****Foto 18****Foto 19****Foto 20**

**Foto 21****Foto 22****Foto 23****Foto 24**

**Foto 25**

Fotos 26 a 28. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Edifício Green Park.

**Foto 26**

**Foto 27****Foto 28**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS, Nº 360, APTO. 12, VILA SUZANA, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, 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 - 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.

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\$);

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

V_{uc} = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

V_{ut} = 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 Doutor Oscar Monteiro de Barros, nº 360, apto. 12, no 1º andar ou 3º pavimento do Edifício Green Park, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP
- Índice Fiscal: 1.934,00, para o exercício fiscal de 2020
- Padrão construtivo: apartamento superior, coeficiente médio, com elevador, $P_c = 2,406R_8N$
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- Idade aparente: 15 anos
- Adequação ao obsolescência: $F_{oc} = 0,820$
- Área privativa: 122,85m²
- Vagas de garagem: 03 vagas e 01 depósito

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Green Park, 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 03 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Green Park.

Área Privativa: 122,85 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 580.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bamberg – Lilian (11) 95252-3190

Origem: local

Data: agosto/2020

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.249,08/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Green Park.

Área Privativa: 122,85 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 800.000,00, à vista

Informante: Paulo Roberto Leardi (11) 3582-8488

Origem: local

Data: agosto/2020

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.860,81/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Green Park.

Área Privativa: 122,85 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 600.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Flecha Imóveis (11) 98308-0909

Origem: local

Data: agosto/2020

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.395,60/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Green Park.

Área Privativa: 122,85 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 750.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bamberg – Lilian (11) 95252-3190

Origem: local

Data: agosto/2020

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.494,51/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		122,85				
1	580.000,00	122,85	0,9	4.249,08	1	4.249,08
2	800.000,00	122,85	0,9	5.860,81	1	5.860,81
3	600.000,00	122,85	0,9	4.395,60	1	4.395,60
4	750.000,00	122,85	0,9	5.494,51	1	5.494,51
Média				5.000,00		
Desvio padrão				798,89		
CV				16,0%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.500,00
lim. superior: +30% =	R\$ 6.500,00
Média Saneada =	R\$ 5.000,00
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.500,00
lim. superior: +30% =	R\$ 6.500,00
Desvio Padrão: s =	798,89
n =	4
Intervalo de Confiança: e=	654,19
Lim Min =	R\$ 4.345,81
Lim. Max =	R\$ 5.654,19
Coef. de Variação =	16,0%
Coef. Student: t =	1,638

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.249,08/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.860,81/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.395,60/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 5.494,51/m²

Média = R\$ 5.000,00/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.500,00/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.500,00/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.000,00/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.

Desvio Padrão: $s = R\$ 798,89/m^2$

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

$cv = R\$ 798,89/m^2 / R\$ 5.000,00/m^2 = 16,0\%$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

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

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times R\$ 798,89/m^2) / 4^{0,5}$

$e = R\$ 654,19/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 5.000,00/m^2 \pm R\$ 654,19/m^2$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **agosto/2020** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.000,00/m²**.