

**EXMO Dr. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível de Campinas**

**PROCESSO - 0031762-22.2019.8.26.0114**

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro, CREA 0685023513, perito nomeado no **processo em epígrafe** vem mui respeitosamente perante V. Excia. apresentar o que segue:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## I – PRELIMINARES

A presente demanda trata-se de Ação Cumprimento de Sentença – Execução, tendo como Exequente **MARCELO RICARDO VALBERT MATALLO e Executado MOGMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, cujo imóvel alienado trata-se de imóvel Urbano conforme se apresenta a seguir:

**MARCELO RICARDO VALBERT MATALLO, devidamente qualificado, executando em face de MOGMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA M. BASTOS LTDA**, igualmente qualificadas, por intermédio de seu advogado que esta subscreve, vem à presença de Vossa Excelência para **MANIFESTAR nos termos do item 2 da r. decisão de fls. 132**, conforme a seguir:

Manifesta o exequente requerendo a penhora, por termo, nos autos, na forma do art. 845, § 1º do Código de Processo Civil, dos direitos sobre o imóvel indicado às fls. 84/89, objeto da Matrícula nº 7941 do CRI da Comarca de Valinhos/SP, designado por lote 2, gleba A, situado na Fazenda Santana da Bela Vista, Bairro Veneza, da Comarca de Valinhos/SP, atribuída ao executado Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, servindo a decisão de Vossa Excelência como termo de penhora independentemente de outra formalidade.

→ Imóvel com 5.429,84 m<sup>2</sup> dos 33.867,19 m<sup>2</sup> – Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Valinhos/SP – **Matrícula no. 7.941**, conforme o registro de aquisição no. 1, de 25/02/2011.

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula  
7.941ficha  
-1-

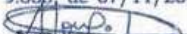
08 DEZ 2008

Valinhos  
Código Nacional de Servançias (CNS/CNJ) 12.458.7

**CADASTRO:** 42419/00, setor 5798, quarteirão n°. 1085, da Prefeitura Municipal de Valinhos.

**LOTE 2**, gleba A, situado na Fazenda Santana da Bela Vista, Bairro Veneza, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, com a área de 5.429,84m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: inicia na Estrada do Jequitibá, junto à propriedade de Irmãos Pelegrini (gleba B) e confrontando com a referida propriedade segue 113,32m no rumo de NW 01°12'37" SE; deflete à direita e confrontando com o Condomínio Moinho de Vento segue 51,15m no rumo de SW 88°47'23" NE; deflete à direita e confrontando com a Avenida 1 (acesso ao Condomínio Moinho de Vento), segue através dos seguintes segmentos e retas: 17,58m no rumo de NW 02°12'37" SE, 6,35m no rumo de NW 00°12'37" SE e 63,67m no rumo de NE 01°12'37" SW, segue ainda confrontando com a Avenida 1 (acesso ao Condomínio Moinho de Vento) por 63,02m em curva de raio de 31,80m, encontrando o ponto inicial desta descrição.

**PROPRIETÁRIAS:** (1) MOGMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, à Avenida Dom Nery, n°. 656, inscrita no CNPJ/MF. sob n°. 56.257.595/0001-10; e (2) L T - LABAKI & TERCI - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na cidade de Campinas - SP, à Avenida Monsenhor Jerônimo Baggio, n°. 423, inscrita no CNPJ/MF. sob n°. 67.168.211/0001-09. [Título Aquisitivo: R.5/74.109, de 27 de outubro de 1997, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. Vide matrícula n°. 7.938 e prenotação n°. 9.636, de 07/11/2008, deste cartório]. Valinhos, 08 de dezembro de 2008. (AFB). O Oficial:

 (Antonio Ilson da Silva Mota).

## II - VISTORIA

- Realizada dia 18/out./2023.

- Horário – 14:00 hs

→ Buscamos contactar as partes, somente obtivemos retorno da Parte Exequente – na figura de seu Patrono, que nos informou a localização do imóvel e que não tinha interesse em participar da vistoria.

Por conta de problemas técnicos não conseguimos extrair fotos do imóvel, embora utilizamos imagens do Google Earth.

### III – OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado de um imóvel urbano - Terreno objeto de alienação.

→ área 5.429,84 m<sup>2</sup>

→ Localizado na Estrada do Jequitibá – altura do n 1.570 – Valinhos/SP

### IV – METODOLOGIA

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a **ABNT NBR 14653 – Regras Gerais e para imóveis Urbanos**, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esta norma é válida para todo Território Nacional, e como recomendação da mesma, para sua aplicação se faz necessário consultar em conjunto referida Norma.

Para avaliação do imóvel – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para se determinar o valor do terreno.

Esta avaliação possui **grau de fundamentação II e precisão III**.

O método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde encontramos a seguinte definição:

**"...8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra....”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### **III.1 - Especificação da avaliação**

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2), a seguir reproduzidos:

**Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu 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

Por fim o grau de precisão:

**Tabela de Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.**

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

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

### III.2 Justificativa da Metodologia

O método comparativo dentro da região de influência na qual se insere o imóvel identificamos uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável, com boa precisão para o caso específico de avaliação da terra nua.

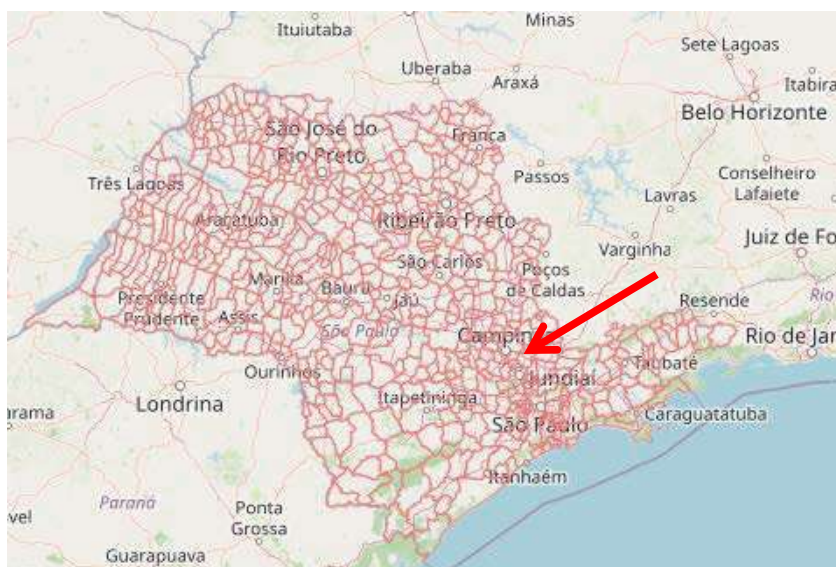
O processo comparativo utilizado para avaliação da terra nua, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de comparação com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

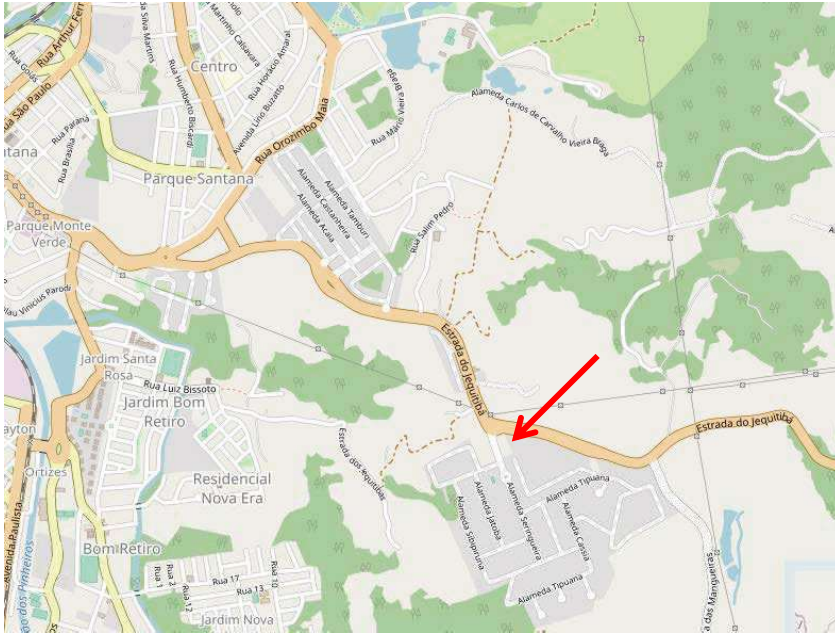
O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado da terra nua.

### III. 3 – Do imóvel avaliando

#### - Localização

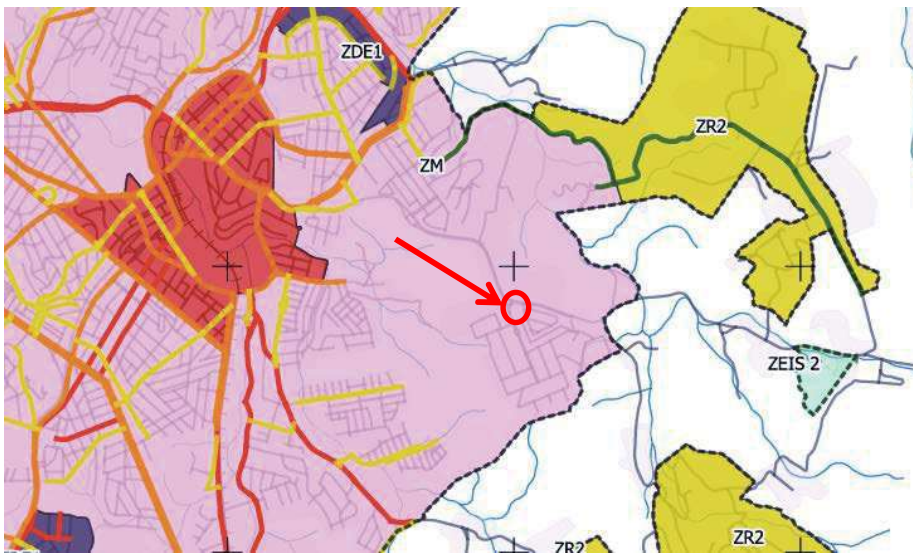


Indicação do Município de Valinhos/SP



Valinhos/SP – Indicação local do Imóvel. Estrada do Jequitibá / Av. Moinho de Vento

**- Zoneamento Municipal**



Indicação do local do Imóvel avaliando – ZM – Zona Mista de Baixa densidade



ZONEAMENTO URBANO	
	Zona de Desenvolvimento Economico 1 (ZDE1)
	Zona de Desenvolvimento Economico 2 (ZDE2)
	Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1)
	Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2)
	Zona Institucional Turistica (ZIT)
	Zona Mista de Baixa Densidade (ZM)
	Zona Residencial de Baixa Densidade 1 (ZR1)
	Zona Residencial de Baixa Densidade 2 (ZR2)
	Zona de Centralidade 1 - ZC1
	Zona de Centralidade 1.5 - ZC1.5
	Zona de Centralidade 2 - ZC2
	Zona de Centralidade 3 - ZC3
	Zona de Centralidade 4 - ZC4

Foto – Google Earth.



Quadro – Localização do imóvel – com detalhe genérico (em vermelho).

Fotos do local



Imagem Google – Detalhe do Imóvel - Ao fundo condomínio Moinho de vento



Imagem Google – Vista do imóvel ao fundo – estrada do Jequitibá  
acesso ao Centro de Valinhos



Imagem Google – Acesso ao imóvel (indicado) – cruzamento da Estrada do  
Jequitibá com a Av. Moinho de vento

## IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### - Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel avaliando, embora no caso o padrão dos elementos comparativos apresentam aspectos semelhantes ao imóvel objeto.

No presente estudo utilizou-se o método comparativo de vendas/ofertas para obter o valor do imóvel de interesse.

O método comparativo de vendas/ofertas baseia-se na comparação de vendas/ofertas ocorridas de imóveis com as mesmas características com base em pesquisas de mercado. Depois de efetuada a pesquisa de mercado, torna-se necessário utilizar um método para a homogeneização dos valores pesquisados de forma a subtrair ou acrescentar valor ao bem avaliado – no caso usamos apenas Fator Oferta.

### - Fatores utilizados para homogeneização

Face a homogeneidade das amostras ante ao VU – Valor Unitário, visto os elementos comparativos estarem no mesmo Zoneamento, lotes padronizados – Utilizaremos apenas Fo – Fator Oferta.

F1 – Oferta.

## → Cálculos – ANEXO I

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

### Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**Moinho de VentoÁrea:1.041m<sup>2</sup>

Valor:R\$850.000,00

Valor por metro quadrado:R\$816,52

Fator de homogeneização Oferta:0,90

**Imóvel 2:**Moinho de VentoÁrea:1.096m<sup>2</sup>

Valor:R\$750.000,00

Valor por metro quadrado:R\$684,31

Fator de homogeneização Oferta:0,90

**Imóvel 3:** Moinho de Vento Área: 1.191m<sup>2</sup>

Valor: R\$700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$587,74

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 4:** Moinho de vento Área: 3.000m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$566,67

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 5:** Moinho de Vento Área: 1.100m<sup>2</sup>

Valor: R\$850.000,00

Valor por metro quadrado: R\$772,73

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 6:** Moinho de Vento Área: 1.000m<sup>2</sup>

Valor: R\$680.000,00

Valor por metro quadrado: R\$680,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	RS/m <sup>2</sup>	F1	RS/m <sup>2</sup> homog.
1	816,52	0,90	734,87
2	684,31	0,90	615,88
3	587,74	0,90	528,97
4	566,67	0,90	510,00
5	772,73	0,90	695,45
6	680,00	0,90	612,00

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(X_i)/n = 616,19$  Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)} = 88,62$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$

Amostra 1: $d =  734,87 - 616,19  / 88,62 = 1,34 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  615,88 - 616,19  / 88,62 = 0,00 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  528,97 - 616,19  / 88,62 = 0,98 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  510,00 - 616,19  / 88,62 = 1,20 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  695,45 - 616,19  / 88,62 = 0,89 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  612,00 - 616,19  / 88,62 = 0,05 < 1,73$	(amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade. Limite inferior do intervalo de confiança (Li):  $Li = 616,19 - 1,48 \times 88,62/\sqrt{(6 - 1)} = 557,54$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):  $Ls = 616,19 + 1,48 \times 88,62/\sqrt{(6 - 1)} = 674,85$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

→ Campo de arbítrio: de R\$ 557,54 a R\$ 674,85

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 615,88 (amostra 2); 612,00 (amostra 6). Valor unitário do imóvel avaliando: R\$613,94

**Resultado final:**

Valor final

Valor unitário x área

Valor final = R\$613,94 x 5.429,84 = R\$3.333.584,75

**Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.333.584,75**

**R\$ 3.333.584,75 (três milhões trezentos e trinta e três mil quinhentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos)**

**V- Quesitos**

Não foram apresentados quesitos

## VI - Encerramento

O presente laudo está apresentado em dezesseis (16) páginas e assinado na forma digital.

**ANEXO I – Elementos comparativos e cálculos. Pág. 17 a 22.**

Para deferimento, atenciosamente

Paulínia, 10 de novembro de 2023

Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513



# ANEXO I

## Imóvel 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-moinho-do-vento-bairros-valinhos-1041m2-venda-RS850000-id-2639435411/>

## Imóvel 2.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-moinho-do-vento-bairros-valinhos-1096m2-venda-RS750000-id-2581659172/>

## Imóvel 3.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-moinho-do-vento-bairros-valinhos-1191m2-venda-RS700000-id-2638473814/>

**Imóvel 4.**



Estrada do Jequitibá, 1750 - Condomínio Moinho do Vento, Valinhos - SP

**Lote/Terreno à Venda, 3000m<sup>2</sup>**

3000 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

**R\$ 1.700.000**  
Condomínio: R\$ 3.965

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-moinho-do-vento-bairros-valinhos-3000m2-venda-RS1700000-id-2638471307/>

**Imóvel 5.**



Estrada do Jequitibá, 25 - Condomínio Moinho do Vento, Valinhos - SP

**Lote/Terreno à Venda, 1100m<sup>2</sup>**

1100 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Piscina Churrasqueira Condomínio fechado Playground Quadra de tênis ...

**R\$ 850.000**  
Condomínio: R\$ 1.300

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-moinho-do-vento-bairros-valinhos-1100m2-venda-RS850000-id-2646430049/>

**Imóvel 6.**



Estrada do Jequitibá - Condomínio Moinho do Vento, Valinhos - SP

**Lote/Terreno à Venda, 1000m<sup>2</sup>**

1000 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

**R\$ 680.000**  
Condomínio: R\$ 708

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-moinho-do-vento-bairros-valinhos-1000m2-venda-RS680000-id-2566685097/>

**Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:** Moinho de Vento Área: 1.041m<sup>2</sup>

Valor: R\$850.000,00

Valor por metro quadrado: R\$816,52

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 2:** Moinho de Vento Área: 1.096m<sup>2</sup>

Valor: R\$750.000,00

Valor por metro quadrado: R\$684,31

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 3:**Moinho de VentoÁrea:1.191m<sup>2</sup>

Valor:R\$700.000,00

Valor por metro quadrado:R\$587,74

Fator de homogeneização Oferta:0,90

**Imóvel 4:**Moinho de ventoÁrea:3.000m<sup>2</sup>

Valor:R\$1.700.000,00

Valor por metro quadrado:R\$566,67

Fator de homogeneização Oferta:0,90

**Imóvel 5:**Moinho de VentoÁrea:1.100m<sup>2</sup>

Valor:R\$850.000,00

Valor por metro quadrado:R\$772,73

Fator de homogeneização Oferta:0,90

**Imóvel 6:**Moinho de VentoÁrea:1.000m<sup>2</sup>

Valor:R\$680.000,00

Valor por metro quadrado:R\$680,00

Fator de homogeneização Oferta:0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	816,52	0,90	734,87
2	684,31	0,90	615,88
3	587,74	0,90	528,97
4	566,67	0,90	510,00
5	772,73	0,90	695,45
6	680,00	0,90	612,00

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(X_i)/n = 616,19$  Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)} = 88,62$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$

Amostra 1: $d =  734,87 - 616,19  / 88,62 = 1,34 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  615,88 - 616,19  / 88,62 = 0,00 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  528,97 - 616,19  / 88,62 = 0,98 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  510,00 - 616,19  / 88,62 = 1,20 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  695,45 - 616,19  / 88,62 = 0,89 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  612,00 - 616,19  / 88,62 = 0,05 < 1,73$	(amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade. Limite inferior do intervalo de confiança (Li):  $Li = 616,19 - 1,48 \times 88,62/\sqrt{(6 - 1)} = 557,54$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):  $Ls = 616,19 + 1,48 \times 88,62/\sqrt{(6 - 1)} = 674,85$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

→ Campo de arbítrio: de R\$557,54 a R\$674,85

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 615,88 (amostra 2); 612,00 (amostra 6). Valor unitário do imóvel avaliando: R\$613,94

**Resultado final:**

Valor final

Valor unitário x área

Valor final = R\$613,94 5.429,84 = R\$3.333.584,75

**Valor do imóvel avaliando:R\$3.333.584,75**