

HEITOR FERREIRA TONISSI
URBANISTA

ARQUITETO E

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – CAPITAL – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1081706-13.2022.8.26.0100

CONTROLE: 2022/001528

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS

CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA E FLORENÇA

REQUERIDO: ESPOLIO DE JOSE ZORZELLA FILHO E OUTRO

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 VENEZA E FLORENÇA, em face de ESPOLIO DE JOSE ZORZELLA FILHO E OUTRO, 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 51, localizado no 5º andar ou 8º pavimento, com 02 vagas, no Edifício Veneza e Florença, situado à Rua São Carlos do Pinhal, nº 270, Bela Vista, no 17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 1.380.000,00, para o mês de JULHO de 2023.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 117, 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. 138), objeto da presente ação, a saber:

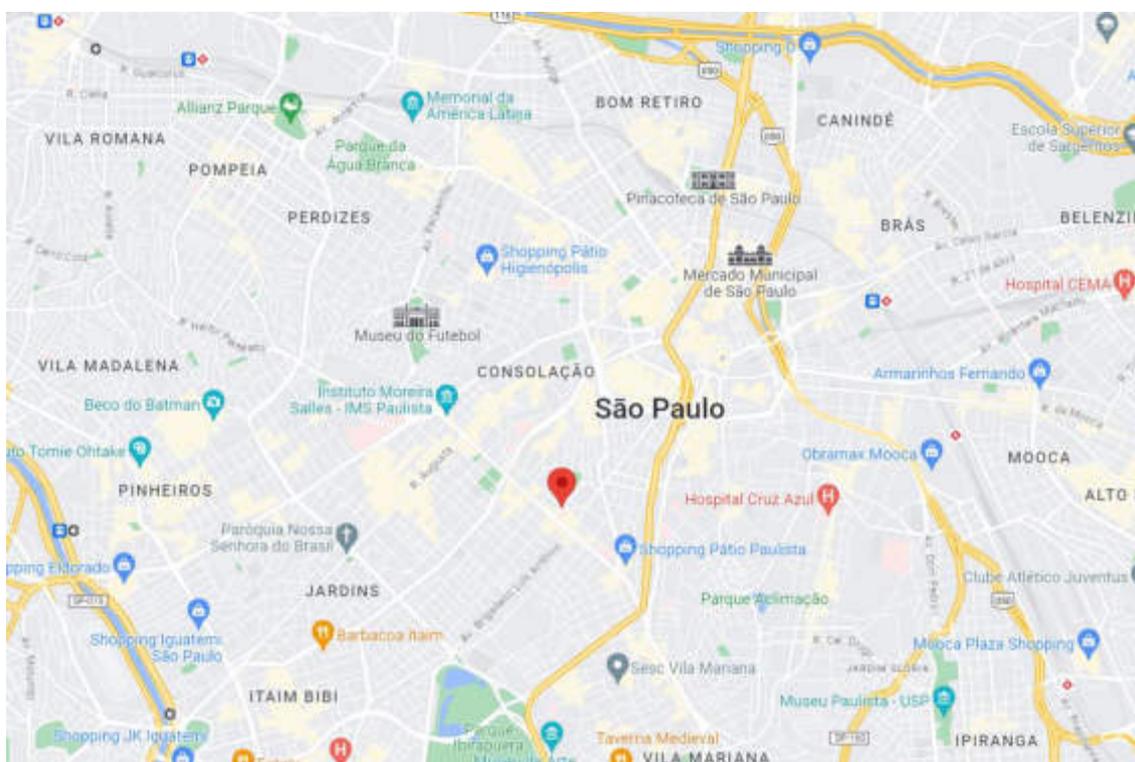
Apartamento nº 51, localizado no 5º andar , com 02 vagas, no Edifício Florença, situado à Rua São Carlos do Pinhal, nº 270, Bela Vista, no 17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua São Carlos do Pinhal, nº 270
Número da matrícula:	nº 147.045 - 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	009.049.0308-7
Vias públicas que complementam a quadra:	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, Alameda Ribeirão Preto, Alameda Campinas
Bairro:	Bela Vista, 17º Subdistrito da Bela Vista
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: 009.

Quadra: 049.

Índice Fiscal: R\$ 11.705,00, para o exercício fiscal de 2023.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana – ZEU, 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	

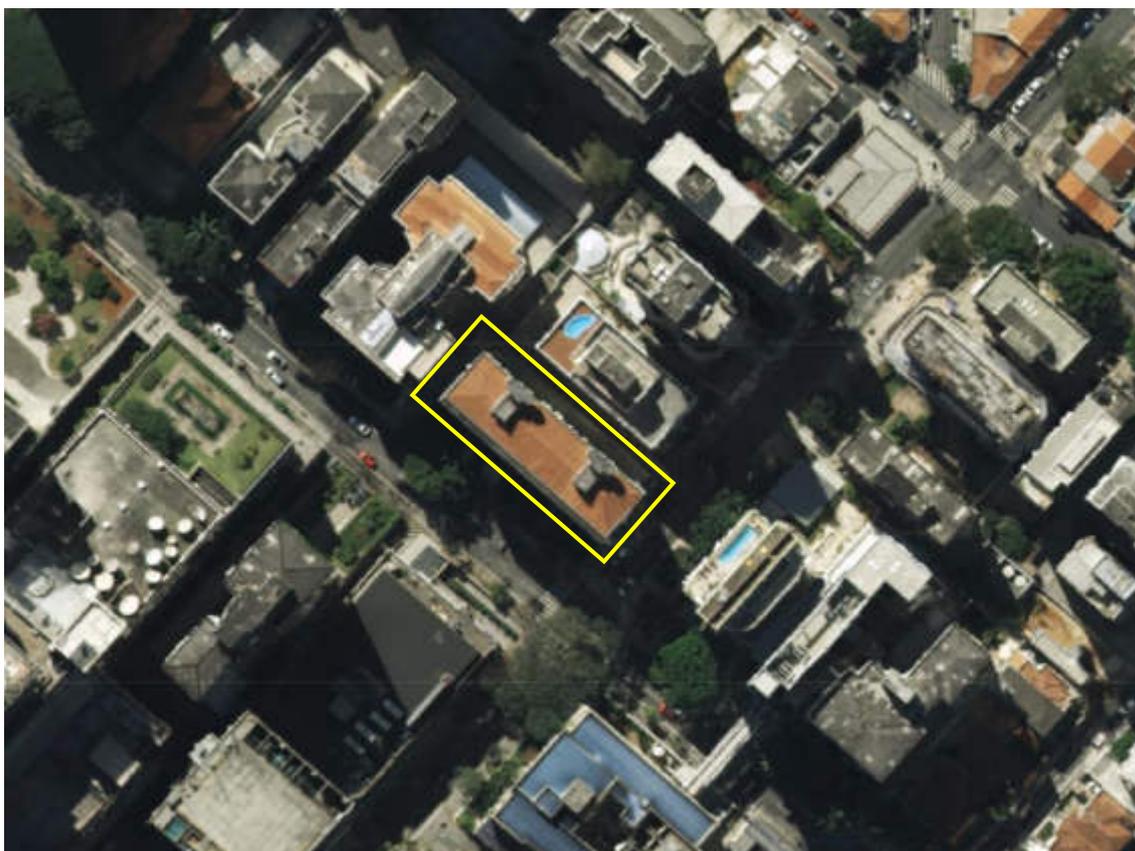
3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região central da capital, distando cerca de 2,6 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 médio, além de edifício comerciais, residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Paulista, Rua Augusta, Avenida Consolação, Estação do Metrô Brigadeiro, o Cemitério da Consolação e o Parque Augusta.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Ed. Veneza e Florença apresenta frentes para Rua São Carlos do Pinhal e Alameda Joaquim Eugenio de Lima. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos, além de gradil metálico com vidro e paredes de alvenaria nas divisas com os passeios públicos.

4.2. Benfeitorias

O EDIFÍCIO VENEZA E FLORENÇA apresenta 50 anos e é constituído por 02 blocos unificados em um único edifício, porém, com acessos individualizados, com 13 andares de apartamentos, mais térreo e 02 níveis de subsolos, com 02 apartamentos por andar, totalizando 26 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	13 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	50 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos com vidro posicionados junto às calçadas da Rua São Carlos do Pinhal. Os acessos para pedestres em cada bloco ocorrem pelos números 248 e 270. O controle de acesso se dá nas guaritas/portarias, posicionadas 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 mineira e canteiros ajardinados. 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, sendo 02 vagas por apartamento, inclusive para o **imóvel avaliando – apto. nº 51 do 5º andar do EDIFÍCIO VENEZA E FLORENÇA – que possui 02 vagas de garagem.**

Como itens de lazer o condomínio oferece: salão de festas, playground e academia. 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 em cada bloco.

O hall social, no pavimento térreo do EDIFÍCIO VENEZA E FLORENÇA, apresenta piso revestido por granilite, 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 apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

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

03 DORMITÓRIOS

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

02 BANHEIROS

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com pastilhas cerâmicas;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de ferro e vidro.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com pastilhas cerâmicas;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de ferro 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 ferro 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 147.045**, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 51**, do 5º andar do **EDIFÍCIO FLORENÇA**, apresenta as seguintes áreas:

Área útil	= 138,68 m²;
Áreas comuns (c/ 2 vagas)	= 63,32m²;
Área Total	= 202,00m²;
Fração ideal de terreno	= 23,07654%.

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: médio, com elevador, coef. médio, Pc = 5,075R₈N
- Idade aparente: 45 anos
- Estado de conservação: *necessitando de reparos simples a importantes*

(f), depreciação 33,20% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck,

relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsolescimento: $Foc = 0,384$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZA E FLORENÇA 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 VENEZA E FLORENÇA, 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 médio, 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 **JULHO de 2023**, o valor unitário de **R\$ 9.975,91/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 138,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.975,91/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.383.459,88$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.380.000,00

(UM MILHÃO TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

JULHO/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: 03

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 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 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, 19 de julho 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 03. Vistas gerais do Condomínio Edifício Veneza e Florença, situado à Rua São Carlos do Pinhal, nº 270, 17º Subdistrito – Bela Vista, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Fotos 04 a 13. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Florença.



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Fotos 14 a 26. Vistas gerais do apartamento nº 51, do 5º andar ou 8º pavimento do Edifício Florença, imóvel objeto da avaliação.



Foto 14



Foto 15

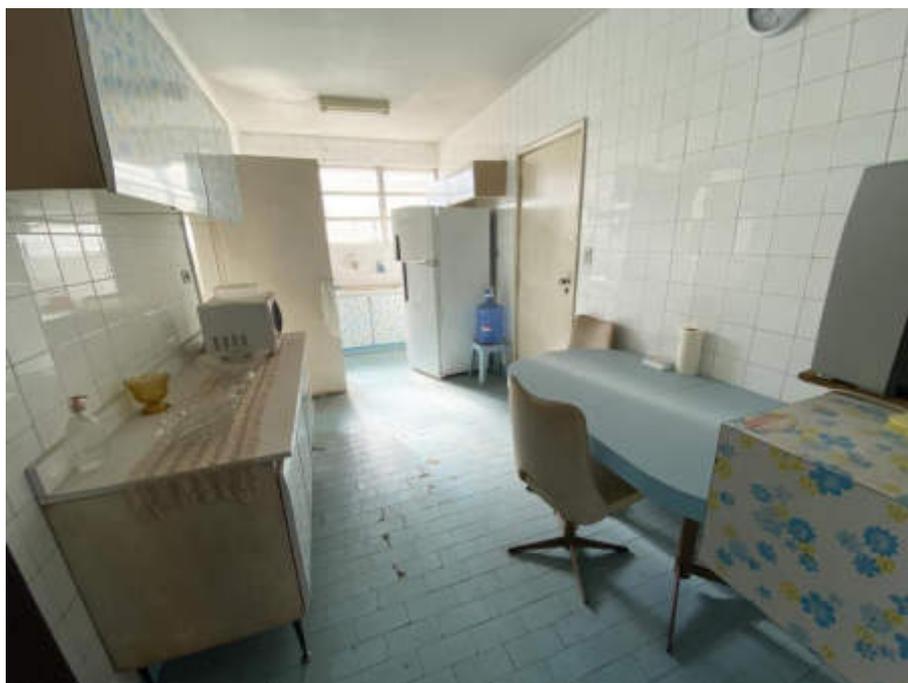


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

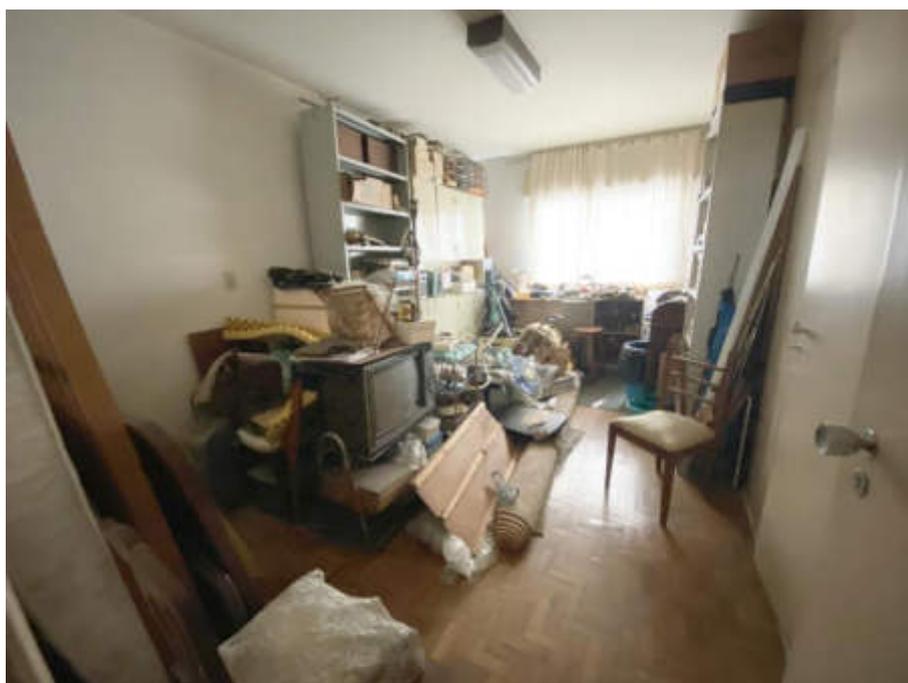


Foto 23

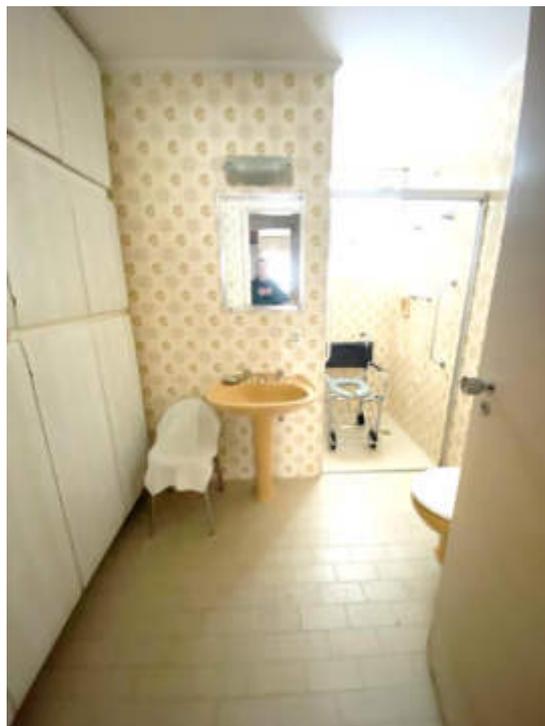


Foto 24



Foto 25



Foto 26

Fotos 27 a 29. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Florença.

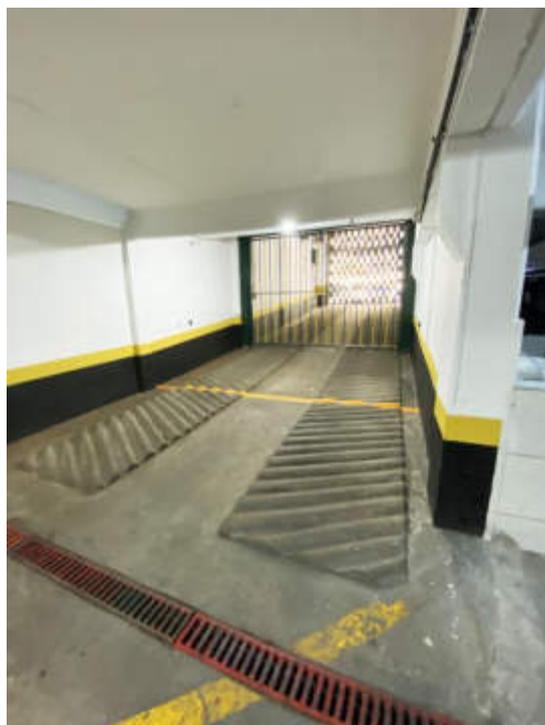


Foto 27



Foto 28

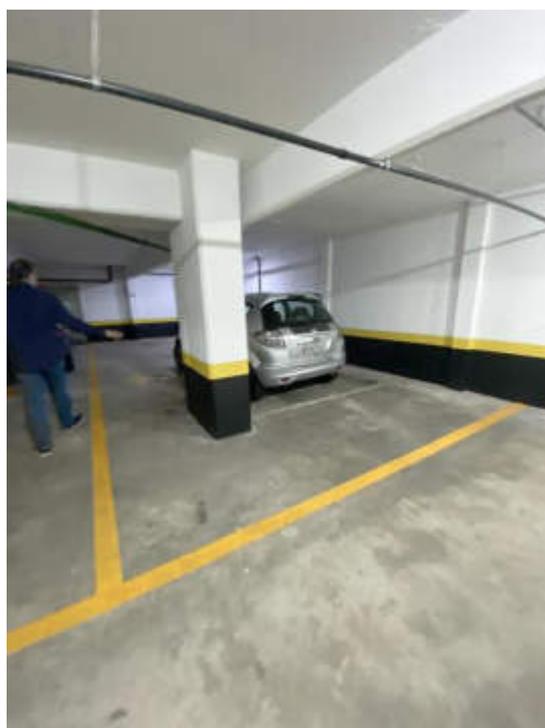


Foto 29

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA SÃO CARLOS DO PINHAL, Nº 248 e 270, APTO. 51, 17º SUBDISTRITO – BELA VISTA, 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 obsolescimento 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 – 2022”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (FI) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

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

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

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

Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

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

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua São Carlos do Pinhal, nº 248 e 270, apto. 51, no 5º andar ou 8º pavimento do Edifício Florença, no Condomínio Edifício Veneza Florença, 17º Subdistrito – Bela Vista, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 11.705,00, para o exercício fiscal de 2023

- Padrão construtivo: apartamento médio, coef. médio, com elevador, Pc = 5,075 R₈N

- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f)

- Idade aparente: 45 anos

- Adequação ao obsolescência: $Foc_a = 0,384$

- Área útil: 138,68m²

- Vagas de garagem: 02 vagas

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Veneza Florença, 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 02 dormitórios e 02 vagas de garagem

Área Privativa: 139,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.540.000,00, à vista

Informante: Imobiliária IMAD Imóveis – (11) 97555-4044

Origem: local

Data: julho/2023

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.971,22/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem

Área Privativa: 120,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.400.000,00, à vista

Informante: Imobiliária QuintoAndar Vendas (11) 99483-6754

Origem: local

Data: julho/2023

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.500,00/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem

Área Privativa: 138,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.450.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Neon Imóveis (11) 4990-0748

Origem: local

Data: julho/2023

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.456,52/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)		Amostra Saneada
Avaliando		138,68				
1	1.540.000,00	139,00	0,9	9.971,22	1	9.971,22
2	1.400.000,00	120,00	0,9	10.500,00	1	10.500,00
3	1.450.000,00	138,00	0,9	9.456,52	1	9.456,52
Média				9.975,91		
Desvio padrão				521,75		
CV				5,2%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 6.983,14
lim. superior: +30% =	R\$ 12.968,69
Média Saneada =	R\$ 9.975,91
lim. inferior: -30% =	R\$ 6.983,14
lim. superior: +30% =	R\$ 12.968,69
Desvio Padrão: s =	521,75
n =	3
Intervalo de Confiança: e=	568,01
Lim Min =	R\$ 9.407,90
Lim. Max =	R\$ 10.543,93
Coef. de Variação =	5,2%
Coef. Student: t =	1,886

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 9.971,22/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 10.500,00/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 9.456,52/m²

Média = R\$ 9.975,91/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 12.968,69/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 6.983,14/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 9.975,91/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 521,75/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 521,75/\text{m}^2 / \text{R\$ } 9.975,91/\text{m}^2 = 5,2\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(2), (10\%) = 1,886$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,886 \times \text{R\$ } 521,75/\text{m}^2) / 3^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 568,01/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 9.975,91/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 568,01/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **julho/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 9.975,91/m²**.