

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1083700-45.2023.8.26.0002

CONTROLE: 2023/004247

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III

REQUERIDA: CLAUDINEY MATHEUS

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 RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III, em face de CLAUDINEY MATHEUS, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: ***apartamento nº 106, localizado no 1º pavimento da Torre 1, do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas III, situado à Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 200, Vila das Belezas, no Distrito - Santo Amaro, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 232.500,00, para o mês de JULHO de 2024.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 91/92, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de constrição de fls. 91/92), objeto da presente ação, a saber:

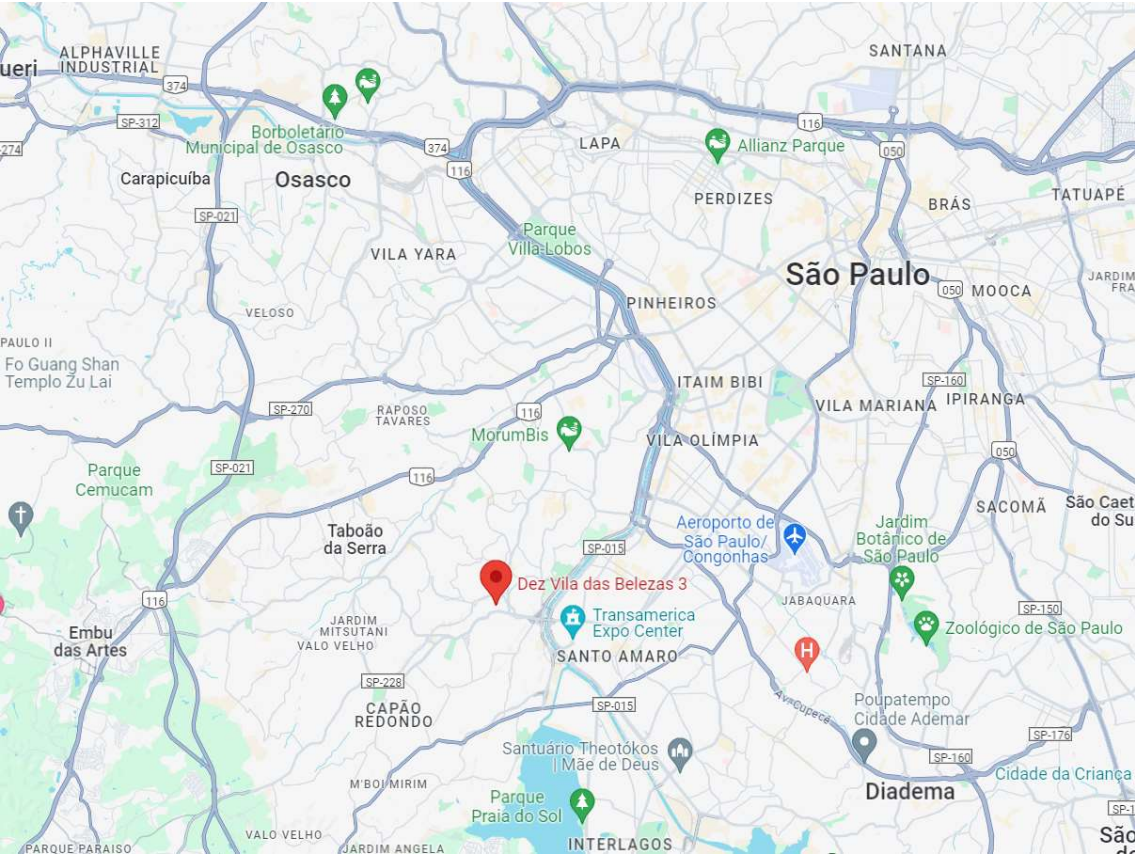
Apartamento nº 106, no 1º pavimento da Torre 1, no Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas III, situado à Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 200, Vila das Belezas, no Distrito de Santo Amaro, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 200
Número da matrícula:	nº 488.673 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	122.004.0782-2
Vias públicas que complementam a quadra:	Av. Carlos Caldeira Filho, Av. Giovanni Gronchi, Rodovia Armando Salles e Av. das Belezas
Bairro:	Vila das Belezas, Distrito de Santo Amaro
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: 122.

Quadra: 004.

Índice Fiscal: R\$ 1.086,00, para o exercício fiscal de 2024.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-5, 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 18 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto por residências térreas e assobradadas, alguns edifícios residenciais, além de galpões e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Carlos Caldeira Filho, Av. Giovanni Gronchi, Rodovia Armando Salles, a Av. das Belezas, a Marginal Pinheiros e as Estações Vila das Belezas e Giovanni Gronchi do metrô.

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		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas III apresenta frente de 37,04m para a Rua Joaquim Nunes, com área total de 3.685,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas.

4.2. Benfeitorias

O Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas III foi construído e entregue no início de 2023, há cerca de 1 ano e é constituído por 02 torres idênticas, com 17 andares de apartamentos, mais térreo, com 10 apartamentos por andar, totalizando 340 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	17 PAVIMENTOS + TÉRREO	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	1 ANO	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SIMPLES	

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

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por bloquetes intertravados e áreas ajardinadas. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui 10 vagas de estacionamento distribuídas pelo pavimento térreo, o imóvel avaliando – apto. nº 106 do 1º pavimento da Torre 1, não possui vaga de garagem.

Como itens de lazer, o condomínio oferece: *playground*, salão de festas,

salão de jogos 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 03 elevadores em cada bloco.

O hall social, no pavimento térreo da Torre 1, apresenta piso revestido por cerâmica, as 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

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

02 DORMITÓRIOS

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

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;

- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

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

Obs.: Cozinha acoplada com área de serviço.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- 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 488.673**, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 106**, no 1º pavimento da TORRE 1, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III**, apresenta as seguintes áreas:

Área total privativa	= 40,68m ² ;
Áreas comum total	= 16,4832m ² ;
Área real total	= 57,1632m ² ;
Coeficiente de proporcionalidade	= 0,00282.

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, 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: apartamento simples, coeficiente máximo, com elevador, $P_c = 4,354$
- Idade aparente: 1 ano
- Estado de conservação: regular (c), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento: $Foc = 0,9732$

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 nos CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DEZ VILA DAS BELEZAS I, II e III 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 RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III, 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 simples, 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 **julho de 2024**, o valor unitário de **R\$ 5.716,42/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

V = valor do imóvel;

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$V = 40,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.716,42/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 232.543,93$

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

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 232.500,00

(DUZENTOS E TRINTA E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

JULHO/2024

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 18 de julho de 2024.



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 Dez Vila Das Belezas III, situado à Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 200, Vila das Belezas, no Distrito – Santo Amaro, São Paulo – SP.

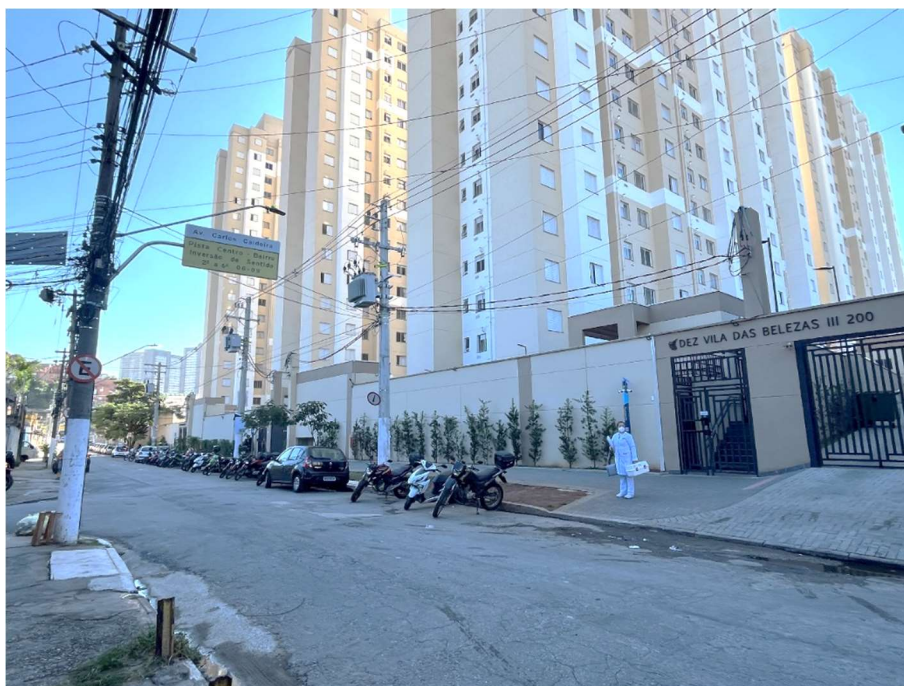
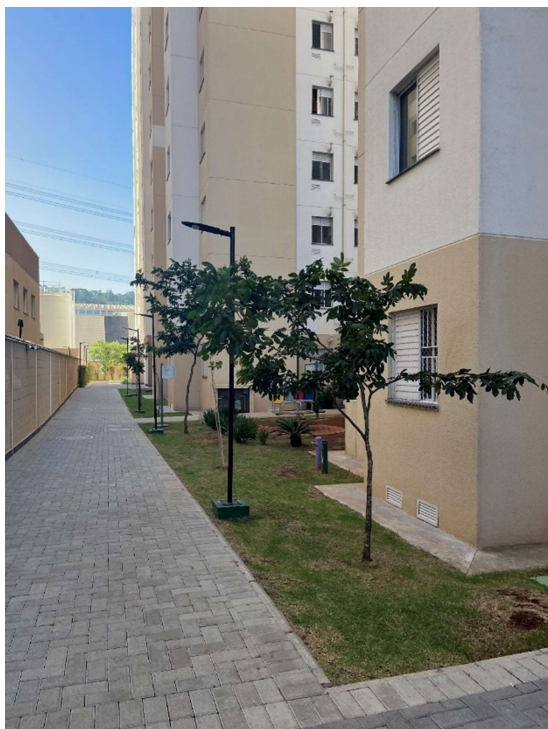


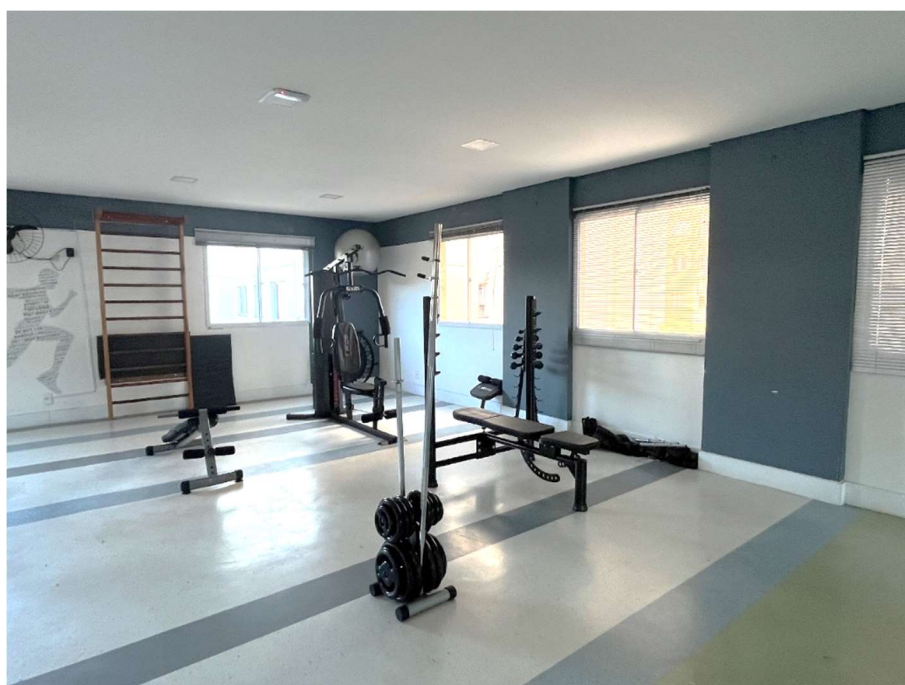
Foto 01

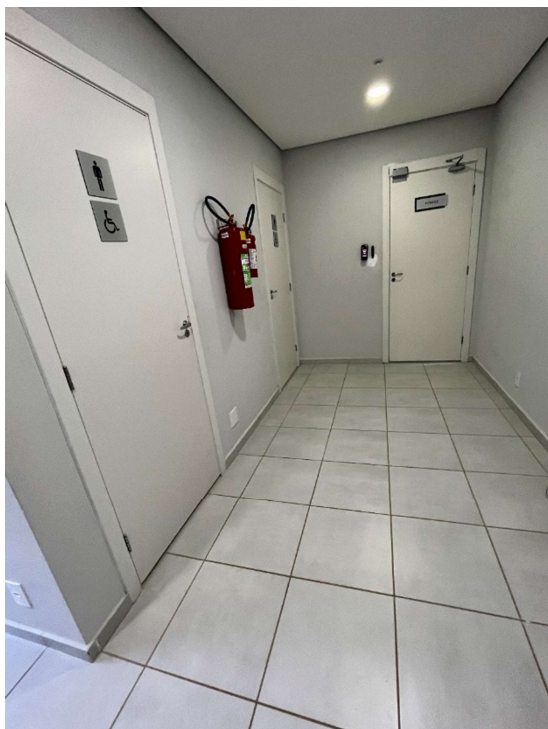
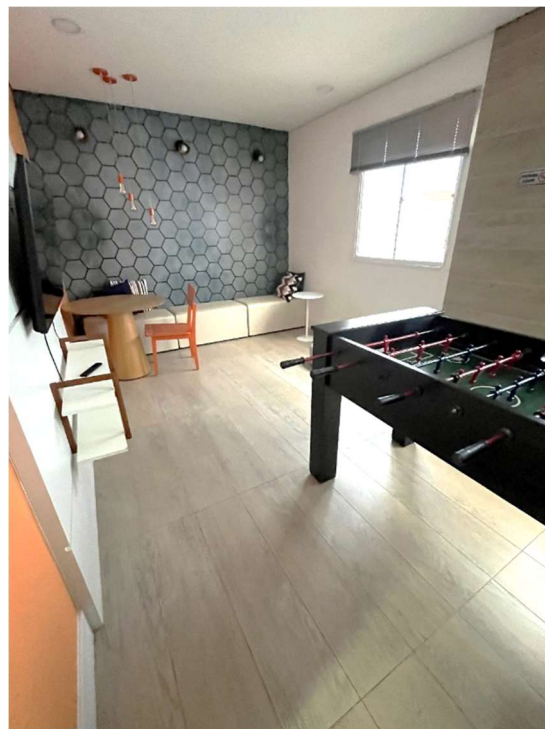
**Foto 02****Foto 03**

Fotos 04 a 17. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Dez Vila Das Belezas III.

**Foto 04****Foto 05**

**Foto 06****Foto 07****Foto 08**

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

**Foto 11****Foto 12****Foto 13**

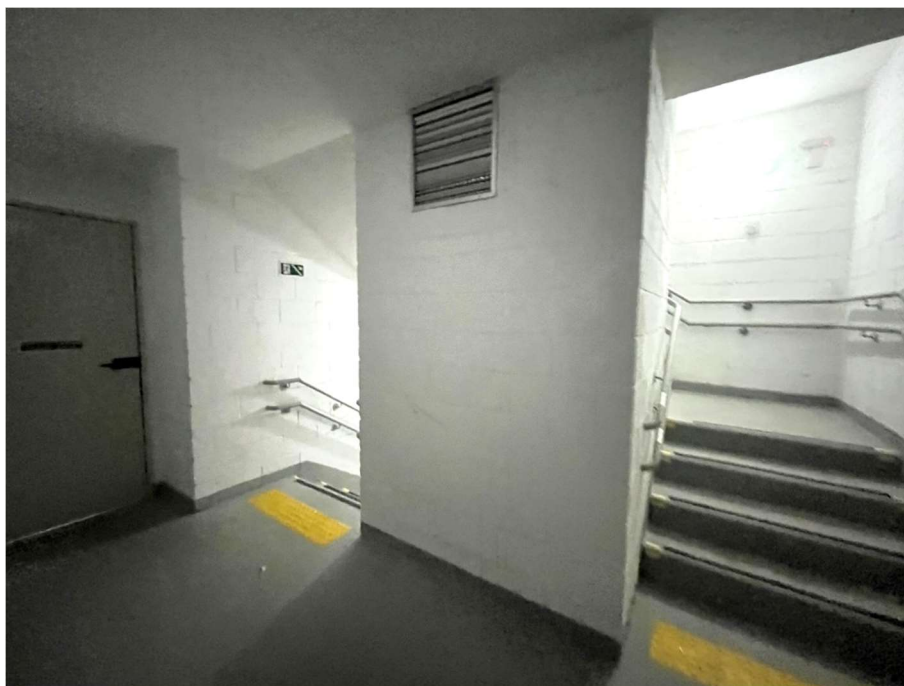
**Foto 14****Foto 15 – Hall social no pavimento térreo da Torre 1**



Foto 16 – Hall social no pavimento térreo da Torre 1

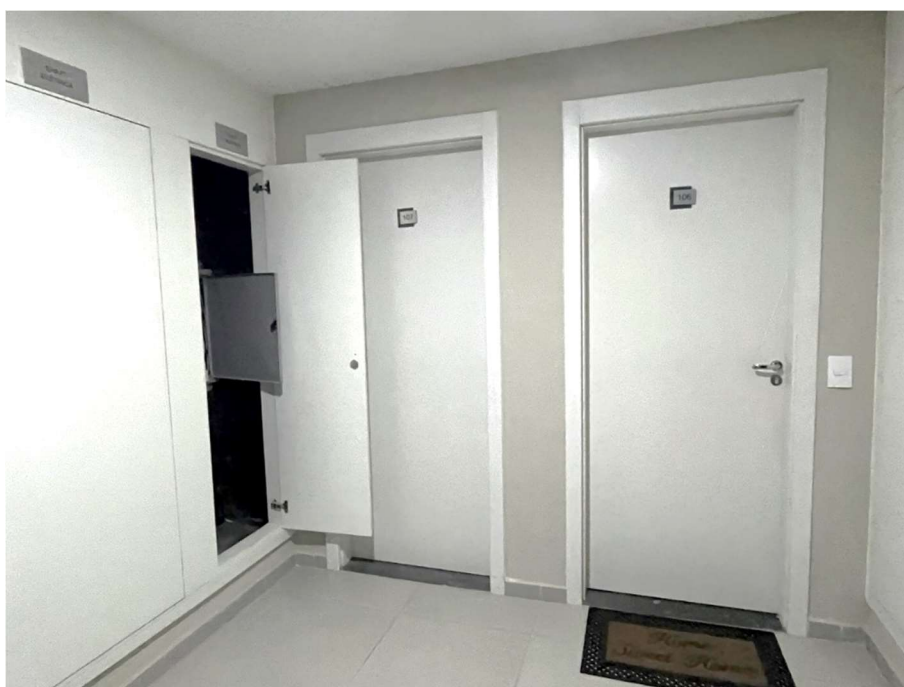
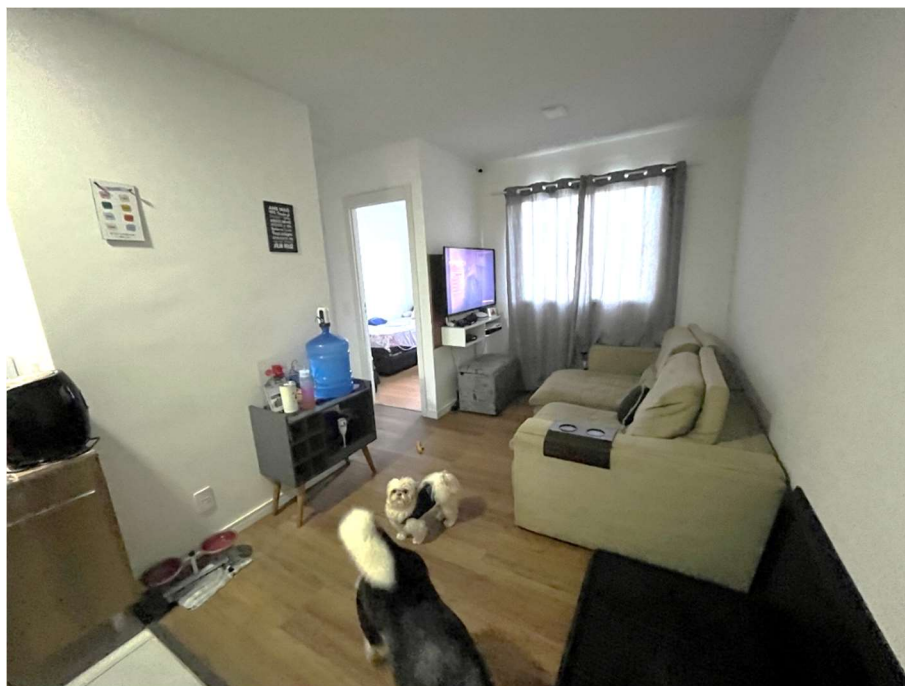
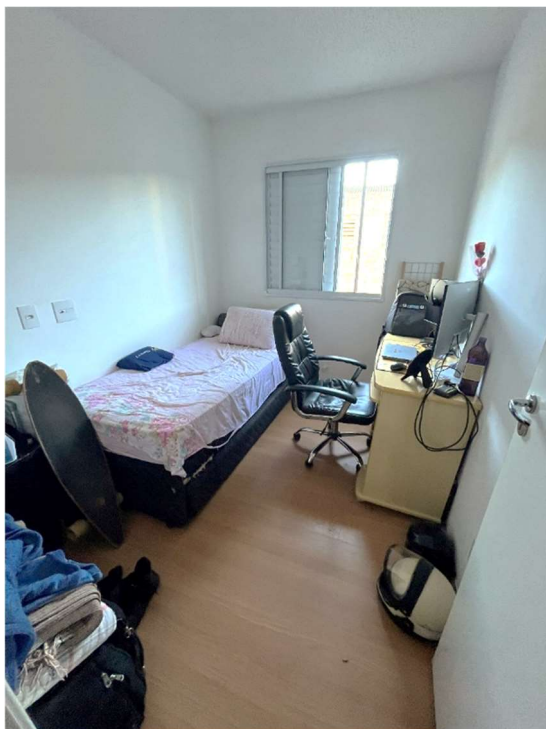
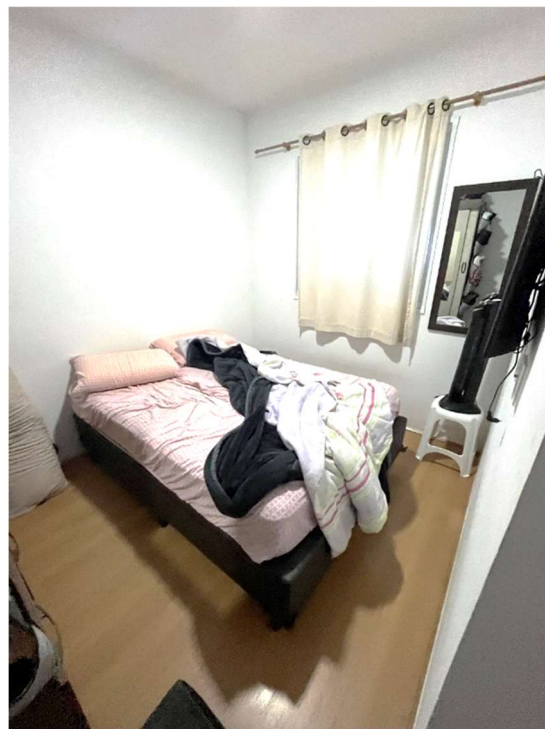
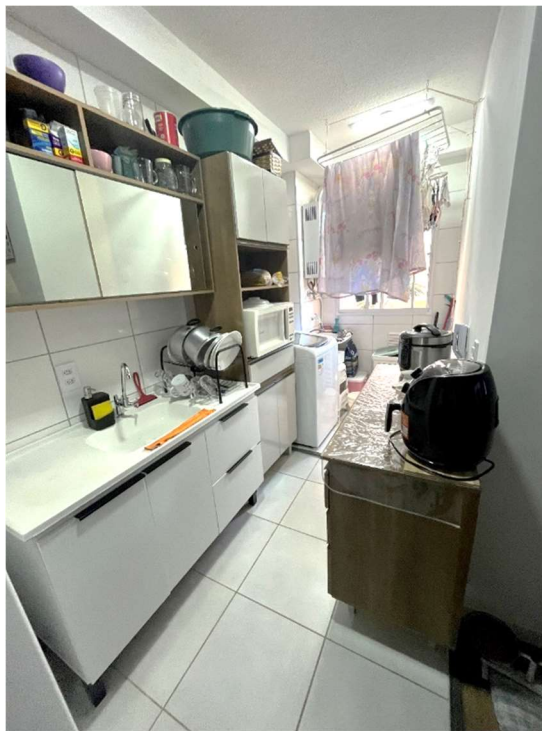


Foto 17– Hall social no 1º pavimento da Torre 1

Fotos 18 a 22. Vistas gerais do apartamento nº 106, do 1º pavimento da Torre 1, no Condomínio Dez Vila Das Belezas III, imóvel objeto da avaliação.

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

**Foto 21****Foto 22**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA JOAQUIM NUNES TEIXEIRA, Nº 200, APTO. 106, VILA DAS BELEZAS, DISTRITO – SANTO AMARO, 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 – 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.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, os percentuais dos valores correspondentes às benfeitorias e ao terreno foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis contantes deste trabalho.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [\%c \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + \%t \times (F_l - 1)], \text{ onde:}$$

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;

%c = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

%t = percentual correspondente ao terreno no valor 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 Joaquim Nunes Teixeira, nº 200, apto. 106, no 1º pavimento da Torre 1, no Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas III, Vila das Belezas, Distrito – Santo Amaro, São Paulo - SP

- Índice Fiscal = 1.086,00, para o exercício fiscal de 2024

- Padrão construtivo: apartamento simples, coeficiente máximo, com elevador, Pc = 4,354

- Estado de conservação: regular (c)

- Idade real: 1 ano

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,9732

- Área privativa: 40,68 m²

- Vagas de garagem: não possui

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas I, II e III (condomínios vizinhos com as mesmas características do avaliado), que 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 no 11º andar com 02 dormitórios no Condomínio Dez Vila Das Belezas III

Área Privativa: 39,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 293.000,00, à vista

Informante: Imobiliária 2AP Imóveis – Adriano (11) 99418-5985

Origem: local

Data: julho/2024

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.761,54/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento no andar térreo com 02 dormitórios no Condomínio Dez Vila Das Belezas III

Área Privativa: 41,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista

Informante: Imobiliária ProHabitat Imóveis – Flavio (11) 5669-7944

Origem: local

Data: julho/2024

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.487,80/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento no 15º andar com 02 dormitórios no Condomínio Dez Vila Das Belezas III

Área Privativa: 42,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista

Informante: Morumbi Imóveis Prontos – Tereza (11) 96899-5499

Origem: local

Data: julho/2024

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.357,14/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento no 4º andar com 02 dormitórios no Condomínio Dez Vila Das Belezas

Área Privativa: 41,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista

Informante: AX7 Investimentos Imobiliários – Alan (11) 3045-1528

Origem: local

Data: julho/2024

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.487,80/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento no 5º andar com 02 dormitórios no Condomínio Dez Vila Das Belezas I

Área Privativa: 41,00 m²

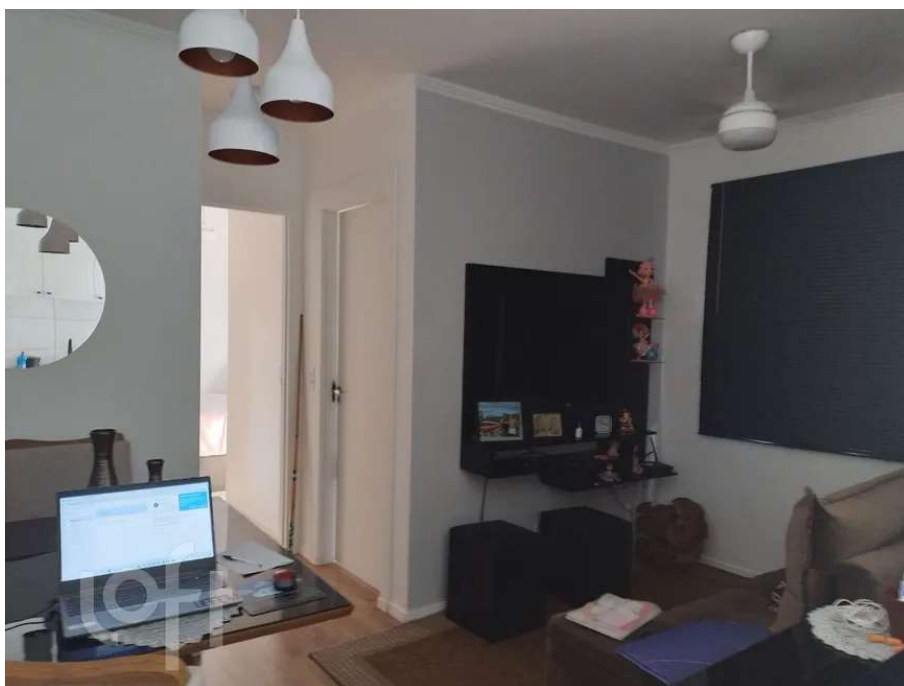
Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista

Informante: Imobiliária 2AP Imóveis – Adriano (11) 99418-5985

Origem: local

Data: julho/2024

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.487,80/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	40,68					
1	293.000,00	39,00	0,9	6.761,54	1	6.761,54
2	250.000,00	41,00	0,9	5.487,80	1	5.487,80
3	250.000,00	42,00	0,9	5.357,14	1	5.357,14
4	250.000,00	41,00	0,9	5.487,80	1	5.487,80
5	250.000,00	41,00	0,9	5.487,80	1	5.487,80
Média				5.716,42		
Desvio padrão				586,97		
CV				10,3%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.001,49
lim. superior: +30% =	R\$ 7.431,34
Média Saneada =	R\$ 5.716,42
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.001,49
lim. superior: +30% =	R\$ 7.431,34
Desvio Padrão: s =	586,97
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	402,47
Lim Min =	R\$ 5.313,95
Lim. Max =	R\$ 6.118,89
Coef. de Variação =	10,3%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	14,08%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 6.761,54/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.487,80/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 5.357,14/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 5.487,80/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 5.487,80/m²

Média = R\$ 5.716,42/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 7.431,34/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.001,49/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.716,42/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 586,97/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 586,97/\text{m}^2 / \text{R\$ } 5.716,42/\text{m}^2 = 10,3\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 586,97/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 402,47/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 5.716,42/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 402,47/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **julho/2024** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.716,42/m²**.