

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0207679-88.2005.8.26.0100

CONTROLE: 2005/002086

AÇÃO: MONITÓRIA – NOTA PROMISSÓRIA

REQUERENTE: LAERTE MARTINS

REQUERIDO: SANDRO SACCHETTI

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 MONITÓRIA – NOTA PROMISSÓRIA, requerida por LAERTE MARTINS, em face de SANDRO SACCHETTI 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

SUMÁRIO

1. RESUMO DO VALOR
2. OBJETIVO
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1. Informações Básicas do Imóvel
 - 3.2. Melhoramentos Públicos
 - 3.3. Zoneamento
 - 3.4. Circunvizinhança
4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 4.1. Terreno
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
 - 5.1. Valor do Terreno
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **terreno na Rua Honduras, esquina com Avenida das Américas, lote nº 07, da quadra A, do loteamento Recanto Inpla, Carapicuíba - SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 540.000,00, para abril de 2024

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 1.716/1.717, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora (Termo de Penhora de fls. 98) na presente ação, a saber:

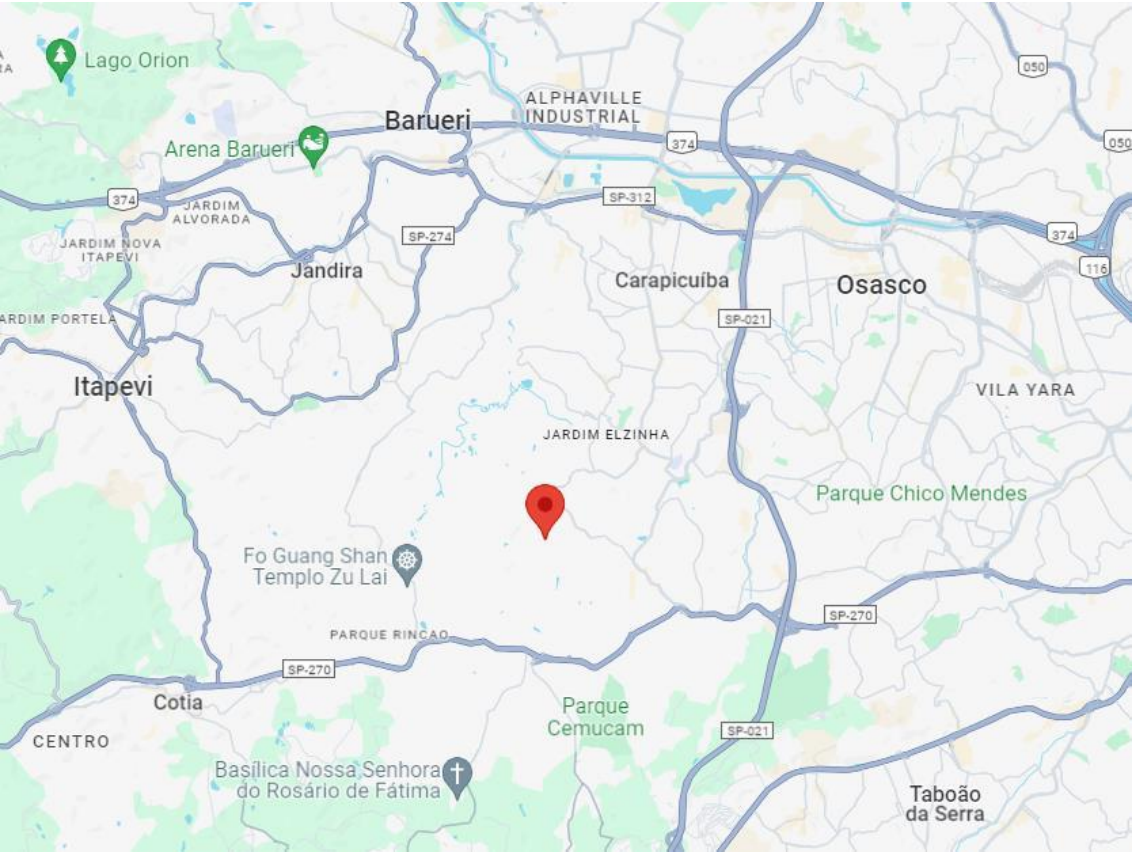
Terreno urbano na Rua Honduras, esquina com Avenida das Américas, lote nº 07, da quadra A, do loteamento Recanto Inpla, Carapicuíba - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Honduras, esquina com Avenida das Américas, lote nº 07, da quadra A
Número da matrícula:	nº 5.340 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP
Inscrição cadastral:	23243.20.32.0357.00.000
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Honduras, Avenida das Américas e Rua Argentina
Bairro:	Recanto Inpla
Município:	Carapicuíba
Estado:	São Paulo





Marcação (em amarelo) do Condomínio Residencial Recanto Inpla

3.2. 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	

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica – ZR-E1, nos termos da Lei nº 2107, de 1999 e alterações posteriores.

3.4. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na porção sul de Carapicuíba, próximo da divisa com Cotia, distando cerca de 9 km do da Prefeitura Municipal da cidade. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo composto, majoritariamente, por condomínios de construções residenciais térreas e assobradadas de padrão alto, chácaras e áreas desocupadas. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida São Camilo, o Hospital São Camilo SP - Unidade Granja Viana - e o Parque Teresa Maia.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 22,60 m para a Rua Honduras, 16,00 m em linha curva na confluência da Rua Honduras com a Avenida das Américas, e 29,70 m para a Av. das Américas, encerrando a área total de 1.227,00m². O lote encontra-se guarnecido por muros de alvenaria em todas as divisas, sem mais benfeitorias, sendo totalmente coberto por vegetação.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	
	IRREGULAR	X
FRENTES	UMA FRENTE	
	DUAS FRENTES	
	ESQUINA	X
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO	X
	BREJOSO	
	NÃO IDENTIFICADO	
DECLIVIDADE	NÍVEL	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE
		ACENTUADO X
DIMENSÕES	ÁREA DO TERRENO	= 1.227,00 m²



De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 5.340** do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, o terreno objeto da avaliação apresenta **área total de 1.227,00 m²**.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel equivale ao valor do terreno, somente, que foi alcançado com a aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **abril de 2024**, o valor unitário de:

R\$ 631,42 /m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

$V_t = q \times S / (1 + F_t - 1)$; sendo:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

F_t = fator topografia - declive acima de 20% - depreciação de 30% => F_t = 1,43.

Obtém-se:

$V_t = R\$ 631,42 /m^2 \times 1.227,00 m^2 / (1 + 1,43 - 1)$

V_t = R\$ 542.326,14

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 540.000,00

(QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

ABRIL/2024

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

**Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento
por fatores – avaliação do valor de terreno**

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 12 (doze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 05 de abril 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 3745, 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 07. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Rua Honduras, esquina com Avenida das Américas, lote nº 07, da quadra A, do loteamento Recanto Inpla, Carapicuíba - SP.



Foto 01 – acesso ao condomínio



Foto 02



Foto 03

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



Foto 06



Foto 07

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA HONDURAS, LOTE Nº 07, CONDOMÍNIO RECANTO INPLA, CARAPICUÍBA-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas 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 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.

1.3. Fator Localização (FI) – deixou de ser aplicado o fator de localização, uma vez que todos os elementos comparativos estão localizados no mesmo loteamento, nas proximidades do imóvel avaliando, sob as mesmas condições de acesso e infraestrutura.

1.4. Fator Topografia (Ft) – foi aplicado, quando necessário, o fator topografia em função do relevo dos lotes, conforme recomendação constante da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

1.5. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Pc) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da imóvel, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

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 Honduras, esquina com Avenida das Américas,
Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP

- Zoneamento: ZR1-E - Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade
Demográfica

- Área de terreno: 1.227,00m²

- Frentes: 22,60 m para a R. Honduras, 16,00 m em curva na esquina,
29,70 m para a Av. das Américas

- Topografia: Declive acima de 20% - depreciação de 30%

Situação Paradigma

- Zona: Zona Residencial de Chácaras e Lazer

- Topografia: Terreno Plano - depreciação de 0%

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Venezuela, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 1.000,00m².

Topografia: Terreno plano - depreciação de 0%

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: econômico, Pc = 1,070 R₈N.
- Área construída: 117,15m². - Idade estimada: 30 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,5708. - Valor da construção: R\$ 140.230,83.

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

Informante: SMNI Negócios Imobiliários – Claudio (11) 94279-7903.

Origem: local.

Data: abril/2024.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 534,77/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 534,77/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua México, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 1.000,00m².

Topografia: Declive de 10% até 20% - depreciação de 20%

Construção: não possui.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 795.000,00, à vista.

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

Origem: local.

Data: abril/2024.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 715,50/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 894,38/m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Honduras, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 1.222,00m².

Topografia: Terreno em aclive acima de 20% - depreciação de 15%

Construção: não possui.

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

Informante: Imobili Imóveis – Silvia (11) 97165-2581.

Origem: local.

Data: abril/2024.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 441,90/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 519,88/m²



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Chile, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 1.323,00m².

Topografia: Terreno em declive de 10% até 20% - depreciação de 20%

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: superior, coef. Médio, Pc = 2,656 R₈N.
- Área construída: 282,00m². - Idade estimada: 25 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- FOC: 0,7908. - Valor da construção: R\$ 1.162.038,70.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.200.000,00, à vista.

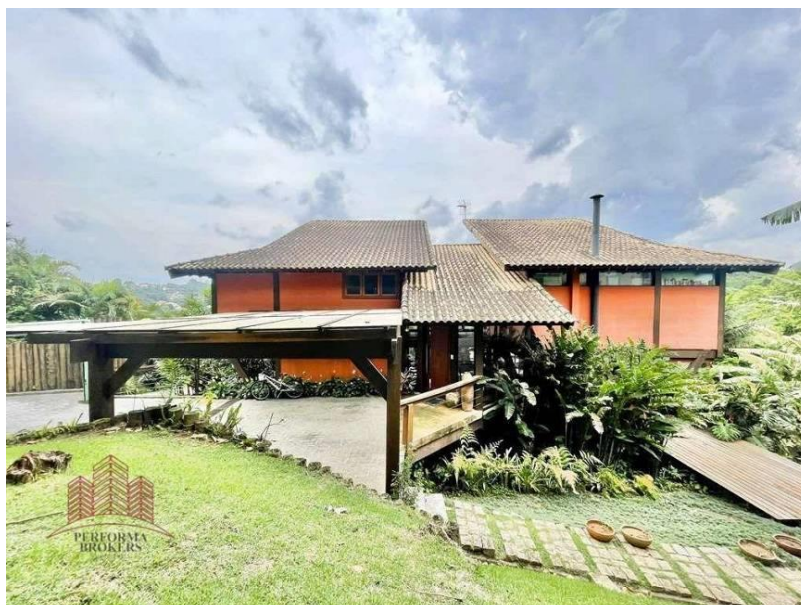
Informante: Performa Brokers Imobiliária – Bruno Pires (11) 94707-3889.

Origem: local.

Data: abril/2024.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 618,26/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 772,83/m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua México, esquina com Rua Estados Unidos, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 1.178,00m².

Topografia: Terreno plano - depreciação de 0%

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: superior, coef. Médio, Pc = 2,656 R₈N.
- Área construída: 586,00m². - Idade estimada: 25 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,7571. - Valor da construção: R\$ 2.311.648,83.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 3.800.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Terra Granja Viana – Leila (11) 93916-8585.

Origem: local.

Data: abril/2024.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 940,88/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 940,88/m²



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Estados Unidos, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 800,00m².

Topografia: Terreno plano - depreciação de 0%

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: superior, coef. Médio, Pc = 2,656.
- Área construída: 300,00m². - Idade estimada: 15 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- FOC: 0,8784. - Valor da construção: R\$ 1.373.038,36.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.200.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Paulista Imobi – Claudia (11) 94209-1268.

Origem: local.

Data: abril/2024.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 758,70/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 758,70/m²



ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Estados Unidos, Condomínio Recanto Inpla, Carapicuíba-SP.

Zoneamento: ZR1-E.

Área Terreno: 1.000,00m².

Topografia: Terreno em declive de 10% até 20% - depreciação de 20%

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: superior, coef. Médio, Pc = 2,656 R₈N.
- Área construída: 450,00m². - Idade estimada: 25 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,7571. - Valor da construção: R\$ 1.775.156,95.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.480.000,00, à vista.

Informante: TC Negócios Imobiliários - (11) 2503-4000.

Origem: local.

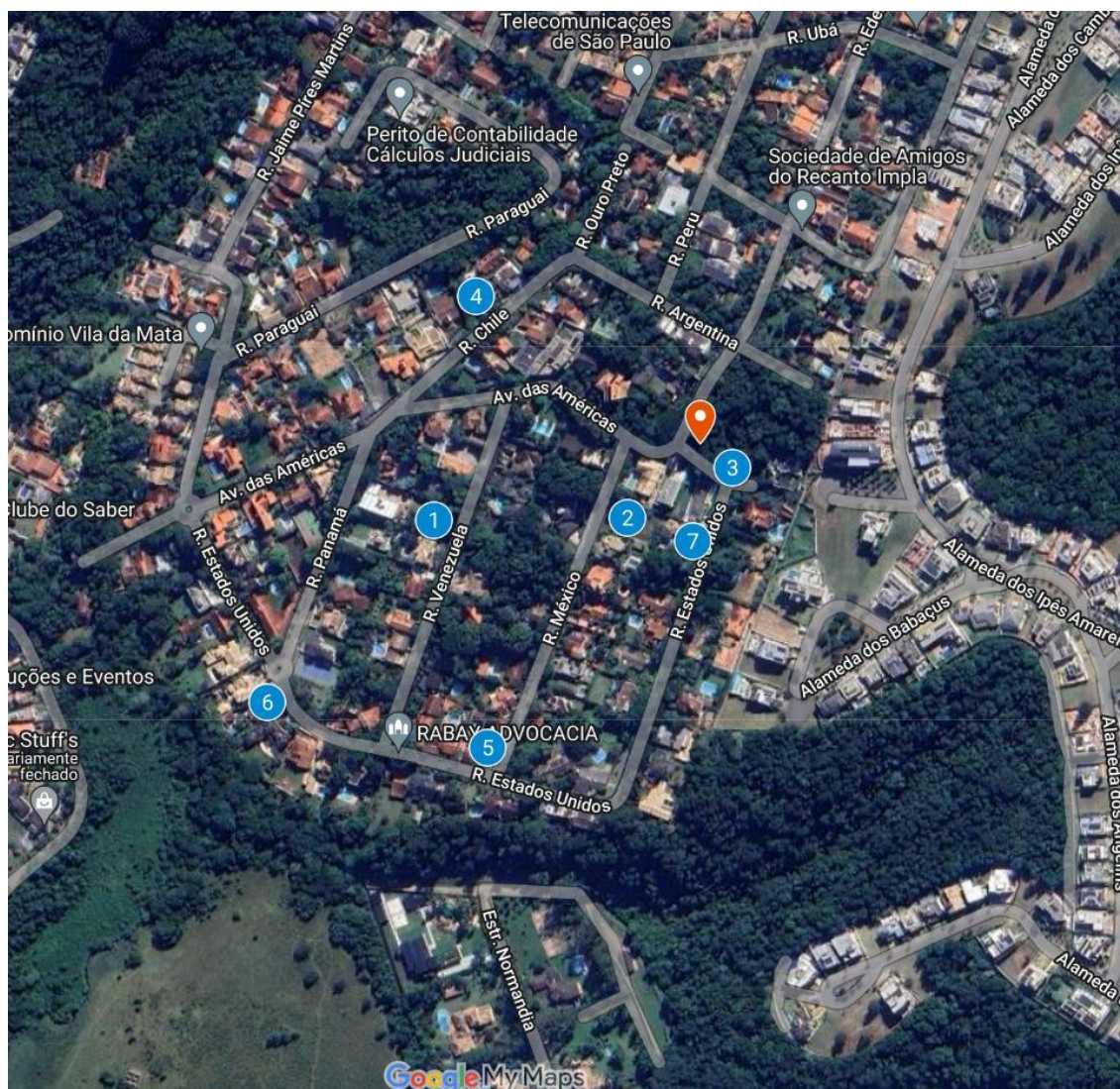
Data: abril/2024.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 456,84/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 571,05/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



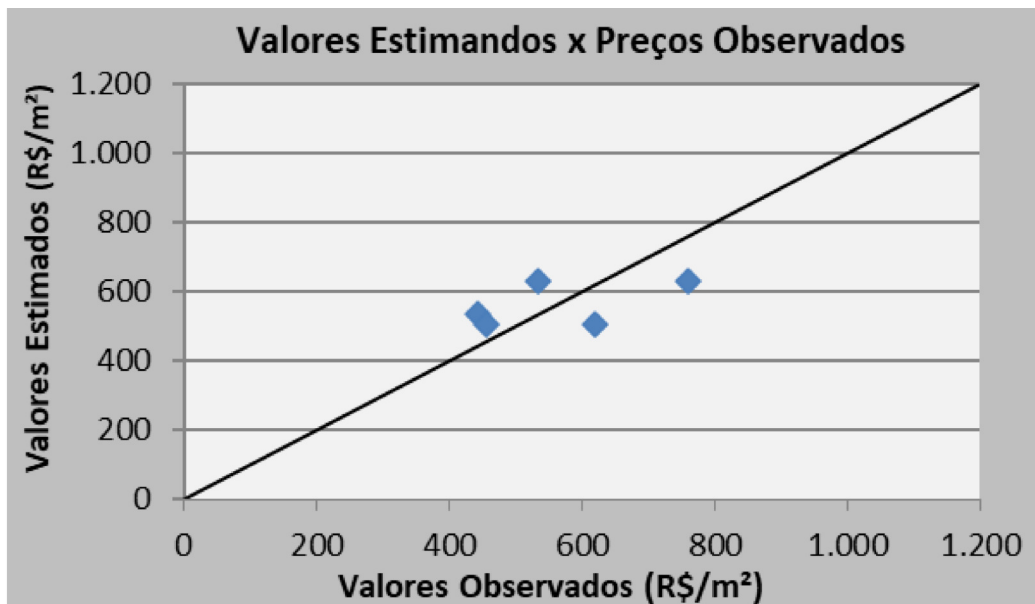
Imóvel avaliando



Imóveis comparativos

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos												
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor da Construção (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	Fator Topografia - Ft				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)
						Coef.	Ft	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)			
Paradigma						1,00						
1	750.000,00	0,9	140.367,49	1.000,00	534,63	1,00	1,00	0,00	534,63	1,00	534,63	534,63
2	795.000,00	0,9	-	1.000,00	715,50	0,80	1,25	178,88	894,38	1,25	894,38	-
3	600.000,00	0,9	-	1.222,00	441,90	0,85	1,18	77,98	519,88	1,18	519,88	519,88
4	2.200.000,00	0,9	1.162.038,70	1.323,00	618,26	0,80	1,25	154,57	772,83	1,25	772,83	772,83
5	3.800.000,00	0,9	2.311.648,83	1.178,00	940,88	1,00	1,00	0,00	940,88	1,00	940,88	-
6	2.200.000,00	0,9	1.373.038,36	800,00	758,70	1,00	1,00	0,00	758,70	1,00	758,70	758,70
7	2.480.000,00	0,9	1.775.156,95	1.000,00	456,84	0,80	1,25	114,21	571,05	1,25	571,05	571,05
Média					638,10					713,19	713,19	
Desvio Padrão					180,12					173,09	173,09	
CV					28,2%					24,3%	24,3%	

lim. inferior: -30% =	499,23
lim. superior: +30% =	927,15
Média Saneada =	R\$ 631,42
lim. inferior: -30% =	R\$ 441,99
lim. superior: +30% =	R\$ 820,85
Desvio Padrão: s =	124,15
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	85,12
Lim Min =	R\$ 546,30
Lim. Max =	R\$ 716,54
Coef. de Variação =	19,7%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	27,0%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 534,63/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 894,38/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 519,88/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 772,83/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 940,88/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 758,70/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 571,05/m²

Média = R\$ 713,19 /m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 820,85/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 441,99/m²

Por ultrapassar os limites acima, os elementos nº 02 e 05 devem ser excluídos da média final, resultando na **média saneada de R\$ 631,42 /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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 124,15/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 124,15/\text{m}^2 / \text{R\$ } 631,42 / \text{m}^2 = 19,7\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 124,15/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 85,12/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 631,42 / \text{m}^2 \pm \text{R\$ } 85,12/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **abril/2024** e pagamento à vista, será de **R\$ 631,42 /m²**.