

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – SÃO PAULO – SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0023717-08.2018.8.26.0100

CONTROLE: 2013/000545

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OBELISCO E GARAGEM

REQUERIDO: VALTER ALBINO DA SILVA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OBELISCO E GARAGEM, em face de VALTER ALBINO DA SILVA, 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: ***sala comercial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Obelisco, situado na Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328, Sé, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo – SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 100.000,00, para o mês de JUNHO de 2020.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 89, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 76), objeto da presente ação, a saber:

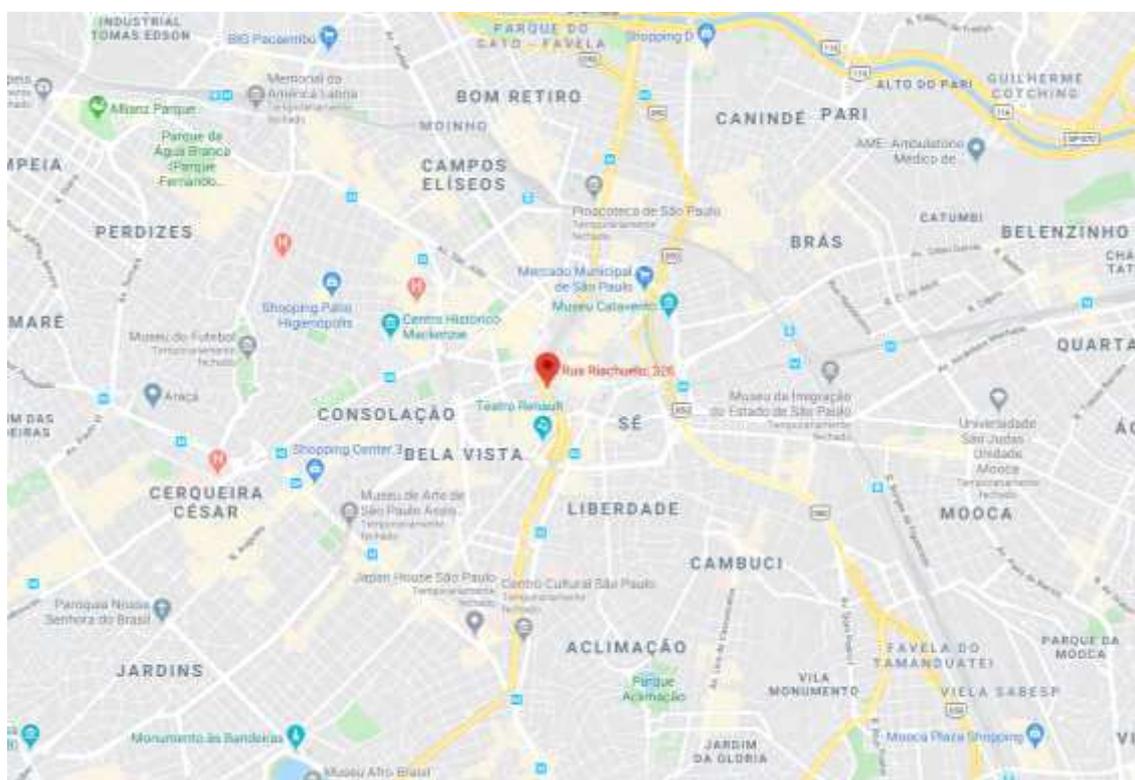
Sala comercial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Obelisco, situado na Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328, no 1º subdistrito da Sé, São Paulo – SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328
Número da matrícula:	Nº 19.025 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Número do contribuinte:	005.013.0096-1
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua do Ouvidor, Rua São Francisco e Rua Cristóvão Colombo
Bairro:	1º Subdistrito da Sé
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: 005.

Quadra: 013.

Índice Fiscal: R\$ 4.556,00, para o exercício fiscal de 2020.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se no centro da capital, distando cerca de 550 m 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 e construções para uso comercial e de prestação de serviços, além de alguns edifícios residenciais, geralmente de padrão simples e médio. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida 23 de maio, Avenida Nove de Julho, Largo São Francisco, Vale do Anhangabaú, Praça da Sé, Terminal Bandeira da SPTrans e as estações do Metrô Anhangabaú e a Sé.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Edifício Obelisco apresenta frente de 17,80 m para a Rua Riachuelo, encerrando a área total de 313,00 m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas do terreno.

4.2. Benfeitorias

O Condomínio Edifício Obelisco apresenta 55 anos de idade e é constituído por bloco único, com 22 andares de salas comerciais, mais térreo, com 05 escritórios por andar até o 13º pavimento, do 14º pavimento acima são 03 escritórios por andar, totalizando 92 unidades autônomas.

No andar térreo, há salões comerciais, com usos e acessos independentes diretamente a partir da rua, inclusive o estacionamento administrado pelo condomínio.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	22 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	55 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	COMERCIAL/ ESCRITÓRIO/ MÉDIO	

O acesso para pedestre ocorre através de portão em gradil metálico posicionado junto à calçada da Rua Riachuelo. O controle de acesso se dá na portaria, posicionada no hall do térreo.

A edificação não mantém recuos dos limites do terreno. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pastilhas cerâmicas e pintura sobre massa

Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os escritórios, além do acesso controlado na portaria. As unidades comerciais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 de serviço e 01 social.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Obelisco apresenta piso revestido por granito, paredes pintadas à látex, sobre massa texturizada, teto pintado sobre massa e rodafixo.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o interior do imóvel objeto da avaliação, o mesmo encontra-se desocupado e o condomínio não possui a chave de acesso.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada em unidade semelhante, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

De acordo com a vistoria pericial realizada na sala nº 43 do Ed. Obelisco, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALAS

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

COPA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- 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 **Matricula nº 19.025**, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, a **sala 153**, do 15º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OBELISCO E GARAGEM**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 37,93m²;
Área comum	= 9,78m²;
Área Total	= 47,71m²;
Fração ideal de terreno	= 0,9598%.

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 do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: comercial
- Grupo: escritório
- Padrão construtivo: médio, coeficiente mínimo, $P_c = 1,632R_8N$
- Idade aparente: 50 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10%
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: $Foc = 0,355$.

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 OBELISCO E GARAGEM, 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 OBELISCO E GARAGEM, 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 III do presente Laudo e forneceram, para **junho de 2020**, o valor unitário de **R\$ 2.620,25/m²** para a área construída privativa da sala comercial em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do escritório;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 37,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.620,25/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 99.385,91$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 100.000,00

(CEM MIL REAIS)

JUNHO/2020

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliado: 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 pt, 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 imóvel vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 20 de junho de 2020.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Condomínio Edifício Obelisco, situado à Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328, Sé, no 1º Subdistrito da Sé, São Paulo – SP.

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



Foto 03



Foto 04

Fotos 05 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Cond. Edifício Obelisco.



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

**Foto 10****Foto 11**

Fotos 12 a 14. Vistas gerais do escritório nº 43, do 4º andar do Condomínio Edifício Obelisco, imóvel equivalente ao objeto da avaliação.

**Foto 12**



Foto 13



Foto 14

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE SALAS COMERCIAIS – RUA RIACHUELO, Nº 320, 326 E 328, SALA 153, SÉ, 1º SUBDISTRITO DA SÉ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de escritórios colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

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

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

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

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

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

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

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

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

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

V_{ut} = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328, escritório nº 153, no 15º andar do Condomínio Edifício Obelisco, Sé, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo-SP

- Índice Fiscal: 4.556,00, para o exercício fiscal de 2020

- Padrão construtivo: escritório médio, coeficiente mínimo, com elevador,
Pc = 1,632 R₈N

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

- Idade aparente: 50 anos

- Adequação ao obsoleto: Foc = 0,355

- Área privativa: 37,93 m²

- Vagas de garagem: não possui

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Obelisco, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam características equivalentes de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

ELEMENTO Nº 01

Situação: sala comercial nº 101 no 10º andar, sem vaga de garagem no Condomínio Edifício Obelisco

Área Privativa: 36,21 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 100.000,00, à vista

Informante: Corretor Francisco Bordaz (11) 99729-7960

Origem: local

Data: junho/2020

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.485,50/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: sala comercial nº 63 no 6º andar, com ar condicionado, sem vaga de garagem no Condomínio Edifício Obelisco

Área Privativa: 37,93 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 100.000,00, à vista

Informante: Corretor Francisco Bordaz (11) 99729-7960

Origem: local

Data: junho/2020

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.372,79/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: sala comercial, sem vaga de garagem Condomínio Edifício Obelisco

Área Privativa: 36,21 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 130.000,00, à vista

Informante: Marcelo (11) 99405-6851 – Integração Negócios Imobiliários

Origem: local

Data: junho/2020

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.231,15/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: sala comercial, com ar condicionado, sem vaga de garagem

Condomínio Edifício Obelisco

Área Privativa: 37,93 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 125.000,00, à vista

Informante: Scalzitt e Auerbach Empreendimentos Imobiliários (11) 3258-0563

Origem: local

Data: junho/2020

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.023,38/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: sala comercial, sem vaga de garagem Condomínio Edifício Obelisco

Área Privativa: 36,21 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 80.000,00, à vista

Informante: Imobiliária SP Centro Imóveis (11) 99862-1248

Origem: local

Data: junho/2020

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.988,40/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		37,93				
1	100.000,00	36,21	0,9	2.485,50	1	2.485,50
2	100.000,00	37,93	0,9	2.372,79	1	2.372,79
3	130.000,00	36,21	0,9	3.231,15	1	3.231,15
4	125.000,00	37,21	0,9	3.023,38	1	3.023,38
5	80.000,00	36,21	0,9	1.988,40	1	1.988,40
Média				2.620,25		
Desvio padrão				503,57		
CV				19,2%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 1.834,17
lim. superior: +30% =	R\$ 3.406,32
Média Saneada =	R\$ 2.620,25
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.834,17
lim. superior: +30% =	R\$ 3.406,32
Desvio Padrão: s =	503,57
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	345,28
Lim Min =	R\$ 2.274,96
Lim. Max =	R\$ 2.965,53
Coef. de Variação =	19,2%
Coef. Student: t =	1,533

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.485,50/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.372,79/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.231,15/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 3.023,38/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.988,40/m²

Média = R\$ 2.620,25/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.406,32/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.834,17/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 2.620,25/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 503,57/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 503,57/\text{m}^2 / \text{R\$ } 2.620,25/\text{m}^2 = 19,2\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 503,57/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 345,28/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 2.620,25/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 345,28/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do escritório da situação, para o mês de **junho/2020** e pagamento à vista, será de **R\$ 2.620,25/m²**.