

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0048205-90.2019.8.26.0100

CONTROLE: 2018/000784

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DANIEL MARTINS FERREIRA

REQUERIDO: JOSÉ SILVIO TROVÃO

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 – CONDOMÍNIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DANIEL MARTINS FERREIRA, em face de JOSÉ SILVIO TROVÃO, 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: **unidade nº 906, no 9º andar do Edifício Daniel Martins Ferreira, situado ao Largo do Paissandú, nº 51, República, no 5º Subdistrito de Santa Efigênia, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 44.000,00, para o mês de FEVEREIRO de 2020.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 35, 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. 25), objeto da presente ação, a saber:

Unidade nº 906, no 9º andar do Edifício Daniel Martins Ferreira, situado no Largo do Paissandú, nº 51, República, no 5º Subdistrito Santa Efigênia, São Paulo-SP.



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: 001.

Quadra: 055.

Índice Fiscal: R\$ 3.684,00, 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 na região central da capital, distando cerca de 1,5 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 e comerciais, além de alguns edifícios públicos e de uso institucional e algumas construções térreas e assobradadas de uso residencial, comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. São João, Av. Ipiranga, Av. Rio Branco, Av. Prestes Maia, a Praça da República, o Viaduto Santa Ifigênia, o Theatro Municipal, o Anhangabaú, o Poupatempo Luz e as estações República e São Bento do Metrô.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Daniel Martins Ferreira apresenta frentes para o Largo do Paissandú e Rua do Boticário, encerrando a área total de 774,00m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Daniel Martins Ferreira foi construído há cerca de 70 anos e é constituído por torre única, com uso misto (comercial e residencial), com 16 andares (sendo composto, do 2º ao 10º andar, por escritórios, e a partir do 11º andar, apartamentos) mais térreo, totalizando 119 salas comerciais. O Edifício Daniel Martins Ferreira também dispõe de salões comerciais no andar térreo, com acessos independentes diretamente a partir da rua.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	16 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	NÃO POSSUI	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	70 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	COMERCIAL/ ESCRITÓRIO/ SIMPLES	

O acesso para pedestres ocorre através de porta metálica posicionada junto à calçada do Lg. do Paissandu. O controle de acesso se dá na portaria, posicionada no hall do térreo.

O condomínio não possui garagem, assim, o **imóvel avaliando – unidade nº 906 do 9º andar – não possui vaga de estacionamento.**

A edificação está implantada de forma que não mantém recuos das divisas do terreno. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio não oferece itens de lazer. 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 03 elevadores, 02 sociais e 01

de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Daniel Martins Ferreira, apresenta piso revestido por mármore, paredes com pintura sobre massa ou com placas de mármore, forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

O hall do 9º andar do Edifício Daniel Martins Ferreira apresenta piso revestido por granilite, paredes e teto com pintura sobre massa e esquadrias de ferro e vidro. Os andares comerciais possuem lavabos de uso comum aos escritórios do pavimento.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 39/40.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar à 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 equivalente, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o conjunto 806 do 8º andar, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

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

Obs.: sem banheiro privativo, apenas sanitários de uso comum no pavimento.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 19.817**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **escritório 906**, do 9º andar do **EDIFÍCIO DANIEL MARTINS FERREIRA**, apresenta as seguintes áreas:

Área construída	= 30,15m²;
Fração ideal de terreno	= 0,334%.

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: comercial
- Grupo: escritório
- Padrão construtivo: simples, com elevador, coef. médio, Pc = 1,410R₈N
- Idade aparente: 50 anos

- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples
(d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsolescimento: $Foc = 0,485$

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 DANIEL MARTINS FERREIRA 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 DANIEL MARTINS FERREIRA, 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 “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 **fevereiro de 2020**, o valor unitário de **R\$ 1.459,87/m²** para a área construída privativa do escritório em

questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do escritório;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 30,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.459,87/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 44.015,20$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 44.000,00

(QUARENTA E QUATRO MIL REAIS)

FEVEREIRO/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 Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 04

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2020 às 17:12, sob o número WJMJ20402912667. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048205-90.2019.8.26.0100 e código 8B193B8.

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 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau I 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 escritório vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 26 de fevereiro 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 03. Vistas gerais do Condomínio Edifício Daniel Martins Ferreira, situado no Largo do Paissandu, nº 51, República, no 5º Subdistrito de Santa Ifigênia, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Fotos 04 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Cond. Ed. Daniel Martins

Ferreira.



Foto 04

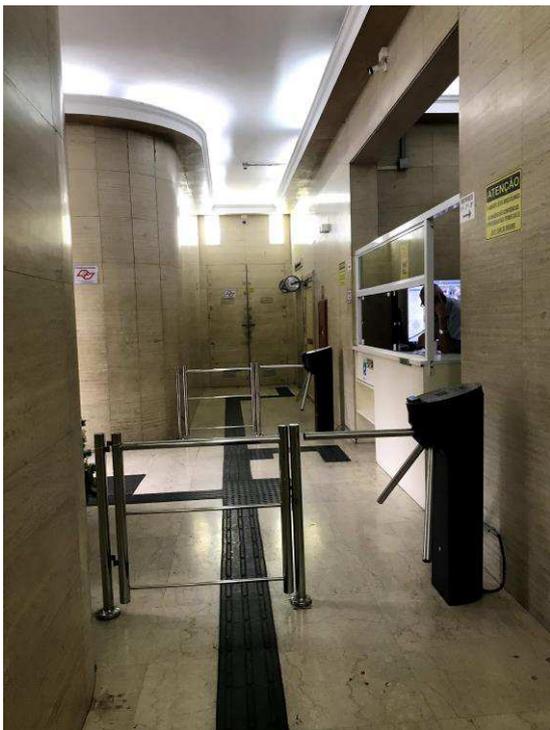


Foto 05

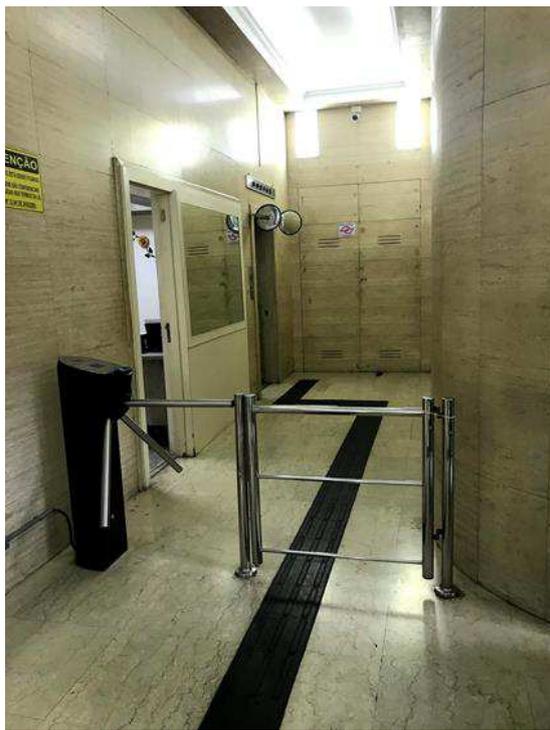


Foto 06



Foto 07

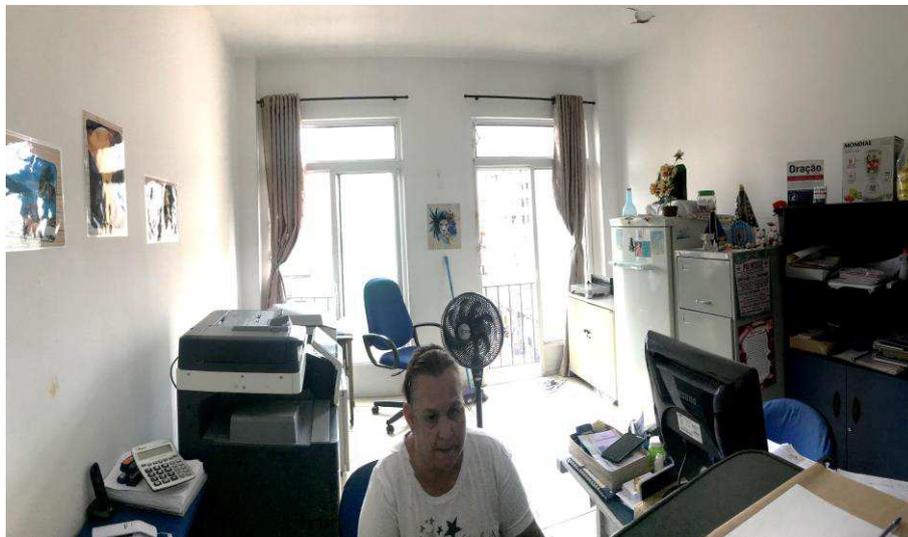


Foto 08



Foto 09

Fotos 10 a 12. Vistas gerais do escritório nº 806, do 8º andar do Condomínio Edifício Daniel Martins Ferreira, imóvel semelhante ao objeto da avaliação – sala 906.

**Foto 10****Foto 11****Foto 12**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE SALAS COMERCIAIS – LARGO DO PAISSANDU, Nº 51, SALA 906, REPÚBLICA, 5º SUBDISTRITO DE SANTA IFIGÊNIA, 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:

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

Q = valor unitário de m² do escritório 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: Largo do Paissandú, nº 51, sala nº 906, no 9º andar do Cond. Ed. Daniel Martins Ferreira, República, 5º Subdistrito de Santa Ifigênia, São Paulo-SP

- Índice Fiscal: 3.684,00, para o exercício fiscal de 2020

- Padrão construtivo: escritório simples, coef. médio, com elevador, Pc = 1,410 R₈N

- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

- Idade aparente: 50 anos

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,485

- Área privativa: 30,15 m²

- Vagas de garagem: sem vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Daniel Martins Ferreira, 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: Unidade 911 no 9º andar, sem vaga de garagem, no Edifício Daniel Martins Ferreira

Área Privativa: 41 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 60.000,00, à vista

Informante: Adriana (11) 96767-6500

Origem: local

Data: fevereiro/2020

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.317,07/m²

ELEMENTO Nº 02

Situação: Unidade 912 no 9º andar, sem vaga de garagem, no Edifício Daniel Martins Ferreira

Área Privativa: 41 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 60.000,00, à vista

Informante: Adriana (11) 96767-6500

Origem: local

Data: fevereiro/2020

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.317,07/m²

ELEMENTO Nº 03

Situação: Unidade 914 no 9º andar, sem vaga de garagem, no Edifício Daniel

Martins Ferreira

Área Privativa: 41 m²

Valor de Transação: R\$ 60.000,00, vendido em outubro/2019

Informante: no local

Origem: local

Data: fevereiro/2020

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.463,41/m²

ELEMENTO Nº 04

Situação: Unidade no 6º andar, sem vaga, no Ed. Daniel Martins Ferreira

Área Privativa: 31 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 60.000,00

Informante: Jéssica – Imobiliária Paulo Roberto Leardi (11) 3567-7681

Origem: local

Data: fevereiro/2020

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.741,94/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		30,15			
1	60.000,00	41,00	0,9	1.317,07	1 1.317,07
2	60.000,00	41,00	0,9	1.317,07	1 1.317,07
3	60.000,00	41,00	1,0	1.463,41	1 1.463,41
4	60.000,00	31,00	0,9	1.741,94	1 1.741,94
Média				1.459,87	
Desvio padrão				200,30	
CV				13,7%	

lim. inferior: -30% =	R\$ 1.021,91
lim. superior: +30% =	R\$ 1.897,84
Média Saneada =	R\$ 1.459,87
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.021,91
lim. superior: +30% =	R\$ 1.897,84
Desvio Padrão: s =	200,30
n =	4
Intervalo de Confiança: e=	164,02
Lim Min =	R\$ 1.295,86
Lim. Max =	R\$ 1.623,89
Coef. de Variação =	13,7%
Coef. Student: t =	1,638

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.317,07/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 1.317,07/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.463,41/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 1.741,94/m²

Média = R\$ 1.459,87/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 1.897,84/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.021,84/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.459,87/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 200,30/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 200,30/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.459,87/\text{m}^2 = 13,7\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(3), (10\%) = 1,638$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times \text{R\$ } 200,30/\text{m}^2) / 4^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 164,02/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 1.459,87/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 164,02/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do escritório da situação, para o mês de **fevereiro/2020** e pagamento à vista, será de **R\$ 1.459,87/m²**.