

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 01/Set/2010

Nome do Arquivo : C:\Users\andrespina\Documents\OURJ\ESTUDO DO MERCADO IMOBILIARIO\inferências formatadas\terrenos.IW3

Amostra

Nº Am.	V.U.	A.T.	LOCAL	F.C.	F.O.	T.I.
1	952,38	189,00	[x]1	[]0	1,00	[]0
2	326,25	800,00	[]0	[]0	1,00	[]0
3	391,30	115,00	[]0	[]0	1,00	[]0
4	3.461,54	3.120,00	[x]1	[x]1	0,04	[x]1
5	561,29	465,00	[x]1	[]0	1,00	[]0
6	3.214,39	1.400,00	[x]1	[x]1	1,00	[x]1
7	2.025,00	200,00	[x]1	[x]1	0,50	[]0
8	1.800,00	3.800,00	[]0	[x]1	0,21	[x]1
9	3.162,16	3.700,00	[x]1	[x]1	0,89	[x]1
10	975,00	1.200,00	[]0	[]0	1,00	[x]1
11	880,00	2.250,00	[]0	[]0	1,00	[x]1
12	765,00	200,00	[]0	[]0	0,01	[]0
13	514,29	350,00	[]0	[]0	0,01	[]0
14	1.380,00	1.500,00	[]0	[x]1	1,00	[x]1
15	1.440,00	500,00	[x]1	[x]1	1,00	[]0
16	2.400,00	300,00	[x]1	[x]1	1,00	[]0
17	2.250,00	280,00	[x]1	[x]1	1,00	[]0
18	1.293,75	1.600,00	[]0	[x]1	1,00	[x]1

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

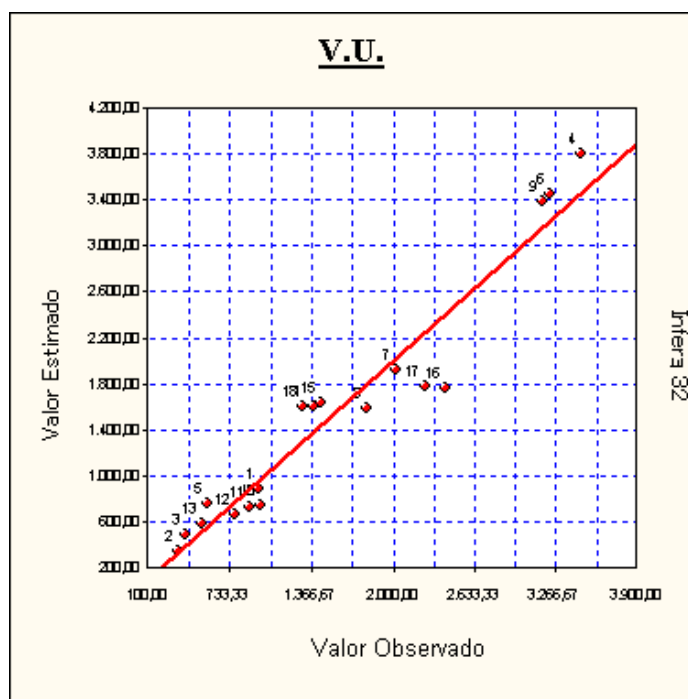
- V.U.: Valor Unitário em R\$/m2 de Área de Terreno.

Variáveis Independentes :

- A.T. : Área de Terreno em m2.
- LOCAL : Local Muito Bom - Sim=1 e Não=0.
Opções : 1|0
- F.C. : Elevado Fator Comercial - Sim=1 e Não=0.
Opções : 1|0
- F.O. : Fator Ocupação = $(A.T. - A.C.) / A.T.$
- T.I. : Terreno Incorporável - Sim=1 e Não=0.
Opções : 1|0



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([V.U.]) = 5,7483 + 50,763 / [A.T.] + 0,7697 \times [LOCAL] + 0,7789 \times [F.C.] + 4,8458 \times 10^{-3} / [F.O.] + 0,8105 \times [T.I.]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V.U.] = \text{Exp}(5,7483 + 50,763 / [A.T.] + 0,7697 \times [LOCAL] + 0,7789 \times [F.C.] + 4,8458 \times 10^{-3} / [F.O.] + 0,8105 \times [T.I.])$$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r)	: 0,9677
Valor t calculado	: 13,29
Valor t tabelado (t crítico)	: 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r ²) ...	: 0,9364
Coeficiente r ² ajustado	: 0,9099

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	8,4618	5	1,6923	35,34
Residual	0,5746	12	0,0478	
Total	9,0365	17	0,5315	

F Calculado : 35,34

F Tabelado : 5,064 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $8,9 \times 10^{-5}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

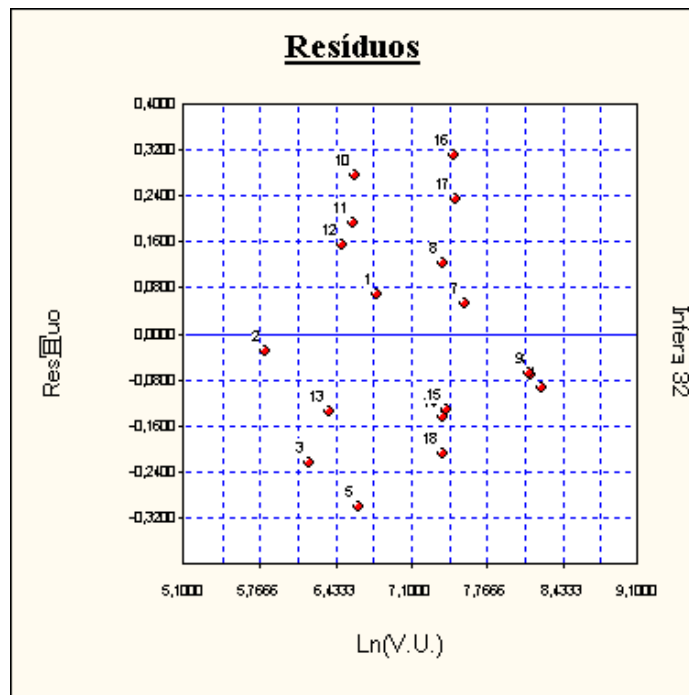
Nível de significância se enquadra em NB 502/89, Nível Rigoroso Especial.

Correlações Parciais

	V.U.	A.T.	LOCAL	F.C.	F.O.	T.I.
V.U.	1,0000	-0,3826	0,6012	0,8555	-0,2686	0,4614
A.T.	-0,3826	1,0000	0,0490	-0,3559	0,1925	-0,7380
LOCAL	0,6012	0,0490	1,0000	0,4472	-0,3162	-0,2236
F.C.	0,8555	-0,3559	0,4472	1,0000	-0,3501	0,3500
F.O.	-0,2686	0,1925	-0,3162	-0,3501	1,0000	-0,2628
T.I.	0,4614	-0,7380	-0,2236	0,3500	-0,2628	1,0000



Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

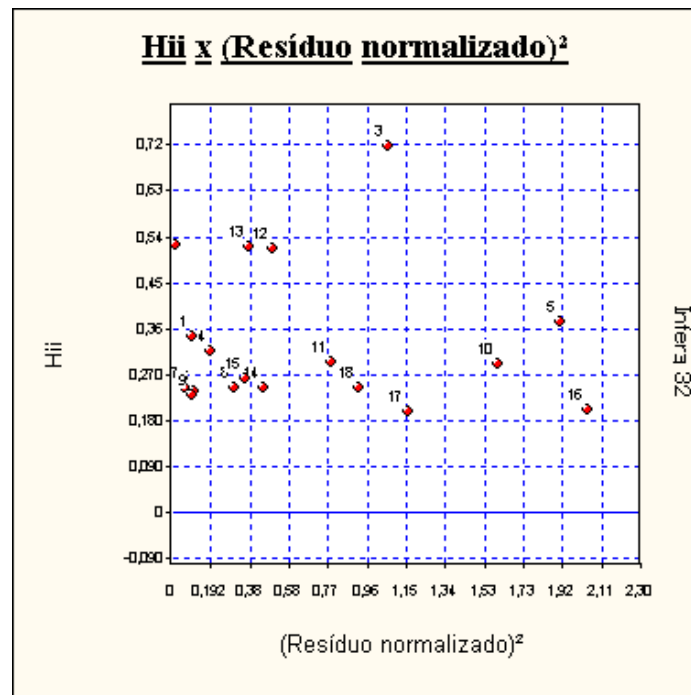
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- A.T. = 2.100,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 0
- F.O. = 1,00
- T.I. = 1

Estima-se V.U. = 726,22

O modelo utilizado foi :

$$[V.U.] = \text{Exp}(5,7483 + 50,763 / [A.T.] + 0,7697 \times [LOCAL] + 0,7789 \times [F.C.] + 4,8458 \times 10^{-3} / [F.O.] + 0,8105 \times [T.I.])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 618,16
Máximo : 853,17

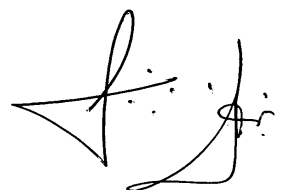
Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	664,17	794,06	129,88	17,81
LOCAL	661,89	796,80	134,91	18,50
F.C.	655,37	804,72	149,35	20,46
F.O.	703,12	750,07	46,96	6,46
T.I.	635,99	829,24	193,25	26,38
E(V.U.)	518,09	1.017,95	499,86	65,08
Valor Estimado	618,16	853,17	235,01	31,95

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.



Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- A.T. = 3.000,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1
- F.O. = 1,00
- T.I. = 1

Estima-se V.U. = 1.571,03

O modelo utilizado foi :

$$[V.U.] = \text{Exp}(5,7483 + 50,763 / [A.T.] + 0,7697 \times [LOCAL] + 0,7789 \times [F.C.] + 4,8458 \times 10^{-3} / [F.O.] + 0,8105 \times [T.I.])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 1.355,20
Máximo : 1.821,23

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	1.427,34	1.729,19	301,85	19,13
LOCAL	1.431,87	1.723,72	291,85	18,50
F.C.	1.447,17	1.705,49	258,32	16,39
F.O.	1.521,06	1.622,64	101,58	6,46
T.I.	1.375,84	1.793,91	418,07	26,38
E(V.U.)	1.127,70	2.188,64	1.060,94	63,98
Valor Estimado	1.355,20	1.821,23	466,03	29,34

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

