

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 02/Set/2010

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

Amostra

Nº Am.	V.U.	A.U.	LOCAL	PD	PD2
1	2.598,03	59,60	[x]1	[x]1	[]0
2	2.599,41	79,44	[x]1	[x]1	[]0
3	2.947,32	113,14	[x]1	[x]1	[]0
4	2.677,17	73,32	[x]1	[x]1	[]0
5	2.791,88	81,81	[x]1	[x]1	[]0
6	1.816,99	48,51	[]0	[]0	[]0
7	1.938,57	63,33	[]0	[]0	[]0
8	2.048,16	77,18	[]0	[]0	[]0
9	2.387,28	48,00	[]0	[x]1	[]0
10	2.374,67	59,00	[]0	[x]1	[]0
11	2.008,31	76,00	[]0	[x]1	[]0
12	3.819,40	69,58	[x]1	[]0	[x]1
13	3.834,49	77,47	[x]1	[]0	[x]1
14	2.848,64	62,31	[x]1	[x]1	[]0
15	2.876,01	78,68	[x]1	[x]1	[]0
16	3.162,85	51,02	[x]1	[x]1	[]0
17	2.901,19	70,20	[x]1	[x]1	[]0
18	3.102,00	91,76	[x]1	[]0	[x]1
19	3.337,19	67,96	[x]1	[]0	[x]1
20	3.560,19	80,60	[x]1	[]0	[x]1
21	1.936,02	44,42	[]0	[]0	[]0
22	2.094,21	52,55	[]0	[]0	[]0
23	2.121,05	44,00	[]0	[]0	[]0
24	1.948,14	55,00	[]0	[]0	[]0
25	3.944,27	41,45	[x]1	[x]1	[]0
26	2.461,37	56,00	[]0	[x]1	[]0
27	3.067,84	108,18	[x]1	[]0	[x]1
28	2.946,86	75,15	[x]1	[]0	[x]1
29	2.951,19	93,55	[x]1	[]0	[x]1

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

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

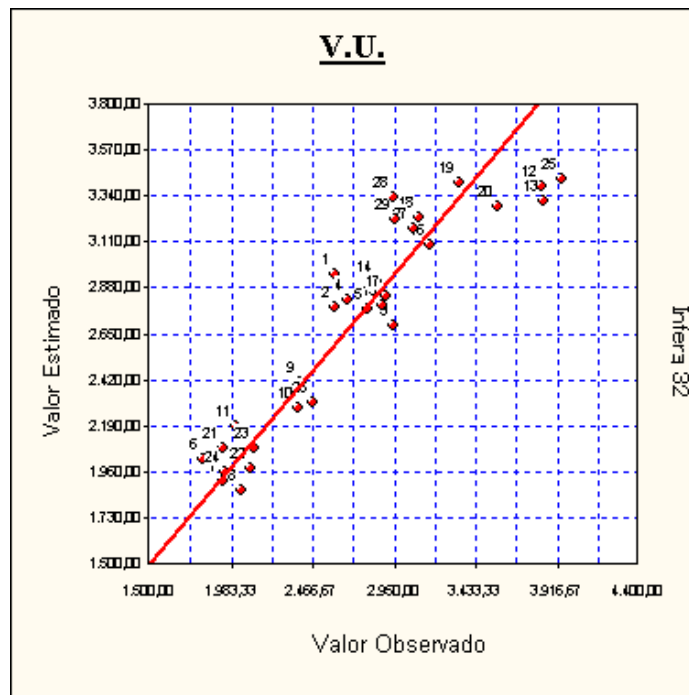
Variáveis Independentes :

- A.U. : Área Útil em m2.
- LOCAL : Local Muito Bom - Sim=1 e Não=0.
Opções : 1|0



- PD : Padrão Construtivo Baixo=0 e Demais=1.
Opções : 1|0
- PD2 : Padrão Construtivo Médio/Fino=1 e Demais=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

$$1/[V.U.] = 5,6280 \times 10^{-4} - 0,15883 / [A.U.]^2 - 1,0007 \times 10^{-4} \times [LOCAL] - 7,8567 \times 10^{-5} \times [PD] - 1,3441 \times 10^{-4} \times [PD2]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V.U.] = 1 / (5,6280 \times 10^{-4} - 0,15883 / [A.U.]^2 - 1,0007 \times 10^{-4} \times [LOCAL] - 7,8567 \times 10^{-5} \times [PD] - 1,3441 \times 10^{-4} \times [PD2])$$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9460
Valor t calculado : 14,29
Valor t tabelado (t crítico) : 1,711 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,8948
Coefficiente r^2 ajustado : 0,8773

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,8796 \times 10^{-7}$	4	$4,6991 \times 10^{-8}$	51,06
Residual	$2,2089 \times 10^{-8}$	24	$9,2039 \times 10^{-10}$	
Total	$2,1005 \times 10^{-7}$	28	$7,5019 \times 10^{-9}$	

F Calculado : 51,06
F Tabelado : 4,218 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $2,1 \times 10^{-9}\%$

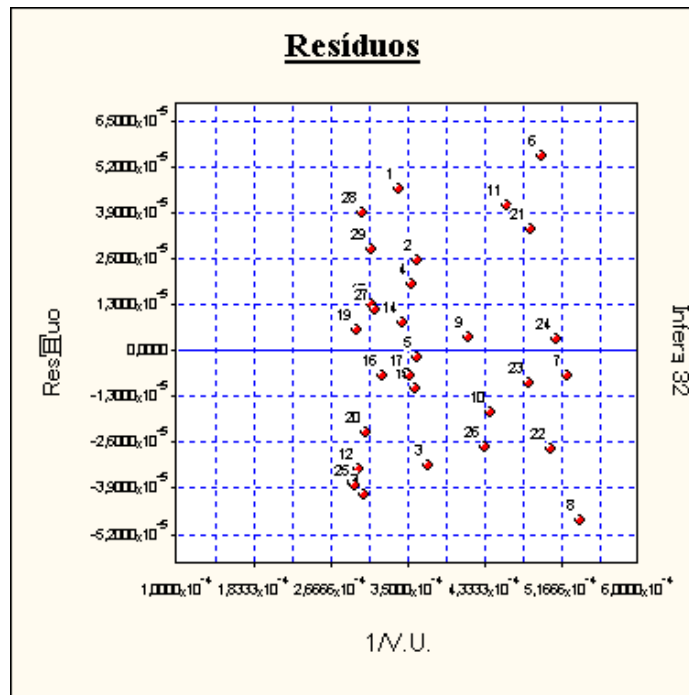
*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NB 502/89, Nível Rigoroso Especial.*

Correlações Parciais

	V.U.	A.U.	LOCAL	PD	PD2
V.U.	1,0000	0,3575	-0,8718	-0,1541	-0,5885
A.U.	0,3575	1,0000	-0,5030	0,0296	-0,4721
LOCAL	-0,8718	-0,5030	1,0000	0,1864	0,4825
PD	-0,1541	0,0296	0,1864	1,0000	-0,5963
PD2	-0,5885	-0,4721	0,4825	-0,5963	1,0000



Resíduos x Valor Estimado



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

Presença de Outliers

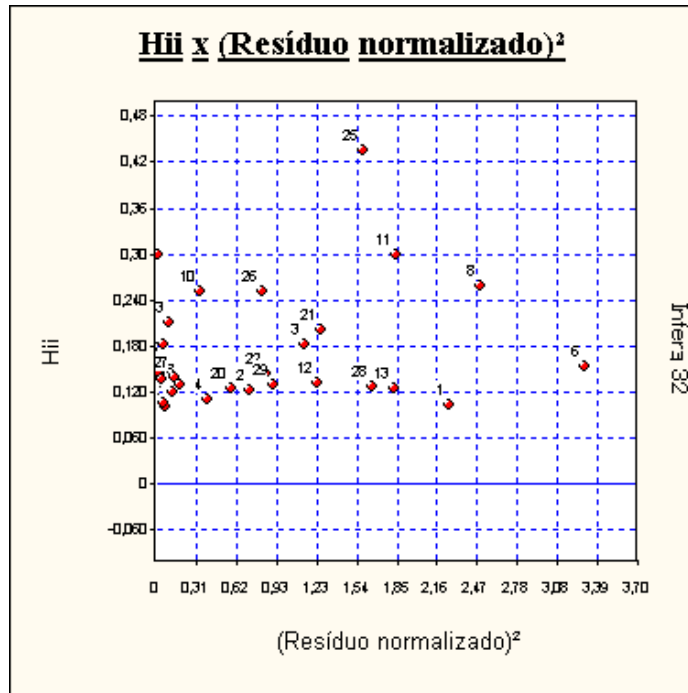
Critério de identificação de outlier :

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

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a series of loops and a final flourish.

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.U. = 100,00
- LOCAL = 1
- PD = 1
- PD2 = 1

Estima-se V.U. = 4.276,03

O modelo utilizado foi :

$$[V.U.] = 1/(5,6280 \times 10^{-4} - 0,15883/[A.U.]^2 - 1,0007 \times 10^{-4} \times [LOCAL] - 7,8567 \times 10^{-5} \times [PD] - 1,3441 \times 10^{-4} \times [PD2])$$

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

Mínimo : 3.807,54
Máximo : 4.875,99

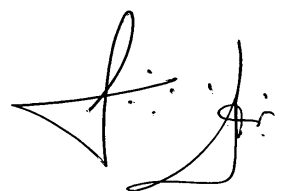
Intervalos de Confiança

(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.U.	4.088,05	4.482,13	394,07	9,20
LOCAL	4.115,83	4.449,20	333,37	7,78
PD	4.048,44	4.530,74	482,30	11,24
PD2	3.878,58	4.764,23	885,64	20,49
E(V.U.)	3.532,06	5.417,03	1.884,97	42,13
Valor Estimado	3.807,54	4.875,99	1.068,45	24,61

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



Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- A.U. = 75,00
- LOCAL = 1
- PD = 1
- PD2 = 1

Estima-se V.U. = 4.514,50

O modelo utilizado foi :

$$[V.U.] = 1/(5,6280 \times 10^{-4} - 0,15883/[A.U.]^2 - 1,0007 \times 10^{-4} \times [LOCAL] - 7,8567 \times 10^{-5} \times [PD] - 1,3441 \times 10^{-4} \times [PD2])$$

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

Mínimo : 3.986,24
Máximo : 5.204,15

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.U.	4.406,57	4.627,85	221,28	4,90
LOCAL	4.336,31	4.707,96	371,66	8,22
PD	4.261,56	4.799,36	537,79	11,87
PD2	4.073,77	5.062,16	988,38	21,64
E(V.U.)	3.688,57	5.817,03	2.128,46	44,78
Valor Estimado	3.986,24	5.204,15	1.217,91	26,50

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

