

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Samuel Jesus de Oliveira
Modelo:	OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
Data do modelo:	sexta-feira, 20 de dezembro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	7
Dados utilizados no modelo:	7

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área do terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
Área edificada	Numérica	Quantitativa		Sim
Preço observado no mercado	Numérica	Quantitativa		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	295,00	320,00	25,00	305,71
Área edificada	105,00	195,00	90,00	166,00
Preço observado no mercado	380.000,00	560.000,00	180.000,00	505.714,29

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9982416 / 0,9982416
Coeficiente de determinação:	0,9964863
Fisher - Snedecor:	567,19
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	85%

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	30663305631,705	2	15331652815,852	567,193
Não Explicada	108122939,724	4	27030734,931	
Total	30771428571,429	6		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Preço observado no mercado = $+79138,54612 + 340,0426435 * \text{Área do terreno} + 1943,493047 * \text{Área edificada}$
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x	1,07	34,61
Área edificada	x	26,11	0,00
Preço observado no mercado	y	0,87	43,11

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área do terreno	x1	0,00	0,61	0,63
Área edificada	x2	0,61	0,00	1,00
Preço observado no mercado	y	0,63	1,00	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área do terreno	x1	0,00	0,43	0,47
Área edificada	x2	0,43	0,00	1,00
Preço observado no mercado	y	0,47	1,00	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

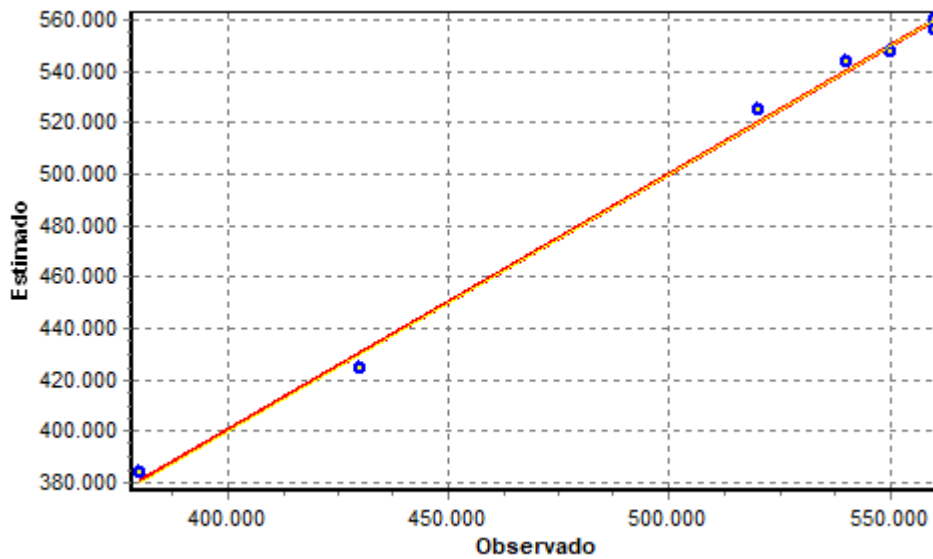
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	430.000,00	424.087,97	5.912,03	1,3749%	1,137124	0,38013200
2	380.000,00	383.517,90	3.517,90-	0,9258-%	0,676634-	0,75761000
3	560.000,00	560.132,48	132,48-	0,0237-%	0,025482-	0,00089500
4	540.000,00	544.097,98	4.097,98-	0,7589-%	0,788208-	0,06429100
5	560.000,00	556.002,22	3.997,78	0,7139%	0,768936	0,12305800
6	520.000,00	524.663,05	4.663,05-	0,8967-%	0,896894-	0,07608400
7	550.000,00	547.498,41	2.501,59	0,4548%	0,481158	0,57395000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

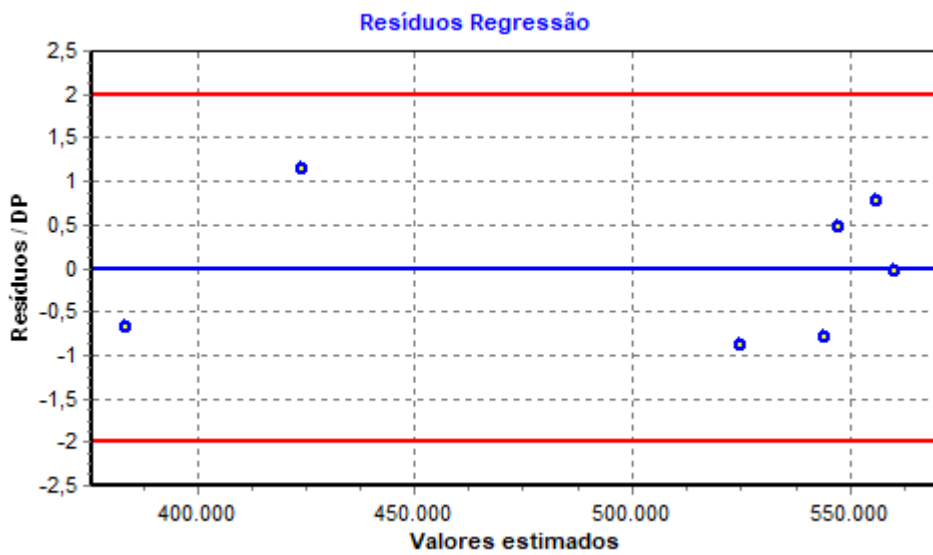
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

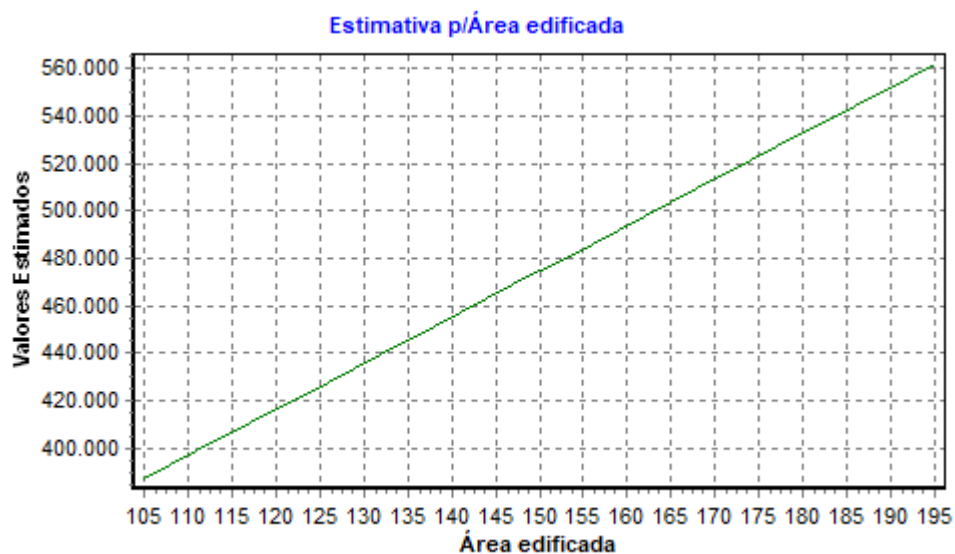
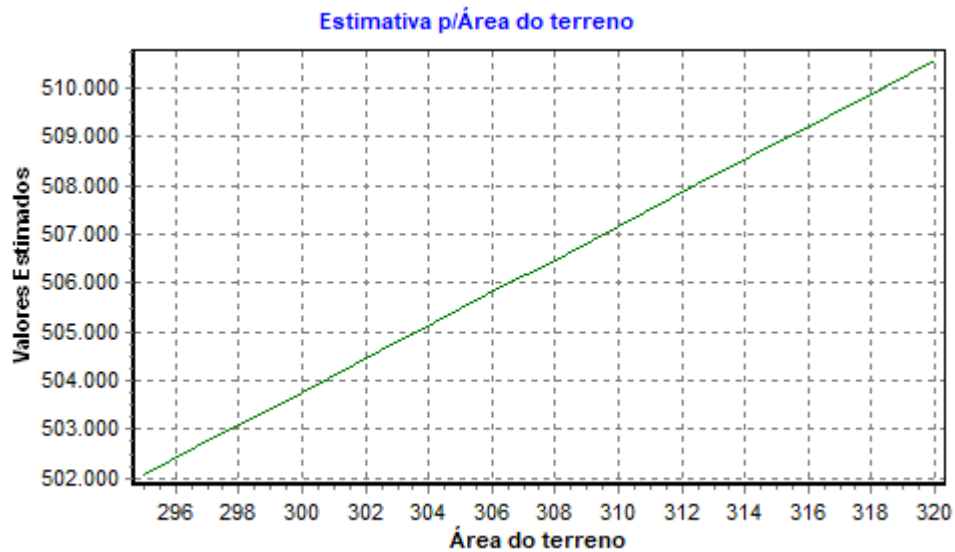
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:****Variáveis Texto:****Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área do terreno	Área edificada	Preço observado no mercado
1		300,00	125,00	430.000,00
2		295,00	105,00	380.000,00
3		300,00	195,00	560.000,00
4		310,00	185,00	540.000,00
5		305,00	192,00	560.000,00
6		310,00	175,00	520.000,00
7		320,00	185,00	550.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	507.229,02	0,84%	
Valor Médio	511.545,16	-	III
Valor Máximo	515.861,30	0,84%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área do terreno	300,00	Não
Área edificada	170,00	Não