

322

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Construída: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área construída dos imóveis.

Área de Terreno: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área de terreno dos imóveis.

Índice Padrão Acabamento (EVV-SANTOS): variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP.

Valor Unitário: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/M² (reais por metro quadrado).

Número de dados de mercado utilizados: 16 (dezesseis) elementos efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação dos valores totais dos imóveis avaliandos em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

0

383

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+10,68690318 - 0,0003434154458 * \text{Area Construída} + 6,952796901E-005 * \text{Área do Terreno} - 3,56795012 / \text{Padrão Acabamento})}$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coeficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,95 isto é, 95,00 % da variação do valor unitário de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coeficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,98 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor Unitário do imóvel:

Para a determinação dos valor unitário do imóvel, adotou-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

$$\text{Área de Terreno} = 2.340,00\text{m}^2$$

$$\text{Área Construída} = 719,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Índice Padrão Depreciado (EVV-SP): 1,810}$$

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

$$\text{Valor Unitário Arbitrado} = \text{R\$ } 5.932,44/\text{m}^2$$

Valor do imóvel:

$$V \text{ imóvel} = \text{Área Construída} \times \text{Valor Unitário}$$

$$V \text{ imóvel} = 719,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.932,44/\text{m}^2$$

$$V \text{ imóvel} = \text{R\$ } 4.007.574,13$$

[Assinatura]