

Estudo do Comportamento das Variáveis Latitude, Longitude e Padrão de Acabamento em Modelo Estatístico para Previsão de Valor Unitário de Imóveis Residenciais no Município de Juiz de Fora

Aluno: Guilherme Maranhão

Orientador: Prof. Ronaldo Rocha Bastos

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo testar e validar o comportamento da variável localização quando esta é determinada pela latitude e longitude, e também a variável padrão de acabamento quando utilizado os índices do custo unitário básico, disponibilizado através da SINDUSCON-MG, como covariáveis explicativas em modelo de regressão múltipla para a avaliação de imóveis urbanos.

O estudo foi realizado para imóveis de tipologia, apartamento na cidade de Juiz de Fora, analisando o comportamento das variáveis através de modelo estatístico de regressão linear múltipla, contando com 103 dados pesquisados no mercado imobiliário do município no ano de 2007.

O modelo calculado estimou valores em concordância com os valores de mercado e atendeu aos procedimentos e pressupostos básicos para a utilização de modelos de regressão linear conforme os pressupostos da norma técnica NBR 14.653-2.

As variáveis foram testadas e se mostraram significativas no modelo, influenciando no valor dos imóveis. Para a validação das variáveis e confirmação dos valores estimados pelo modelo foi realizado o enquadramento do mesmo na Norma Técnica NBR 14.653-2, visando atender o mercado de serviços de avaliação de imóveis.

Palavras-chave: Avaliação de Imóveis; Latitude e Longitude; Padrão de Acabamento; Regressão Linear Múltipla; Estimação.