**NOÇÕES PRELIMINARES**

**1. Distribuição por Faixa de Preço (100k-1kk+)**

Dominância de apartamentos acessíveis: Cerca de 60-70% dos apartamentos estão nas faixas até R$300k (0-100k, 100k-200k e 200k-300k)

Queda acentuada: Há uma redução drástica na quantidade de imóveis acima de R$500k

Faixa de apartamentos populares: A concentração em valores mais baixos sugere um mercado voltado para classes média/baixa

2. Distribuição por Faixa de Preço (1kk-4,5kk)

Pico inicial: A quantidade máxima ocorre na faixa de R$1kk, com queda progressiva

Redução exponencial: Cada aumento de R$500k reduz aproximadamente pela metade a quantidade de imóveis

Mercado de alto padrão limitado: Poucos imóveis acima de R$3kk indicam um mercado restrito

3. Distribuição do Preço por m² (Geral e Sem Outliers)

Concentração normal: A maioria dos imóveis tem preço por m² entre R

2k−8k

Distorção por outliers: A versão sem outliers mostra a verdadeira distribuição, ocultada anteriormente por valores extremos

Faixa predominante: Cerca de 80% dos imóveis estão abaixo de R$6k/m²

4. Análise dos Outliers (4.38% do total)

Valores extremos: Preços por m² chegam a R$79k

Características comuns: Os outliers incluem tanto imóveis pequenos (20m²) quanto grandes (570m²)

Possíveis causas:

Imóveis em localizações premium

Imóveis com características especiais (luxo, histórico, etc.)

Segmentação de mercado clara: Duas distribuições distintas (até 1kk e acima de 1kk) sugerem mercados diferentes

Relação não linear: Preços por m² não crescem proporcionalmente ao valor total do imóvel

Oportunidade de limpeza: 4.38% de outliers podem distorcer análises e modelos preditivos