

Sumário

1 Introdução	2
2 Metodologia	3
2.1 Camadas Auxiliares Para Espacialização De Amostras	3
2.2 Pesquisas De Ofertas	6
2.3 Espacialização E Mapeamento Das Amostras	8
3 Resultados	12
3.1 Análise Da Distribuição De Amostras Por Bairro	12
3.2 Análise Da Tipologia De Ofertas	14
3.3 Análise Da Distribuição De Amostras Por Loteamento	Erro! Indicador não definido.
3.4 Homogeneização	19
4 Conclusão	20
5 Referências	21

Índice de Figuras

Figura 1. Camada Bairros (Prefeitura).....	4
Figura 2. Exemplo de tabela de atributos para o preenchimento de informações	5
Figura 3. Amostra com preenchimento das informações	6
Figura 3. Representação dos tipos de amostras de Pesquisa de Mercado	6
Figura 4. Camada Pesquisa de Mercado no Sistema Geopixel Cidades	10
Figura 5. Modelo de Ficha de Pesquisa de Mercado	11

Índice de Quadros

Quadro 1. Atributo das pesquisas.....	8
Quadro 2. Tabela de quantitativo de amostras por bairro.....	9
Quadro 3. Quantitativo de amostras por tipologia.....	9
Quadro 4. Tabela de quantitativo de amostras por loteamento.....	Erro! Indicador não definido.
Quadro 5. Homogeneização Amostras de Terrenos.....	19

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Distribuição das amostras nos bairros.....	12
Gráfico 2. Bairros com mais disponibilização de amostras.....	13
Gráfico 3. Percentual Geral de Tipologia de Oferta.....	15
Gráfico 4. Classificação tipológica bairro Ponte Nova.....	15
Gráfico 5. Classificação tipológica bairro Ponte Alta.....	16
Gráfico 6. Classificação tipológica bairro Centro.....	16
Gráfico 7. Classificação tipológica bairro Jardim.....	17
Gráfico 8. Classificação tipológica bairro Barreiro.....	18
Gráfico 9. Classificação tipológica bairro Morro Grande.....	18
Gráfico 10. Bairros com mais disponibilização de amostras.....	18

1 INTRODUÇÃO

O maior desafio singular para qualquer tipo de sistema de tributação que incida sobre o valor do solo é a justa e precisa avaliação de terrenos em larga escala. O método mais direto é uma análise das vendas de terrenos sem benfeitorias (terra nua) comparáveis, ajustando os preços a fim de explicar quaisquer diferenças no que diz respeito ao tamanho, localização e características (GERMAN; ROBINSON; YOUNGMAN, 2000).

A atualização cadastral utilizando Sistema de Informações Geográficas (SIG) instrumentaliza o desenvolvimento de decisões das ações estratégicas das prefeituras, e apresenta-se como um investimento com alta taxa de retorno para os municípios (MELLO, 2001).

Pela disponibilidade de informações, facilita o entrosamento entre os mais diversos setores (educação, obras, social e tec.), aumentando assim a capacidade produtiva e a eficiência no seu atendimento.

Uma vez que estabelecida a Planta de Valores Georreferenciada, contendo tanto os valores unitários como as pesquisas de mercado, pode-se definir um procedimento de alimentação dinâmica da base, com a finalidade de acompanhar as mudanças do mercado imobiliário no tempo (LIPORONI, 2003).

Tendo em vista todas as informações apresentadas, podemos afirmar que alguns dos critérios mais importantes utilizados para a criação da Planta de Valores Genéricos iniciam-se na pesquisa de mercado. Sendo assim, os conceitos utilizados para essa atividade, realizada no município de Paraibuna, partem da necessidade de criar uma base de valor por metro quadrado das diversas regiões da cidade, por meio de uma pesquisa de valores utilizando ofertas disponíveis em meios digitais.

Quando somadas com as informações de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) fornecidas pela prefeitura, as pesquisas de mercado fornecem informações fundamentais para que se possa ter amostras concisas e variadas.

Utiliza-se como ponto de partida a espacialização dos valores diretamente no sistema SIG Web - Geopixel Cidades, tornando mais eficiente e dinâmico o acesso e evolução das atividades referentes a atualização da Planta de Valores Genéricos

2 METODOLOGIA

Para a criação de uma base de informações de valores por metro quadrado, precisa e fundamentada, o trabalho de pesquisas de ofertas se subdividiu nas seguintes etapas, com a finalidade de aumentar a abrangência em todas as regiões do município.

Separadas em pesquisas de ofertas imobiliárias, espacialização, análise das amostras e suas regiões, criação de fichas de pesquisa e publicação das camadas no sistema Geopixel Cidades, referentes a conclusão das amostras finalizadas.

ETAPAS:

Delimitação inicial de bairros

Pesquisa de Ofertas Imobiliárias

Análise de distribuição espacial das ofertas

Produção de fichas de pesquisa

Geração do relatório.

Durante a realização de pesquisa de ofertas em meios digitais, é observada a fachada do imóvel, com base nas imagens da panorâmica, com o intuito de localizar o imóvel pelo mapa da cidade para a comparação com as imagens do anúncio. O que nos permite identificar a localização exata do imóvel.

2.1 CAMADAS AUXILIARES PARA ESPACIALIZAÇÃO DE AMOSTRAS

Para realização das pesquisas de mercado, foi utilizada a camada auxiliadora disponibilizada pelo município de Mogi Mirim, sendo a camada de Bairros (Prefeitura), representada na *Figura 1*.



Figura 1. Camada Bairros (Prefeitura)

Fonte: Geopixel Cidades

Para correta interpretação dos valores dos imóveis do município é necessário avaliar quais são as variáveis relevantes para análise, do mesmo modo, também é de Mogi Mirim importância que as amostras estejam bem distribuídas ao longo de todo município para que se obtenha parâmetros suficientes para a análise de todas as variáveis e entender como elas se correlacionam com o valor final do imóvel. Além disso, com essas informações é possível inferir a influência de cada variável e estimar o valor unitário do terreno.

Sabendo-se disso, foram realizadas as pesquisas de mercado em sites especializados em venda de imóveis, além de contato direto com corretores, tendo como intuito o levantamento das seguintes informações:

- Tipo do imóvel (casa, apartamento, terreno, galpão, comercial, chácara e outros);
- Endereço;
- Número do imóvel;
- Bairro;
- Área do terreno;
- Área construída;

CONSÓRCIO MOGIANO

- Testada;
- Profundidade;
- Valor de venda;
- Padrão construtivo (popular, rústica, média, fina, luxo);
- Idade aparente (0 a 5 anos, 6 a 10 anos, 11 a 30 anos, mais de 30 anos)
- Situação (esquina, meio de quadra e irregular);
- Nome da Imobiliária ou anunciante;
- Contato da imobiliária ou anunciante
- Fonte (link do anúncio);
- Estado de conservação (bom, ótimo, regular e ruim);
- Valor unitário do metro quadrado;
- Espacializado (sim ou não).

As informações correspondentes as características do imóvel e sua localização, estruturadas acima, foram analisadas e preenchidas na tabela de atributos constante na plataforma Geopixel Cidades, conforme exemplificados na *Figura 2* e *Figura 3*.

Dados	
Nome do Imóvel	
Área construída	
Área total	
Estado atual	
Tipo de conservação	1 - Bom
Endereço	
Número do lote	
Tamanho	
Profundidade	
Valor do m²	

Estado	
Tipo de conservação	1 - Bom
Estado de conservação	1 - Bom
Valor unitário	
Valor total	
Valor médio	
Valor mínimo	
Valor máximo	
Valor médio	
Valor mínimo	
Valor máximo	
Valor médio	
Valor mínimo	
Valor máximo	

Figura 2. Exemplo de tabela de atributos para o preenchimento de informações

Fonte: Geopixel Cidades