

CONSÓRCIO MOGIANO

The figure displays three screenshots of the Geopixel Cidades application interface, showing a sample form with filled information. The form is titled 'Detalhes' and contains the following fields:

- Nome: [filled]
- Endereço: [filled]
- Procedência: [filled]
- Valor de venda: [filled]
- Descrição: [filled]
- Planta: [filled]
- Estado de conservação: [filled]
- Valor estimado: [filled]
- Mostrando: [filled]
- Valor: [filled]
- Procedência: [filled]
- Valor estimado: [filled]
- Mostrando: [filled]

Figura 3. Amostra com preenchimento das informações

Fonte: Geopixel Cidades

2.2 PESQUISAS DE OFERTAS

Essa etapa se inicia com a criação da camada intitulada “Pesquisas de Mercado” na plataforma Geopixel Cidades, perfil PGV, no qual será realizado a espacialização e registro das amostras.

Como simbologia para diferenciação dos tipos de imóveis registrados, foi utilizado seis categorias, sendo: casa, apartamento, terreno, galpão, comercial, chácara, vide Figura 4.



Figura 4. Representação dos tipos de amostras de Pesquisa de Mercado

Fonte: Geopixel Cidades

CONSÓRCIO MOGIANO

A busca por ofertas foi realizada em meios digitais, consultando anúncios de venda de imóveis disponíveis para o município, também foram consultados consultores e anunciantes registrados pelo mapeamento 360°, com base nos contatos informados nas placas identificadas no levantamento de fachadas disponível nas imagens panorâmicas.

Através das informações obtidas nas pesquisas, foi possível o diagnóstico de detalhes sobre a infraestrutura local, padrões de construção, distribuição de água, energia, esgoto e pavimentação, assim como a tipologia dos imóveis ofertados, possibilitando a obtenção de uma análise fiel do cenário atual do município e suas localidades.

A relação dos atributos e descrição dos dados a serem preenchidos no registro das pesquisas de mercado, coletados a partir da espacialização (registro do vetor do tipo ponto na localização correta) dos imóveis à venda estão dispostos no Quadro 1.

ATRIBUTO	OPÇÕES	DESCRIÇÃO
Tipo do imóvel	Casa; Apartamento; Terreno; Galpão; Comercial; Chácara; Outros.	Diferenciação da categoria correspondente ao imóvel.
Endereço	-	Localização da Rua em que o imóvel se encontra (logradouro).
Número	-	Número correspondente ao imóvel.
Bairro	-	Bairro referente ao imóvel.
Área do terreno	-	Área total do terreno.
Área construída	-	Área total construída
Valor de venda	-	Valor de venda encontrado no anúncio.
Conservação	Ótima; Boa; Regular; Ruim.	Item de importância a ser analisado conforme o estado de conservação do imóvel.
Padrão construtivo	Luxo; Fina; Média; Popular; Rústica.	Padrão construtivo do imóvel, atribuído a partir da análise do anúncio (informações e imagens) e das características da fachada.
Situação	Esquina; Meio de Quadra; Irregular	Situação do lote onde está localizado o imóvel, conforme sua posição na quadra.
Contato	-	Contato do anunciante.
Imobiliária	-	Nome da imobiliária ou anunciante do imóvel.
Fonte	-	Link ao qual foi encontrado o anúncio.
Foto do anúncio	"analista.sobrenome1.jpg"	Nome da captura salva, que deve conter o primeiro nome e o sobrenome do analista, separados por ponto, e o número da amostra, em extensão jpg.

CONSÓRCIO MOGIANO

Quadro 1. Atributo das pesquisas

Fonte: Geopixel

Uma vez realizadas as pesquisas imobiliárias classificadas conforme os atributos apresentados, torna-se possível a obtenção dos valores unitários de área de terrenos e consequentemente a avaliação da distribuição espacial dos valores praticados pelo mercado imobiliário no município.

2.3 ESPACIALIZAÇÃO E MAPEAMENTO DAS AMOSTRAS

As ofertas encontradas através de meios eletrônicos, como sites de imobiliárias ou consulta a corretores, permitem a identificação da localização correta do imóvel através dos endereços disponibilizados nos anúncios.

O valor do metro quadrado obtido através das pesquisas de mercado e a distribuição espacial dos imóveis, mostra-se como uma forma de caracterizar regiões com poucas ou muitas amostras. O que pode ser identificado por meio do somatório das pesquisas imobiliárias registradas ao longo dos bairros do município, conforme apresentado no

Quadro 2, no qual as amostras abrangeram um total de 18 (dezoito) bairros do município de Mogi Mirim. Os bairros contemplados na pesquisa de mercado se restringem a área contratada pelo município.

BAIRROS	TOTAL DE AMOSTRAS
Morro Vermelho	80
Tucura	68
Santa Cruz	67
Alto do Mirante	57
Mirante	54
Garcez	47
Nova Mogi	37
Centro	32
Aterrado	31
Aguardente do Reino	21
Saúde	19
Planalto	14
Martim Francisco	4
Chácara Sol Nascente	3
Cachoeira de Cima	2

CONSÓRCIO MOGIANO

Distrito Industrial I	2
Chácara São Francisco	1
São Marcelo	1

Quadro 2. Tabela de quantitativo de amostras por bairro

Fonte: Geopixel

Realiza-se também a caracterização da tipologia dos imóveis amostrada, por meio da somatória da quantidade de pesquisas de mercado por tipo de oferta. Foram registradas 540 (quinhentos e quarenta) amostras, sendo 154 (cento e cinquenta e quatro) terrenos, 363 (trezentos e sessenta e três) casas, 4 (quatro) chácaras, 0 (zero) comerciais, 14 (quatorze) apartamentos e 5 (cinco) galpões.

TIPO DE OFERTA	TOTAL DE AMOSTRAS
Terreno	154
Casa	363
Apartamento	14
Galpão	5
Chácara	4
Comercial	0

Quadro 3. Quantitativo de amostras por tipologia

Fonte: Geopixel

A distribuição espacial das amostras de pesquisa de mercado coletadas assim como a relação de atributos, anúncios, fachadas dos imóveis e a geração de fichas de Pesquisa, encontra-se disponibilizadas no perfil PGV do Sistema Geopixel Cidades de Mogi Mirim – SP.

CONSÓRCIO MOGIANO

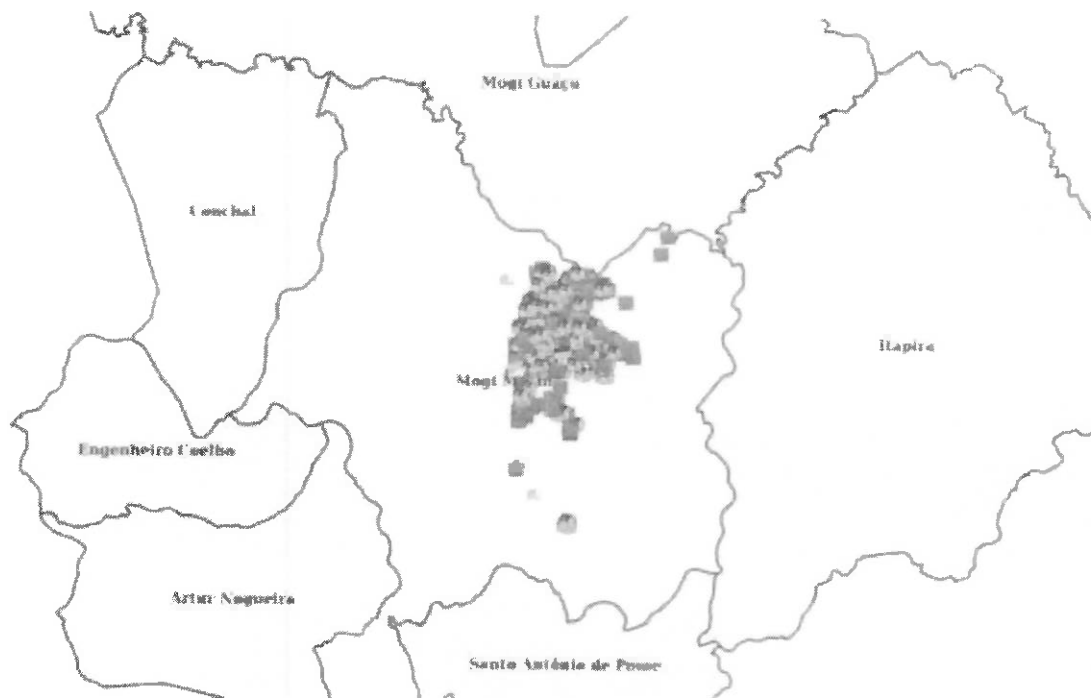


Figura 4. Camada Pesquisa de Mercado no Sistema Geopixel Cidades

Conforme estabelecido no escopo do projeto, foi determinado que as amostras deverão ser representativas dentro do universo de imóveis que constitui uma região geoeconômica, admitindo-se uma quantidade de amostras em torno de 1% e 2%, considerando o número de imóveis urbanos de 45.000 unidades imobiliárias, além disso, deve-se evitar pegar dados com mais de doze meses anterior a data da avaliação.

O total das amostras coletadas somaram 540 (quinhentos e quarenta) imóveis, equivalentes a **1,2%** (um inteiro e vinte centésimos percentuais) do total de 45.000 unidades imobiliárias. Sendo 0,34% (trinta e quatro centésimos percentuais) amostras de terrenos que permitem estimar com precisão o valor unitário do metro quadrado do terreno atualmente praticado no mercado imobiliário municipal.

Ao concluir o registro, é gerada uma ficha de pesquisa com os dados registrados na amostra de pesquisa de mercado, uma captura de tela correspondente ao anúncio, uma foto de fachada obtida pela imagem panorâmica e a localização da amostra, vista de cima, vide Figura 5.

CONSÓRCIO MOGIANO

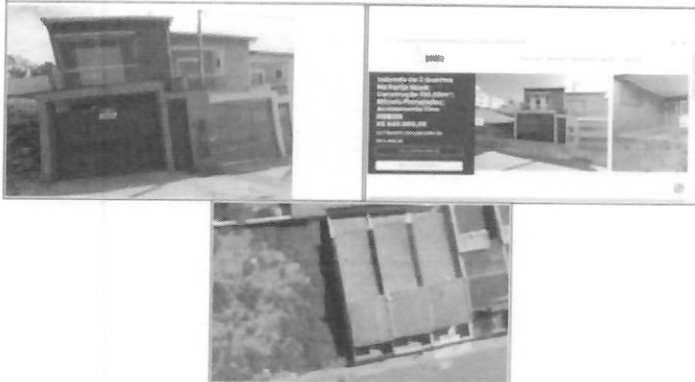
FICHA DE PESQUISA DE MERCADO	
ID 657	Geopixel - Inteligência Municipal
Endereço: Rua Regina Aparecida Luiz Bortz	Número do Imóvel: 117
Bairro: Ponte Nova	Valor de Venda: 640000
Área do terreno (m²): 102	Área construída (m²): 130
Testada:	Profundidade:
Topografia: Normal	Proteção: Seco
Estrutura: Alvenaria	Situação: Meio de Quadra
Tipo de construção: Casa	Padrão Construtivo: Média
Fonte	
Fonte: https://brunokunharaimoveis.com.br/referencia/estrada-da-3-dormitorios-na-ponte-nova-ref-1240/	
Data da Pesquisa: 05/08/2024	Imobiliária: Bruno Kunhara Imóveis
Contato: Sim	
Foto de Identificação	
	

Figura 5. Modelo de Ficha de Pesquisa de Mercado

Fonte: Geopixel

Conforme disposto pelo Termo de Referência, toda a pesquisa foi realizada considerando, preferencialmente, os elementos de uma mesma região geoeconômica, evitando-se coletar dados com mais de doze meses anteriores à data da avaliação.

Os valores unitários básicos de metro quadrado e as fichas, podem ser consultados ao acessar a camada de Pesquisas de Mercado, disponível no perfil PVG, do Sistema Geopixel Cidades Municipal.