

## 3 RESULTADOS

Com base ao acesso das informações levantadas ao longo das pesquisas de mercado, foi possível analisar a distribuição espacial dos vetores imobiliários atualmente praticados nas diferentes regiões do município de Mogi Mirim- SP.

### 3.1 ANÁLISE DA DISTRIBUIÇÃO DE AMOSTRAS POR BAIRRO

Através dos dados já apresentados, observou-se com base nas informações de ofertas compiladas a relação da distribuição das amostras de pesquisa de mercado ao longo dos bairros em Mogi Mirim, conforme demonstrado no Gráfico 1 que apresenta uma visão geral e o Gráfico 2 que apresenta os seis bairros com maior disponibilização de amostras encontradas.

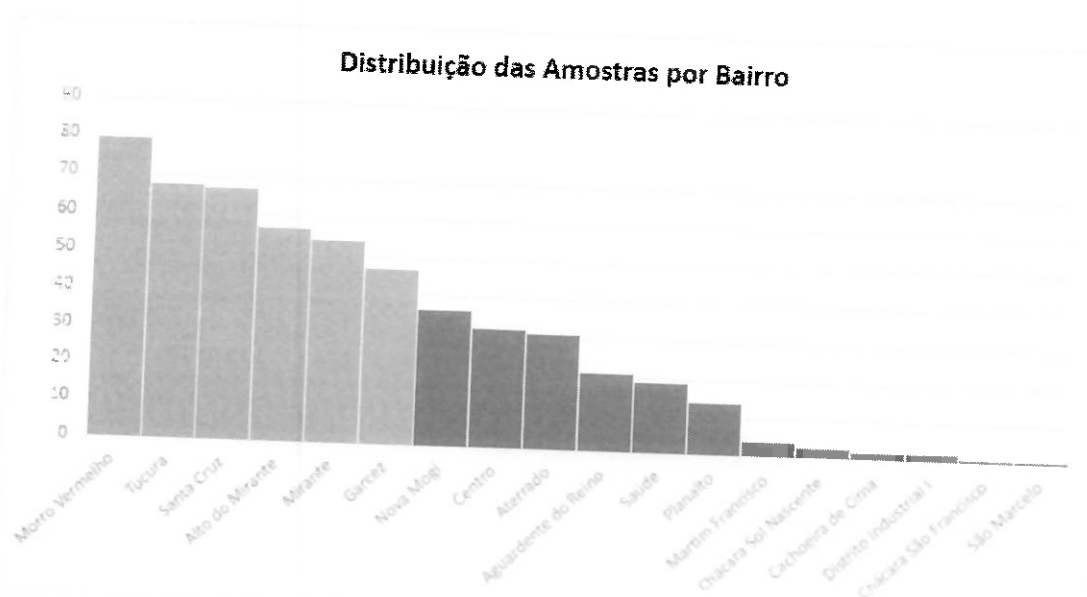
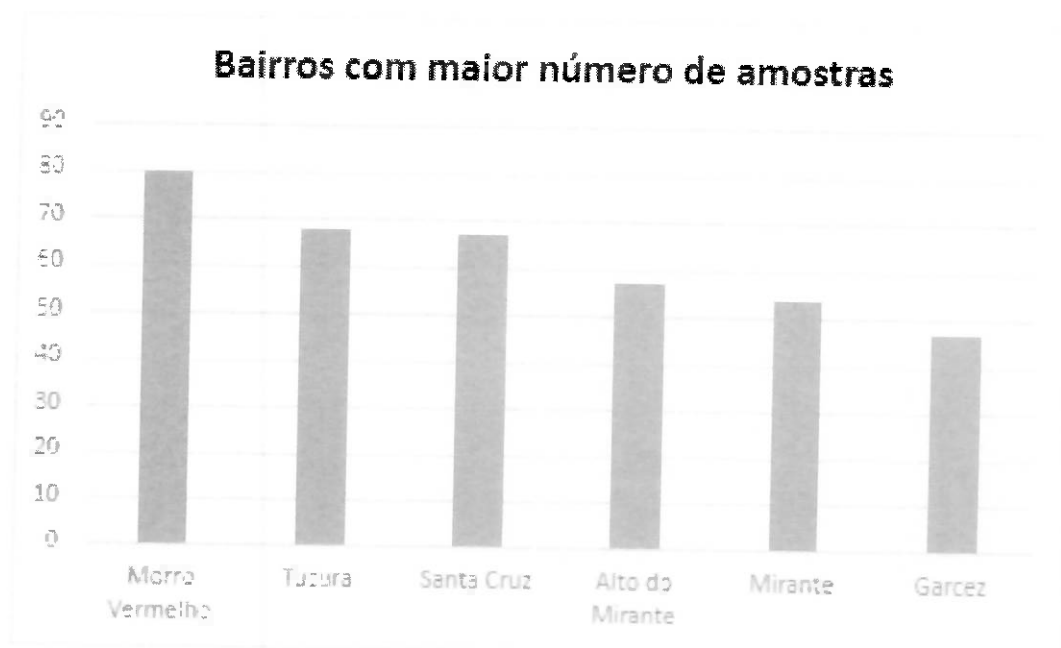


Gráfico 1. Distribuição das amostras nos bairros

Fonte: Geopixel

# CONSÓRCIO MOGIANO



*Gráfico 2. Bairros com mais disponibilização de amostras*

*Fonte: Geopixel*

Das 540 (quinhentos e quarenta) amostras realizadas, o bairro Morro Vermelho apresentou a maior quantidade de registros imobiliários no sistema com 80 (oitenta) amostras contabilizando cerca de 14,81% do total de pesquisas. Sendo dessas amostras 60 (sessenta) casas e 20 (vinte) terrenos. Em relação aos valores, as casas deste bairro possuem uma média de preço de R\$1.832.065,00 (um milhão oitocentos e trinta e dois mil e sessenta e cinco reais). Já os terrenos possuem uma média de valor de R\$293.4210,00 (duzentos e noventa e três mil quatrocentos e vinte e um reais).

Em segundo lugar destaca-se o bairro Tucuru com 68 (sessenta e oito) registros equivalentes a 12,59% do total das amostras, dos quais 53 (cinquenta e três) amostras são casas, 12 (doze) terrenos, 2 (dois) apartamentos e 1 (um) galpão. O valor médio das casas no Tucuru é de R\$566.103,00 (quinhentos e sessenta e seis mil cento e três reais), já os terrenos o valor médio é de R\$470.500,00 (quatrocentos e setenta mil e quinhentos reais)

Em terceiro encontra-se o bairro Santa Cruz, com 67 (sessenta e sete) registros, equivalendo a 12,4% do total de amostras, destes 40 (quarenta) amostra de casas, 24 (vinte e quatro) terrenos e 3 (três) apartamentos. No Santa Cruz, os valores das casas possuem uma média de R\$863.199,00 (oitocentos e sessenta e três mil cento e noventa e nove reais) enquanto os terrenos possuem a média de preço de R\$299.541,00 (duzentos e noventa e nove mil quinhentos e quarenta e um reais).

## CONSÓRCIO MOGIANO

Em quarto lugar, destaca-se o bairro Alto do Mirante, com 57 (cinquenta e sete) amostras, correspondentes a 10,55% do total de amostras, sendo 40 (quarenta) casas, 15 (quinze) terrenos, 1 (um) apartamento e 1 (um) galpão. O valor médio das casas no Alto do Mirante é de R\$530.024 (quinhentos e trinta mil e vinte e quatro reais) enquanto os terrenos possuem valor médio de R\$139.533,00 (cento e trinta e nove mil quinhentos e trinta e três reais).

Em seguida, encontra-se o bairro Mirante, com 54 (cinquenta e quatro) registros equivalentes a 10% do total das amostras, sendo 34 (trinta e quatro) casas e 20 (vinte) terrenos. Neste bairro o valor médio das casas é de R\$815.496,00 (oitocentos e quinze mil quatrocentos e noventa e seis reais) e os terrenos possuem o valor médio de R\$180.249,00 (cento e oitenta mil duzentos e quarenta e nove reais).

Por fim, o bairro Garcez com 47 (quarenta e sete) registros, sendo correspondente a 8,7% do total de amostras, sendo 22 (vinte e dois) casas, 22 (vinte e dois) terrenos e 3 (três) apartamentos. No bairro Garcez o valor médio das casas é de R\$815.135,00 (oitocentos e quinze mil cento e trinta e cinco reais) e o valor médio dos terrenos é de R\$179.513,00 (cento e setenta e nove mil quinhentos e treze reais).

### 3.2 ANÁLISE DA TIPOLOGIA DE OFERTAS

Para a análise da proporção e variedade dos tipos de ofertas dos imóveis registrados no sistema, foram elaborados gráficos com o percentual de tipologia para todas as amostras registradas e feito uma análise gráfica para os 6 bairros destacados com maior oferta de pesquisas, levando em consideração a tipologia já mencionada no item 2.3 (Casa, Apartamento, Galpão, Terreno, Comércio e Chácara).

No cenário geral de 540 amostras, é possível observar que foram registrados um maior número de casas, sendo 363 (trezentos e sessenta e três) registros, correspondendo a cerca de 67,22% das amostras, seguido por 154 (cento e cinquenta e quatro) registros de terrenos, equivalente a 28,51% das amostras, 4 (quatro) amostras de chácaras cerca de 0,74% das amostras, 14 (quatorze) amostras de apartamentos, correspondendo a 2,59% das amostras e por fim, 5 (cinco) amostras do tipo galpão, equivalente a 0,92% do total de registros de amostras, conforme mostra o Gráfico 3.

# CONSÓRCIO MOGIANO

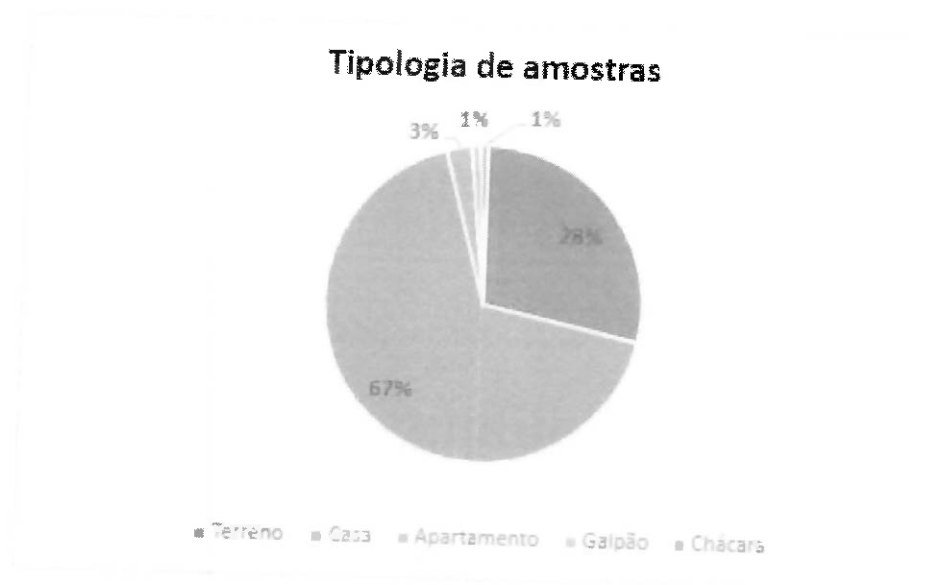


Gráfico 3. Percentual Geral de Tipologia de Oferta

Fonte: Geopixel

Dentre os bairros com maiores valores de distribuição amostral, destacou-se o Morro Vermelho, tendo registrado um maior número casas equivalendo a 75% das amostras registradas no bairro e apresenta também amostras de terrenos que equivalem a 25% em relação a quantidade total de amostras registradas no bairro, como mostra o Gráfico 4.

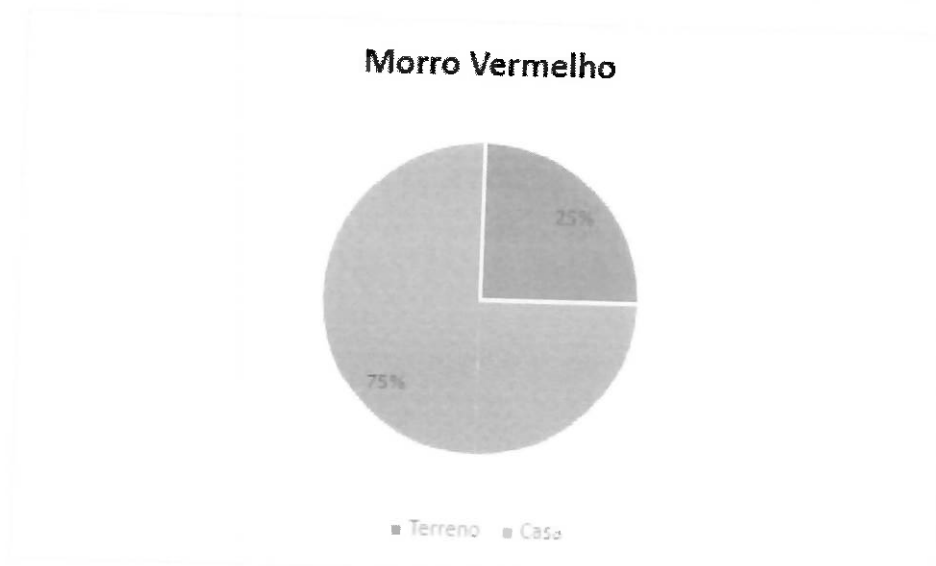


Gráfico 4. Classificação tipológica bairro Morro Vermelho

Fonte: Geopixel

Em segundo, destacou-se o bairro Tucuru com um registro maior de amostras do tipo casa, equivalente a 77,94% do total das amostras nesse bairro, apresenta também amostras de terrenos que representam 17,64%, já os apartamentos equivalem a 2,94% e os galpões

# CONSÓRCIO MOGIANO

equivalem a 1,47% em relação a quantidade total de amostras registradas no bairro, como mostra o Gráfico 5.

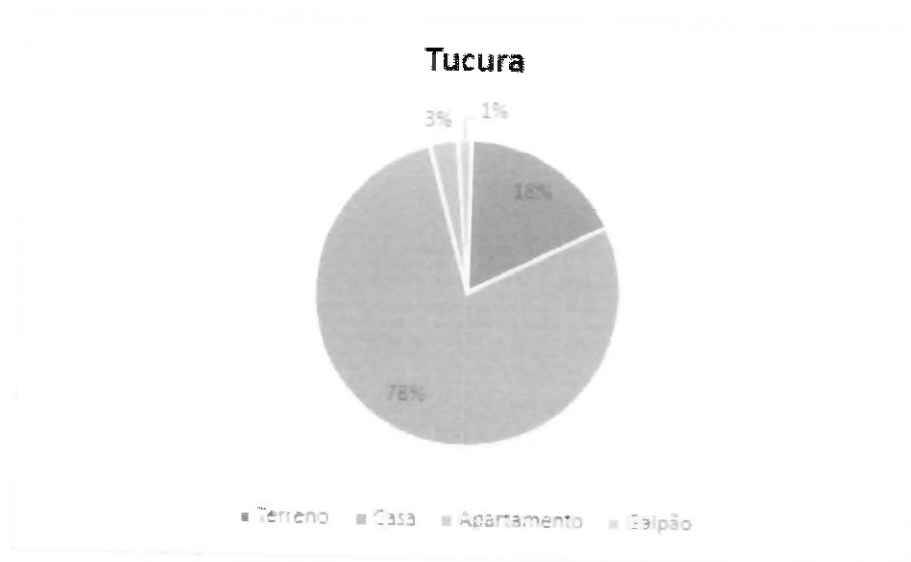


Gráfico 5. Classificação tipológica bairro Tucura  
Fonte: Geopixel

Em terceiro destaque, ficou o bairro Santa Cruz com 59,7% das amostras sendo do tipo casa, 35,82% de terrenos e por fim amostras do tipo apartamento que equivalem a 4,47% do total de amostras registradas no bairro, como mostra o Gráfico 6.

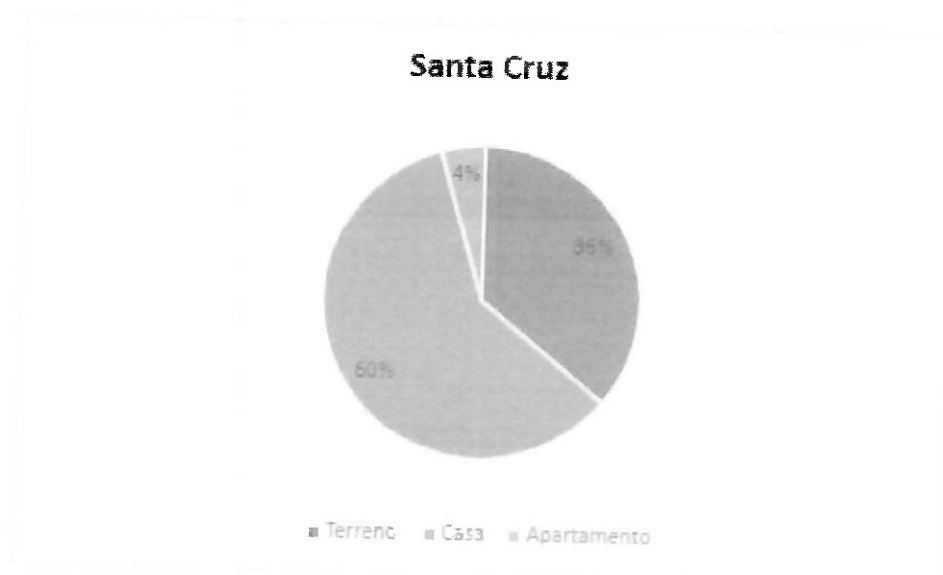


Gráfico 6. Classificação tipológica bairro Santa Cruz  
Fonte: Geopixel

## CONSÓRCIO MOGIANO

Seguido pelo bairro Alto do Mirante, com 70,17% das amostras sendo do tipo casa, 26,31% de terrenos, por fim amostras de galpão e apartamentos equivalem a 1,75% do total de amostras registradas no bairro, como mostra o Gráfico 7.

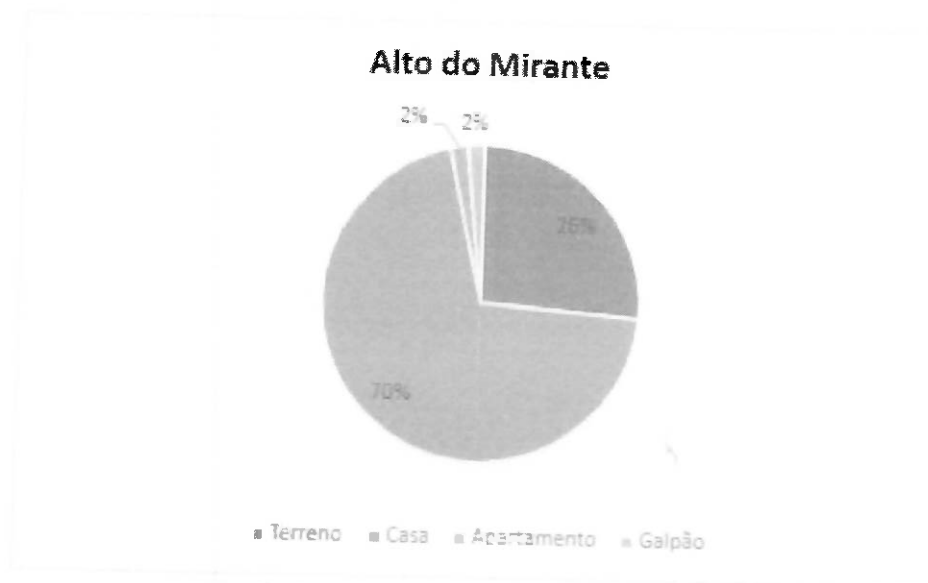


Gráfico 7. Classificação tipológica bairro Alto do Mirante  
Fonte: Geopixel

Em sequência, destacou-se o bairro Mirante com 62,96% das amostras sendo do tipo casa e 37,03% de terrenos em relação ao total de amostras registradas no bairro, como mostra o Gráfico 8.

