

CONSÓRCIO MOGIANO

Gráfico 8. Classificação tipológica bairro Mirante

Fonte: Geopixel

Por fim, destacou-se o bairro Garcez com 46,8% das amostras sendo do tipo casa, 46,8% de terrenos e 6,38% de apartamentos em relação ao total de amostras registradas no bairro, como mostra o Gráfico 9.

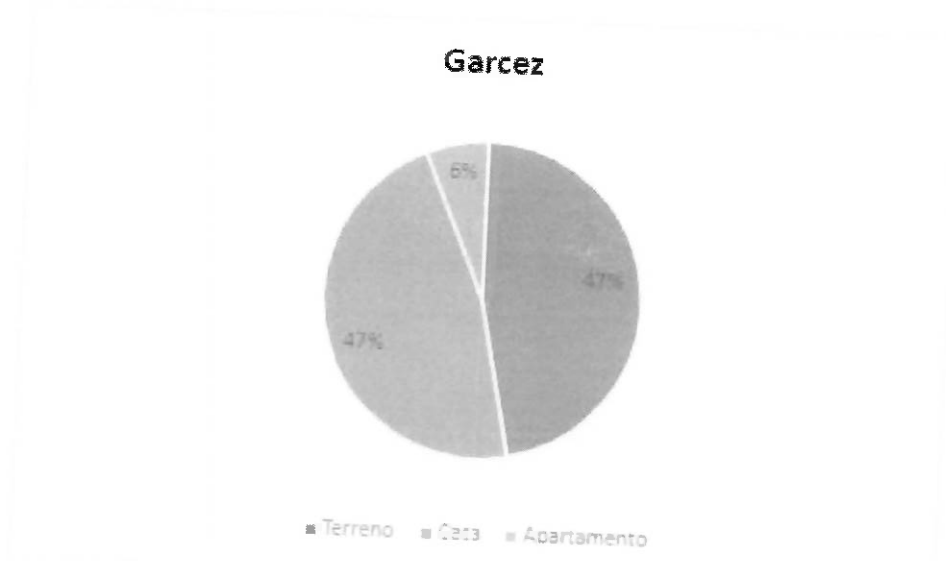


Gráfico 9. Classificação tipológica bairro Garcez – Fonte: Geopixel

O que se pode observar é que dentre os bairros apresentados, em quatro deles não houve uma variação acima de 3 tipos de amostras por bairro, sendo casa, terreno e apartamento. Os bairros Tucuru e Alto do Mirante foram os bairros que apresentaram maior variedade de tipos de amostras registradas, sendo casas, terrenos, apartamentos e galpões; os bairros Santa Cruz e Garcez apresentaram uma variação com três tipos de amostras, sendo casas, terrenos e apartamento. Por fim, os bairros Mirante e Morro Vermelho foram os bairros que apresentaram menor variedade de tipos de amostras, contando apenas casas e terrenos.

CONSÓRCIO MOGIANO

3.3 HOMOGENEIZAÇÃO

A partir da conclusão do levantamento de amostras de pesquisa de mercado foi feita uma homogeneização com os valores de terrenos levantados. A homogeneização levou em conta as medidas da moda de testada e profundidade apresentada nas amostras coletadas, essas medidas foram cruciais equiparar os valores das amostras, também foi aplicada uma depreciação de 10% no valor de venda encontrados nos anúncios, a fim de balancear as amostras registradas. A realização da homogeneização servirá de auxílio para a realização de estudo para a etapa seguinte, Zonas Homogêneas.

HOMOGENEIZAÇÃO DE TERRENOS								VALORES HOMOGENEIZADOS		
Lote Paradigma		área ter.	testada	prof.	valor anúncio	valor comercial	vm2t	fator frente	fator profundidade	vm2t
testada	profundidade									
10	30	389,74	10,43	37,37	R\$ 220.000,00	R\$ 198.000,00	R\$ 508,03	0,9895299	1,116052716	561,05
		456,00	60,83	7,50	R\$ 450.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 888,16	0,6367523	0,49987669	282,70
		575,50	13,00	44,27	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 469,16	0,9365138	1,214759658	533,73
		251,00	13,56	18,51	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 573,71	0,9266913	0,78550036	417,61
		301,00	10,50	28,67	R\$ 144.000,00	R\$ 129.600,00	R\$ 430,56	0,9878765	0,97752522	415,79
		1400,00	35,00	40,00	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 225,00	0,7311104	1,154700538	189,95
		998,00	61,00	16,36	R\$ 400.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360,72	0,6363082	0,73848168	169,50
		300,00	12,00	25,00	R\$ 130.000,00	R\$ 117.000,00	R\$ 390,00	0,9554428	0,912870929	340,16
		350,00	10,13	34,55	R\$ 145.000,00	R\$ 130.500,00	R\$ 372,86	0,9967762	1,073170367	398,85
		307,00	10,00	30,70	R\$ 70.000,00	R\$ 63.000,00	R\$ 205,21	1	1,011599394	207,59
		250,00	10,00	25,00	R\$ 80.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 288,00	1	0,912870929	262,91
		250,00	10,00	25,00	R\$ 75.000,00	R\$ 67.500,00	R\$ 270,00	1	0,912870929	246,48
		250,00	10,00	25,00	R\$ 83.000,00	R\$ 74.700,00	R\$ 298,80	1	0,912870929	272,77

Quadro 5. Homogeneização Amostras de Terrenos

Fonte: Geopixel

4 CONCLUSÃO

Encontram-se disponíveis no sistema Geopixel Cidades municipal, a camada de pesquisas imobiliária espacializadas, assim como outras camadas que servirão de auxílio para a realização de estudo para a etapa seguinte, Zonas Homogêneas.

Atenta-se para os pontos de interesse classificados como polos valorizantes e desvalorizantes como apoio para identificação das discrepâncias de valores entre determinadas áreas, de modo a facilitar a consultoria no momento dos cálculos relacionados a estimação do valor do metro quadrado de toda a extensão territorial acordada nas etapas subsequentes.

A finalização da etapa de pesquisas de mercado e a geração de uma base de informações sólida para a próxima fase, criação de Zonas Homogêneas, possibilita o entendimento do cenário atual e a prospecção para a atualização futura do valor do metro quadrado das regiões, levando em consideração sua localização e especificidades.

5 REFERÊNCIAS

GERMAN, Jerome; ROBINSON, Dennis; YOUNGMAN, Joan. Traditional methods and new approaches to land valuation. **Land Lines**. Lincoln Institute of Land Policy: July, 2000.

MELLO, Mauro Pereira. Planta de valores genéricos: um produto cartográfico como instrumento para a equidade tributária e o planejamento municipal. 2001. 104 f. **Revista Técnico-Científica do CREA-PR** - ISSN 2358-5420 - 4ª edição - junho de 2016 - página 12 de 12 Dissertação (Mestrado em ciências estatísticas) – Estudos Populacionais e pesquisas sociais, Escola Nacional de Ciências Estatísticas – ENCE, Rio de Janeiro, 2001.

LIPORONI, Antonio Sérgio; NETO, Dionisio Nunes; CALLEGARI, Marcos. **Instrumentos para gestão tributária de cidades**. São Paulo: 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM (Município). Lei Complementar nº 308/15.

“**DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**”. Mogi Mirim, SP, 2015.

CONSÓRCIO MOGIANO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO ESPECIALIZADO (I) LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DIGITAL; (II) MAPEAMENTO MÓVEL TERRESTRE 360°; (III) GEORREFERENCIAMENTO DE PRÓPRIOS MUNICIPAIS; (IV) RECADASTRAMENTO TERRITORIALIMOBILIÁRIO DA ÁREA URBANA; (V) RECADASTRAMENTO TÉCNICO-COMERCIAL DO SAAE E (VI) IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS – SIGWEB APLICADO AO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP

Contrato Nº: 092/2024

Zonas Homogêneas - Planta de Valores Genérico

CONSÓRCIO MOGIANO

Sumário

1	Introdução	4
2	Metodologia	5
2.1	Base de Dados.....	5
2.2	Mapas de Densidade:	17
2.3	Visita de Campo:.....	22
3	Zonas Homogêneas	23
3.1	Descrição das Zonas Homogêneas	24
4	Referências	39