

Figuras

Figura 1 – ZEIA (Zona Especial de Interesse Ambiental) – Mogi Mirim.	6
Figura 2 – ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) – Mogi Mirim.	7
Figura 3 – Centro Histórico – Mogi Mirim.	8
Figura 4 - ZPI (Zona Predominantemente Industrial) - Mogi Mirim.	9
Figura 5 - ZNUI (Zona Núcleo Urbano Isolado) - Mogi Mirim.	10
Figura 6 - ZOUP (Zona de Ocupação Prioritária ou Vazios Urbanos) - Mogi Mirim.	11
Figura 7 - ZCO2 (Zona Predominantemente Comercial 2) - Mogi Mirim.	12
Figura 8 - Unidades de Saúde - Mogi Mirim.	13
Figura 9 - Unidades de Ensino - Mogi Mirim.	14
Figura 10 - Estabelecimentos Comerciais – Mogi Mirim.	15
Figura 11 - Rede de Torres de Alta Tensão - Mogi Mirim.	16
Figura 12 - Densidade de Unidades de Saúde – Mogi Mirim.	Erro! Indicador não definido.
Figura 13 - Densidade de Unidades de Ensino - Mogi Mirim.	17
Figura 14 - Densidade de Estabelecimentos Comerciais - Mogi Mirim.	Erro! Indicador não definido.
Figura 15 - Superfície de Valoração – Mogi Mirim.	20
Figura 16 - Densidade de Torres de Alta Tensão - Mogi Mirim.	21
Figura 17 – Zona Homogêneas – Mogi Mirim.	23
Figura 18 – Zona Homogênea 1 – Mogi Mirim.	24
Figura 19 – Zona Homogênea 2 – Mogi Mirim.	25
Figura 20 - Zona Homogênea 3 – Mogi Mirim.	26
Figura 21 – Zona Homogênea 4 – Mogi Mirim.	27
Figura 22 – Zona Homogênea 5 – Mogi Mirim.	28
Figura 23 – Zona Homogênea 6 – Mogi Mirim.	29
Figura 24 – Zona Homogênea 7 – Mogi Mirim.	30
Figura 25 – Zona Homogênea 8 – Mogi Mirim.	31
Figura 26 – Zona Homogênea 9 – Mogi Mirim.	32
Figura 27 – Zona Homogênea 10 – Mogi Mirim.	33
Figura 28 – Zona Homogênea 11 – Mogi Mirim.	34
Figura 29 - Zona Homogênea 12 – Mogi Mirim.	35
Figura 30 - Zona Homogênea 13 – Mogi Mirim.	36

CONSÓRCIO MOGIANO

Figura 31 - Zona Homogênea 14 – Mogi Mirim.....	37
Figura 32 - Zona Homogênea 15 – Mogi Mirim.....	38

1 INTRODUÇÃO

O presente Relatório (REL) apresenta o processo metodológico para uma execução da terceira etapa (definição de Zonas Homogêneas) da Atualização da Planta Genérica de Valores, Contrato nº 092/2024.

A segmentação da cidade em zonas homogêneas quanto ao valor da terra é utilizada para avaliar o valor dos terrenos. A partir desta segmentação, é criada uma variável de localização para ser utilizada nos modelos de avaliação de imóveis pelo método comparativo direto, quando se utiliza análise de regressão múltipla, que pode ser baseada no preço unitário médio dos imóveis comercializados em cada zona. (Ministério das Cidades, 2014)

As definições das zonas homogêneas surgem da modelagem do mercado imobiliário, as quais desempenham grande importância no planejamento e implantação de Plantas de Valores Genéricos (Loch & Erba, 2007).

De acordo com Montanha (2006), no contexto das avaliações imobiliárias, as zonas homogêneas correspondem a regiões inseridas em uma organização urbana e que apresentam características similares. Tais como: dimensão de lotes; nível de atendimento da infraestrutura urbana, tipos de uso e ocupação do solo regulamentados, potencial similar perante o aproveitamento estabelecido pela legislação pertinente, padrão de construção etc.

Ainda, segundo Faria Filho et al. (2012), as zonas homogêneas podem ser definidas como regiões que possuem a mesma valorização imobiliária, determinada quer seja por polos que provocam valorizações ou desvalorizações sistêmicas, quer seja pelo padrão construtivo das edificações que nela se encontram.

O presente estudo considerou os seguintes itens:

- Delimitação de áreas de interesse ambiental;
- Delimitação de áreas de interesse social;
- Delimitação do centro histórico;
- Delimitação das áreas predominantemente industrial;
- Delimitação das áreas de núcleos urbanos isolados;
- Delimitação das áreas com ocupação prioritária ou vazios urbanos;

- Delimitação das áreas predominantemente comerciais;
- Densidade de Equipamentos Públicos de Saúde;
- Densidade de Equipamentos Públicos de Ensino;
- Densidade das Torres de Alta tensão;
- Superfície de valoração.

Posteriormente, tais informações foram analisadas no contexto da organização espacial do município. A Seção 2 descreve os procedimentos relacionados à caracterização e análise espacial. Sua interpretação, que leva a delimitação das zonas homogêneas, é apresentada na Seção 3.

2 METODOLOGIA

2.1 BASE DE DADOS

A segmentação da cidade em Zonas Homogêneas é prática comum nas avaliações realizadas para fins fiscais, assim como a categorização de imóveis conforme as suas principais características. O conhecimento do zoneamento da cidade para fins de ordenamento territorial (uso e ocupação do solo) é a base inicial para a segmentação do município em zonas homogêneas de valor, embora não haja uma correspondência perfeita entre ambos. (Ministério das Cidades, 2014)

Diante disso os seguintes zoneamentos foram utilizados como base inicial para a definição das Zonas Homogêneas:

- Anexo II – Mapa de Zoneamentos (Lei Complementar nº 308 de 2015 – “Dispõe sobre o Plano Diretor de Município de Mogi Mirim”);
- Mapa Planta Genérica de Valores – (Lei Complementar nº 324 de 2017 – “Dispõe sobre a atualização dos valores imobiliários do município de Mogi Mirim e estabelece, para efeito de apuração do valor venal de imóveis urbanos e de base de cálculo do IPTU, a contar do exercício de 2018, os valores do metro quadrado de terreno, e dá outras providências.”);

CONSÓRCIO MOGIANO

Devido a relevância no que tange questões ambientais e as restrições a ocupação, as “ZEIA: Zona Especial de Interesse Ambiental” (Anexo II - Lei Complementar nº 308 de 2015), foram agregadas e utilizadas para a definição da Zona Especial de Interesse Ambiental (Figura 1):

Figura 1 – ZEIA (Zona Especial de Interesse Ambiental) – Mogi Mirim.



CONSÓRCIO MOGIANO

Figura 2 – ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) – Mogi Mirim.



Imóveis localizados em regiões com características de interesse social ou em processo de regularização podem ter seus valores influenciados por essa condição. Diante disso o mapeamento das Áreas de Zeis (2) foi também utilizado como uma das variáveis para se definir as Zonas Homogêneas. Tal mapeamento foi disponibilizado pela prefeitura se encontra publicado no Sistema Geopixel Cidades.