

CONSÓRCIO MOGIANO

$$+ (zona_homogenea_7 * 292.66) + (zona_homogenea_8 * -97.50)$$

$$+ (zona_homogenea_9 * 199.61) + (zona_homogenea_10 * 96.10)$$

$$+ (zona_homogenea_11 * -3.506.78) + (zona_homogenea_12 * -4.89)$$

$$+ (zona_homogenea_13 * 72.80) + (zona_homogenea_14 * 167.11)$$

$$+ (zona_homogenea_15 * NA)$$

Inicialmente, verifica-se que o valor médio de R\$394,0 (i.e., coeficiente linear) é aplicado a todo o município, que por sua vez pode aumentar ou diminuir em função das características locais. Foram identificadas como variáveis proporcionais, a dens_comercial, área_terreno, zona_homogenea_2, zona_homogenea_6, zona_homogenea_7, zona_homogenea_9, zona_homogenea_10, zona_homogenea_13 e zona_homogenea_14 uma vez que os coeficientes associados assumem valores positivos entre R\$0,023 e R\$501.95. Em contrapartida, os coeficientes associados às variáveis, gleba, dens_imobiliaria, dist_alta_tensao, zona_homogenea_1, zona_homogenea_3, zona_homogenea_4, zona_homogenea_8, zona_homogenea_11, zona_homogenea_12 e zona_homogenea_15 apontam para desvalorização, variando de - R\$ 0,03 até - R\$ 3.506.78.

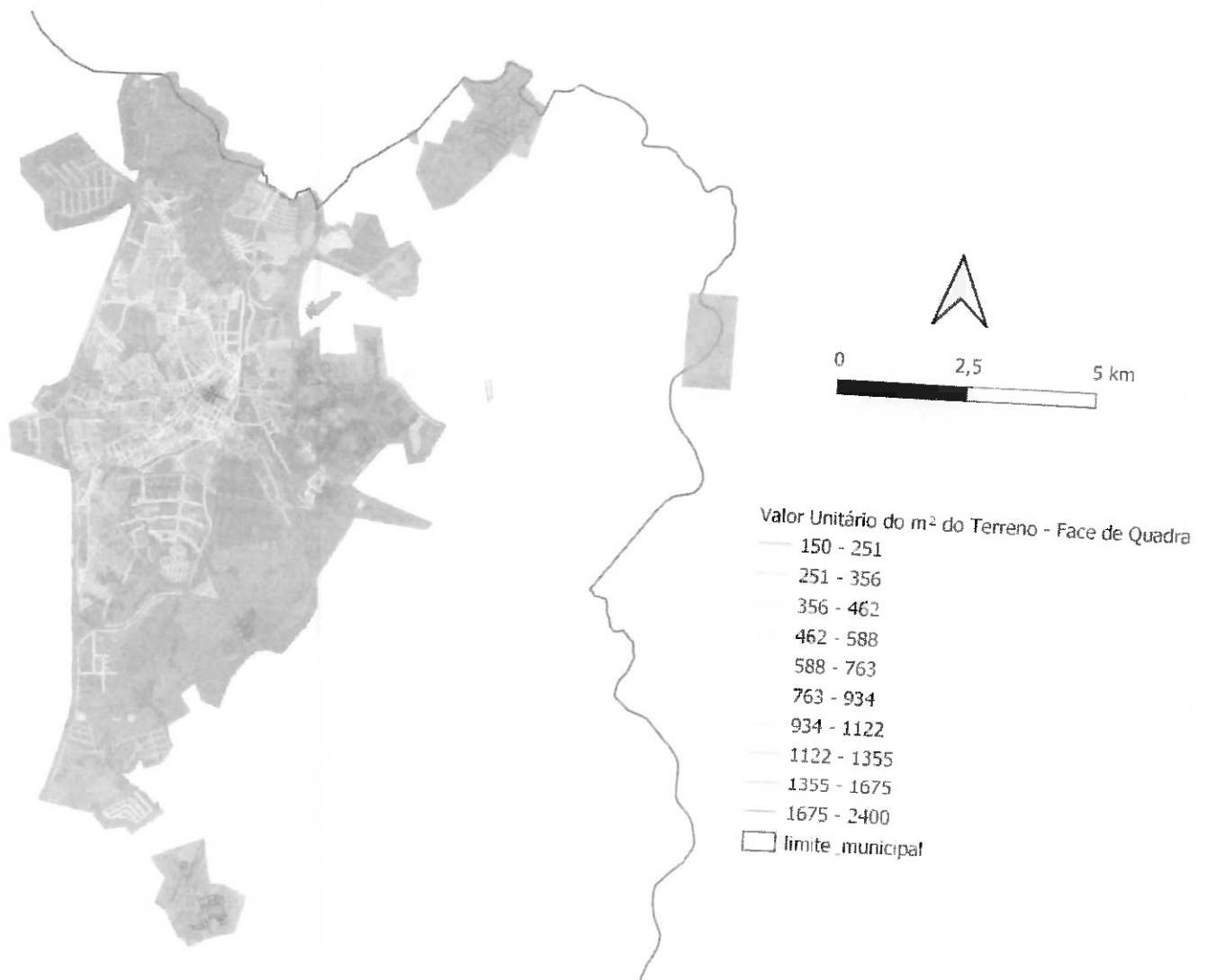
Ademais, cabe destacar que a Zona Homogênea 2, se destaca como um grande fator de valorização no município. A variável associada à maior desvalorização da unidade é a Zona Homogênea 11.

Para uma melhor distribuição dos valores, alguns ajustes foram realizados. Para os ajustes foi considerado as Zonas Homogêneas e a pesquisa de mercado realizada anteriormente.

Os valores unitários do metro quadrado obtidos e ajustados conforme o modelo de inferência está representado na (Figura 6), também será publicado para consulta nos perfis PVG e PVG – ADM do Sistema Geopixel Cidades do município de Mogi Mirim/ SP e poderão ser validados pela comissão técnica avaliadora quanto a sua aderência a realidade municipal.

CONSÓRCIO MOGIANO

Figura 6 - Valor unitário do m² do Terreno por Face de Quadra



1. CÓDIGO DE FACE DE QUADRA

Atualmente o município de Mogi Mirim utiliza a divisão por zonas em sua planta genérica de valores, onde cada zona apresenta um respectivo valor unitário de metro quadrado de terreno. Conforme alinhado com a Prefeitura a proposta da geopixel é a aplicação dos valores unitários de metro quadrado de terreno em faces de quadra, a fim de representar de forma mais detalhada a realidade dos valores do município. Para isso foi analisado como seria feito o Código de Face de Quadra e como correlacionar com o cadastro imobiliário. A partir de uma base prévia de face de quadra da Aerocarta foi validado que já era utilizado um código da face de quadra, que era:

Código de Face de Quadra = Código da Quadra + Código do Logradouro + Face

Os códigos utilizados para a criação do código de face de quadra constam no cadastro imobiliário então foi possível seguir dessa forma e aproveitar a base que a Aerocarta produziu anteriormente.

Tabela 2 - Exemplo de Código de Face de Quadra.

Código Face de Quadra			
Código Quadra	Código Logradouro	Face	Código Face de Quadra
531480	20	01	5314802001
531480	224	03	53148022403
531187	291	03	53118729103
531250	510	03	53125051003

CONSÓRCIO MOGIANO

2. EXEMPLOS DE TERRENOS

Para tornar a atualização da Planta de Valores Genéricos de Mogi Mirim mais visível, a seguir serão apresentados alguns imóveis do tipo Terreno.

Esses exemplos são de amostras coletas durante a etapa de Pesquisa de Mercado e tem como objetivo comparar os Valores Venais praticados, propostos e do anúncio.

Figura 7 - Exemplo 1



A partir dessa amostra de pesquisa de mercado simulamos quanto sairia o valor venal desse terreno aplicando o valor de metro quadrado de terreno proposto por face de quadra.

Inscrição Imobiliária: 51-47-19-0105-001	
Novo Valor do m ² da Face de Quadra: R\$ 550,00	
Valor Anunciado	R\$ 170.000,00
Valor do m ² Atual (Zona PGV 25)	R\$ 173,87
Valor Venal Atual	R\$ 52.161,00
Valor Venal Proposto	R\$ 165.000,00

CONSÓRCIO MOGIANO

Figura 8 - Exemplo 2



A partir dessa amostra de pesquisa de mercado simulamos quanto sairia o valor venal desse terreno aplicando o valor de metro quadrado de terreno proposto por face de quadra.

Inscrição Imobiliária: 51-37-01-0029-001	
Novo Valor do m ² da Face de Quadra: R\$ 718,00	
Valor Anunciado	R\$ 799.000,00
Valor do m ² Atual (Zona PGV 27)	R\$ 161,54
Valor Venal Atual	R\$ 235.182,21
Valor Venal Proposto	R\$ 777.594,00

CONSÓRCIO MOGIANO

Figura 9 - Exemplo 3



A partir dessa amostra de pesquisa de mercado simulamos quanto sairia o valor venal desse terreno aplicando o valor de metro quadrado de terreno proposto por face de quadra.

Inscrição Imobiliária: 53-20-31-0248-001	
Novo Valor do m ² da Face de Quadra: R\$ 510,00	
Valor Anunciado	R\$ 165.000,00
Valor do m ² Atual (Zona PGV 28)	R\$ 155,81
Valor Venal Atual	R\$ 46.743,00
Valor Venal Proposto	R\$ 153.000,00