



CONSÓRCIO MOGIANO

Construindo Cidades Inteligentes, Humanas e Sustentáveis.



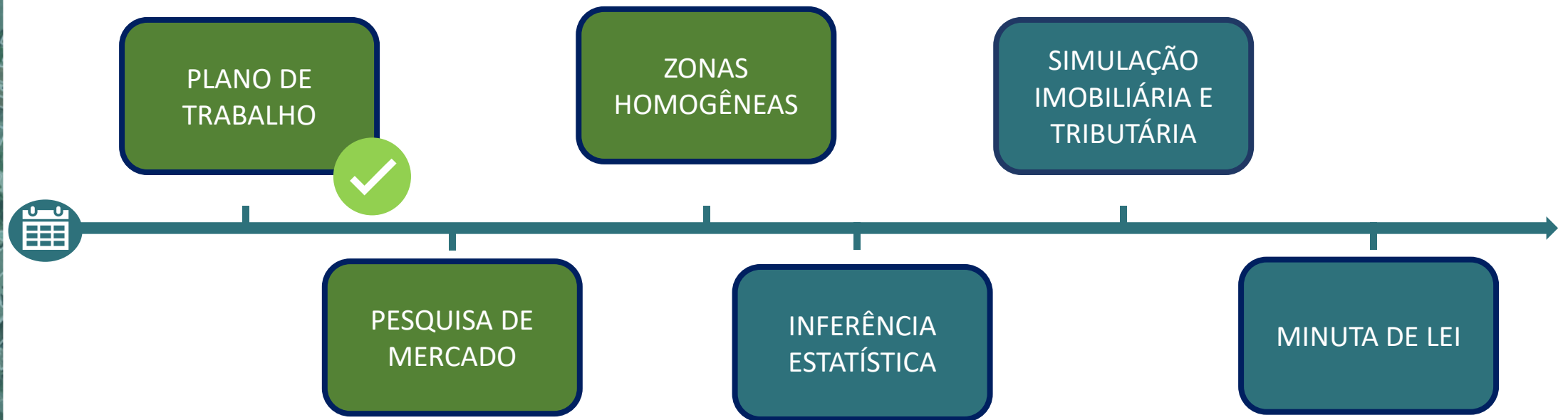
PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Pesquisa de Mercado



ETAPAS DA PGV

ETAPAS

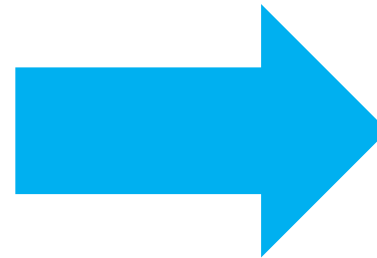


The background features an aerial view of a city grid with a blue-to-green gradient overlay. On the left side, there is a globe with a blue grid pattern overlaid on it. A white triangle is located in the top-left corner of the blue overlay area.

OBJETIVO

OBJETIVO

- Realizar pesquisa de valores imobiliários:
- Criar base de valores unitários de terreno;
- Diagnóstico do mercado imobiliário do município;
- Insumos para as Zonas Homogêneas e Inferência Estatística.



METODOLOGIA

Definição de Camadas Auxiliares;

Pesquisa de Ofertas Imobiliárias (sites, imobiliárias);

Análise da distribuição espacial das ofertas;

Produção de Fichas de Pesquisa;

Geração do Relatório.

The background features an aerial view of a city grid with a semi-transparent blue overlay. On the left side, there is a globe with a blue grid overlay. The word "METODOLOGIA" is centered in white, bold, uppercase letters.

METODOLOGIA

CAMADAS AUXILIARES





LIMITE MUNICIPAL

The screenshot displays a web-based GIS application interface. At the top, the browser address bar shows the URL `mogimirim.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home`. The application's search bar contains the text "Inscrição Cadastral, CPF Proprietário". On the left side, a "Mapas" panel lists active layers: "Lotes", "Limite Municipal" (which is selected), "Alvará de Obra", and "Setores de Fiscalização". The main map area shows a satellite view of the Mogi Mirim region, with a yellow line delineating the municipal boundary. Neighboring municipalities are labeled: Conchal to the northwest, Mogi Guaçu to the north, Itapira to the northeast, Engenheiro Coelho to the west, Artur Nogueira to the southwest, and Santo Antônio de Posse to the south. A scale bar at the bottom indicates a scale of 1:144695, with markers for 5 km and 10 km. The bottom right corner of the map shows the coordinates: "Lotes -46.856872 -22.502636 UTM: 308.991,08 7.510.351,64".



LOTES



The screenshot displays a web application interface for a GIS system. At the top, the browser address bar shows the URL `mogimirim.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home`. Below the browser, a navigation bar contains several tabs: 'Página Inicial | Mic...', 'STOU Powered by if...', 'iFractal Sistemas', 'Feedz | Engajament...', 'Email - Jade Dias de...', 'Geoprocessamento...', and 'Microsoft Forms'. The main content area is a map viewer. On the left, a sidebar titled 'Mapas' contains a search box 'Buscar temas...' and a list of active map layers: 'Lotes' (selected), 'Limite Municipal', 'Alvará de Obra', and 'Setores de Fiscalização'. The map itself shows a satellite view of a town with numerous yellow-outlined lots overlaid. At the top of the map, there is a search bar with the text 'Lotes' and 'Inscrição Cadastral, CPF Proprietário', and a checkbox for 'Incluir dados expirados'. At the bottom of the map, a scale bar indicates a scale of 1:28716, and a status bar shows the coordinates: 'Lotes -47.014638 -22.444286 UTM: 292.670,88 7.516.603,41'. On the right side of the map, there is a vertical toolbar with various map navigation and interaction icons.



LOTEAMENTOS

The screenshot displays a web application interface for land parcels. At the top, the browser address bar shows the URL `mogimirim.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home`. The application features a search bar with the text "Lotes" and "Inscrição Cadastral, CPF Proprietário". A sidebar on the left, titled "Mapas", lists active map layers: "Loteamento" (selected), "Bairro", "Lotes", "Limite Municipal", "Alvará de Obra", and "Setores de Fiscalização". The main map area shows a satellite view with numerous pink-colored polygons representing land lots. A bottom status bar provides the scale "1: 58325" and coordinates "Lotes -46.923715 -22.462600 UTM: 302.056,43 7.514.698,30".



EIXO DE LOGRADOURO

The screenshot displays a web application interface for a geospatial data viewer. The main content is a satellite map of a residential neighborhood in Mogi Mirim, Brazil. The map is overlaid with a grid of lot numbers and street names. The interface includes a search bar at the top right with the text "Inscrição Cadastral, CPF Proprietário" and a checkbox for "Incluir dados expirados". On the left side, there is a sidebar with a search bar "Buscar temas..." and a list of active themes: "Logradouro - Prefeitura", "Loteamento", "Bairro", "Lotes", "Limite Municipal", "Alvará de Obra", and "Setores de Fiscalização". The "Lotes" theme is currently selected. At the bottom of the map, there is a scale bar showing 1:5479 and a coordinate display: "Lotes -46.967722 -22.439353 UTM: 297.493,30 7.517.213,88".



BAIRROS



Browser address bar: mogimirim.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home

Map interface components:

- Mapas:** Search for themes, current map base is Google Satélite.
- Temas ativos:**
 - Bairro (selected)
 - Logradouro - Prefeitura
 - Loteamento
 - Lotes
 - Limite Municipal
 - Alvará de Obra
 - Setores de Fiscalização
- Mapa:** Shows a satellite map with colored overlays representing different neighborhoods.
- Legend (Legenda):**
 - BAIRRO
 - AGUARDENTE DO REINO
 - ALTO DO MIRANTE
 - ATERRADO
 - CACHOEIRA DE CIMA
 - CENTRO
 - CHACARA SAO FRANCISCO
 - CHACARA SOL NASCENTE
 - DISTRITO INDUSTRIAL I
 - DISTRITO INDUSTRIAL II
 - DISTRITO INDUSTRIAL III
 - GARCEZ
 - MARTIM FRANCISCO
 - MIRANTE
 - MORRO VERMELHO
 - NOVA MOGI
 - PLANALTO
 - SANTA CLARA
 - SANTA CRUZ
 - SAO MARCELO
 - SAUDE
 - SOBRADINHO
 - TUCURA
 - nomebairro is "
- Scale (Escala):** 1 : 63978
- Visibility (Visibilidade):** Toggle switch.
- Coordinates:** Bairro -46.882423 -22.440606 UTM: 306.27



FOTOS PANORÂMICAS



Browser address bar: mogimirim.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home

Mapas

Buscar temas...

Mapa base: Google Satélite

Temas ativos

- Foto Panorâmica
- Bairro
- Logradouro - Prefeitura
- Loteamento
- Lotes
- Limite Municipal
- Alvará de Obra
- Setores de Fiscalização

Lotes

Inscrição Cadastral, CPF Proprietário

Foto Panorâmica

1 : 3040 0 100 m 200 m

Foto Panorâmica -46.966595 -22.432695 UTM: 297.5

Geopixel © 2025

PESQUISA DE OFERTAS IMOBILIÁRIAS



INFORMAÇÕES REGISTRADAS

Detalhes	
Bairro	Mirante
Área do terreno	360
Área construída	164
ID	644
Data de criação	2025-01-13 14:38:57.804763-03
Usuário criador	victor.silva
Tipo de construção	2 - Casa
Endereço	Rua Professora Nancy de Carvalho Carvalho Pigozzi
Número	

Detalhes	
Número imóvel	122
Testada	12
Profundidade	30
Valor de venda	570.000
Situação	1 - Meio de Quadra
Padrão construtivo	1 - Média
Estado de conservação	1 - Boa
Idade aparente	11 a 30 anos
Imobiliária	Dovigo Empreendimentos Imobiliários

Detalhes	
Idade aparente	11 a 30 anos
Imobiliária	Dovigo Empreendimentos Imobiliários
Contato	(19) 3805-4006
Fonte	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-patricia-de-164.00m-com-3-3004472403.html
Foto anúncio	victor.silva131
Especializado	Sim
Valor unitário do metro quadrado	Não informado
Observação	Não informado

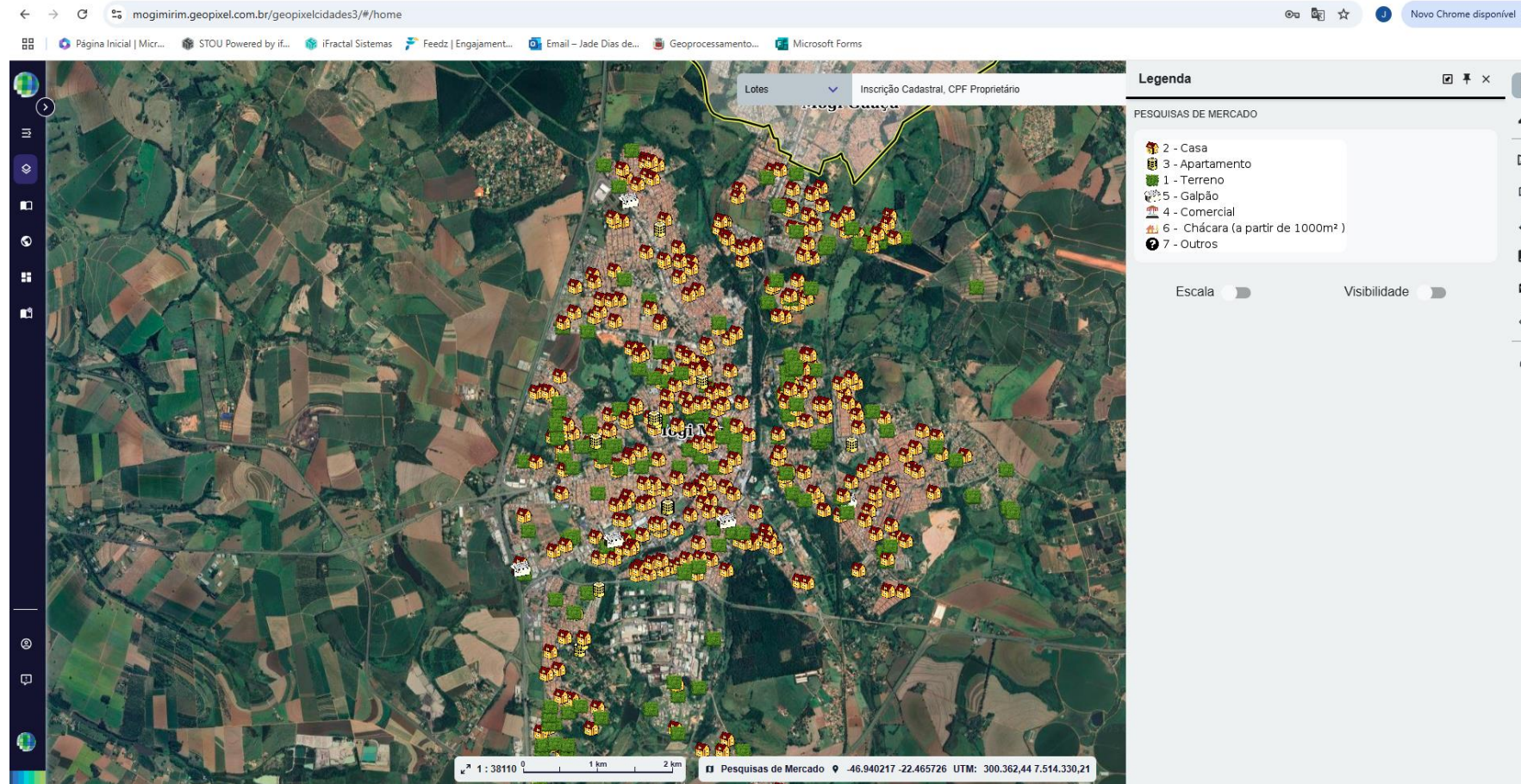
ATRIBUTOS PREENCHIDOS NO GEOPIXEL CIDADES

The screenshot displays the Geopixel Cities interface. On the left, a sidebar contains a search bar and a list of active themes: Pesquisas de Mercado, Foto Panorâmica, Bairro, Logradouro - Prefeitura, Loteamento, Lotes, Limite Municipal, Alvará de Obra, and Setores de Fiscalização. The main map area shows a satellite view of a city grid with several yellow house icons representing property markers. The top of the map has tabs for 'Lotes' and 'Inscrição Cadastral, CPF Proprietário'. On the right, a 'Detalhes' panel displays the following information:

Detalhes	
Bairro	Centro
Área do terreno	283
Área construída	0
ID	341
Data de criação	2025-01-09 17:12:50.420127-03
Usuário criador	ellen.bernardo
Tipo de construção	1 - Terreno
Endereço	Rua Uilhôa Cintra
Número imóvel	778
Testado	12.0

At the bottom of the map, a scale bar shows 1:3282, and coordinates are provided: Pesquisas de Mercado -46.954383 -22.435964 UTM: 298.

AMOSTRAS REGISTRADAS NO GEOPIXEL CIDADES





AMOSTRAS REGISTRADAS NO GEOPIXEL CIDADES

The screenshot displays the Geopixel Cities web application interface. The browser address bar shows the URL `mogimirim.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home`. The left sidebar contains a navigation menu with the following items: "Boas vindas ao Geopixel Cidades", "Geral", "Mapas" (highlighted), "Temas disponíveis", "Temáticos", and "Perfil". The main map area shows a satellite view of the Mogi region, with a yellow boundary line outlining a specific area. The map includes labels for "Mogi Guaçu", "Mogi Mirim", and "Itapira". A search bar at the top of the map area contains the text "Lotes" and "Inscrição Cadastral, Local Completo". The bottom of the map features a scale bar (1:69603) and coordinate information: "Lotes -46.924312 -22.451492 UTM: 301.979,18 7.515.927,53".

PRODUÇÃO DE FICHAS DE PESQUISA



FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

Mapas

Buscar temas...

Mapa base: Google Satélite

Temas ativos

- Pesquisas de Mercado
- Foto Panorâmica
- Bairro
- Logradouro - Prefeitura
- Loteamento
- Lotes
- Limite Municipal
- Alvará de Obra
- Setores de Fiscalização

Detalhes

Inscrição Cadastral, CPF Proprietário

Bairro: Tucuruá

Área do terreno: 300

Área construída: 70

ID: 1.078

Data de criação: 2025-01-15 10:47:59.79918-03

Usuário criador: victor.silva

Tipo de construção: 2 - Casa

Endereço: Avenida Senador Eduardo da Cunha Canto

Número imóvel: 254

1: 2414 0 25 m 100 m

Pesquisas de Mercado -46.957523 -22.422522 UTM: 298.518,89

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO	
ID 1078	Geopixel – Inteligência Municipal
Data da Pesquisa: 2025-01-15 10:47:59.79918-03	
Endereço: Avenida Senador Eduardo da Cunha Canto	
Número imóvel: 254	Bairro: Tucuruá
Valor de venda: 270000	Situação: 1 - Meio de Quadra
Área do terreno (m²): 300	Área construída (m²): 70
Testada (m): 10	Profundidade (m): 30
Tipo de Construção: 2 - Casa	Padrão Construtivo: 1 - Média
Estado de Conservação: 4 - Ruim	Idade Aparente: Mais de 30 anos
Fonte	
Fonte: https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/casa-jardim-longatto-mogi-mirim-sp-2998221476.html	
Imobiliária: Marco Aurélio da Cruz Guerreiro	Contato: (19) 97107-7618
Foto de Identificação	
Foto Panorâmica	Foto do anúncio
Foto vista da orto	

The background features an aerial view of a city grid with a semi-transparent blue overlay. On the left side, a portion of a globe is visible, showing continents and oceans, with a network of glowing blue lines overlaid on it. The word "RESULTADOS" is centered in white, bold, uppercase letters.

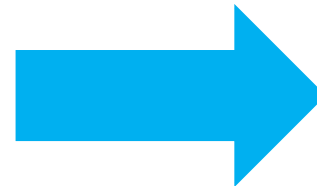
RESULTADOS

Resultados

540 Amostras

45.000 Unidades Imobiliárias

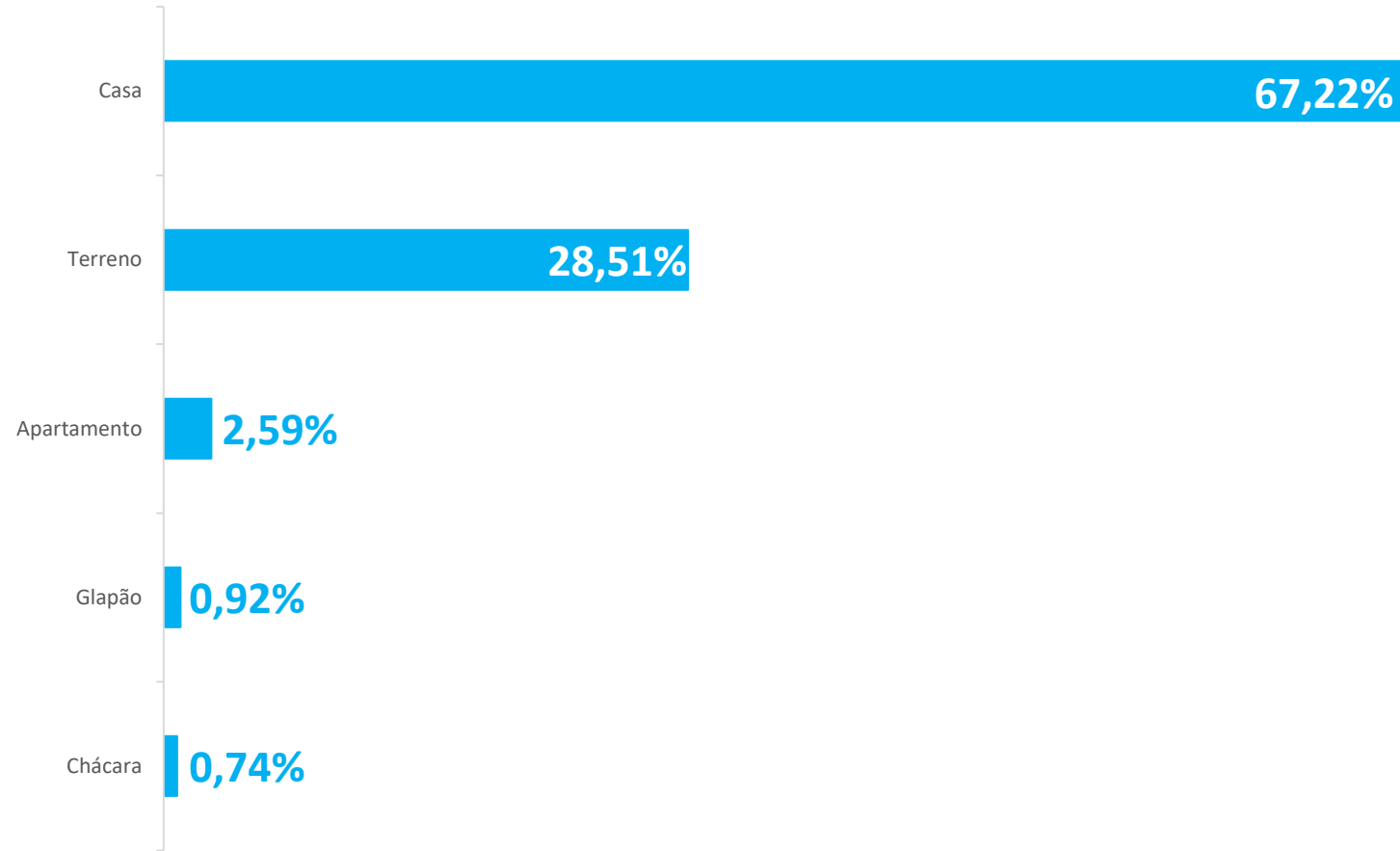
1,2 %



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



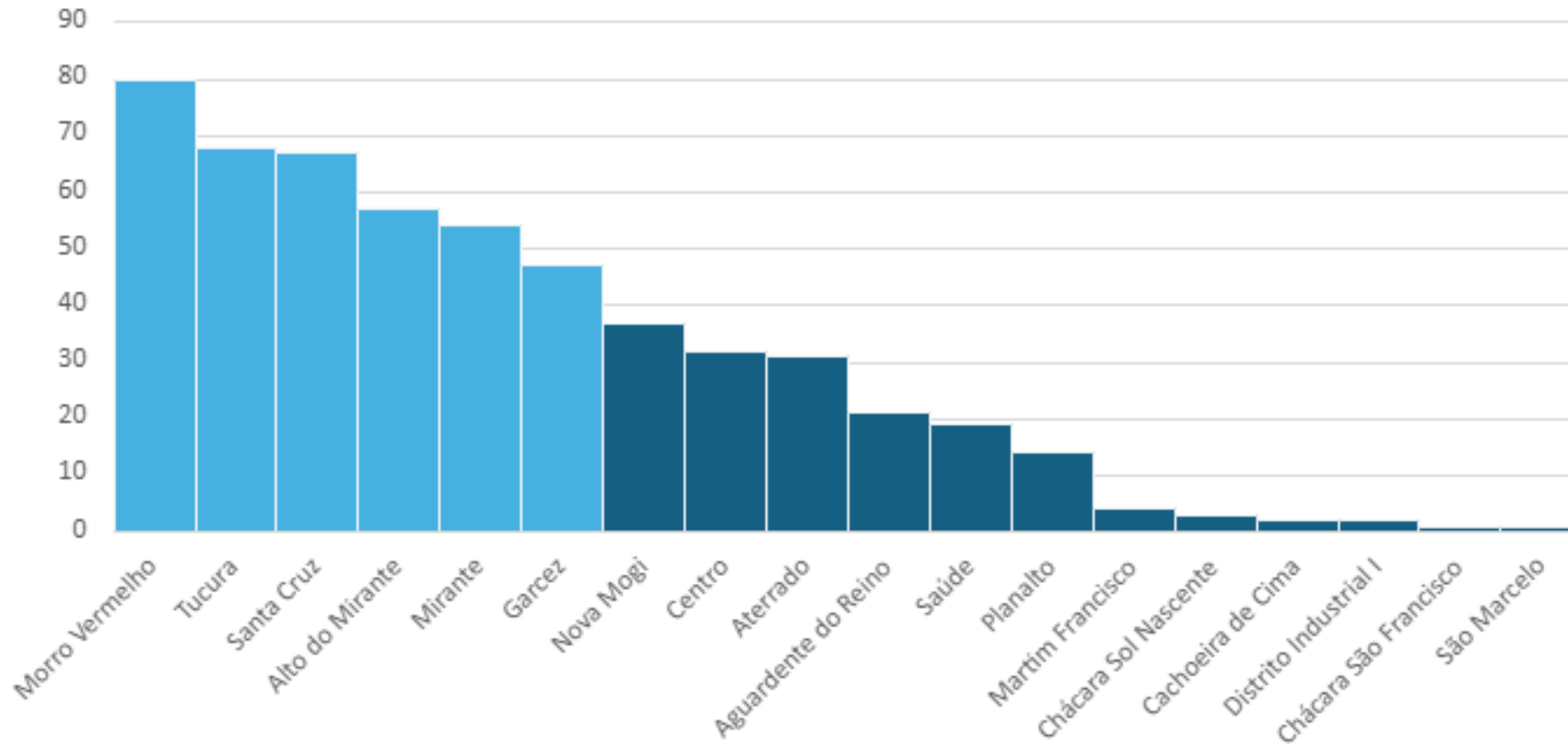
Porcentagem do total por tipologia



ANÁLISE DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS OFERTAS

DISTRIBUIÇÃO DAS AMOSTRAS POR BAIRRO

Distribuição das Amostras por Bairro

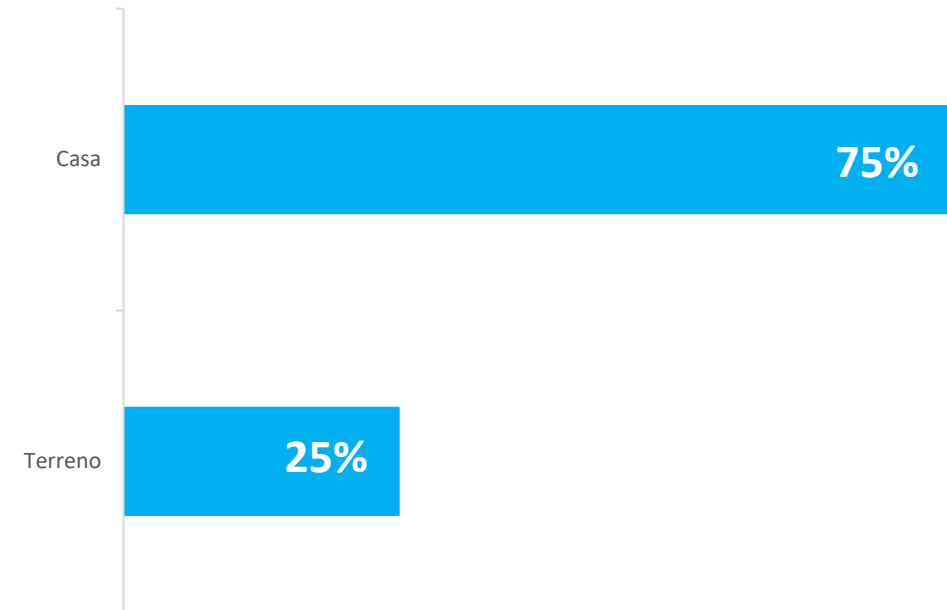




MORRO VERMELHO

80 AMOSTRAS

TIPOLOGIA	QUANTIDADE
Casa	60
Terreno	20

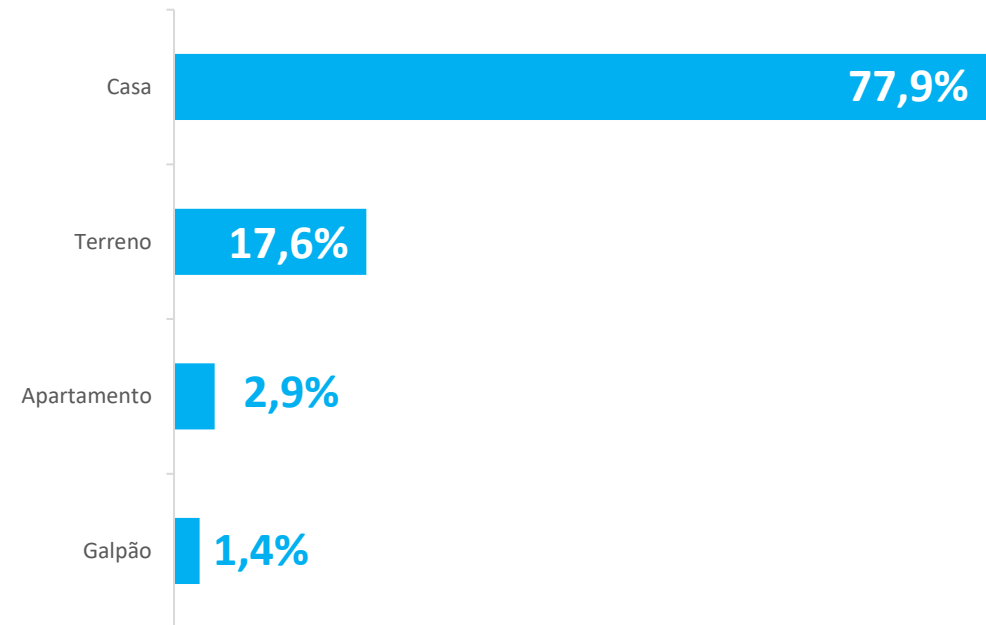




TUCURA

68 AMOSTRAS

TIPOLOGIA	QUANTIDADE
Casa	53
Terreno	12
Apartamento	2
Galpão	1

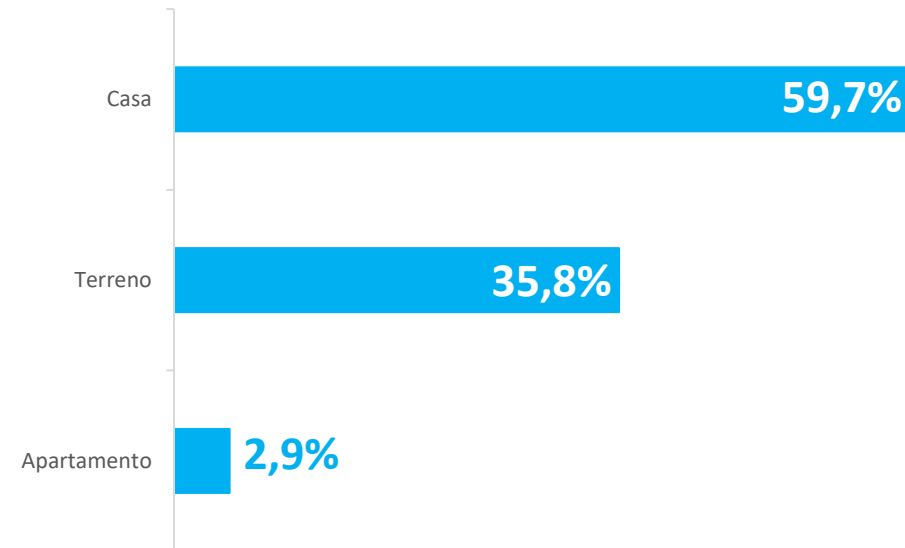




SANTA CRUZ

67 AMOSTRAS

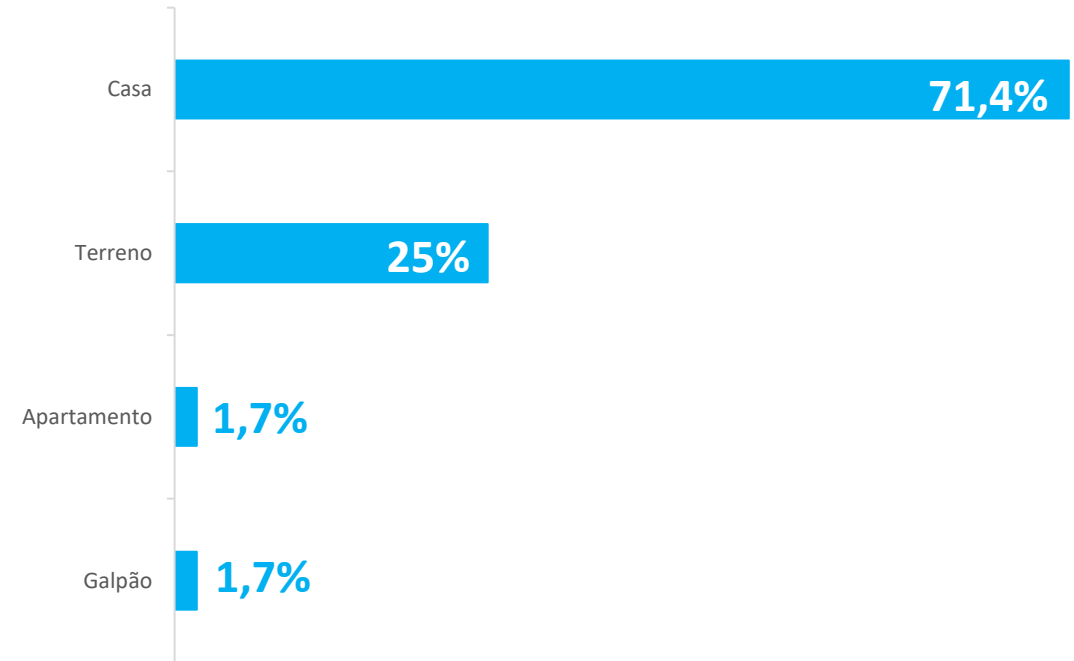
TIPOLOGIA	QUANTIDADE
Casa	40
Terreno	24
Apartamento	2



ALTO DO MIRANTE

56 AMOSTRAS

TIPOLOGIA	QUANTIDADE
Casa	40
Terreno	14
Apartamento	1
Galpão	1

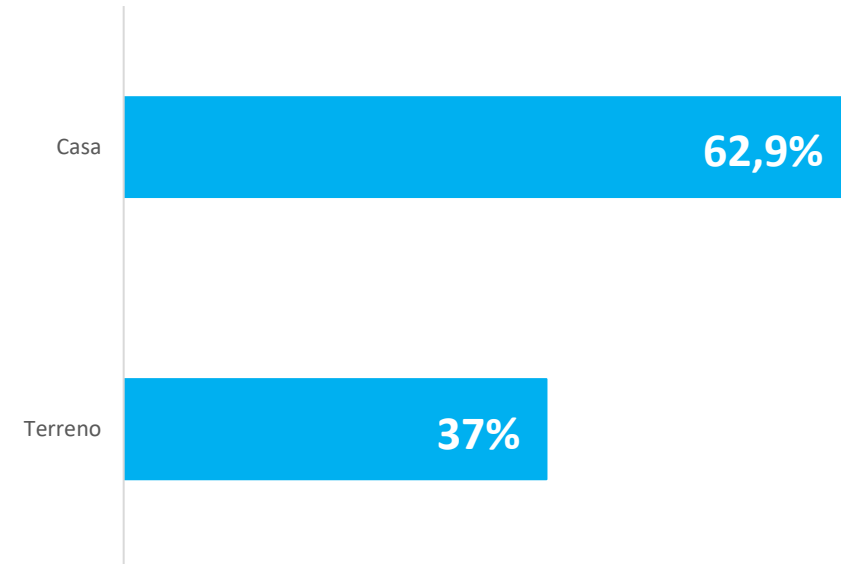




MIRANTE

54 AMOSTRAS

TIPOLOGIA	QUANTIDADE
Casa	34
Terreno	20

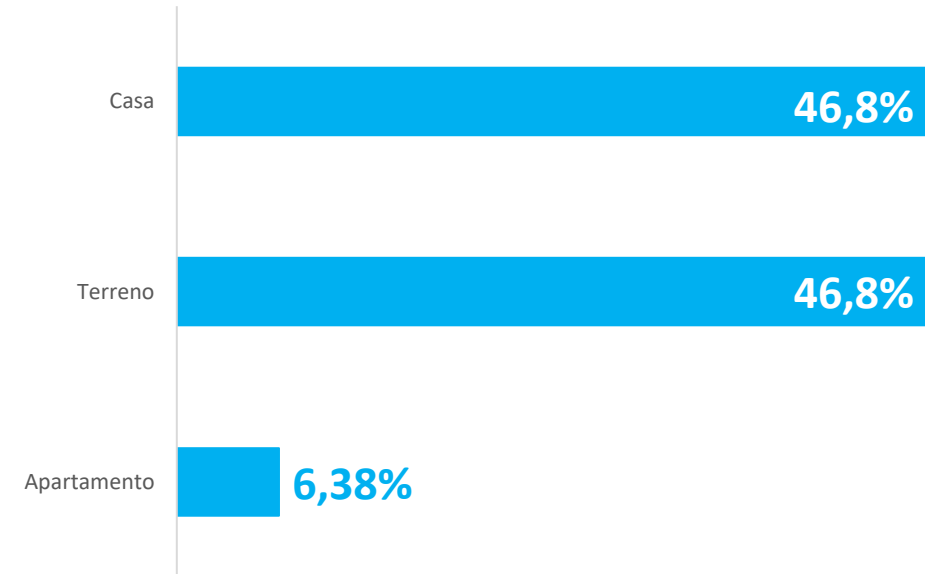




GARCEZ

47 AMOSTRAS




TIPOLOGIA	QUANTIDADE
Casa	22
Terreno	22
Apartamento	3



HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS DE TERRENO






HOMOGENIZAÇÃO

-  A busca por dados comparativos para avaliação de terrenos frequentemente esbarra em diferenças significativas entre eles, como forma, dimensões, topografia, localização e épocas de oferta ou transação.
-  Assim, é necessário realizar um processo de homogeneização, que envolve a aplicação de coeficientes corretivos.
-  Esse procedimento ajusta o preço do terreno para refletir condições ideais, como dimensões padrão (frente de referência, profundidade mínima e máxima recomendadas para a área), além de considerar a época da oferta ou transação em relação à data da avaliação e a localização do imóvel em comparação ao terreno em questão (FIKER, 2019).



HOMOGENIZAÇÃO

154 amostras de terrenos foram utilizadas para a realização dos cálculos de homogeneização. Assim, são considerados os seguintes fatores:

-  Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (10%);
-  Cálculo do Fator Profundidade (30m);
-  Cálculo do Fator Testada (10m).

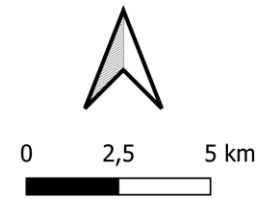


AMOSTRAS HOMOGENIZADAS



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		

AMOSTRAS HOMOGENIZADAS

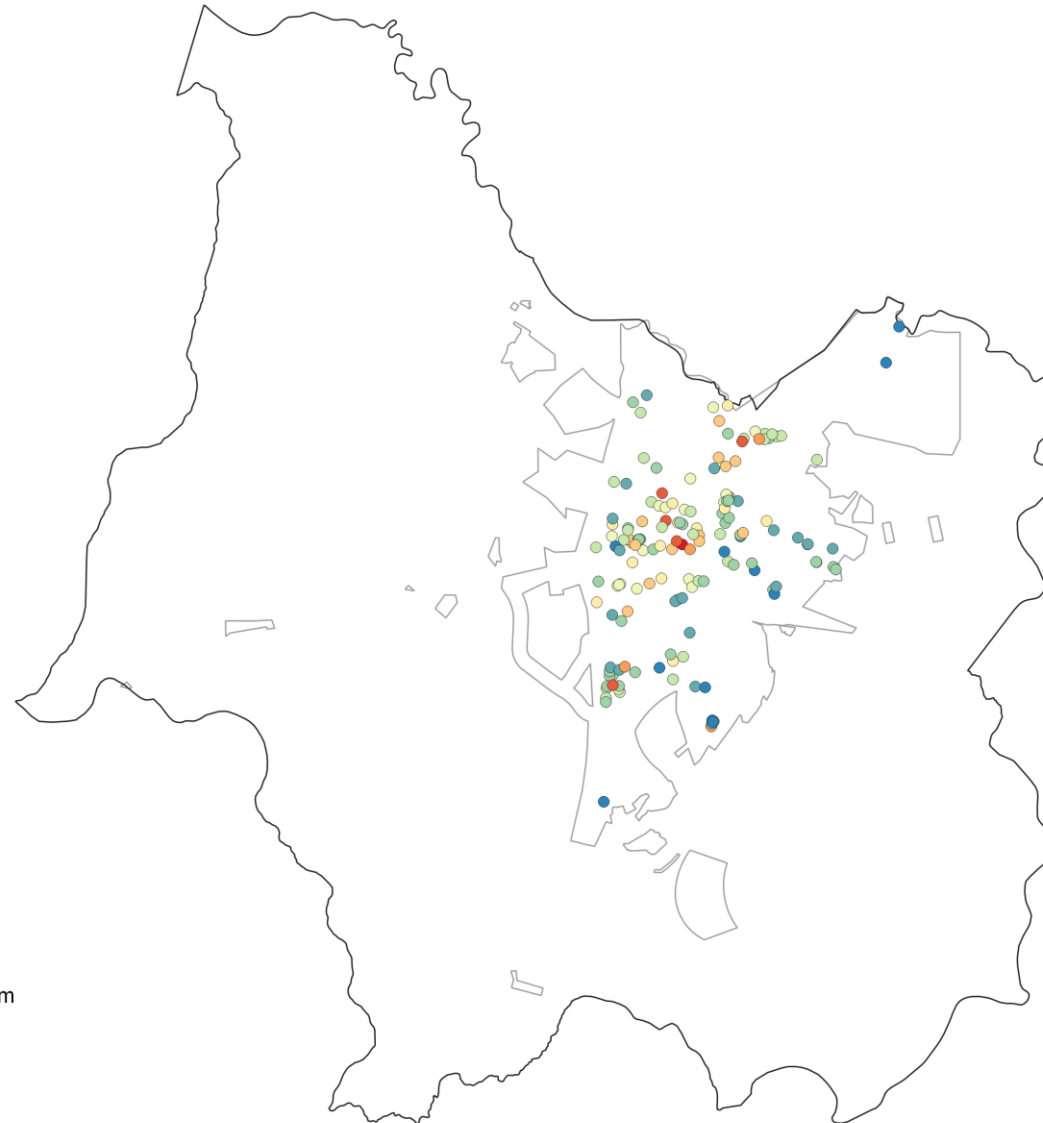


vm2t_homogeneizado

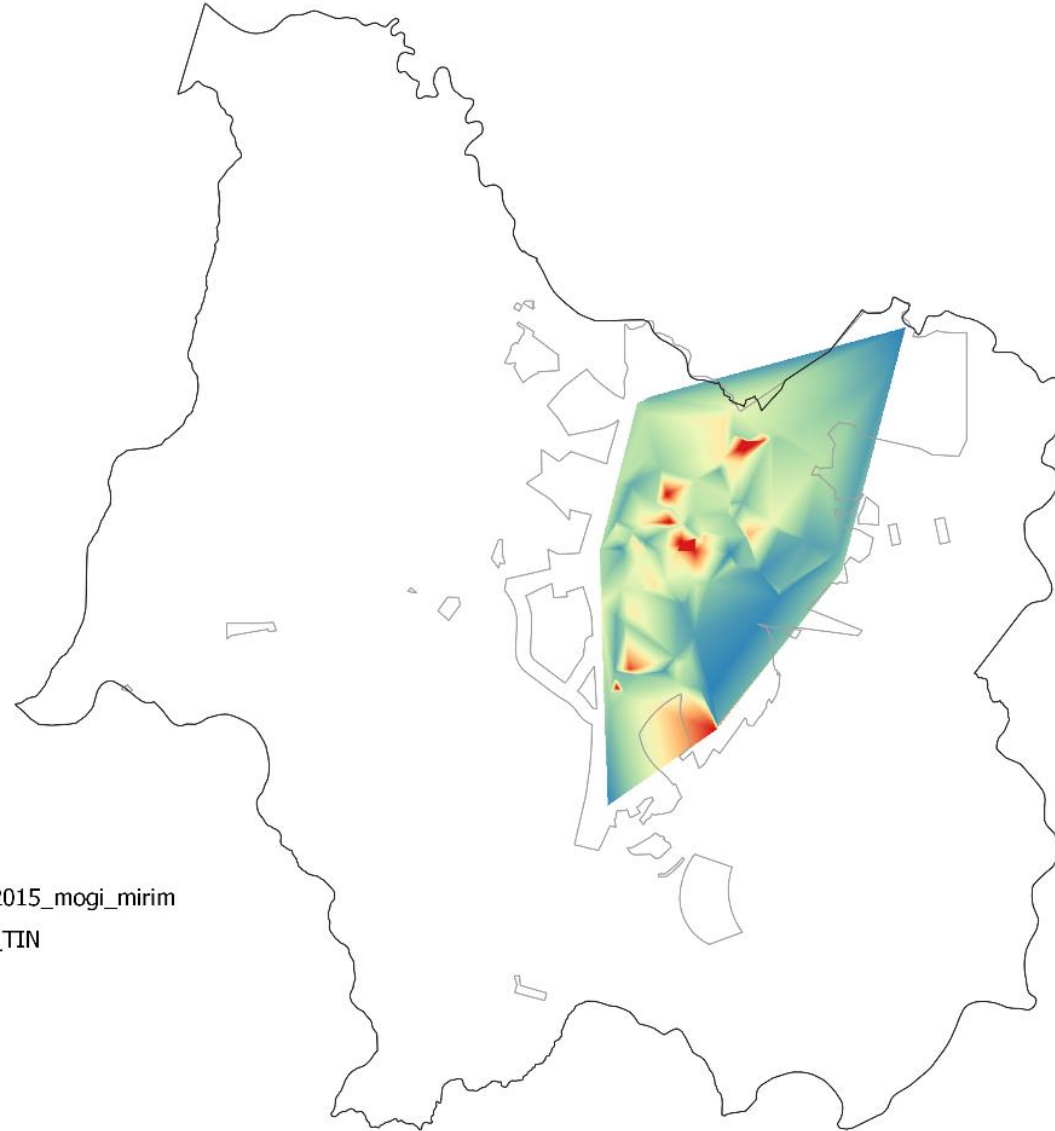
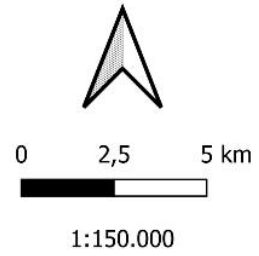
- R\$ 0 - R\$ 225
- R\$ 225 - R\$351
- R\$ 351 - R\$ 462
- R\$ 462 - R\$ 568
- R\$ 568 - R\$ 668
- R\$ 668 - R\$ 862
- R\$ 862 - R\$ 1138
- R\$ 1138 - R\$ 1570
- R\$ 1570 - R\$ 1999
- R\$ 1999 - R\$ 3951





□ limite_municipal

□ perimetro_urbano_2015_mogi_mirim



SUPERFÍCIE DE VALORAÇÃO



-  limite_municipal
-  perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- superfície_de_valoração_TIN
-  1.531,4617
-  125,35983

The background features an aerial view of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue and teal gradient. On the left side, a portion of a globe is visible, showing continents and oceans, with a network of glowing blue lines and nodes overlaid on it. In the top-left corner of the blue overlay, there is a small white triangle pointing downwards.

RELATÓRIO



RELATÓRIO

Grid of 36 report pages for the Mogiano Consortium, organized into 6 rows and 6 columns. Each page contains a title, text, tables, or charts.

- Page 1 (Row 1, Col 1):** Tabela de Índice Geral (Table of Contents).
- Page 2 (Row 1, Col 2):** Índice de Qualidade (Quality Index).
- Page 3 (Row 1, Col 3):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 4 (Row 1, Col 4):** Introdução (Introduction).
- Page 5 (Row 1, Col 5):** Metodologia (Methodology).
- Page 6 (Row 1, Col 6):** Mapa (Map).
- Page 7 (Row 2, Col 1):** Fluxo (Flow).
- Page 8 (Row 2, Col 2):** Fluxo (Flow).
- Page 9 (Row 2, Col 3):** Fluxo (Flow).
- Page 10 (Row 2, Col 4):** Fluxo (Flow).
- Page 11 (Row 2, Col 5):** Fluxo (Flow).
- Page 12 (Row 2, Col 6):** Fluxo (Flow).
- Page 13 (Row 3, Col 1):** Índice de Qualidade (Quality Index).
- Page 14 (Row 3, Col 2):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 15 (Row 3, Col 3):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 16 (Row 3, Col 4):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 17 (Row 3, Col 5):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 18 (Row 3, Col 6):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 19 (Row 4, Col 1):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 20 (Row 4, Col 2):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 21 (Row 4, Col 3):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 22 (Row 4, Col 4):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 23 (Row 4, Col 5):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 24 (Row 4, Col 6):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 25 (Row 5, Col 1):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 26 (Row 5, Col 2):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 27 (Row 5, Col 3):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 28 (Row 5, Col 4):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 29 (Row 5, Col 5):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 30 (Row 5, Col 6):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 31 (Row 6, Col 1):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 32 (Row 6, Col 2):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 33 (Row 6, Col 3):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 34 (Row 6, Col 4):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 35 (Row 6, Col 5):** Índice de Gestão (Management Index).
- Page 36 (Row 6, Col 6):** Índice de Gestão (Management Index).

An aerial photograph of a city with a grid of streets and buildings. Overlaid on the left side is a large, semi-transparent globe of the Earth. The globe is covered with a network of glowing blue lines and nodes, representing a digital or data network. The globe is partially obscured by the city's buildings.

CONSÓRCIO MOGIANO

**Construindo Cidades
Inteligentes, Humanas
e Sustentáveis.**

A horizontal bar composed of several colored segments: dark blue, light blue, teal, green, and yellow-green.