



CONSÓRCIO MOGIANO

Construindo Cidades Inteligentes, Humanas e Sustentáveis.



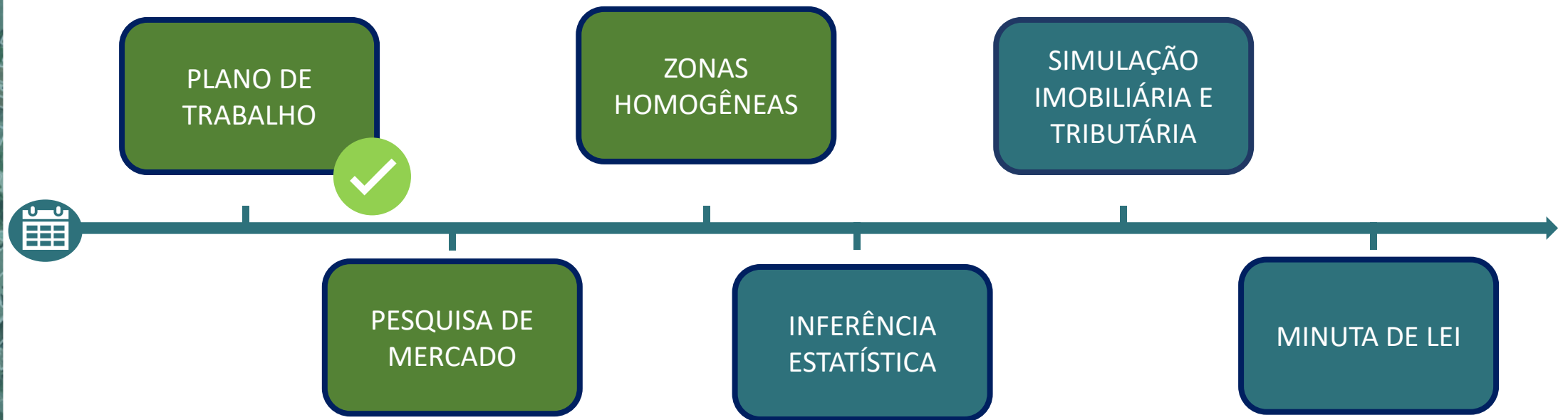
PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Zonas Homogêneas



ETAPAS DA PGV

ETAPAS





DEFINIÇÃO



DEFINIÇÃO

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.

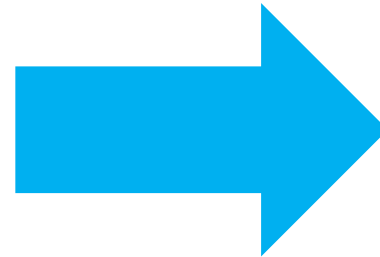
The background features an aerial view of a city grid with a blue-to-green gradient overlay. On the left side, there is a globe with a blue grid pattern overlaid on it. A white triangle is located in the top-left corner of the blue overlay.

OBJETIVO



OBJETIVO

- Definição de polígonos que representem regiões de homogeneidade (zonas homogêneas) no município quanto a Infraestrutura, Equipamentos Públicos, Valor Unitário do Terreno, etc.



METODOLOGIA

Base de Dados;

Extração das Variáveis;

Zonas Iniciais;

Delimitação das Zonas
Homogêneas;

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

BASE DE DADOS



BASE DE DADOS

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

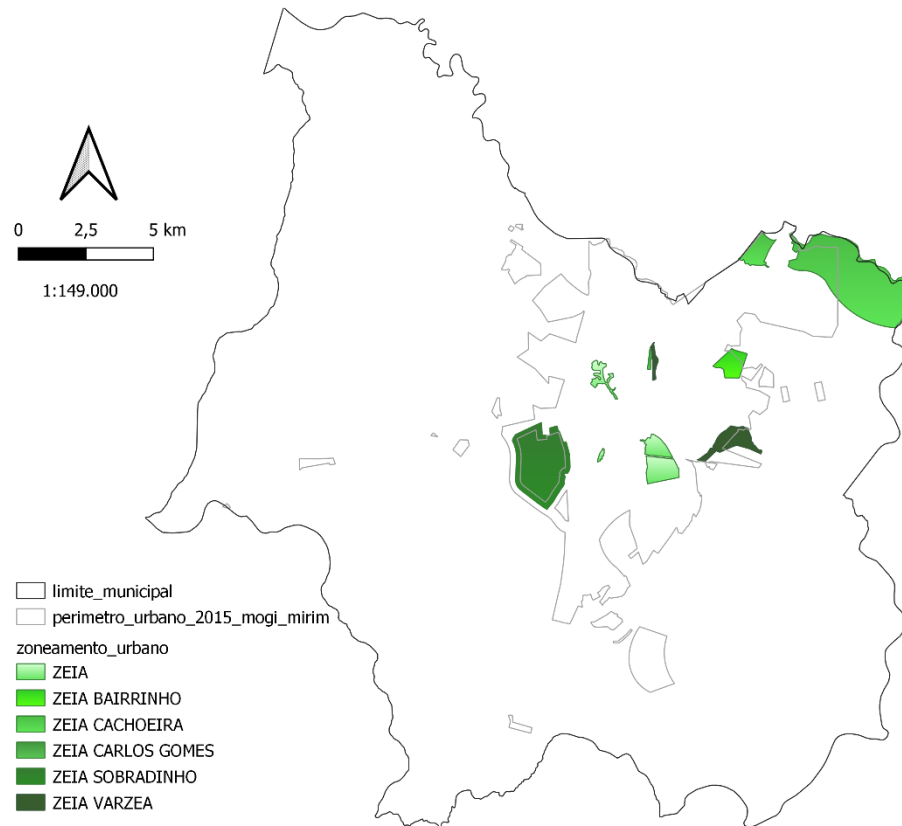
- Mapa Planta Genérica de Valores – (Lei Complementar nº 06/2021 – “Dispõe sobre o Plano Diretor de Mogi Mirim.”) e anexos.



VARIÁVEIS UTILIZADAS

- 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 Unidades de Saúde;
- Densidade de Unidades de Ensino;
- Densidade das Torres de Alta tensão;
- Superfície de valoração;
- Análise do município e contribuição da prefeitura na visita de campo.

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL



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

ZONA DE INTERESSE SOCIAL



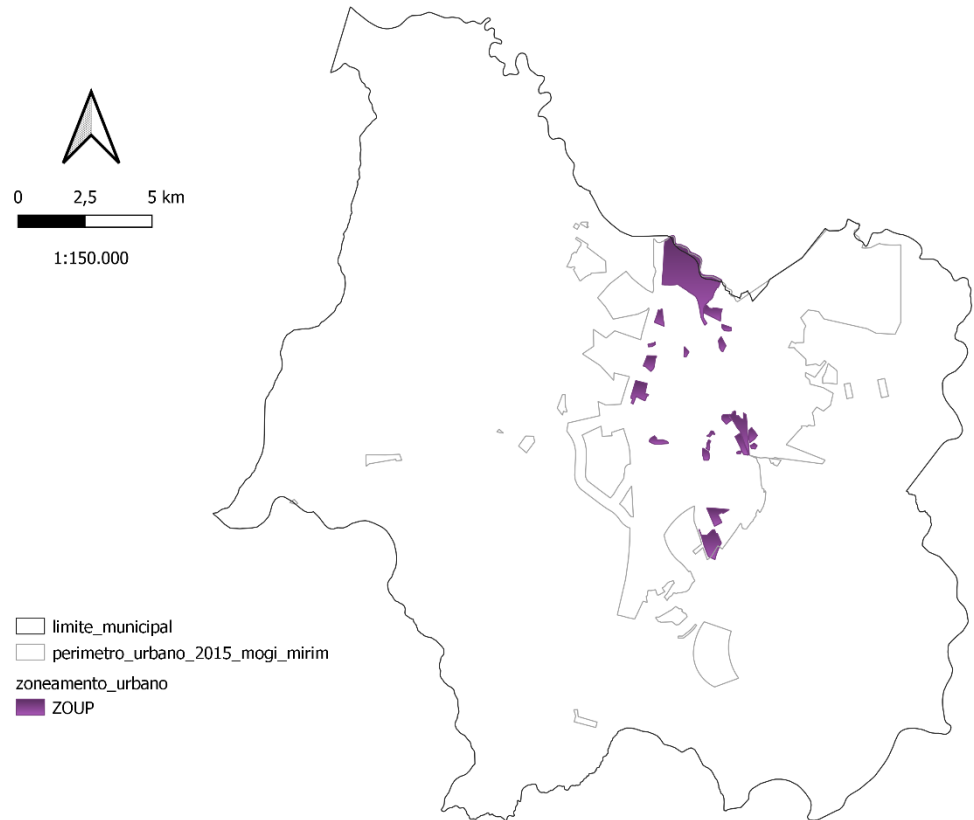
ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) – Mogi Mirim.

ZONA NÚCLEO URBANO ISOLADO



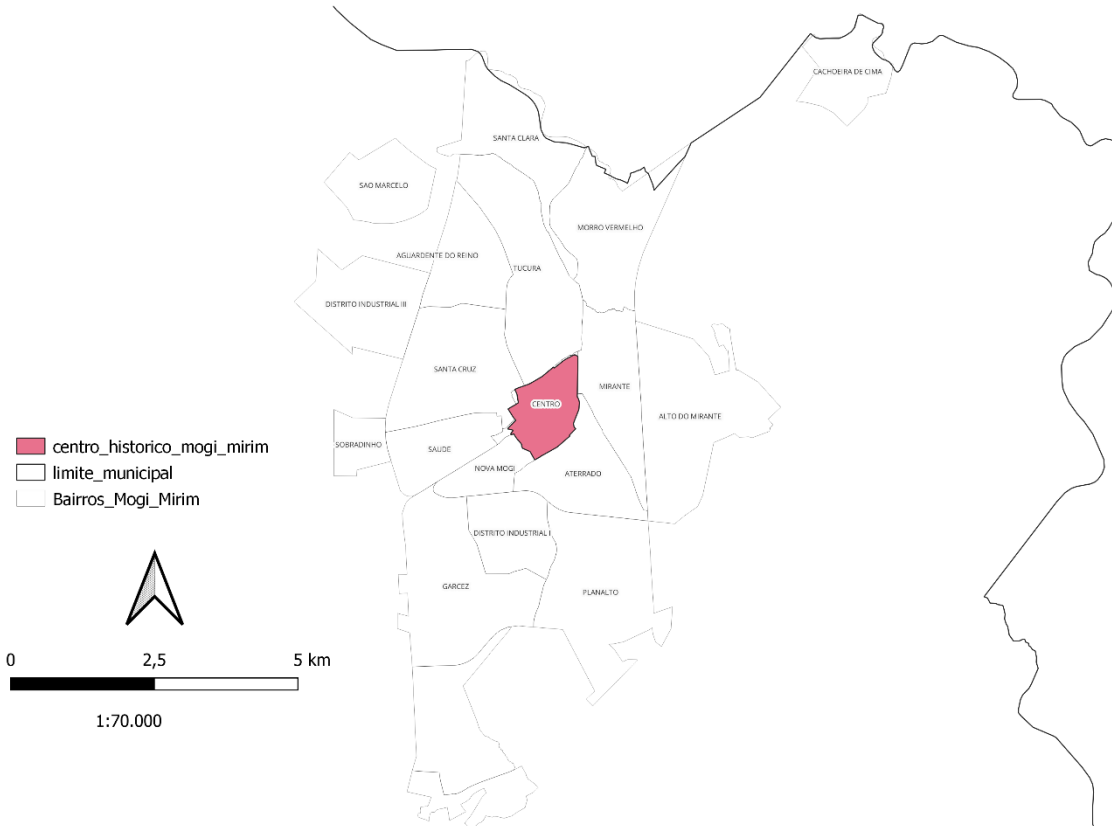
A Zona Núcleo Urbano Isolado, presente no Zoneamento Urbano do Plano Diretor de Mogi Mirim, delimitada as áreas com características de núcleos isolados, a maioria é afastada do centro da cidade onde apresenta mais infraestrutura e acesso a serviços, essa zona foi utilizada para delimitação das Zonas Homogêneas.

ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA



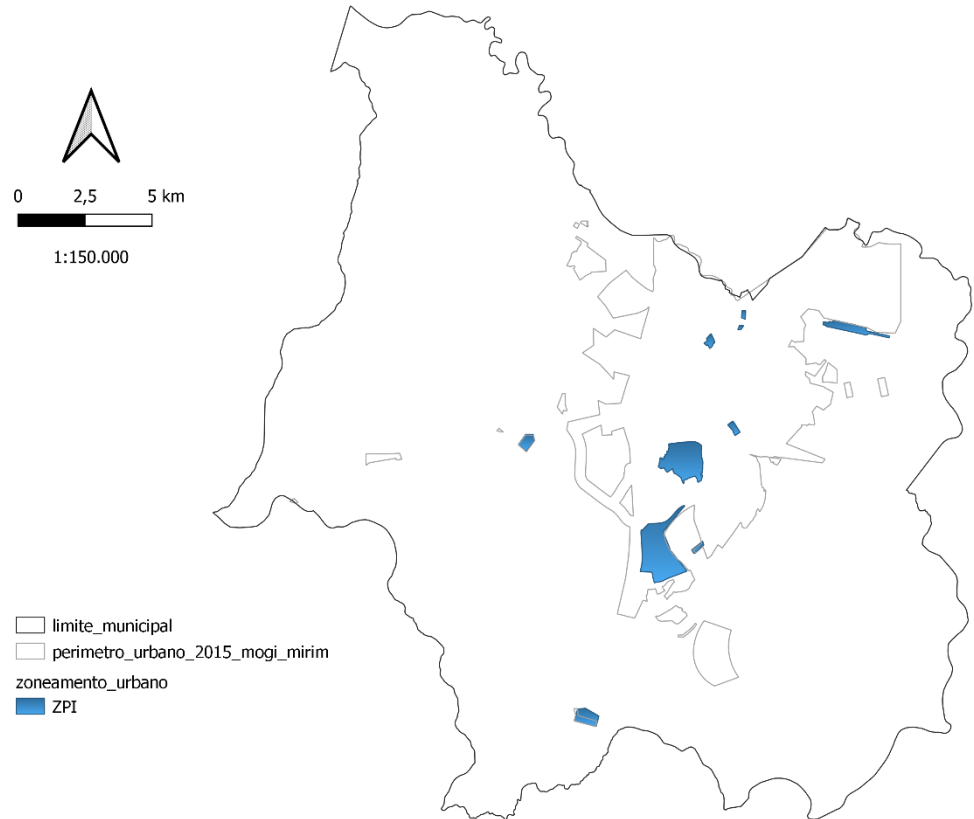
A Zona de ocupação prioritário ou vazios urbanos, presente no Zoneamento Urbano do Plano Diretor de Mogi Mirim, delimita áreas com essas características específicas e por isso foram utilizadas para delimitação das Zonas Homogênea.

CENTRO HISTÓRICO



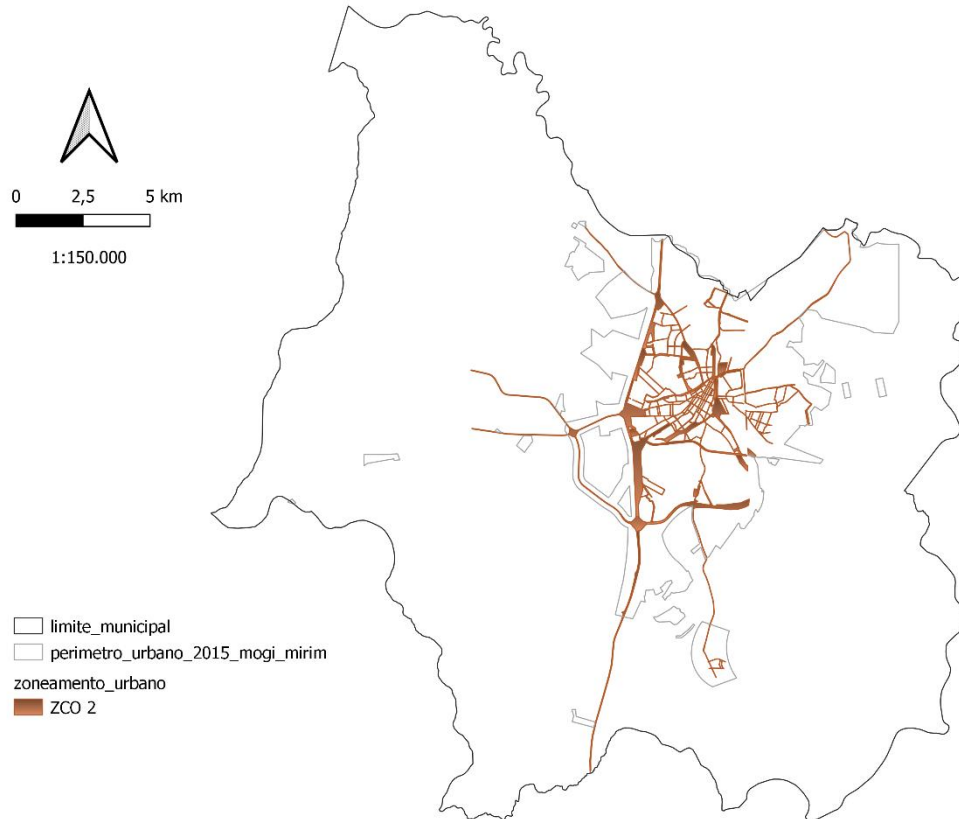
A área delimitada como Centro Histórico é uma importante área da cidade e é caracterizada pela variedade de comércios e a presença de praças e igrejas. Foi utilizada como variável para a separação do perímetro urbano do município de Mogi Mirim em Zonas Homogêneas.

ZONA INDUSTRIAL



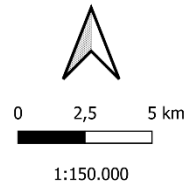
A Zona Predominantemente Industrial, presente no Zoneamento Urbano do Plano Diretor de Mogi Mirim, delimita áreas com uso Industrial entre eles os Distritos Industriais da cidade, essa zona foi utilizada para delimitação das Zonas Homogêneas.

ZONA COMERCIAL

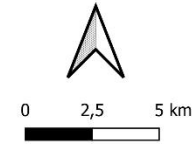
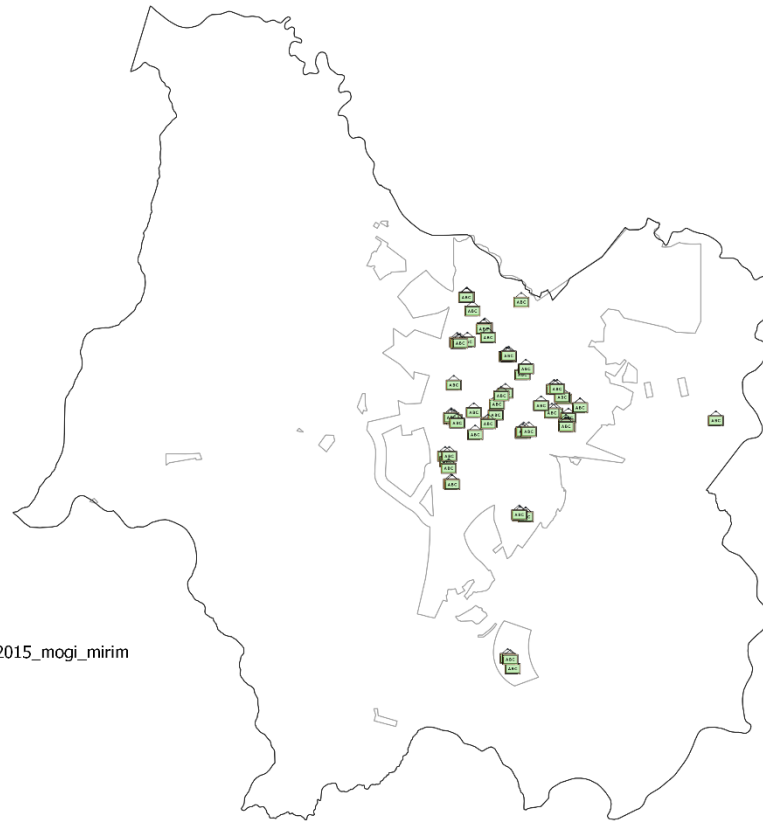


A Zona Predominantemente Comercial 2, presente no Zoneamento Urbano do Plano Diretor de Mogi Mirim, delimita corredores e áreas com foco comercial na cidade, essa zona foi utilizada para delimitação das Zonas Homogêneas.

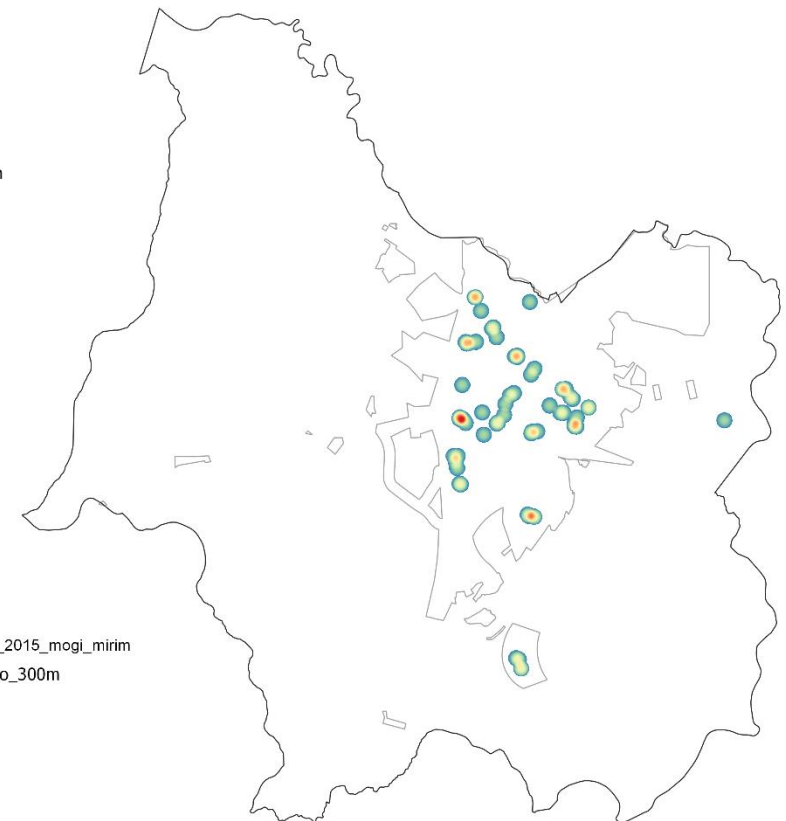
UNIDADES DE ENSINO



- limite_municipal
- perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- unidades_escolares

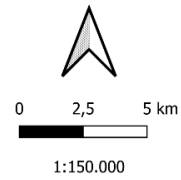


- limite_municipal
 - perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
 - Unidades_de_educacao_300m
- 3.920474
0,000225

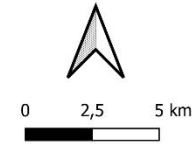




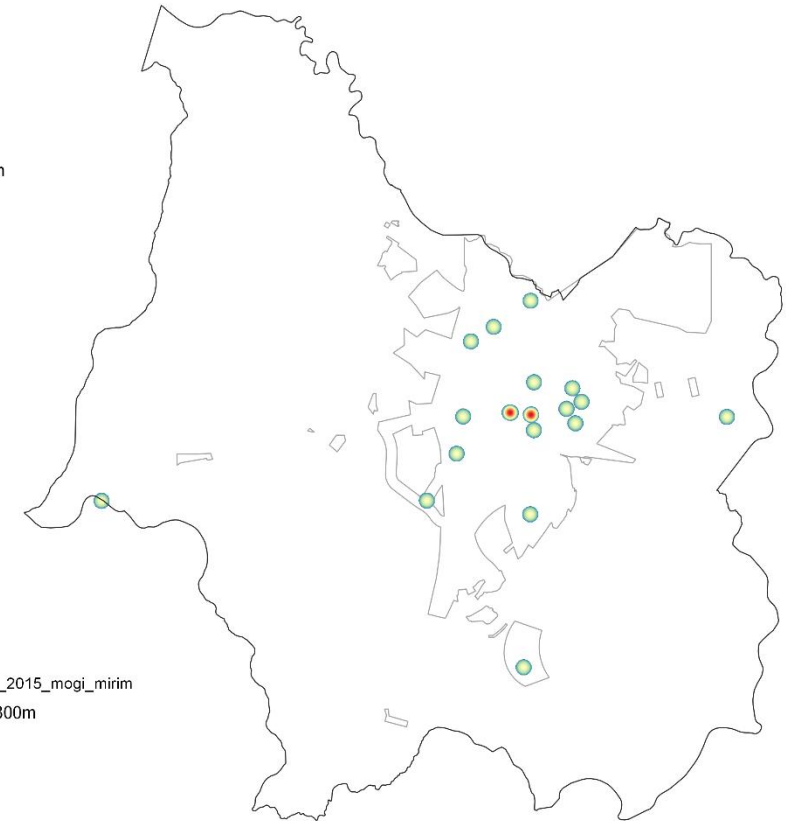
UNIDADES DE SAÚDE



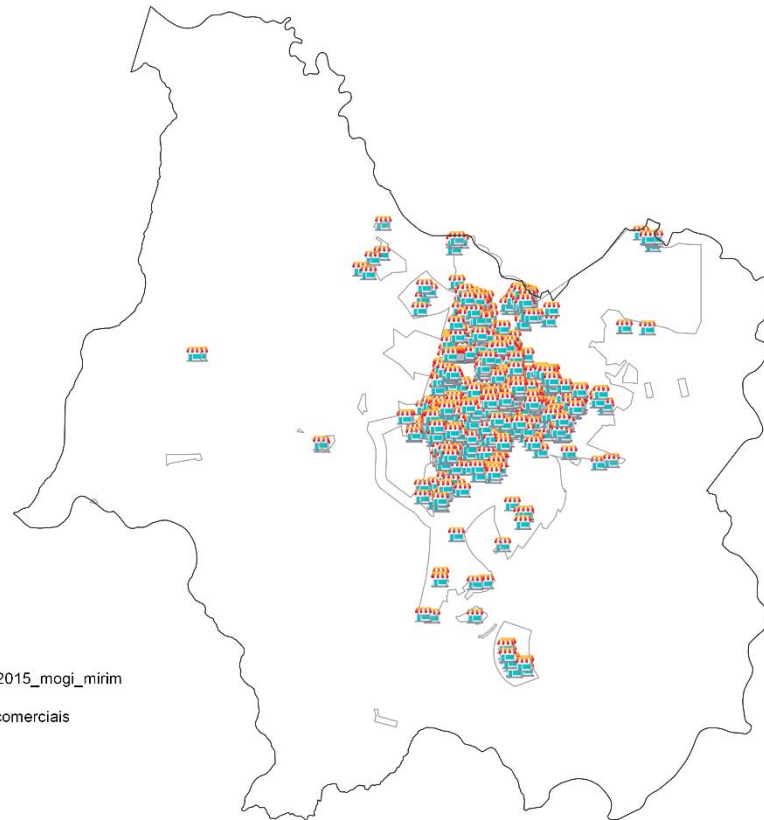
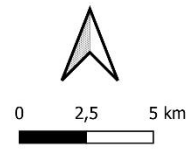
- limite_municipal
- perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- ⊕ unidades_de_saude






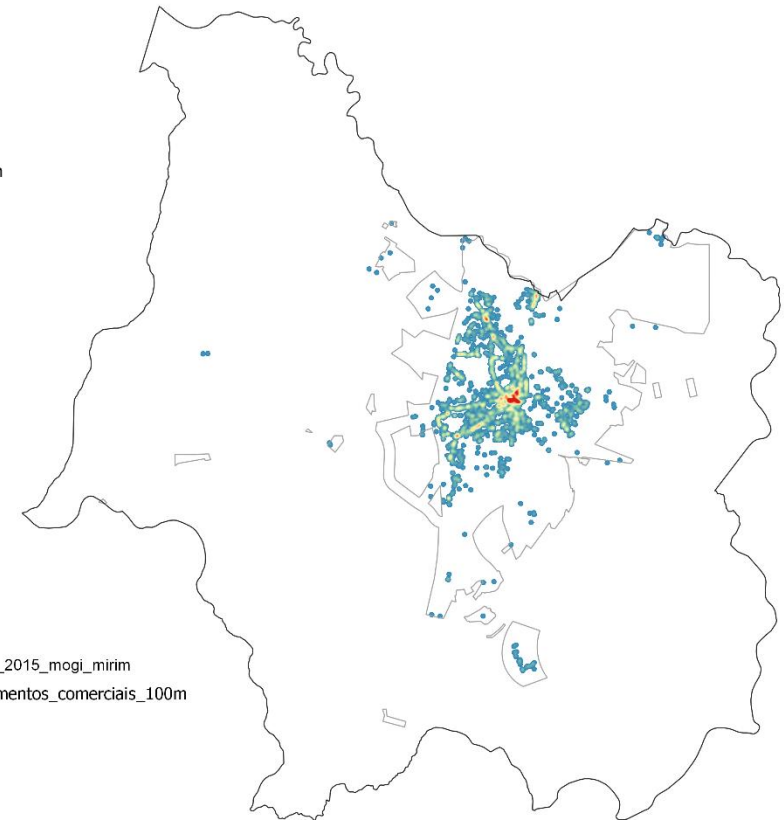
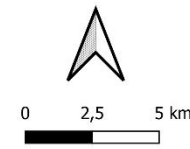
- limite_municipal
- perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- Unidades_de_saude_300m
- 1,969286
- 0,000205







FACILIDADES / DENSIDADE COMERCIAL



-  limite_municipal
-  perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
-  estabelecimentos_comerciais

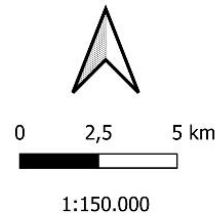


-  limite_municipal
-  perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- Densidade_estabelecimentos_comerciais_100m
-  17,211731
-  0,000334

TORRES DE ALTA TENSÃO



SUPERFÍCIE DE VALORAÇÃO



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

ZONAS INICIAIS



ZONAS INICIAIS

















A partir da análise do zoneamento urbano foram separadas algumas áreas que já estavam bem definidas no zonamento de acordo com cada característica predominante. Foram utilizadas os limites representados no zoneamento para divisão de parte das zonas homogêneas.

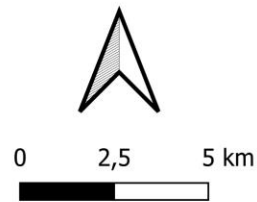
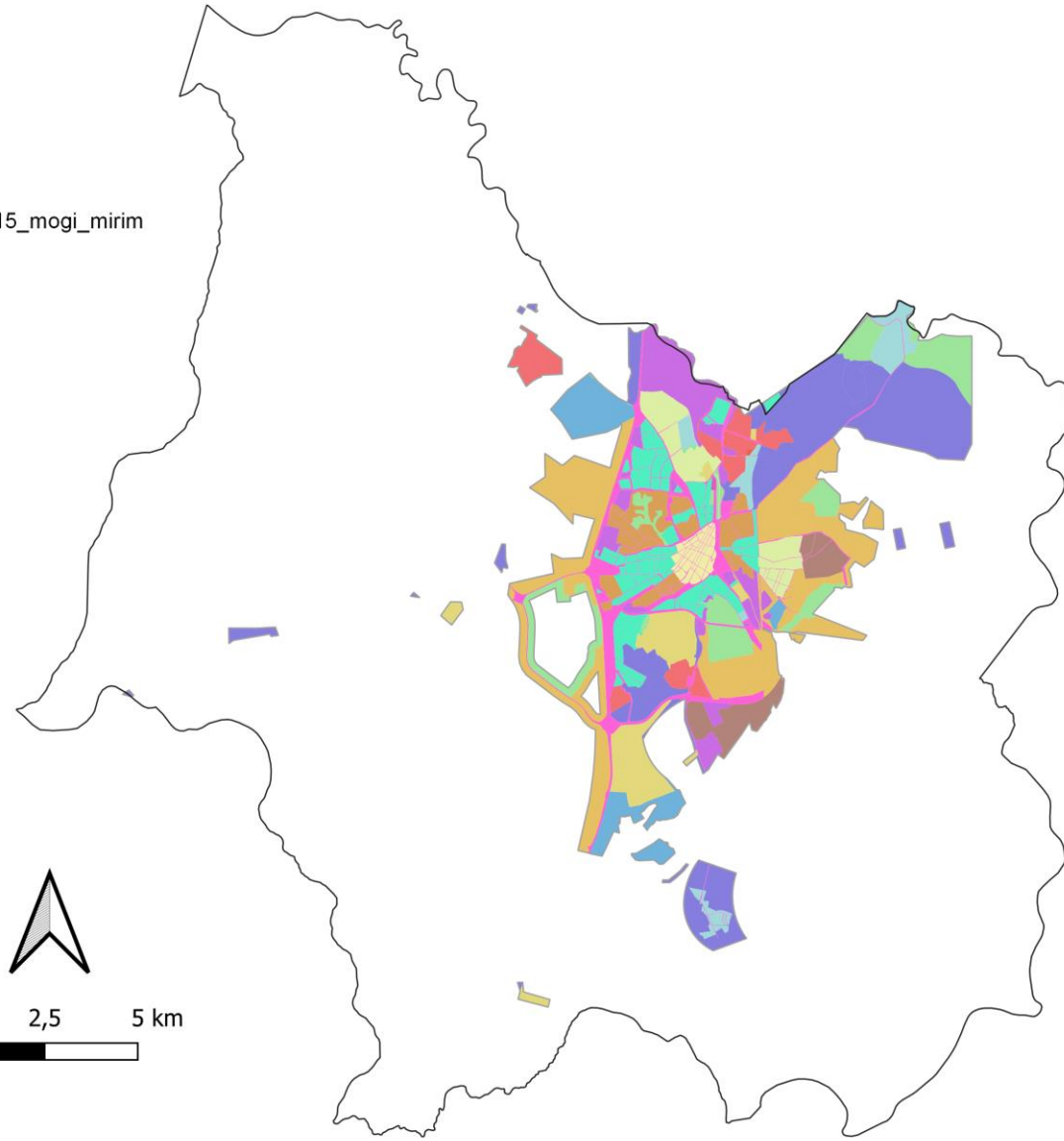
Para as demais áreas, foram classificadas de acordo com as variáveis: Densidade de Unidades de Saúde, Densidade de Unidades de Ensino, Densidade Comercial, Densidade das torres de alta tensão, Análise da visita de campo e Superfície de Valoração.

DELIMITAÇÃO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS

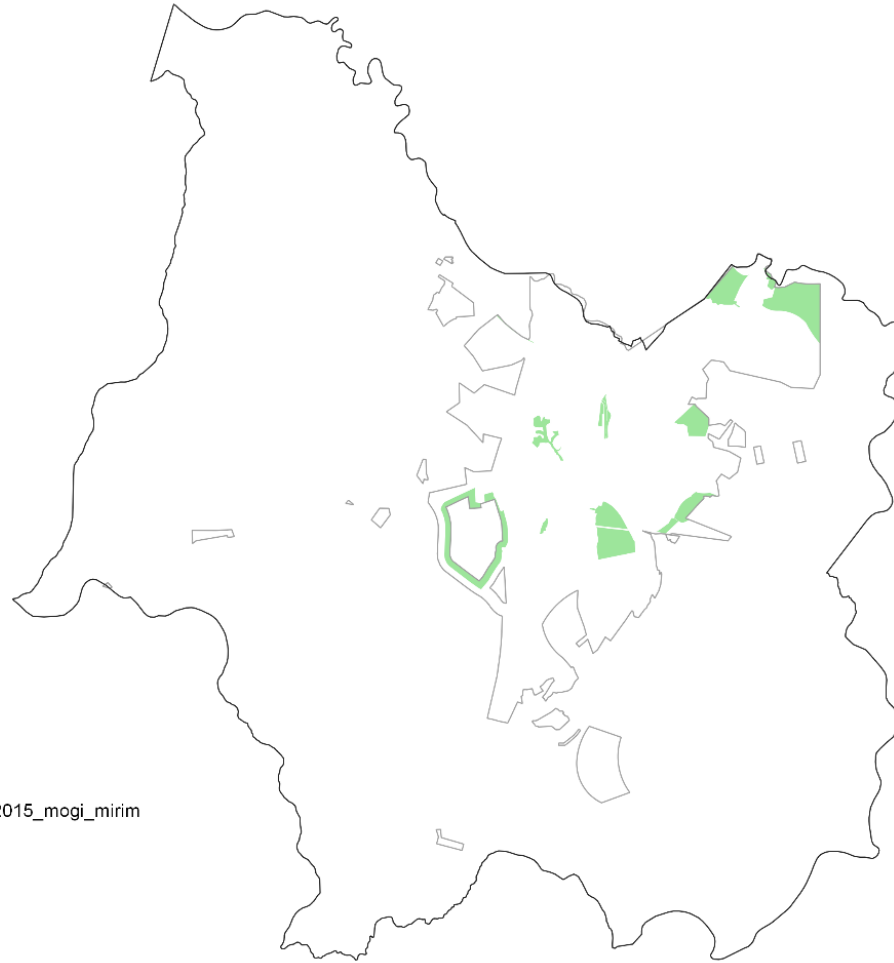
ZONAS HOMOGÊNEAS – 15 ZONAS






-  limite_municipal
-  perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- zonas_homogeneas
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6
-  7
-  8
-  9
-  10
-  11
-  12
-  13
-  14
-  15



ZONA HOMOGÊNEA – 01



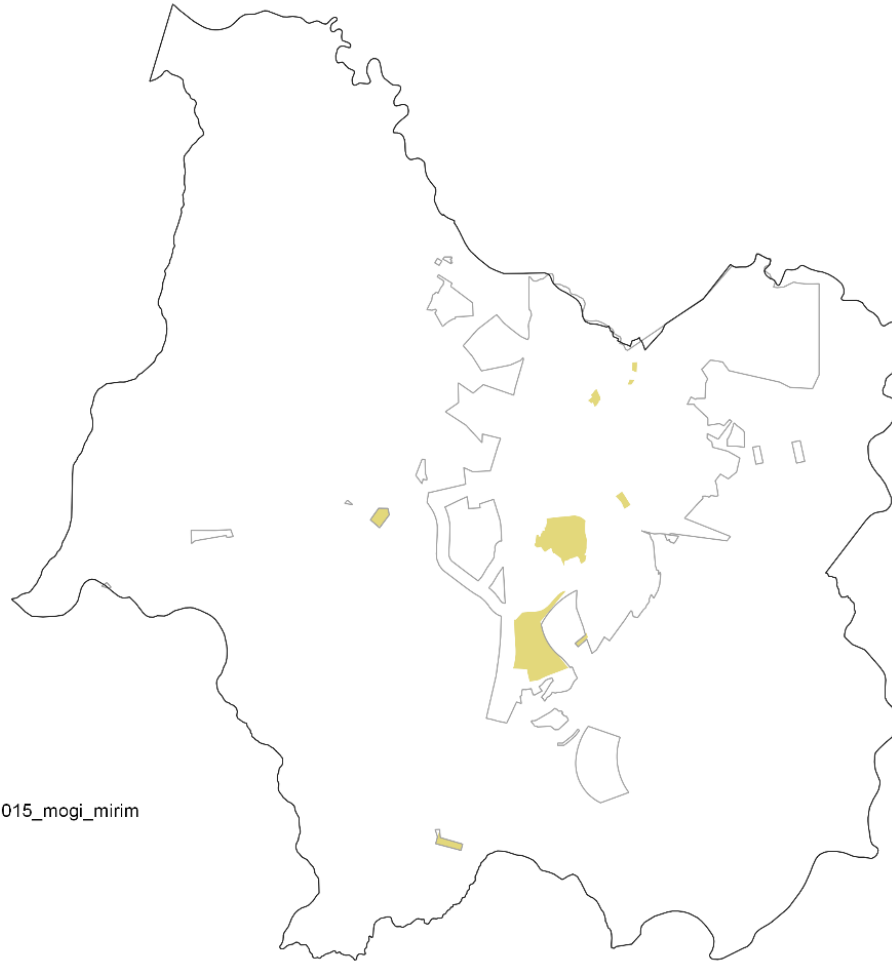
-  limite_municipal
-  perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- zonas_homogeneas
-  1




Zona Homogênea 1

- Zona definida de acordo com a legislação municipal;
- ZEIA (Zona Especial de Interesse Ambiental).



ZONA HOMOGÊNEA – 02

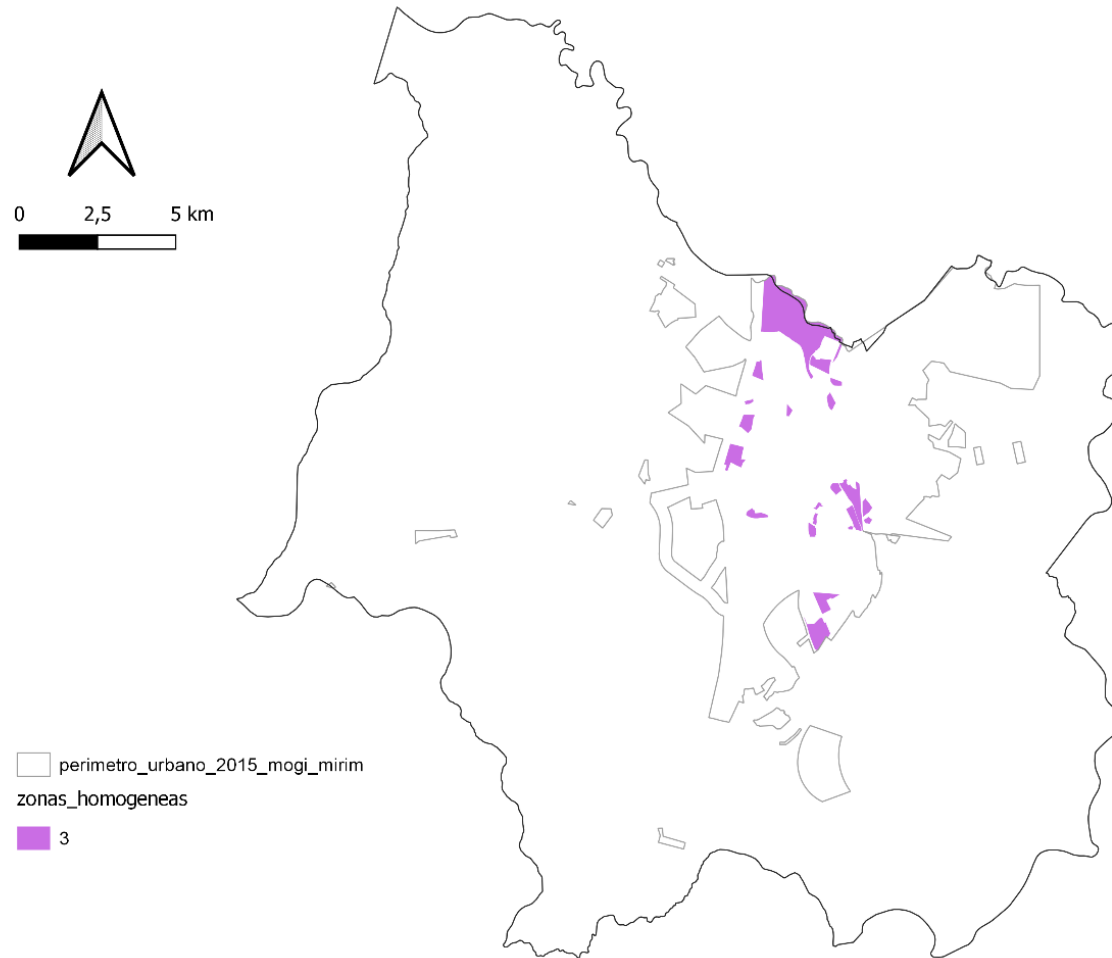


-  limite_municipal
-  perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- zonas_homogeneas**
-  2

Zona Homogênea 2

- Zona definida de acordo com a legislação municipal; ZPI (Zona Predominantemente Industrial).

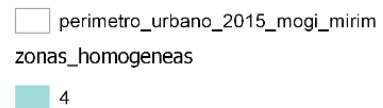
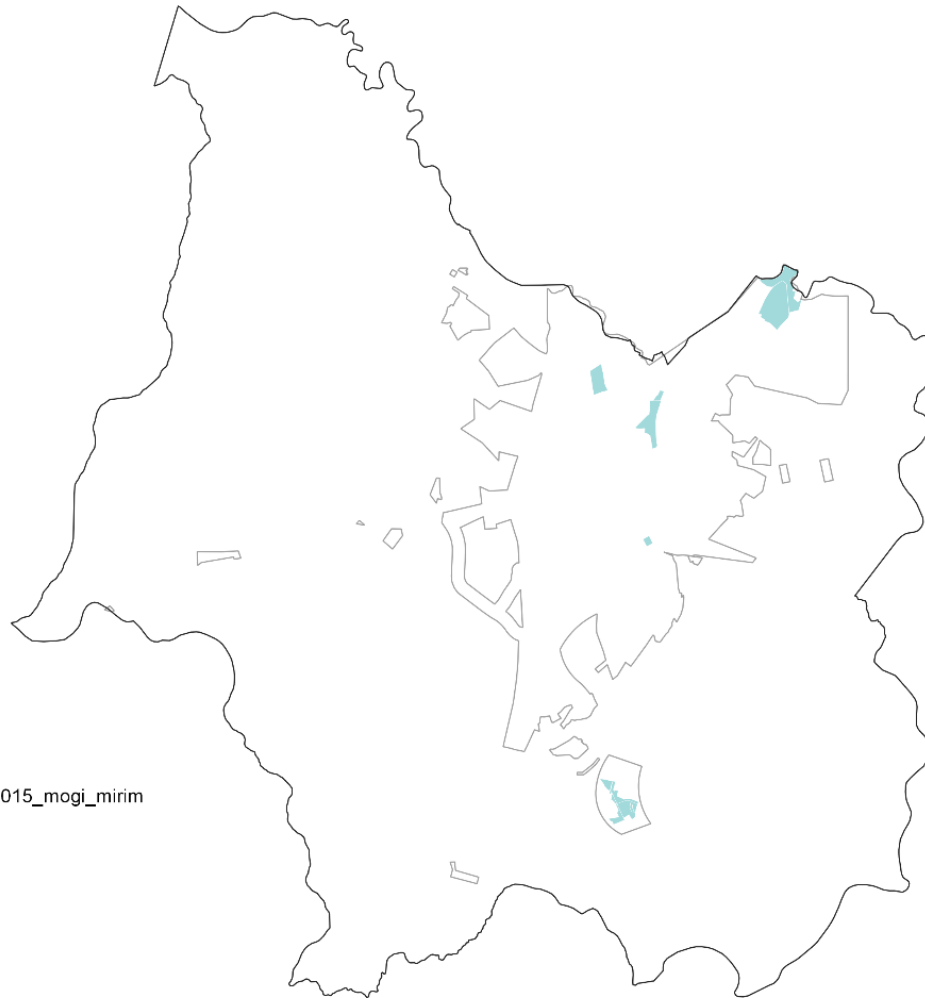
ZONA HOMOGÊNEA – 03



Zona Homogênea 3

- Zona definida de acordo com a legislação municipal;
- ZOUP (Zona de Ocupação Prioritária ou Vazios Urbanos).

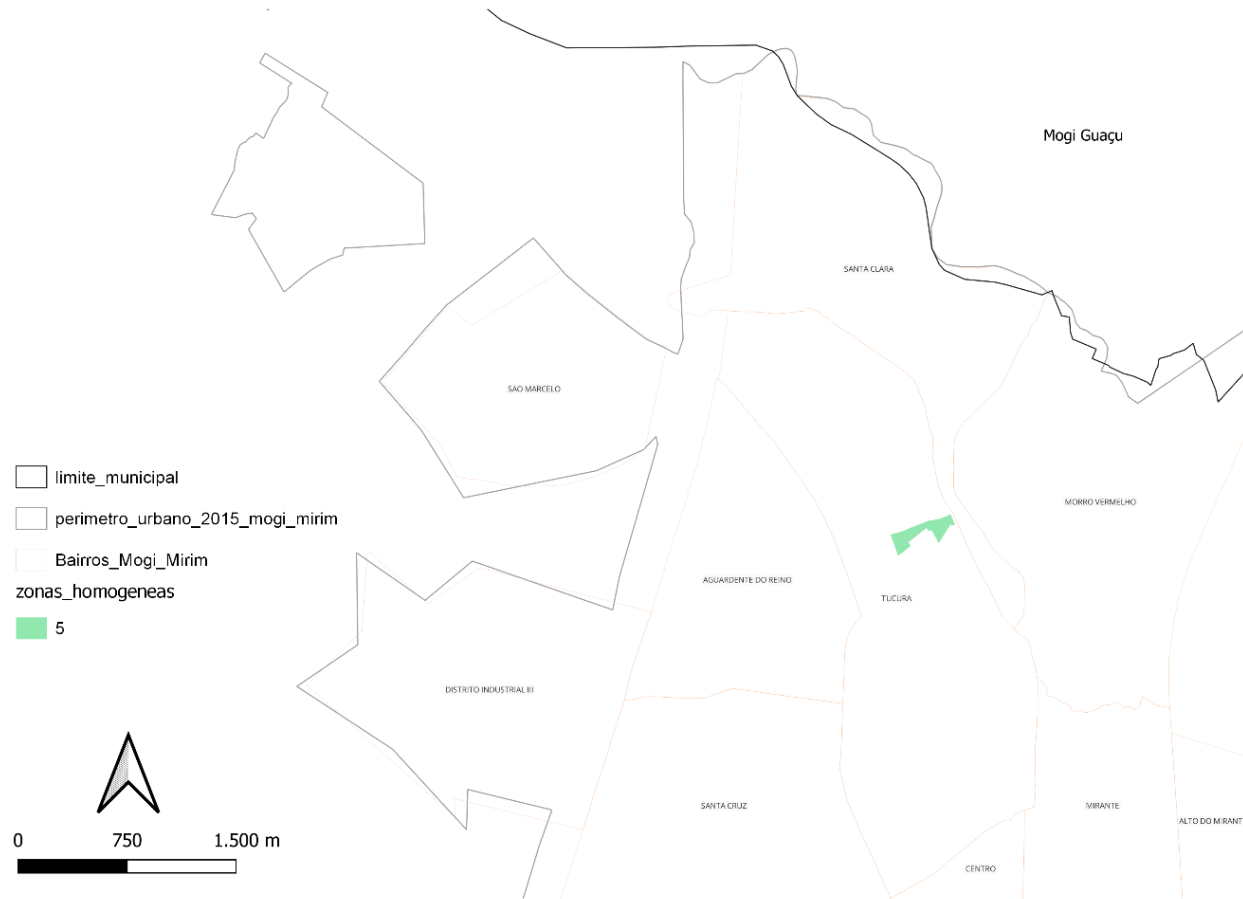
ZONA HOMOGÊNEA – 04



Zona Homogênea 4

- Zona definida de acordo com a legislação municipal;
- ZOUP (Zona de Ocupação Prioritária ou Vazios Urbanos);
- Áreas sem ou com pouca infraestrutura e acesso a serviços e lazer.

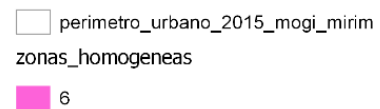
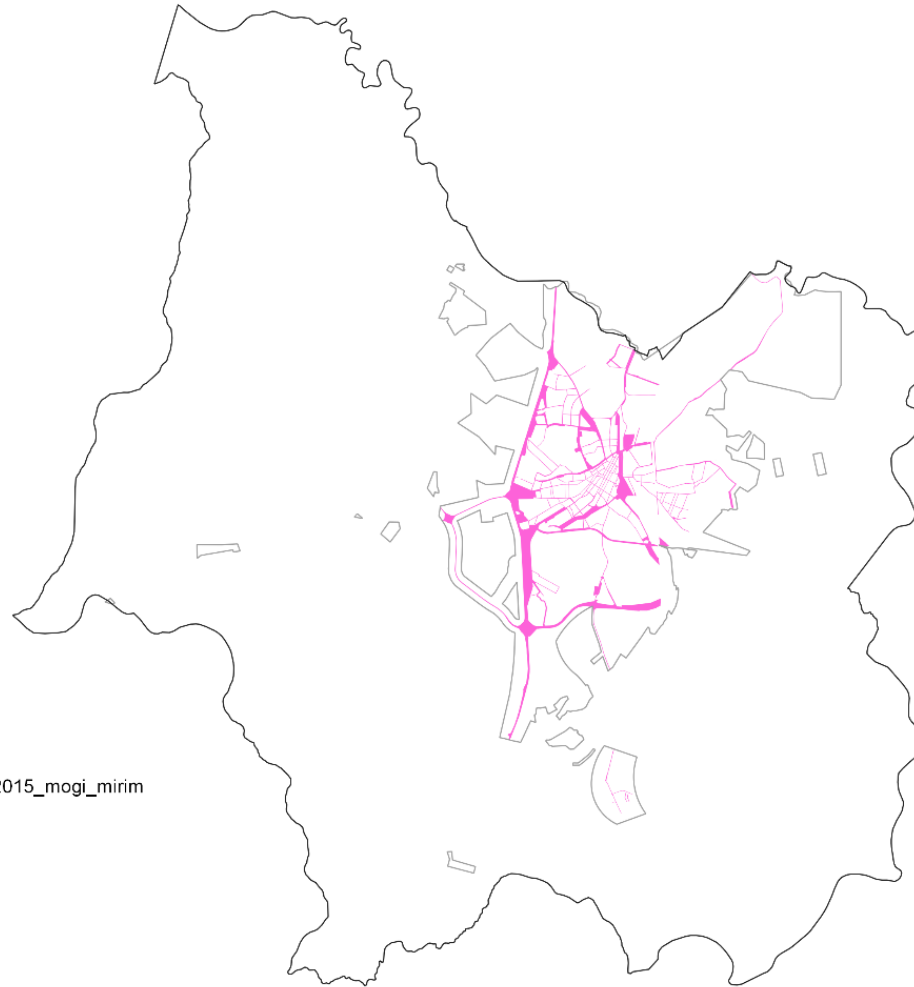
ZONA HOMOGÊNEA – 05



Zona Homogênea 5

- Zona definida de acordo com a legislação municipal;
- ZEIS (Zona Especial de Interesse Social);
- Áreas com pouca infraestrutura e acesso a serviços e lazer.

ZONA HOMOGÊNEA – 06

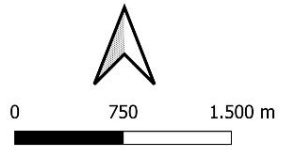


Zona Homogênea 6

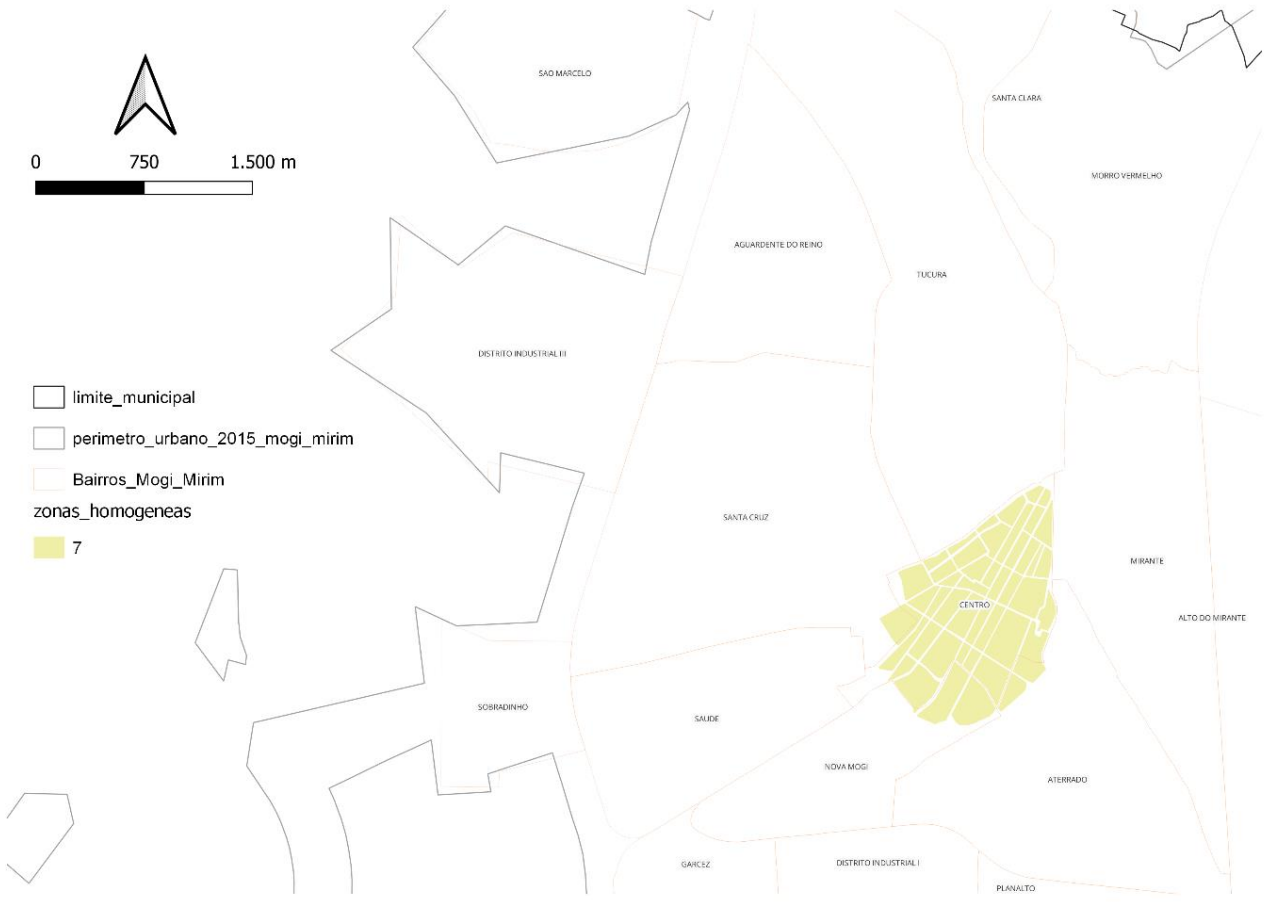
- Zona definida de acordo com a legislação municipal;
- ZCO2 (Zona Predominantemente Comercial 2);
- Principais corredores comerciais da cidade.



ZONA HOMOGÊNEA – 07



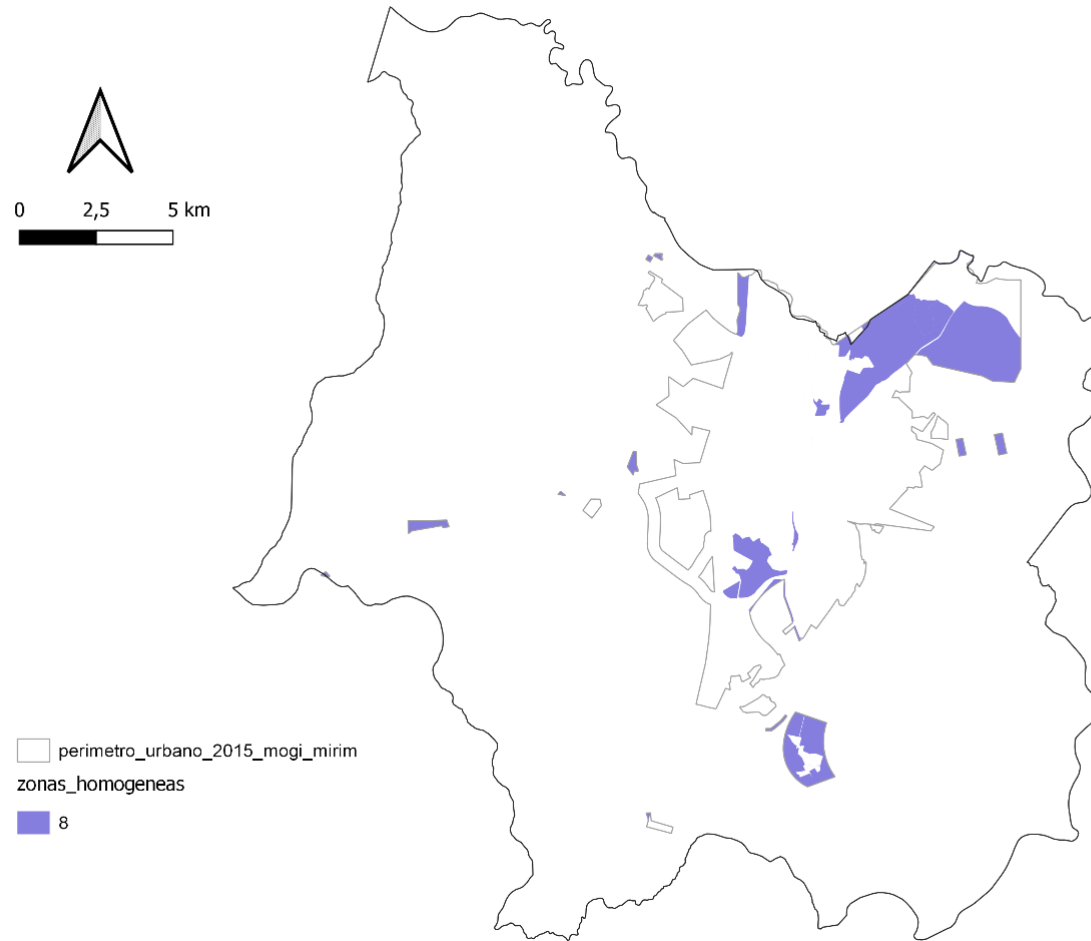
- limite_municipal
- perimetro_urbano_2015_mogi_mirim
- Bairros_Mogi_Mirim
- zonas_homogeneas
- 7



Zona Homogênea 7

- Zona definida de acordo com a legislação municipal;
- Centro Histórico de Mogi Mirim;
- Área central da cidade com alta densidade de comércios, serviços, praças e igrejas.

ZONA HOMOGÊNEA – 08



Zona Homogênea 8

- Zona não apresenta comércios e serviços;
- Zona pouco ocupada;
- Áreas com pouca infraestrutura e afastadas do cento.

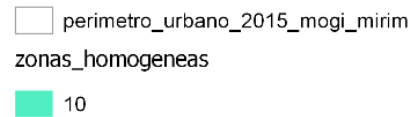
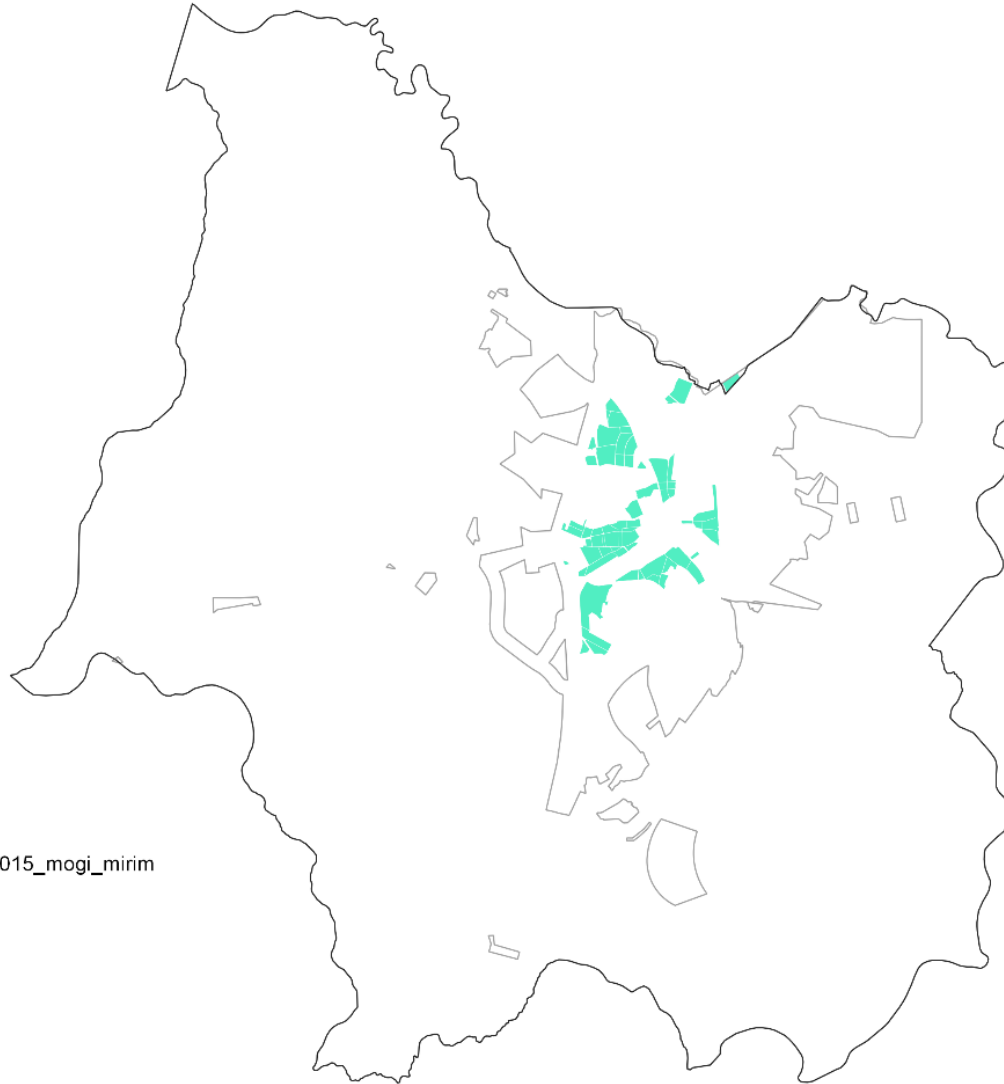
ZONA HOMOGÊNEA – 09



Zona Homogênea 9

- Zona com predominância de condomínios;
 - Áreas com construções de alto padrão e apresentam os maiores valores da cidade;
- Zona predominantemente residencial.

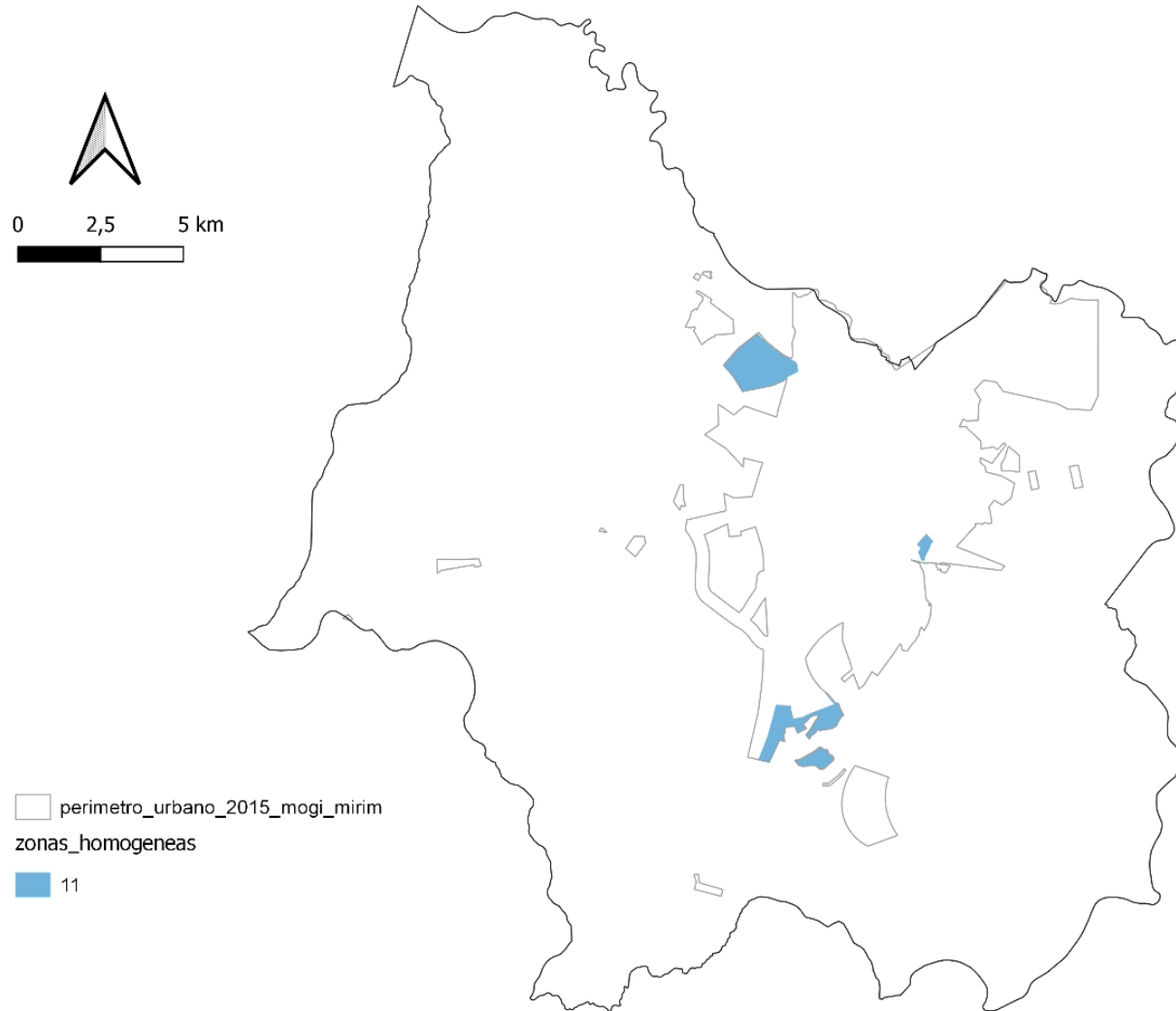
ZONA HOMOGÊNEA – 10



Zona Homogênea 10

- Zona predominantemente residencial;
- Apresenta comércios, serviços e proximidade com a região central;
- Áreas com construções de padrão médio;
- Alta densidade comercial.

ZONA HOMOGÊNEA – 11



Zona Homogênea 11

- Zona com predominância de áreas de chácaras;
- Apresentam construções de padrões médio e alto;
- Algumas áreas possuem ruas de terra;
- Baixa densidade comercial;
- Regiões mais afastadas da região central.

ZONA HOMOGÊNEA – 12



Zona Homogênea 12

- Zona predominantemente residencial;
- Apresenta construções de padrão popular; Alta densidade de comércio.

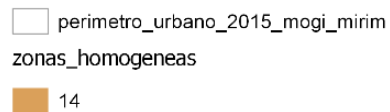
ZONA HOMOGÊNEA – 13



Zona Homogênea 13

- Região mais periférica;
- Apresenta construções com padrão mais popular;
Possibilidade de expansão urbana.

ZONA HOMOGÊNEA – 14



Zona Homogênea 14

- Zona com alta densidade de comércios e serviços;
- Proximidade com a região central;
- Predominantemente residencial;
- Áreas com construções de padrão médio a alto;

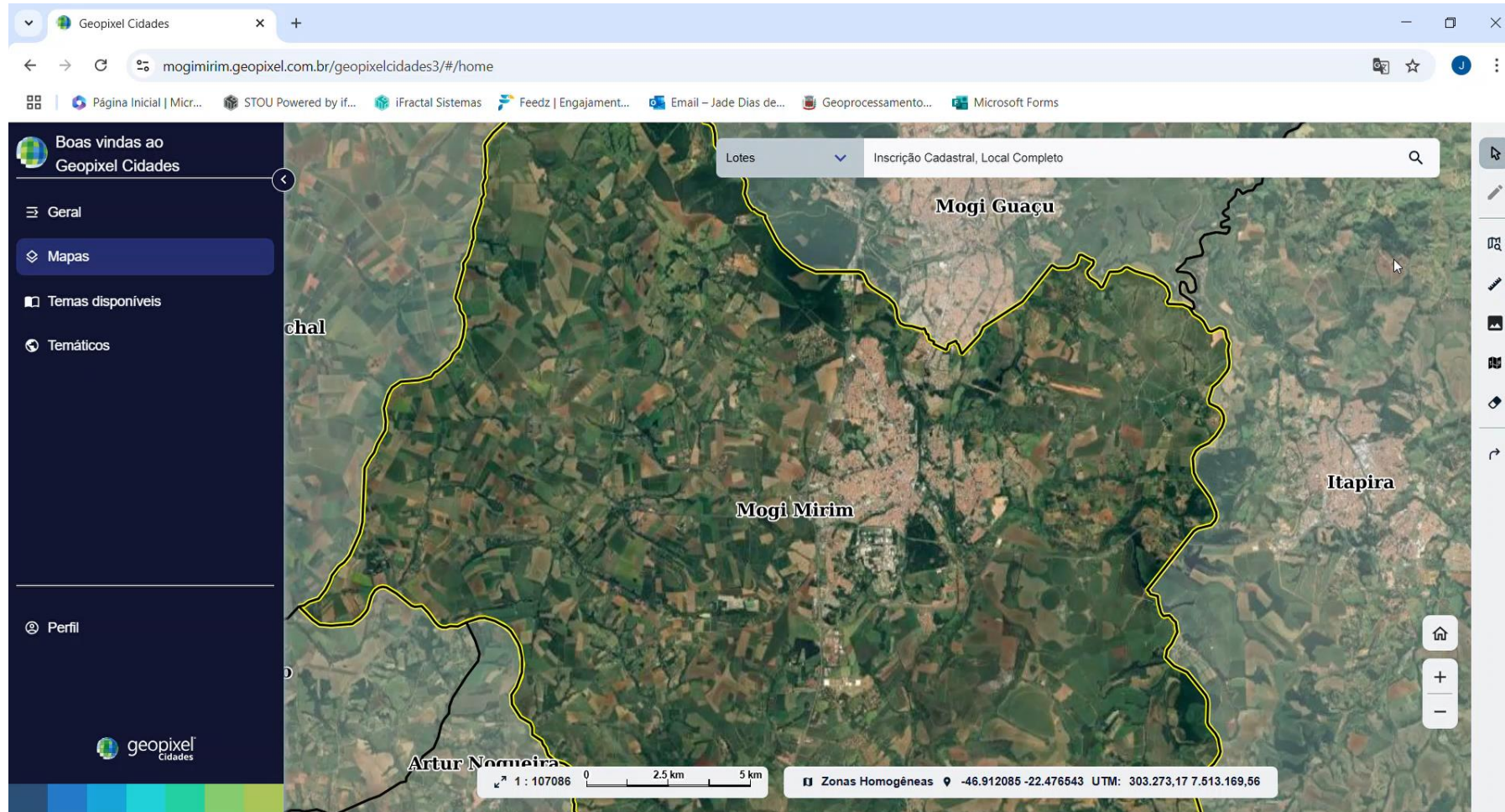
ZONA HOMOGÊNEA – 15



Zona Homogênea 15

- Zona localizada em áreas mais periféricas;
- Ocupações com padrão construtivo popular;
- Áreas de vulnerabilidade social;

ZONAS HOMOGÊNEAS NO GEOPIXEL CIDADES



RELATÓRIO





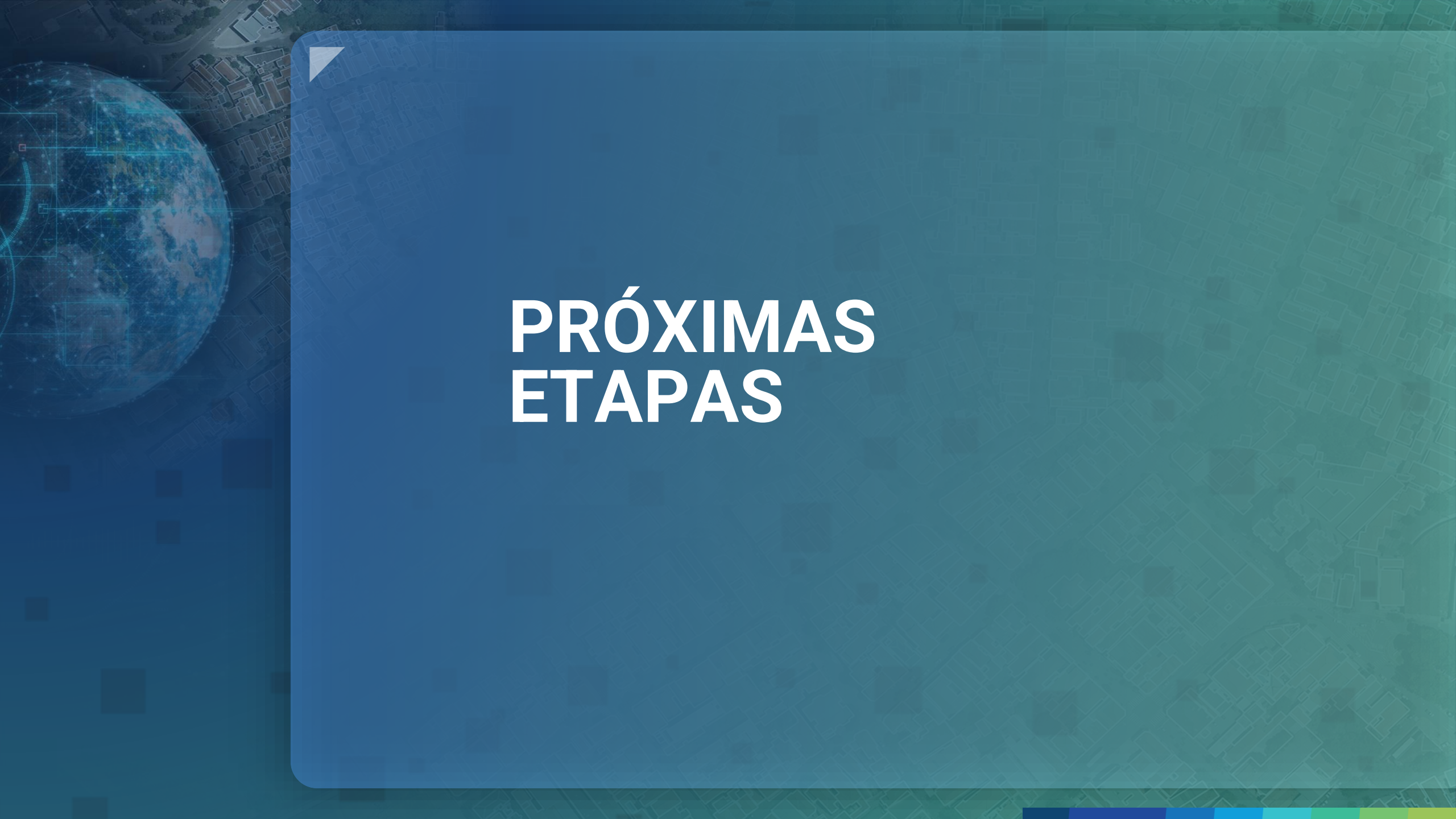
RELATÓRIO



The thumbnails represent the following report pages:

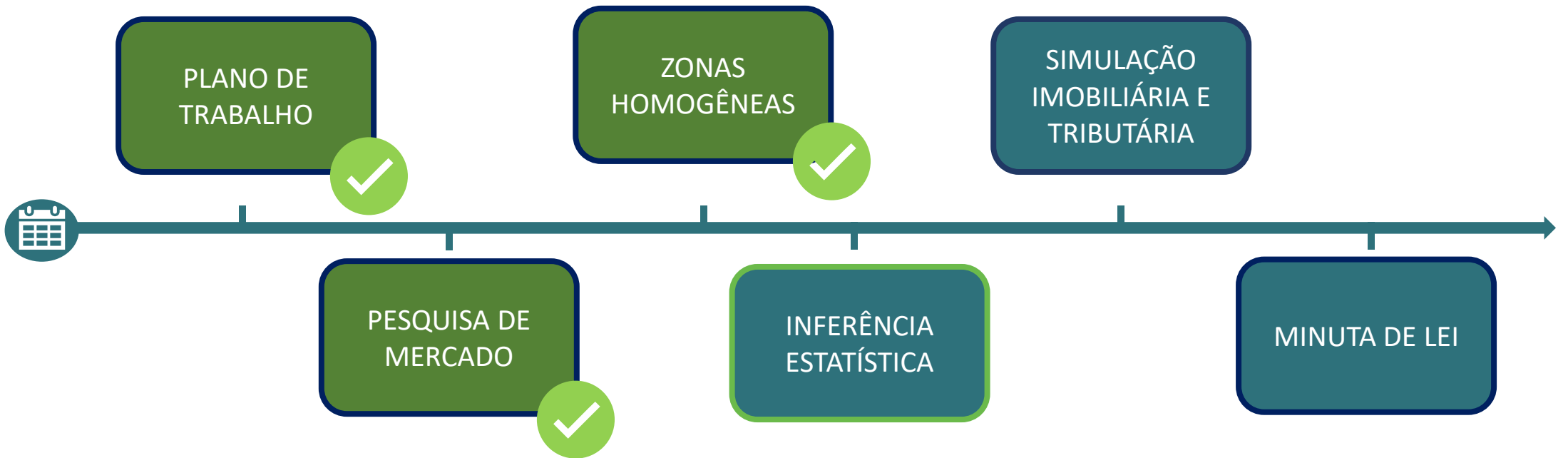
- Row 1: 15 thumbnails showing various text-heavy pages and maps.
- Row 2: 15 thumbnails showing maps, text, and a small photograph of people.
- Row 3: 5 thumbnails showing maps and a text-heavy page.



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.

PRÓXIMAS ETAPAS

ETAPAS



An aerial photograph of a city with a grid of buildings and streets. 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 grid.

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.