

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO G E O 3 6 0	<u>Executora:</u> 
--	--	--

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

ETOPOCART GEO360 LTDA.

**CONFIGURAÇÃO DO SISTEMA PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS EQUAÇÕES DE
AVALIAÇÕES; CRIAÇÃO DO PORTAL DE AVALIAÇÃO NO OBSERVATÓRIO DE
ARARAQUARA;**

EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 052/2025

PROCESSO LICITATÓRIO 7909/2025

CONTRATO Nº 6076-2025- P. M. DE ARARAQUARA

Criciúma/SC, 19 de junho de 2026.

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	4
2. METODOLOGIA.....	4
2.1 AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL DE TERRENOS.....	6
2.2 AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL DE EDIFICAÇÕES.....	10
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Camadas de avaliação no Geo360.....	5
Figura 2 - Equação para determinação do valor venal dos terrenos.....	6
Figura 3 - Fórmula de ajuste de terrenos.....	7
Figura 5 - Fatores de ajuste de arruamento na camada de avaliação de terrenos.....	9
Figura 4 - Fatores de ajuste de topografia na camada de avaliação de terrenos.....	9
Figura 6 - Equação para determinação do valor venal das edificações.....	10
Figura 7 - Fórmulas de ajuste de edificações.....	10
Figura 8 - Fatores de ajuste de conservação na camada de avaliação de residências.....	14
Figura 9 - Fatores de ajuste do VM2 das edificações na camada de avaliação de residências.....	15
Figura 10 - Portal do Observatório do Geo360 realizando avaliação de terreno baldio.....	16
Figura 11 - Portal do Observatório do Geo360 realizando avaliação de apartamento.....	17

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Fatores de ajuste do valor venal dos terrenos.....	8
Tabela 2 - Fatores de correção do valor venal das edificações.....	12
Tabela 3 - Referências de padrão construtivo e CUB para as amostras levantadas.....	13

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

1. APRESENTAÇÃO

O Observatório do Mercado Imobiliário (OMI) é um módulo do *software* Geo360 que permitirá o município de Araraquara gerenciar seus dados geográficos relacionados ao mercado imobiliário. Este *software* consiste numa interface *web*, possibilitando o monitoramento do progresso dos valores dos imóveis urbanos inseridos no município.

Esta etapa, de publicação da ferramenta de avaliação de terrenos e construções busca disponibilizar interface de avaliação destes imóveis. Tal interface é materializada por meio do Portal do Observatório do Mercado Imobiliário (OMI), o qual permite tanto acesso restrito dos técnicos da Prefeitura Municipal de Araraquara quanto acesso público.

O presente relatório tem a finalidade de apresentar a criação do portal de avaliação do observatório e a configuração do sistema para avaliação, criação das camadas de avaliação e implementação da equação definida para avaliação, bem como a atualização dos fatores que compõe a equação, conforme alinhamento com a Prefeitura.

2. METODOLOGIA

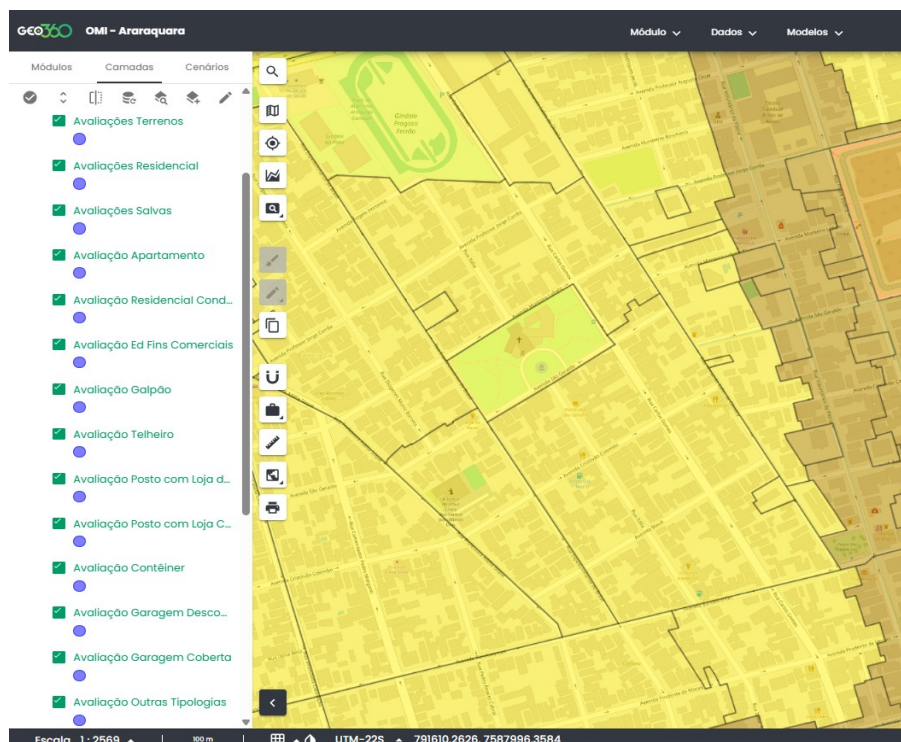
A implementação operacional do modelo realizada no ambiente do sistema Geo360 é uma etapa fundamental para a disponibilização da ferramenta de avaliação no âmbito do Observatório do Mercado Imobiliário (OMI).

Essa fase consistiu na parametrização da equação de avaliação e na estruturação das camadas necessárias para que o sistema fosse capaz de calcular automaticamente os valores estimados dos imóveis a partir dos atributos cadastrados.

Inicialmente, foram criadas camadas temáticas específicas no Geo360 referentes a terrenos, casas, apartamentos, lojas, salas, galpão, templo, indústria e construções especiais, destinadas à operacionalização do modelo de avaliação para imóveis comerciais, conforme apresentado na Figura 1.

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

Figura 1 - Camadas de avaliação no Geo360



Essas camadas foram estruturadas de modo a armazenar as informações necessárias à aplicação da equação de avaliação, incluindo atributos referentes à área construída, padrão construtivo, localização espacial do imóvel e demais variáveis requeridas pelo modelo. A criação dessas camadas permite que os cálculos sejam executados diretamente no ambiente geoespacial do sistema.

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

2.1 AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL DE TERRENOS

Uma vez estabelecida a estrutura das camadas, procedeu-se à inserção da equação de avaliação de terrenos previamente definida, conforme mostra a Figura 2.

Figura 2 - Equação para determinação do valor venal dos terrenos

VALOR VENAL DO TERRENO	
$VVT = At(fi) * Fs * Ft * Fa * Fpt * Fza * Finf * vm2t$	
VVT	Valor Venal do Terreno
At (fi)	Área do Terreno - Fração ideal (Atlote x Aund)/Atund
Fs	Fator Situação
Ft	Fator Topografia
Fa	Fator Área
Fpt	Fator Profundidade/Testada
Fza	Fator Zonemanto e Ambiental
Finf	Fator Infraestrutura (Arruamento)
vm2t	Valor do m ² de terreno na zona fiscal

A implementação dessa equação foi realizada diretamente nos campos calculados das camadas de avaliação, conforme ilustrado na Figura 3. Dessa forma, o sistema passa a processar automaticamente os cálculos sempre que um novo registro é inserido ou atualizado, garantindo padronização metodológica e agilidade no processo de avaliação imobiliária.

Contratante: 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	Executora: 
--	------------------------------------	--

Figura 3 - Fórmula de ajuste de terrenos

Fórmulas ×

Equação	Fatores
$Rz_Prof_Test := \frac{Profundidade}{Testada} \quad Ft_Prof_Test :=$	$\left(\begin{array}{ll} 1, & \text{se } Rz_Prof_Test \leq 3 \\ 0,95, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 3 \& Rz_Prof_Test \leq 4) \\ 0,9, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 4 \& Rz_Prof_Test \leq 5) \\ 0,85, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 5 \& Rz_Prof_Test \leq 6) \\ 0,8, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 6 \& Rz_Prof_Test \leq 7) \\ 0,75, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 7 \& Rz_Prof_Test \leq 8) \\ 0,7, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 8 \& Rz_Prof_Test \leq 9) \\ 0,65, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 9 \& Rz_Prof_Test \leq 10) \\ 0,6, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 10 \& Rz_Prof_Test \leq 12) \\ 0,5, & \text{se } (Rz_Prof_Test > 12 \& Rz_Prof_Test \leq 14) \end{array} \right)$

Área × VM2COR × Situação × Topografia × Fator Zonea

Recoher

Editor equação

Rz_Prof_Test = Profundidade/Testada

Ft_Prof_Test = (Rz_Prof_Test <= 3 ? 1 : (Rz_Prof_Test > 3 & Rz_Prof_Test <= 4) ? 0.95 : (Rz_Prof_Test > 4 & Rz_Prof_Test <= 5) ? 0.9 : (Rz_Prof_Test > 5 & Rz_Prof_Test <= 6) ? 0.85 : (Rz_Prof_Test > 6 & Rz_Prof_Test <= 7) ? 0.80 : (Rz_Prof_Test > 7 & Rz_Prof_Test <= 8) ? 0.75 : (Rz_Prof_Test > 8 & Rz_Prof_Test <= 9) ? 0.70 : (Rz_Prof_Test > 9 & Rz_Prof_Test <= 10) ? 0.65 : (Rz_Prof_Test > 10 & Rz_Prof_Test <= 12) ? 0.6 : (Rz_Prof_Test > 12 & Rz_Prof_Test <= 14) ? 0.50 : 0.40)

Área*VM2COR* Situação* Topografia* Fator Zoneamento* Fator Arruamento*Ft_Prof_Test

Cancelar
Salvar

A Tabela 1 apresenta a tabela de fatores de correção utilizada na determinação do valor venal dos terrenos. Os fatores consideram aspectos relacionados à situação do lote, topografia, área do terreno, profundidade testada, fator restritivo relativo ao meio ambiente e/ou zoneamento e fator arruamento, sendo aplicados como coeficientes de ajuste sobre o valor unitário do terreno. A adoção desses parâmetros permite incorporar as características físicas e urbanísticas dos imóveis ao modelo de avaliação, garantindo maior aderência à realidade do mercado e consistência na Planta Genérica de Valores.

Contratante: 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	Executora: 
--	--	--

Tabela 1 - Fatores de ajuste do valor venal dos terrenos.

Tipo Fator	Sub-item	Fator
Situação lote	Mais de uma frente	1,20
	Esquina	1,10
	Meio de quadra	1,00
	Fundos	0,80
	Encravado	0,50
topografia	Plano	1,00
	Aclive acima de 5%	0,90
	Declive acima de 5%	0,90
	Irregular	0,75
area_terreno	0 - 1.000,00	1,00
	1.000,01 - 2.500,00	0,90
	2.500,01 - 5.000,00	0,80
	5.000,01 - 10.000,00	0,70
	10.000,01 - 20.000,00	0,60
	20.000,01 - 30.000,00	0,55
	30.000,01 - 40.000,00	0,50
	40.000,01 - 50.000,00	0,45
	50.000,01 - 60.000,00	0,43
	60.000,01 - 70.000,00	0,41
	70.000,01 - 80.000,00	0,39
	80.000,01 - 90.000,00	0,37
	90.000,01 >m²	0,35
profundidade_testada (p/t)	< 3,0	1,00
	3,1 - 4,0	0,95
	4,1 - 5,0	0,90
	5,1 - 6,0	0,85
	6,1 - 7,0	0,80
	7,1 - 8,0	0,75
	8,1 - 9,0	0,70
	9,1 - 10,0	0,65
	10,1 - 12,0	0,60
	12,1 - 14,0	0,50
	> 14,1	0,40
fator restritivo relativo ao meio ambiente e/ou zoneamento	Sem restrições ambientais ou do zoneamento	1,0
	APP - Área de Preservação Permanente	0,1
	Reserva Legal Averbada em matrícula	0,1
	Área verde parcelamento do solo - Arborizada	0,2
	Área verde parcelamento do solo - Não arborizada	0,5
	CIECO	0,2
	ZONEAMENTO - CEU	0,2
	ZONEAMENTO - ZAMB - ZOPA	0,1
	ZONEAMENTO - ZONA ZAMB - ZAUS	0,2
	ZONEAMENTO - ZAMB - ZORA	0,2
fator arruamento	Acesso através de via com pavimentação	1
	Acesso através de via sem pavimentação	0,7

Após a definição dos valores apresentados na Tabela 1, as Figura 4 e demonstram a aplicação prática desses fatores no sistema, mostrando o preenchimento dos parâmetros nas camadas de avaliação de terrenos e a forma como os fatores de ajuste são incorporados ao processo de cálculo do valor venal.

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO 360	<u>Executora:</u> 
--	-------------------------------------	--

Figura 4 - Fatores de ajuste de topografia na camada de avaliação de terrenos

Fórmulas

×

Equação		Fatores
Campo *		
Topografia		
Fator *		
Plano	1	
Fator *		
Irregular	0,75	
Fator *		
Active	0,9	
Fator *		
Declive	0,9	

Cancelar
Salvar

Figura 5 - Fatores de ajuste de arruamento na camada de avaliação de terrenos.

Fórmulas

×

Equação		Fatores
Campo *		
Fator Arruamento		
Fator *		
Sem Pavimentação	0,7	
Fator *		
Com Pavimentação	1	

Cancelar
Salvar

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	--	--

2. AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL DE EDIFICAÇÕES

Para encontrar o valor venal das edificações e fazer a devida avaliação dos terrenos que possuem construção em sua área, foi desenvolvida uma outra equação com outros fatores que utilizam um sistema de pontuação de acordo com as características físicas. Procedeu-se à inserção da equação de avaliação de terrenos previamente definida, conforme mostra a Figura 6.

Figura 6 - Equação para determinação do valor venal das edificações.

VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
$VVE = Ae * Fi * Fc * FI * VM2E$	
VVE	Valor Venal da Edificação
Ae	Área da Edificação
Fi	Fator Idade
Fc	Fator Conservação
FI	Fator Localização
VM2E	Valor Metro Quadrado de Edificação para as Tipologias na classe

Conforme apresentado na Figura 7, a equação foi incorporada aos campos calculados das camadas de avaliação, possibilitando a automatização do processamento dos valores no sistema. Essa abordagem assegura que os cálculos sejam realizados de forma padronizada sempre que houver inclusão ou atualização de registros, contribuindo para a consistência metodológica e a eficiência do processo de avaliação imobiliária.

Figura 7 - Fórmulas de ajuste de edificações

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

A Tabela 2 apresenta a tabela de fatores de correção utilizada na determinação do

Fórmulas

Equação

Fatores

$$Ft_Idade := \begin{cases} 1, & \text{se } Idade\ Construção \leq 5 \\ 0,95, & \text{se } (Idade\ Construção > 5 \& Idade\ Construção \leq 10) \\ 0,9, & \text{se } (Idade\ Construção > 10 \& Idade\ Construção \leq 20) \\ 0,85, & \text{se } (Idade\ Construção > 20 \& Idade\ Construção \leq 30) \\ 0,75, & \text{se } (Idade\ Construção > 30 \& Idade\ Construção \leq 40) \\ 0,65, & \text{se } (Idade\ Construção > 40 \& Idade\ Construção \leq 50) \\ 0,5, & \text{se não} \end{cases} \quad Área \times Conservação \times Fator\ Localização \times VM2E \times Ft_Idade$$

Recolher

Editar equação

$Ft_Idade = (Idade\ Construção \leq 5 ? 1 : (Idade\ Construção > 5 \& Idade\ Construção \leq 10) ? 0.95 : (Idade\ Construção > 10 \& Idade\ Construção \leq 20) ? 0.9 : (Idade\ Construção > 20 \& Idade\ Construção \leq 30) ? 0.85 : (Idade\ Construção > 30 \& Idade\ Construção \leq 40) ? 0.75 : (Idade\ Construção > 40 \& Idade\ Construção \leq 50) ? 0.65 : 0.50)$

$Área * Conservação * Fator\ Localização * VM2E * Ft_Idade$

Cancelar

Salvar

valor venal das edificações. Os fatores consideram aspectos relacionados à área da edificação, idade, conservação, localização e o valor do metro quadrado de edificação para as diferentes tipologias, sendo aplicados como coeficientes de ajuste sobre o valor unitário da edificação. A adoção desses parâmetros permite incorporar as características físicas e urbanísticas dos imóveis ao modelo de avaliação, garantindo maior aderência à realidade do mercado e consistência na Planta Genérica de Valores.

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

Tabela 2 - Fatores de correção do valor venal das edificações

Tipo Fator	Sub-item	Fator
Fator idade	Até 5 anos	1,00
	Entre 6 e 10 anos	0,95
	Entre 11 e 20 anos	0,90
	Entre 21 e 30 anos	0,85
	Entre 31 a 40 anos	0,75
	Entre 41 e 50 anos	0,65
	Mais que 51 anos	0,50
Fator Conservação	Boa	1,00
	Regular	0,90
	Ruim	0,70
	Péssima	0,40
Fator Localização	Localização 01	1
	Localização 02	0,9
	Localização 03	0,8
Tipo	Apartamento	A1 R\$ 1.892,70
	Apartamento	A2 R\$ 2.163,09
	Apartamento	A3 R\$ 2.703,86
	Apartamento	A4 R\$ 3.244,63
	Apartamento	A5 R\$ 3.785,40
	Apartamento	A6 R\$ 4.326,18
	Residencial	R1 R\$ 1.787,69
	Residencial	R2 R\$ 2.043,07
	Residencial	R3 R\$ 2.553,84
	Residencial	R4 R\$ 3.192,30
	Residencial	R5 R\$ 3.830,76
	Residencial em Condomínio	RC1 R\$ 2.165,86
	Residencial em Condomínio	RC2 R\$ 2.475,27
	Residencial em Condomínio	RC3 R\$ 3.094,09
	Residencial em Condomínio	RC4 R\$ 3.867,61
	Residencial em Condomínio	RC5 R\$ 4.641,14
	Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C1 R\$ 1.601,44
	Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C2 R\$ 1.830,22
	Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C3 R\$ 2.287,77
	Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C4 R\$ 2.859,71
	Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C5 R\$ 3.431,66
	Galpão Comercial	G1 R\$ 963,34
	Galpão Comercial	G2 R\$ 1.204,17
	Galpão Comercial	G3 R\$ 1.505,21
	Galpão Comercial	G4 R\$ 1.806,26
	Telheiro ou Estrutura de Cobertura	C1 R\$ 400,00
	Posto de Combustíveis com Loja de Conveniência	C1 R\$ 1.977,15
	Posto de Combustíveis com Loja Comercial	C1 R\$ 2.287,77
	Estrutura Modular (Container)	C1 R\$ 800,00
	Vaga de Estacionamento Descoberta	C1 R\$ 675,97
	Vaga de Estacionamento Coberta	C1 R\$ 1.351,93
	Outras Tipologias Construtivas	C1 R\$ 2.123,87

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

Essa estrutura escalonada de fatores de ajuste permite representar de forma mais fiel a heterogeneidade do mercado imobiliário, garantindo que a avaliação automatizada realizada pelo sistema considere adequadamente as diferenças qualitativas entre os diversos padrões construtivos existentes.

Quanto a tipologia, outro componente fundamental para a correta operacionalização do modelo consiste na definição dos valores de Custo Unitário Básico da Construção (CUB) aplicáveis aos diferentes padrões construtivos. Para isso, foram utilizados os valores previamente estabelecidos entre a Topocart e a Prefeitura de Araraquara. Esses valores foram parametrizados no sistema por meio de fatores de ajuste associados a cada categoria de padrão construtivo, conforme apresentado na Tabela 3.

Tabela 3 - Referências de padrão construtivo e CUB para as amostras levantadas.

Apartamento	A1	R\$ 1.892,70	Estimado 70% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Apartamento	A2	R\$ 2.163,09	Estimado 80% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Apartamento	A3	R\$ 2.703,86	Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Apartamento	A4	R\$ 3.244,63	Estimado 120% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Apartamento	A5	R\$ 3.785,40	Estimado 140% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Apartamento	A6	R\$ 4.326,18	Estimado 160% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Residencial	R1	R\$ 1.787,69	Estimado 70% Residência Unifamiliar (R-1) - Normal
Residencial	R2	R\$ 2.043,07	Estimado 80% Residência Unifamiliar (R-1) - Normal
Residencial	R3	R\$ 2.553,84	Residência Unifamiliar (R-1) - Normal
Residencial	R4	R\$ 3.192,30	Estimado 125% Residência Unifamiliar (R-1) - Normal
Residencial	R5	R\$ 3.830,76	Estimado 150% Residência Unifamiliar (R-1) - Normal
Residencial em Condomínio	RC1	R\$ 2.165,86	Estimado 70% Residência Unifamiliar (R-1) - Alto
Residencial em Condomínio	RC2	R\$ 2.475,27	Estimado 80% Residência Unifamiliar (R-1) - Alto
Residencial em Condomínio	RC3	R\$ 3.094,09	Residência Unifamiliar (R-1) - Alto
Residencial em Condomínio	RC4	R\$ 3.867,61	Estimado 125% Residência Unifamiliar (R-1) - Alto
Residencial em Condomínio	RC5	R\$ 4.641,14	Estimado 150% Residência Unifamiliar (R-1) - Alto
Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C1	R\$ 1.601,44	Estimado 70% Comercial Salas e Lojas (CSL-8) - Alto
Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C2	R\$ 1.830,22	Estimado 80% Comercial Salas e Lojas (CSL-8) - Alto
Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C3	R\$ 2.287,77	Comercial Salas e Lojas (CSL-8) - Alto
Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C4	R\$ 2.859,71	Estimado 125% Comercial Salas e Lojas (CSL-8) - Alto
Edifício Comercial, de Serviços ou Institucional	C5	R\$ 3.431,66	Estimado 150% Comercial Salas e Lojas (CSL-8) - Alto
Galpão Comercial	G1	R\$ 963,34	Estimado 80% Galpão Industrial (GI)
Galpão Comercial	G2	R\$ 1.204,17	Galpão Industrial (GI)
Galpão Comercial	G3	R\$ 1.505,21	Estimado 125% Galpão Industrial (GI)
Galpão Comercial	G4	R\$ 1.806,26	Estimado 150% Galpão Industrial (GI)
Telheiro ou Estrutura de Cobertura	C1	R\$ 400,00	Estimado - Orçamento
Posto de Combustíveis com Loja de Conveniência	C1	R\$ 1.977,15	Estimado - Orçamento
Posto de Combustíveis com Loja Comercial	C1	R\$ 2.287,77	Comercial Salas e Lojas (CSL-8) - Alto
Estrutura Modular (Container)	C1	R\$ 800,00	Estimado
Vaga de Estacionamento Descoberta	C1	R\$ 675,97	Estimado 25% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Vaga de Estacionamento Coberta	C1	R\$ 1.351,93	Estimado 50% Residência Multifamiliar (R-16) - Alto
Outras Tipologias Construtivas	C1	R\$ 2.123,87	Estimado 100% Residência Multifamiliar (R8) - Normal

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	------------------------------------	--

Com os valores definidos na Tabela 3, as Figura 8 e 9 apresentam a configuração desses parâmetros diretamente no sistema, evidenciando como os fatores são inseridos nas camadas de avaliação de residências e passam a compor automaticamente o cálculo do valor venal das unidades.

Figura 8 - Fatores de ajuste de conservação na camada de avaliação de residências.

Fórmulas
×

	Equação	Fatores
Campo *		
Conservação		
Fator *		
Boa 1		
Fator *		
Regular 0,9		
Fator *		
Ruim 0,7		
Fator *		
Péssima 0,4		

Cancel
Salvar

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	------------------------------------	--

Figura 9 - Fatores de ajuste do VM2 das edificações na camada de avaliação de residências.

Fórmulas

Equação

Fatores

Campo *

VM2E

Fator *

R1 1787,69

Fator *

R2 2043,07

Fator *

R3 2553,84

Fator *

R4 3192,3

Fator *

R5 3830,76

Cancelar

Salvar

3. PORTAL DO OBSERVATÓRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Com a parametrização completa da equação de avaliação e dos fatores de custo construtivo, o sistema passou a realizar automaticamente os cálculos de valor estimado para os imóveis comerciais cadastrados. Dessa forma, sempre que um imóvel é inserido ou atualizado nas camadas de avaliação, o Geo360 executa os cálculos de forma automática, retornando o valor estimado correspondente de acordo com a metodologia definida.

<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO 360	<u>Executora:</u> 
--	--	--

A partir dessa implementação, os resultados da avaliação passaram a estar disponíveis para consulta e visualização no Portal do Observatório do Mercado Imobiliário, integrado ao ambiente do Geo360. O portal permite a visualização espacial das avaliações realizadas, possibilitando tanto o acompanhamento técnico por parte da equipe da Prefeitura quanto o acesso público às informações disponibilizadas, conforme os exemplos ilustrados nas Figuras 11 e 12.

Figura 10 - Portal do Observatório do Geo360 realizando avaliação de terreno baldio.

Pesquise um endereço ou clique sobre a rua no mapa para ver o Valor de Metro Quadrado do Terreno

Avaliação

Pesquisa

Imóveis

Logradouros

Nº Cadastro

Inscrição Imobiliária
01002002

Nome proprietário

CPF / CNPJ

Pesquisar

Limpar

TERRENO

Inscrição: 01002002
VM2COR

1108,5187

Área
516,45 m²

Situação
Meio de Quadra

Topografia
Plano

Profundidade

Avaliação do terreno: R\$ 572.494,48

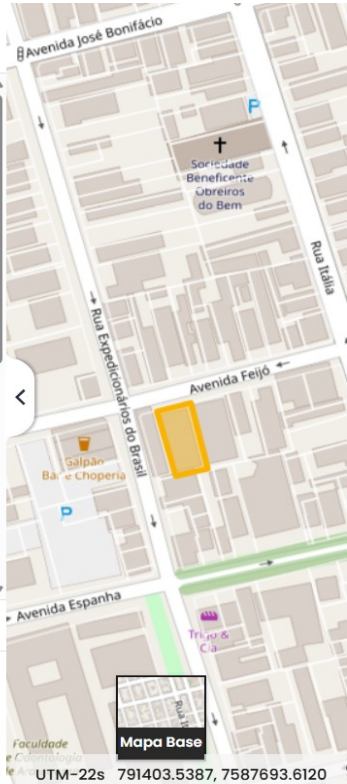
Street View

Selecionar local

Cancelar

Laudo

Salvar



<u>Contratante:</u> 	SIG-OBSERVATÓRIO GEO360	<u>Executora:</u> 
--	---	--

Figura 11 - Portal do Observatório do Geo360 realizando avaliação de apartamento.

Pesquise um endereço ou clique sobre a rua no mapa para ver o Valor de Metro Quadrado do Terreno

Avaliação Pesquisa

Imóveis Logradouros

Nº Cadastro

Inscrição Imobiliária
2101814500

Nome proprietário

CPF / CNPJ

Pesquisar

Limpar

TERRENO	CONSTRUÇÕES
Inscrição: 01029001 Equação da Avaliação de Terreno	Construção 1 - Tipo: Avaliação Apartamento
Avaliações Terrenos	Nº cadastro 817
VM2COR	Área
1100,05	454,58 m²
Área	Idade Construção
1418,67 m²	38
Situação	Conservação
Esquina	Regular
Topografia	Fator Localização
Plano	
Avaliação do terreno: R\$ 1.545.001,85	Avaliação total das construções: R\$ 995.587,14
Avaliação total do imóvel: R\$ 2.540.588,99	

Street View
Selecionar local
Cancelar
Laudo
Salvar

