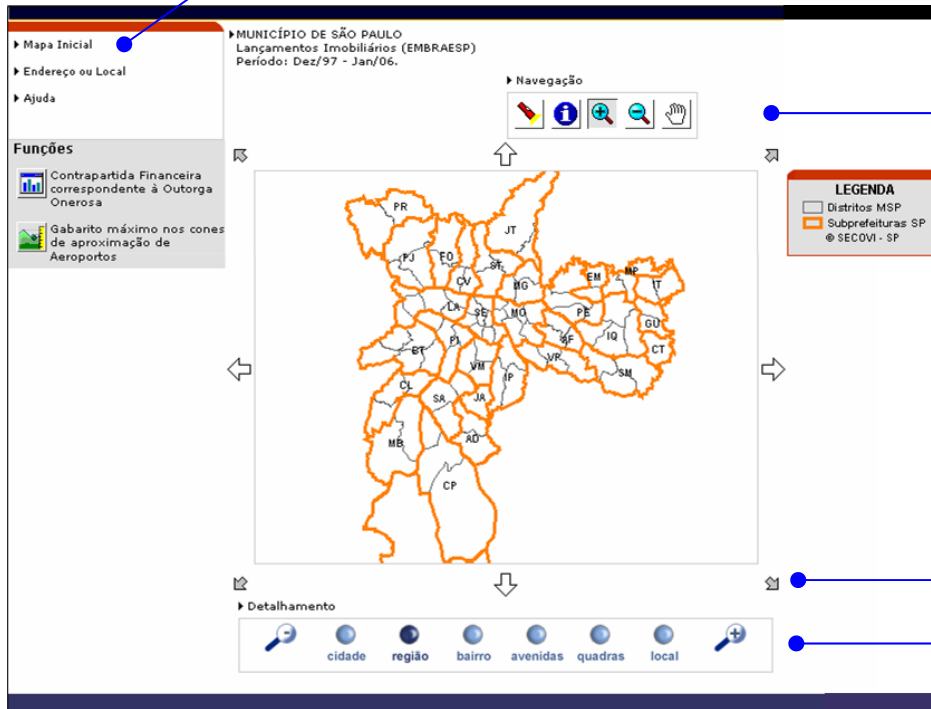


Mapa Inicial

Retorna ao mapa inicial

Endereço ou Local

Localiza um empreendimento ou região a partir de um endereço.



Movimenta o mapa em todas as direções.

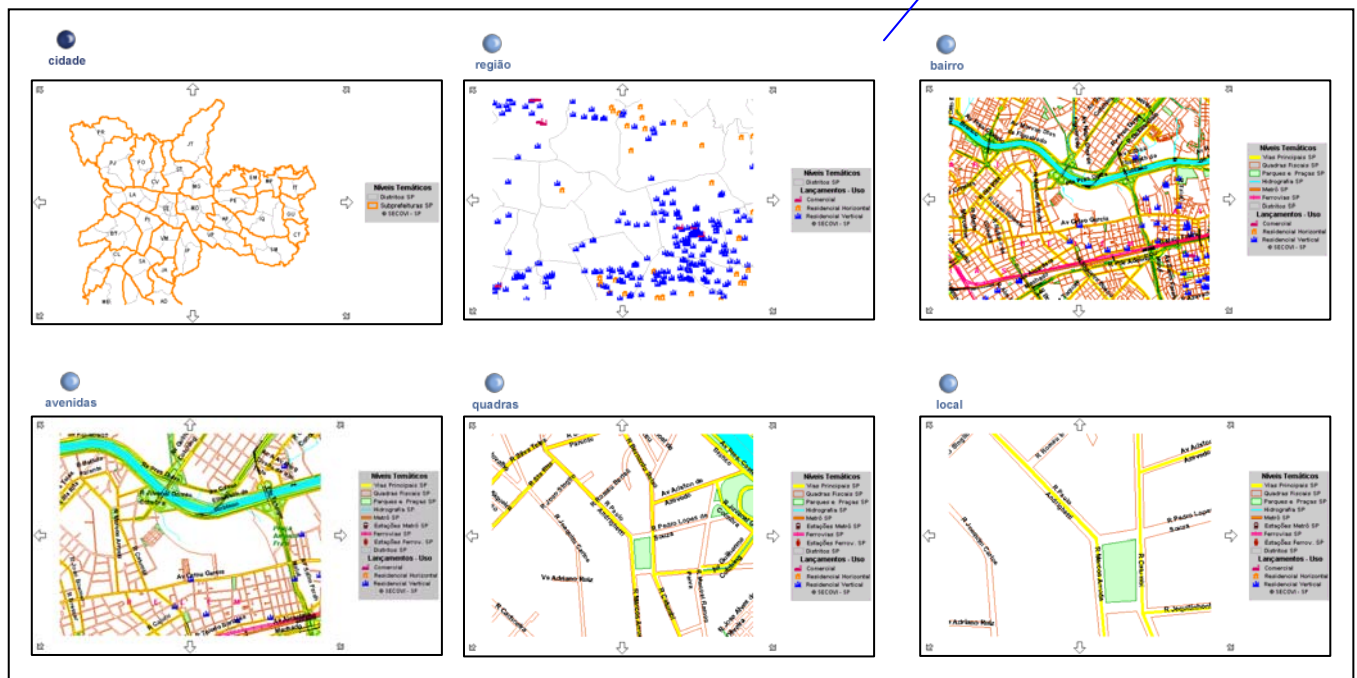
Diminui a escala, distanciando o mapa de acordo com a área selecionada.

Aumenta a escala, aproximando o mapa de acordo com a área selecionada.

Movimenta o mapa na direção das setas.

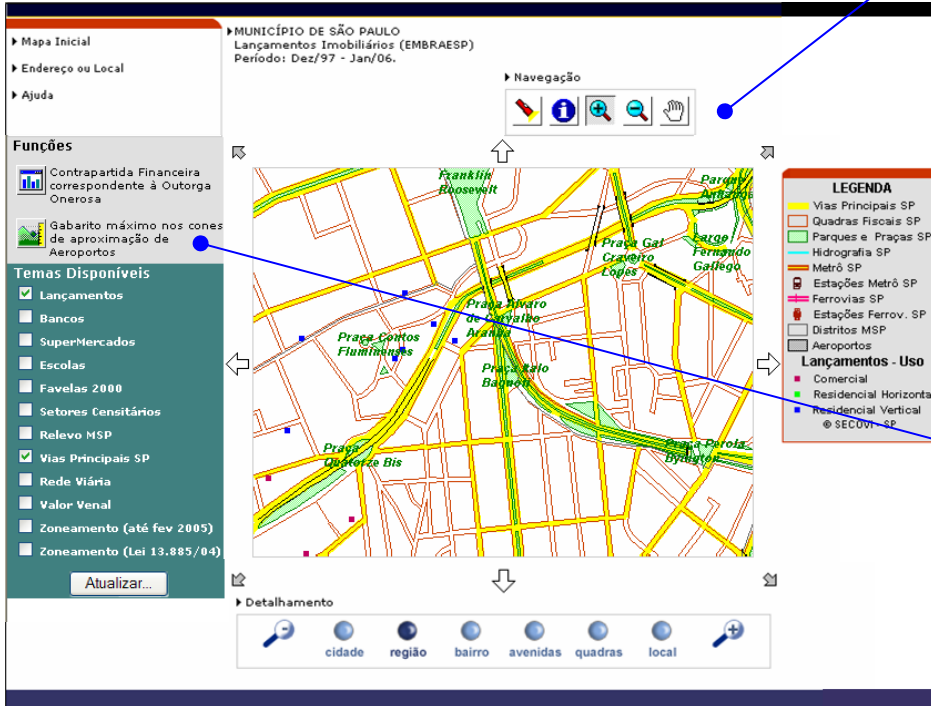
Aumenta ou diminui a escala do mapa de acordo com os itens.

Atenção: a legenda será mostrada e de acordo com os temas disponíveis e o nível de aproximação do mapa.



BUSCA DE INFORMAÇÕES

Cada item visualizado no mapa corresponde a um item de um banco de dados que poderá ser acessado a qualquer momento. Basta um click no botão correspondente e um click na área ou item do mapa do qual queremos as informações.



Info

Gera um quadro com as informações disponíveis sobre qualquer item clicado. (ver quadro 1)



Ponto de Interesse

Gera, a partir de um ponto clicado no mapa, os lançamentos imobiliários disponíveis dentro de um campo de 300 metros. As informações ficarão disponíveis em um quadro no final da página. (ver quadro 2)



Cálculo de Outorga Onerosa

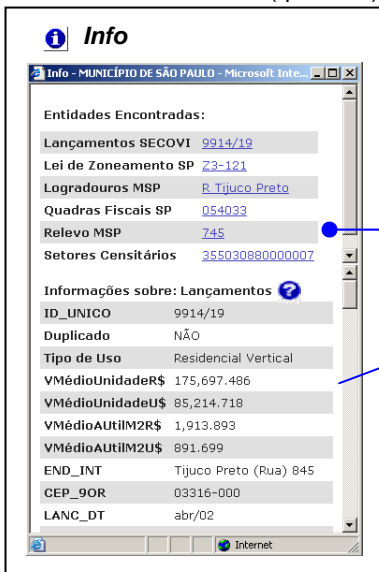
Calcula a contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (ver quadro 3)



Cone de Aproximação de Aeroportos

Calcula o gabarito máximo permitido nas regiões que correspondem ao cone de aproximação dos aeroportos. (ver quadro 4)

(quadro 1)



A parte superior do quadro disponibilizará links de informações sobre o empreendimento ou item escolhido.

Cada link da parte superior dará acesso a um grupo de informações na parte inferior do quadro.

(quadro 2)

Ponto de Interesse

Lançamentos SECOVI próximo(s) ao Local indicado:
[Empresas Selecionadas](#)

Distância (Kilometers)	ID_UNICO	Duplicado	Tipo de Uso	VMédioUnidadeR\$	VMédioUnidadeU\$	VMédioAUdIM2R\$	VMédioAUdIM2U\$
0.11	9914/19	NÃO	Residencial Vertical	175,697.486	85,214.718	1,913.893	891.699
0.11	8977/30	NÃO	Residencial Vertical	193,713.432	92,667.704	1,922.384	904.111

Dados disponíveis sobre os empreendimentos imobiliários localizados dentro da área de interesse estabelecida no mapa.

Os empreendimentos mencionados neste quadro serão destacados no mapa.

(quadro 3)

Contrapartida Financeira correspondente à Outorga Onerosa

Cálculo da Contrapartida Financeira, correspondente à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional:

	Valor (R\$/m² de área construída adicional)	
Habitacional	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS	0,00
	HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR - HMP (até 58 m²)	158,75
	HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR - HMP (até 78 m²)	205,75
Institucional	HABITAÇÃO (com área maior que 78 m²)	317,50
	HOSPITAIS PÚBLICOS	0,00
	ESCOLAS PÚBLICAS	0,00
	POSTOS PÚBLICOS DE SAÚDE E CRECHES	0,00
	UNIDADES ADMINISTRATIVAS	0,00
	INSTITUIÇÕES DE CULTURA ESPORTE E LAZER	0,00
TEMPLOS RELIGIOSOS	0,00	

Cálculo automático da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de acordo com o tipo de empreendimento analisado.

(quadro 4)

Cone de Aproximação de Aeroportos

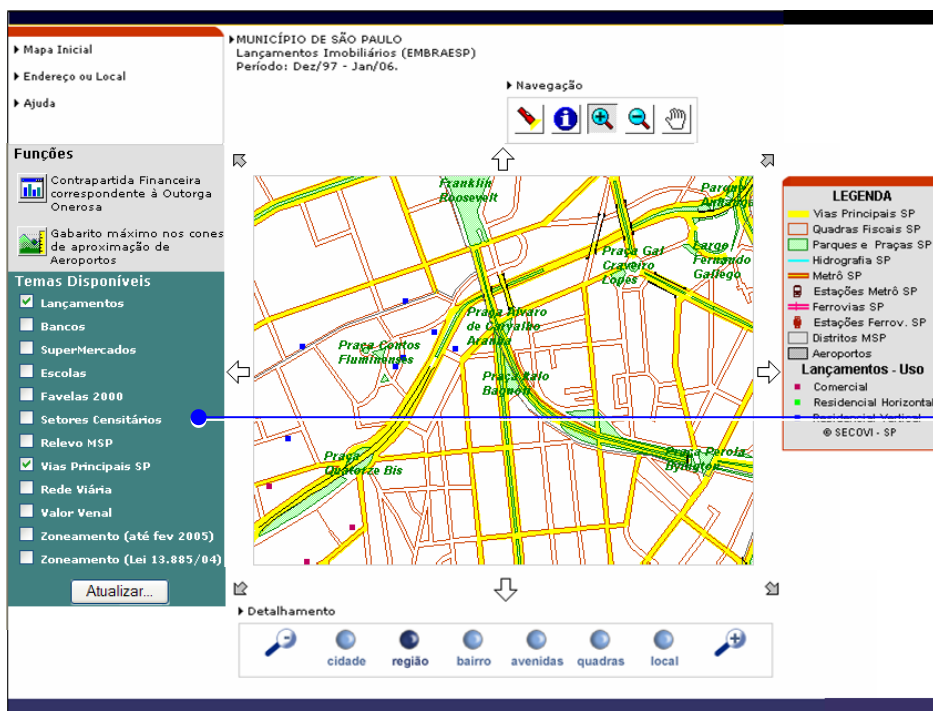
Gabarito Máximo Permitido dentro dos Cones de Aproximação:

Gabarito máximo	112.61 metros
Aeroporto	Cumbica
Cota (m)	760.39
Zona de Restrição	Área de Aproximação Horizontal

O Gabarito Máximo na área de abrangência do cone de aproximação dos aeroportos, deverá obedecer às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional (IV COMAR)

Dados disponíveis sobre o cone de aproximação dos aeroportos em relação à área escolhida no mapa.

Os temas de informações serão disponibilizadas de acordo com o grau de aproximação do mapa (aumento de escala), a partir da visualização por região.



Temas Disponíveis

Com a aproximação do mapa, surgirá um quadro verde do lado esquerdo do mapa.

Neste quadro ficarão todos os temas de informações disponíveis no banco de dados.

Para visualizar a informação no mapa, basta clicar no quadro correspondente e em seguida no botão *Atualizar*.

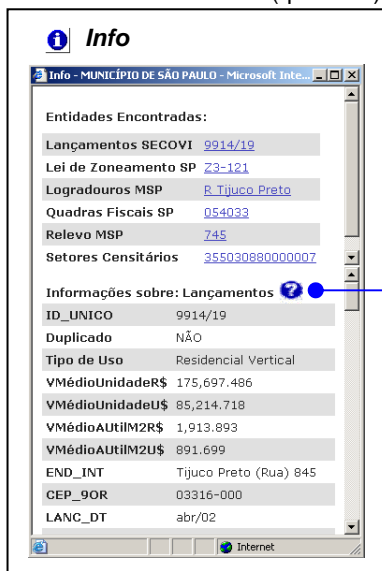
AJUDA

Ajuda

Disponibiliza informações sobre a navegação e busca de informações no site, bem como a metodologia de cálculos utilizados no processo de elaboração dos dados disponíveis e suas atualizações.



(quadro 1)



Metodologia de cálculo de itens disponíveis no banco de dados de lançamentos imobiliários.

METODOLOGIA

Lançamentos de Imóveis (cálculo da média móvel)

Na base cartográfica de Lançamentos de Imóveis no Município de São Paulo, produzida a partir de dados cedidos pela EMBRAESP, o GeoSecovi criou quatro campos que apresentam novos atributos essenciais para a correta apreciação do comportamento do mercado imobiliário na cidade:

Valor Médio Unidade (R\$)
Valor Médio Unidade (US\$)
Valor Médio m² Área Útil (R\$)
Valor Médio m² Área Útil (US\$)

Cada um desses campos baseia seu conteúdo nos valores absolutos dos campos originais sobre os quais são calculadas as médias móveis:

Valor Unidade (R\$)
Valor Unidade (US\$)
Valor m² Área Útil (R\$)
Valor m² Área Útil (US\$)

O cálculo propriamente dito (Média Móvel) é executado sobre cada registro da tabela, comparando os valores correspondentes com os imóveis vizinhos (dentro de um círculo com 800 m de raio) e seguindo estritamente a separação temática mostrada no mapa: Lançamento Comercial, Residencial Horizontal ou Residencial Vertical, de acordo com seu uso.


Ou seja, se o cálculo do valor médio da unidade em dólar - Valor Médio Unidade. (US\$) - for calculado para um imóvel presente no mapa, e esse imóvel em particular pertencer à categoria Residencial Vertical, por exemplo, no momento efetivo do cálculo seu valor é somado apenas aos daqueles imóveis de igual categoria que estiverem contidos no círculo de 800 m de raio, e dividido pelo número de imóveis que cumpriram com as duas condições (categoria e posição). O processo é repetido em todos os registros do banco de dados (nos quatro campos supracitados) fazendo com que o círculo de referência se mova colocando seu centro sobre o imóvel analisado, daí seu nome: Média Móvel.

Setor Censitário (divisão de classes)

Cálculo realizado de acordo com o rendimento nominal mensal em salários mínimos, recebido pelo responsável pelo domicílio particular permanente, sendo:

- Classe A: acima de 20 salários mínimos
- Classe B: entre 10 e 20 salários mínimos
- Classe C: de 5 a 10 salários mínimos
- Classe D: de 2 a 5 salários mínimos
- Classe E: menos de 2 salários mínimos

A cor demonstrada no mapa refere-se a classe predominante de cada setor censitário.

Para acessar a participação de cada classe dentro de um setor, basta utilizar o botão de Informação: 

Valor Venal

Valor médio de face de quadra

Contrapartida Financeira Correspondente à Outorga Onerosa

A Contrapartida Financeira relativa a cada m² de área construída adicional, em Reais (R\$), foi calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$CT = FP \times FS \times B$ sendo: CT = Contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional, em Reais.
FP = Fator de Planejamento
FS = Fator de Interesse Social
B = Benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação:

$B = VT / CAB$ sendo: VT = Valor venal do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores
CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

	Atualização	Fonte
Lançamentos Imobiliários	mensal	EMBRAESP
Bancos	2008	Secovi
Supermercados	2008	Secovi
Escolas	2008	Centro de Estudos da Metrópole
Favelas	2000	Centro de Estudos da Metrópole
Setor Censitário	2000	IBGE
Valor Venal	2009	Secretaria de Finanças/PMSP

Atenção: As informações contidas no site não substituem consulta às leis vigentes sobre cada assunto, aos órgãos competentes e aos profissionais de cada área.