



# Mapa SECOVI by DataLand

Como fazer um  
geoprocessamento  
imobiliário em  
poucos minutos



Desenvolvido com a expertise da DataLand e em parceria especial com o **Mapa SECOVI**, este produto não é apenas uma ferramenta, mas uma ponte para tomadas de decisão mais assertivas e oportunidades de negócio potencializadas.

Ao longo deste e-book, você será introduzido ao **Mapa SECOVI** by DataLand, descobrindo todas as suas funcionalidades, vantagens e como ele pode transformar o processo de geoprocessamento imobiliário, reduzindo-o a apenas alguns minutos.

**Mais do que isso, demonstramos por que esta ferramenta é um investimento essencial para aqueles que buscam liderar no setor imobiliário e se destacar neste mercado tão competitivo. Quer saber mais?**

***Aproveite e boa leitura!***

# ÍNDICE

O QUE CONTÉM NESTE MATERIAL

04

O que é o Mapa SECOVI by DataLand?

05

Os dados que o Mapa SECOVI oferece

- Perfil socioeconômico
- Informações do Plano Diretor
- Detalhes do lote
- Mobilidade do lote
- Entendimento do entorno
- Restrições e pontos de atenção

10

Como fazer o geoprocessamento com o Mapa SECOVI?

11

Por que a sua incorporadora precisa do Mapa SECOVI?



# O que é o Mapa Secovi?

O **Mapa SECOVI** é uma plataforma moderna de inteligência de mercado que oferece informações estratégicas essenciais para as empresas, proporcionando vantagens significativas. Seu uso possibilita o aumento de produtividade da sua equipe, que passa a contar com o acesso de todas as informações consolidadas em um único ambiente.

Assim, a plataforma **centraliza dados urbanos, mercadológicos e legais**, permitindo que profissionais do mercado imobiliário obtenham os principais parâmetros para decisões informadas em **até 5 minutos**.

Com o intuito de reduzir os riscos de investimentos, o **Mapa SECOVI** busca potencializar análises de viabilidade e encorajar tomadas de decisão sustentáveis para as cidades ao longo do tempo.



Saiba mais:

[Mapa SECOVI - Inteligência do mercado imobiliário](#)



## Os dados que o Mapa SECOVI oferece

A capacidade de acessar, compreender e agir com base em informações precisas pode significar a diferença entre capitalizar uma oportunidade de ouro ou perdê-la para a concorrência.

Portanto, é extremamente importante ter acesso a dados precisos, atualizados e centralizados em uma única ferramenta para garantir análises de viabilidade e geoprocessamento com agilidade e praticidade, sem perder oportunidades de negócio.

Ao concentrar os dados em único lugar fica mais fácil assegurar uma análise completa e adequada.

Ter de alternar entre várias fontes ou ferramentas não apenas consome tempo, mas também aumenta o risco de erros e omissões.



Com o Mapa SECOVI isso não acontece, você tem acesso a uma ferramenta com interface simplificada, clara e visual para fazer avaliações rápidas e intuitivas. Estes são os principais benefícios da ferramenta:



### Cálculo de Outorga Onerosa

A outorga onerosa é um instrumento urbanístico que permite que os proprietários de imóveis urbanos construam acima do coeficiente de aproveitamento básico previsto para a zona onde o imóvel está localizado.

Para tanto, é necessário o pagamento de uma taxa ao município que é chamada de outorga onerosa. No Mapa SECOVI você pode customizar o cálculo da outorga onerosa para que você possa avaliar com facilidade qual a melhor decisão para cada área de construção.



### Cálculo de Gabarito

Outro cálculo automatizado pela plataforma envolve o gabarito, ou seja, o limite de altura para construção. Nesse caso, foram calculadas as alturas de todas as edificações das 55 mil quadras fiscais, na plataforma. Para todas as quadras, disponibilizamos a altura **média da quadra, a altura do edifício mais alto e o % de edificação acima do gabarito. Portanto, facilitamos a quebra de gabarito para todas as quadras de São Paulo.**



### Informações do Plano Diretor

O Plano Diretor é um instrumento essencial de política urbana. Em cidades tão complexas e dinâmicas quanto São Paulo, a compreensão e a análise do documento é crucial para qualquer profissional do mercado imobiliário.

Em meio há tantas informações para verificar, ter uma solução como o Mapa SECOVI facilita o processo de análise. Como o Plano Diretor estabelece as diretrizes e estratégias para o desenvolvimento e expansão urbana, entender essas diretrizes é fundamental para planejar e antecipar mudanças.

Assim, o Mapa SECOVI apresenta dados como:

- Todas as atividades que o zoneamento permite;
- Coeficiente de aproveitamento básico e máximo por padrão;
- Cota parte;
- Gabarito de altura;
- Recuo mínimo;
- Incentivos.





### Largura de Vias e Calçadas

Com exclusividade o Mapa SECOVI apresenta a **largura das vias e das calçadas**, uma informação detalhada para complementar e enriquecer as suas análises imobiliárias.



### Informações Sobre Contaminação (CETESB)

A CETESB mantém um cadastro de áreas contaminadas, onde são listadas áreas com presença confirmada de substâncias em concentrações acima dos valores de intervenção, o que pode representar risco à saúde humana ou ao meio ambiente.

Ao invés de buscar os dados no órgão, uma tarefa que pode ser trabalhosa e demorada, o Mapa SECOVI concentra todas as informações que você precisa em um único lugar, te ajudando a identificar áreas contaminadas e o status de cada uma delas.



### Projetos Aprovados

Explore os projetos aprovados pela Prefeitura de São Paulo, tanto para empreendimentos comerciais quanto residenciais, todos localizados dentro de um raio de 2,5 km do imóvel selecionado. Além de visualizar as quantidades e tipos de projetos aprovados, você pode clicar nos Pins para obter mais informações sobre cada projeto. Isso inclui detalhes como o proprietário, data de aprovação, área aprovada e muito mais.



### Possíveis tombamentos (CONDEPHAAT, CONPRESP e IPHAN) na região

Você também não precisa entrar em contato com cada órgão ou visitar os sites oficiais para saber sobre tombamentos, tudo está facilmente acessível no Mapa SECOVI.

Um imóvel ou área tombada possui restrições quanto a alterações, reformas ou demolições. Por isso, é fundamental verificar a existência de tombamentos antes de realizar investimentos ou projetos em uma determinada área ou edificação.



### Detalhes do Lote

Outro dado relevante apresentado no Mapa SECOVI envolve detalhes do lote que incluem todo o entendimento dos principais dados do lote, como finalidade e ocupação. Também é possível consultar aspectos como a topografia, tipo de solo e informações sobre a hidrografia.





### Perfil Socioeconomico

Avaliar o perfil socioeconômico muitas vezes significa analisar dados básicos como gênero, faixa etária e renda mensal. O Mapa SECOVI vai além, cruzando dados de diferentes fontes para criar um perfil social exclusivo e preciso.

A análise pode ser feita ao nível de quadra, permitindo que as empresas do mercado imobiliário tenham informações cada vez mais detalhadas para potencializar as decisões. Quando você acessa uma camada de dados aprofundada e relevante, as chances de um empreendimento bem-sucedido aumentam. Em resumo, o Mapa SECOVI apresenta dois modelos de perfil:

- **Perfil Demográfico:** Modelagem DataLand, que atualizou para 2021 a pirâmide etária, o gênero, o número de habitantes e a densidade populacional por quadra.
- **Perfil Social:** Para melhor entendimento do perfil do morador e do tipo de empreendimento a ser lançado, desenvolvemos o nível social predominante por quadra em 8 classificações.



### Mobilidade do Lote

Com o Mapa SECOVI você tem acesso a informações completas sobre a mobilidade urbana, incluindo modais de transporte ferroviário, metroviário, rodoviário e até ciclovias. A compreensão das redes de mobilidade permite que incorporadoras e construtoras identifiquem o público-alvo de um determinado projeto.

Os dados apresentados podem ser visualizados com clareza nos mapas, facilitando o processo de análise. É possível visualizar, por exemplo, as linhas de metrô e estações que estão em planejamento quanto aquelas que estão em projeto.

Em resumo, as camadas de dados sobre mobilidade são:

- **Ferrovário:** linhas de trem, estações de trem
- **Metroviário:** área de influência do metrô, ramais ferroviários, linhas de metrô, estações de metrô, linha de metrô - projeto, estação de metrô - projeto
- **Rodoviário:** corredores de ônibus, faixa de ônibus, linhas de ônibus, terminais de ônibus, pontos de ônibus
- **Ciclovias:** ciclofaixas







### Entendimento do Entorno

No que diz respeito ao entorno do empreendimento há diversos aspectos importantes de analisar. A proximidade a centros culturais, teatros, cinemas, galerias de arte e zonas de lazer pode enriquecer a vida dos residentes e atrair um público específico.

Além disso, observar se a região está em crescimento, estagnação ou declínio pode fornecer insights sobre o potencial de valorização, ou desvalorização do imóvel a médio e longo prazo. No Mapa SECOVI você encontra camadas de dados sobre os seguintes pontos:

- **Abastecimento:** mercados municipais, feiras livres
- **Cultura:** museus, bibliotecas, espaços culturais, teatros, cinemas e shows
- **Esportes:** estádios, centros esportivos, clubes da comunidade, esporte clubes
- **Segurança:** Polícia militar, Polícia Civil, Guarda Civil Metropolitana, Bombeiro
- **Logradouros:** serviços, Poupatempo, Ecopontos - Centrais de triagem, Receita Federal, cemitério



### Restrições e pontos de atenção

A parte de restrições envolve questões ambientais e áreas contaminadas, informações coletadas da CETESB e apresentadas com facilidade no Mapa SECOVI. Além disso, também é possível identificar tombamentos. Algumas áreas e edifícios de São Paulo são tombados por seu valor histórico, artístico ou cultural, o que limita ou proíbe alterações e novas construções.

Já os pontos de atenção apresentam informações da deseja civil, cortiços e comunidades. São detalhadas informações a respeito de cada área para uma análise mais precisa. Por exemplo, o Mapa SECOVI apresenta dados do COMAER já que proximidade a aeroportos impõe limitações à altura das construções para não interferir nas rotas de aeronaves.

# Como fazer o geoprocessamento com o **Mapa SECOVI**

Tradicionalmente, a coleta de dados para geoprocessamento era uma tarefa árdua. Exigia pesquisar múltiplas fontes, muitas vezes com informações desatualizadas ou incompletas. Em muitos casos, também era preciso visitar fisicamente os órgãos municipais ou entidades para coletar mapas, dados e outros documentos relevantes.

Devido à coleta de dados fragmentada e à análise manual, o processo era demorado, muitas vezes levando semanas para concluir. Com isso, o risco de erros, omissões ou interpretações equivocadas era significativamente alto.

Como vimos, o **Mapa SECOVI** reúne em uma única plataforma dados urbanos, mercadológicos e legais, oferecendo informações atualizadas e precisas ao alcance de um clique. Ao automatizar e digitalizar o processo, o **Mapa SECOVI** da DataLand reduz drasticamente o potencial de erros humanos, garantindo análises mais consistentes e confiáveis.



# Por que a sua incorporadora precisa do Mapa SECOVI

A inteligência de dados é uma estratégia fundamental para incorporadoras que querem se destacar no mercado e possibilitar empreendimentos bem-sucedidos. Com informações seguras e precisas do Mapa SECOVI é possível tomar decisões mais assertivas e potencializar o seu negócio.

**Veja a seguir alguns motivos para investir na solução:**





## Decisões estratégicas aprimoradas

Justamente por oferecer insights derivados de análises de dados específicas para o setor imobiliário, o Mapa SECOVI proporciona aos gestores identificarem oportunidades e prever possíveis desafios.

Esta visão aprimorada facilita a adaptação e a recalibração de estratégias, minimizando riscos, antecipando obstáculos e guiando decisões mais informadas, tanto imediatamente quanto a longo prazo.

## Eficiência em todas as etapas

Desde a seleção criteriosa de terrenos até a definição de preços de lançamento, a inteligência de dados proporcionada pela DataLand permeia cada fase do negócio imobiliário. Mais do que isso, ela acompanha e otimiza a jornada de compra do cliente, garantindo uma experiência mais harmonizada.



## Impulsionando vendas com precisão

Uma compreensão precisa e atualizada dos dados não só informa, mas potencializa as estratégias de venda. Por exemplo, insights detalhados sobre uma localidade podem influenciar a fixação de preços de propriedades, alinhando-as mais adequadamente com indicadores locais de consumo, poder aquisitivo e nuances demográficas.



## Otimização de recursos

A inteligência de dados proporciona uma perspectiva detalhada dos fluxos de trabalho, permitindo que gestores identifiquem processos redundantes ou ineficientes. Ao simplificar ou eliminar tais processos, as empresas não apenas economizam tempo, mas também recursos financeiros.

Ademais, ter à disposição análises já consolidadas e prontas para a aplicação elimina horas que seriam gastas em pesquisa e validação. O Mapa SECOVI te entrega as informações em poucos minutos, basta inserir o endereço do lote que deseja avaliar.



## Destaque no mercado competitivo

No atual cenário, o acesso à informação não é apenas um luxo, mas uma premissa para o sucesso. Empresas que negligenciam a integração da inteligência de dados em sua operação arriscam ficar obsoletas.

Por outro lado, aquelas que abraçam e investem em soluções específicas para análise de dados, posicionam-se à frente, garantindo uma vantagem competitiva no mercado!



## Conheça as vantagens do Mapa Secovi pra você:



Emissão de Nota Fiscal  
e Boleto no 10º dia útil



Vencimento do Boleto  
no 30º dia útil



Cancelamento sem multa  
mediante ao aviso prévio de  
30 dias \*

### PLANO 1 MÊS

R\$ **363,00**  
mês

Acesso durante 1 mês

\* multa não aplicável

### PLANO 6 MESES

R\$ **329,00**  
mês

Acesso durante 6 meses

\* incluso o custo de suporte a dúvidas,  
de forma on-line, em horário comercial

### PLANO 12 MESES

R\$ **299,00**  
mês

Acesso durante 12 meses

\* incluso o custo de suporte a dúvidas,  
de forma on-line, em horário comercial

**Adquirir agora!**

**Quer fazer parte das  
incorporadoras que se destacam?**

**Potencialize suas análises com  
Mapa SECOVI by DataLand agora mesmo!**



**DATA LAND**

**MAPA SECOVIS**  
— Inteligência do Mercado Imobiliário —