

4º TRIMESTRE  
2018

# MERCADO DE LOTEAMENTOS

## REGIÃO ADM. DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



# CIDADES ANALISADAS DA REGIÃO ADM. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Caçapava  
São José dos Campos  
Taubaté



---

# ANÁLISE GERAL CONSOLIDADA DA OFERTA EM DEZEMBRO DE 2018

# LOTEAMENTOS ABERTO E FECHADO POR MUNICÍPIOS

## Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

Municípios	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.	Preço Médio	m <sup>2</sup>	Preço/m <sup>2</sup>
Caçapava	7	28,0%	3.497	33,7%	682	41,9%	19,5%	119.582	273	437
São José dos Campos	7	28,0%	2.281	22,0%	311	19,1%	13,6%	238.809	300	795
Taubaté	11	44,0%	4.584	44,2%	636	39,0%	13,9%	118.949	228	521
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>10.362</b>	<b>100%</b>	<b>1.629</b>	<b>100%</b>	<b>15,7%</b>	<b>145.548</b>	<b>259</b>	<b>561</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# LOTEAMENTOS ABERTO E FECHADO POR MUNICÍPIOS

## Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

Municípios	Nº de Loteamentos		Total Lançado		Estoque		Preço Médio		m <sup>2</sup>		Preço/m <sup>2</sup>	
	Lot. Aberto	Lot. Fechado	Lot. Aberto	Lot. Fechado	Lot. Aberto	Lot. Fechado	Lot. Aberto	Lot. Fechado	Lot. Aberto	Lot. Fechado	Lot. Aberto	Lot. Fechado
Caçapava	3	4	2.167	1.330	184	498	83.975	177.596	193	405	435	439
São José dos Campos	3	4	1.256	1.025	223	88	113.074	392.879	157	475	719	826
Taubaté	5	6	3.166	1.418	464	172	96.767	168.477	195	302	496	558
<b>Total / Média</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>6.589</b>	<b>3.773</b>	<b>871</b>	<b>758</b>	<b>95.668</b>	<b>232.654</b>	<b>187</b>	<b>385</b>	<b>511</b>	<b>604</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO



Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR ANO DE LANÇAMENTO							
LOTEAMENTO ABERTO E FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
2012	2	8,0%	405	3,9%	10	0,6%	2,5%
2013	5	20,0%	1.208	11,7%	103	6,3%	8,5%
2014	7	28,0%	2.393	23,1%	540	33,1%	22,6%
2015	2	8,0%	1.156	11,2%	270	16,6%	23,4%
2016	2	8,0%	682	6,6%	96	5,9%	14,1%
2017	4	16,0%	2.093	20,2%	399	24,5%	19,1%
2018	3	12,0%	2.425	23,4%	211	13,0%	8,7%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>10.362</b>	<b>100%</b>	<b>1.629</b>	<b>100%</b>	<b>15,7%</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR TIPO

N° DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR TIPO DE LOTEAMENTO							
Loteamento	N° de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Loteamento Aberto	11	44,0%	6.589	63,6%	871	53,5%	13,2%
Loteamento Fechado	14	56,0%	3.773	36,4%	758	46,5%	20,1%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>10.362</b>	<b>100%</b>	<b>1.629</b>	<b>100%</b>	<b>15,7%</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

\* **LOTEAMENTOS LANÇADOS A PARTIR DE JAN/2012**

# PREÇO MÉDIO POR TIPO

PREÇO MÉDIO POR TIPO			
Tipo de Imóvel	Preço Médio	m <sup>2</sup>	Preço/m <sup>2</sup>
Loteamento Aberto	95.668	187	511
Loteamento Fechado	232.654	385	604
<b>Média Geral</b>	<b>145.548</b>	<b>259</b>	<b>561</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

*\*LOTEAMENTOS LANÇADOS A PARTIR DE JAN/2012*

# FORMA DE PAGAMENTO POR MUNICÍPIO - MÉDIA

FORMA DE PAGAMENTO POR REGIÃO ADMINISTRATIVA				
Municípios	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
Caçapava	14%	158	R\$ 1.130	7%
São José dos Campos	17%	136	R\$ 680	8%
Taubaté	9%	140	R\$ 903	7%
<b>Região Adm. de S.J.C</b>	<b>13%</b>	<b>144</b>	<b>R\$ 974</b>	<b>7%</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# FORMA DE PAGAMENTO GERAL - MÉDIA

MÉDIA, MODA E QUARTIL NA FORMA DE PAGAMENTO				
Indicador	Entrada	Nº de Parcelas	Valor das Parcelas	Desconto à vista
1º Quartil	10%	120	R\$ 695	5%
Média	13%	144	R\$ 974	7%
3º Quartil	15%	180	R\$ 1.145	10%

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# TAXA ASSOCIATIVA

---

TAXA ASSOCIATIVA			
Loteamento	1º Quartil	Média	3º Quartil
Loteamento Fechado	R\$ 210	R\$ 338	R\$ 362

**FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN**

# TAXA ASSOCIATIVA POR MUNICÍPIO

TAXA ASSOCIATIVA			
Municípios	Média	M <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
Caçapava	213	417	R\$ 0,5
São José dos Campos	552	475	R\$ 1,2
Taubaté	219	343	R\$ 0,6
<b>Região Adm. de S.J.C</b>	<b>338</b>	<b>413</b>	<b>R\$ 0,8</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# TEMPO DE VENDAS - LOTEAMENTO ABERTO E FECHADO

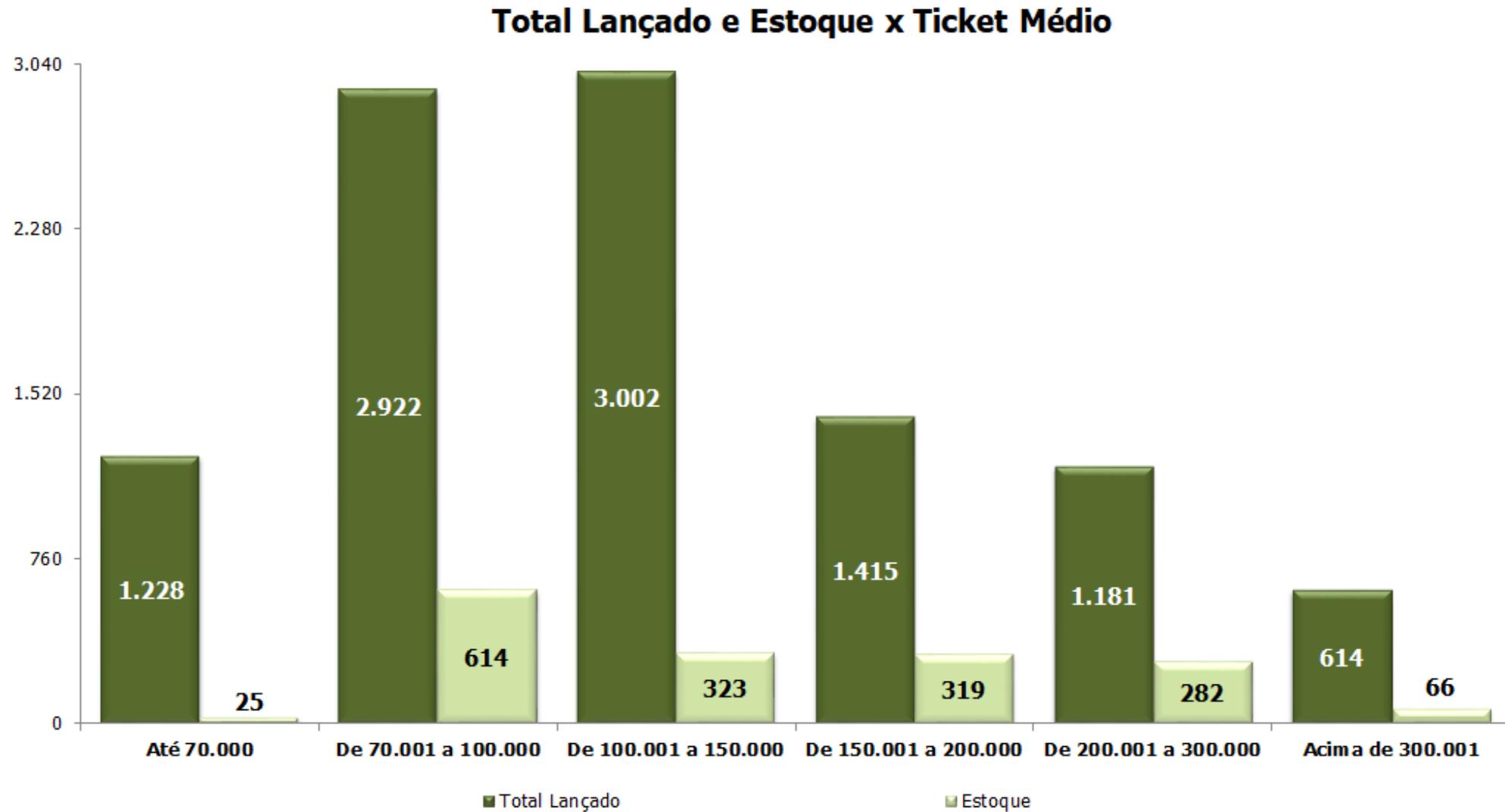
→

Nº DE LOTEAMENTOS, TOTAL LANÇADO E ESTOQUE POR TEMPO DE VENDAS							
LOTEAMENTO ABERTO E FECHADO							
Tempo de Vendas	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 6 Meses	1	4,0%	297	2,9%	178	10,9%	59,9%
De 6 a 24 Meses	6	24,0%	4.221	40,7%	432	26,5%	10,2%
De 24 a 48 Meses	4	16,0%	1.838	17,7%	366	22,5%	19,9%
Acima de 48 Meses	14	56,0%	4.006	38,7%	653	40,1%	16,3%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>10.362</b>	<b>100%</b>	<b>1.629</b>	<b>100%</b>	<b>15,7%</b>

FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

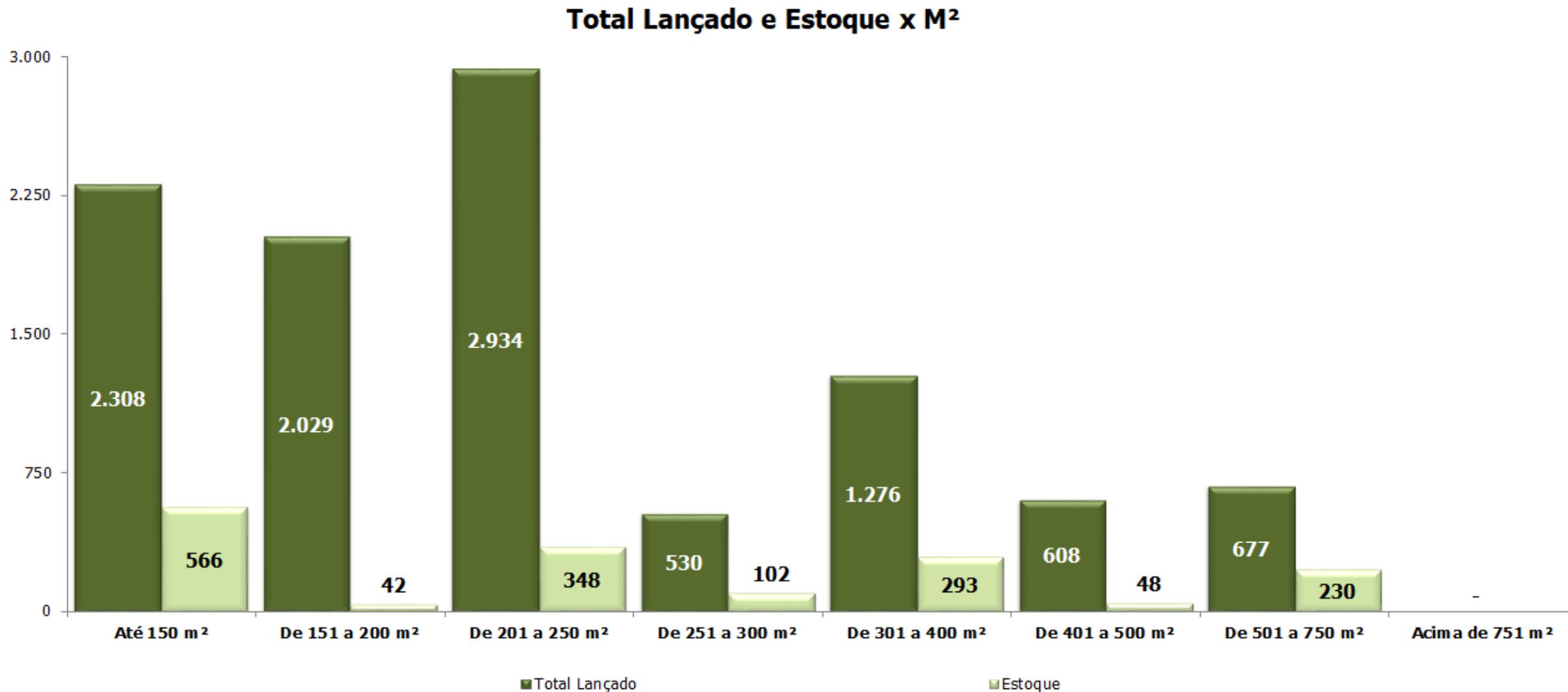
*\*LOTEAMENTOS LANÇADOS A PARTIR DE JAN/2012*

# LOTEAMENTOS ABERTO E FECHADO POR TICKET MÉDIO



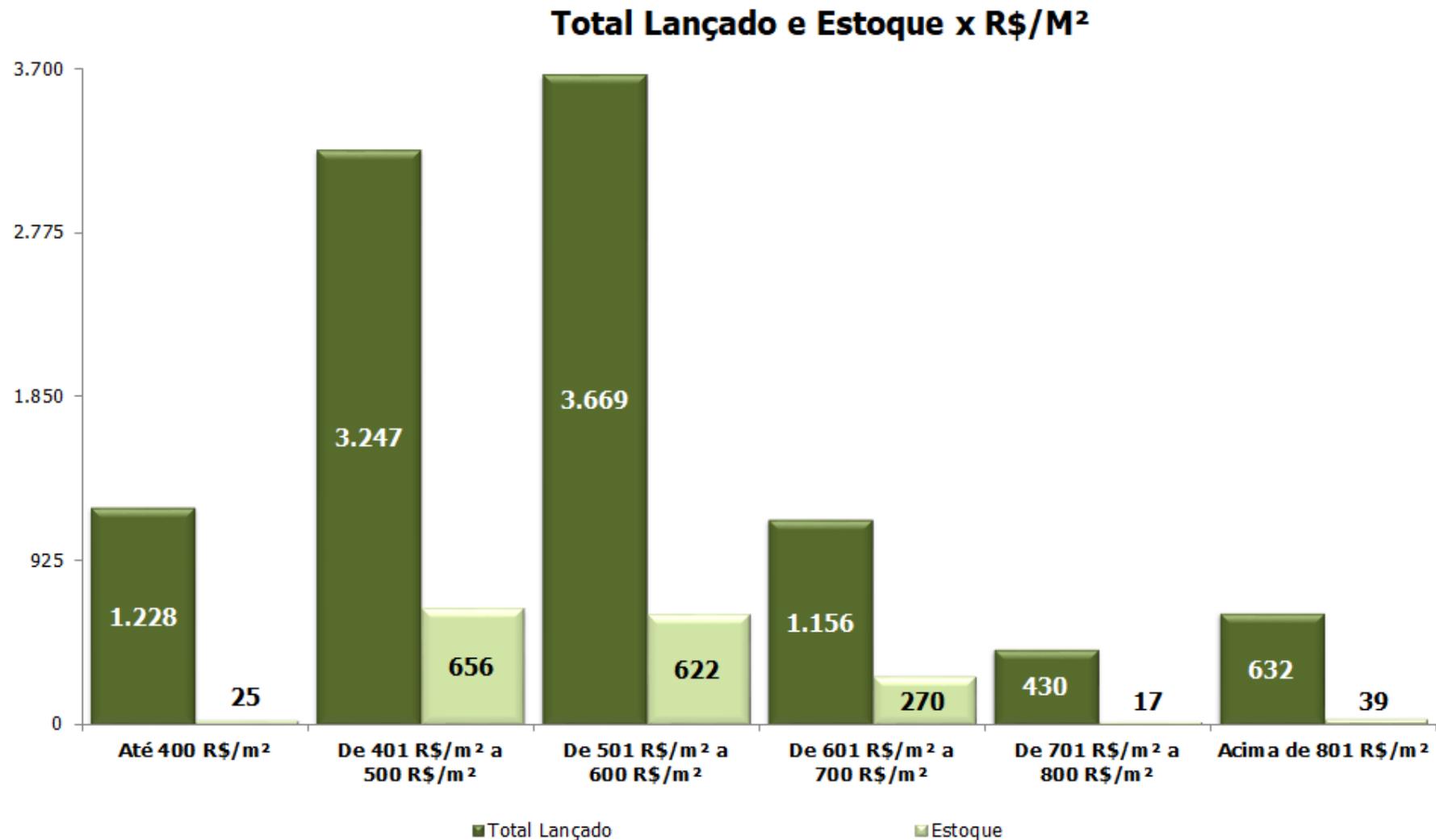
FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# LOTEAMENTOS ABERTO E FECHADO POR METRAGEM



FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# LOTEAMENTOS ABERTO E FECHADO POR PREÇO/M<sup>2</sup>



FONTE: SECOVI SP, AELO e BRAIN | ELABORAÇÃO BRAIN

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

**Universo Pesquisado:** CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários horizontais (loteamento aberto e fechado) com unidades ainda em oferta pela urbanizadora responsável (ciclo primário de venda), no mês de Dezembro de 2018, lançados a partir de Janeiro de 2012, nas 3 cidades analisadas da região administrativa de São José dos Campos no estado de São Paulo.

**Fontes de Dados:** Urbanizadoras e Imobiliárias.

**Forma de Coleta:** Para todas as urbanizadoras associadas do Secovi-SP ou parceiras da Brain é enviado um questionário - solicitando informações por loteamento com vendas ativas pela urbanizadora como endereço, unidades lançadas, estoque, preço, área moda, ticket médio. Quando não for possível o contato de forma direta, utiliza-se a técnica de cliente oculto. Este levantamento das informações por meio de contato telefônico é realizado por mais de um pesquisador treinado pela Brain para confirmação dos dados apurados.

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

**Instrumento de coleta:** Abaixo formulário elaborado, utilizado como instrumento de coleta.

Nome do Loteamento	Endereço	Cidade	Tipo (Loteamento aberto, fechado)	Total de Lotes	Área média do lote (moda)	Nº Protocolo ou Certificado de Aprovação do Grapohab:	Data do Alvará de Execução (infraestrutura)	Data do primeiro Lançamento
Exemplo Loteamento 1ª fase	Estrada/Rua/Av. Exemplo	Adamantina	Aberto	500	250	99.999	99/99/999	01/01/2013
Exemplo Loteamento 2ª fase	Estrada/Rua/Av. Exemplo	Adamantina	Aberto	500	250	99.999	99/99/999	01/01/2015

Data de Referência = 4º Trimestre de 2017 (Out/Nov/Dez)									
Preço médio do m <sup>2</sup> no trimestre	Lotes disponíveis para venda no início do trimestre	Total de Lotes Vendidos no trimestre	Total de Distratos no trimestre	Lotes em Estoque no fim do trimestre	Forma de Pagamento no Trimestre				Data do TVO (termo de vistoria de obra) - previsto ou realizado
					% de entrada	Número de parcelas	Tipo de tabela (ex. price/ IGP+juros / Outros)	Taxa de juros efetivos ao ano	
R\$ 5.000,00	50	6	1	45	20%	100	TP	12,00%	99/99/9999
R\$ 5.500,00	100	6	1	95	20%	100	TP	12,00%	99/99/9999

\* Dados são dados fictícios, apenas como exemplo.

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

**Cobertura:** Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos loteamentos comercializados apenas pelo urbanizador (Particular) ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, busca-se atingir cerca de 95% dos loteamentos, que possivelmente respondam por mais de 98% das unidades comercializadas.

**Abordagem:** a) **Presencial**, com visita in loco por sócio e funcionários da BRAIN, que percorrem as cidades em busca de empreendimentos em obras; b) **Eletrônica e telefônica**, realizada em parceria com a Aelo/Secovi no caso de associados e diretamente pela BRAIN no caso de não associados.

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

**Checagem de dados:** 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN. Em caso de divergência, outro funcionário faz a coleta para nova checagem.

**Base de dados:** Composta por loteamentos abertos e fechados, as unidades em permuta são consideradas na análise, independente de já estarem à venda ou no aguardo de esgotarem as unidades do urbanizador.

**Preço ou Ticket Médio:** Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do loteamento.

**Preço por Metro Quadrado (privativo):** Determinado pela média do preço por loteamento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

**Trato dos Loteamentos Faseados:** Os loteamentos faseados, se estiverem num mesmo registro de loteamento, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as fases tenham sido abertas para vendas. No caso de serem registro diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

**Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento:** Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do registro de loteamento. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os loteamentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

**Total Lançado:** Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

**Unidades Lançadas:** Total de unidades (ou de VGV) lançados em determinado período, podendo ser medido nas análises trimestral ou anual.

**Estoque:** Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, o estoque de um loteamento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos urbanizadores no período de referência.**

# DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

---

**Disponibilidade Sobre o total lançado:** Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Final e a Oferta Lançada, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão:  $\text{estoque} / \text{total lançado} \times 100$ . Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

**Preço:** Sempre por metro privativo da unidade avaliada.

**Tipo de Imóvel:** divisão loteamento aberto e fechado.

# EQUIPE TÉCNICA

---

## Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Tiziana Weber

## Departamento de Economia do Secovi SP

Economista Chefe: Celso Luiz Petrucci

Edson Kitamura

Laryssa Kakuiti

## Produção

Letícia Lopes Ribeiro



**MATRIZ**

(41) 3243.2880

**FILIAL**

(51) 3290.9017



**MATRIZ**

Rua Coronel Airton Plaisant, 307  
Curitiba – PR

**FILIAL**

Rua Mariante, 180, 7º andar | 51  
3290.9017 | Porto Alegre-RS



@LetsBrain



[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)