



**SECOVI SP**  
**O SINDICATO DA HABITAÇÃO**  
**Desde 1946**

**SECOVI**  
**REGIONAL VALE DO PARAÍBA**

**Frederico Marcondes Cesar**  
**Diretor regional**



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## **SECOVI REGIONAL VALE DO PARAÍBA**

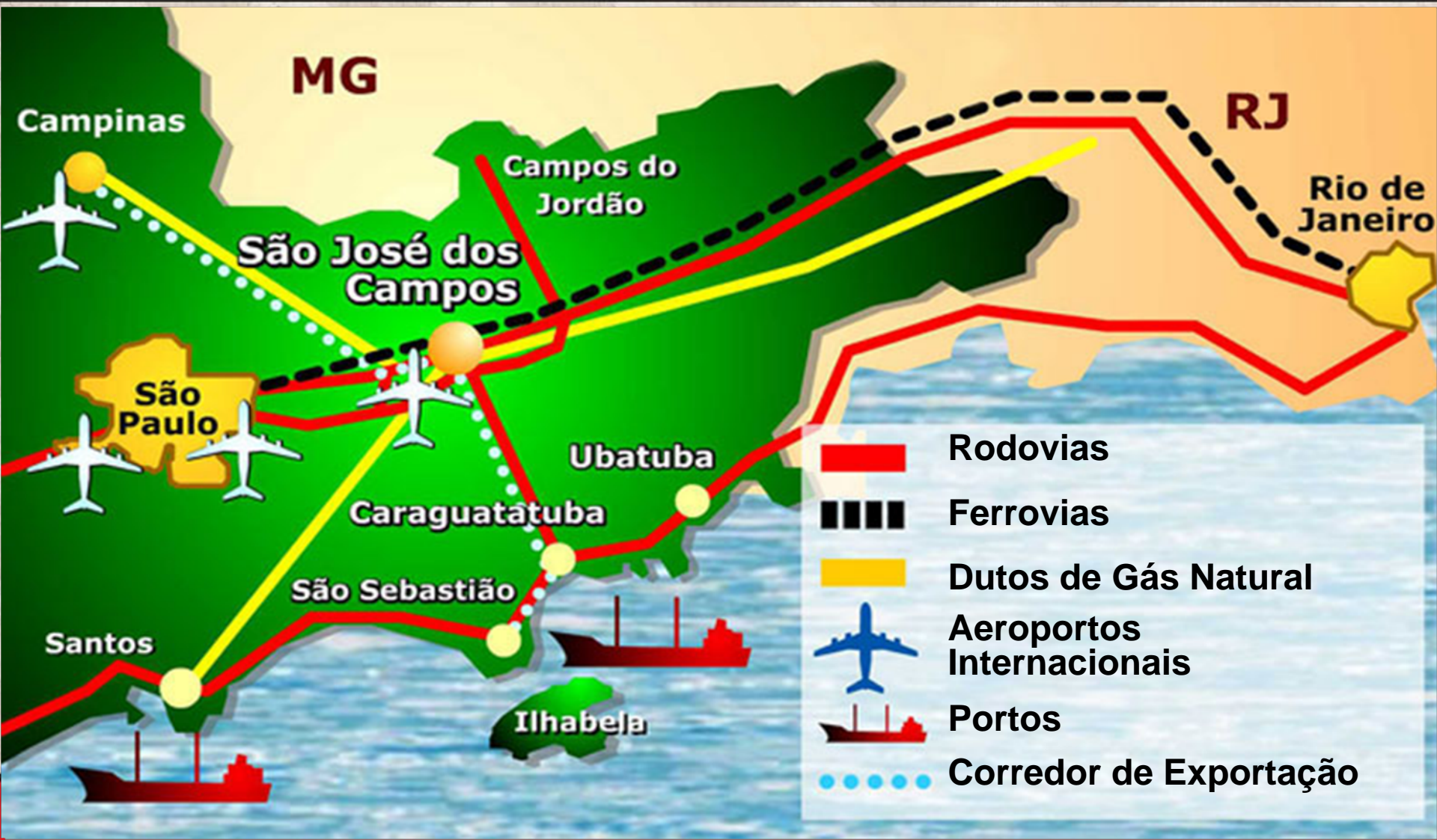






**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

# SECOVI REGIONAL VALE DO PARAÍBA



## Dados Econômicos da Região

• **População 2011** – 2.292.055

*Fonte: Fundação SEADE*

• **PIB Regional** 55,59 bilhões

*Fonte: IBGE – 2009*

**São José dos Campos** - O município está entre as regiões consideradas de alto desenvolvimento humano (IDH maior que 0,8), ocupando a 32ª posição no Brasil e 11ª posição no estado no ranking do IDH/2000.

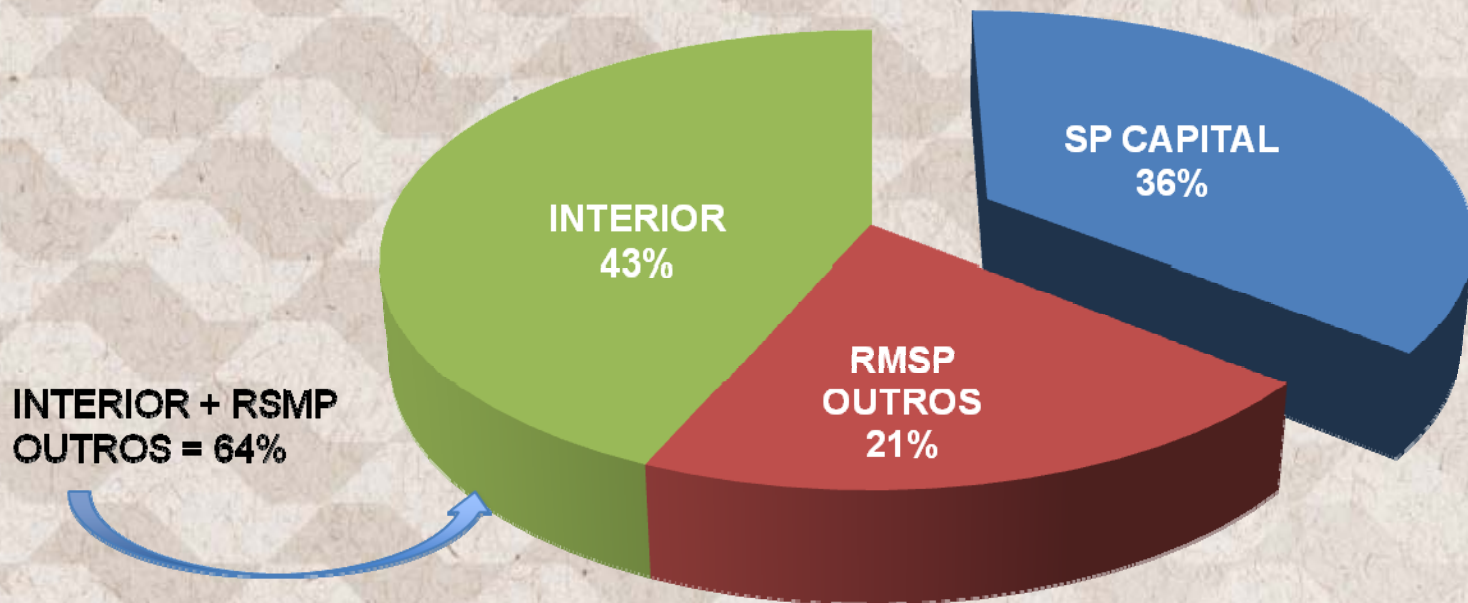
*Fonte: <http://www.rc.unesp.br/igce/ceurb/basededados/pdf/sao%20jose%20dos%20campos.PDF>*

**Taubaté** - 53ª posição no ranking dos municípios mais ricos do país em 2007.

*Fonte: Wikipédia, a enciclopédia livre.*

Localidades	PIB (R\$ correntes) – Principais Cidades							
	2006	Part. % Estado	2007	Part. % Estado	2008	Part. % Estado	2009	Part. % Estado
<b>Estado de São Paulo</b>	<b>802,65 bilhões</b>	<b>100,00%</b>	<b>902,78 bilhões</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,003 trilhão</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,084 trilhão</b>	<b>100,00%</b>
<b>Região Metropolitana de São Paulo</b>	450,70 bilhões	56,15%	512,58 bilhões	56,78%	572,25 bilhões	57,05%	613,06 bilhões	56,56%
<b>São Paulo</b>	282,89 bilhões	35,24%	323,15 bilhões	35,79%	357,12 bilhões	35,61%	389 bilhões	35,89%
<b>Região Vale do Paraíba</b>	<b>41,12 bilhões</b>	<b>5,12%</b>	<b>45,20 bilhões</b>	<b>5,01%</b>	<b>51,25 bilhões</b>	<b>5,11%</b>	<b>55,59 bilhões</b>	5,13%
<b>Guaratinguetá</b>	1,77 bilhão	0,22%	1,78 bilhão	0,20%	1,82 bilhão	0,18%	2,33 bilhão	0,21%
<b>Jacareí</b>	3,86 bilhões	0,48%	3,99 bilhões	0,44%	4,31 bilhões	0,43%	4,82 bilhões	0,44%
<b>Pindamonhangaba</b>	2,99 bilhões	0,37%	2,93 bilhões	0,32%	4,05 bilhões	0,40%	4,17 bilhões	0,38%
<b>São José dos Campos</b>	15,52 bilhões	1,93%	17,64 bilhões	1,95%	20,72 bilhões	2,07%	22,00 bilhões	2,03%
<b>Taubaté</b>	5,39 bilhões	0,67%	6,69 bilhões	0,74%	6,89 bilhões	0,69%	8,32 bilhões	0,77%

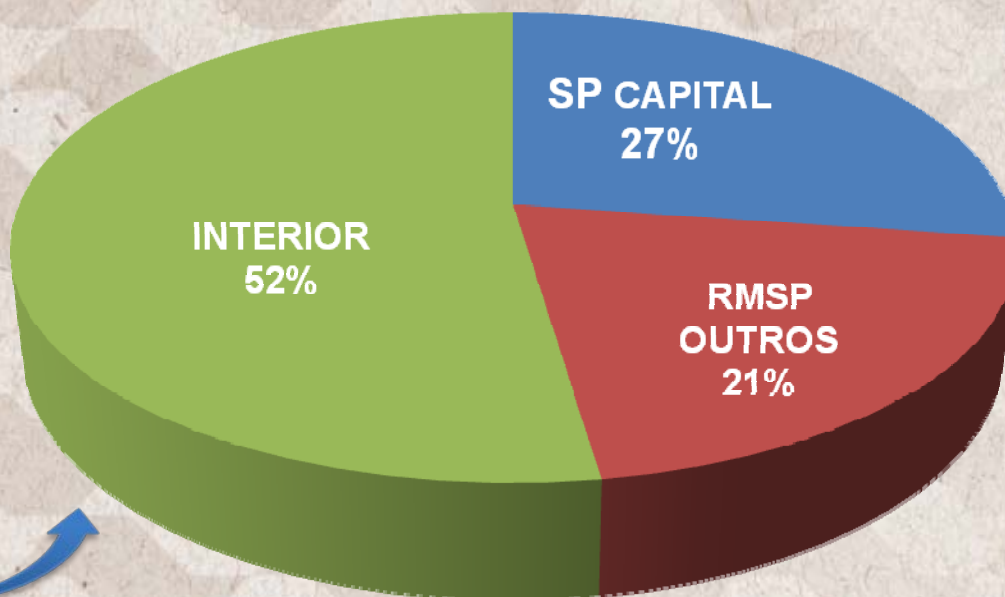
**PARTICIPAÇÃO % DO INTERIOR NO PIB DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 2009**



**RMSP OUTROS = 38 municípios que compõe a Região Metropolitana de São Paulo com exceção da Capital**

**INTERIOR = 606 municípios**

## % DA POPULAÇÃO DO INTERIOR NO ESTADO DE SÃO PAULO EM 2011



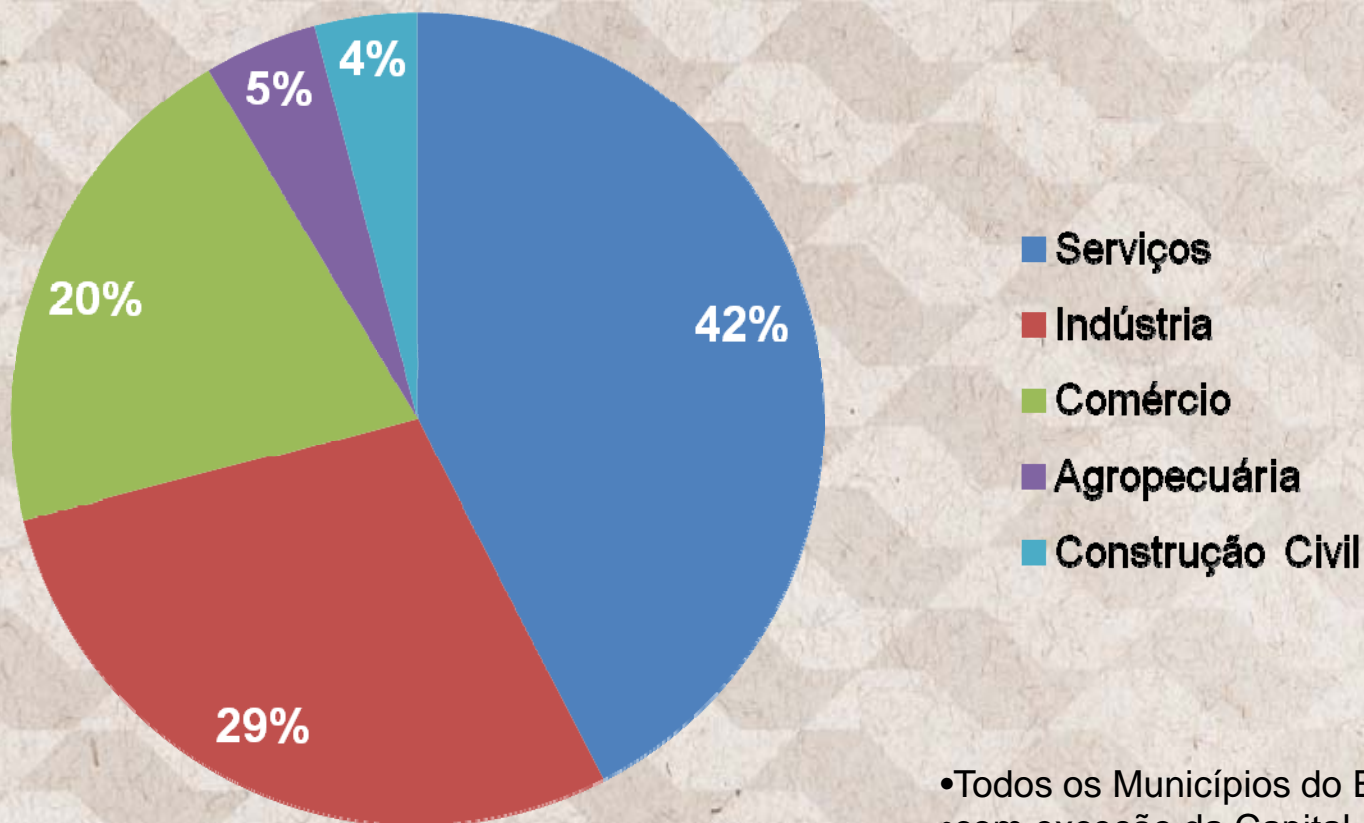
INTERIOR + RMSP  
OUTROS = 73%

RMSP OUTROS = 38 municípios que compõe a Região Metropolitana de São Paulo com exceção da Capital

INTERIOR = 606 municípios



**MAIS DE 8 MILHÕES DE EMPREGOS FORMAIS NO INTERIOR\***



- Todos os Municípios do Estado de São Paulo
- com exceção da Capital

	<b>Estimativa da População 2011 (IBGE)</b>	<b>PIB per capita (SEADE 2009)</b>	<b>Frota (IBGE 2010)</b>	<b>Principal Atividade</b>
<b>São José dos Campos</b>	636.876	R\$35.751,06 reais	319.026	Indústria (com destaque para a aeronáutica), Refinaria de Petróleo, comércio e pecuária leiteira
<b>Taubaté</b>	281.336	30.445,86 reais	155.585	Indústria, Comércio, Serviços, Agricultura Pecuária
<b>Jacareí</b>	212.744	22.705,97 reais	94.692	Conhecida como a capital da cerveja - Indústrias (papel, produtos químicos, tecidos, borracha, etc...

**Principais Indústrias Instaladas na Região**

<p><b><i>Aeroespacial</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EMBRAER</li> <li>• Sobraer</li> <li>• Aernnova</li> <li>• SK10</li> </ul>	<p><b><i>Químico Farmacêutico Alimentos</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Johnson &amp; Johnson</li> <li>• Monsanto</li> <li>• Basf</li> <li>• Pilkington</li> <li>• Ambev</li> <li>• Heineken</li> <li>• Nestlé</li> </ul>
<p><b><i>Automotivo</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• General Motors</li> <li>• EATON</li> <li>• TI Automotive</li> <li>• Parker Hannifin</li> <li>• Ford</li> <li>• Volkswagen</li> </ul>	<p><b><i>Telecomunicações</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ericsson</li> <li>• Huber Suhner</li> </ul>
<p><b><i>Eletroeletrônico</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panasonic</li> <li>• Hitachi</li> <li>• Somacis</li> <li>• LG</li> </ul>	<p><b><i>Petróleo</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Petrobras</li> <li>• Radicifibras</li> <li>• COMGAS</li> </ul>

<b>EMPRESA</b>	<b>PRODUTO</b>	<b>INVESTIMENTO R4\$</b>	<b>ÁREA M<sup>2</sup></b>	<b>CIDADE</b>
<b>AMOB (portuguesa)</b>	Máquinas e equipamentos		360 mil	Jacareí
<b>CHERY (chinesa)</b>	Automóveis	1,1 bilhão		Jacareí
<b>GERDAU (brasileira)</b>	Aço	645 milhões	1,2 milhão	Pindamonhangaba
<b>SANY (chinesa)</b>	Máquinas e equipamentos	340 milhões	560 mil	Jacareí

## O Porto

Localizado no Município de São Sebastião

- Costa Norte do estado de São Paulo
- 200 Km da cidade de São Paulo
- Entre São Sebastião e Ilha Bela
- considerada 3ª melhor região portuária do mundo.

### Importa:

- barrilha,
- sulfato de sódio,
- malte,
- cevada,
- trigo,
- produtos siderúrgicos,
- máquinas e equipamentos,
- bobinas de fio de aço
- cargas gerais.

### Exporta:

- veículos,
- peças,
- máquinas e equipamentos, virtualhas,
- produtos siderúrgicos,
- cargas gerais.

## TAV – Trem de Alta Velocidade

De Campinas, no interior de São Paulo, até a capital fluminense, o primeiro trem de alta velocidade (TAV) do País vai cortar

- 38 municípios numa grande trilha de
- 511 quilômetros (km) de extensão com a velocidade de até
- 350 km por hora,

Representação esquemática do traçado referencial e estações



O trecho paulista do trem-bala termina na charmosa cidade de Queluz e tem parada garantida na cidade de Aparecida.

## Vale do Paraíba é nova rota de galpões

- Estado 2,8 milhões m<sup>2</sup> de galpões
- Interior 1,6 milhões m<sup>2</sup>
- **Vale do Paraíba - 12% do estado e 21% do interior**
- 75% de seu estoque é composto por imóveis antigos adaptados para uso
- Preço em m<sup>2</sup> é 25% abaixo da média e oscila entre R\$12 os antigos a R\$14,50 os novos
- Média de aluguel na grande São Paulo oscila de R\$18 a R\$22
- No interior de R\$17 a R\$19.

## Ensino superior

### Público

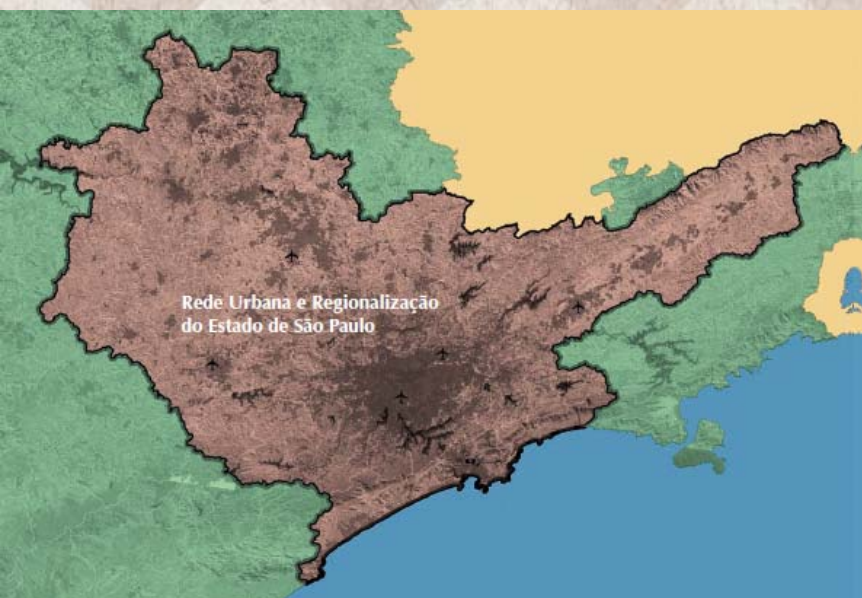
- ITA - São José dos Campos
- FATEC - Guaratinguetá, Pindamonhangaba, São José dos Campos e Taubaté
- UNESP - Guaratinguetá e São José dos Campos
- UNIFESP - São José dos Campos
- USP - Lorena

### Particular

- ETEP - São José dos Campos
- UNIP - São José dos Campos
- UNISAL - Lorena
- UNITAL - Taubaté
- UNIVAP - São José dos Campos, Jacareí



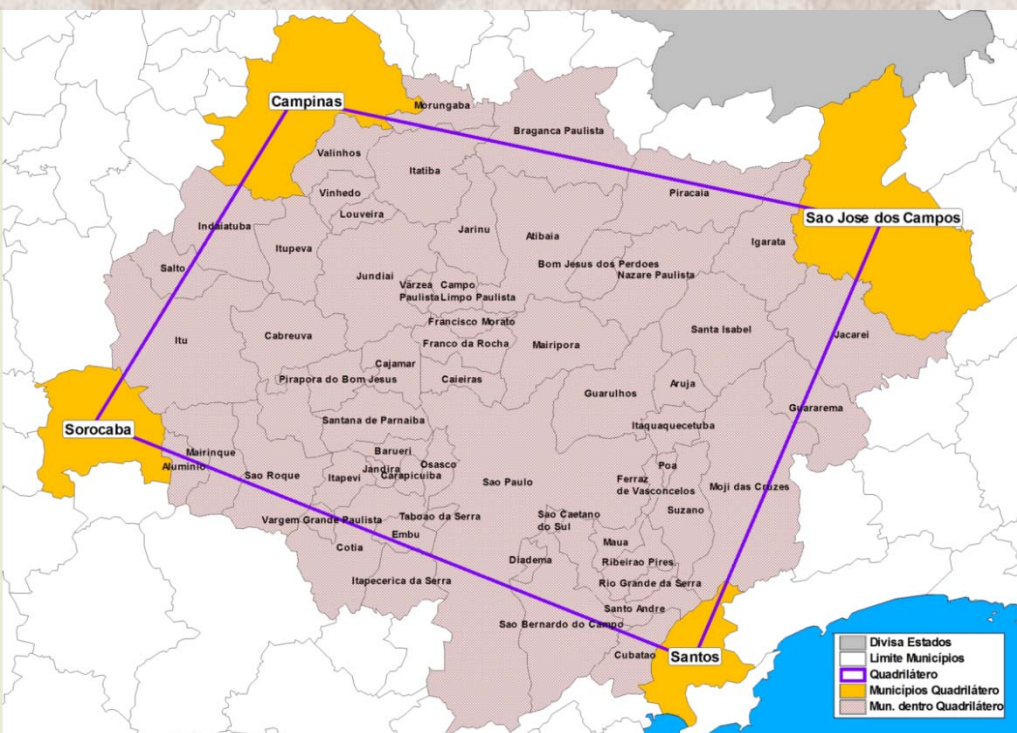
## EXPANSÃO - MACROMETRÓPOLE PAULISTA



- Planejamento e política regional integrada;
- Interligados por relações econômicas e sociais;
- Área de 44.309 km<sup>2</sup>;
- 16,49 % da superfície do Estado de São Paulo e 0,5% da do país;
- Abriga 153 municípios.

**Regiões Metropolitanas de São Paulo, Baixada Santista, Campinas, Vale do Paraíba**  
**Aglomerções Urbanas de Jundiaí, Piracicaba e Sorocaba**  
**Também outros centros urbano**

## EXPANSÃO – QUADRILÁTERO PRIVILEGIADO



- Área de 12.847 km<sup>2</sup>;
- 5,18% da superfície do Estado de São Paulo e 0,15% da do país;
- Abriga 60 municípios;
- Interligados por relações econômicas e sociais.

Quadrilátero formado por Campinas, Sorocaba, Santos e S. José dos Campos

## **SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – PERFIL MUNICIPAL**

### **Território e População:**

Área = 1.099,777 km<sup>2</sup>

População Residente (2010) = 629.921

Densidade Demográfica (2010) = 572,77 habitantes/km<sup>2</sup>

Grau de urbanização (2010) = 97,97%

### **Habitação**

Domicílios particulares ocupados (2010) = 189.587

Média de moradores em domicílios particulares ocupados (2010) = 3,31

### **Economia**

PIB (2009) = R\$ 22,02 bilhões

PIB per Capita (2009) = R\$ 35.751

### **Quantidade de empresas formais: 25.017**

- Indústria	1.374
- Serviços	12.472
- Comércio	9.670
- Construção Civil	1.126
- Outros	375

Fonte: RAIS/ MTE - 2011

### **Nº Empregos Formais: 194.834**

- Indústria	48.510
- Serviços	93.709
- Comércio	36.764
- Construção Civil	13.258
- Outros	2.593

Fonte: RAIS / MTE – 2011

## Locação

### PROCURA POR PREÇO

- Casas Faixa de R\$ 700,00 à R\$ 800,00 (renda mensal de R\$ 2.100,00 à R\$ 2.400,00).
- Apartamentos - Faixa de R\$ 800,00 à R\$ 1.000,00 (renda mensal de R\$ 2.400,00 à R\$3.000,00).

### IMÓVEL MAIS PROCURADO

- Casas-----35,00%
- Apartamentos -----65,00%
- Imóveis com 2 dormitórios-----40,00%
- Imóveis com 3 dormitórios-----25,00%
- Imóveis com 1 dormitório-----20,00%
- Imóveis com 4 dormitórios-----15,00%

Conforme a 19ª pesquisa da ASSEIVAP nos últimos 3 anos o preço do aluguel subiu 31%, entretanto em 2001 o valor do aluguel representava de 1,5% a 2% do valor d imóvel.

Hoje, 10 anos depois, este índice caiu paraa faixa entre 0,5 a 0,8 % do valor do imóvel

## RESUMO GERAL DE EMPREENDIMENTOS POR REGIÕES

Período: Março a Junho / 2012

LANÇAMENTOS POR REGIÃO									EMPREENDIMENTO POR REGIÃO	
REGIÕES	1 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	4 Dorm.	Casas	S.Com.	TOTAL	%	REGIÕES	TOTAL
Região Sudeste	40	322	124				486	3,05%	Região Sudeste	7
Região Sul	34	2443	1659	188			4324	27,18%	Região Sul	56
Centro	228	746	500	1004		830	3308	20,79%	Centro	32
Região Leste	26	2220	338		350		2934	18,44%	Região Leste	14
Região Oeste	32	1100	1518	1283		697	4630	29,10%	Região Oeste	32
Região Norte		108	120				228	1,43%	Região Norte	3
<b>TOTAL</b>	<b>360</b>	<b>6939</b>	<b>4259</b>	<b>2475</b>	<b>350</b>	<b>1527</b>	<b>15910</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>144</b>

As regiões abrangem os seguintes bairros pesquisados:

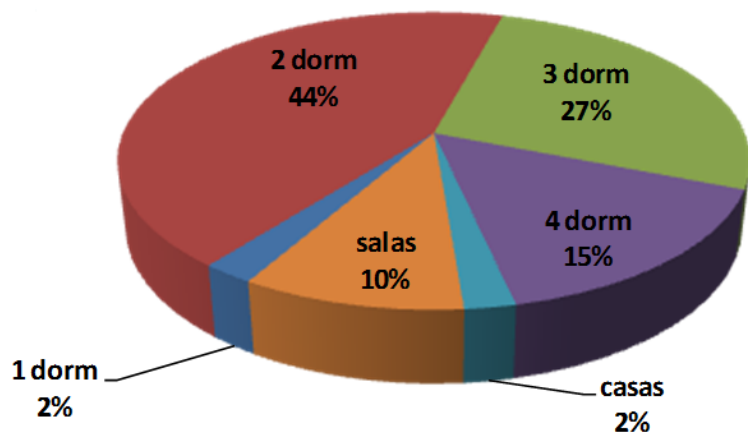
- Região Sul - Jd América, Jd Satélite, Pq. Industrial, Jd Sul, Pq dos Ypês, B.Eucaliptos, Jd Estoril, Terras do Sul, Jd oriente, Jd San Marino, Flor S.josé, Jd Paraíso, Jd Morumbi, Jd Del Rey, Bosque dos Ypês, Palmeiras de S.José Jd Petrópolis.
- Centro - Centro, Jd Apolo, Jd Esplanada, Jd Esplanada II, Jd Paulista, Vila Adyana, Vila Bethânia, Vila Ema, Jd Augusta, Jd Oswaldo Cruz, Monte Castelo, Jd Bela Vista, Jd São Dimas.
- Região Leste - Eugênio de Melo, Cajuru, Vila Industrial, Novo Horizonte, Jd São Vicente, Vila Tesouro, Jd Santa Inês II, Vila Tatetuba, Jd Americano, Pq Nova Esperança.
- Região Oeste - Jd Aquarius, Jd das Indústrias, Jd Alvorada, Urbanova, Urbanova II e V, Jd das Colinas.
- Região Norte - Santana, Vila Zizinha, Jd Telespark.

## Valores dos Empreendimentos - Junho/2012

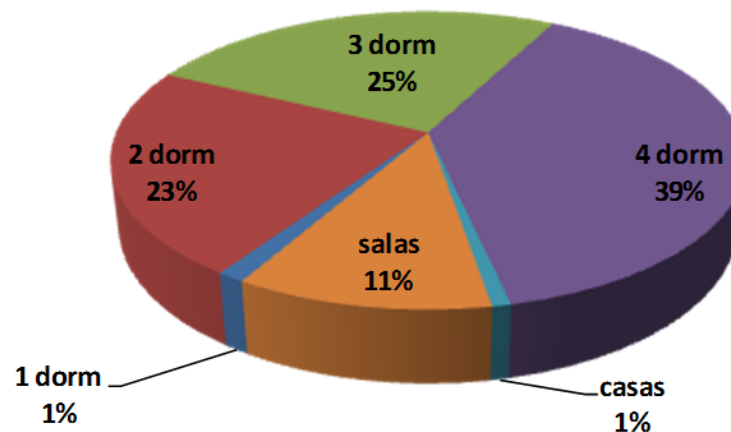
Fonte: ACONVAP

Unidades Totais		Valor em R\$
1 dormitórios	360	R\$ 70.742.183,20
2 dormitórios	6939	R\$ 1.329.191.775,28
3 dormitórios	4259	R\$ 1.511.102.366,00
4 dormitórios	2475	R\$ 2.290.071.609,00
Casas	350	R\$ 47.754.000,00
Salas Comerciais	1527	R\$ 650.191.369,19
<b>Total</b>	<b>15910</b>	<b>R\$ 5.899.053.302,67</b>

### Percentual sobre Total de Unidades



### Percentual sobre VGV Total

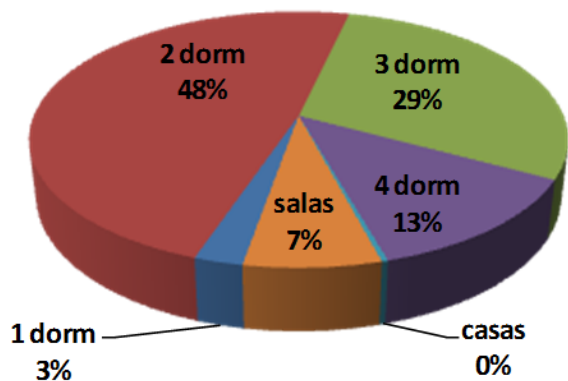


## Unidades Disponíveis para venda - Junho/2012

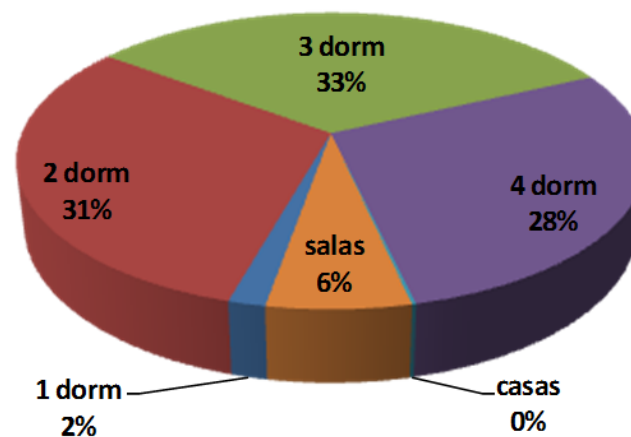
Fonte: ACONVAP

Unidades Totais		Valor em R\$
1 dormitórios	116	R\$ 22.786.537,73
2 dormitórios	2280	R\$ 435.227.163,29
3 dormitórios	1378	R\$ 465.332.871,00
4 dormitórios	598	R\$ 400.389.882,00
Casas	15	R\$ 2.640.000,00
Salas Comerciais	326	R\$ 87.820.480,88
<b>Total</b>	<b>4713</b>	<b>R\$ 1.414.196.934,90</b>

### Percentual sobre Total de Unidades disponíveis para venda



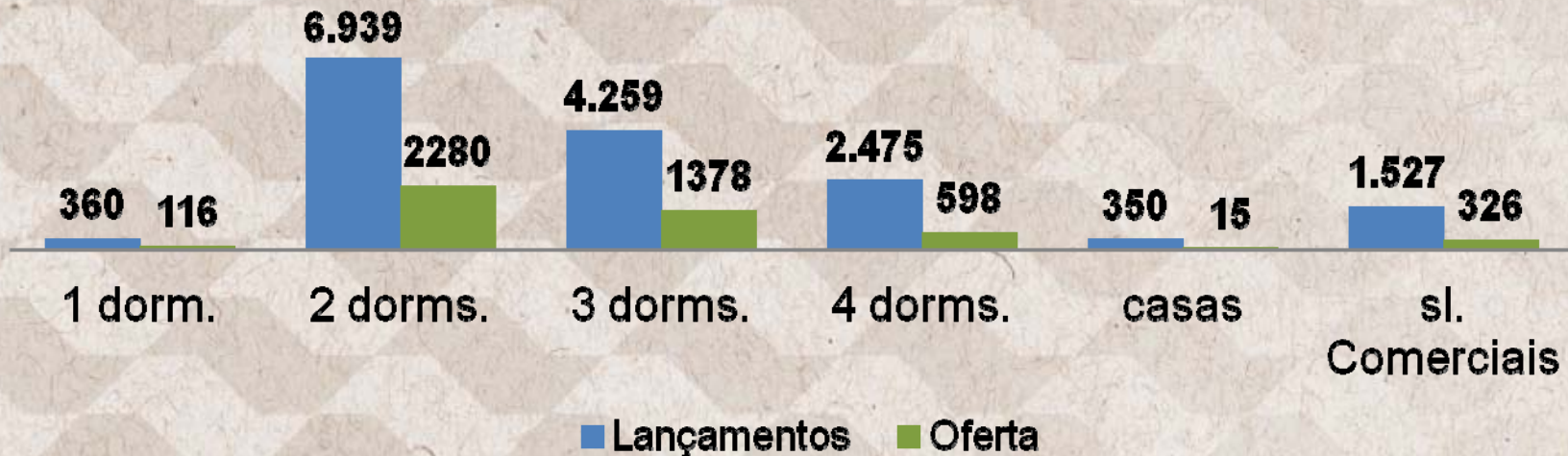
### Percentual sobre VGV disponível





**Residenciais e Comerciais Novos Verticais e Horizontais**

Período: Mar/12 a Jun/12



**TOTAL NO PERÍODO**

**Lançamentos = 15,9 mil unidades**

**Oferta = 4,7 mil unidades**

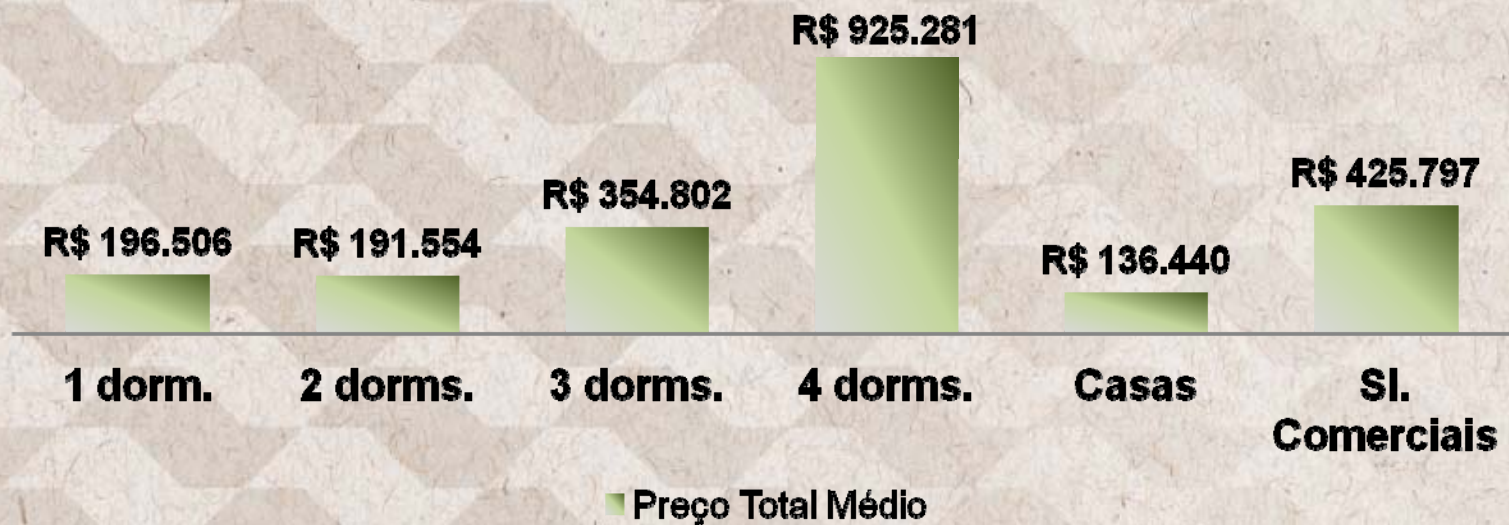
**POPULAÇÃO = 630 mil habitantes**

**PIB = R\$ 22 bilhões**

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS- PREÇO TOTAL MÉDIO

Residenciais e Comerciais Novos ,Verticais e Horizontais

Período: Mar/12 a Jun/12



## Comparativo entre as pesquisas de jun/2010 a jun/2012

	jun/10	% em relação ao total de unid	jun/11	% em relação ao total de unid	mar/12	% em relação ao total de unid	jun/12	% em relação ao total de unid
<b>EMPREEND.</b>	<b>Nº UNIDADES</b>		<b>Nº UNIDADES</b>		<b>Nº UNIDADES</b>		<b>Nº UNIDADES</b>	
1 Dorm.	59	2%	35	1%	86	2%	116	2%
2 Dorm.	671	25%	1.624	37%	2.570	41%	2.280	44%
3 Dorm.	904	30%	1.280	28%	1.445	25%	1.378	27%
4 Dorm.	659	23%	662	18%	668	16%	598	15%
Casas	499	10%	479	4%	494	10%	15	10%
Salas Comerciais	543	10%	111	11%	324	6%	326	2%
<b>TOTAL disp. Vendas</b>	<b>3.335</b>		<b>4.191</b>		<b>5.587</b>		<b>4.713</b>	
total apartamentos	2293		3601		4769		4372	
<b>TOTAL Unidades</b>	<b>12384</b>		<b>14180</b>		<b>16746</b>		<b>15910</b>	
					700 unid totais casas PAR		tiramos casas PAR	
<b>Total Empreendimentos</b>	<b>122</b>		<b>134</b>		<b>143</b>		<b>144</b>	
<b>Velocidade Vendas</b>	<b>5,60%</b>				<b>4,21%</b>		<b>3,46%</b>	
	jun/09 - 6,54%							

**MUITO OBRIGADO**

**Frederico Marcondes César**  
Regional Vale do Paraíba

Regional Secovi Vale do Paraíba – Av. São João, 674 – Jd Esplanada – São José dos Campos/SP  
Tel: (12) 3922-6605 ou 3942-9975 / E-mail: [valedoparaiba@secovi.com.br](mailto:valedoparaiba@secovi.com.br)