

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



***FREDERICO  
MARCONDES  
CÉSAR***

Diretor Regional



**SECOVI – SP**

**Regional Vale do Paraíba**

**Frederico Marcondes César**

Diretor Regional

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte



# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

- A Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte foi criada pela Lei Complementar estadual 1166, de 9 de janeiro de 2012.
- É formada pela união de 39 municípios agrupados em cinco sub-regiões, sendo 23 turísticos.
- O Secovi representa o setor imobiliário nos 39 municípios.

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

É a mais extensa região metropolitana do Estado de São Paulo

Com 16.179,95 km<sup>2</sup>, corresponde a 6,52% do estado e a 0,19% da superfície nacional.

É a terceira maior região metropolitana do Estado em número de habitantes, com 2.264.594 moradores em 2010. Essa população representa 5,49% da população estadual e 1,19% da nacional.



# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte



# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## Dados Econômicos da Região

- Projeção de população Residente em 1º de Julho de 2013 – 2.334.029

*Fonte: 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>

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## Cidades Turísticas

- Aparecida
- Arapeí
- Areias
- Bananal
- Caçapava
- Cachoeira Paulista
- Campos do Jordão
- Caraguatatuba
- Cruzeiro
- Cunha
- Guaratinguetá
- Ilhabela
- Monteiro Lobato
- Paraibuna
- Pindamonhangaba
- Queluz
- Santo Antônio do Pinhal
- São José do Barreiro
- São José dos Campos
- São Luís do Paraitinga
- São Sebastião
- Taubaté
- Ubatuba





# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

Localidades	PIB (R\$ correntes) – Principais Cidades							
	2007	Part. % Estado	2008	Part. % Estado	2009	Part. % Estado	2010	Part. % Estado
<b>Estado de São Paulo</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>1,247 trilhão</b>	<b>100,00%</b>
<b>Região Metropolitana de São Paulo</b>	512,58 bilhões	56,78%	572,25 bilhões	57,05%	613,06 bilhões	56,56%	701,84 bilhões	56,28%
<b>São Paulo</b>	323,15 bilhões	35,79%	357,12 bilhões	35,61%	389 bilhões	35,89%	443,60 bilhões	35,57%
<b>Região Metropolitana do Vale do Paraíba</b>	<b>40,98 bilhões</b>	<b>5,01%</b>	<b>46,53 bilhões</b>	<b>5,11%</b>	<b>55,59 bilhões</b>	<b>5,13%</b>	<b>57,34 bilhões</b>	<b>4,60%</b>
<b>Guaratinguetá</b>	1,78 bilhão	0,20%	1,82 bilhão	0,18%	2,33 bilhão	0,21%	2,31 bilhões	0,19%
<b>Jacareí</b>	3,99 bilhões	0,44%	4,31 bilhões	0,43%	4,82 bilhões	0,44%	5,66 bilhões	0,45%
<b>Pindamonhangaba</b>	2,93 bilhões	0,32%	4,05 bilhões	0,40%	4,17 bilhões	0,38%	4,68 bilhões	0,38%
<b>São José dos Campos</b>	17,64 bilhões	1,95%	20,72 bilhões	2,07%	22,00 bilhões	2,03%	24,12 bilhões	1,93%
<b>Taubaté</b>	6,69 bilhões	0,74%	6,89 bilhões	0,69%	8,32 bilhões	0,77%	9,78 bilhões	0,78%

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

	<b>Estimativa da População 2012 (IBGE)</b>	<b>PIB per capita (SEADE 2010)</b>	<b>Frota (IBGE 2012)</b>	<b>Principal Atividade</b>
<b>São José dos Campos</b>	643.603	R\$38.335,58 reais	360.639	Indústria (com destaque para a aeronáutica), Refinaria de Petróleo, comércio e pecuária leiteira
<b>Taubaté</b>	283.899	35.126,68 reais	177.311	Indústria, Comércio, Serviços, Agricultura Pecuária
<b>Jacareí</b>	214.223.	26.827,06 reais	108.149	Conhecida como a capital da cerveja - Indústrias (papel, produtos químicos, tecidos, borracha, etc...

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## ■ Principais Indústrias Instaladas na Região

<b><i>Aeroespacial</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EMBRAER</li><li>• Sobraer</li><li>• Aernnova</li><li>• SK10</li></ul>	<b><i>Químico Farmacêutico Alimentos</i></b>	<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>
<b><i>Automotivo</i></b>	<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>	<b><i>Telecomunicações</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ericsson</li><li>• Huber Suhner</li></ul>
<b><i>Eletroeletrônico</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Panasonic</li><li>• Hitachi</li><li>• Somacis</li><li>• LG</li></ul>	<b><i>Petróleo</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Petrobras</li><li>• Radicifibras</li><li>• COMGAS</li></ul>

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

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

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## 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.

### **Exportação:**

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

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## 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.

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## 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

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## ■ 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 (2010) = R\$ 38.431 bilhões

PIB per Capita (2010) = R\$ 38.336



# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - POPULAÇÃO

7ª maior população do Estado de São Paulo em 2012

	MUNICÍPIO	POPULAÇÃO
1	São Paulo	11.379.114
2	Guarulhos	1.247.299
3	Campinas	1.100.970
4	São Bernardo do Campo	775.428
5	Santo André	679.933
6	Osasco	669.148
<b>7</b>	<b>São José dos Campos</b>	<b>646.139</b>
8	Ribeirão Preto	621.038
9	Sorocaba	600.678
10	Mauá	425.776

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Área	km <sup>2</sup>	%
Urbana	353,9	32,2%
Rural	745,7	67,8%
<b>TOTAL</b>	<b>1.099,6</b>	<b>100,0%</b>

População	Mil Pessoas	%
Urbana	616,3	98,0%
Rural	12,8	2,0%
<b>TOTAL</b>	<b>629,1</b>	<b>100,0%</b>

98% da população vive em área urbana, porém a área urbana equivale somente a 32% do município de São José dos Campos.

Esta diferença tende a levar a um crescimento vertical ou caso contrário as novas famílias serão obrigadas a morarem cada vez mais longe.

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## PIB CLASSIFICAÇÃO NO ESTADO DE SP - 2010

CLASSIFICAÇÃO	MUNICÍPIOS	A PREÇOS CORRENTES (VALORES EM BILHÕES DE REAIS)
1º	São Paulo	443,6
2º	Guarulhos	37,1
3º	Campinas	36,7
4º	Osasco	36,4
5º	São Bernardo do Campo	35,6
6º	Barueri	27,8
7º	Santos	27,6
8º	São José dos Campos	24,1
9º	Jundiaí	20,1
10º	Santo André	17,3

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## EVOLUÇÃO DO PRODUTO INTERNO BRUTO

São José dos Campos - 2000 / 2010

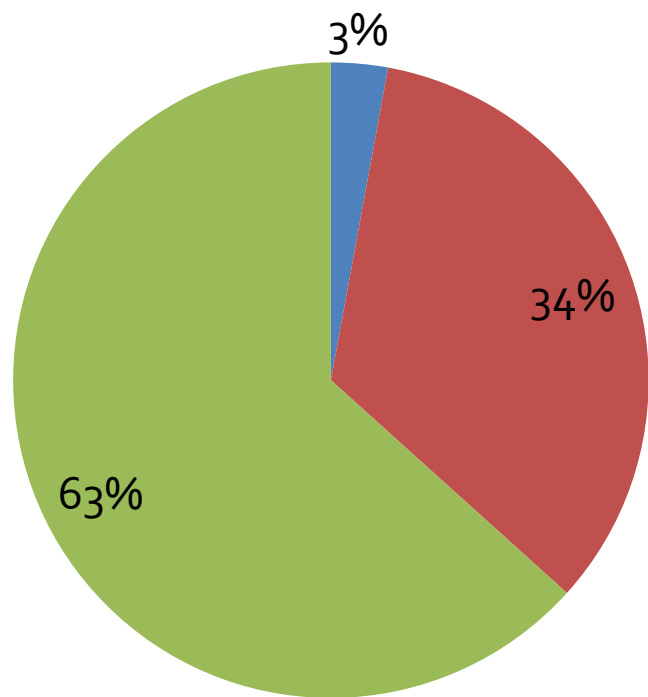
Em R\$ Bilhões



**SECOVIS**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

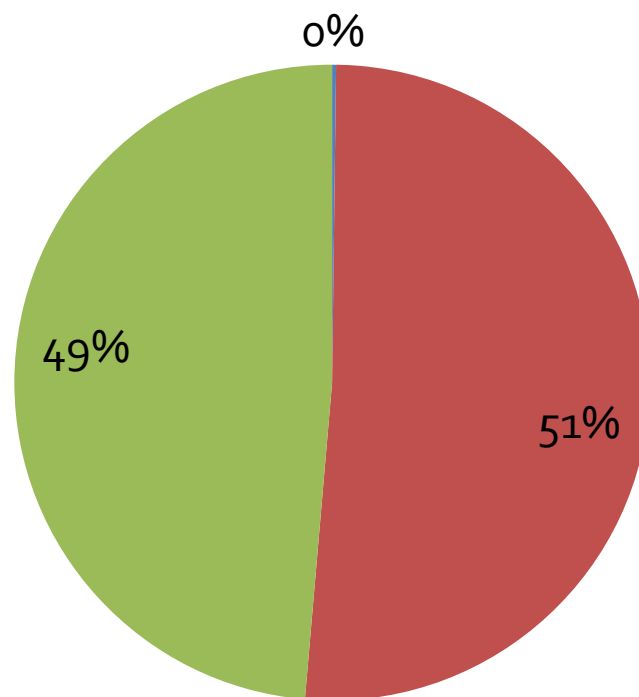
# COMPARAÇÃO DO PIB DE 2010 POR SETOR

## Interior de São Paulo\*



■ Agropecuária ■ Indústria ■ Serviço

## São José dos Campos



■ Agropecuária ■ Indústria ■ Serviço

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## EMPRESAS

### Estabelecimentos por Setor Econômico - 2011

SETOR ECONÔMICO	Nº DE ESTABELECIMENTOS
INDUSTRIAL	1.374
COMÉRCIO	9.670
SERVIÇOS	12.472

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

- **GALPÕES – Região metropolitana do Vale do Paraíba é nova rota**
  - Estado 2,8 milhões m<sup>2</sup> de galpões
  - Interior 1,6 milhões m<sup>2</sup>
  - **RM do 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.

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## 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%

### PROCURA POR DORMITÓRIO

- 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 para a faixa entre 0,5 a 0,8 % do valor do imóvel



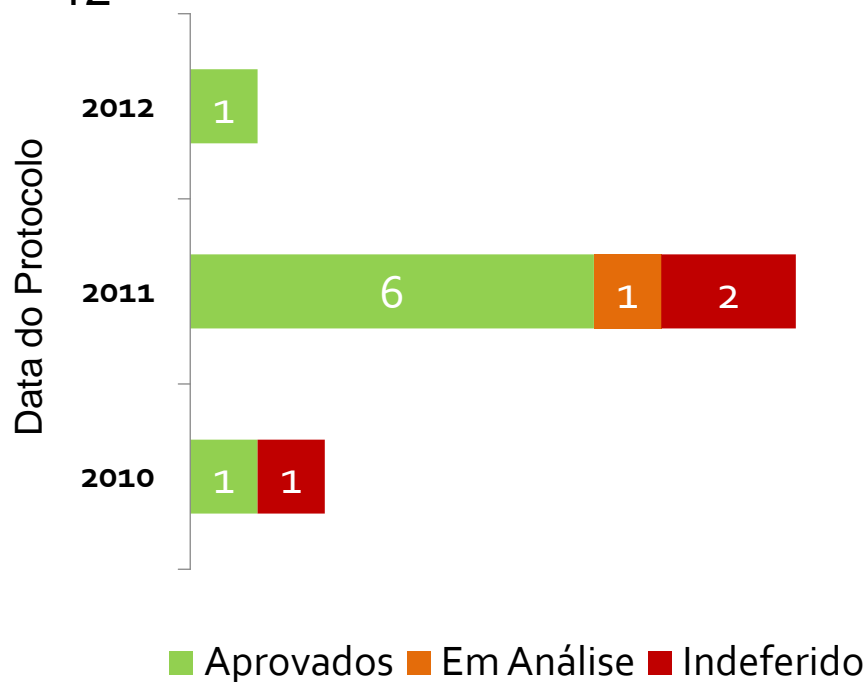
**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946



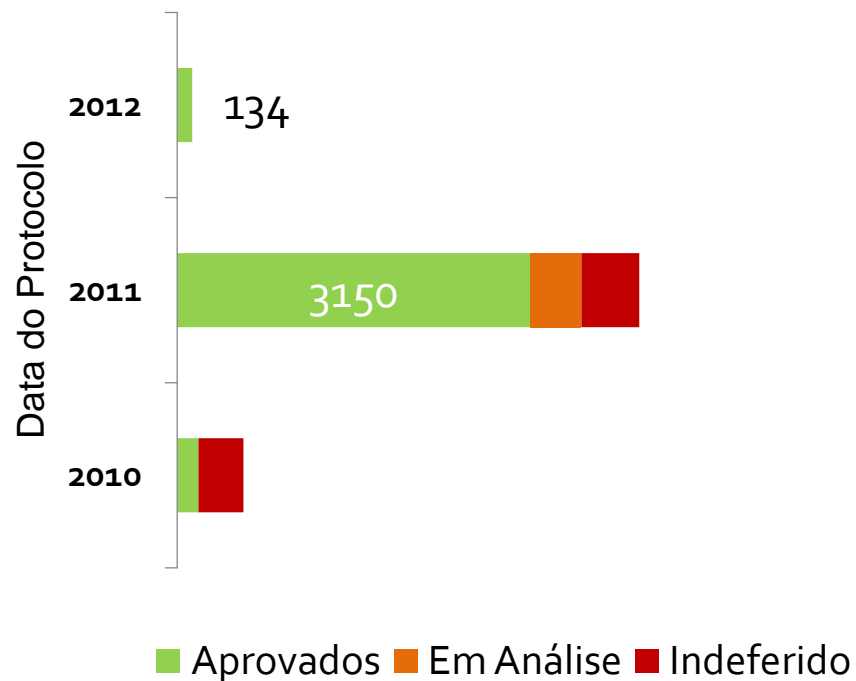
# Projetos De Loteamentos - S. J. dos Campos

Período: Jul/10 a Abr/12

Total de projetos de Loteamento =  
12



Total de Unidades (Lotes)



# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

Resumo  
Geral de  
Empreendi-  
mentos por  
Regiões de  
São José  
dos  
Campos

## EM LANÇAMENTOS, EM CONSTRUÇÃO E UNIDADES REMANESCENTES

REGIÕES	1 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	4 Dorm.	Casas	S.Com.	TOTAL	%	REGIÕES	TOTAL
Região Sudeste	40	180	124				344	2,09%	Região Sudeste	6
Região Sul	34	2471	1779	188			4472	27,12%	Região Sul	55
Centro	284	774	558	1088		830	3534	21,43%	Centro	34
Região Leste		2220	338		350		2908	17,63%	Região Leste	12
Região Oeste	32	1180	1646	1338		809	5005	30,35%	Região Oeste	39
Região Norte		108	120				228	1,38%	Região Norte	3
<b>TOTAL</b>	<b>390</b>	<b>6933</b>	<b>4565</b>	<b>2614</b>	<b>350</b>	<b>1639</b>	<b>16491</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>149</b>

## EMPREENDIMENTOS POR REGIÃO

## EM LANÇAMENTOS E EM CONSTRUÇÃO

REGIÕES	1 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	4 Dorm.	S. Com.	TOTAL	%
Região Sudeste	40	180	124			344	2,81%
Região Sul	34	2471	1451	188		4144	33,89%
Centro	92	550	486	192	462	1782	14,57%
Região Leste		1404	338			1742	14,25%
Região Oeste	32	988	1318	1008	809	4155	33,98%
Região Norte		60				60	0,49%
<b>TOTAL</b>	<b>198</b>	<b>5653</b>	<b>3717</b>	<b>1388</b>	<b>1271</b>	<b>12227</b>	<b>100,00%</b>

## EMPREENDIMENTOS POR REGIÃO

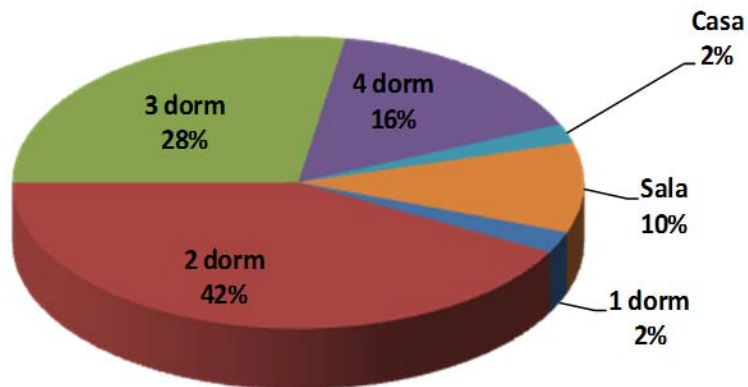
REGIÕES	TOTAL
Região Sudeste	6
Região Sul	50
Centro	23
Região Leste	8
Região Oeste	32
Região Norte	1
<b>TOTAL</b>	<b>120</b>

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

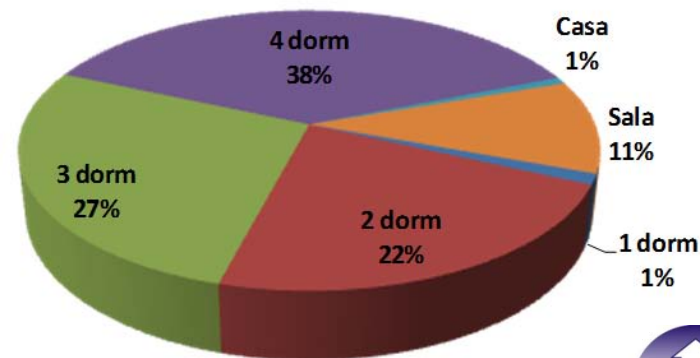
## Valores dos Empreendimentos - Outubro/2012

Unidades Totais		Valor em R\$
1 dormitórios	390	R\$ 74.889.362,80
2 dormitórios	6933	R\$ 1.388.271.552,28
3 dormitórios	4565	R\$ 1.690.966.345,80
4 dormitórios	2614	R\$ 2.322.332.939,72
Casas	350	R\$ 47.754.000,00
Salas Comerciais	1639	R\$ 668.744.797,58

### Percentual sobre Total de Unidades



### Percentual sobre o VGV Total

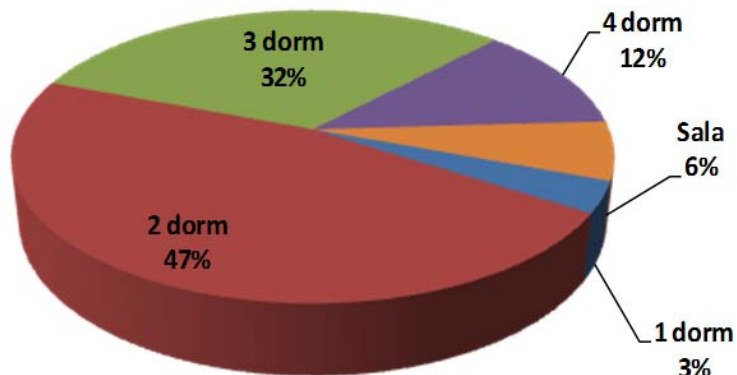


# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

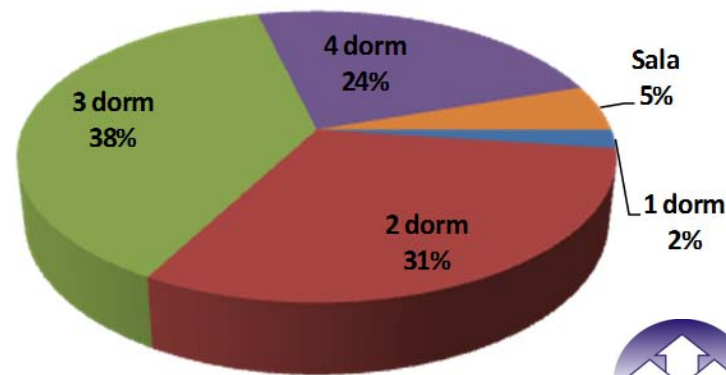
## Unidades Disponíveis para venda -Outubro/2012

Unidades Totais		Valor em R\$
1 dormitórios	147	R\$ 26.317.284,00
2 dormitórios	1997	R\$ 390.674.386,19
3 dormitórios	1353	R\$ 483.538.083,60
4 dormitórios	505	R\$ 299.596.157,14
Casas	0	R\$ 0,00
Salas Comerciais	276	R\$ 64.804.610,60
		R\$
<b>Total</b>	<b>4278</b>	<b>1.264.930.521,53</b>

### Percentual sobre Total de Unidades



### Percentual sobre o VGV disponível



# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## TOTAL DE UNIDADES DISPONÍVEIS PARA VENDA

EMPREEND.	Nº UNIDADES
1 Dorm.	147
2 Dorm.	1.997
3 Dorm.	1.353
4 Dorm.	505
Casas	0
Salas Comerciais	276
<b>TOTAL</b>	<b>4.278</b>

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Mês base: Outubro

DESCRIÇÃO	MUNICÍPIO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Quantidade de empreendimentos em lançamento, construção e unidades remanescentes	S.J.Campos	78	79	73	100	120	149
Empreend. Lançados	São Paulo	314	288	239	253	292	201
Quantidade de unidades em lançamento, construção e unidades remanescentes	S.J.Campos	7.063	8.661	9.581	9.447	12.426	16.491
Unidades lançadas	São Paulo	27.609	29.294	20.970	26.228	26.551	18.903
VGv Valor Geral de Venda (em R\$ bi)	S.J.Campos	1,1	1,7	2,3	3,4	4,1	6,1
VGv acum (PMI-Nominal*)	São Paulo	8,6	9,8	8,8	10,9	10,0	10,0
Quantidade de unidades em estoque	S.J.Campos	3.631	4.045	4.088	2.871	3.237	4.278
Oferta final de outubro	São Paulo	13.540	15.943	11.131	7.779	13.716	17.019
Velocidade de Vendas	S.J.Campos	5,2%	6,3%	7,1%	12,1%	7,2%	4,2%
	São Paulo	15,6%	14,9%	16,3%	22,5%	14,0%	10,7%

\* PMI – Pesquisa do Mercado Imobiliário

Fonte: Aconvap/ Secovi-SP

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

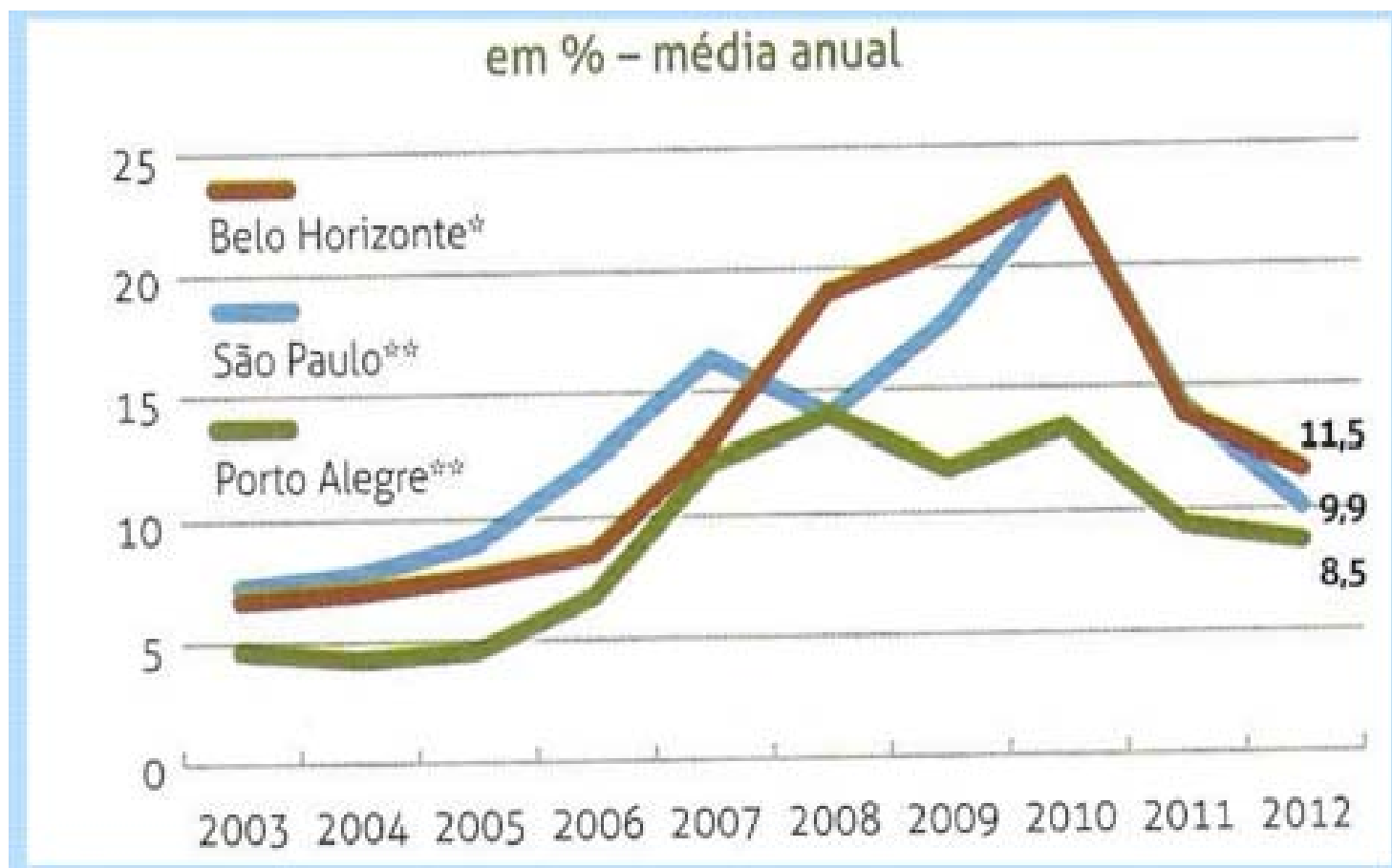
## MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Variação %

DESCRIÇÃO	MUNICÍPIO	2008	2009	2010	2011	2012
Quantidade de empreendimentos em lançamento, construção e unidades remanescentes	S.J.Campos	1,3%	-7,6%	37,0%	20,0%	24,2%
Empreend. Lançados	São Paulo	-8,3%	-17,0%	5,9%	15,4%	-31,2%
Quantidade de unidades em lançamento, construção e unidades remanescentes	S.J.Campos	22,6%	10,6%	-1,4%	31,5%	32,7%
Unidades lançadas	São Paulo	6,1%	-28,4%	25,1%	1,2%	-28,8%
VGv Valor Geral de Venda (em R\$ bi)	S.J.Campos	54,5%	35,3%	47,8%	20,6%	48,8%
VGv acum (PMI-Nominal*)	São Paulo	14,0%	-10,2%	23,9%	-8,3%	0,0%
Quantidade de unidades em estoque	S.J.Campos	11,4%	1,1%	-29,8%	12,7%	32,2%
Oferta final de outubro	São Paulo	17,7%	-30,2%	-30,1%	76,3%	24,1%
Velocidade de Vendas	S.J.Campos	21,9%	13,5%	69,0%	-40,2%	-42,4%
	São Paulo	-4,2%	9,1%	38,2%	-37,9%	-23,3%

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## Velocidade de venda de imóveis





# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## Emprego formal na Construção em São José dos Campos – Dez 2012

	Estoque	Variação absoluta		
		Mês	Ano	12 meses
dez/10	17,151			
jan/11	17.025	-126	-126	
fev/11	16.935	-90	-216	
mar/11	17.090	155	-61	
abr/11	17.345	255	194	
mai/11	17.121	-224	-30	
jun/11	17.006	-115	-145	
jul/11	17.144	138	-7	
ago/11	16.894	-250	-257	
set/11	16.728	-166	-423	
out/11	16.630	-98	-521	
nov/11	16.392	-238	-759	
dez/11	15.807	-585	-1.344	-1.344
jan/12	15.848	41	41	-1.177
fev/12	15.696	-152	-111	-1.239
mar/12	15.422	-274	-385	-1.668
abr/12	15.671	249	-136	-1.674
mai/12	15.553	-118	-254	-1.568
jun/12	15.425	-128	-382	-1.581
jul/12	15.583	158	-224	-1.561
ago/12	15.691	108	-116	-1.203
set/12	15.626	-65	-181	-1.102
out/12	15.583	-43	-224	-1.047
nov/12	15.318	-265	-489	-1.074
dez/12	14.910	-408	-897	-897

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## Emprego formal na construção em Taubaté – Dez 2012

	Estoque	Variação absoluta		
		Mês	Ano	12 meses
dez/10	4.899			
jan/11	5.048	149	149	
fev/11	5.062	14	163	
mar/11	5.102	40	203	
abr/11	5.345	243	446	
mai/11	5.598	253	699	
jun/11	5.830	232	931	
jul/11	5.888	58	989	
ago/11	5.882	-6	983	
set/11	5.859	-23	960	
out/11	5.891	32	992	
nov/11	5.823	-68	924	
dez/11	5.559	-264	660	660
jan/12	5.747	188	188	699
fev/12	5.756	9	197	694
mar/12	5.540	-216	-19	438
abr/12	5.443	-97	-116	98
mai/12	5.434	-9	-125	-164
jun/12	5.508	74	-51	-322
jul/12	5.662	154	103	-226
ago/12	5.782	120	223	-100
set/12	5.850	68	291	-9
out/12	5.724	-126	165	-167
nov/12	5.633	-91	74	-190
dez/12	5.330	-303	-229	-229

# RM Vale do Paraíba e Litoral Norte

## Emprego formal na construção em Jacareí – Dez 2012

	Estoque	Variação absoluta		
		Mês	Ano	12 meses
dez/10	2.051			
jan/11	2.205	154	154	
fev/11	2.224	19	173	
mar/11	2.092	-132	41	
abr/11	2.117	25	66	
mai/11	2.155	38	104	
jun/11	2.188	33	137	
jul/11	2.135	-53	84	
ago/11	2.087	-48	36	
set/11	2.082	-5	31	
out/11	2.103	21	52	
nov/11	1.995	-108	-56	
dez/11	1.886	-109	-165	-165
jan/12	1.877	-9	-9	-328
fev/12	1.929	52	43	-295
mar/12	2.002	73	116	-90
abr/12	2.034	32	148	-83
mai/12	2.020	-14	134	-135
jun/12	2.051	31	165	-137
jul/12	2.109	58	223	-26
ago/12	2.127	18	241	40
set/12	2.153	26	267	71
out/12	2.181	28	295	78
nov/12	2.183	2	297	188
dez/12	2.076	-107	190	190

■ **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)



Agradecemos a todos  
pela participação