

## SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### Acumulado de 12 meses

Vendas = 1.654 unidades

Lançamentos = 2.110 unidades

Oferta Final = 1.911 unidades

VSO (12 meses) = 46,4%

VGV = R\$ 429,1 milhões

### Média Mensal

Vendas = 138 unidades

Lançamentos = 176 unidades

VGV = R\$ 35,8 milhões

### Acumulado de 36 meses

Vendas = 3.774 unidades

Lançamentos = 5.685 unidades

VSO (acumulado) = 66,4%

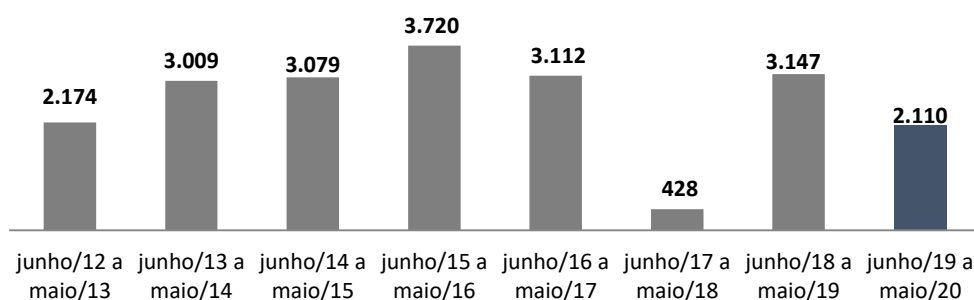
VGV = R\$ 904,4 milhões

## Mercado Imobiliário de São José do Rio Preto

### Lançamentos de Imóveis Residenciais

O Estudo do Mercado Imobiliário, realizado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) em parceria com a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, apurou que, entre junho de 2019 e maio de 2020, foram lançadas 2.110 unidades, volume 33% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 3.147 residências.

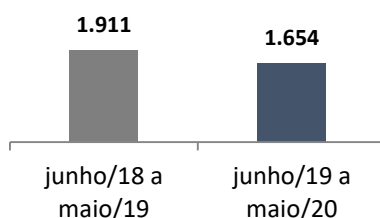
#### Unidades Residenciais Lançadas



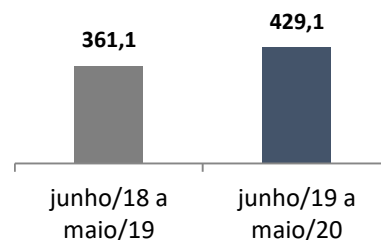
### Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado do último ano, entre junho de 2019 e maio de 2020, foram comercializados 1.654 imóveis novos em São José do Rio Preto. O resultado representa redução de 13,4% em relação às 1.911 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

#### Unidades Vendidas



#### VGV (R\$ milhões)



### VGV (Valor Global de Vendas)

Entre junho de 2019 e maio de 2020, o VGV totalizou R\$ 429,1 milhões, volume 18,8% superior ao registrado no período anterior, quando atingiu a marca de R\$ 361,1 milhões.

## VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (junho de 2019 a maio de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 46,4%, representando queda em relação aos 13,6% apontados no levantamento anterior (53,7%).

## Oferta de imóveis novos

A cidade de São José do Rio Preto encerrou maio de 2020 com a oferta de 1.911 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020). Houve um aumento de 15,8% em relação à maio de 2019, mês em que foram registradas 1.650 unidades não comercializadas.

## ANÁLISE POR SEGMENTO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se em quase todos os indicadores, entre junho de 2019 e maio de 2020, registrando a maior quantidade de lançamentos (1.317 unidades), vendas (1.239 unidades), oferta final (1.235 unidades) e VGV (R\$ 196,2 milhões). O melhor desempenho de comercialização foi dos imóveis de 1 dormitório econômico, que atingiu VSO (Vendas sobre Oferta) de 73,9%.

### Faixa de Área útil (m<sup>2</sup>)

Os imóveis com metragem inferior a 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, entre junho de 2019 e maio de 2020, em termos de lançamentos (1.009 unidades), de comercialização (973 unidades), de VGV (R\$ 139,6 milhões) e de oferta final (936 unidades). O melhor desempenho de vendas foi o de imóveis entre 85m<sup>2</sup> e 130m<sup>2</sup>, com VSO de 65,3%.

### Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil foram destaque em quase todos os indicadores, no período de junho de 2019 a maio de 2020, e registraram a maior quantidade de lançamentos (1.361 unidades), vendas (1.273 unidades), VGV (R\$ 201,7 milhões) e oferta final (1.247 unidades). Em termos de VSO, o destaque ficou por conta das unidades entre R\$ 750 mil a R\$ 900 mil, com índice de 61%.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – (JUNHO/2019 A MAIO/2020)**
**Dormitórios**

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	2	44	34	12	73,9
1 Dorm	33	0	9	24	27,3
2 Dorm (econômico)	1.157	1.317	1.239	1.235	50,1
2 Dorm	61	406	173	294	37,0
3 Dorm	202	226	169	259	39,5
4 Dorm	0	117	30	87	25,6
<b>Total</b>	<b>1.455</b>	<b>2.110</b>	<b>1.654</b>	<b>1.911</b>	<b>46,4</b>

**Faixa de área útil (m<sup>2</sup>)**

ÁREA útil	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m <sup>2</sup>	900	1.009	973	936	51,0
Entre 46m <sup>2</sup> e 65m <sup>2</sup>	303	758	468	593	44,1
Entre 66m <sup>2</sup> e 85m <sup>2</sup>	129	202	87	244	26,3
Entre 86m <sup>2</sup> e 130m <sup>2</sup>	123	24	96	51	65,3
Acima de 130m <sup>2</sup>	0	117	30	87	25,6
<b>Total</b>	<b>1.455</b>	<b>2.110</b>	<b>1.654</b>	<b>1.911</b>	<b>46,4</b>

**Faixa de preço (R\$)**

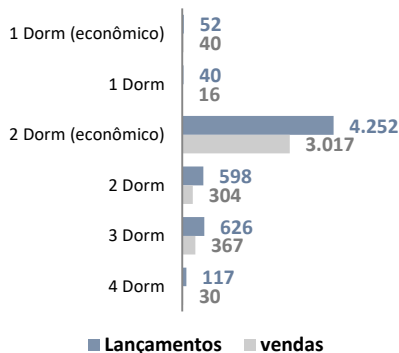
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	1.159	1.361	1.273	1.247	50,5
Entre R\$230 e R\$500 mil	44	608	213	439	32,7
Entre R\$500 e R\$750 mil	129	24	63	90	41,2
Entre R\$750 e R\$900 mil	123	0	75	48	61,0
Acima de R\$900 mil	0	117	30	87	25,6
<b>Total</b>	<b>1.455</b>	<b>2.110</b>	<b>1.654</b>	<b>1.911</b>	<b>46,4</b>

## MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – ANÁLISE DE 36 MESES

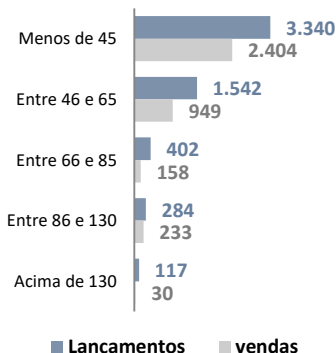
Considerando-se todo o período de estudo em São José do Rio Preto, de junho de 2017 a maio de 2020, os lançamentos totalizaram 5.685 unidades imóveis residenciais, dos quais 3.774 unidades foram comercializadas – ou seja, 66,4% dos imóveis ofertados ao longo desses 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 904,4 milhões.

**Destaque:** O produto que mais se destacou neste período, em lançamentos e vendas, foi o imóvel de 2 dormitórios econômicos, com metragem de até 45 m<sup>2</sup> de área útil e preço inferior a R\$ 230 mil.

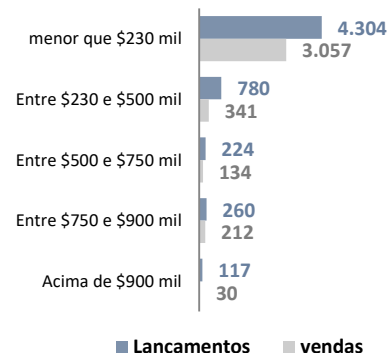
### Dormitórios



### Faixa de Área (m<sup>2</sup>)



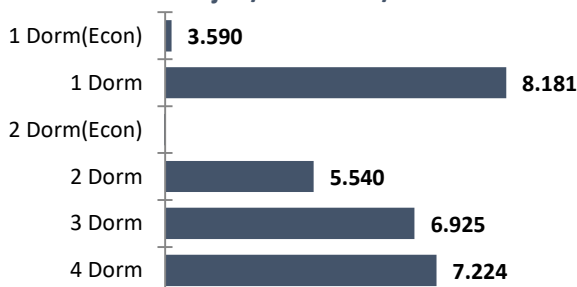
### Faixa de Preço (R\$)



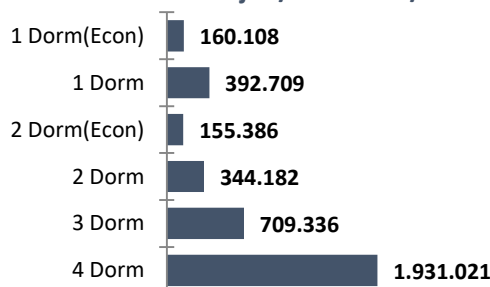
## PREÇO MÉDIO

Em maio de 2020, o preço médio de venda por metro quadrado dos imóveis residenciais na cidade foi de R\$ 8.181,00 para 1 dormitório, R\$ 5.540,00 para 2 dormitórios, R\$ 3.434,00 para 2 dormitórios econômicos e R\$ 6.925,00 para 3 dormitórios. Os valores médios praticados de venda dos imóveis no período analisado de 36 meses (junho de 2017 a maio de 2020) foram: R\$160.108,00 (1 dormitório econômico), R\$ 392.709,00 (1 dormitório), R\$ 155.386,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 344.182,00 (2 dormitórios) e R\$ 709.336,00 (3 dormitórios) e R\$ 1.931.021,00 (4 dormitórios).

### Preço médio por área útil (R\$/m<sup>2</sup>) jun/17 a maio/20



### Preço médio (R\$) jun/17 a maio/20



## São José do Rio Preto

### Loteamentos

#### Projetos Protocolados – 2019

São José do Rio Preto = 7

Região Administrativa SJRP = 51

Estado de São Paulo = 472

#### Lotes Protocolados – 2019

São José do Rio Preto = 3.277

Região Administrativa SJRP = 15.696

Estado de São Paulo = 139.723

#### Projetos Aprovados – 2019

São José do Rio Preto = 6

Região Administrativa SJRP = 55

Estado de São Paulo = 446

#### Lotes Aprovados – 2019

São José do Rio Preto = 3.702

Região Administrativa SJRP = 14.005

Estado de São Paulo = 130.355

## Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

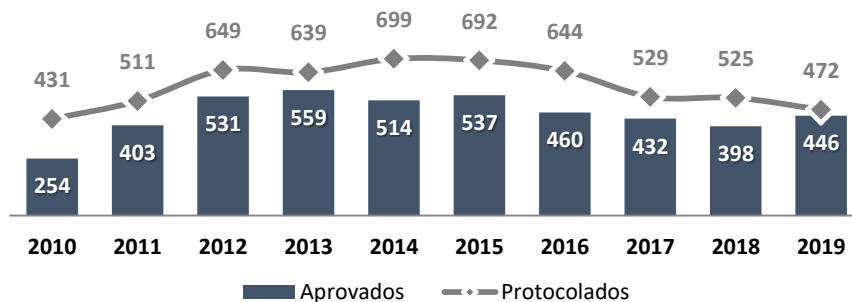
### GRAPROHAB

Criado em 1991, o Graprohhab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais. O Secovi-SP participa das reuniões, acompanha e tabula mensalmente os projetos que são protocolados, analisados e aprovados pelo Graprohhab.

#### Projetos de loteamento protocolados e aprovados no Graprohhab

Em 2019, foram protocolados 472 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 525 formalizados no ano anterior.

### Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



#### Projetos aprovados no Graprohhab

São José do Rio Preto teve 6 projetos aprovados no Graprohhab no ano passado, totalizando 3.702 lotes previstos.

Ano	São José do Rio Preto		Região Administrativa de SJRP	
	Projetos Aprovados	Unidades Previstas	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	3	1.858	40	10.140
2011	15	7.254	70	21.469
2012	17	7.115	121	25.326
2013	11	4.120	93	24.031
2014	12	7.263	102	28.670
2015	8	5.470	111	32.775
2016	8	5.855	79	23.554
2017	10	4.173	66	16.892
2018	8	4.480	49	13.553
2019	6	3.702	55	14.005
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>51.290</b>	<b>786</b>	<b>210.415</b>

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Basílio Jafet

**Presidente do Secovi-SP e Reitor da Universidade Secovi**

Frederico Marcondes César

**Vice-Presidente do Interior do Secovi-SP**

Thiago Nogueira Mendonça Ribeiro

**Diretor Regional do Secovi em São José do Rio Preto**

Celso Petrucci

**Economista-chefe do Secovi-SP**

### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Júlia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

### **GeoSecovi**

Valéria de Souza Pereira

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243 e 5591-1241

### **Gerência do Interior**

Lucimara Brasil da Costa

Lucimara.costa@secovi.com.br

(11) 5591-1251

### **Assessoria de Comunicação**

Maria do Carmo Gregório

Luciana Ferreira

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1216

Acesse: [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)