

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### Acumulado 12 meses

Vendas = 1.446 unidades

Lançamentos = 1.879 unidades

Oferta Final = 1.236 unidades

VSO (12 meses) = 53,9%

VGV = R\$ 316,8 milhões

### Média Mensal

Vendas = 121 unidades

Lançamentos = 157 unidades

VGV = R\$ 26,4 milhões

### Acumulado 36 meses

Vendas = 2.532 unidades

Lançamentos = 3.768 unidades

VSO (acumulado) = 67,2%

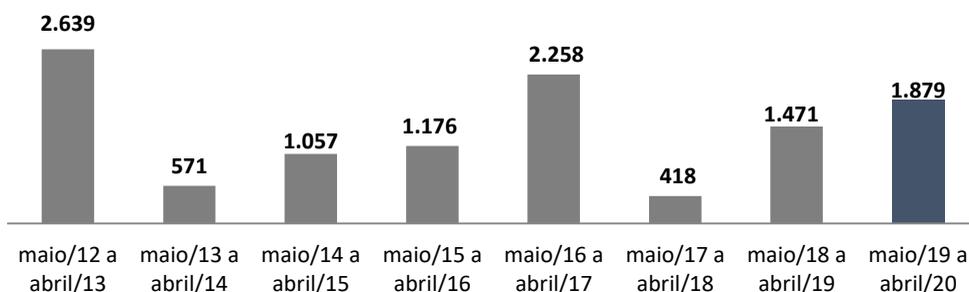
VGV = R\$ 574,4 milhões

## Mercado Imobiliário de São José dos Campos

### 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 maio de 2019 e abril de 2020, foram lançadas em São José dos Campos 1.879 unidades, volume 27,7% superior comparado ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 1.471 residências.

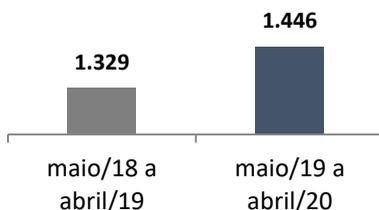
#### Unidades Residenciais Lançadas



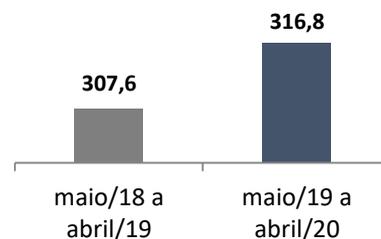
### Comercialização de Imóveis Novos

No acumulado do ano, entre maio de 2019 e abril de 2020, foram comercializados 1.446 imóveis novos em São José dos Campos. O resultado representa um aumento de 8,8% em relação às 1.329 residências vendidas no período anterior.

#### Unidades Vendidas



#### VGV (R\$ milhões)



### VGV (Valor Global de Vendas)

No período de maio de 2019 a abril de 2020, o VGV (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 316,8 milhões, volume 3,0% superior ao registrado entre maio de 2018 e abril de 2019, quando atingiu a marca de R\$ 307,6 milhões.

## VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (maio de 2019 a abril de 2020), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 53,9%, representando queda em relação aos 54,4% apontados no período anterior.

## Oferta de imóveis novos

A cidade de São José dos Campos encerrou abril de 2020 com a oferta de 1.236 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2017 a abril de 2020). Houve um aumento de 11,1% em relação à abril de 2019, quando houve o registro de 1.113 unidades não comercializadas.

## ANÁLISE POR SEGMENTO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se na maioria dos indicadores, entre maio de 2019 a abril de 2020, registrando a maior quantidade de vendas (1.064 unidades), de lançamentos (1.431 unidades), de imóveis ofertados (939 unidades) e o maior VGV (R\$ 173,5 milhões). Os imóveis de 2 dormitórios tiveram o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 70,9%, resultado da divisão das 200 unidades vendidas em relação aos 282 imóveis em oferta.

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

Os imóveis com metragem inferior 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram, no período de maio de 2019 a abril de 2020, em termos de vendas (875 unidades), de lançamentos (1.080 unidades), de imóveis ofertados (757 unidades) e em valores medidos pelo VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 145,0 milhões. Já o melhor desempenho de comercialização, com 57,1% de VSO foram dos imóveis com metragem entre 45 m<sup>2</sup> e 65m<sup>2</sup> de área útil.

### Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil se destacaram na maioria dos indicadores, no período de maio de 2019 a abril de 2020, e registraram a maior quantidade de vendas (1.065 unidades), de lançamentos (1.431 unidades), de imóveis ofertados (939 unidades) e o maior VGV (R\$ 173,7 milhões). Já o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 87,5%, ficaram com os imóveis na faixa de preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – (MAIO/2019 A ABRIL/2020)**
**Dormitórios**

| DORMITÓRIOS        | OFERTA ANTERIOR | LANÇAMENTOS  | VENDAS       | OFERTA FINAL | VSO (%)     |
|--------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 Dorm (econômico) | 0               | 0            | 0            | 0            | ***         |
| 1 Dorm             | 55              | 94           | 104          | 45           | 69,8        |
| 2 Dorm (econômico) | 572             | 1.431        | 1.064        | 939          | 53,1        |
| 2 Dorm             | 108             | 174          | 200          | 82           | 70,9        |
| 3 Dorm             | 68              | 152          | 73           | 147          | 33,2        |
| 4 Dorm             | 0               | 28           | 5            | 23           | 17,9        |
| <b>Total</b>       | <b>803</b>      | <b>1.879</b> | <b>1.446</b> | <b>1.236</b> | <b>53,9</b> |

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

| ÁREA ÚTIL                                  | OFERTA ANTERIOR | LANÇAMENTOS  | VENDAS       | OFERTA FINAL | VSO (%)     |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Menos de 45m <sup>2</sup>                  | 552             | 1.080        | 875          | 757          | 53,6        |
| Entre 46m <sup>2</sup> e 65m <sup>2</sup>  | 128             | 593          | 412          | 309          | 57,1        |
| Entre 66m <sup>2</sup> e 85m <sup>2</sup>  | 95              | 110          | 100          | 105          | 48,8        |
| Entre 86m <sup>2</sup> e 130m <sup>2</sup> | 28              | 68           | 54           | 42           | 56,3        |
| Acima de 130m <sup>2</sup>                 | 0               | 28           | 5            | 23           | 17,9        |
| <b>Total</b>                               | <b>803</b>      | <b>1.879</b> | <b>1.446</b> | <b>1.236</b> | <b>53,9</b> |

**Faixa de preço (R\$)**

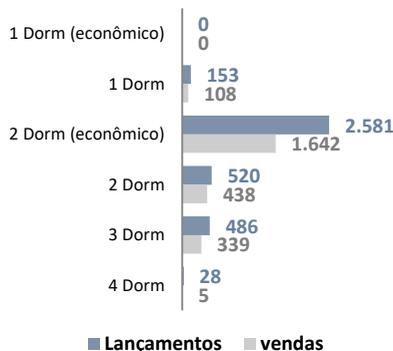
| PREÇO                     | OFERTA ANTERIOR | LANÇAMENTOS  | VENDAS       | OFERTA FINAL | VSO (%)     |
|---------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Menor que R\$230 mil      | 573             | 1.431        | 1.065        | 939          | 53,1        |
| Entre R\$230 e R\$500 mil | 202             | 368          | 329          | 241          | 57,7        |
| Entre R\$500 e R\$750 mil | 0               | 24           | 21           | 3            | 87,5        |
| Entre R\$750 e R\$900 mil | 28              | 28           | 26           | 30           | 46,4        |
| Acima de R\$900 mil       | 0               | 28           | 5            | 23           | 17,9        |
| <b>Total</b>              | <b>803</b>      | <b>1.879</b> | <b>1.446</b> | <b>1.236</b> | <b>53,9</b> |

## MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – ANÁLISE DE 36 MESES

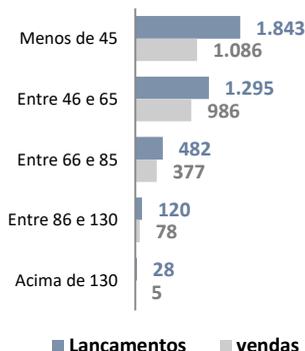
Considerando-se todo o período de estudo, de maio de 2017 a abril de 2020, foram lançados 3.768 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 2.532 unidades, ou seja, 67,2% dos imóveis ofertados ao longo destes 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 574,4 milhões.

**Destaque:** Os imóveis de 2 dormitórios econômicos foram os que mais se destacaram neste período, em lançamentos e vendas, com metragem de até 45 m<sup>2</sup> de área útil e preço inferior a R\$ 230 mil.

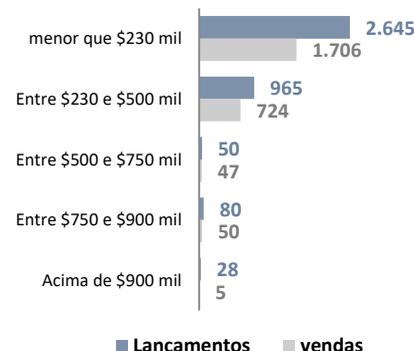
### Dormitórios



### Faixa de Área (m<sup>2</sup>)



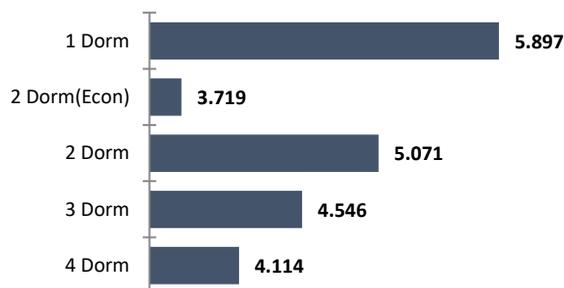
### Faixa de Preço (R\$)



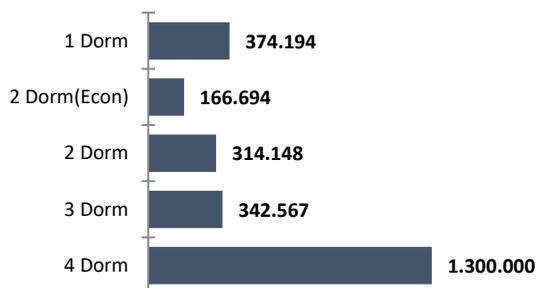
## PREÇO MÉDIO

Em abril de 2020, os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (maio de 2014 a abril 2020), foram: R\$ 374 mil (1 dormitório), R\$ 166 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 314 mil (2 dormitórios), R\$ 342 mil (3 dormitórios) e R\$ 1,300 milhão (4 dormitórios)

### Preço médio de venda por metro quadrado (maio/17 a abril/20)



### Preço médio de venda (maio/17 a abr/20)



## São José dos Campos

### Loteamentos

#### Projetos Protocolados – 2019

São José dos Campos = 2

RA São José dos Campos = 14

Estado de São Paulo = 472

#### Lotes Protocolados – 2019

São José dos Campos = 674

RA São José dos Campos = 3.487

Estado de São Paulo = 139.723

#### Projetos Aprovados – 2019

São José dos Campos = 4

RA São José dos Campos = 22

Estado de São Paulo = 446

#### Lotes Aprovados – 2019

São José dos Campos = 1.660

RA São José dos Campos = 5.335

Estado de São Paulo = 130.355

## Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

### GRAPROHAB

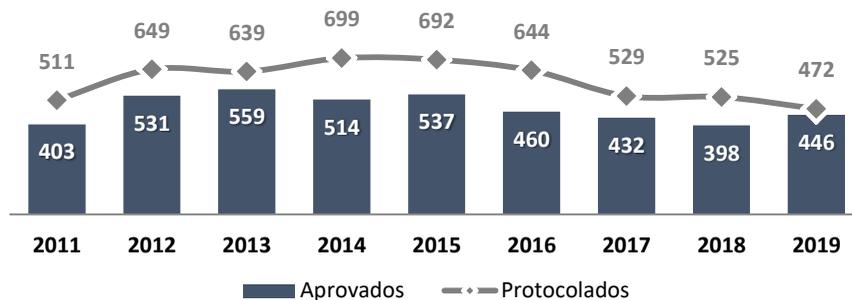
Criado em 1991, o Graproháb – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais.

O Secovi-SP participa das reuniões, acompanha e tabula mensalmente os projetos que são protocolados, analisados e aprovados pelo Graproháb.

### Projetos de loteamentos protocolados e aprovados no Graproháb

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



| Ano          | São José dos Campos |                    | Região Administrativa de SJC |                    |
|--------------|---------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
|              | Projetos Aprovados  | Unidades Previstas | Projetos Aprovados           | Unidades Previstas |
| 2010         | 0                   | 0                  | 7                            | 1.793              |
| 2011         | 4                   | 653                | 16                           | 3.759              |
| 2012         | 4                   | 2.841              | 18                           | 5.647              |
| 2013         | 2                   | 1.738              | 20                           | 9.545              |
| 2014         | 3                   | 1.714              | 16                           | 7.356              |
| 2015         | 0                   | 0                  | 6                            | 2.561              |
| 2016         | 0                   | 0                  | 5                            | 1.522              |
| 2017         | 3                   | 324                | 16                           | 3.631              |
| 2018         | 2                   | 940                | 18                           | 5.504              |
| 2019         | 4                   | 1.660              | 22                           | 5.335              |
| <b>Total</b> | <b>22</b>           | <b>9.870</b>       | <b>144</b>                   | <b>46.653</b>      |

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Basilio Jafet

Presidente do Secovi-SP e Reitor da Universidade Secovi

Frederico Marcondes César

Vice-Presidente do Interior do Secovi-SP

Paulo Cunha

Diretor Regional do Secovi em São José dos Campos

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

### Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Hanada Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Júlia Xavier Lima

[economia@secovi.com.br](mailto: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](mailto:geosecovi@secovi.com.br)

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

### Gerência do Interior

Lucimara Brasil da Costa

[Lucimara.costa@secovi.com.br](mailto:Lucimara.costa@secovi.com.br)

(11) 5591-1251

### Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Luciana Ferreira

[aspress@secovi.com.br](mailto: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)