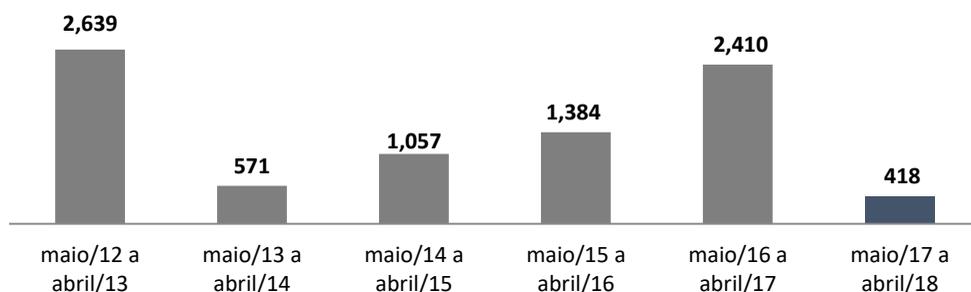
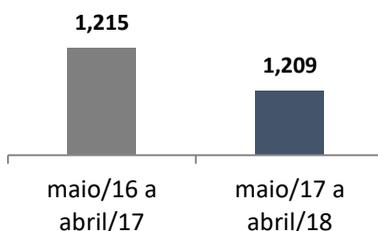
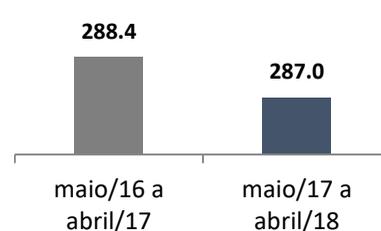


**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
**Acumulado 12 meses**
**Vendas = 1.209 unidades**
 **Lançamentos = 418 unidades**
**Oferta Final = 1.234 unidades**
**VSO (12 meses) = 49,5%**
 **VGV = R\$ 287,0 milhões**
**Média Mensal**
**Vendas = 101 unidades**
 **Lançamentos = 35 unidades**
 **VGV = R\$ 23,9 milhões**
**Acumulado 36 meses**
**Vendas = 2.978 unidades**
 **Lançamentos = 4.212 unidades**
**VSO (acumulado) = 70,7%**
 **VGV = R\$ 712,7 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 2017 e abril de 2018, foram lançadas em São José dos Campos 418 unidades, volume 82,7% inferior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 2.410 residências.

 **Unidades Residenciais Lançadas**

 **Comercialização de Imóveis Novos**

No acumulado do ano, entre maio de 2017 e abril de 2018, foram comercializados 1.209 imóveis novos em São José dos Campos. O resultado representa uma redução de 0,5% em relação às 1.215 residências vendidas e contabilizadas no levantamento passado.

 **Unidades Vendidas**

 **VGV (R\$ milhões)**

 **VGV (Valor Global de Vendas)**

Entre maio de 2017 e abril de 2018, o VGV totalizou R\$ 287 milhões, volume 0,5% inferior ao registrado no levantamento passado, quando atingiu a marca de R\$ 288,4 milhões.

## VSO (Vendas Sobre Oferta)

O indicador VSO dos 12 meses analisados (maio de 2017 a abril de 2018), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, ficou em 49,5%, representando crescimento em relação aos 36,5% apontados no período anterior.

## Oferta de imóveis novos

A cidade de São José dos Campos encerrou abril de 2018 com a oferta de 1.234 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2015 a abril de 2018). Houve uma redução de 42%, em relação à abril de 2017, mês em que foram registradas 2.114 unidades não comercializadas.

## ANÁLISE POR SEGMENTO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios econômicos destacaram-se na maioria dos indicadores, entre maio de 2017 e abril de 2018, registrando a maior quantidade de vendas (804 unidades), de oferta (678 unidades) e o maior VGV (R\$ 141,5 milhões). Os imóveis de 2 dormitórios, por sua vez, ficaram com a maior parcela dos lançamentos (166 unidades). Já os melhores desempenhos de comercialização foram de imóveis de 4 ou mais dormitórios, que atingiram um VSO de 76,5%, resultado da divisão das 13 unidades vendidas em relação aos 17 imóveis em oferta.

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

Os imóveis com metragem entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área privativa lideraram, entre maio de 2017 e abril de 2018, em termos de vendas (518 unidades), lançamentos (260 unidades) e em valores (R\$ 112 milhões). A maior oferta disponível foi de imóveis com área útil inferior a 45 m<sup>2</sup>, com 583 unidades. O melhor desempenho de comercialização foi de imóveis com metragem superior a 130 m<sup>2</sup>, que atingiu um VSO de 76,5%.

### Faixa de Preço (R\$)

Os imóveis com preços de até R\$ 230 mil se destacaram em todos os indicadores, no período de maio de 2017 a abril de 2018, e registraram a maior quantidade de vendas (856 unidades), de lançamentos (212 unidades), de oferta (807 unidades), de VGV (R\$ 152 milhões) e o melhor desempenho de comercialização, com VSO de 51,5%.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – (MAIO/2017 A ABRIL/2018)**
**Dormitórios**

DORMITÓRIOS	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
1 Dorm (econômico)	101	0	39	62	38,6%
1 Dorm	124	0	2	122	1,6%
2 Dorm (econômico)	1.350	132	804	678	54,3%
2 Dorm	195	166	162	199	44,9%
3 Dorm	238	120	189	169	52,8%
4 Dorm	17	0	13	4	76,5%
<b>Total</b>	<b>2.025</b>	<b>418</b>	<b>1.209</b>	<b>1.234</b>	<b>49,5%</b>

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

ÁREA PRIVATIVA	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menos de 45m <sup>2</sup>	1.070	0	487	583	45,5%
Entre 46m <sup>2</sup> e 65m <sup>2</sup>	660	260	518	402	56,3%
Entre 66m <sup>2</sup> e 85m <sup>2</sup>	193	106	143	156	47,8%
Entre 86m <sup>2</sup> e 130m <sup>2</sup>	85	52	48	89	35,0%
Acima de 130m <sup>2</sup>	17	0	13	4	76,5%
<b>Total</b>	<b>2.025</b>	<b>418</b>	<b>1.209</b>	<b>1.234</b>	<b>49,5%</b>

**Faixa de preço (R\$)**

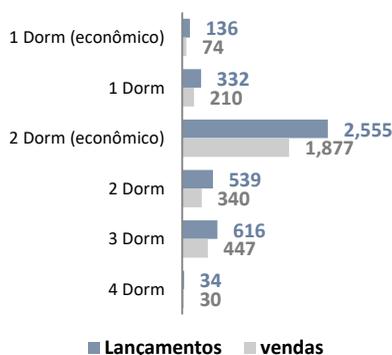
PREÇO	OFERTA ANTERIOR	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL	VSO (%)
Menor que R\$230 mil	1.451	212	856	807	51,5%
Entre R\$230 e R\$500 mil	417	128	243	302	44,6%
Entre R\$500 e R\$750 mil	157	78	110	125	46,8%
Entre R\$750 e R\$900 mil	0	0	0	0	***
Acima de R\$900 mil	0	0	0	0	***
<b>Total</b>	<b>2.025</b>	<b>418</b>	<b>1.209</b>	<b>1.234</b>	<b>49,5%</b>

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

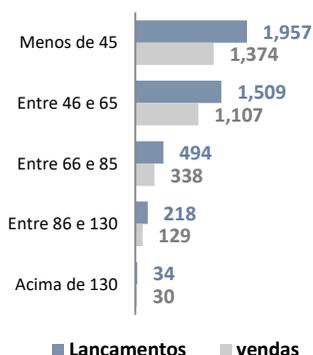
Considerando-se todo o período de estudo, de maio de 2015 a abril de 2018, foram lançados 4.212 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializados 2.978 unidades. Ou seja, 70,7% dos imóveis ofertados ao longo desses 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 712,7 milhões.

**Destaque:** O produto que mais se sobressaiu no período, em lançamentos e vendas, foi o de imóveis de 2 dormitórios econômicos, com metragem de até 45 m<sup>2</sup> de área privativa e preço inferior a R\$ 230 mil.

### Dormitórios



### Faixa de Área (m<sup>2</sup>)



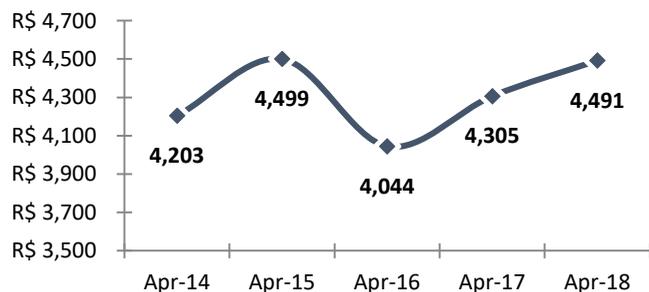
### Faixa de Preço (R\$)



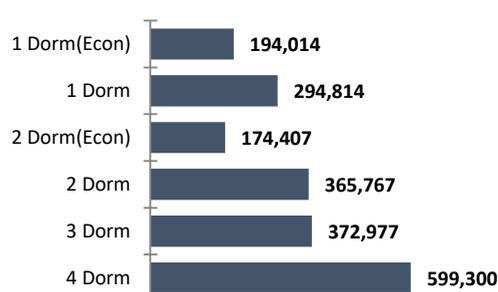
## PREÇO MÉDIO

Em abril de 2018, o preço médio por metro quadrado de área privativa dos imóveis residenciais verticais em São José dos Campos foi de R\$ 4,5 mil, com variação nominal positiva de 4,3% em relação a igual período do ano passado. Os valores médios praticados de venda dos imóveis, no período analisado de 36 meses (maio de 2015 a abril 2018), foram: R\$ 194 mil (1 dormitório econômico), R\$ 295 mil (1 dormitório), R\$ 174 mil (2 dormitórios econômicos), R\$ 365 mil (2 dormitórios), R\$ 373 mil (3 dormitórios) e R\$ 599 mil (4 dormitórios).

### Evolução do preço da área privativa (R\$/m<sup>2</sup>)



### Preço médio de venda (maio/15 a abr/18)



## São José dos Campos

### Loteamentos

#### Projetos Protocolados – 2017

São José dos Campos = 2

Estado de São Paulo = 529

#### Lotes Protocolados – 2017

São José dos Campos = 564

Estado de São Paulo = 140.309

#### Projetos Aprovados – 2017

São José dos Campos = 3

Estado de São Paulo = 432

#### Lotes Aprovados – 2017

São José dos Campos = 324

Estado de São Paulo = 109.763

## Projetos Protocolados e Aprovados pelo GRAPROHAB

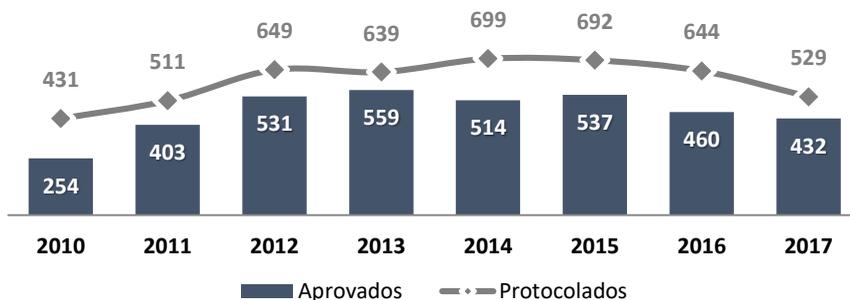
### GRAPROHAB

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 2017, foram protocolados 529 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 644 formalizados no ano anterior.

### Projetos de Loteamentos protocolados e aprovados



### Projetos aprovados no Graprohhab

São José dos Campos teve três projetos aprovados no Graprohhab no ano passado, totalizando 324 lotes previstos.

Ano	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	0	0
2011	4	653
2012	4	2.841
2013	2	1.738
2014	3	1.714
2015	0	0
2016	0	0
2017	3	324

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

Flavio Amary  
Presidente Secovi-SP

Frederico Marcondes César  
Vice-Presidente do Interior e Diretor Regional do Secovi na RM do Vale do Paraíba

Marcos Vasconcelos  
Diretor de Intermediação Imobiliária e Marketing da Regional Secovi na RM do Vale do Paraíba

Celso Petrucci  
Economista-Chefe

### Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

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

### GeoSecovi

Silvana Marques Roman

Valéria de Souza Pereira

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

geosecovi@secovi.com.br

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

### 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)