



Mercado Imobiliário de São José dos Campos

Monitoramento da Divisão de Pesquisa, Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade
com base em dados coletados em sistemas da Prefeitura de São José dos Campos



Sobre o Monitoramento do Mercado Imobiliário

Desde a edição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar 612/2018), a Prefeitura de São José dos Campos buscou formas de monitorar o desenvolvimento territorial no município, para ter informações concretas sobre o impacto das políticas propostas no estabelecimento de uma cidade com crescente qualidade de vida.

Uma das atividades desse monitoramento é aquela dedicada a compreender as dinâmicas do mercado imobiliário. Para realizar a tarefas, foram estabelecidos sistemas próprios de registro de dados, como o

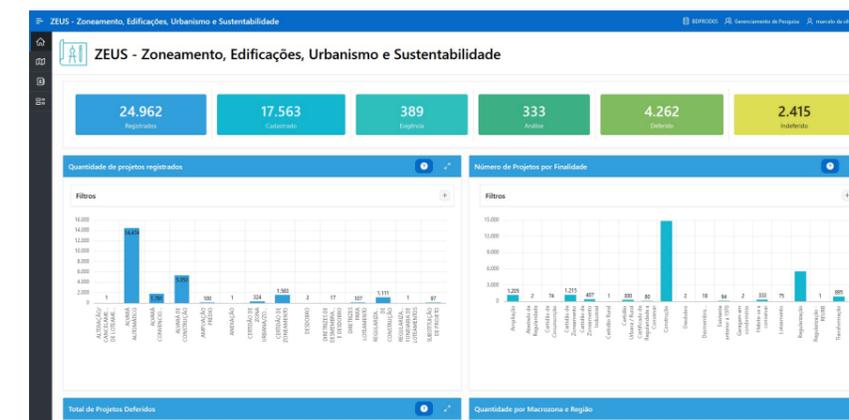
ZEUS (ver quadro ao lado), e também realizadas abordagens inovadoras sobre dados já existentes na prefeitura. A Divisão de Pesquisa, com mais de 40 anos de atividades junto ao Planejamento Urbano da cidade, debruça-se sobre os dados e produz uma série de diagnósticos sobre os impactos da política urbana e rural adotados desde o Plano Diretor, parte dos quais torna disponível por meio desta publicação.

Os dados são utilizados para calibração da legislação de uso e edificação no município, bem como para fornecer subsídios a políticas públicas das mais diversas áreas da prefeitura.

O material disponibilizado aqui é, conforme mencionado anteriormente, apenas uma parte dos diagnósticos. Colocamo-nos à disposição da sociedade para eventuais consultas e parcerias, sempre em busca de novas formas de ver a cidade, seu povo e suas forças produtivas.

O sistema eletrônico ZEUS

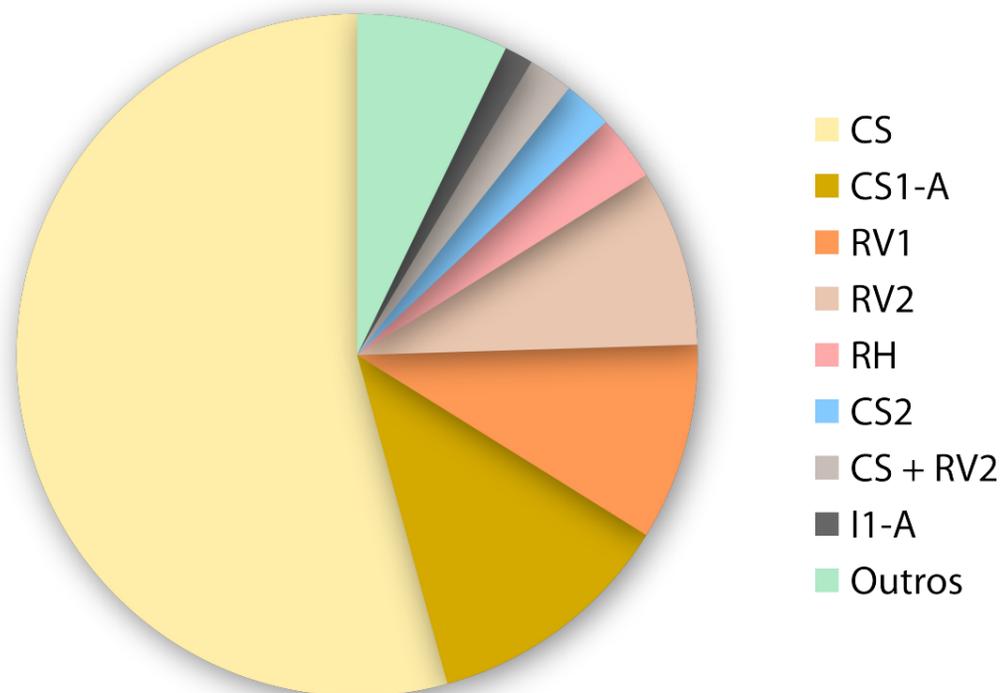
O sistema ZEUS (Zoneamento, Edificações, Urbanismo e Sustentabilidade) foi desenvolvido para controle dos Projetos de Alvará de Obras Particulares da Secretaria de Obras Particulares - SEURBS, incluindo o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. Desenvolvido no 2º semestre de 2020 pela equipe do Departamento de Tecnologia da Informação - DTI da Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças - SGAF utilizando a tecnologia APEX da Oracle. Por meio do ZEUS, a Prefeitura mantém estatísticas e análises sobre o desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário na cidade, conseguindo também calibrar medidas e ações para salvaguardar a qualidade de vida do joseense e também as atividades econômicas de construção civil, importante setor produtivo do município.



Distribuição dos empreendimentos

Os dados apresentados tratam dos projetos deferidos em área urbana na vigência da LC 623/19. De forma geral, projetos aqui abordados são tratados como “empreendimentos imobiliários” por se tratarem de edificações para exercício de alguma atividade comercial ou industrial, bem com a produção profissional para a venda.

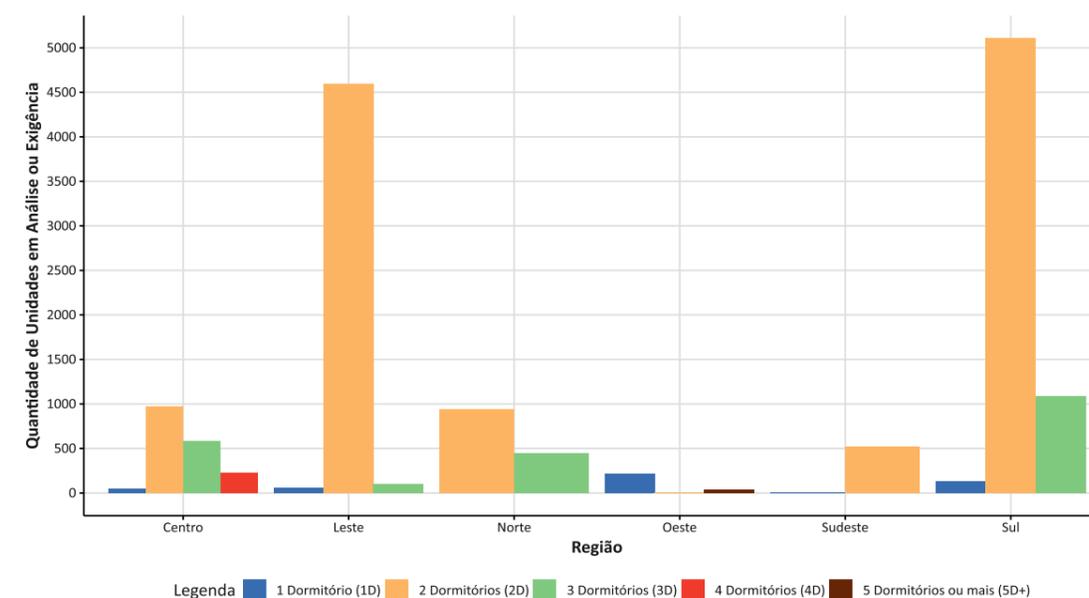
Empreendimentos deferidos por classificação de uso:



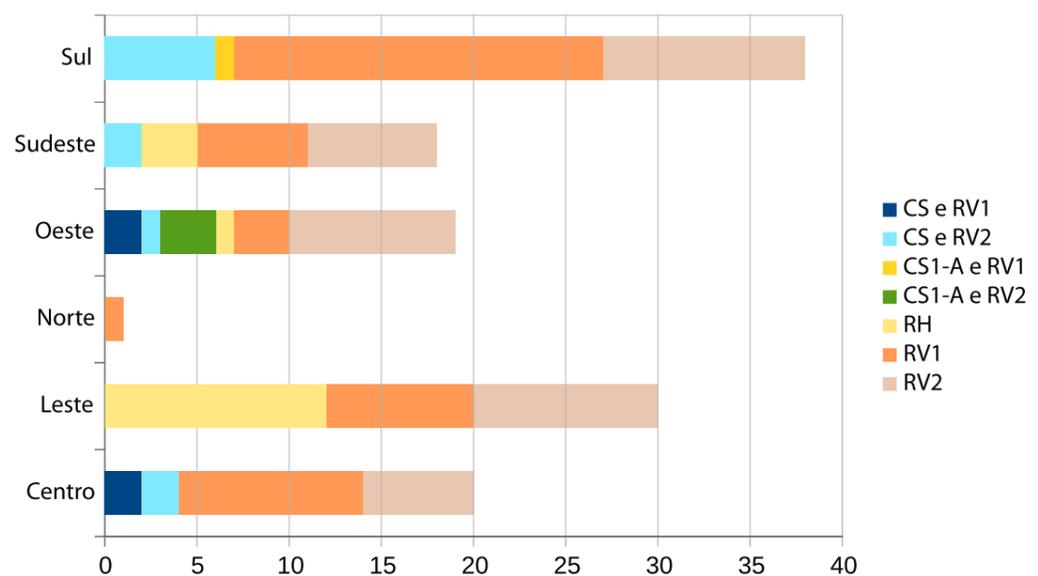
Observação: os dados estão consolidados até junho de 2024.

Uso	Empreendimentos
CS	279
CS1-A	61
RV1	48
RV2	43
RH	16
CS2	12
CS + RV2	11
I1-A	7
Outros	37
Total Geral	514

O gráfico a seguir mostra também a quantidade de empreendimentos em análise ou exigência junto à Prefeitura, no presente.

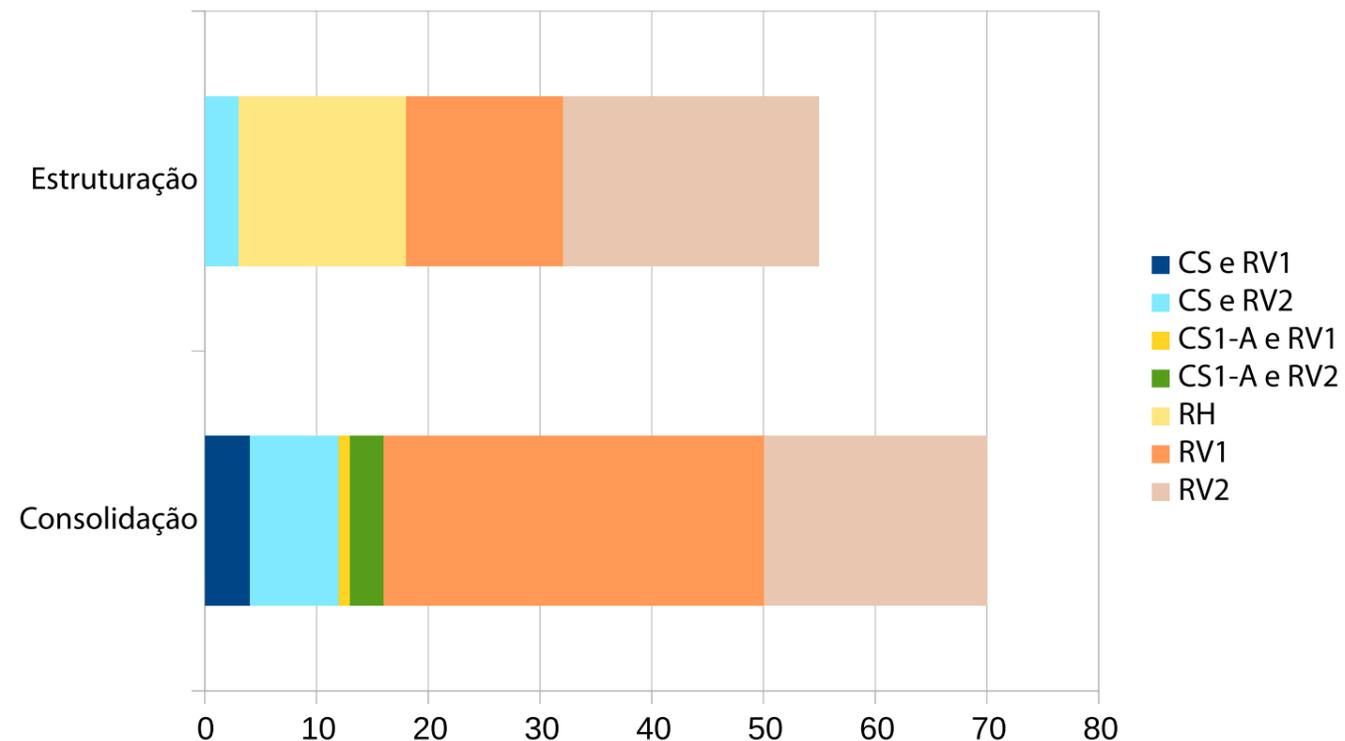


Dentre os tipos de empreendimentos definidos na legislação urbanística temos os que são destinados à venda, empreendimentos feitos por empresas incorporadoras para o mercado habitacional:



Uso	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sudeste	Sul	Total
CS e RV1	2			2			4
CS e RV2	2			1	2	6	11
CS1-A e RV1						1	1
CS1-A e RV2				3			3
RH		12		1	3		16
RV1	10	8	1	3	6	20	48
RV2	6	10		9	7	11	43
Total Geral	20	30	1	19	18	38	126

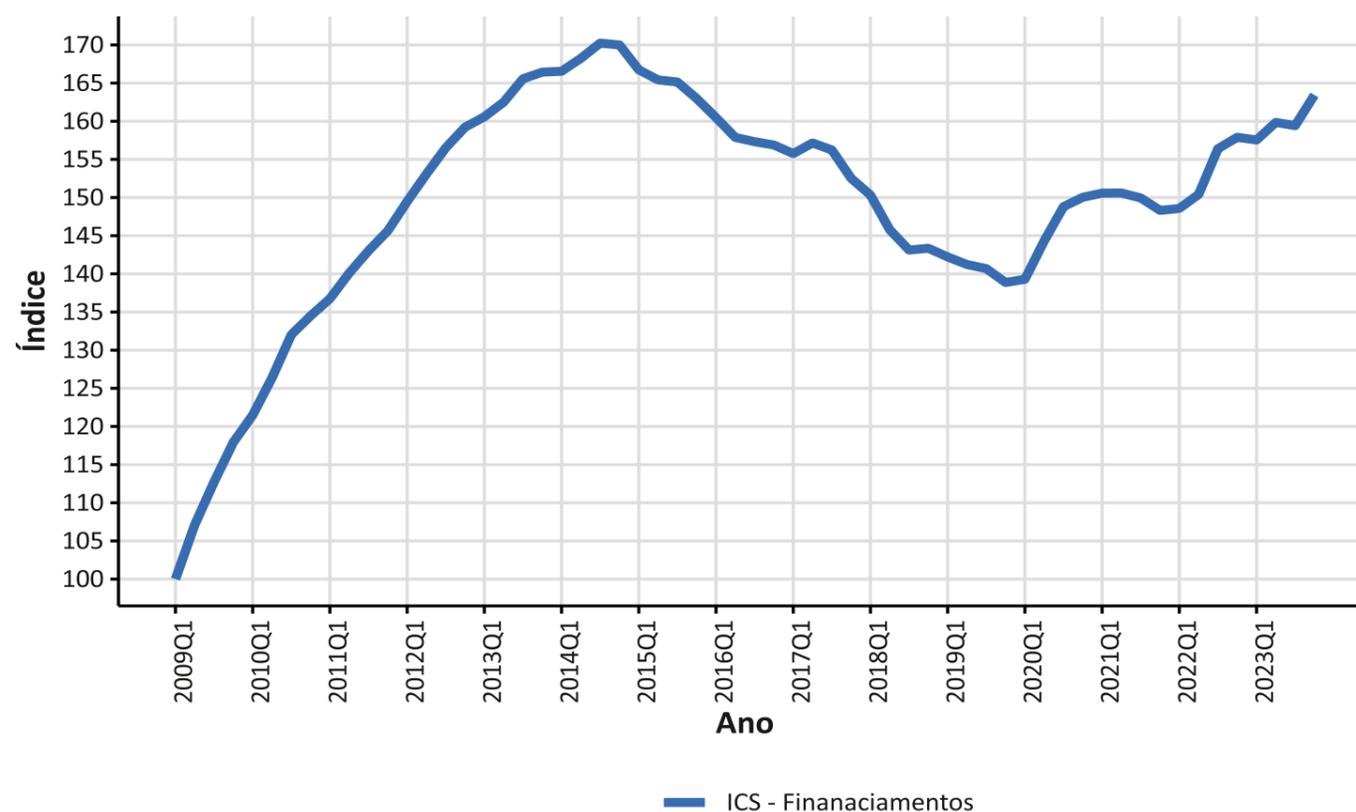
O Plano Diretor municipal estabeleceu o macrozoneamento da área urbana do município, os dados a seguir estão englobados nas duas macrozonas com maior área de extensão.



Uso	Consolidação	Estruturação	Total
CS e RV1	4		4
CS e RV2	8	3	11
CS1-A e RV1	1		1
CS1-A e RV2	3		3
RH		15	15
RV1	34	14	48
RV2	20	23	43
Total Geral	70	55	125

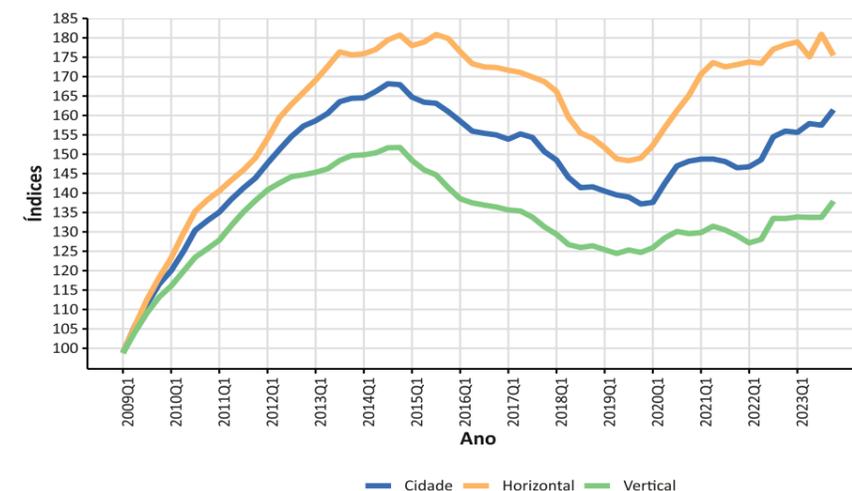
Dados econômicos sobre o mercado imobiliário em São José dos Campos

O estabelecimento de índices de preços é ponto-chave para o entendimento da dinâmica do mercado imobiliário. Há algumas formas de se estabelecer este índice, sendo a maneira mais consolidada e amplamente empregada a desenvolvida por **Case e Shiller** em 1987. Este índice foi calculado para São José dos Campos para o presente estudo. Os dados utilizados foram os da base de dados do ITBI municipal. Foram selecionadas apenas as transações de compra e venda (totalizando cerca de 158 mil registros). O índice real (descontada a inflação) variou conforme o gráfico abaixo.



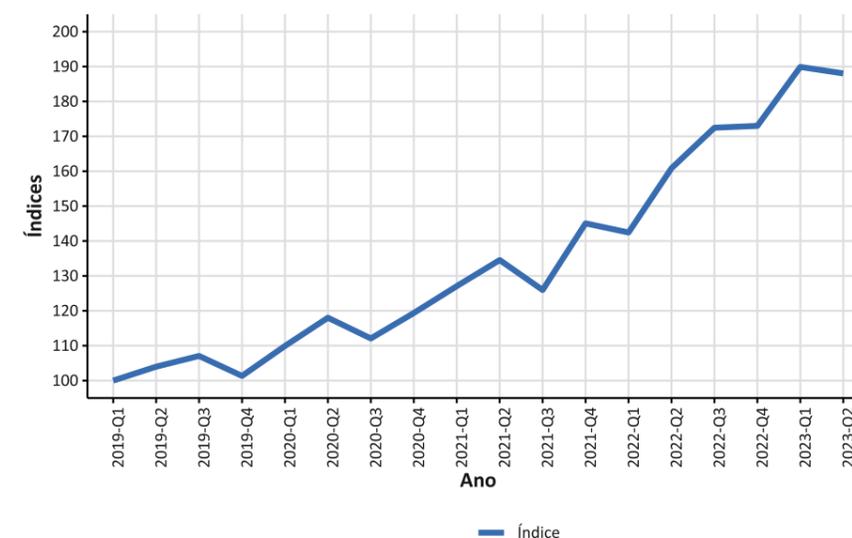
Após um forte período de alta entre 2009 e 2014, o índice real passa a ter uma prolongada queda até o início de 2020, quando – por conta dos estímulos econômicos implementados para reaquecer a economia – **volta a crescer**.

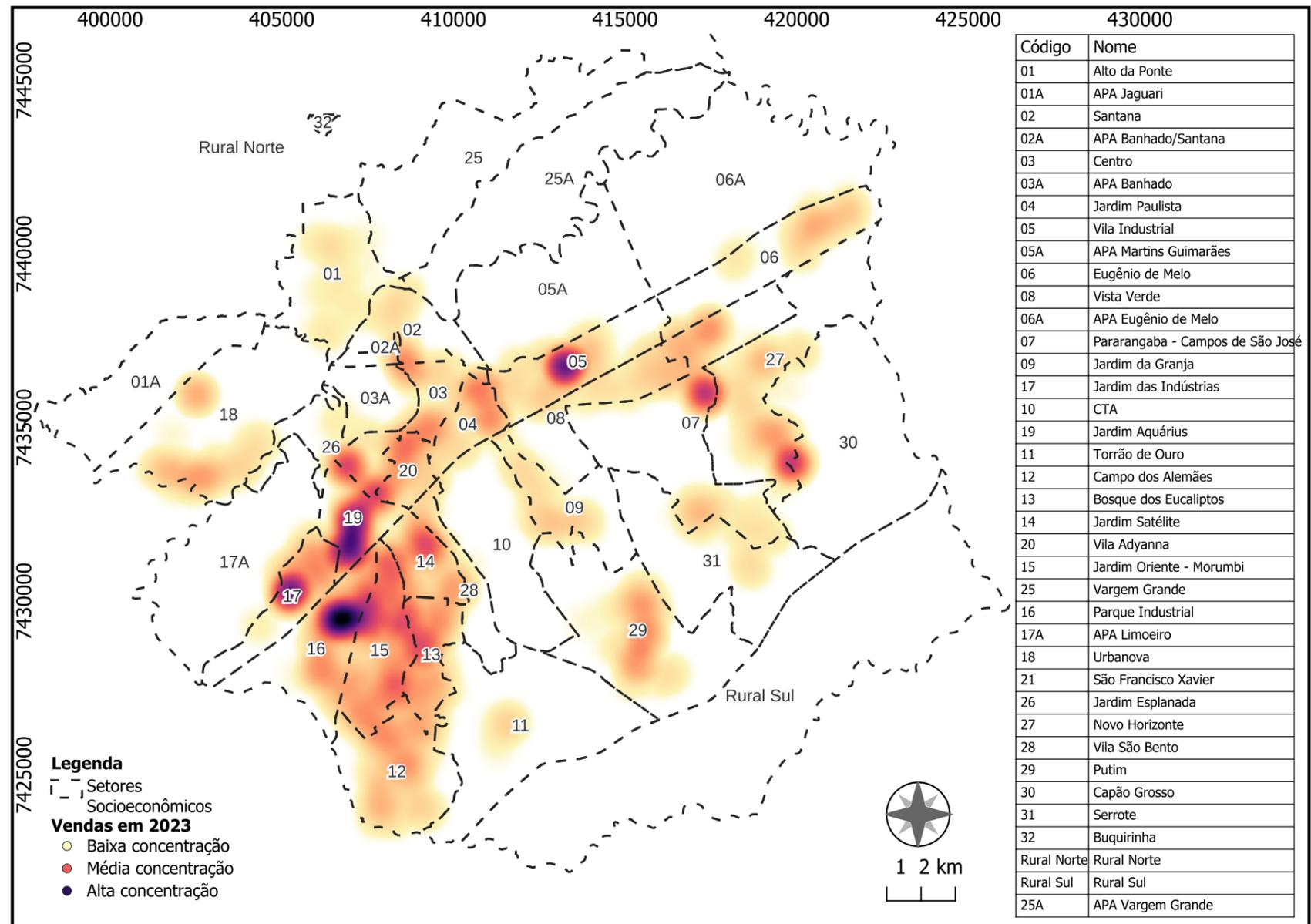
Em 2023, os preços praticados no mercado imobiliário joseense tiveram alta real de 3,8%, ou seja, 3,8% acima da inflação medida pelo IPCA no período, que foi de 4,6%. Embora este aumento seja menor que o registrado em 2022, a tendência de subida dos preços reais iniciada em 2020 segue firme, de modo que os **preços reais dos imóveis estão apenas 4,2% abaixo do pico registrado em 2014**.



O gráfico acima mostra a variação de preços para imóveis horizontais (casas) e verticais (apartamentos).

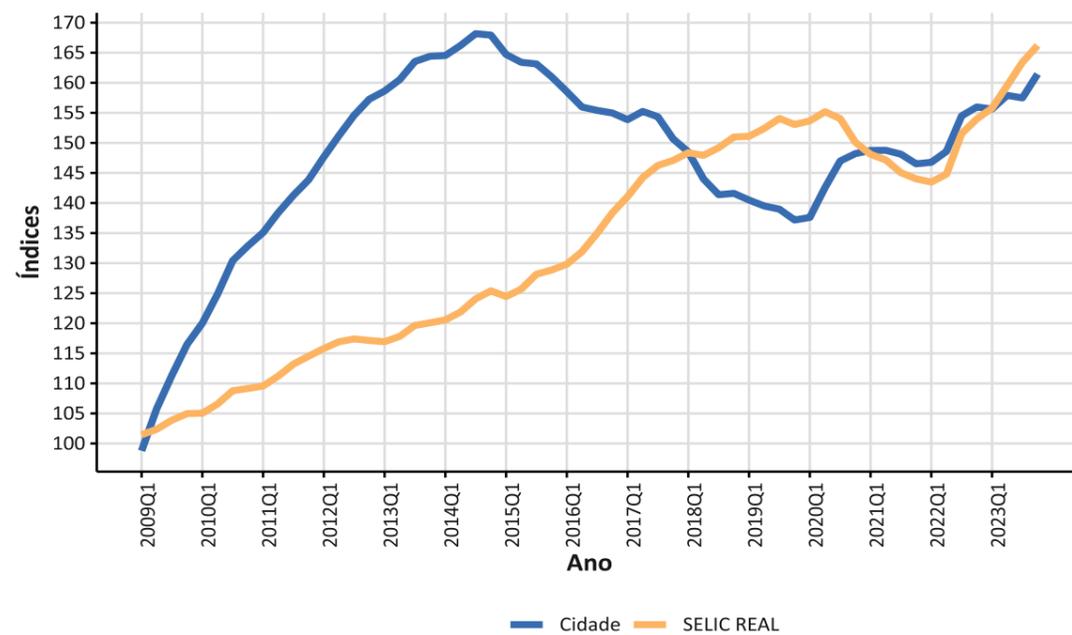
Já o gráfico abaixo mostra a variação de preço de terrenos.





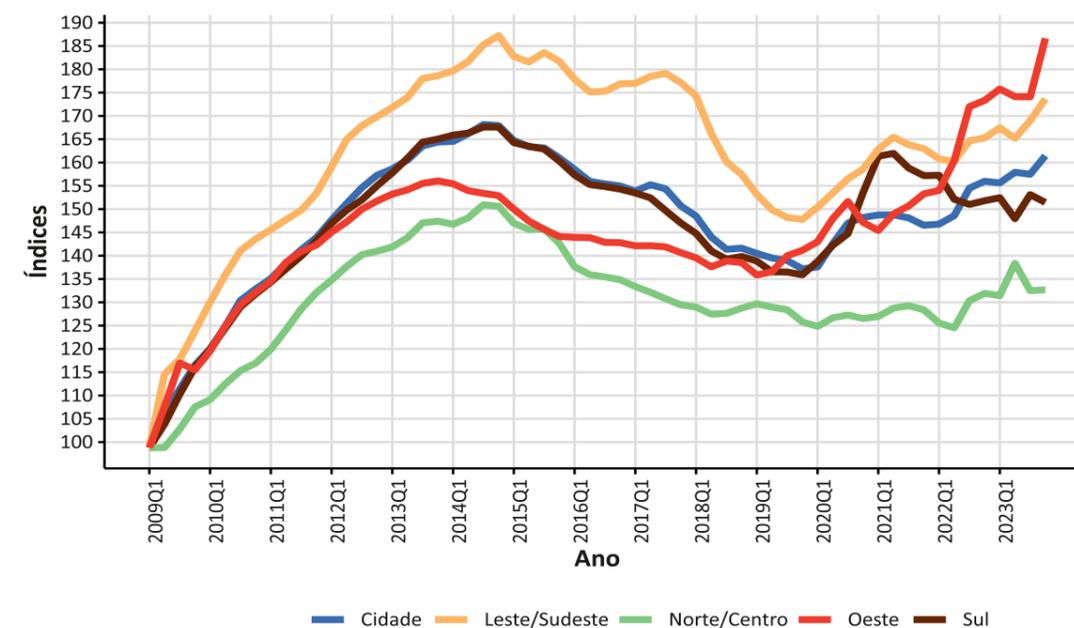
O mapa ilustra os registros de vendas de imóveis em 2023.

O gráfico abaixo mostra a relação entre o índice de preços imobiliários e a taxa SELIC real.



Ano	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IPCA	4,3%	5,9%	6,5%	5,8%	5,9%	6,4%	10,7%	6,3%	3,0%	3,8%	4,3%	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%
Valorização Real	19,1%	14,0%	7,9%	9,6%	4,5%	2,1%	-4,1%	-3,6%	-2,4%	-6,5%	-3,7%	8,8%	-1,8%	5,6%	3,8%

O gráfico seguinte mostra a evolução do índice de preços por região geográfica urbana de São José dos Campos.



— Cidade — Leste/Sudeste — Norte/Centro — Oeste — Sul



Prefeitura de São José dos Campos
Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade
Departamento de Planejamento Urbano
Divisão de Pesquisa

Maiores informações:
seurbs@sjc.sp.gov.br
(12) 3947-8442 / (12) 3947-8359

