



centro de estudos da metrópole

Dicionário da Base de Lançamentos
Imobiliários Residenciais na Região
Metropolitana de São Paulo
(1985-2013)

Apresentação

O CEM (com apoio financeiro Cepid/Fapesp e Inct/CNPq) realizou o aperfeiçoamento qualitativo e ampliou as informações a respeito dos lançamentos imobiliários residenciais da RMSP, sistematizados pela Empresa Brasileira de Patrimônio (Embraesp) entre o período de 1985 e 2013.

Dentre os aprimoramentos realizados pela equipe CEM, consta o georreferenciamento dos edifícios e casas, a correção e atualização monetária, a padronização do nome das principais empresas incorporadoras de cada empreendimento e diversas operações geográficas que permitem o cruzamento das informações dos lançamentos com dados dos Censos (1991, 2000 e 2010). As variáveis adicionadas ao banco e o método utilizado para o trabalho estão indicados no Dicionário de Variáveis.

O Banco de Dados aprimorado nesses termos, procura subsidiar investigações geoestatísticas, de economia urbana e de políticas públicas urbanas. Além disso, faz parte de um amplo projeto de investigação dos padrões de governança que permeiam a relação Estado e setores fora do Estado interessados na condução de políticas públicas urbanas, como é o caso do setor imobiliário.

Para informações analíticas sobre a base de dados, é possível consultar as seguinte referência bibliográfica: HOYLER, T. *A produção habitacional via mercado: quem produz, como e onde?*. In: MARQUES, E. (org.) São Paulo nos anos 2010 – as transformações da metrópole. São Paulo: Unesp, 2014 (no prelo)

Notas Metodológicas

- 1) Constam nos registros todos os empreendimentos lançados no mercado, mesmo que não entregues.
- 2) Considera-se um lançamento toda edificação ou parte dela com preço e/ou metragem e/ou endereço distintos, mesmo que isso signifique diferentes partes de um mesmo edifício. Seguimos a sistematização da Embraesp, na qual uma linha no banco de dados corresponde a um registro distinto de lançamento. Isso foi feito com vistas a

não comprometer os cálculos de média e frequência, visto que os blocos e edificações podem apresentar características distintas em seus apartamentos.

3) Após a normalização do banco de dados para os nossos padrões de variáveis, iniciou-se o georreferenciamento automático utilizando o software Maptitude. Nessa busca, utilizou-se o CEP de 4 dígitos para evitar confusão com ruas de mesmo nome em municípios distintos, seguido do número e logradouro indicados pela base da Embraesp.

4) Para os empreendimentos não localizados automaticamente por meio dessa ferramenta geográfica de localização por CEP, logradouro e número, procedeu-se a busca manual. Isso foi realizado por meio de buscas por mais informações em sites de incorporadoras, construtoras, vendedoras, imobiliárias e de administração de condomínios, bem como o Google Maps e Google Street View.

5) Todos os valores foram corrigidos monetariamente e atualizados para valores de dezembro de 2013 pelo IGP-DI.

6) Projeção Cartográfica das bases de dados: LatLong – Córrego Alegre - Arquivos do tipo "Shape".

7) Procedeu-se a padronização dos nomes de todas as incorporadoras, construtoras e vendedoras constantes no Banco Original da Embraesp a partir pesquisa sobre fusão, aquisição, joint venture e outras parcerias estabelecidas entre elas. Trata-se de um mercado dinâmico em que alterações ocorrem com frequência. A posição congelada para fins dessa padronização foi de julho de 2013. A padronização preocupou-se com o poderio econômico das empresas a partir da incorporação do patrimônio dos empreendimentos lançados por outras. A padronização foi feita substituindo o nome da empresa adquirida pela adquirente, considerando as informações da tabela abaixo, elaborada a partir de pesquisa nos sites das empresas, revistas do ramo imobiliário e informações de entrevistas.

Empresa Principal	Subsidiária	Adquirida/Fundida/Mudança de Nome					
Brookfield		Brascan (2008)	Company (2008)	MB Engenharia (2008)			
Camargo Correa		CCDI	HM Engenharia e Construções Ltda (2008)				
Cyrela	Living (2006)	Goldsztein Participações (2009)	Concima (2007)				
Even	Open (2008)	ABC Construtora e Incorporadora Ltda. (2002)	Terepins e Kalili Engenharia (2002)				
Gafisa	Tenda (2008)/ Bairro Novo (2009)/ Fit Residencial (2007)	Cipesa (2007)	Bairro Novo (2009)	Fit Residencial (2007)	Gomes de Almeida Fernandes (2004)	Cimob	
JHSF		Developer (2008)					
LDI		Lindencorp	Construtora Adolpho Lindenberg (2008)	Mais	REP (2011)		
MRV		Prime (2007)	Blás Engenharia (2007)				
Odebrecht	Bairro Novo (2009)						
PDG Realty		Goldfarb (2009)	Agra (2009)	Agre (2010)	Klabin (2009)	Abyara (2009)	CHL (2011)
Rodobens		Terra Nova	Sistema Fácil (2005)	Moradas (2008)			
Tecnisa		TecnisaFlex					
Trisul		Incosul (2007)	Tricury (2007)				
Viver		Inpar (2011)					

Dicionário de Variáveis

Variável	Leitura da Variável	Descrição	Original
cod_emp	Código do Empreendimento	Sequencial por ordem cronológica de lançamento. Cada código identifica um empreendimento. São 16962 códigos.	Não
tipo_emp	Tipo de Empreendimento	Horizontal refere-se ao tipo casa. Vertical refere-se ao tipo prédio.	Sim
mes_lan	Data do lançamento	Data em que o empreendimento foi lançado	Sim
ano_lan	Ano do Lançamento	Ano em que o empreendimento foi lançado	Sim
data_ent	Data de entrega	Data em que o empreendimento foi entregue ou previsão de entrega	Sim
longitude	Longitude	Variável de georreferenciamento	Não
latitude	Latitude	Variável de georreferenciamento	Não
municipio	Município	Município do empreendimento	Sim
subpref	Subprefeitura	Subprefeitura de São Paulo na qual localiza-se o empreendimento	
dist	Distrito	Distrito oficial da cidade de São Paulo no qual localiza-se o empreendimento	Não
enderecoco	Endereço Completo	Endereço completo do empreendimento, contendo o logradouro e o número	Sim
logradouro	Logradouro	Nome do Logradouro	Sim
tit_via	Título da via	Título da via	Sim
tipo_via	Tipo da via	Especifica se é rua, avenida, alameda, praça, viela, travessa, boulevard, estrada, largo, passagem, rodovia, etc.	Sim
num	Número do lote na rua	Número do lote na rua	Sim
cep	CEP Completo	CEP Completo	Sim
cep_4dig	CEP de 4 dígitos	CEP usado para o georreferenciamento	Não
nome_emp	Nome do empreendimento	Nome do empreendimento	Sim
zona	Zona	Zona do empreendimento pelo mapa oficial da cidade	Sim
setor	Setor	Setor do empreendimento pelo mapa oficial da cidade	Sim

quadra	Quadra	Quadra do empreendimento pelo mapa oficial da cidade	Sim
lote	Lote	Lote do empreendimento pelo mapa oficial da cidade	Sim
dorm_unid	Dormitórios por unidade	Quantidade de dormitórios por unidade	Sim
banh_unid	Banheiros por unidade	Quantidade de banheiros por unidade	Sim
gar_unid	Vagas de garagem por unidade	Quantidade de vagas por unidade	Sim
elev	Elevadores por lançamento	Quantidade de elevadores por lançamento	Sim
cob	Cobertura por lançamento	Quantidade de unidades na cobertura	Sim
blocos	Blocos	Quantidade de blocos no empreendimento	Sim
unidand	Unidades por andar	Quantidade de unidades por andar	Sim
andares	Andares	Quantidade de andares do empreendimento	Sim
ar_ut_unid	Área útil da unidade	Área útil da unidade em m ²	Sim
ar_tt_unid	Área total da unidade	Área total da unidade em m ²	Sim
ar_tt_terr	Área total do terreno	Área total do terreno em m ²	Sim
tt_unid	Total de unidades do empreendimento	Total de unidades do empreendimento	Sim
dorm_emp	Total de dormitórios do empreendimento	Total de dormitórios do empreendimento	Não
banh_emp	Total de banheiros do empreendimento	Total de banheiros do empreendimento	Não
gar_emp	Total de vagas do empreendimento	Total de vagas do empreendimento	Não
au_emp	Total de área útil do empreendimento	Total de área útil do empreendimento em m ²	Não
at_emp	Total de área total do empreendimento	Total de área total do empreendimento em m ²	Não
pc_tt_un	Preço de venda da unidade	Preço da unidade (em R\$) em valor nominal à época do lançamento	Sim
pc_m2_au	Preço por m ² da área útil da unidade	Preço por m ² da área útil (em R\$) em valor nominal à época do lançamento	Sim
pc_m2_at	Preço por m ² da área total da unidade	Preço por m ² da área total da unidade (em R\$) em valor nominal à época do lançamento	Sim
pc_tt_atu	Preço de venda da unidade - atualizado	Preço por m ² da área total da unidade (em R\$) em valores de dezembro de 2013 pelo IGP-DI	Não

pc_au_atu	Preço por m² de área útil da unidade - atualizado	Preço por m² da área total da unidade (em R\$) em valores de dezembro de 2013 pelo IGP-DI	Não
pc_at_atu	Preço por m² de área total da unidade - atualizado	Preço por m² da área total da unidade (em R\$) em valores de dezembro de 2013 pelo IGP-DI	Não
pc_emp_atu	Preço total de venda do empreendimento	Preço total de venda do empreendimento em valores de dezembro de 2013 pelo IGP-DI	Não
vlr_us__co	Preço do dólar comercial no período	Preço do dólar comercial no período	Sim
pc_tt_un_u	Preço da unidade em dólar	Preço da unidade em dólar	Sim
pc_m2_au_u	Preço do m² da área útil em dólar	Preço do m² da área útil em dólar	Sim
pc_m2_at_u	Preço do m² da área total em dólar	Preço do m² da área total em dólar	Sim
sist_finan	Sistema financeiro	Preço de custo / Preço fechado	Sim
agente	Agente	Quem financiou o empreendimento	Sim
incorporad	Incorporadora	Nome da(s) incorporadora(s) responsável(eis)	Sim
vendedora	Nome da vendedora	Nome da vendedora	Sim
construtor	Nome da construtora	Nome da construtora	Sim
engenheiro	Nome do engenheiro responsável	Nome do engenheiro responsável	Sim
arquiteto	Nome do arquiteto responsável	Nome do arquiteto responsável	Sim
hotelaria	Nome do hotel / Empresa hoteleira	Nome do hotel / Empresa hoteleira	Sim
incorpor_a	Incorporadora	Nome padronizado da(s) incorporadora(s) envolvidas	Não
incorpor_b	Incorporadora	Nome padronizado da(s) incorporadora(s) envolvidas	Não
incorpor_c	Incorporadora	Nome padronizado da(s) incorporadora(s) envolvidas	Não
incorporado	Incorporadora	Nome padronizado da(s) incorporadora(s) envolvidas	Não
incorpor_d	Incorporadora	Nome padronizado da(s) incorporadora(s) envolvidas	Não
incorpor_e	Incorporadora	Nome padronizado da(s) incorporadora(s) envolvidas	Não
vendedor_a	Vendedora	Nome da Vendedora	Não
vendedora2	Vendedora	Nome da Vendedora	Não

vendedora3	Vendedora	Nome da Vendedora	Não
vendedora4	Vendedora	Nome da Vendedora	Não
vendedora5	Vendedora	Nome da Vendedora	Não
vendedora6	Vendedora	Nome da Vendedora	Não
construt_a	Construtora	Nome padronizado da(s) Construtora(s) envolvidas	Não
construt_b	Construtora	Nome padronizado da(s) Construtora(s) envolvidas	Não
construt_c	Construtora	Nome padronizado da(s) Construtora(s) envolvidas	Não
construt_d	Construtora	Nome padronizado da(s) Construtora(s) envolvidas	Não
cooperativ	Coopeartiva	Produção por cooperativa - 1 / Não cooperativa - 2	Não
hotel	Hotel	Se o empreendimento é hotel - 1 / Não hotel - 0	Não
flat	Flat e Aparthotel	Se Flat ou Aparthotel - 1 / Não Flat ou Aparthotel - 0	Não
exflat	Ex-flat	Foi contruído para ser flat, mas agora é um residencial comum - 1 / 0	Não
ap2010	Área de Ponderação 2010	Área de Ponderação na qual se insere o empreendimento (Censo 2010)	Não
sc2010	Setor Censitário 2010	Setor Censitário no qual se insere o empreendimento (Censo 2010)	Não
renresp91	Renda Média do Responsável em 1991	Renda Média em 1991 dos Chefes de Domicílio com e sem rendimento na Área de Ponderação onde está o empreendimento.	Não
renresp00	Renda Média do Responsável em 2000	Renda Média em 2000 dos Chefes de Domicílio com e sem rendimento na Área de Ponderação onde está o empreendimento.	Não
renresp10	Renda Média do Responsável em 2010	Renda Média em 2010 dos Chefes de Domicílio com e sem rendimento na Área de Ponderação onde está o empreendimento.	Não
pcmedau91	Preço Médio do m ² Área Util em 1991	Preço Médio do m ² Área Util na Área de Ponderação onde está o empreendimento em 1991	Não
pcmedau00	Preço Médio do m ² Área Util em 2000	Preço Médio do m ² Área Util na Área de Ponderação onde está o empreendimento em 2000	Não
pcmedau10	Preço Médio do m ² Área Util em 2010	Preço Médio do m ² Área Util na Área de Ponderação onde está o empreendimento em 2010	Não

Diretoria

Marta Arretche

Conselho Diretor do CEM

Adrián Gurza Lavallo

Antônio Sérgio Guimarães

Charles Kirschbaum

Eduardo Marques

Fernando Limongi

Gabriel Feltran

Nadya Araújo Guimarães

Marta Arretche

Paula Montero

Vera Schattan Coelho

Equipe Responsável – Centro de Estudos da Metrópole

Telma Hoyer - telmahoyer@gmail.com – Coordenadora

José Militão

Gabriela Trindade

Daniel Waldvogel Thomé da Silva

Comissão Coordenadora do INCT

Antônio Sérgio Guimarães

Celi Scalon

Eduardo Marques

Elisa Reis

Fernando Limongi

Marta Arretche

Fernando Limongi

Nadya Araújo Guimarães

Paula Montero