



# 28º CENSO IMOBILIÁRIO

ABRIL | 2015

## REALIZAÇÃO



## APOIO INSTITUCIONAL



SECRETARIA DE ECONOMIA  
E PLANEJAMENTO



# ÍNDICE

## 1. Metodologia

## 2. Resultados 28º Censo

- Unidades em construção
- Unidades lançadas e obras concluídas
- Empreendimentos em construção, lançados e concluídos
- Perfil das unidades segundo estágios de obras
- Unidades em construção e vendidas por tipologia
- Preços das unidades disponíveis para venda

## 3. Anexos

- Listagem de lançamentos no 1º trimestre de 2015
- Lista de obras concluídas no 1º trimestre de 2015
- Incorporadoras com maior quantidade de unidades em construção

## 4. Série Histórica



# 1. METODOLOGIA



- Pesquisa realizada no mês de Abril de 2015;
- Levantamento e acompanhamento do universo de empreendimentos imobiliários nos municípios abrangidos, desde o lançamento comercial à conclusão das obras;
  - Abrangência: Região Metropolitana da Grande Vitória: Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Guarapari, Viana e Fundão;
- Tipologia pesquisada: empreendimentos residenciais, comerciais (salas com ou sem lojas) e mistos (residenciais com salas e/ou lojas), com área de construção total superior a 800 m<sup>2</sup>;
  - Obs.: Tipologia não considerada: empreendimentos hoteleiros, shoppings centers, empreendimentos sem comercialização ao mercado (ex.: sede de empresas ou de órgãos públicos);
- Forma:
  - Pesquisa direta a todos os incorporadores que atuam na área de abrangência, por meio do Sistema Imobi;
  - Relatório de lançamentos da Ademi-ES.

# 1. METODOLOGIA



## ▪ Dados levantados:

1. Nome do empreendimento;
2. Endereço;
3. Incorporadora;
4. Tipologia;
5. Área privativa das unidades;
6. Total de unidades;
7. Total de unidades disponíveis para venda;
8. Preços de venda das unidades disponíveis (mínimo, médio e máximo);
9. Estágio da obra;
10. Lançamentos e conclusão de obras realizados entre Janeiro/15 e março/15.

# 1. METODOLOGIA



## ▪ OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A expressão “em construção”, em toda esta apresentação, refere-se a empreendimentos/unidades desde o lançamento comercial, ainda que a construção de fato não tenha se iniciado. Diferencia-se portanto somente de empreendimentos/unidades “concluídos”.
2. Total de incorporadoras/construtoras em atuação na RMGV: 120 empresas.
3. Dados de preços e unidades disponíveis para comercialização (estoque) são divulgados apenas se houver um mínimo de 3 incorporadoras em sua composição, mantendo desta forma o sigilo das informações das empresas.

## 2. RESULTADOS

### Unidades por Município - Em Construção

Município	Janeiro/2015	Abril/2015	Variação
Cariacica	2.403	2.403	0,00%
Fundão	0	0	-
Guarapari	1.947	1.841	-5,44%
Serra	5.596	5.446	-2,68%
Viana	156	156	0,00%
Vila Velha	13.624	14.144	3,82%
Vitória	3.649	3.707	1,59%
<b>Total RMGV</b>	<b>27.375</b>	<b>27.697</b>	<b>1,99%</b>

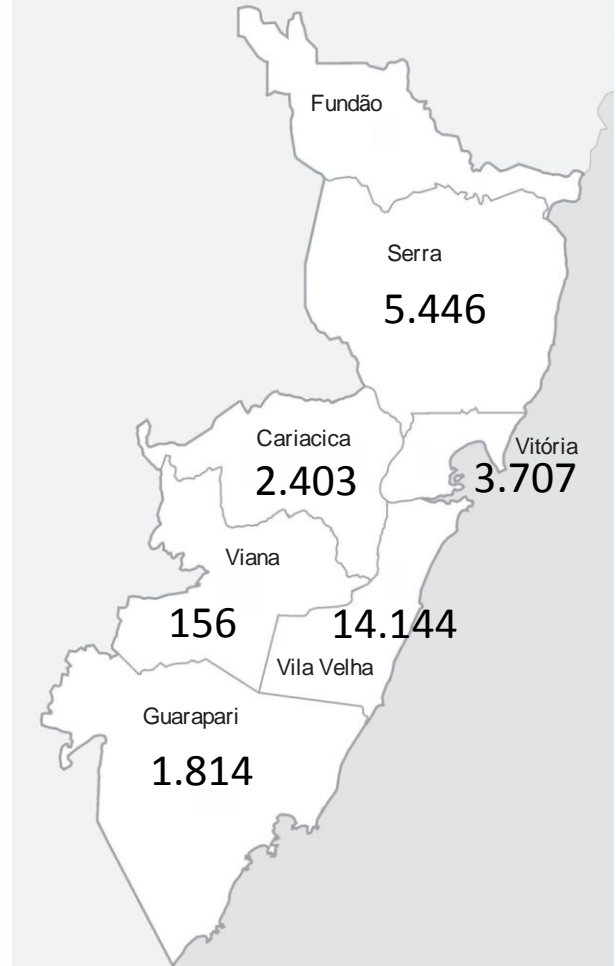
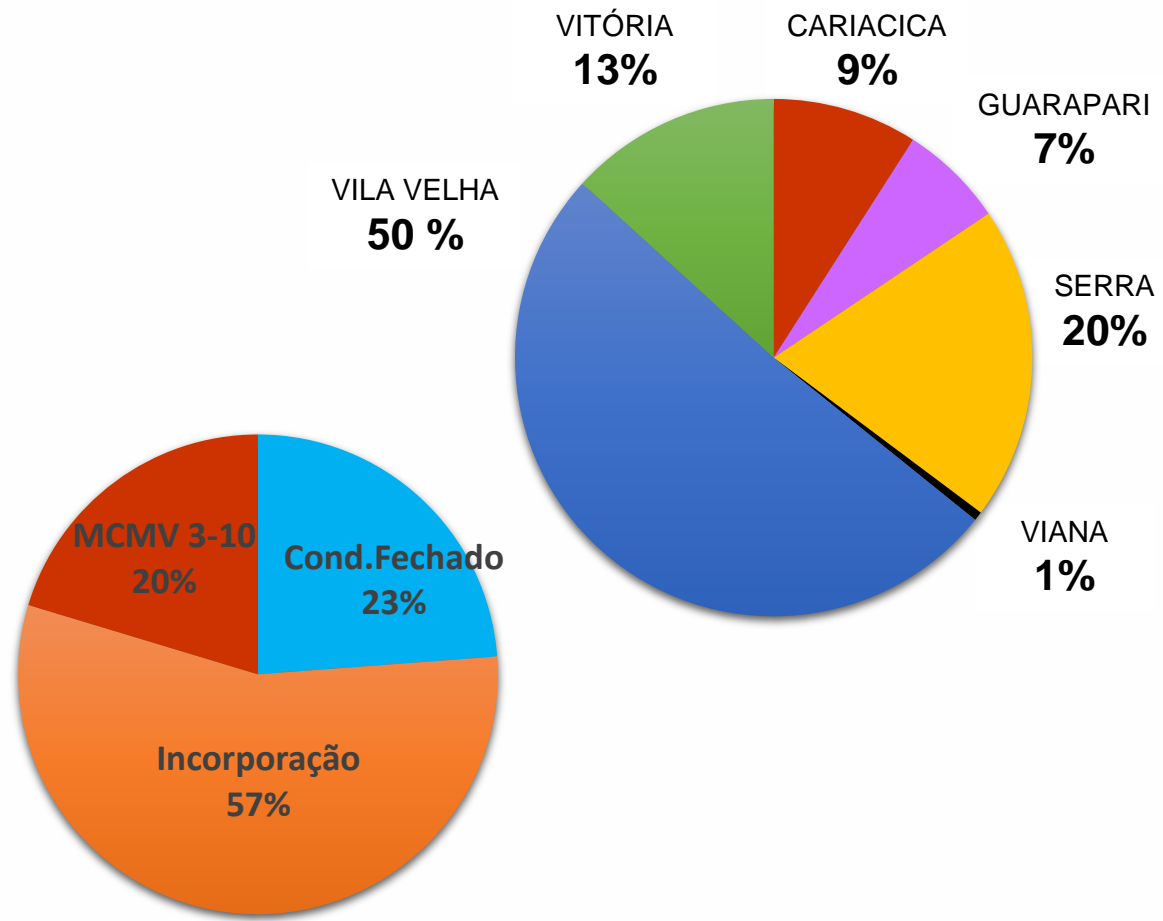
Residenciais	Comerciais
1.504	899
0	0
1.708	133
5.274	172
156	0
11.414	2.730
2.857	850
<b>22.913</b>	<b>4.784</b>

+

=

# 2. RESULTADOS

## Unidades em Construção





## 2. RESULTADOS



### Unidades por Município – 1º Trimestre de 2015

Município	Lançadas			Concluídas		
	Residenciais	Comerciais	Total	Residenciais	Comerciais	Total
Cariacica	0	0	0	0	0	0
Fundão	0	0	0	0	0	0
Guarapari	0	0	0	95	0	95
Serra	288	0	288	438	0	438
Viana	0	0	0	0	0	0
Vila Velha	677	22	699	273	7	280
Vitória	160	0	160	110	0	110
<b>Total RMGV</b>	<b>1.125</b>	<b>22</b>	<b>1.147</b>	<b>916</b>	<b>7</b>	<b>923</b>

## 2. RESULTADOS

### Empreendimentos por Município



Município	Em Construção - Janeiro/2015	Em Construção - Abril/2015	Variação	Lançamentos 1º Trimestre de 2015	Concluídos 1º Trimestre de 2015
Cariacica	8	8	0,00%	0	0
Fundão	0	0	-	0	0
Guarapari	39	35	-10,26%	0	3
Serra	23	22	-4,35%	1	2
Viana	1	1	0,00%	0	0
Vila Velha	137	140	2,19%	7	4
Vitória	58	58	0,00%	2	2
<b>Total RMGV</b>	<b>266</b>	<b>264</b>	<b>-0,75%</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

Observações:

1. As diferenças entre as quantidades em construção das colunas Janeiro/2015 e Abril/2015, se devem, além dos lançamentos e conclusões realizados no trimestre mencionado (informados na tabela), a desistências de empreendimentos e/ou inclusão de lançamentos de períodos anteriores, não identificados nos censos anteriores.

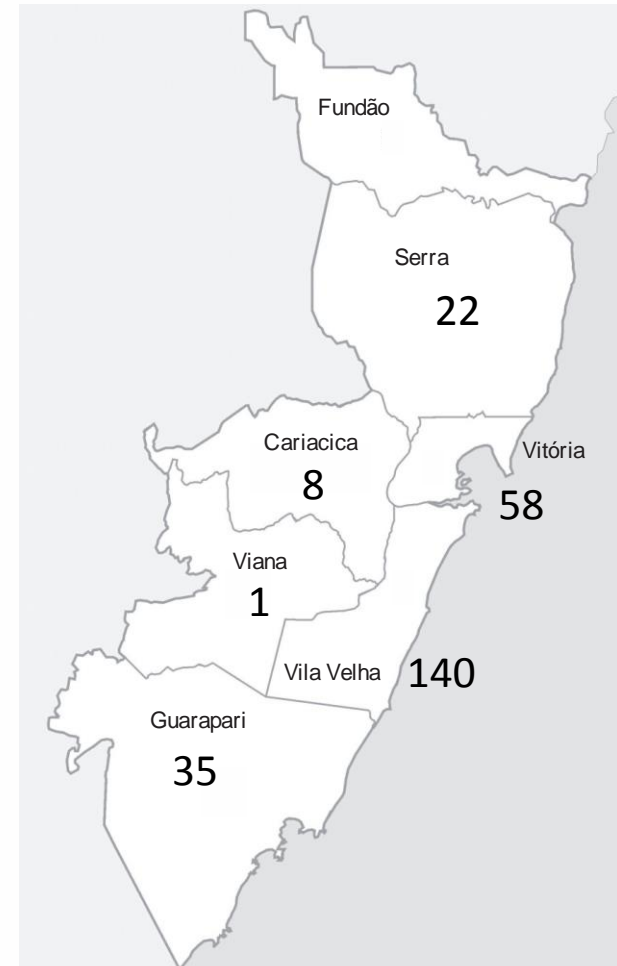
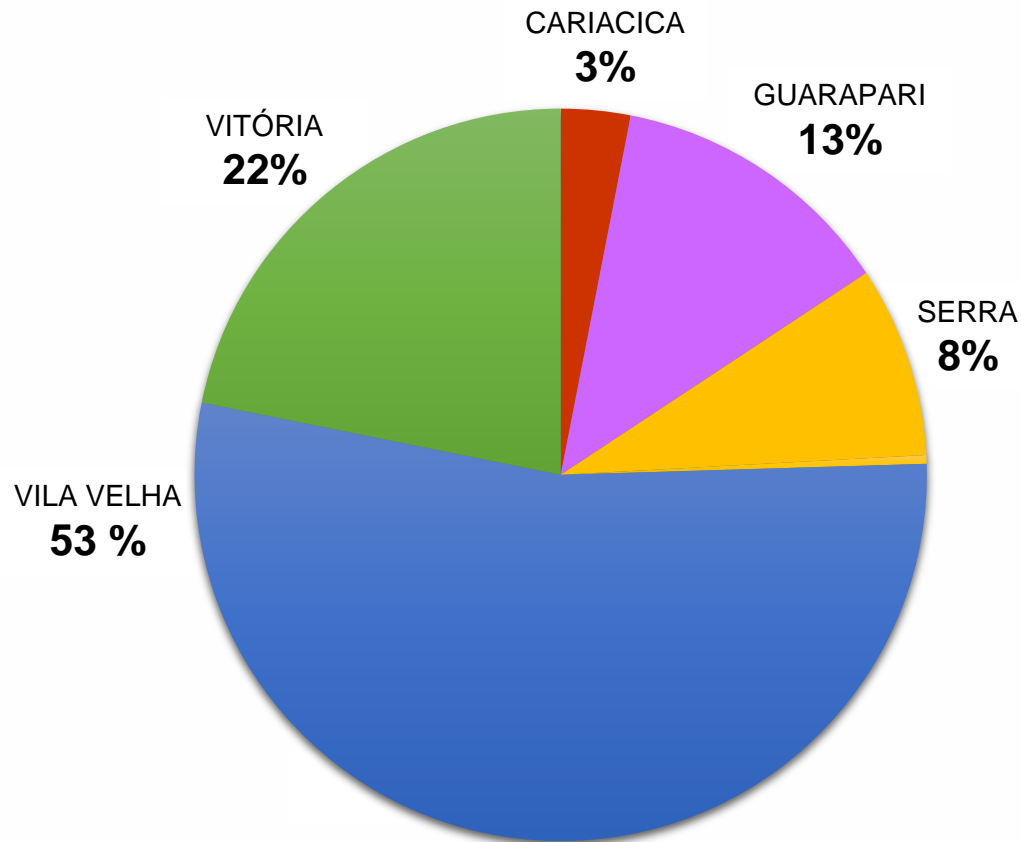
## 2. RESULTADOS



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



### Empreendimentos em Construção por Município



## 2. RESULTADOS

### Estágios das Obras

Estágio	Unidades em Construção	Unidades em Construção / Total em Construção	Unidades em Construção Vendidas	Unidades em Construção Vendidas / Total Vendido	% Vendido / Construção
Acabamento	8.677	31,33%	7.317	35,98%	84,33%
Estrutura	12.044	43,48%	9.316	45,81%	77,35%
Fundação	4.544	16,41%	2.903	14,28%	63,89%
Planta	2.432	8,78%	799	3,93%	32,85%
<b>Total</b>	<b>27.697</b>	<b>100%</b>	<b>20.335</b>	<b>100%</b>	<b>73,42%</b>

\*Planta refere-se a etapa que vai desde o lançamento comercial até o início das obras (fundações).

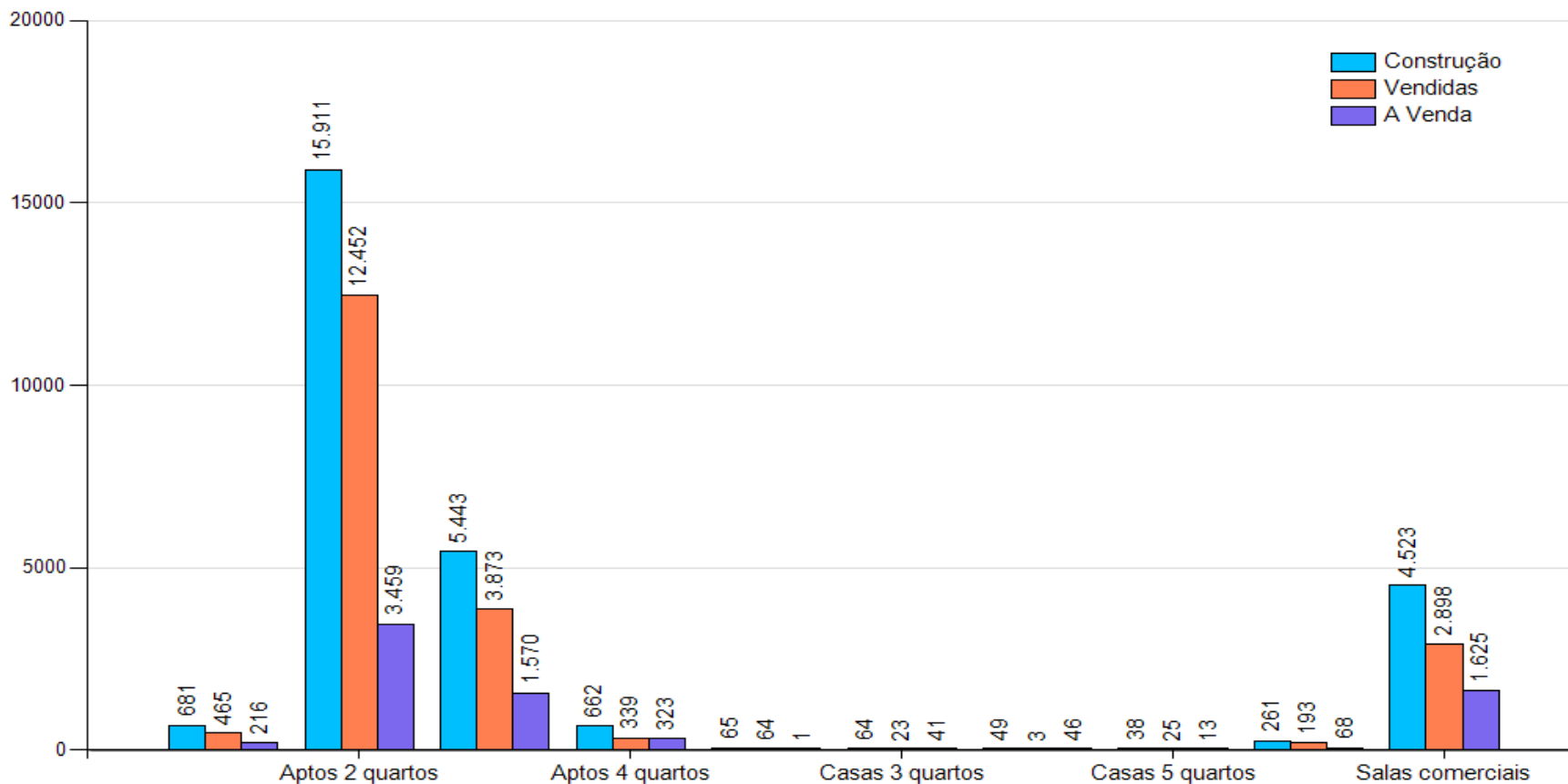
## 2. RESULTADOS



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015

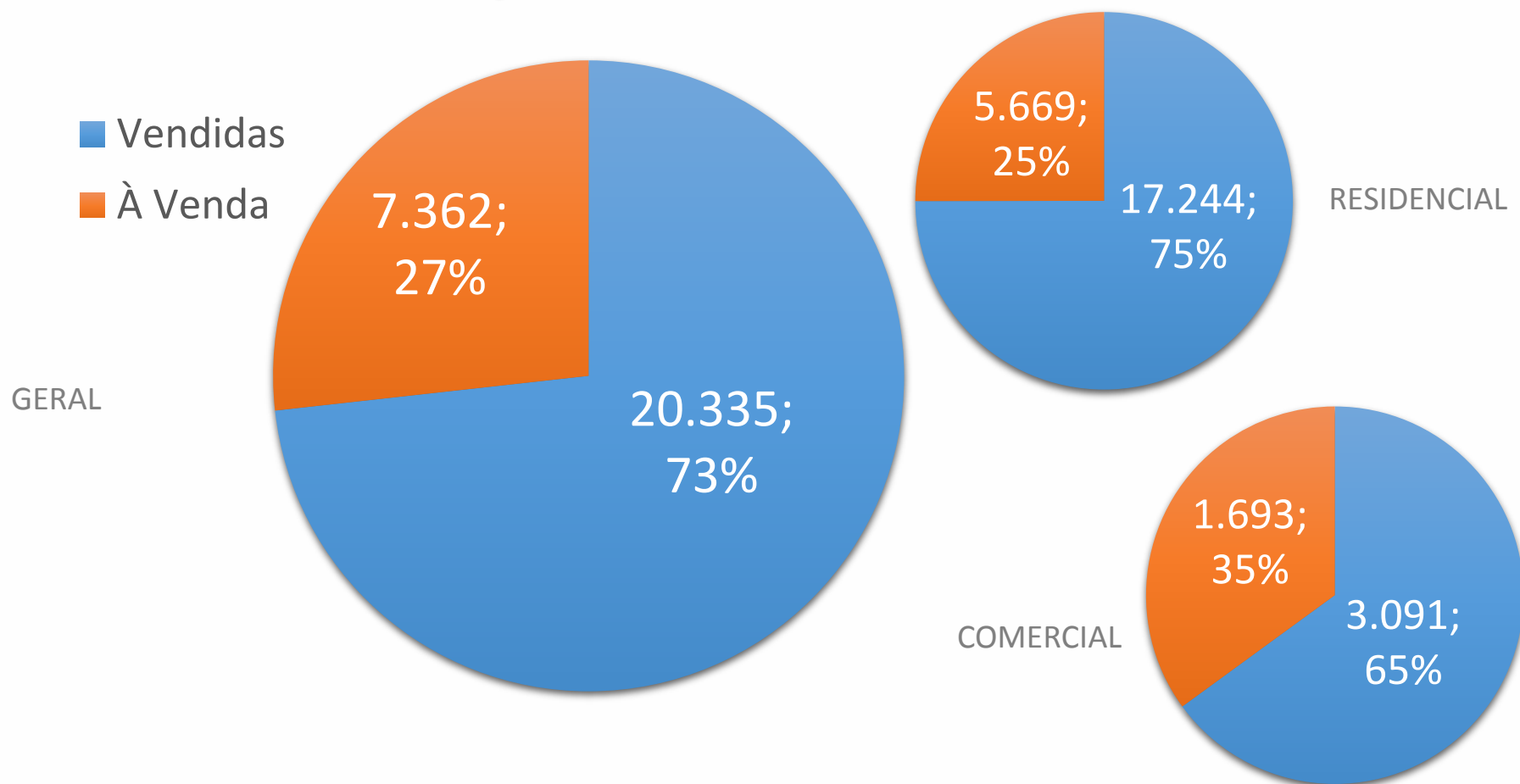


### Unidades em Construção / Vendidas / Disponíveis - RMGV



## 2. RESULTADOS

### % Comercialização das Unidades - RMGV



Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

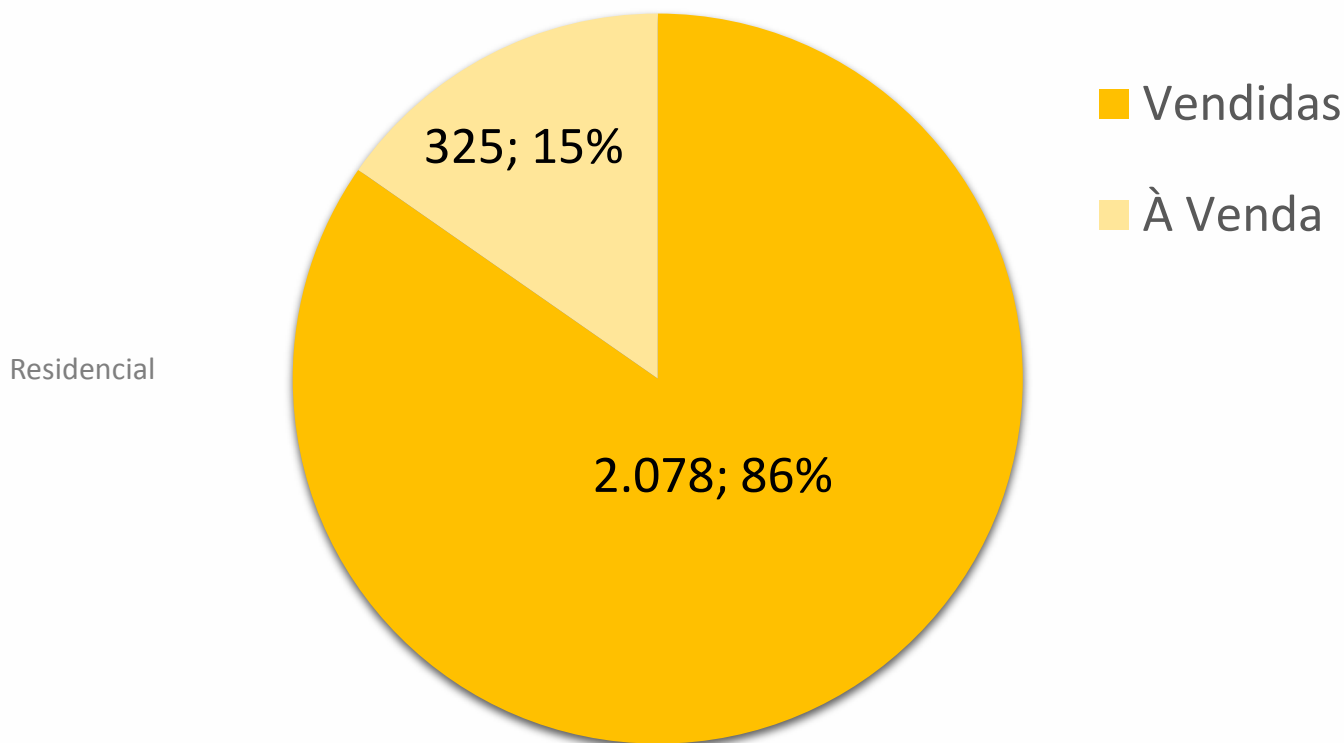
## 2. RESULTADOS



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



### % Comercialização das Unidades - CARIACICA

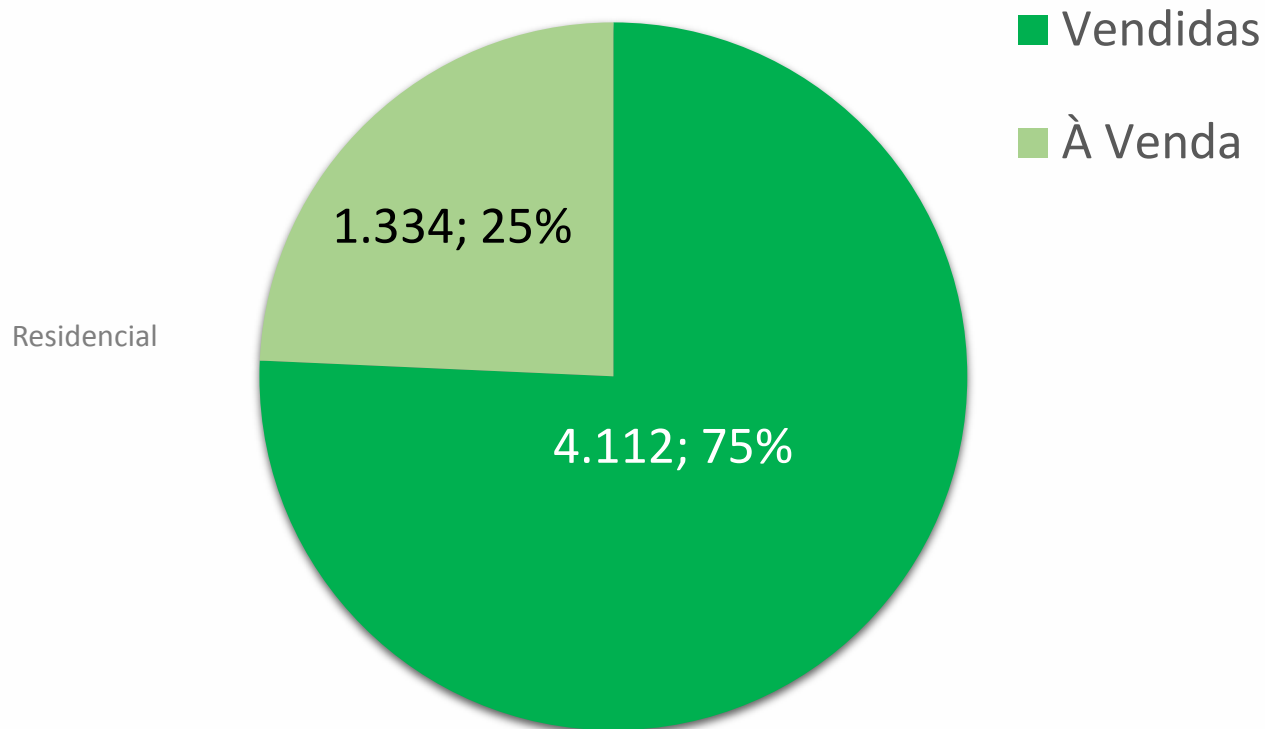


Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

## 2. RESULTADOS

### % Comercialização das Unidades - SERRA



Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas



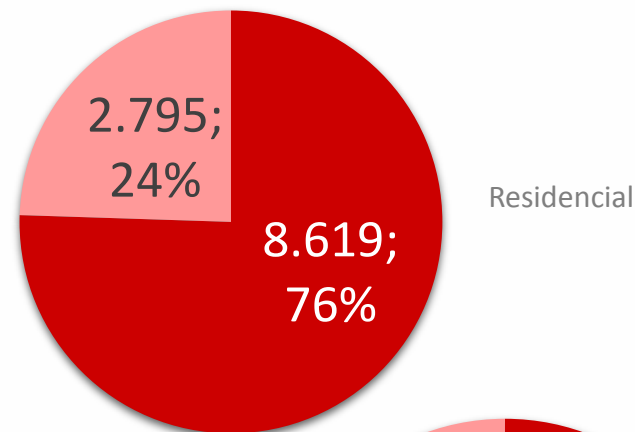
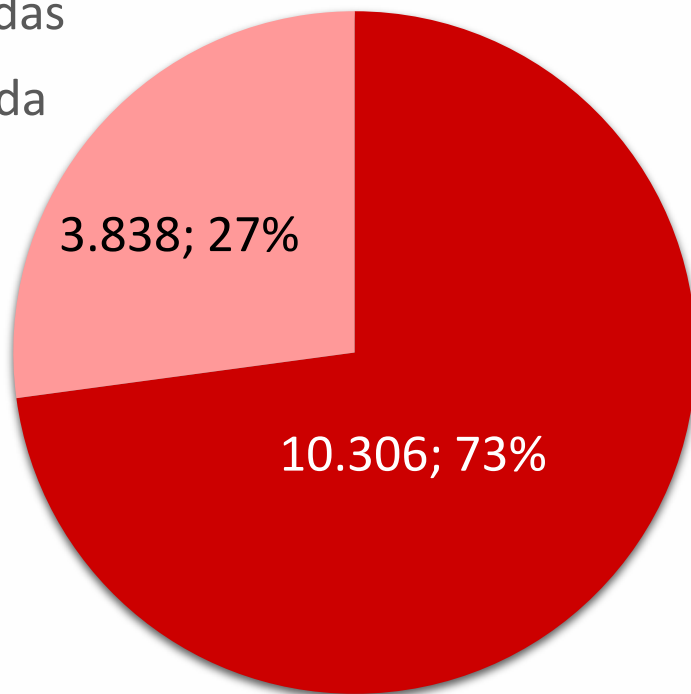
## 2. RESULTADOS

### % Comercialização das Unidades – VILA VELHA

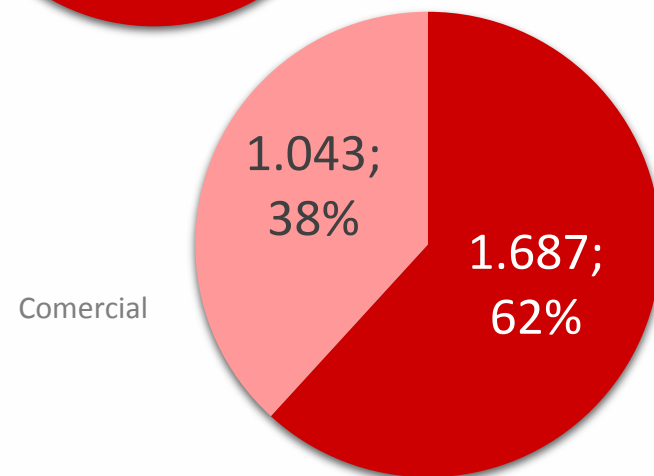
■ Vendidas

■ À Venda

Geral



Residencial



Comercial

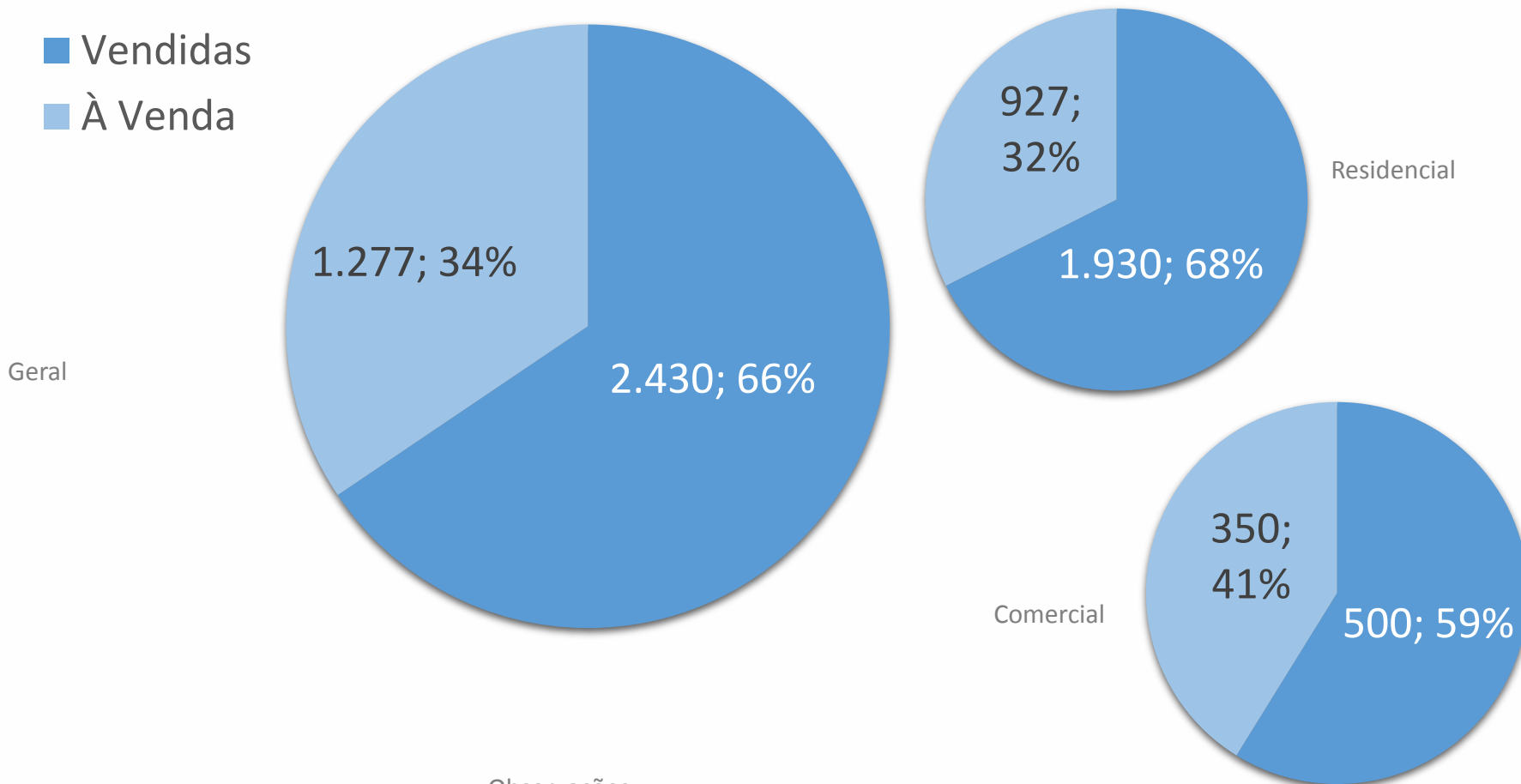
Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

## 2. RESULTADOS

### % Comercialização das Unidades – VITÓRIA

■ Vendidas  
■ À Venda

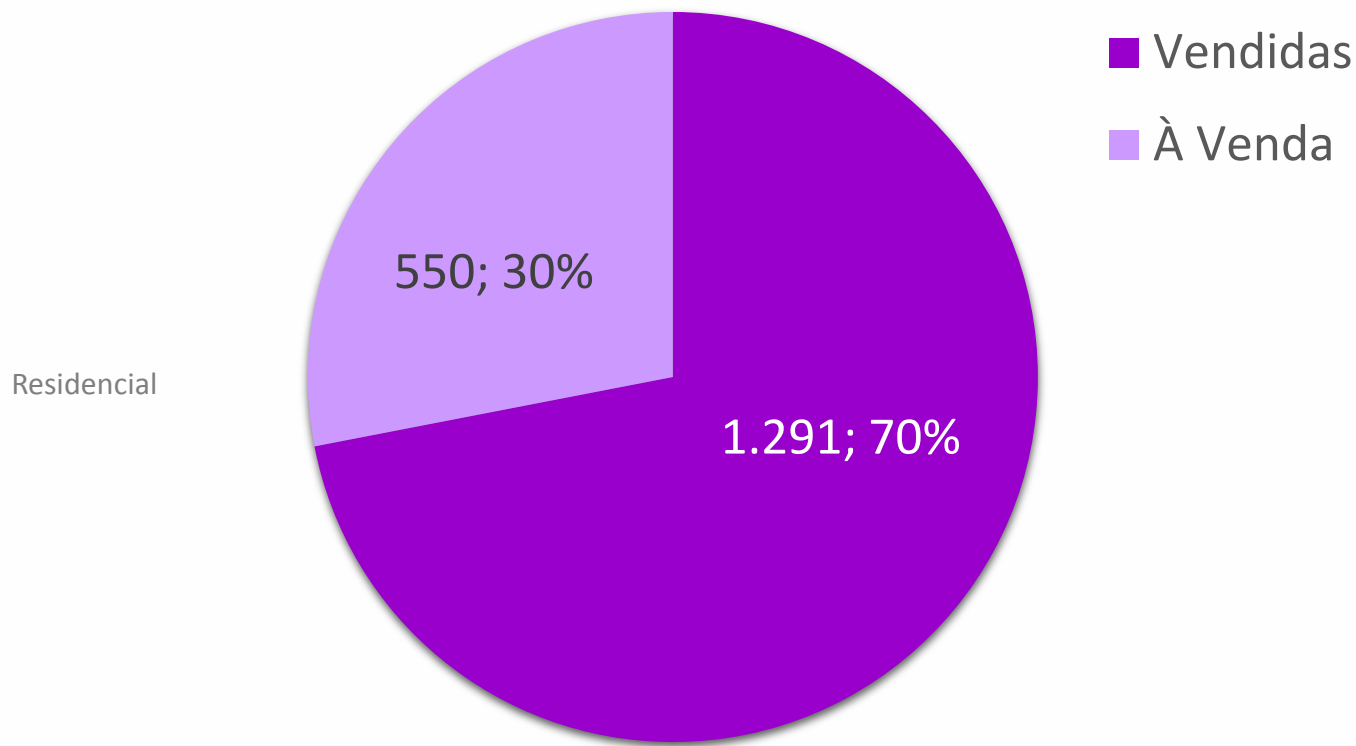


Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

## 2. RESULTADOS

### % Comercialização das Unidades – Guarapari

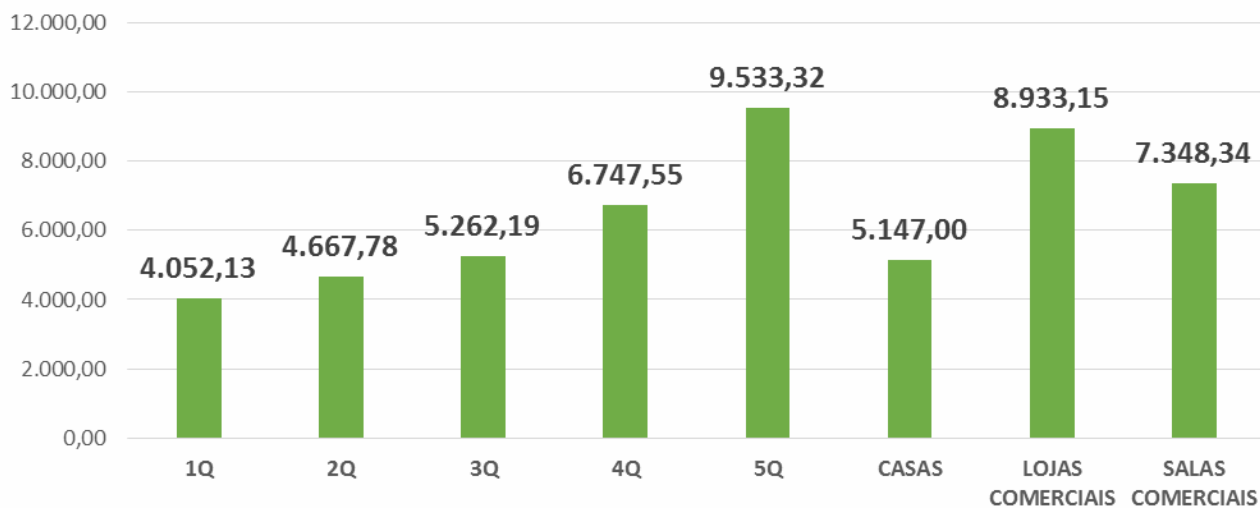


Observações:

1. Obras concluídas não estão contabilizadas

## 2. RESULTADOS

### Preço/m<sup>2</sup> Médio e Quantidades - RMGV



Tipologia	Item	Quantidade
1Q	Incorporadora	15
	Unidades Disponíveis	216
	Unidades em Construção	681
2Q	Incorporadora	72
	Unidades Disponíveis	3459
	Unidades em Construção	15911
3Q	Incorporadora	54
	Unidades Disponíveis	1570
	Unidades em Construção	5443
4Q	Incorporadora	17
	Unidades Disponíveis	323
	Unidades em Construção	662
5Q	Incorporadora	5
	Unidades Disponíveis	1
	Unidades em Construção	65
Casas	Incorporadora	4
	Unidades Disponíveis	100
	Unidades em Construção	151
Lojas	Incorporadora	16
	Unidades Disponíveis	68
	Unidades em Construção	261
Salas comerciais	Incorporadora	18
	Unidades Disponíveis	1625
	Unidades em Construção	4523

## 2. RESULTADOS

### Preço/m<sup>2</sup> Médio e Quantidades – Cariacica e Viana

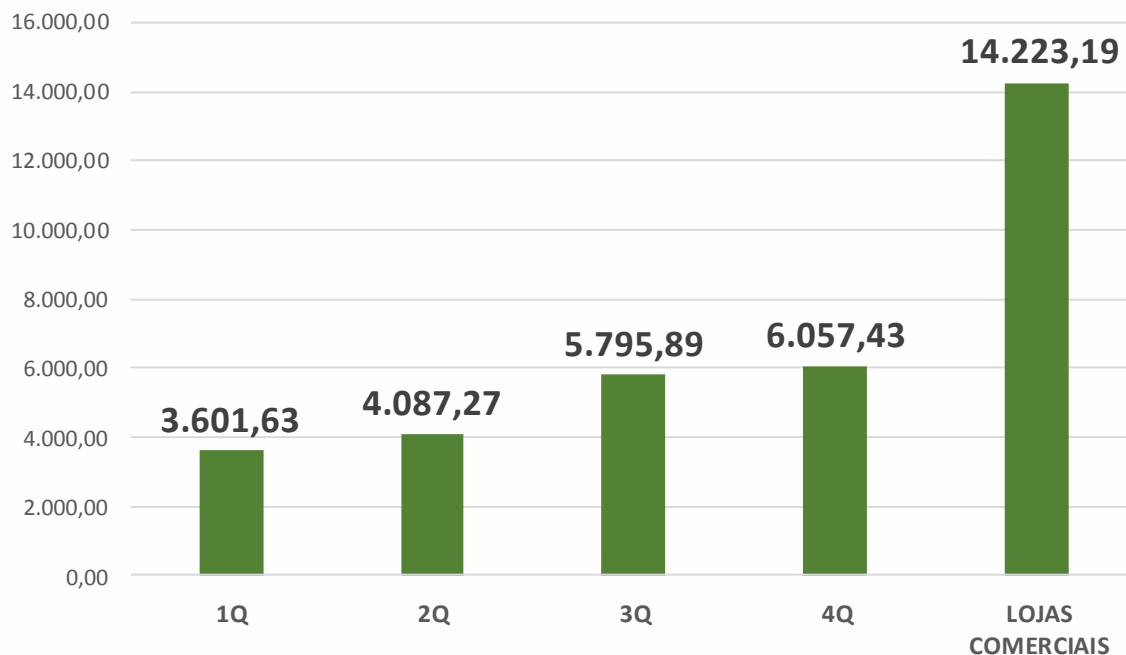
Tipologia	Item	Quantidade (Cariacica)	Quantidade (Viana)
1Q	Incorporadora	1	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	16	0
2Q	Incorporadora	2	1
	Unidades Disponíveis	NI	NI
	Unidades em Construção	1064	156
3Q	Incorporadora	2	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	364	0
4Q	Incorporadora	1	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	60	0
Lojas	Incorporadora	1	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	15	0
Salas comerciais	Incorporadora	2	0
	Unidades Disponíveis	NI	0
	Unidades em Construção	884	0

#### Observações:

1. NI: Os dados de unidades disponíveis em Cariacica e Viana não serão informados devido ao critério de mínimo de 3 Incorporadoras para divulgação não ter sido atingido.

## 2. RESULTADOS

### Preço/m<sup>2</sup> Médio e Quantidades - Guarapari



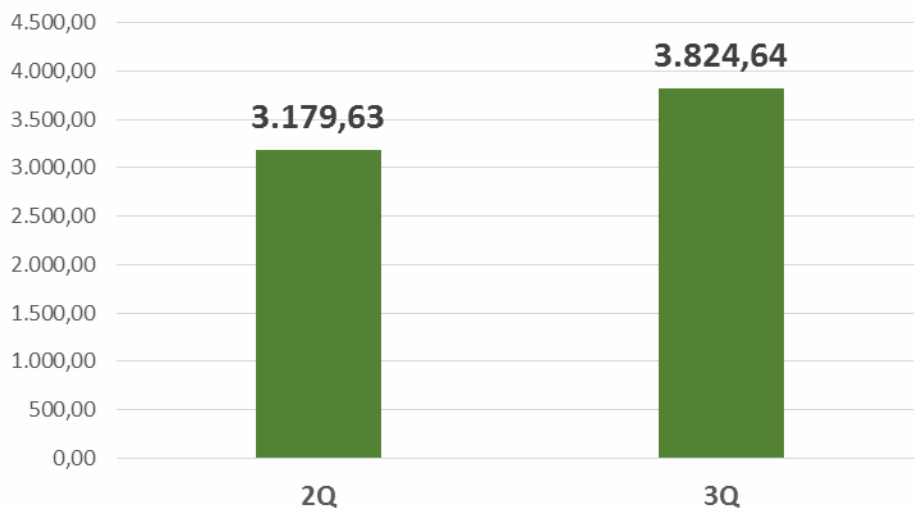
#### Observações:

1. NI: Não serão informados devido ao critério de mínimo de 3 Incorporadoras para divulgação não ter sido atingido

Tipologia	Item	Quantidade
1Q	Incorporadora	3
	Unidades Disponíveis	66
	Unidades em Construção	83
2Q	Incorporadora	19
	Unidades Disponíveis	215
	Unidades em Construção	922
3Q	Incorporadora	17
	Unidades Disponíveis	167
	Unidades em Construção	629
4Q	Incorporadora	6
	Unidades Disponíveis	30
	Unidades em Construção	73
5Q	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	1
Lojas	Incorporadora	6
	Unidades Disponíveis	2
	Unidades em Construção	13
Salas comerciais	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	69
	Unidades em Construção	120

## 2. RESULTADOS

### Preço/m<sup>2</sup> Médio e Quantidades – Serra



Observações:

1. NI: Não serão informados devido ao critério de mínimo de 3 Incorporadoras para divulgação não ter sido atingido

Tipologia	Item	Quantidade
1Q	Incorporadora	2
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	47
2Q	Incorporadora	8
	Unidades Disponíveis	1028
	Unidades em Construção	4869
3Q	Incorporadora	4
	Unidades Disponíveis	189
	Unidades em Construção	267
4Q	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	20
Casas	Incorporadora	2
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	71
Lojas	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	10
Salas comerciais	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	162

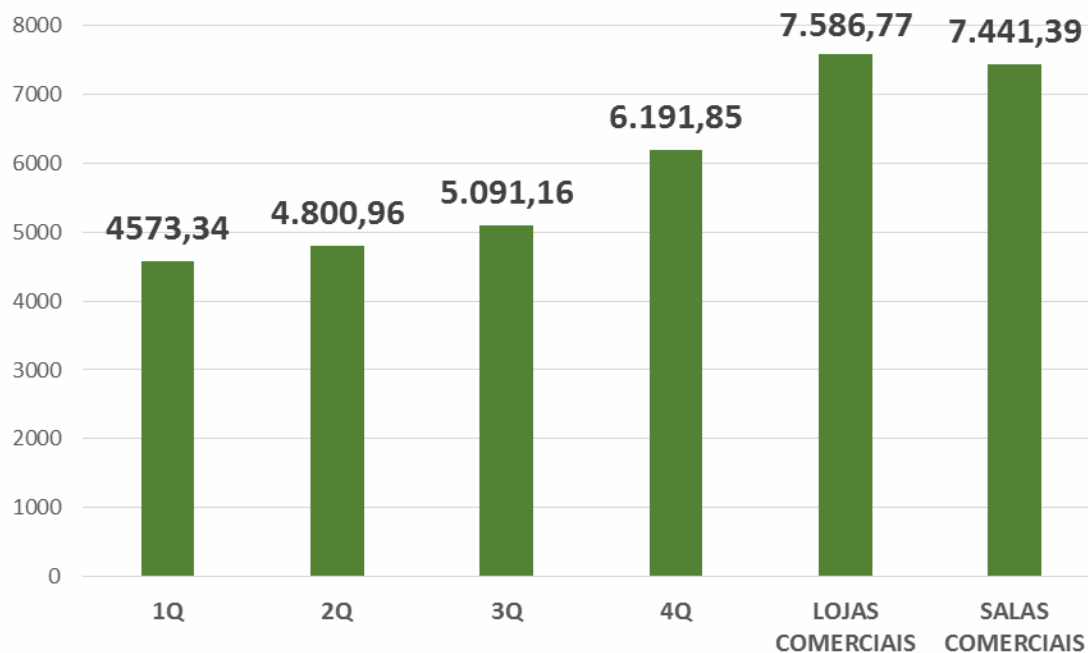
## 2. RESULTADOS



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



### Preço/m<sup>2</sup> Médio e Quantidades – Vila Velha



Observações:

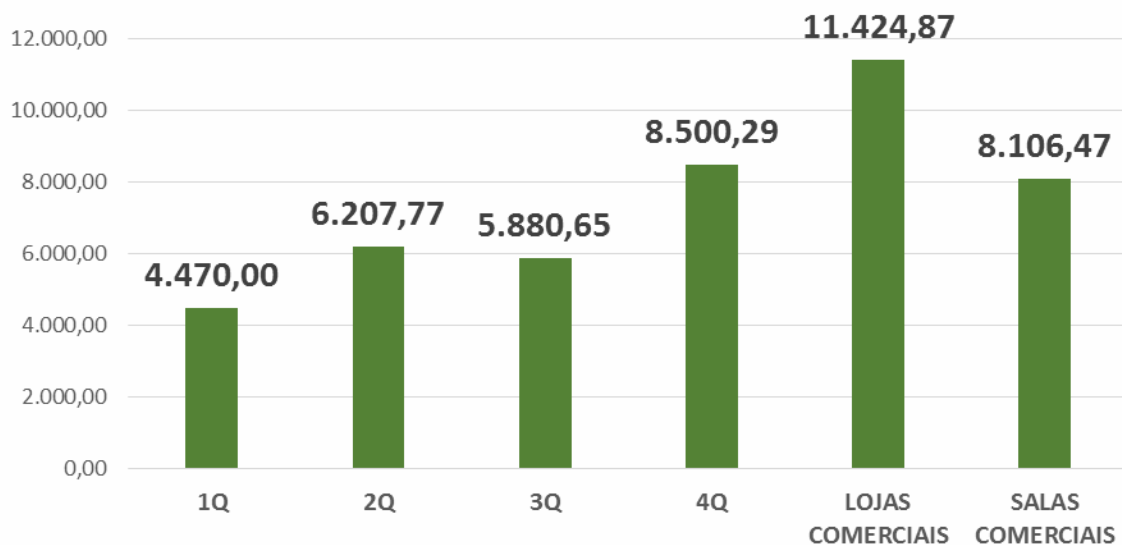
1. NI: Não serão informados devido ao critério de mínimo de 3 Incorporadoras para divulgação não ter sido atingido

Tipologia	Item	Quantidade
1Q	Incorporadora	7
	Unidades Disponíveis	143
	Unidades em Construção	459
2Q	Incorporadora	36
	Unidades Disponíveis	1499
	Unidades em Construção	7082
3Q	Incorporadora	25
	Unidades Disponíveis	914
	Unidades em Construção	3473
4Q	Incorporadora	6
	Unidades Disponíveis	197
	Unidades em Construção	354
5Q	Incorporadora	2
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	4
Casas	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	42
Lojas	Incorporadora	7
	Unidades Disponíveis	45
	Unidades em Construção	147
Salas comerciais	Incorporadora	13
	Unidades Disponíveis	998
	Unidades em Construção	2583



## 2. RESULTADOS

### Preço/m<sup>2</sup> Médio e Quantidades - Vitória



#### Observações:

1. NI: Não serão informados devido ao critério de mínimo de 3 Incorporadoras para divulgação não ter sido atingido

Tipologia	Item	Quantidade
1Q	Incorporadora	4
	Unidades Disponíveis	4
	Unidades em Construção	76
2Q	Incorporadora	20
	Unidades Disponíveis	638
	Unidades em Construção	1818
3Q	Incorporadora	15
	Unidades Disponíveis	228
	Unidades em Construção	710
4Q	Incorporadora	5
	Unidades Disponíveis	44
	Unidades em Construção	155
5Q	Incorporadora	2
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	60
Casas	Incorporadora	1
	Unidades Disponíveis	NI
	Unidades em Construção	38
Lojas	Incorporadora	4
	Unidades Disponíveis	18
	Unidades em Construção	76
Salas comerciais	Incorporadora	5
	Unidades Disponíveis	332
	Unidades em Construção	774

## 2. RESULTADOS

### Dados por “regiões” (conjuntos de bairros)

- As informações por “regiões” são apresentadas para uma análise mais direcionada do mercado;
- As “regiões” são agrupamentos de bairros com características semelhantes sob a ótica imobiliária e/ou proximidade geográfica;
- As seguintes informações por regiões são exclusivas a **respondentes, apoiadores e patrocinadores COTA PRATA**, sendo obtidas diretamente pelo sistema Imobi ou solicitadas à entidade:



- Quantidade de unidades disponíveis para venda, quebrada por tipologia;
- Preço/m<sup>2</sup> médio das unidades à venda, quebrados por tipologia;
- Obs.: Entre em contato com a entidade para obter informações de como se tornar um **respondente, apoiadores ou patrocinador COTA PRATA**.

## 2. RESULTADOS



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



Cidade	Região (Agrupamentos de bairros)	Unidades em Construção Janeiro/2014	Unidades em Construção Abril/2015	Residenciais	Comerciais
Cariacica	Campo Grande e entornos	2.403	2.403	1.504	899
	<b>Total Cariacica</b>	<b>2.403</b>	<b>2.403</b>	<b>1.504</b>	<b>899</b>
Guarapari	Praia do Morro	557	462	460	2
	Jardim Santa Rosa	150	150	150	0
	São Judas Tadeu	120	120	120	0
	Centro, Muquiçaba e entornos	829	829	699	130
	Enseada Azul	263	263	262	1
	Nova Guarapari	22	11	11	0
	Praia de Santa Mônica	6	3	3	0
	<b>Total Guarapari</b>	<b>1.947</b>	<b>1.841</b>	<b>1.708</b>	<b>133</b>
Serra	Laranjeiras, Valparaíso e entornos	2.711	2.999	2.827	172
	Jardim Limoeiro e entornos	1.828	1.390	1.390	0
	Jacaraípe, Manguinhos e entornos	1.057	1.057	1.057	0
	<b>Total Serra</b>	<b>5.596</b>	<b>5.446</b>	<b>5.274</b>	<b>172</b>
Viana	Marcílio de Noronha	156	156	156	0
	<b>Total Viana</b>	<b>156</b>	<b>156</b>	<b>156</b>	<b>0</b>

=

+

## 2. RESULTADOS

### Dados por “regiões” (conjuntos de bairros)

Cidade	Região	Unidades em Construção Janeiro/2014	Unidades em Construção Abril/2015	Residenciais	Comerciais
Vila Velha	Praia da Costa, Praia de Itapoã	4.564	4.466	3.182	1.284
	Itaparica e entornos	7.073	7.430	6.638	792
	Ataíde, Santa Inês, Divino ES	1.641	1.902	1.248	654
	Ulisses Guimarães, Santa Paula	346	346	346	0
	<b>Total Vila Velha</b>	<b>13.624</b>	<b>14.144</b>	<b>11.414</b>	<b>2.730</b>
Vitória	Bento Ferreira, Praia do Suá	381	541	419	122
	Praia do Canto, B. Vermelho	249	283	283	0
	Enseada do Suá	189	189	0	189
	Jardim da Penha	112	112	112	0
	Jardim Camburi, Santa Terezinha	2.084	2.066	1.682	384
	Boa Vista, Mata da Praia	551	433	278	155
	Santa Cecília	83	83	83	0
	<b>Total Vitória</b>	<b>3.649</b>	<b>3.707</b>	<b>2.857</b>	<b>850</b>
<b>Total</b>	<b>RMGV</b>	<b>27.375</b>	<b>27.697</b>	<b>22.913</b>	<b>4.784</b>

$$= \quad +$$

## 2. RESULTADOS

### Dados por bairros



As informações por bairros são importantes para uma análise focada do mercado, entretanto deve ser lembrado que o universo de empreendimentos em construção em bairros específicos pode ser baixo, o que pode inferir em análises equivocadas de preços, percentuais vendidos, etc. Portanto, recomenda-se uma análise mais cuidadosa dos dados segregados por bairros.

As seguintes informações por regiões são exclusivas a **respondentes, apoiadores e patrocinadores COTA OURO**, sendo obtidas diretamente pelo sistema Imobi ou solicitadas à entidade:



- Quantidade de unidades disponíveis para venda, quebrada por tipologia;
- Preço/m<sup>2</sup> médio das unidades à venda, quebrados por tipologia;
- Obs.: Entre em contato com a entidade para obter informações de como se tornar um **respondente, apoiadores ou patrocinador COTA OURO**.

# 3. ANEXOS

## 1. Lançamentos 1º Trimestre de 2015



Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
Barbosa Barros Const. Incorp.	ED. COSTA MAGGIORE	Vila Velha	Praia de Itapoã	Comercial	8
				Residencial	67
Construtora Canal	CANAL OFFICE TOWER	Vila Velha	Praia de Itaparica	Comercial	294
Habitar Const. Incorp.	ED. RED TOWER	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	60
Lorence Empreendimentos	DESIGN BENTO FERREIRA	Vitória	Bento Ferreira	Residencial	60
Morar Const. Incorp.	VISTA DOS IPÊS 1ªFASE	Serra	Laranjeiras Velha	Residencial	288
NAC Cosntrutora	GOLDEN TOWER	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	32
Orion Engenharia	Nova Vila	Vila Velha	ILHA DOS AIRES	Residencial	106
RMC	RESIDENCIAL ULISSES ALVARES	Vila Velha	Ataíde	Residencial	48
Sólida Empreendimentos	ITAPARICA CONNECTION	Vila Velha	Praia de Itaparica	Residencial	84
Víga Empreendimentos	LONG ISLAND	Vitória	Bento Ferreira	Residencial	100

### 3. ANEXOS

## 2. Obras concluídas - 1º Trimestre de 2015

Incorporadora	Empreendimento	Cidade	Bairro	Tipologia	Total de Unidades
Comprofar Empreendimentos	ALAMIDAS VERDE	Serra	Jardim Limoeiro	Residencial	128
Matrix	ED. ALBERTO DAKER	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	44
FORTES MARES	ED. DUBAY II	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	36
Arcos	ED. MACHADO DE ASSIS	Vitória	Jardim Camburi	Residencial	18
Argo Const. Incorp.	ED. MILANO	Vila Velha	Praia das Gaivotas	Residencial	113
Artcon	ED. MIRAGE	Vila Velha	Praia da Costa	Residencial	20
Edificar	ED. NEBRASKA	Vila Velha	Praia da Costa	Residencial	48
Tuma Const. Incorporadora	ED. TERRAÇO ITÁLIA	Vitória	Boa Vista	Residencial	92
Solar Empreendimentos	FREE HAUS	Vila Velha	Praia da Costa	Comercial	7
				Residencial	92
SEVERIANO MACHADO	RESIDENCIAL LIVERPOOL	Guarapari	Praia do Morro	Residencial	15
MRV Engenharia	TOP LIFE - ARUBA	Serra	São Diogo II	Residencial	310

# 3. ANEXOS

## 3. Incorporadoras - Unidades em Construção na RMGV

Maiores	Incorporadora	Modalidade de Negócio	Unidades em Construção
1	MRV Engenharia	Incorporação a preço fechado	4.255
2	Loreng Empreendimentos	Incorporação a preço fechado	3.101
3	Orion Engenharia	Incorporação a preço de custo	1.699
4	Galwan Const. Incorp.	Incorporação a preço de custo	1.059
5	Morar Const. Incorp.	Incorporação a preço de custo	1.038
6	Santos Neves Planej. Incorp.	Incorporação a preço fechado	1.018
7	Construtora Sá Cavalcante	Incorporação a preço fechado	998
8	Proeng Const. Incorp.	Incorporação a preço de custo	881
9	Inocoop-ES	Incorporação a preço fechado	702
10	Decottignies Construtora	Incorporação a preço fechado	692
	Todas as demais		12.254
	Total RMGV		27.697

- As dez incorporadoras englobam 55% do total de unidades em construção na RMGV.

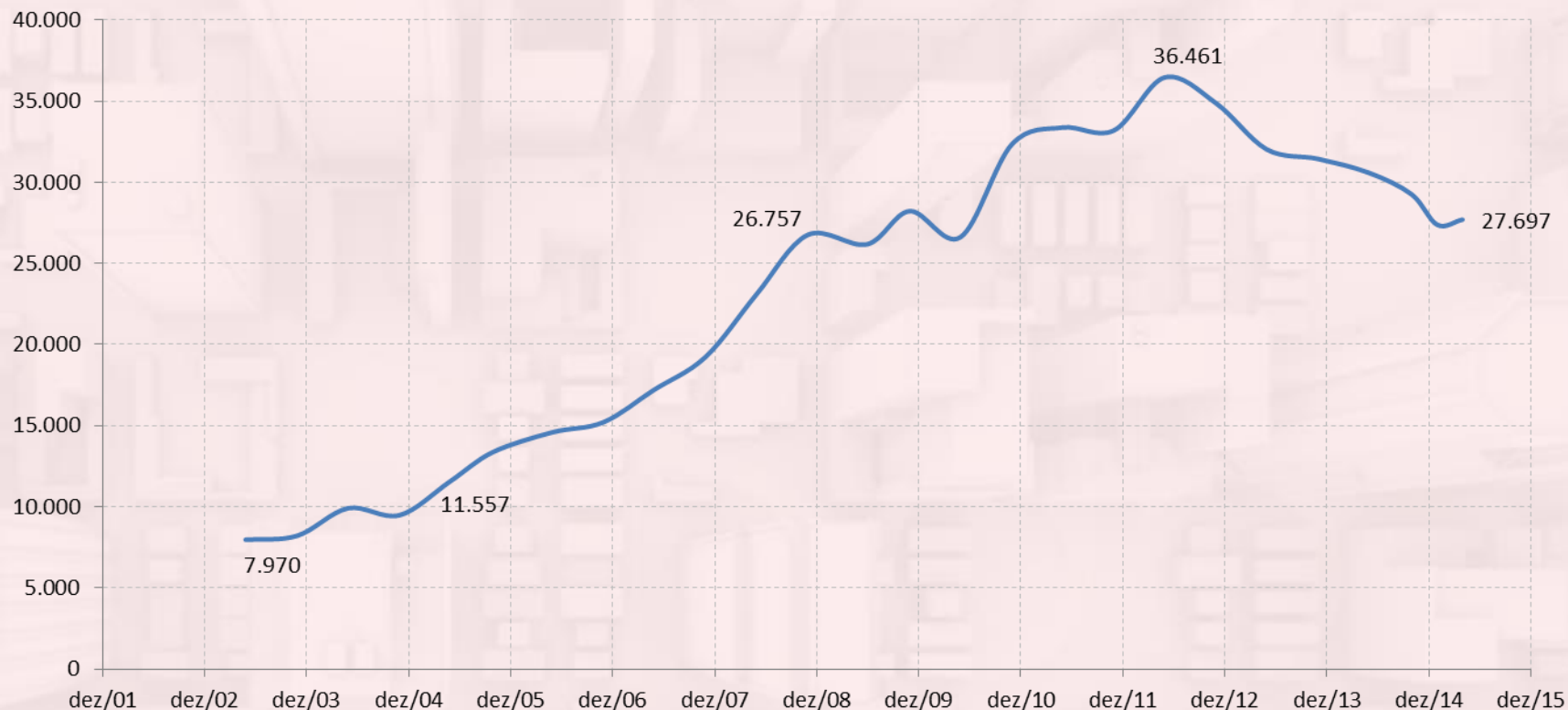


# 4. Série Histórica

## Unidades em construção



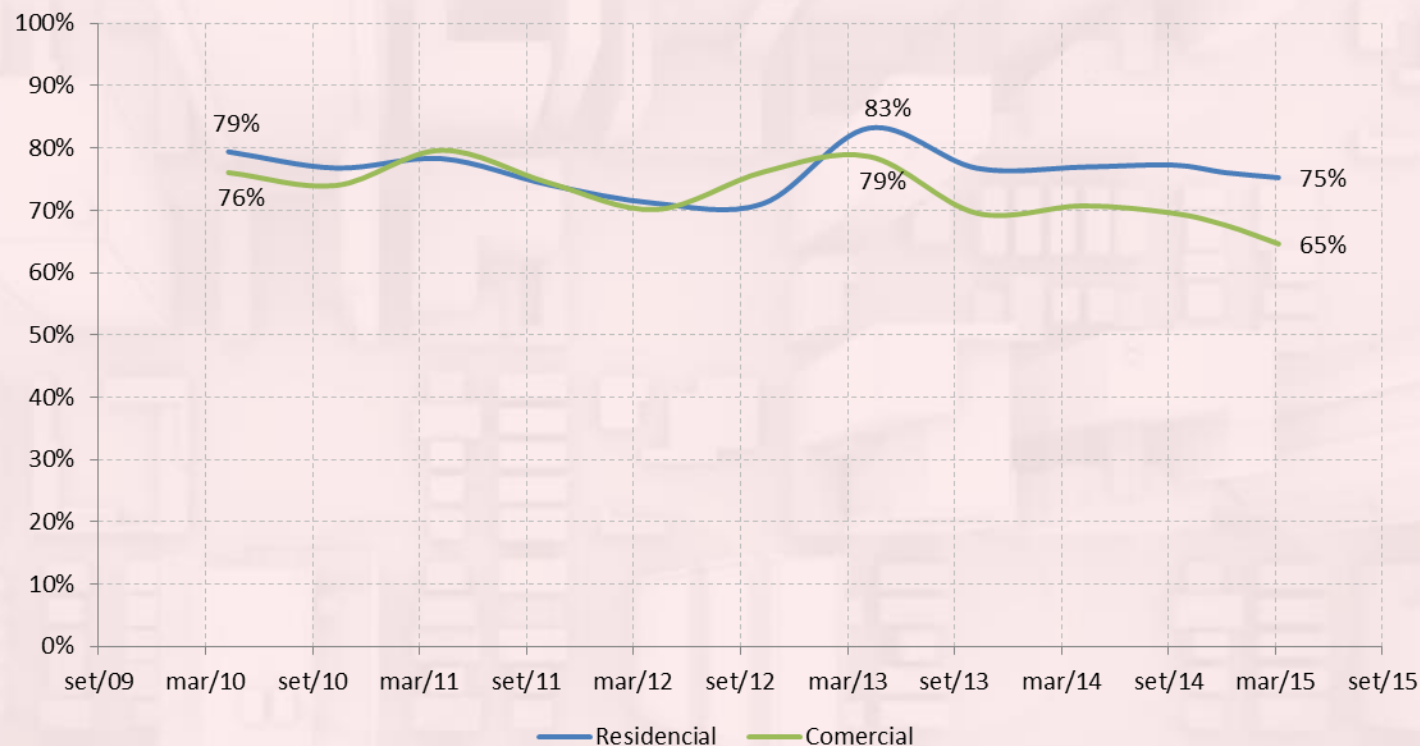
28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



\*A partir do ano de 2012 foi incorporado o município de Guarapari na pesquisa e, em 2014, Fundão e Viana.

## 4. Série Histórica

### Unidades em Construção Vendidas %

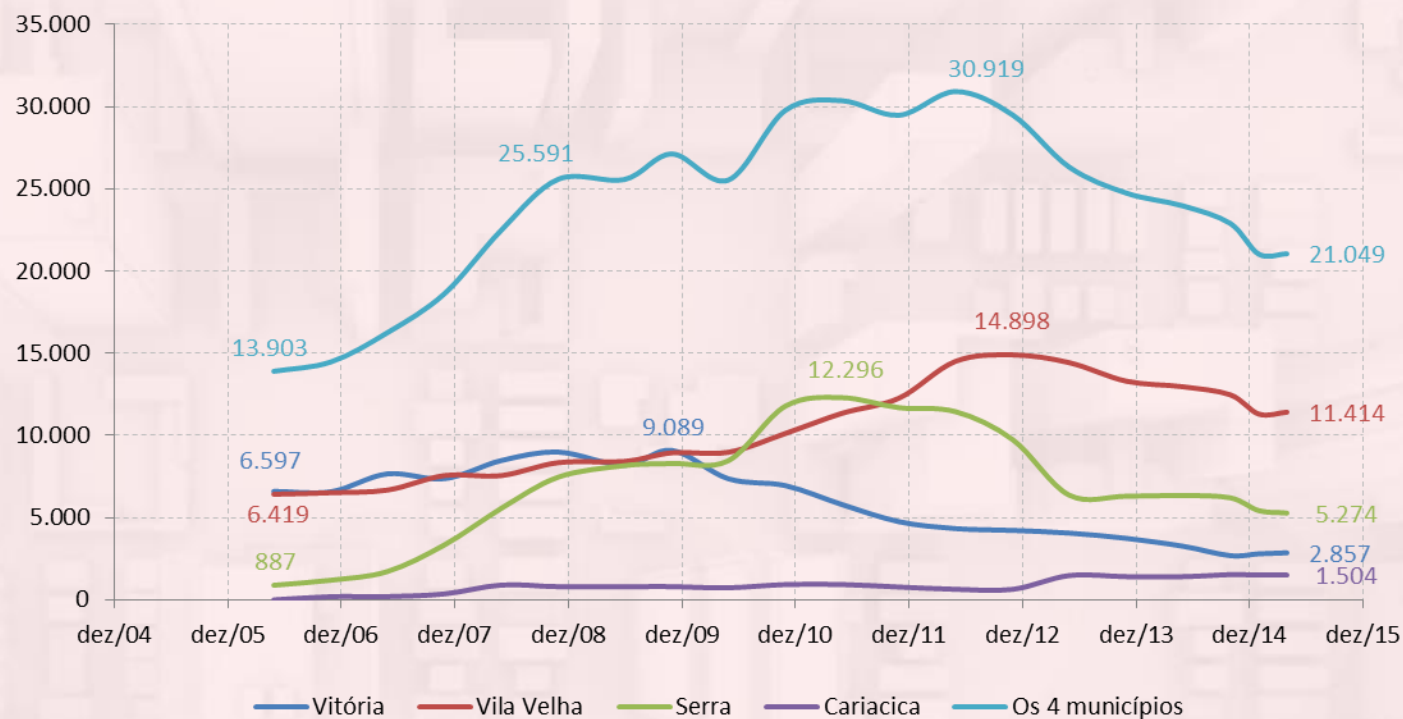


\*A partir do ano de 2012 foi incorporado o município de Guarapari na pesquisa e, em 2014, Fundão e Viana.

## 4. Unidades Residenciais em Construção por Cidades



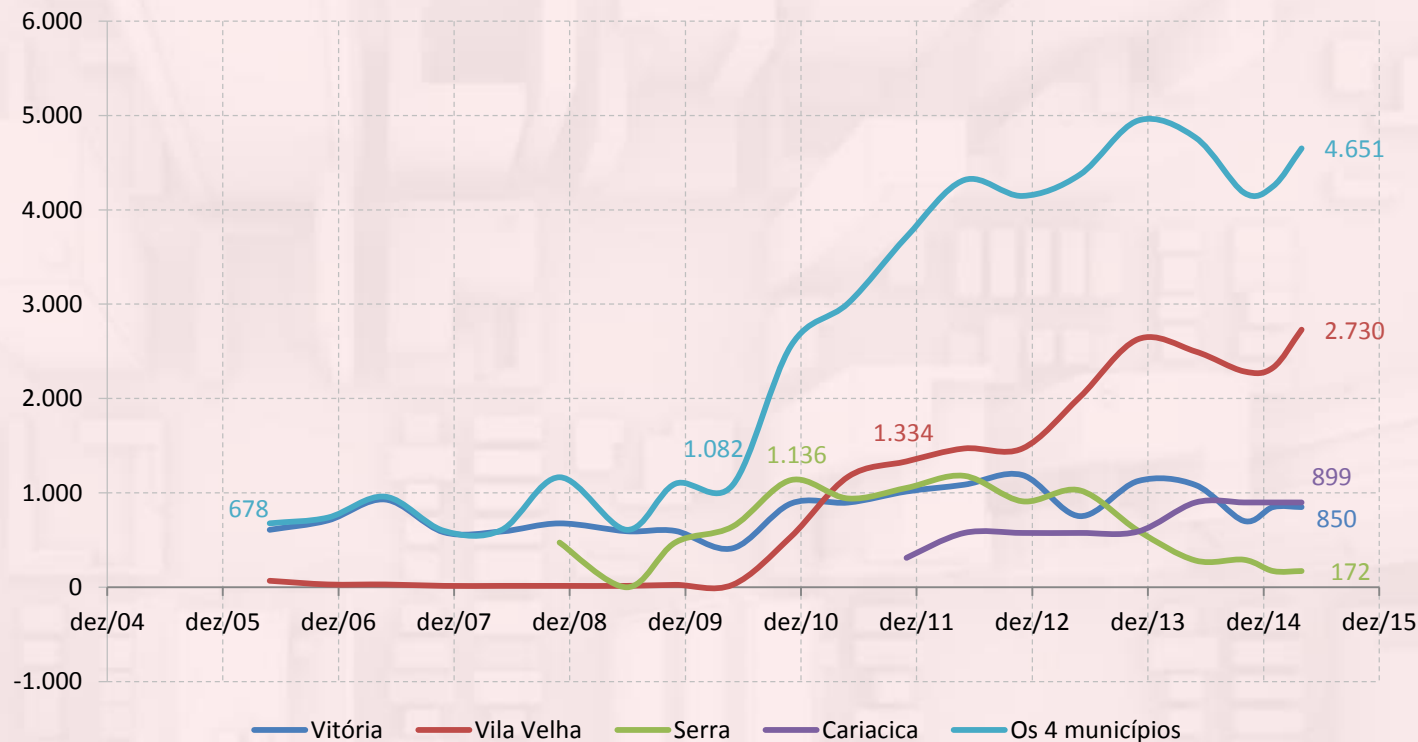
28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



## 4. Unidades Comerciais em Construção por Cidades



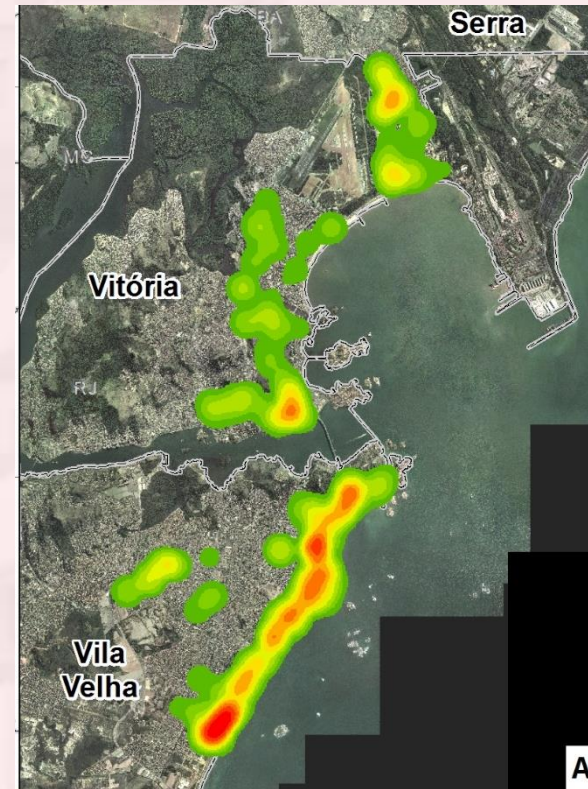
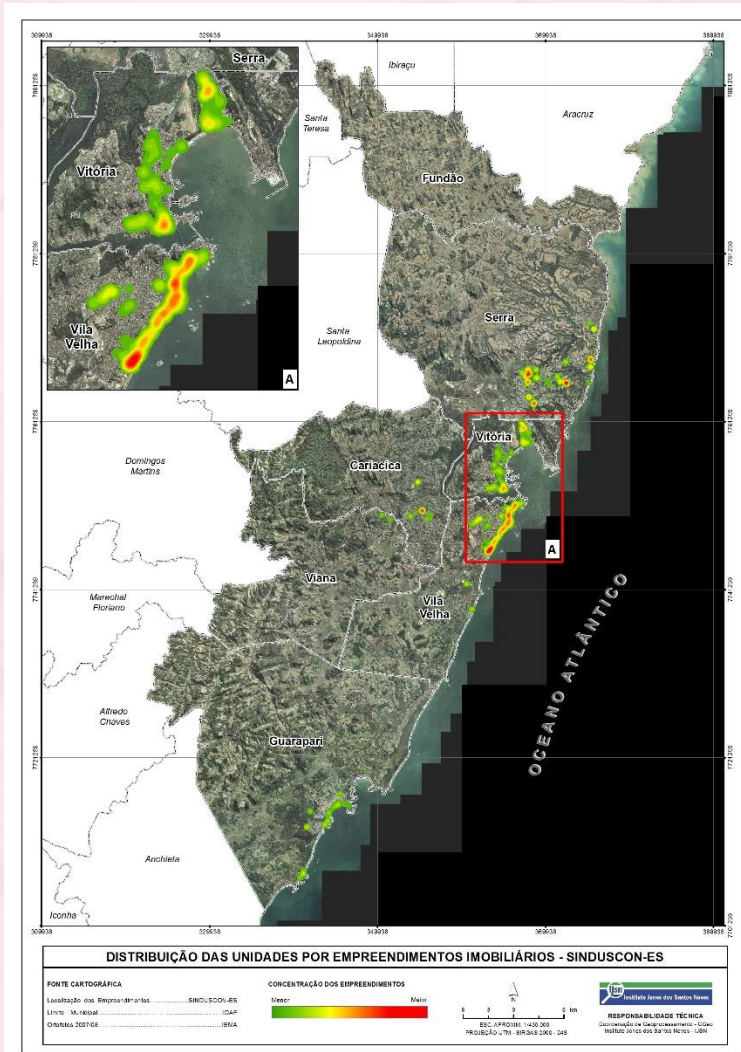
28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



# 5. Distribuição das Unidades Imobiliárias nos Censos



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015

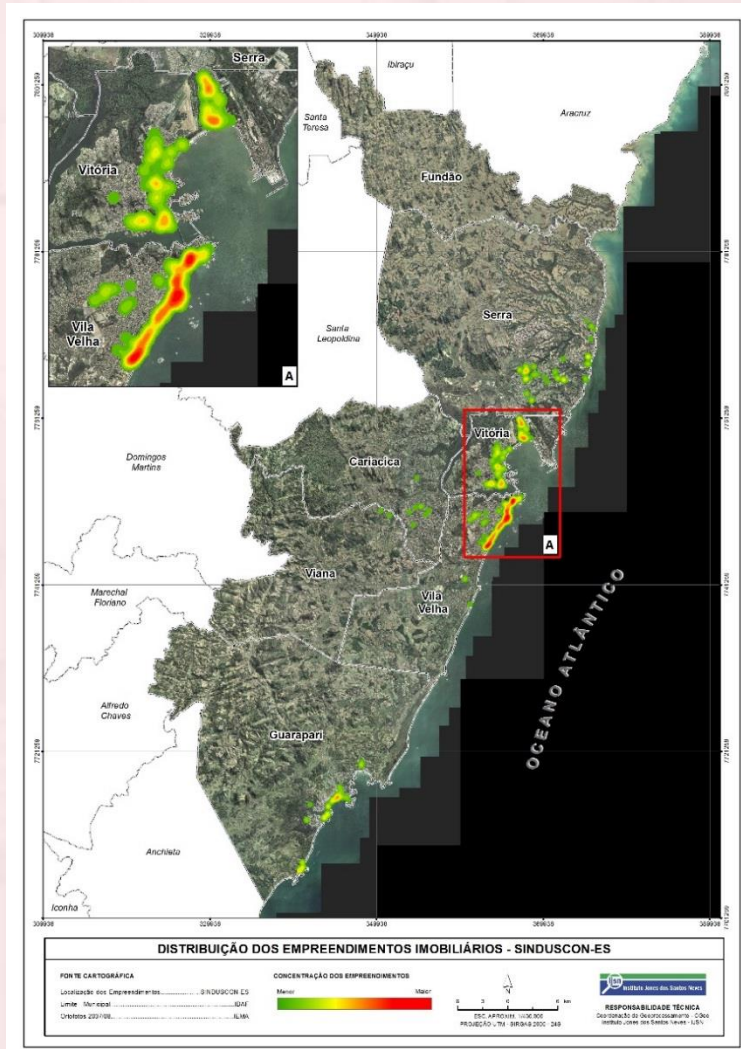


\* Elaboração Instituto Jones Santos Neves

# 5. Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários nos Censos



28º CENSO IMOBILIÁRIO  
ABRIL | 2015



\* Elaboração Instituto Jones Santos Neves

# EDIÇÕES ANTERIORES



1º CENSO Março/2002

2º CENSO Outubro/2002

3º CENSO Março/2003

4º CENSO Outubro/2003

5º CENSO Maio/2004

6º CENSO Novembro/2004

7º CENSO Maio/2005

8º CENSO Novembro/2005

9º CENSO Maio/2006

10º CENSO Novembro/2006

11º CENSO Maio/2007

12º CENSO Novembro/2007

13º CENSO Maio/2008

14º CENSO Novembro/2008

15º CENSO Junho/2009

16º CENSO Novembro/2009

17º CENSO Junho/2010

18º CENSO Novembro/2010

19º CENSO Junho/2011

20º CENSO Novembro/2011

21º CENSO Maio/2012

22º CENSO Novembro/2012

23º CENSO Junho/2013

24º CENSO Novembro/2013

25º CENSO Maio/2014

26º CENSO Outubro/2014

27º CENSO Janeiro/2015

28º CENSO Abril/2015

## REALIZAÇÃO



## APOIO INSTITUCIONAL



SECRETARIA DE ECONOMIA  
E PLANEJAMENTO







# 28° CENSO IMOBILIÁRIO

ABRIL | 2015