



centro de estudos da metrópole

Dicionário da Base de Lançamentos

Imobiliários Comerciais na RMSP

(1985-2013)

O CEM (com apoio financeiro Cepid/Fapesp e Inct/CNPq) realizou o aperfeiçoamento qualitativo e ampliou as informações a respeito dos lançamentos imobiliários comerciais 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.

PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA DAS BASES DE DADOS:

LatLong – Spherical

Arquivos do Tipo "Shape"

NOTAS METODOLÓGICAS

1) 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.

2) 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.

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

4) 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.

Diretoria

Marta Arretche

Conselho Diretor do CEM

Adrián Gurza Lavallo

Antônio Sérgio Guimarães

Charles Kirschbaum

Eduardo Marques

Elisa Reis

Fernando Limongi

Gabriel Feltran

Maria Celi Scalon

Marta Arretche

Nadya Araújo Guimarães

Paula Montero

Sandra Gomes

Vera Schattan Coelho

Equipe Responsável - Centro de Estudos da Metrópole

Telma Hoyler - telmahoyler@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

Dicionário da base de Lançamentos Imobiliários Comerciais na RMSP (1985-2013) - CEM

Variável	Leitura da variável	Descrição	Original
LONGITUDE	longitude	variável de georreferenciamento	Não
LATITUDE	latitude	variável de georreferenciamento	Não
COD_EMP	código do empreendimento	Sequencial por ordem cronológica de lançamento. Cada código identifica um empreendimento. Computado depois da exclusão dos 27 empreendimentos não georreferenciados. São 15133 códigos	Não
DATA_LAN	data do lançamento	Dia, mês e ano em que o prédio foi lançado no mercado, mesmo que não completamente vendido	Sim
ANO_LAN	ano do lançamento	Ano em que o prédio foi lançado no mercado, mesmo que não completamente vendido	Sim
DISTRITO	Distrito	Distrito de São Paulo onde se localiza o empreendimento	Não
MUNICÍPIO	Município	Município da RMSP onde se localiza o empreendimento	Não
LOGRADOURO	Nome da rua	Nome da rua sem o tipo e sem títulos	Sim
TIT_VIA	Título do nome da rua	Dr., Eng., Prof., etc.	Sim
TIPO_VIA	Tipo de via	Rua, avenida, praça, etc.	Não
NUM	Número do empreendimento	Número do empreendimento	Não
CEP	CEP completo	CEP completo	Não
CEP_4DIG	CEP de 4 dígitos	CEP de 4 dígitos	Não
NOME_EMP	Nome do empreendimento	Nome do empreendimento	Não
COPAS	Número de copas	Quantidade de copas (espécie de cozinha geralmente composta por uma pia; espaço de repouso, do café) por unidade	Sim
LAVABOS	Número de lavabos	Quantidade de lavabos (análogo ao banheiro) por unidade	Não
VAGAS	Número de vagas	Quantidade de vagas por unidade, a não ser que as vagas sejam rotativas	Não
ELEV	Número de elevadores	Quantidade de elevadores por bloco	Não
COB	Número de coberturas	Quantidade de coberturas por bloco	Não
BLOCOS	Número de blocos	Quantidade de blocos do empreendimento	Não
CONJ/ANDAR	Unidades por andar	Quantidade de unidades por andar	Não
ANDARES	Número de andares	Quantidade de andares por bloco	Não
TT_CONJ	Total de unidades	Quantidade total de unidades	Não
AR_UT_UNID	Área útil por unidade	Área útil total por unidade em m²	Não
AR_TT_UNID	Área total da unidade	Área total da unidade m²	Não
AR_TT_TERR	Área total do terreno	Área total do terreno em m²	Não

Variável	Leitura da variável	Descrição	 centro de estudos da metrópole
			Original
AR_UT_EMP	Área útil total do empreendimento	Área útil total do empreendimento em m²	Não
AR_TT_EMP	Área total do empreendimento	Área total do empreendimento em m²	Não
VAGAS_EMP	Vagas por empreendimento	Total de vagas de garagem no empreendimento	Sim
PC_TT	Preço total por unidade em reais	Preço total por unidade em valor nominal à época do lançamento	Sim
PC_AT	Preço do m² da área útil em reais	Preço do m² da área útil em valor nominal do real à época	Sim
PC_AU	Preço do m² da área total em reais	Preço do m² da área total em valor nominal do real à época	Não
PC_EMP	Preço do empreendimento	Preço total de venda do empreendimento em valor nominal à época de lançamento (ou Valor Geral de Venda - VGV)	Não
PC_TT_ATU	Preço total por conjunto em reais atualizados	Correção Monetária e atualização pelo IGP-DI para valores de dezembro de 2013	Não
PC_AT_ATU	Preço do m² da área útil em reais atualizados	Correção Monetária e atualização pelo IGP-DI para valores de dezembro de 2013	Sim
PC_AU_ATU	Preço do m² da área total em reais atualizados	Correção Monetária e atualização pelo IGP-DI para valores de dezembro de 2013	Sim
PC_EMP_ATU	Preço do empreendimento	Correção Monetária e atualização pelo IGP-DI para valores de dezembro de 2013	Sim
SIST_FINAN	Sistema de financiamento	Preço de custo - Preço fechado	Sim
AGENTE	Agente	Quem financiou o empreendimento	Sim
INCORP_A	Incorporadora A	Razão social das incorporadora(s) responsáveis	Não
INCORP_B	Incorporadora B	Razão social das incorporadora(s) responsáveis	Não
INCORP_C	Incorporadora C	Razão social das incorporadora(s) responsáveis	Sim
INCORP_D	Incorporadora D	Razão social das incorporadora(s) responsáveis	Sim
CONSTRU_A	Construtora A	Razão social das construtoras(s) envolvidas	Sim
CONSTRU_B	Construtora B	Razão social das construtoras(s) envolvidas	Sim
CONSTRU_C	Construtora C	Razão social das construtoras(s) envolvidas	Sim
VEND_A	Vendedora A	Razão social das vendedora(s) envolvidas	Sim
VEND_B	Vendedora B	Razão social das vendedora(s) envolvidas	Sim
VEND_C	Vendedora C	Razão social das vendedora(s) envolvidas	Sim
INCORP_ORIGIN	Incorporadora original	Nome(s) das inccorporadoras responsáveis - dado original Embraesp	Sim
CONTRU_ORIGIN	Construtora original	Nome(s) das construtoras responsáveis - dado original Embraesp	Sim
VEND_ORIGIN	Vendedora original	Nome(s) das vendedoras responsáveis - dado original Embraesp	Sim