

Loteamentos na Região de Campinas

Desenvolvimento urbano, oportunidades e os desafios de um setor em transformação

Campinas e sua região ocupam posição de destaque no desenvolvimento imobiliário do interior paulista. A expansão urbana, a integração metropolitana e a força econômica regional mantêm os loteamentos entre os vetores relevantes de crescimento das cidades.

Mais do que um grande centro urbano, Campinas funciona como polo econômico, tecnológico, universitário, médico e de serviços para dezenas de municípios do seu entorno. Essa força regional ajuda a explicar por que o mercado de loteamentos continua tendo papel relevante na expansão das cidades e na criação de novas áreas residenciais, comerciais e de uso misto.

Segundo o IBGE, Campinas tinha população estimada em 1.187.974 habitantes em 2025, além de um PIB per capita de aproximadamente R\$ 80,7 mil, considerando o dado disponível para 2023. Mas analisar o mercado local exige olhar além dos limites do município. A Região Metropolitana de Campinas - RMC - reúne 20 municípios, incluindo Campinas, Americana, Hortolândia, Indaiatuba, Paulínia, Sumaré, Valinhos, Vinhedo, Jaguariúna e outros importantes centros urbanos.

Essa integração faz com que moradia, trabalho, mobilidade e investimentos ultrapassem as fronteiras municipais. Uma pessoa pode morar em Valinhos ou Hortolândia, trabalhar em Campinas, utilizar serviços em Paulínia e circular diariamente por diferentes cidades. O mercado imobiliário acompanha essa dinâmica.

O loteamento como instrumento de desenvolvimento urbano

Um loteamento não representa simplesmente a divisão de uma grande área em terrenos menores.

Pela legislação brasileira, o loteamento envolve a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, novos logradouros ou ampliação do sistema viário existente. Sua implantação também está associada à infraestrutura urbana, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica, iluminação e vias de circulação.

Na prática, portanto, um empreendimento desse tipo participa diretamente da formação da cidade.

Quando adequadamente planejado, ele cria novos bairros, amplia a infraestrutura disponível, gera atividade econômica e abre espaço para residências, comércio e prestação de serviços. Em empreendimentos maiores, pode até contribuir para o surgimento de novas centralidades urbanas, reduzindo a necessidade de deslocamentos longos entre residência, trabalho, consumo e lazer.

Por outro lado, exatamente por seu impacto, o loteamento é uma atividade que exige planejamento de longo prazo e integração de diferentes áreas profissionais.

Antes que o primeiro lote seja comercializado, existem questões imobiliárias, urbanísticas, ambientais, jurídicas, financeiras, tributárias, societárias e contábeis que precisam ser consideradas.

Campinas está entre os principais mercados de loteamentos do Estado

Os números demonstram a importância da região.

O Anuário do Mercado Imobiliário do Secovi-SP, elaborado com dados da Brain Inteligência Estratégica e da Aelo, apontou que, em 2024, a Região Administrativa de Campinas registrou aproximadamente 18,3 mil lotes lançados, o maior volume entre as regiões analisadas no Estado de São Paulo.

O Valor Global Lançado desses loteamentos chegou a aproximadamente R\$ 4,327 bilhões, também o maior resultado entre as regiões pesquisadas.

É importante observar que a Região Administrativa de Campinas utilizada pela pesquisa é mais ampla que a Região Metropolitana de Campinas. Ainda assim, os números demonstram a força do eixo econômico do qual Campinas faz parte e ajudam a dimensionar a importância do desenvolvimento urbano e do mercado de terrenos na região.

O próprio mercado imobiliário residencial mais amplo confirma essa atividade. Dados do Secovi-SP e da Brain referentes a 2025 apontaram Campinas entre os maiores mercados imobiliários pesquisados no interior paulista, tanto em unidades comercializadas quanto em valores movimentados.

São indicadores que refletem uma tendência que pode ser percebida fisicamente em diversas cidades da região: expansão urbana, novos bairros, condomínios, loteamentos residenciais e empresariais e desenvolvimento de novos polos de comércio e serviços.

Localização continua sendo fundamental - mas já não é suficiente

A localização sempre foi um dos fatores determinantes para o sucesso de um empreendimento imobiliário. Entretanto, o conceito de boa localização mudou.

Não se trata apenas de estar próximo ao centro da cidade.

A proximidade de rodovias, polos de emprego, escolas, hospitais, centros comerciais e corredores de mobilidade tornou-se igualmente relevante. Em uma região fortemente integrada como Campinas, acessos a municípios vizinhos também podem influenciar significativamente a atratividade de um empreendimento.

Ao mesmo tempo, o mercado passou a valorizar aspectos relacionados à qualidade urbana: áreas verdes, segurança, infraestrutura, facilidade de deslocamento e disponibilidade próxima de comércio e serviços.

Isso favorece o conceito de bairros planejados e novas centralidades, nos quais diferentes atividades convivem dentro de uma mesma região.

O desafio começa muito antes da venda dos lotes

Para o empreendedor, entretanto, um bom terreno não significa automaticamente um bom loteamento.

A viabilidade começa pela análise da própria gleba.

Zoneamento, possibilidade de parcelamento, sistema viário, características ambientais, disponibilidade de infraestrutura, exigências municipais e condições de aprovação precisam ser avaliados antes de decisões definitivas de investimento.

Em Campinas, por exemplo, o parcelamento, uso e ocupação do solo estão sujeitos ao Plano Diretor e à legislação municipal específica. A Prefeitura disponibiliza inclusive sistema de consulta de zoneamento para que empreendedores e profissionais possam verificar previamente as possibilidades de utilização de determinada área.

A aprovação de um loteamento passa por procedimentos administrativos próprios e, depois de aprovado, o empreendimento precisa ser levado ao Registro de Imóveis, seguindo também as determinações da legislação federal sobre parcelamento do solo urbano.

Ignorar essas etapas pode transformar uma área aparentemente promissora em um investimento difícil ou até inviável.

Gestão financeira e contábil começa no nascimento do empreendimento

Existe ainda uma característica particular no setor de loteamentos: o intervalo entre a aquisição ou disponibilização da área, a implantação da infraestrutura, a comercialização dos lotes e o efetivo recebimento das vendas pode ser bastante longo.

Isso torna a gestão financeira especialmente importante.

Custos com terrenos, projetos, licenciamento, infraestrutura, publicidade, comercialização e administração convivem com contratos de vendas que frequentemente possuem recebimentos parcelados por vários anos.

Consequentemente, faturamento, resultado e fluxo de caixa precisam ser analisados separadamente.

Um empreendimento pode apresentar elevado volume de vendas e, ainda assim, exigir recursos significativos durante determinados períodos de sua implantação.

A contabilidade, nesse cenário, deixa de ser apenas instrumento destinado ao cumprimento de obrigações fiscais. Ela passa a fornecer informações para o acompanhamento da rentabilidade do empreendimento, dos custos, dos recebimentos e da própria estrutura patrimonial do negócio.

Estrutura societária e tributação também fazem parte do projeto

A forma pela qual o empreendimento será estruturado também merece atenção desde o início.

Propriedade da área, participação de investidores, contratos de parceria, constituição de sociedades específicas para determinado empreendimento e forma de comercialização podem produzir consequências jurídicas, contábeis e tributárias diferentes.

Essas questões ganharam importância adicional com a Reforma Tributária do Consumo, que já entrou em sua fase de transição.

A legislação do IBS e da CBS estabeleceu regras específicas para operações com bens imóveis e tratou expressamente das atividades de incorporação imobiliária e parcelamento do solo. Isso significa que loteadores precisam acompanhar não apenas as regras tributárias atuais, mas também a implantação gradual do novo sistema.

Em um empreendimento que pode durar muitos anos, decisões tomadas hoje poderão produzir efeitos financeiros durante toda a transição tributária.

Loteamentos exigem visão de longo prazo

Poucas atividades representam tão claramente a relação entre investimento privado e desenvolvimento urbano quanto o loteamento.

O empreendedor começa com uma gleba e, ao final do processo, pode ter participado da formação de um novo bairro e de uma nova área da cidade.

Na Região de Campinas, caracterizada por forte integração econômica, infraestrutura rodoviária, centros tecnológicos, universidades, empresas e importantes polos de serviços, esse processo continuará fazendo parte das transformações urbanas dos próximos anos.

Mas o tamanho das oportunidades é acompanhado pela complexidade dos projetos.

Conhecimento do mercado, análise de viabilidade, planejamento urbanístico, segurança jurídica, controle financeiro, organização contábil e planejamento tributário precisam caminhar juntos.

É justamente essa combinação que permite transformar expansão urbana em desenvolvimento sustentável e um projeto imobiliário em um empreendimento economicamente consistente.

JF ASSESSORIA

Contabilidade e assessoria empresarial para prestadores de serviços, empreendimentos imobiliários e loteamentos na região de Campinas.

Fontes e dados utilizados

Referências consultadas para a elaboração do editorial

1. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

População estimada de Campinas em 2025, dados populacionais, área municipal e PIB per capita disponível para 2023.

<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/campinas.html>

2. AGEMCAMP - Agência Metropolitana de Campinas

Composição oficial da Região Metropolitana de Campinas em 20 municípios e informações institucionais sobre a RMC.

<https://www.agemcamp.sp.gov.br/>

3. Secovi-SP / Brain Inteligência Estratégica / AELO - Anuário do Mercado Imobiliário 2024

Dados sobre lançamentos de loteamentos e Valor Global Lançado na Região Administrativa de Campinas em 2024.

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2025/03/anuario-secovisp-2024.pdf>

4. Secovi-SP / Brain - Mercado Imobiliário de Campinas 2025

Contexto complementar sobre o mercado residencial de Campinas em 2025, utilizado apenas como indicador geral do dinamismo imobiliário regional.

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2026/05/estudo-mercado-imobiliario-campinas-2025-4t.pdf>

5. Lei Federal nº 6.766/1979 - Parcelamento do Solo Urbano

Base legal para a definição de loteamento, infraestrutura, aprovação municipal e registro imobiliário.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766compilado.htm

6. Prefeitura Municipal de Campinas

Plano Diretor, legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo e informações sobre zoneamento e aprovação de loteamentos.

<https://www.campinas.sp.gov.br/>

7. Lei Complementar nº 208/2018 - Campinas

Normas municipais relacionadas ao parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas.

<https://portal-api.campinas.sp.gov.br/sites/default/files/publicacoes-dom/dom/253555583.pdf>

8. Lei Complementar nº 214/2025, com alterações posteriores - IBS e CBS

Regras da Reforma Tributária do Consumo aplicáveis às operações com bens imóveis, incluindo incorporação imobiliária e parcelamento do solo.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm

Observação editorial: os dados citados são apresentados com indicação do período de referência. Informações estatísticas e regras tributárias ou urbanísticas podem ser atualizadas posteriormente; recomenda-se nova conferência antes de reutilizações futuras do conteúdo.