

# COMO FOI 2023 E O QUE PODEMOS ESPERAR DE 2024?

---

Boa Vista-RR

# ENTREGAMOS INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA PARA ORGANIZAÇÕES

Atuamos com a promoção de inteligência estratégica para organizações, através de **pesquisas, treinamentos e consultorias especializadas**. Somos amplamente reconhecidos por nossa expertise no mercado imobiliário e pela realização de pesquisas mercadológicas de opinião.



# ESTAMOS PRESENTES EM **TUDO TERRITÓRIO** **NACIONAL**

Já desenvolvemos:

-  + de **8.500 estudos de mercado** e, anualmente, realizamos
-  + de **50 mil entrevistas**. Temos atuação em
-  + de **850 cidades de todos os estados brasileiros**.



# FAZEMOS PARTE DE UM GRUPO DE EMPRESAS

## GRUPO BRAIN



### BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA

A empresa de inteligência estratégica mais representativa do mercado imobiliário brasileiro.

 (41) 3243-2880



### GEOBRAIN

Uma completa plataforma de georreferenciamento e geomarketing imobiliário.

 (41) 3243-2880



### GLOBAL TALENT

Consultoria em gestão de pessoas e processos especializada no mercado imobiliário.

 (19) 9 9905-1902

# FIQUE POR DENTRO DO MERCADO COM A BRAIN



@brain.inteligencia



Brain Inteligência  
Estratégica



Brain Inteligência  
Estratégica



[www.brain.srv.br](http://www.brain.srv.br)



# SUMÁRIO



- **Expectativas Econômicas**
- **Crédito Imobiliário**
- **Emprego e Desocupação**
- **Indicadores Imobiliário Nacionais**
- **Mercado de Boa Vista - RR**
- **Conclusões**

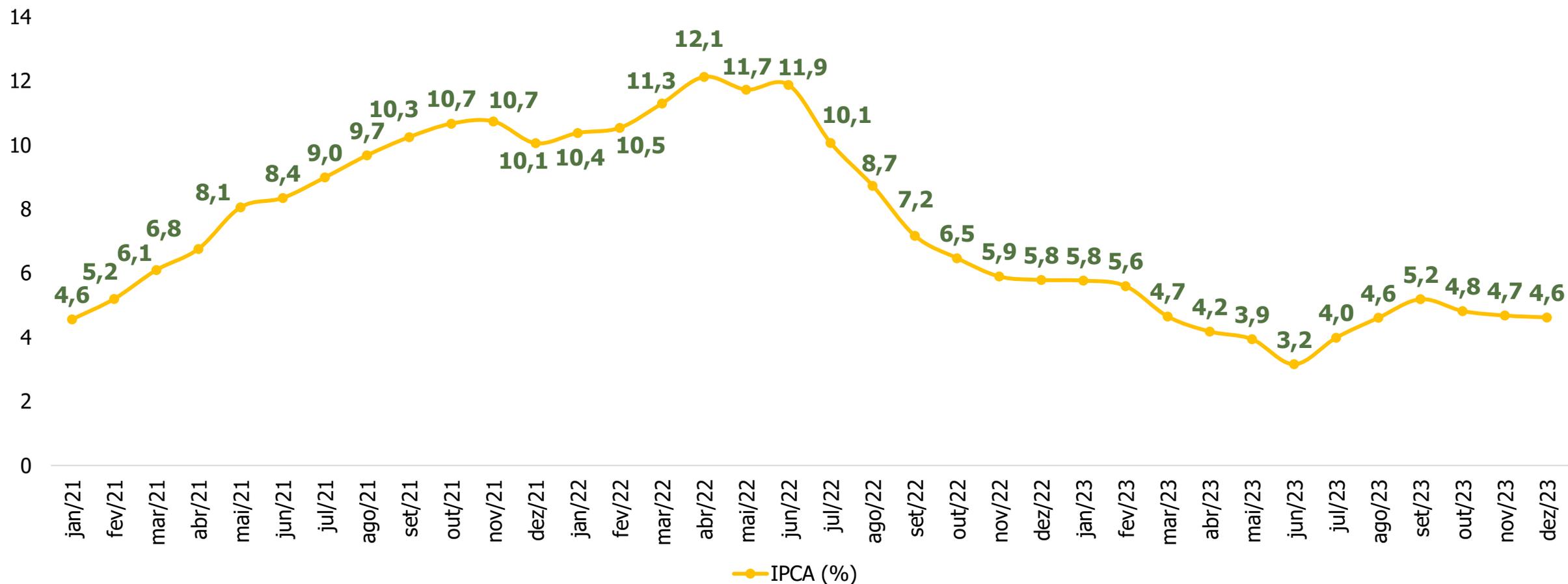
# EXPECTATIVAS ECONÔMICAS

**BRA!N**

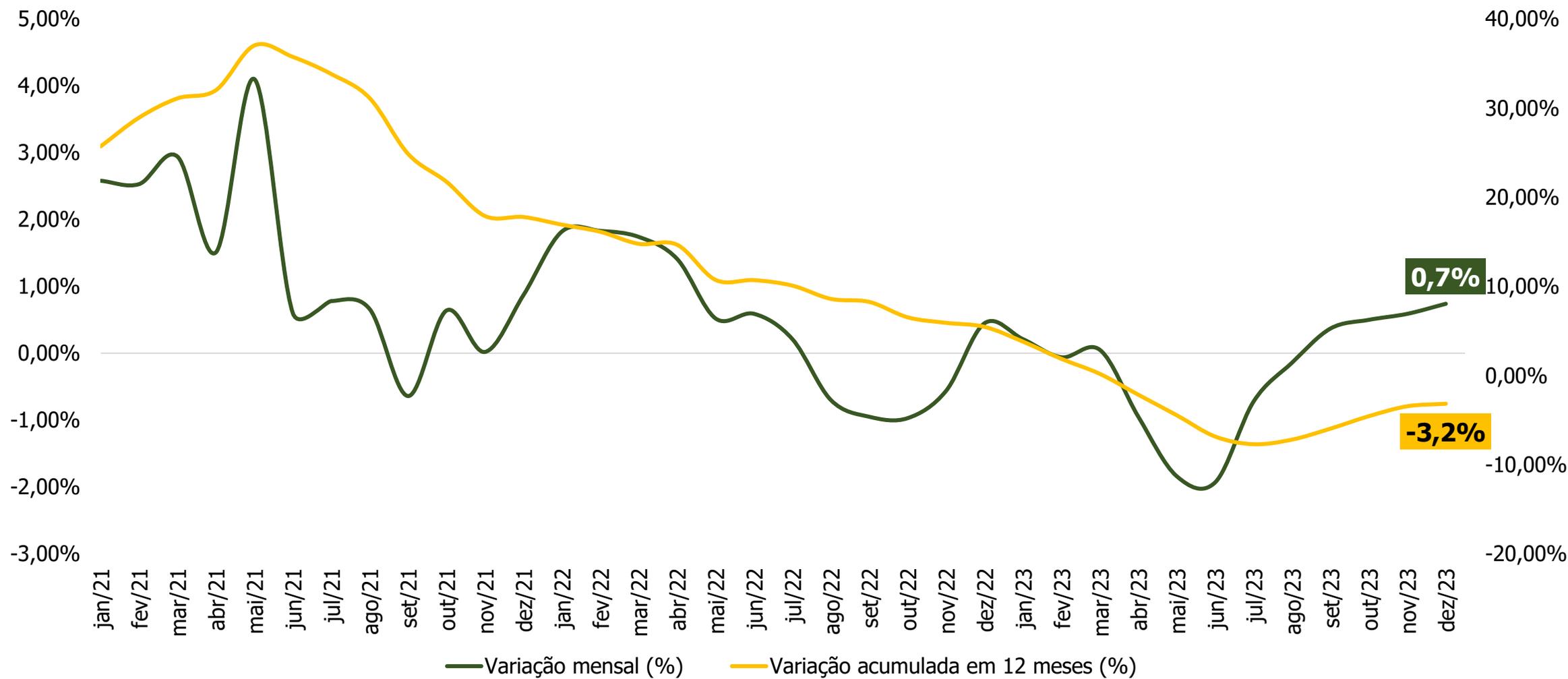


# IPCA

## EVOLUÇÃO DA VARIAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES



# IGP-M – VARIAÇÃO MENSAL E ACUMULADA

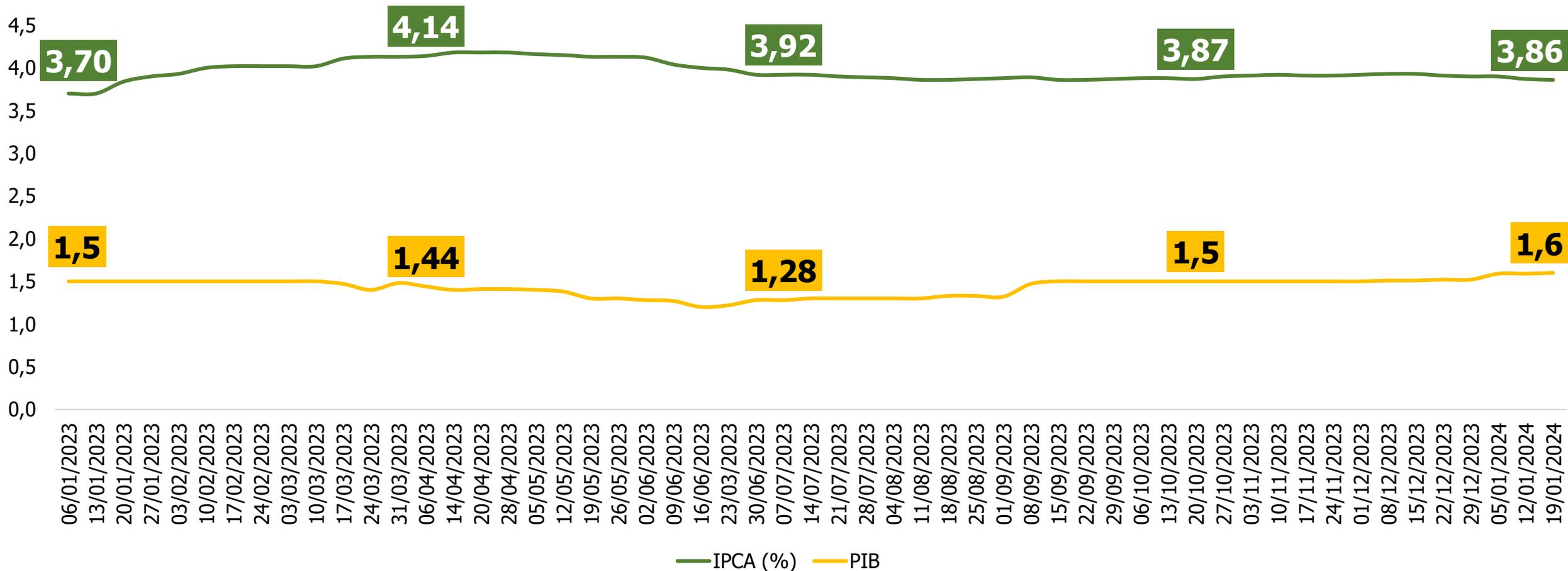


# PROJEÇÕES BOLETIM FOCUS 2022 X 2023

	2022		2023		2024
	Focus	Real	Focus	Real	Focus
<b>PIB</b>	0,3	3,1	0,8	3,0	1,6
<b>Dólar</b>	5,6	5,3	5,3	4,9	5,0
<b>IGP-M</b>	5,6	5,5	4,6	-3,2	4,1
<b>Dívida Interna</b>	62,5	57,5	62,0	59,9	64,3
<b>IPCA</b>	5,0	5,8	5,4	4,6	3,9

# EXPECTATIVAS DO MERCADO

## IPCA E PIB PARA 2024



# Preço m<sup>2</sup> x IPCA x INCC x CDI – VARIAÇÃO 10 ANOS

IPCA x INCC x CDI			
-	2012	2022	Var. (%)
Índice IPCA	3.602,5	6.474,09	79,7%
Índice INCC	522,5	1.051,63	101,3%
CDI*	-	-	131,2%

\* Variação segundo Banco Central do Brasil

# CRÉDITO IMOBILIÁRIO

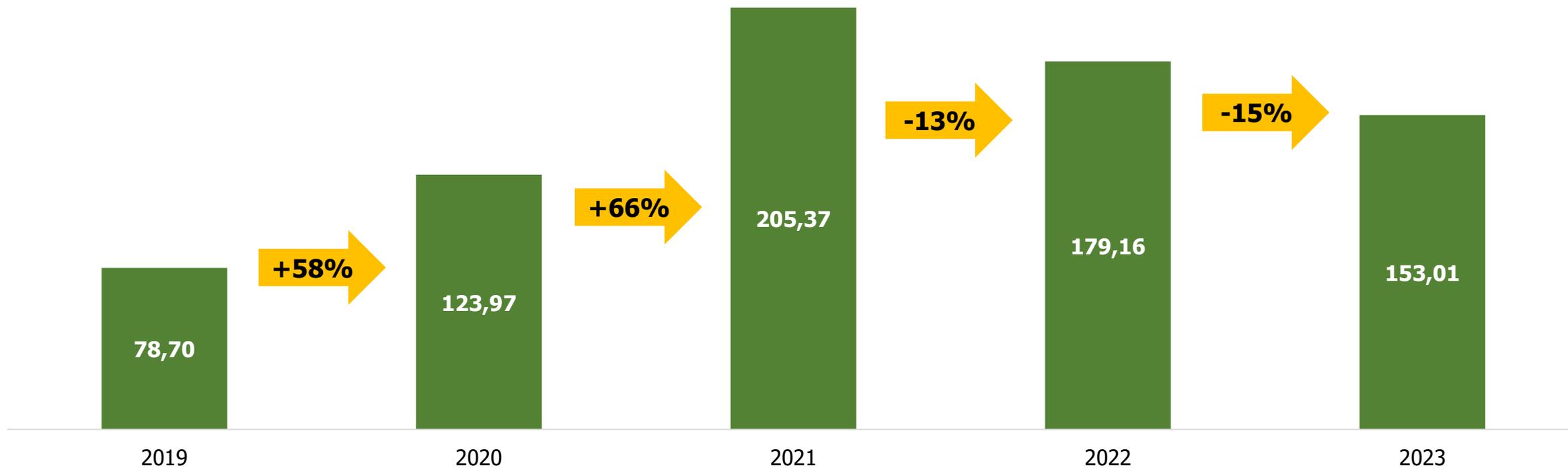
---

**BRA!N**

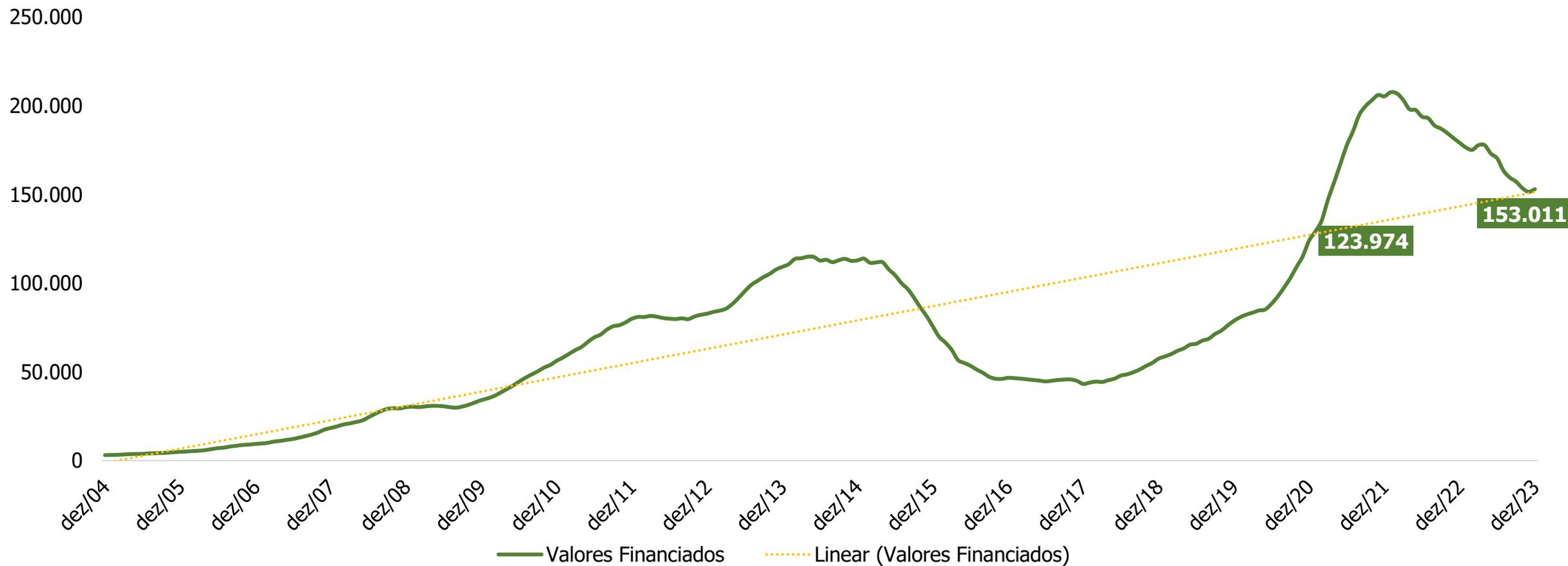


# CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

## VALORES FINANCIADOS (R\$ EM BILHÕES)

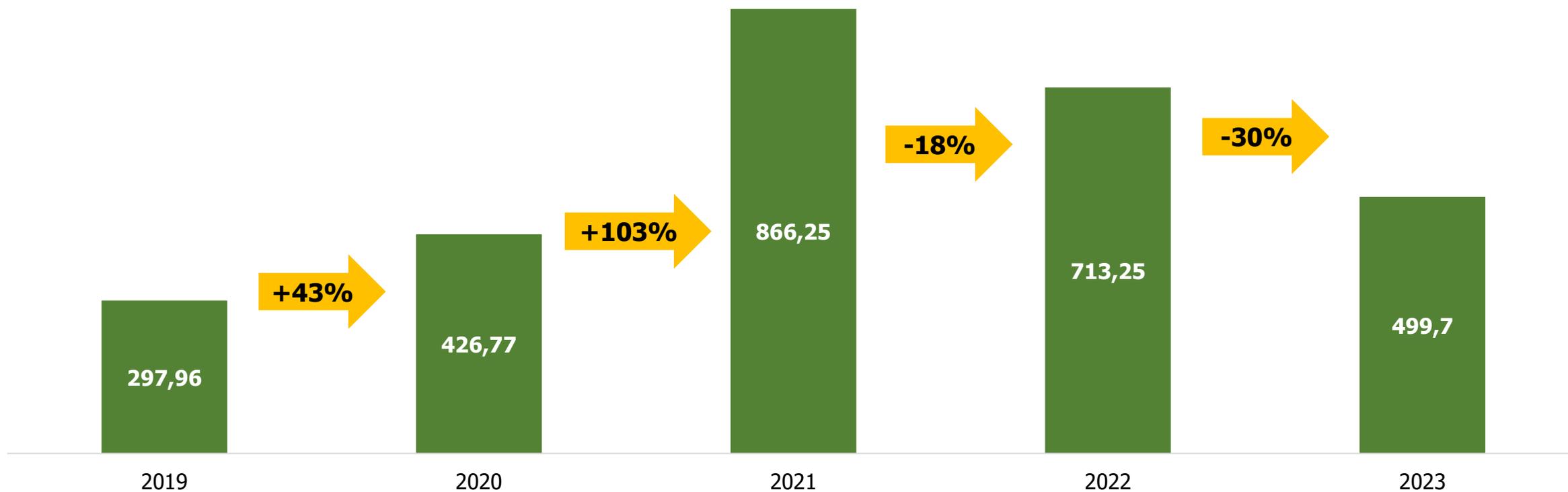


# CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS VALORES FINANCIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)



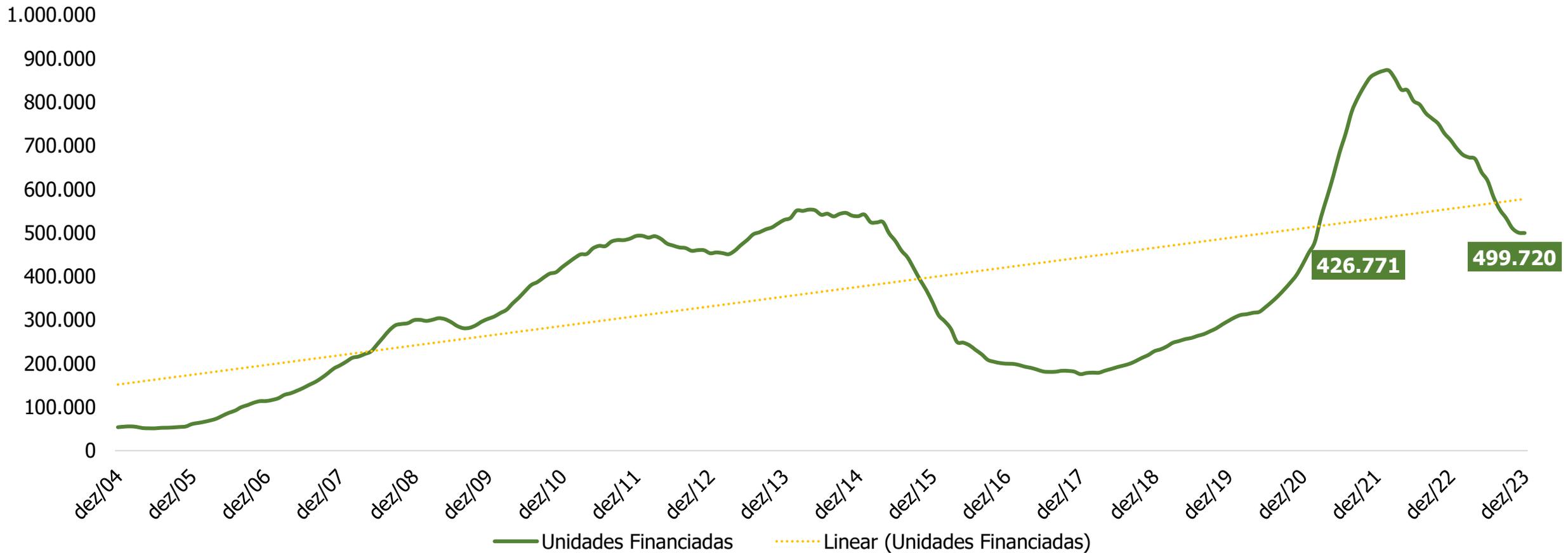
# CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

## UNIDADES FINANCIADAS (MIL)



# CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

## UNIDADES FINANCIADAS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)

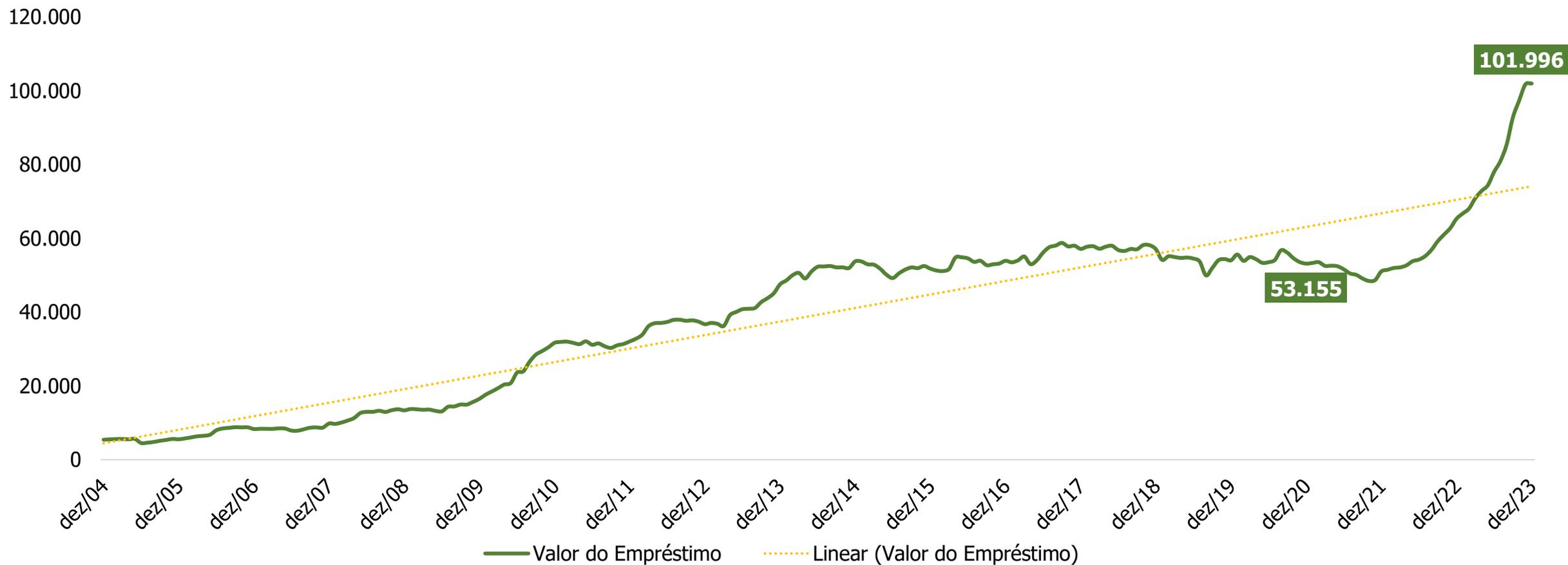


# FGTS | VALOR DO EMPRÉSTIMO NO PERÍODO

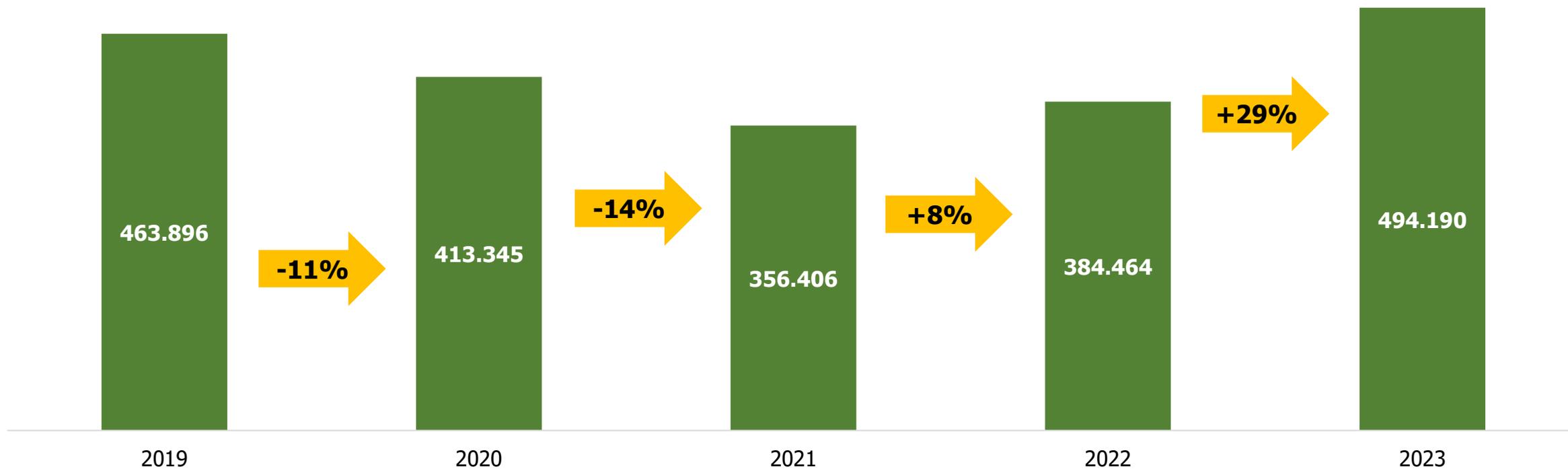


# FGTS

## VALOR DO EMPRÉSTIMO (R\$ EM MILHÕES) – ACUMULADO 12 MESES

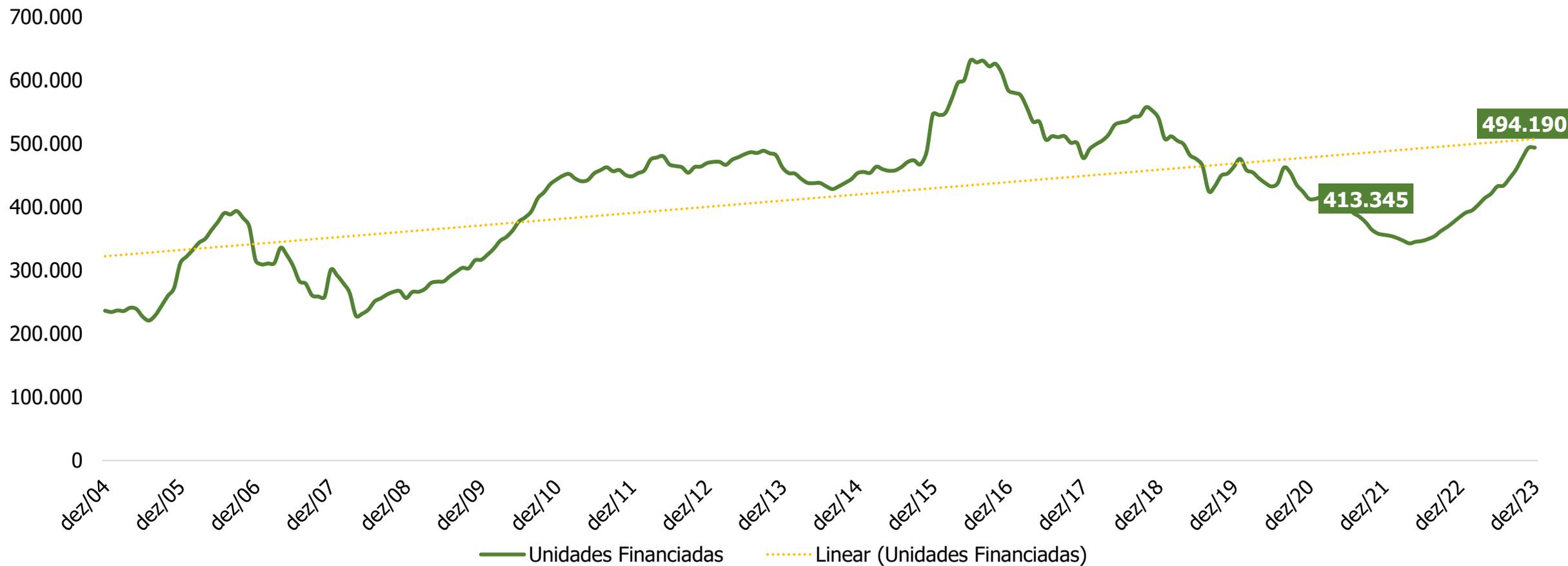


# FGTS | UNIDADES FINANCIADAS NO PERÍODO



# FGTS

## UNIDADES FINANCIADAS – ACUMULADO 12 MESES



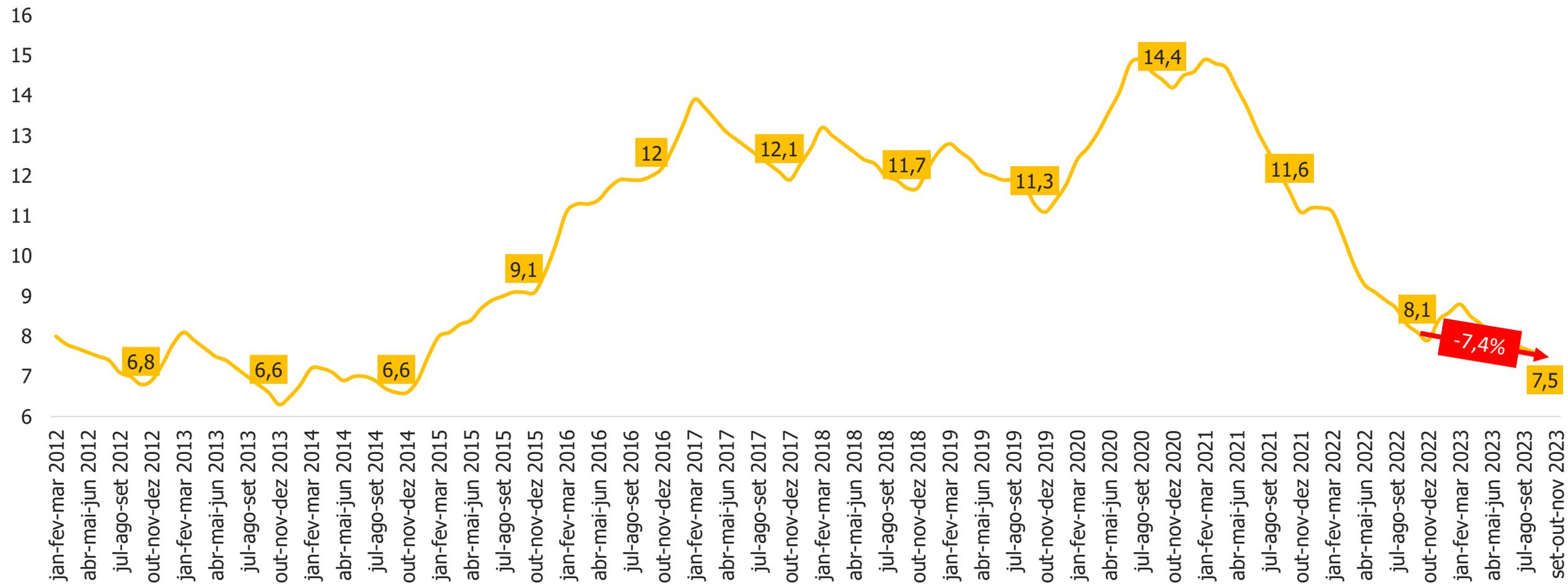
# EMPREGO E DESOCUPAÇÃO



**BRA!N**



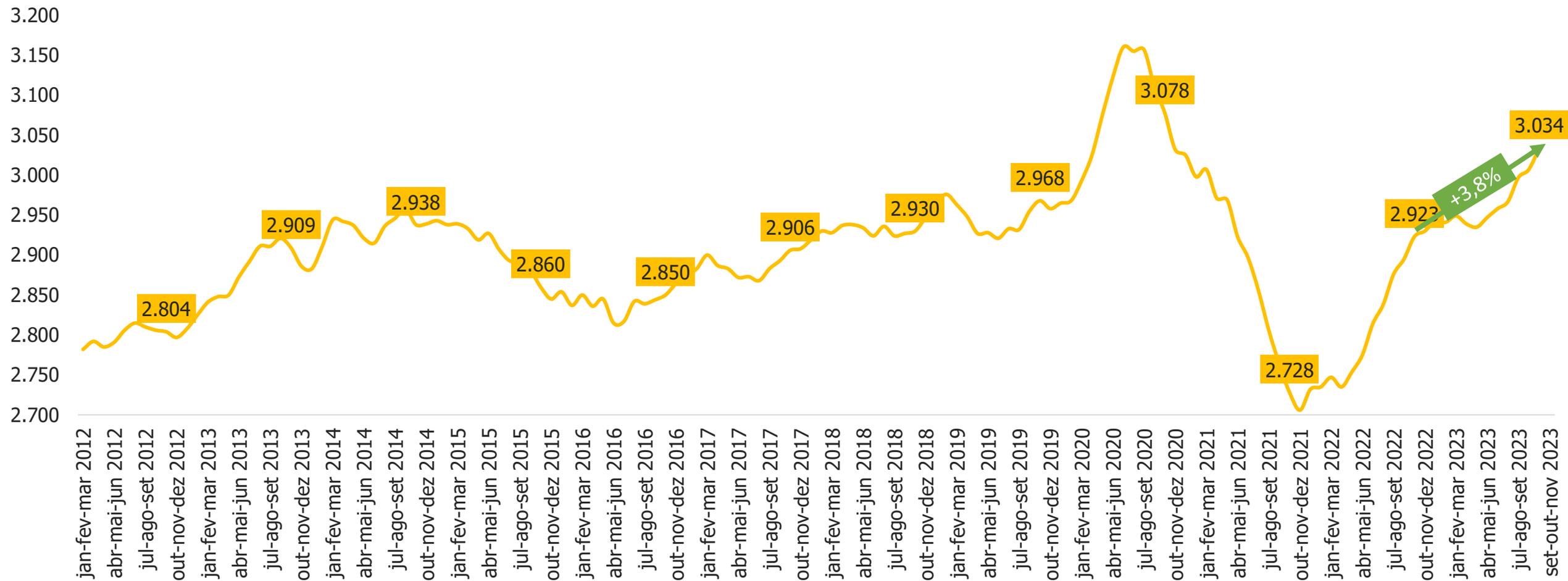
# TAXA DE DESOCUPAÇÃO



FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

\*Até novembro/2023

# RENDIMENTO MÉDIO



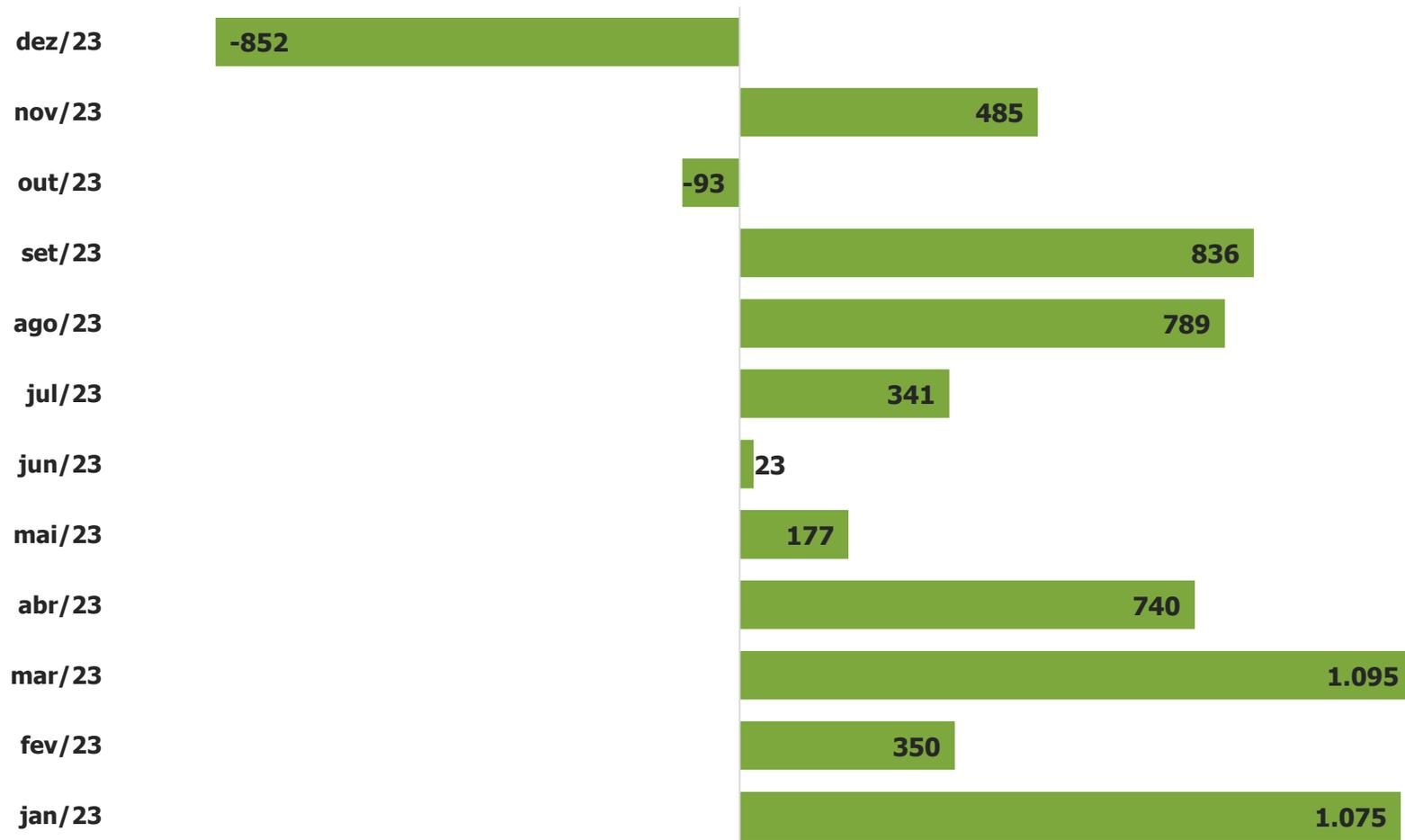
FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

\*Até novembro/2023

# EMPREGO COM CARTEIRA | 2023

## RORAIMA

### Saldo de Empregos



Admissões  
**47.480**



Demissões  
**42.514**



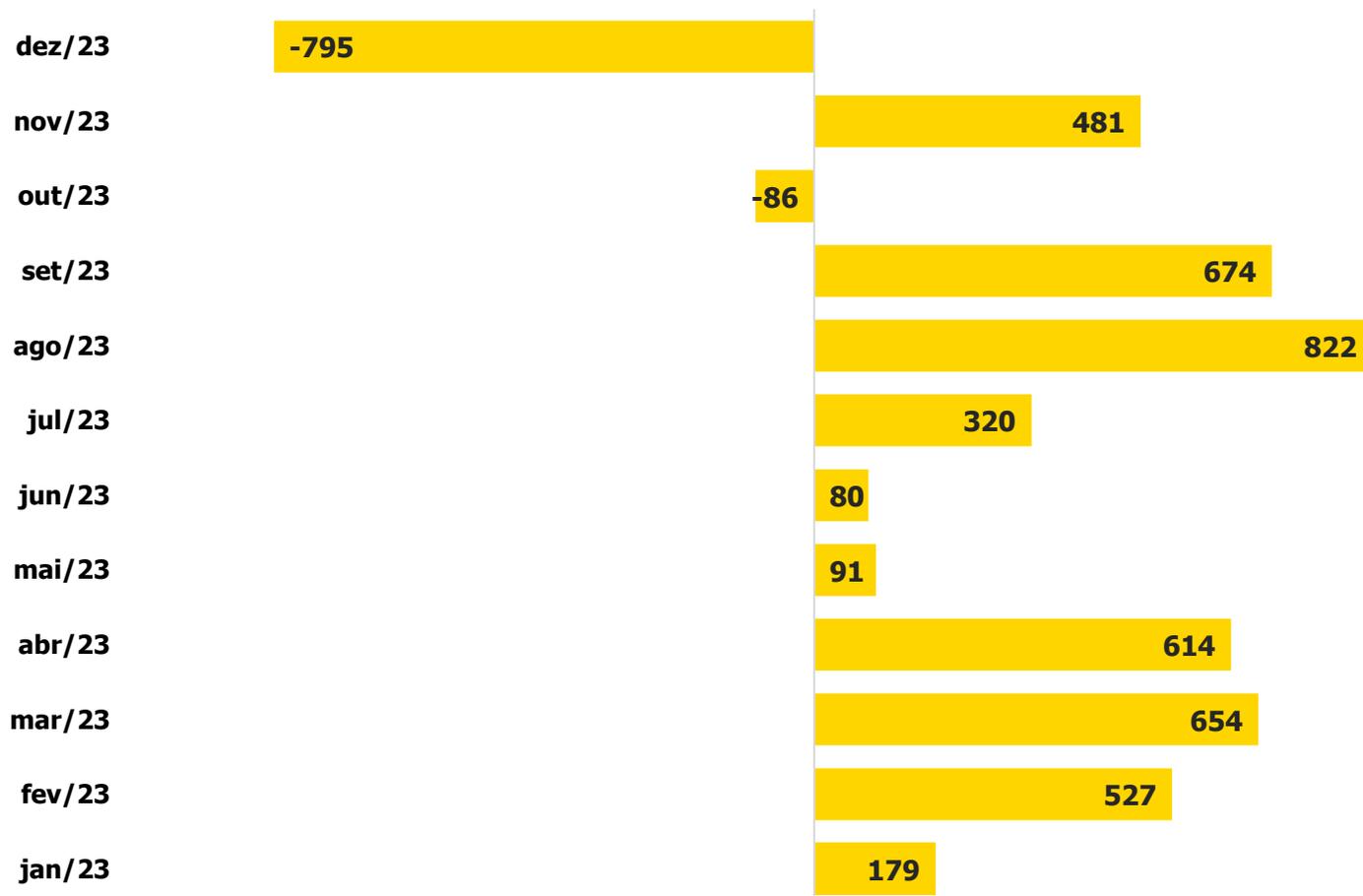
Saldo  
**4.966**

FONTE: CAGED | ELABORAÇÃO: BRAIN

# EMPREGO COM CARTEIRA | 2023

## BOA VISTA

### Saldo de Empregos



Admissões  
**41.278**



Demissões  
**37.717**



Saldo  
**3.561**

FONTE: CAGED | ELABORAÇÃO: BRAIN

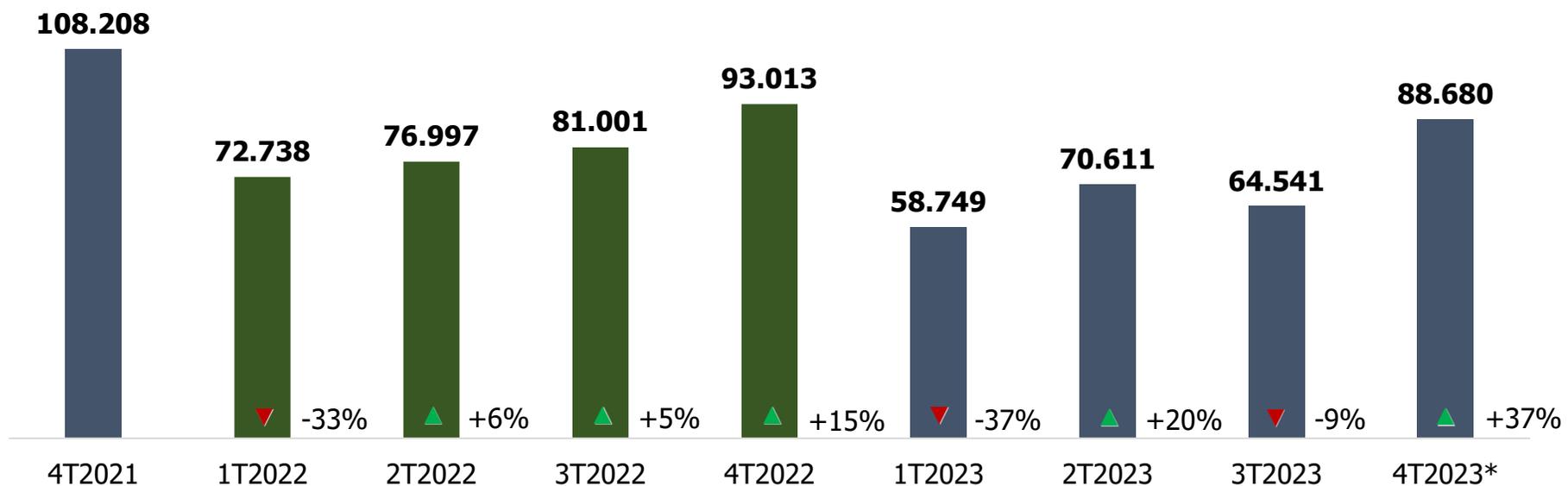
# INDICADORES IMOBILIÁRIOS NACIONAIS

**BRA!N**

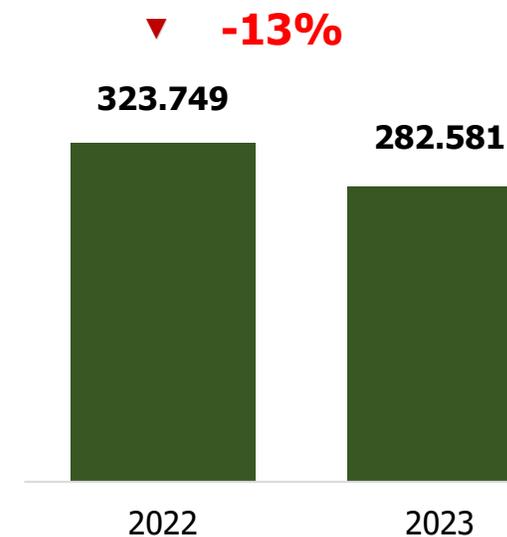


# UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

4º TRIMESTRE | 4T 2023

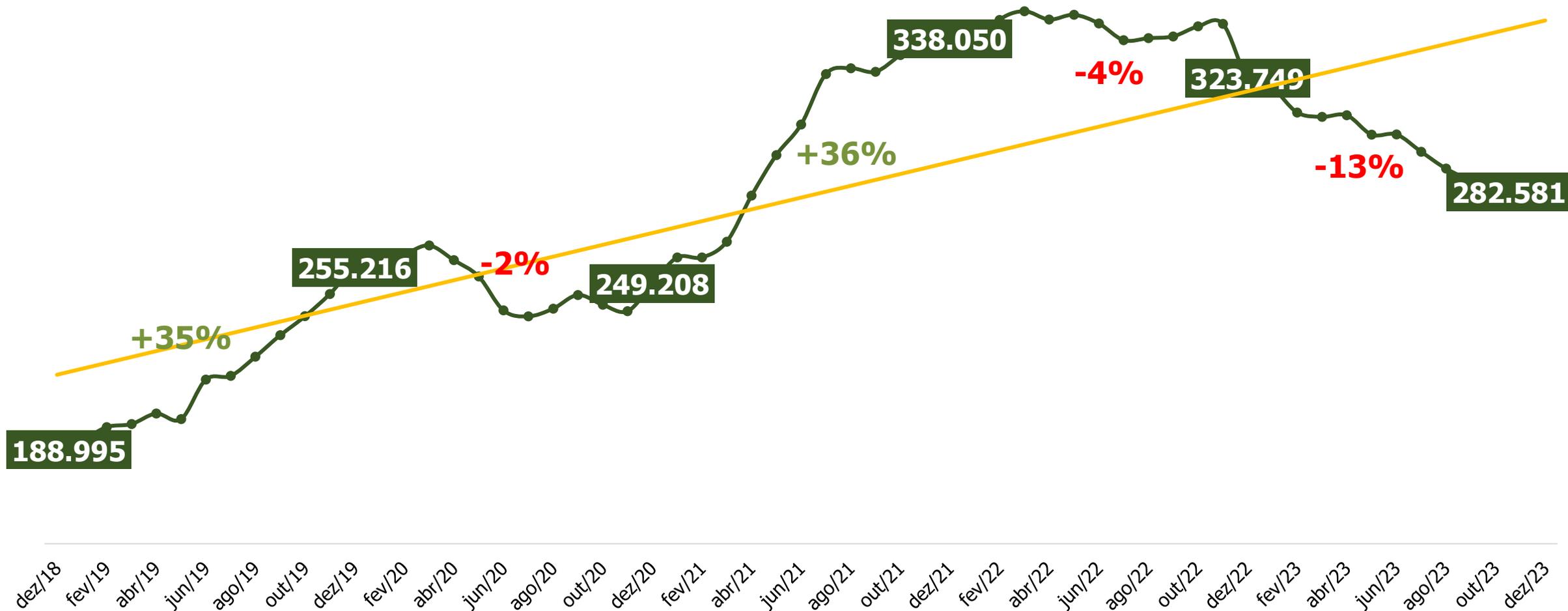


Variação entre 22 x 23



# UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – ACUMULADO 12 MESES

4º TRIMESTRE | 4T 2023

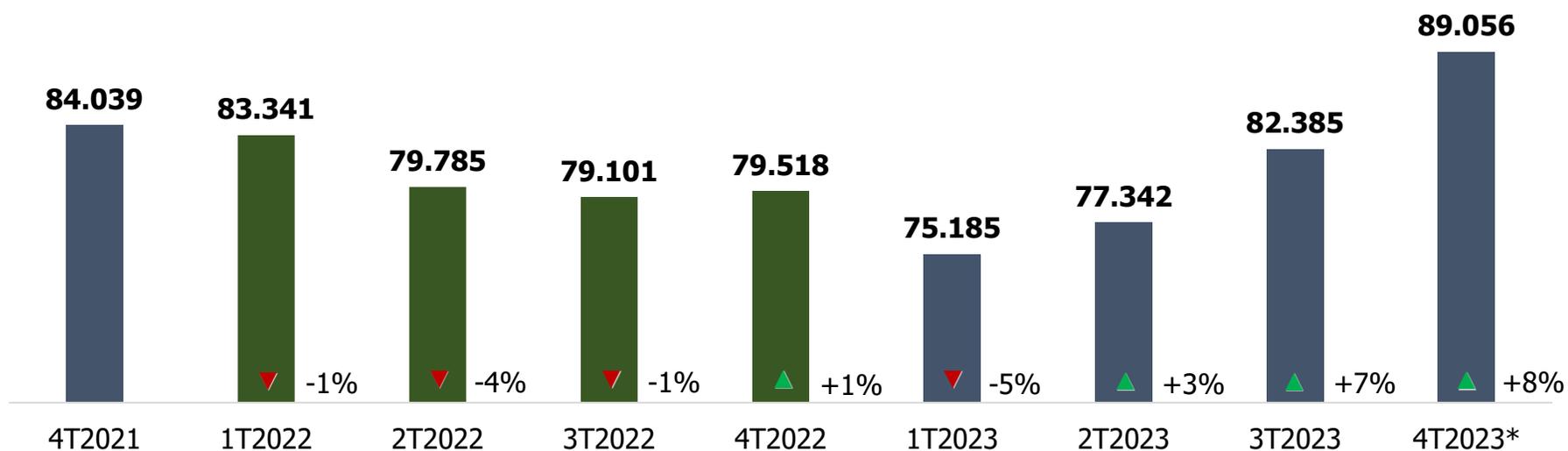


Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC / Brain Inteligência Estratégica

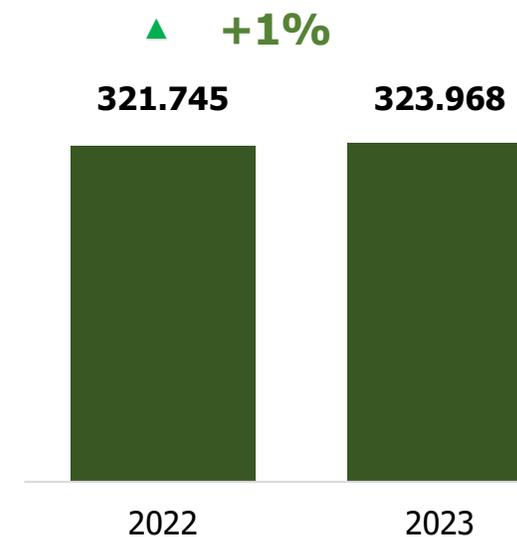
\*Dados do 4T2023 foram estimados

# UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

4º TRIMESTRE | 4T 2023

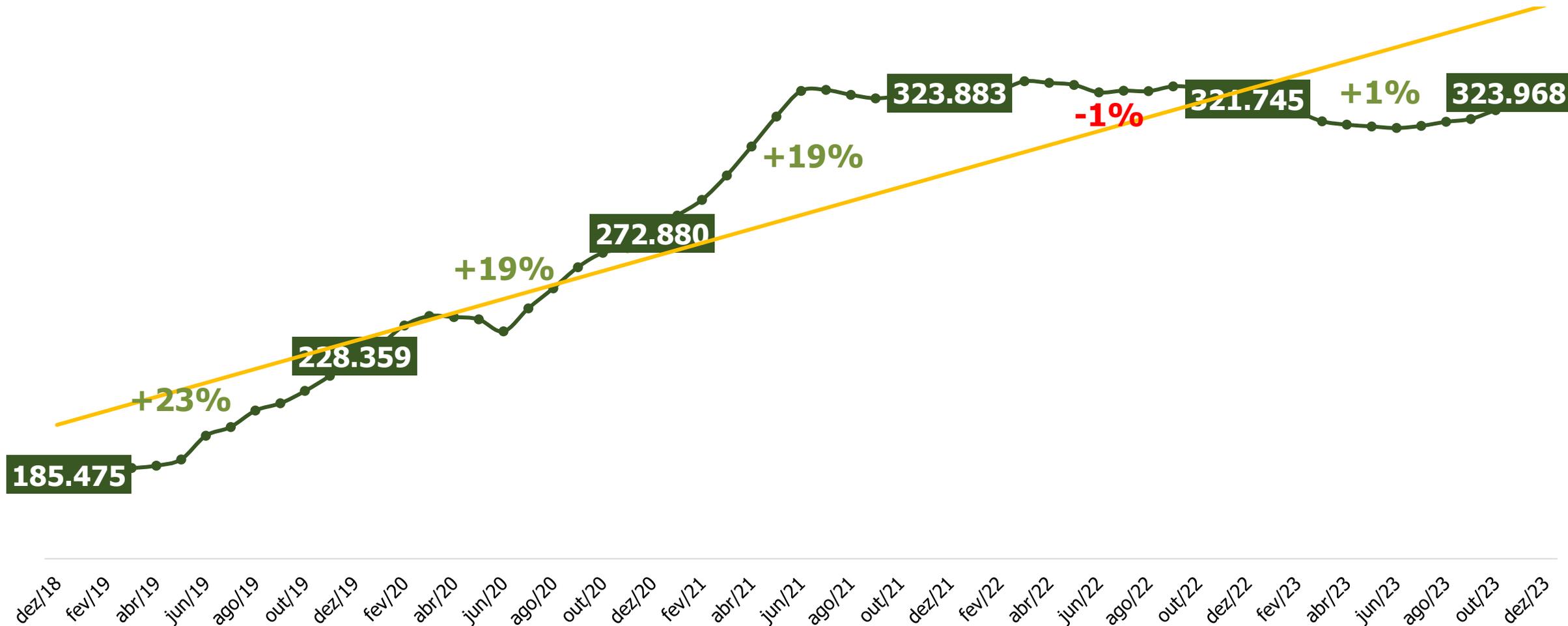


Varição entre 22 x 23



# UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS – ACUMULADO 12 MESES

4º TRIMESTRE | 4T 2023

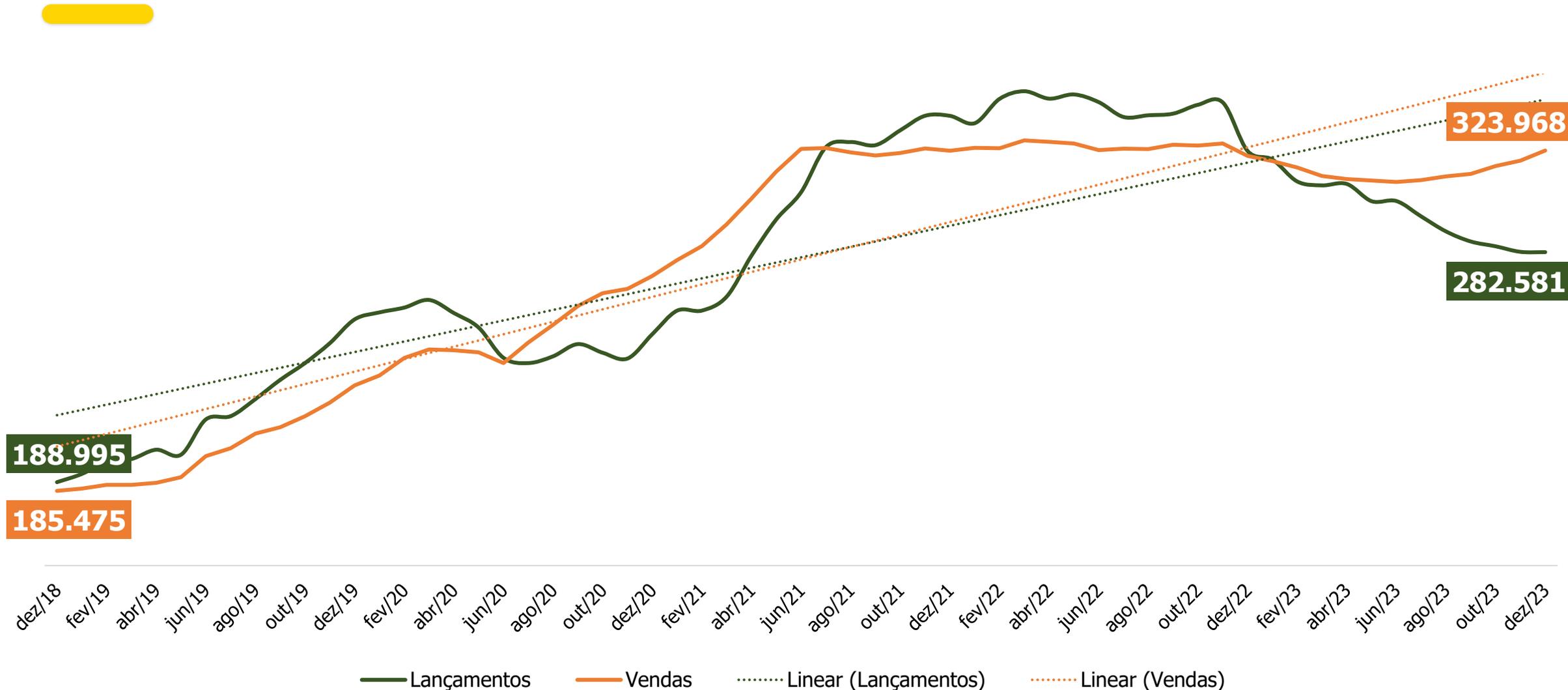


Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC / Brain Inteligência Estratégica

\*Dados do 4T2023 foram estimados

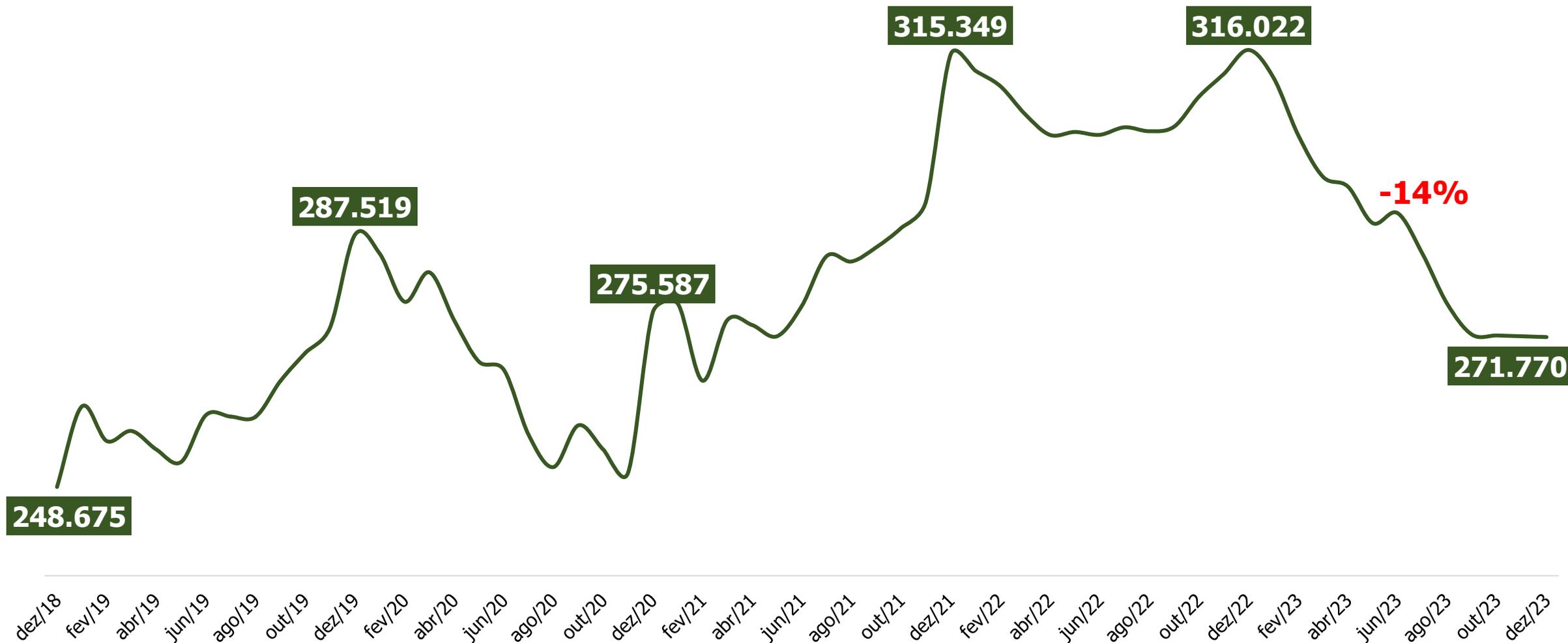
# UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS E VENDIDAS

ACUMULADO 12 MESES



# OFERTA FINAL

4º TRIMESTRE | 4T 2023



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC / Brain Inteligência Estratégica

\*Dados do 4T2023 foram estimados

# SOCIODEMOGRAFIA

**BRA!N**



# PROJEÇÃO DE POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS



**BRA!N**



# POPULAÇÃO

LOCALIDADE	População 2000 a 2022			Variação	
	2000	2010	2022	2000-2010	2010-2022
Boa Vista	200.383	284.313	413.486	3,6%	3,2%
Roraima	324.152	450.479	636.303	3,3%	2,9%
Brasil	169.590.693	190.755.794	203.062.512	1,2%	0,5%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

Variação por ano

# CRESCIMENTO ANUAL DA POPULAÇÃO | 2023 A 2028

Localidade	Boa Vista	Roraima	Brasil
2023	426.595	654.882	204.123.226
2024	440.120	674.004	205.189.480
2025	454.074	693.683	206.261.304
2026	468.470	713.938	207.338.726
2027	483.323	734.784	208.421.777
2028	498.647	756.238	209.510.485

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

# PROJEÇÃO DO AUMENTO POPULACIONAL | 2023 A 2028

Localidade	Boa Vista	Roraima	Brasil
2023	13.109	18.579	1.060.714
2024	13.525	19.122	1.066.254
2025	13.954	19.680	1.071.824
2026	14.396	20.254	1.077.423
2027	14.853	20.846	1.083.051
2028	15.324	21.455	1.088.708
Média	<b>14.193</b>	<b>19.989</b>	<b>1.074.662</b>
Total	<b>85.161</b>	<b>119.935</b>	<b>6.447.973</b>

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

# DOMICÍLIOS

LOCALIDADE	Domicílios Ocupados			Variação	
	2000	2010	2022	2000-2010	2010-2022
Boa Vista	48.913	76.250	119.011	4,5%	3,8%
Roraima	75.503	115.844	177.337	4,4%	3,6%
Brasil	45.021.478	57.324.167	72.446.745	2,4%	2,0%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

Variação por ano

# CRESCIMENTO ANUAL DE DOMICÍLIOS | 2023 A 2028

Localidade	Boa Vista	Roraima	Brasil
2023	123.509	183.743	73.874.117
2024	128.177	190.380	75.329.612
2025	133.022	197.256	76.813.784
2026	138.050	204.381	78.327.197
2027	143.268	211.764	79.870.428
2028	148.683	219.413	81.444.065

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

# PROJEÇÃO DO AUMENTO DOMICILIAR | 2023 A 2028

Localidade	Boa Vista	Roraima	Brasil
2023	4.498	6.406	1.427.372
2024	4.668	6.637	1.455.495
2025	4.845	6.877	1.484.172
2026	5.028	7.125	1.513.413
2027	5.218	7.382	1.543.231
2028	5.415	7.649	1.573.636
Média	4.945	7.013	1.499.553
Total	29.672	42.076	8.997.320

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

# DADOS SOCIODEMOGRÁFICOS



**BRA!N**



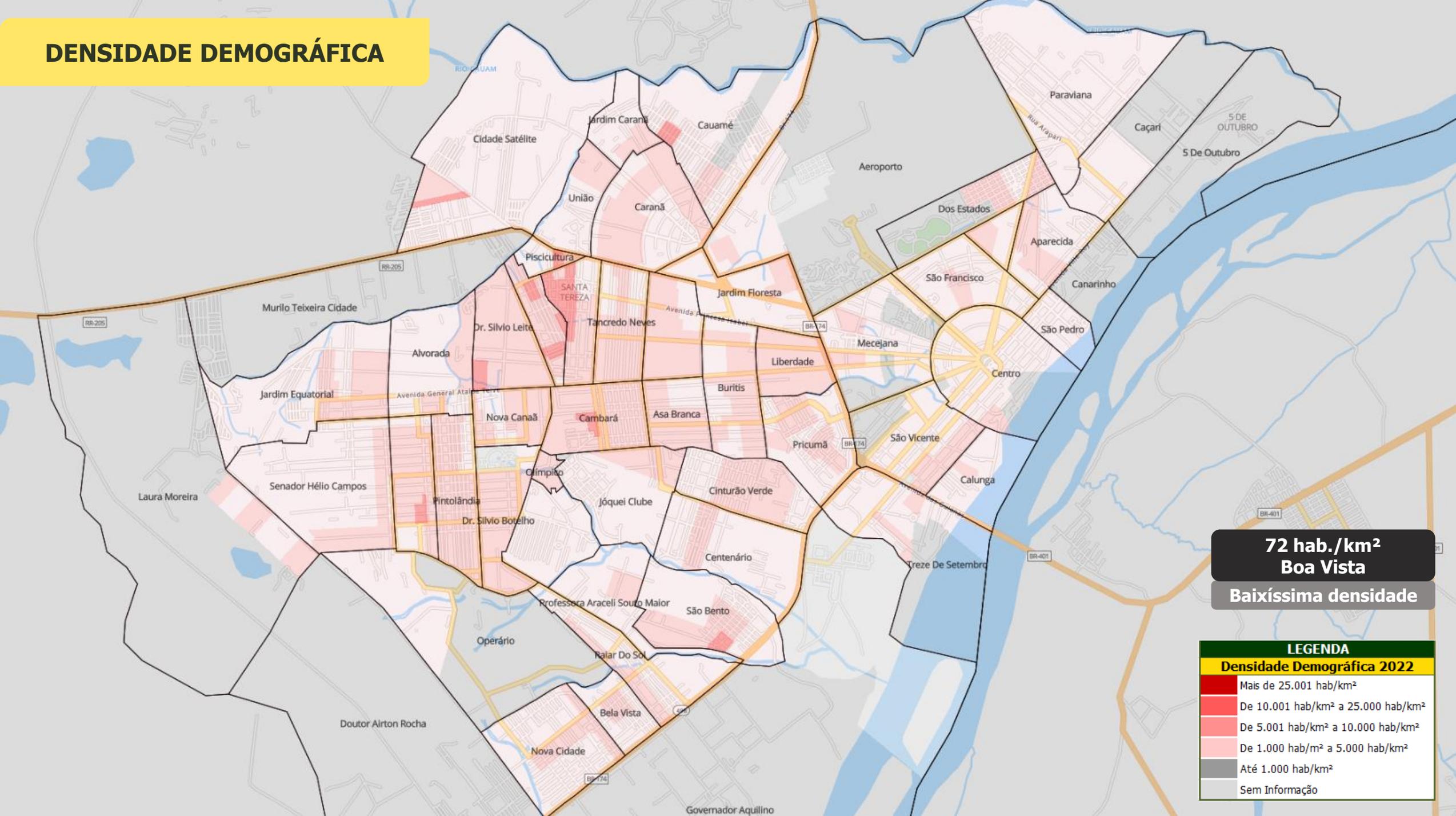
# POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA

FAIXAS ETÁRIAS	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
de 0-19 anos	54.925.630	27,0%	135.878	32,9%	135.454	33,2%
de 20-24	16.240.631	8,0%	47.673	11,5%	43.687	10,7%
de 25-34	31.850.065	15,7%	74.806	18,1%	80.298	19,7%
de 35-49	45.836.759	22,6%	77.206	18,7%	81.682	20,0%
de 50-59	22.993.497	11,3%	39.108	9,5%	34.765	8,5%
mais 60	31.215.929	15,4%	38.816	9,4%	32.273	7,9%
<b>TOTAL</b>	<b>203.062.512</b>	<b>100%</b>	<b>413.486</b>	<b>100%</b>	<b>408.157</b>	<b>100%</b>

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Destaca-se a **população com até 24 anos** que representa **43,9%** do total de Boa Vista.
- Há grande proporção também de população em fase de maturidade financeira e de transição demográfica (**25 a 49 anos**), que compreende **39,7%** da população do município.

# DENSIDADE DEMOGRÁFICA



72 hab./km<sup>2</sup>  
Boa Vista

Baixíssima densidade

## LEGENDA

### Densidade Demográfica 2022

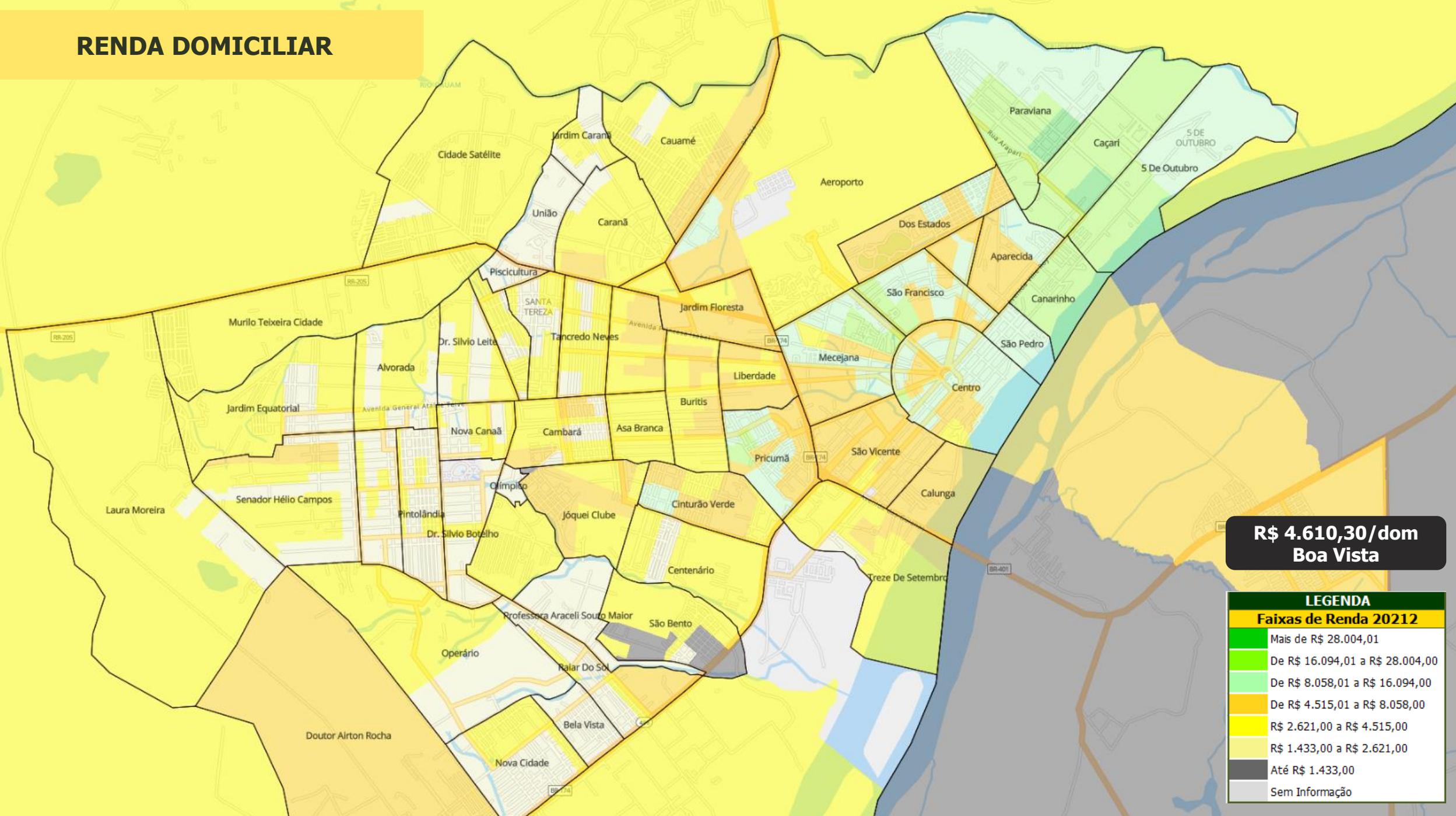
- Mais de 25.001 hab/km<sup>2</sup>
- De 10.001 hab/km<sup>2</sup> a 25.000 hab/km<sup>2</sup>
- De 5.001 hab/km<sup>2</sup> a 10.000 hab/km<sup>2</sup>
- De 1.000 hab/m<sup>2</sup> a 5.000 hab/km<sup>2</sup>
- Até 1.000 hab/km<sup>2</sup>
- Sem Informação

# DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDA

FAIXAS DE RENDA	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%
Acima de R\$ 20.954	3.047.503	4,2%	5.349	3,0%	5.365	4,5%
R\$ 16.094,01 a R\$ 20.954,00	1.064.660	1,5%	2.079	1,2%	1.892	1,6%
R\$ 13.080,01 a R\$ 16.094,00	1.478.693	2,0%	2.375	1,3%	2.271	1,9%
R\$ 11.071,01 a R\$ 13.080,00	1.338.344	1,8%	2.667	1,5%	2.405	2,0%
R\$ 8.058,01 a R\$ 11.071,00	2.990.747	4,1%	4.842	2,7%	4.160	3,5%
R\$ 5.694,01 a R\$ 8.058,00	5.286.177	7,3%	7.617	4,3%	5.981	5,0%
R\$ 4.515,01 a R\$ 5.694,00	4.257.699	5,9%	5.910	3,3%	4.553	3,8%
R\$ 2.621,01 a R\$ 4.515,00	14.179.453	19,6%	18.844	10,6%	14.944	12,6%
R\$ 1.433,01 a R\$ 2.621,00	16.106.027	22,2%	39.049	22,0%	29.892	25,1%
R\$ 1.320,01 a R\$ 1.433,00	1.346.593	1,9%	2.854	1,6%	954	0,8%
até R\$ 1.320	21.350.849	29,5%	85.750	48,4%	46.594	39,2%
<b>TOTAL</b>	<b>72.446.745</b>	<b>100%</b>	<b>177.337</b>	<b>100%</b>	<b>119.011</b>	<b>100%</b>

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

# RENDA DOMICILIAR

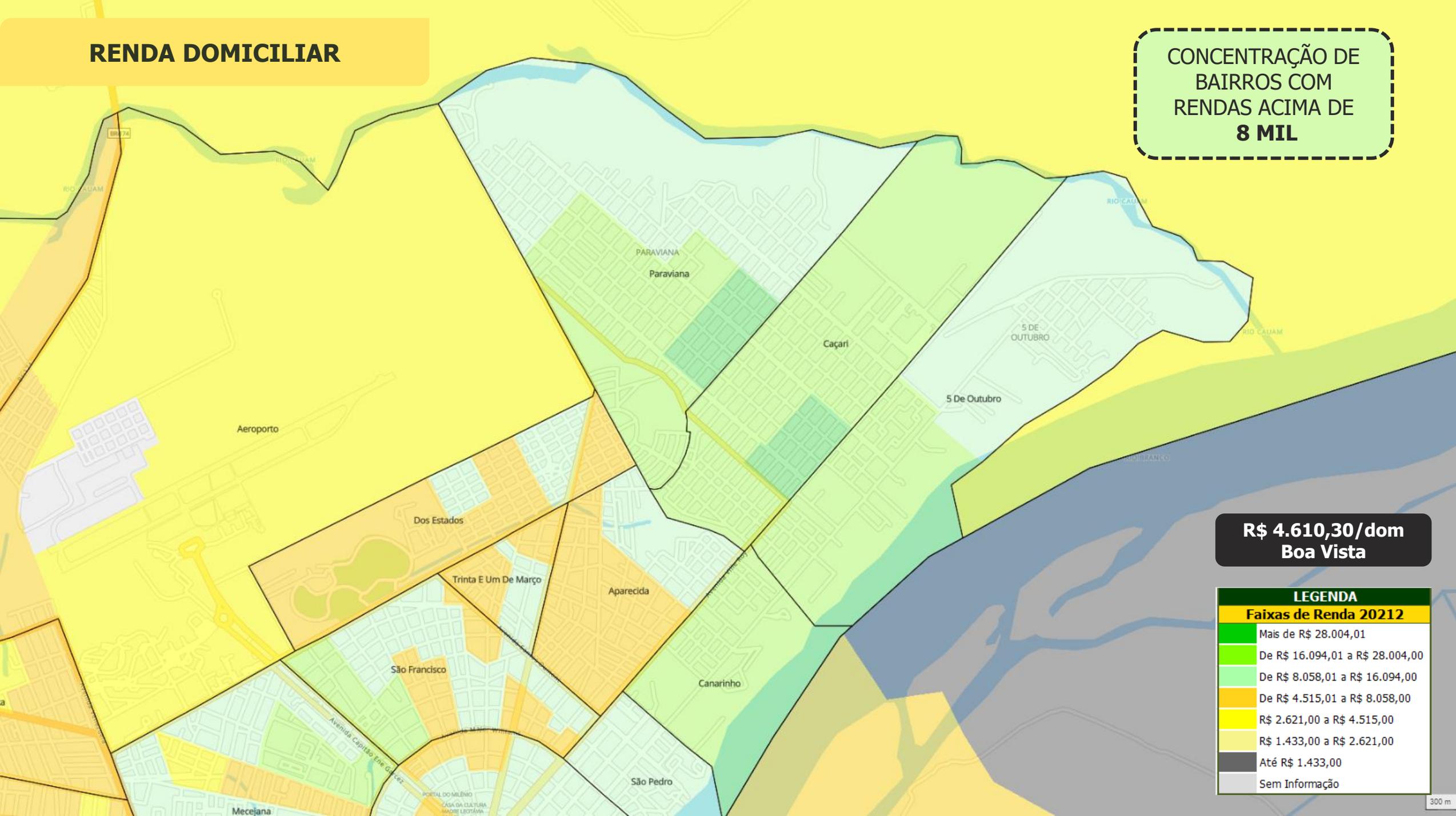


**R\$ 4.610,30/dom**  
**Boa Vista**

LEGENDA	
Faixas de Renda 2012	
	Mais de R\$ 28.004,01
	De R\$ 16.094,01 a R\$ 28.004,00
	De R\$ 8.058,01 a R\$ 16.094,00
	De R\$ 4.515,01 a R\$ 8.058,00
	R\$ 2.621,00 a R\$ 4.515,00
	R\$ 1.433,00 a R\$ 2.621,00
	Até R\$ 1.433,00
	Sem Informação

# RENDA DOMICILIAR

CONCENTRAÇÃO DE  
BAIROS COM  
RENDAS ACIMA DE  
**8 MIL**



**R\$ 4.610,30/dom  
Boa Vista**

## LEGENDA

### Faixas de Renda 2012

- Mais de R\$ 28.004,01
- De R\$ 16.094,01 a R\$ 28.004,00
- De R\$ 8.058,01 a R\$ 16.094,00
- De R\$ 4.515,01 a R\$ 8.058,00
- R\$ 2.621,00 a R\$ 4.515,00
- R\$ 1.433,00 a R\$ 2.621,00
- Até R\$ 1.433,00
- Sem Informação

# DOMICÍLIOS POR NÚMERO DE MORADORES

MORADORES	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
1 morador	9.124.124	12,6%	21.817	12,3%	14.843	12,5%
2 moradores	16.953.105	23,4%	30.546	17,2%	21.494	18,1%
3 moradores	18.405.698	25,4%	33.275	18,8%	23.527	19,8%
4 moradores	14.954.081	20,6%	31.903	18,0%	22.510	18,9%
5 ou mais moradores	13.009.738	18,0%	59.796	33,7%	36.637	30,8%
<b>Total</b>	<b>72.446.745</b>	<b>100%</b>	<b>177.337</b>	<b>100%</b>	<b>119.011</b>	<b>100%</b>

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

No total em **Boa Vista**, aproximadamente **30,8%** dos domicílios são ocupados por **5 ou mais moradores**.

# DOMICÍLIOS POR TIPO

TIPO DE DOMICÍLIO	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Casa	64.665.965	89,3%	165.172	93,1%	111.468	93,7%
Apartamento	7.780.780	10,7%	12.165	6,9%	7.543	6,3%
<b>Total</b>	<b>72.446.745</b>	<b>100%</b>	<b>177.337</b>	<b>100%</b>	<b>119.011</b>	<b>100%</b>

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

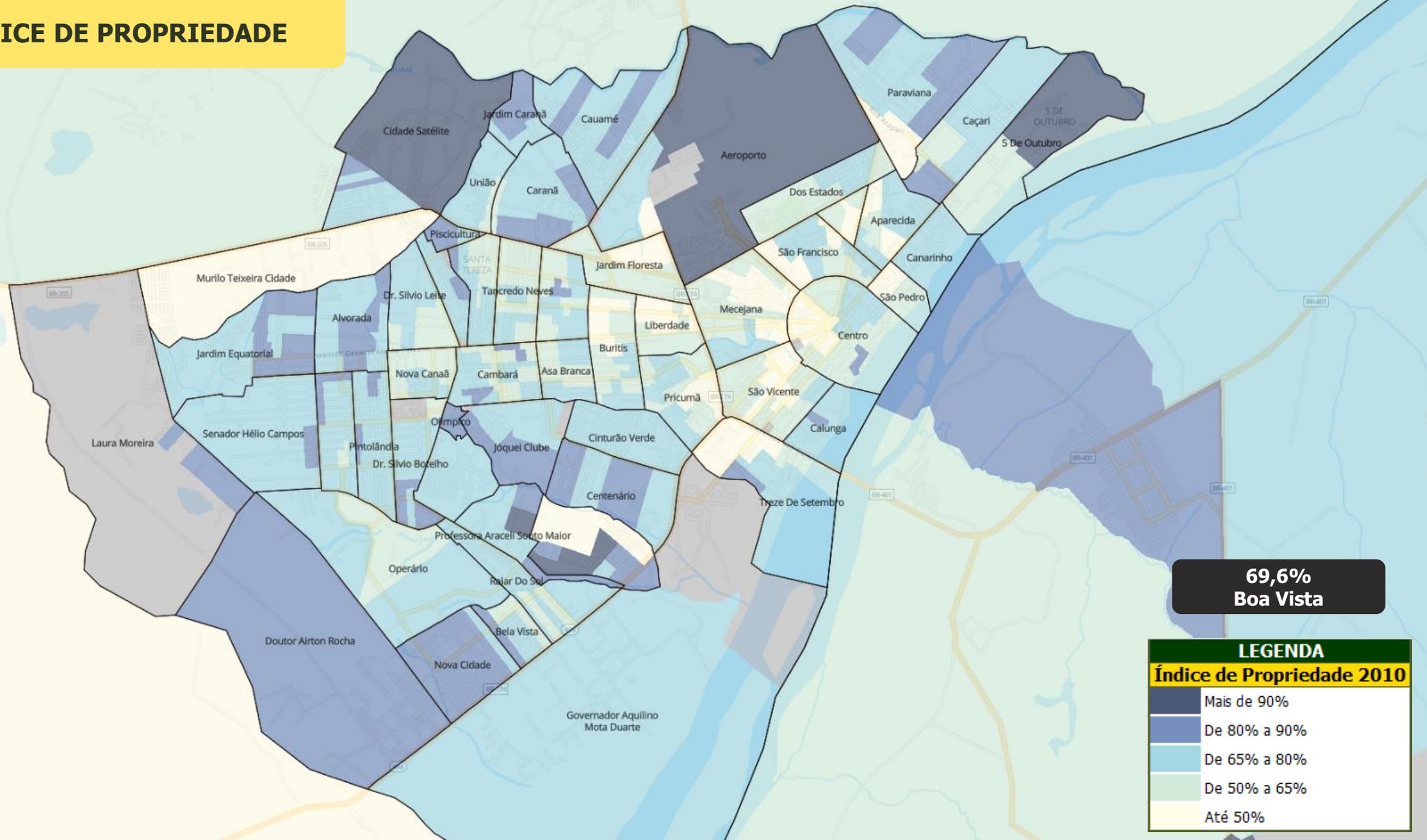
Em **Boa Vista**, os domicílios do tipo **casa** são a maioria dos ocupados no município (**90,1%**).

# DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	53.092.202	73,3%	130.036	73,3%	82.797	69,6%
Alugado	13.274.452	18,3%	30.436	17,2%	26.334	22,1%
Cedido	6.080.091	8,4%	16.865	9,5%	9.880	8,3%
<b>Total</b>	<b>72.446.745</b>	<b>100%</b>	<b>177.337</b>	<b>100%</b>	<b>119.011</b>	<b>100%</b>

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

# ÍNDICE DE PROPRIEDADE



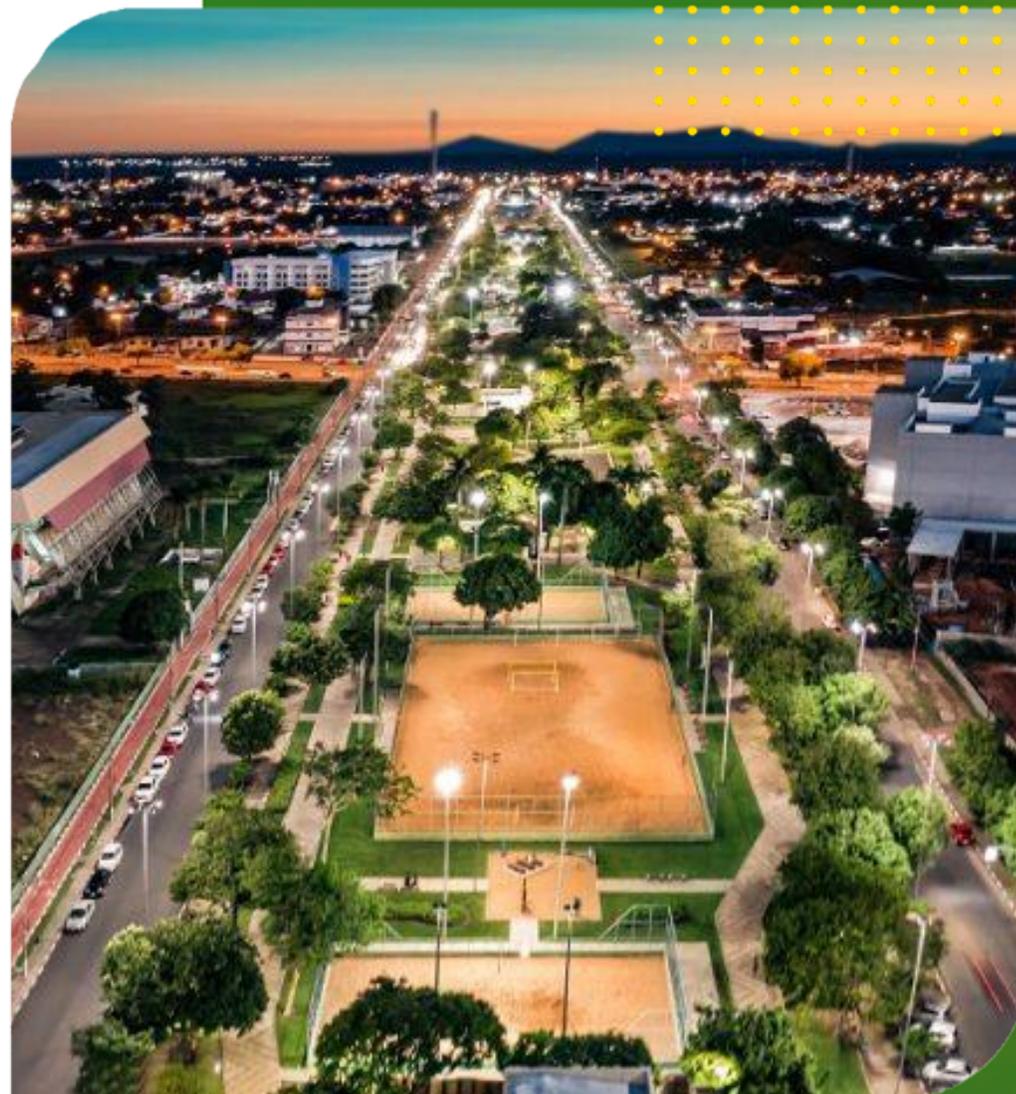
LEGENDA	
Índice de Propriedade 2010	
	Mais de 90%
	De 80% a 90%
	De 65% a 80%
	De 50% a 65%
	Até 50%



# MERCADO IMOBILIÁRIO

## BOA VISTA/ RR

4º TRIMESTRE 2023



# Sumário

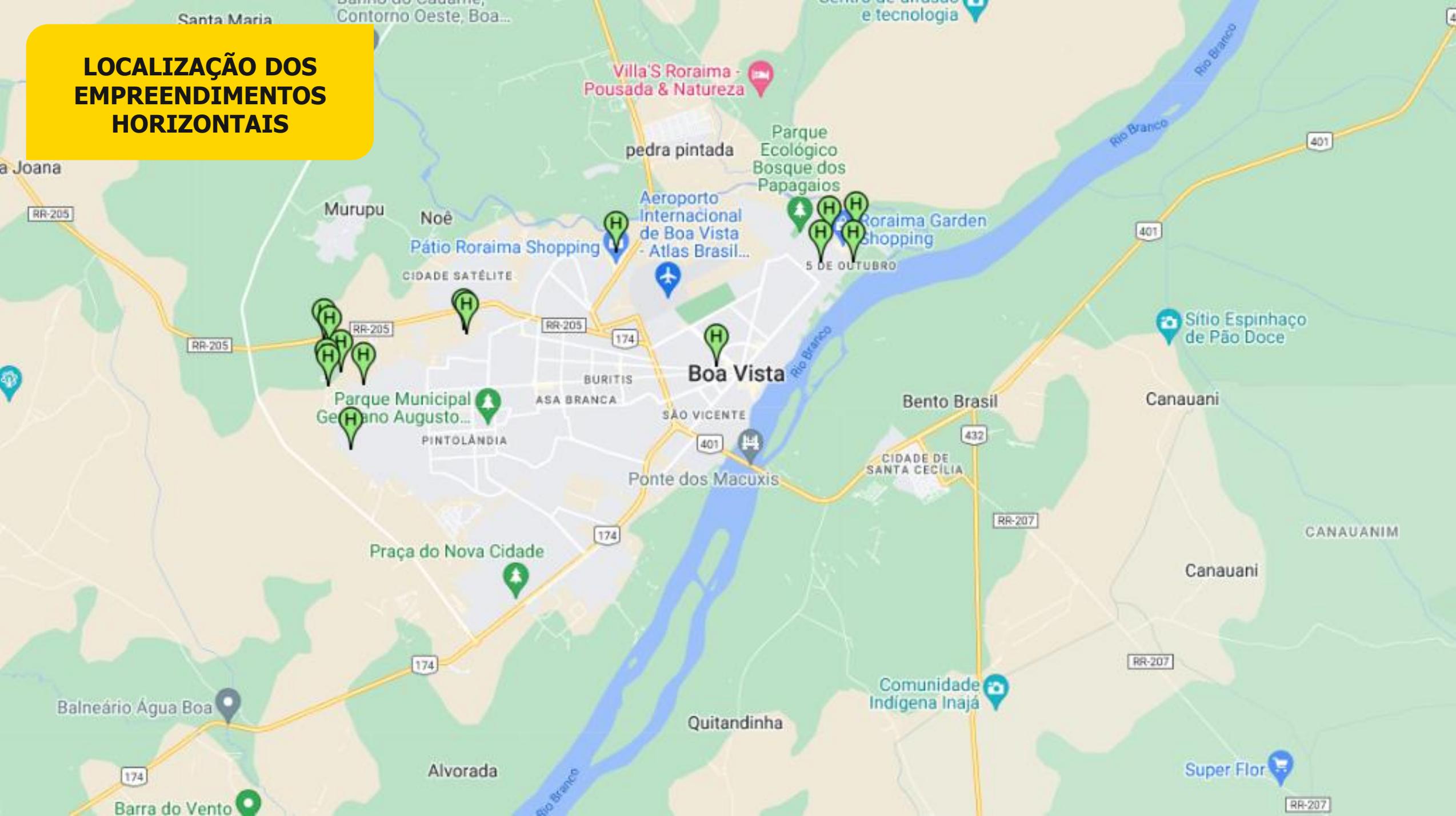


1. Mapas empreendimentos de venda primária
2. Lançamentos e vendas por trimestre
3. Análise do mercado residencial horizontal
4. Análise do mercado residencial vertical
5. Análise do VGV
6. Consultores do estudo
7. Apêndice
8. Glossário

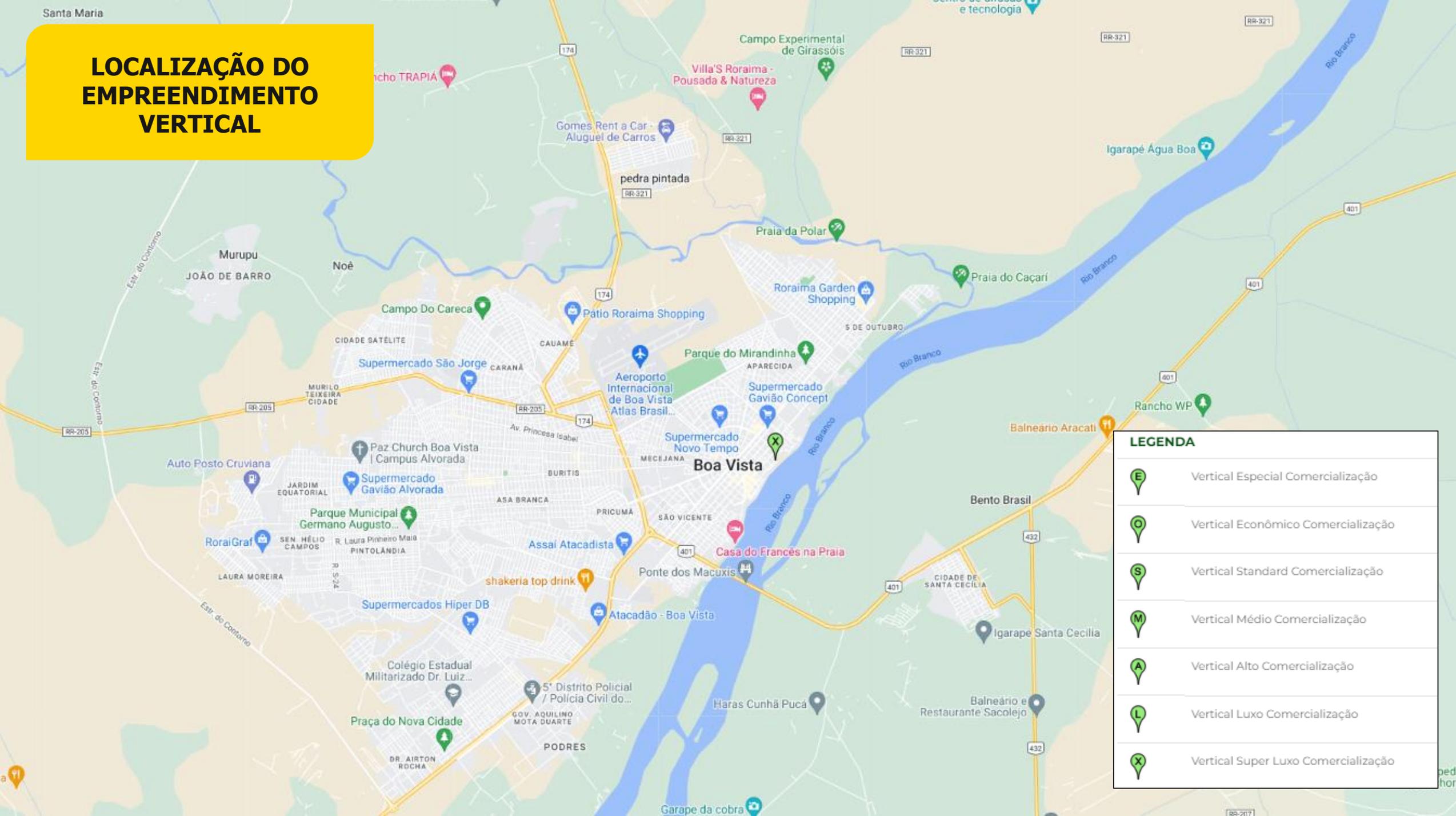
# MAPAS EMPREENDIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA



## LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS



# LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VERTICAL



LEGENDA	
	Vertical Especial Comercialização
	Vertical Econômico Comercialização
	Vertical Standard Comercialização
	Vertical Médio Comercialização
	Vertical Alto Comercialização
	Vertical Luxo Comercialização
	Vertical Super Luxo Comercialização



# LANÇAMENTOS E VENDAS POR TRIMESTRE



# LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE



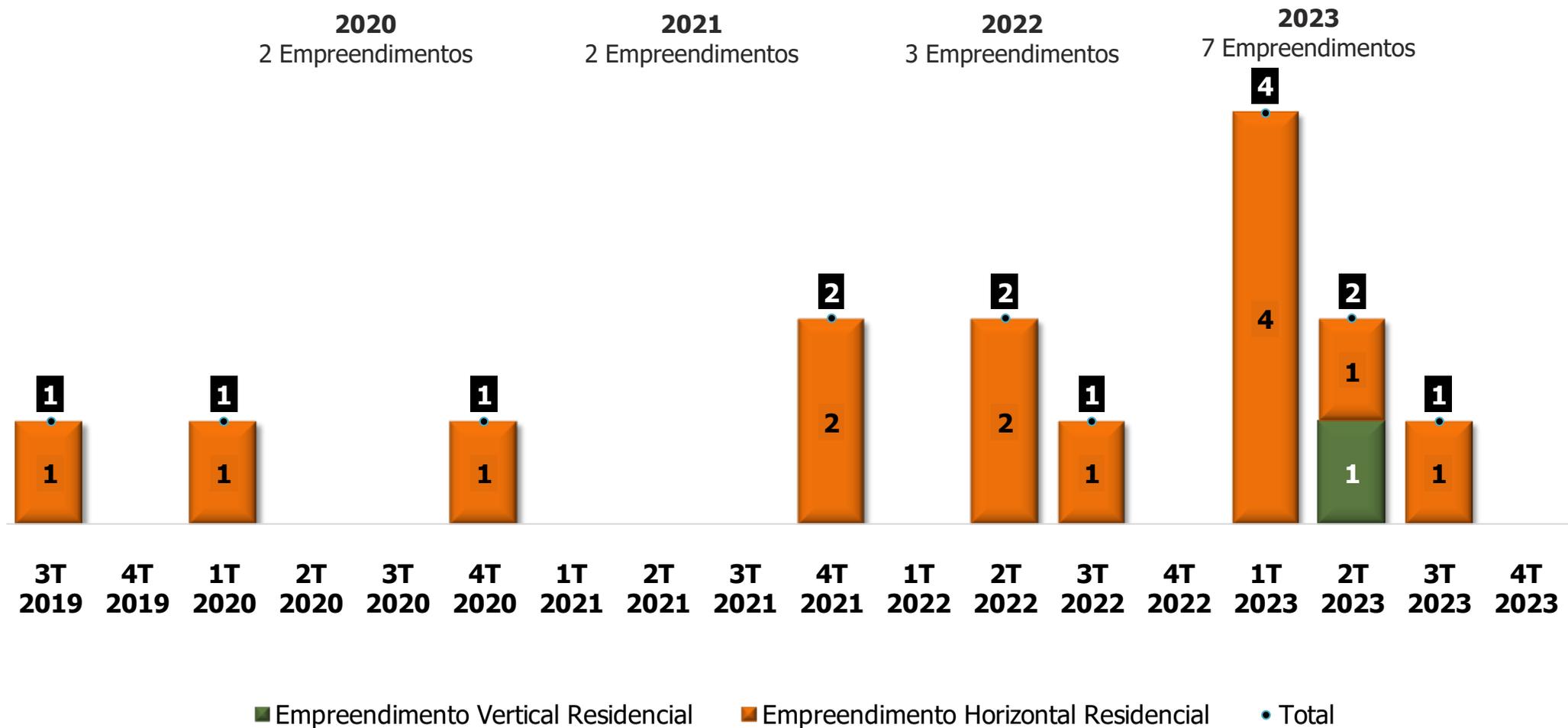
**BRA!N**



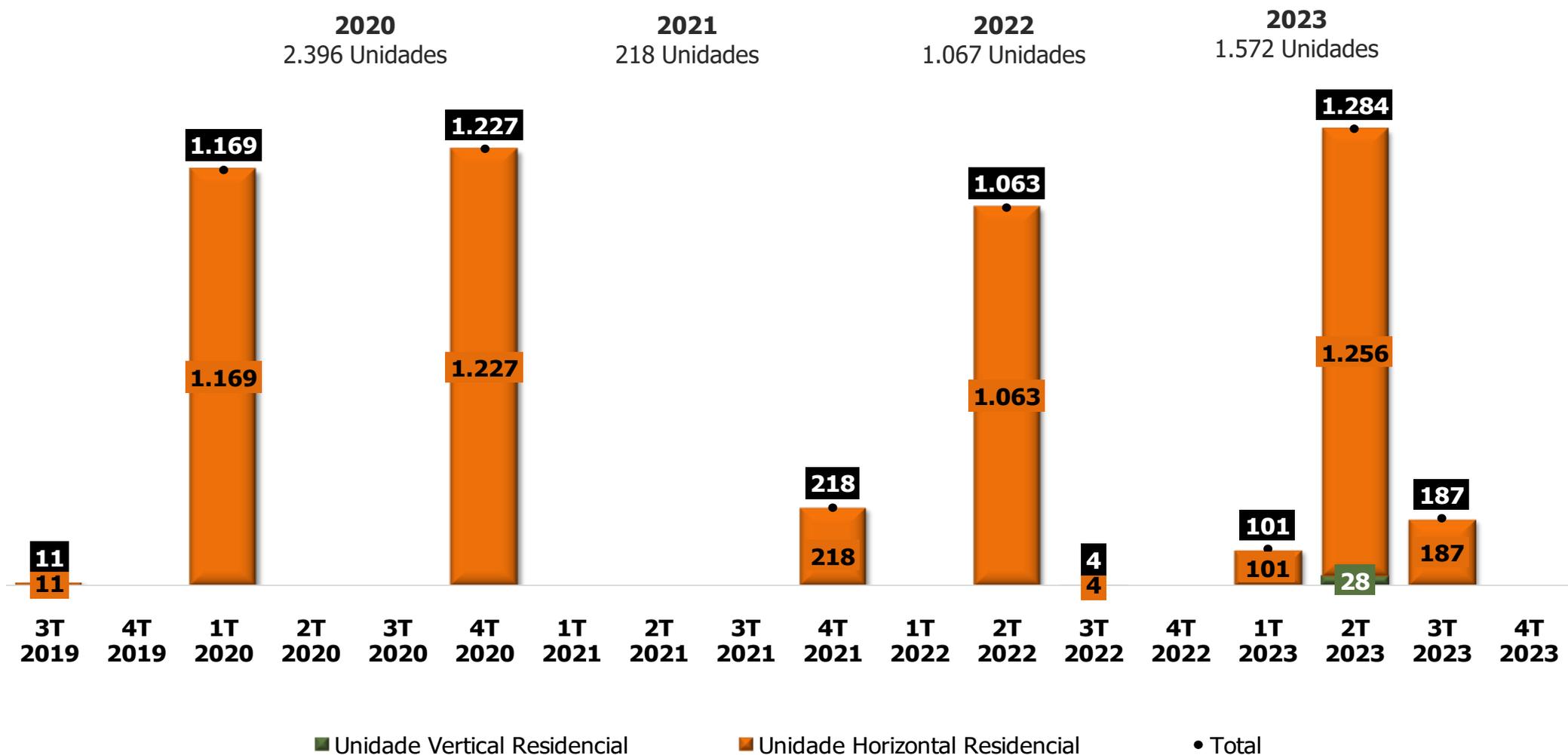
# DADOS DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE E ANO

		ANO		
	Tipo do Imóvel	2022	2023	2022-2023
EMPREENDIMENTOS	Residencial Vertical	-	1	-
	Residencial Horizontal	3	6	100,0%
	<b>Total Mercado</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>133,3%</b>
UNIDADES	Residencial Vertical	-	28	-
	Residencial Horizontal	1.067	1.544	44,7%
	<b>Total Mercado</b>	<b>1.067</b>	<b>1.572</b>	<b>47,3%</b>
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	-	99,4	-
	Residencial Horizontal	102	213,2	109,6%
	<b>Total Mercado</b>	<b>102</b>	<b>312,6</b>	<b>207,4%</b>

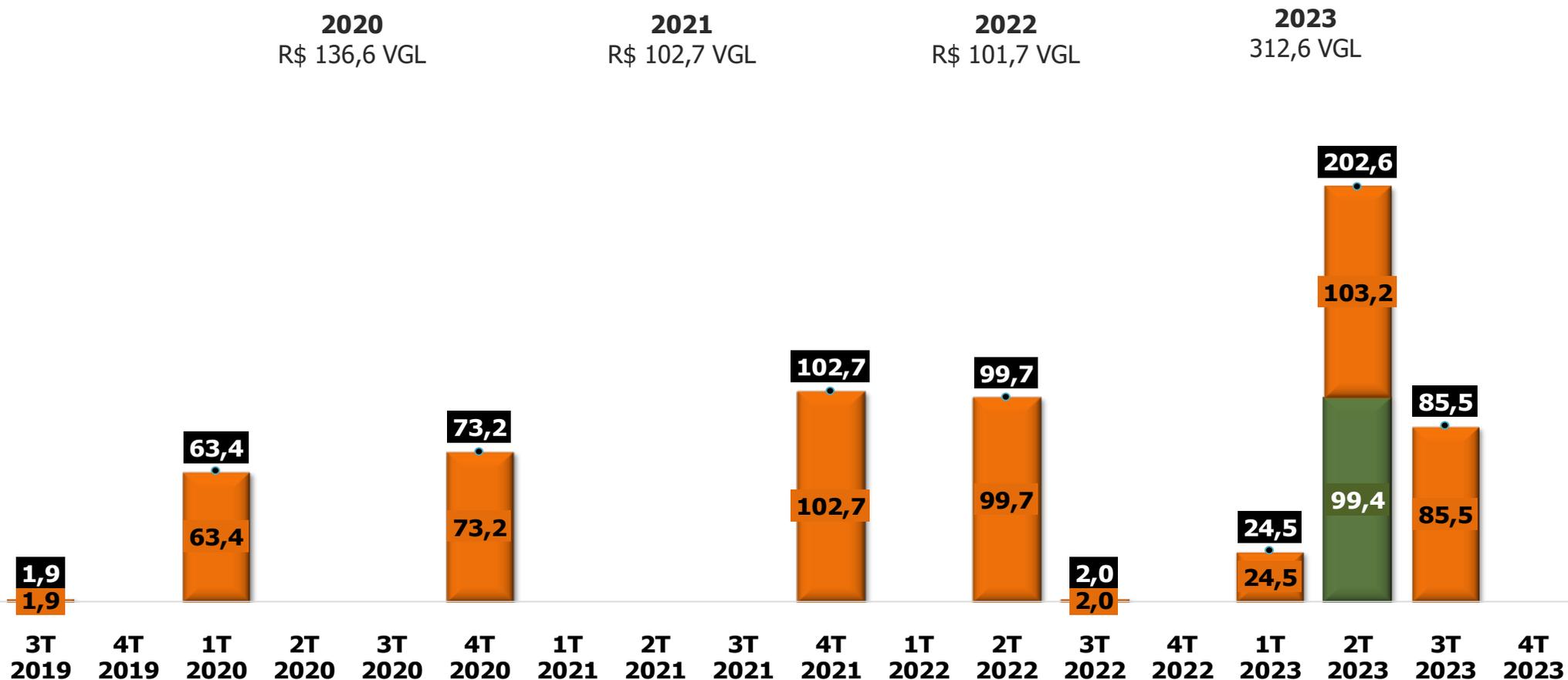
# EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE



# UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE



# VGL (milhões) POR TRIMESTRE



■ VGL Vertical Residencial ■ VGL Horizontal Residencial • Total

# VENDAS POR TRIMESTRE



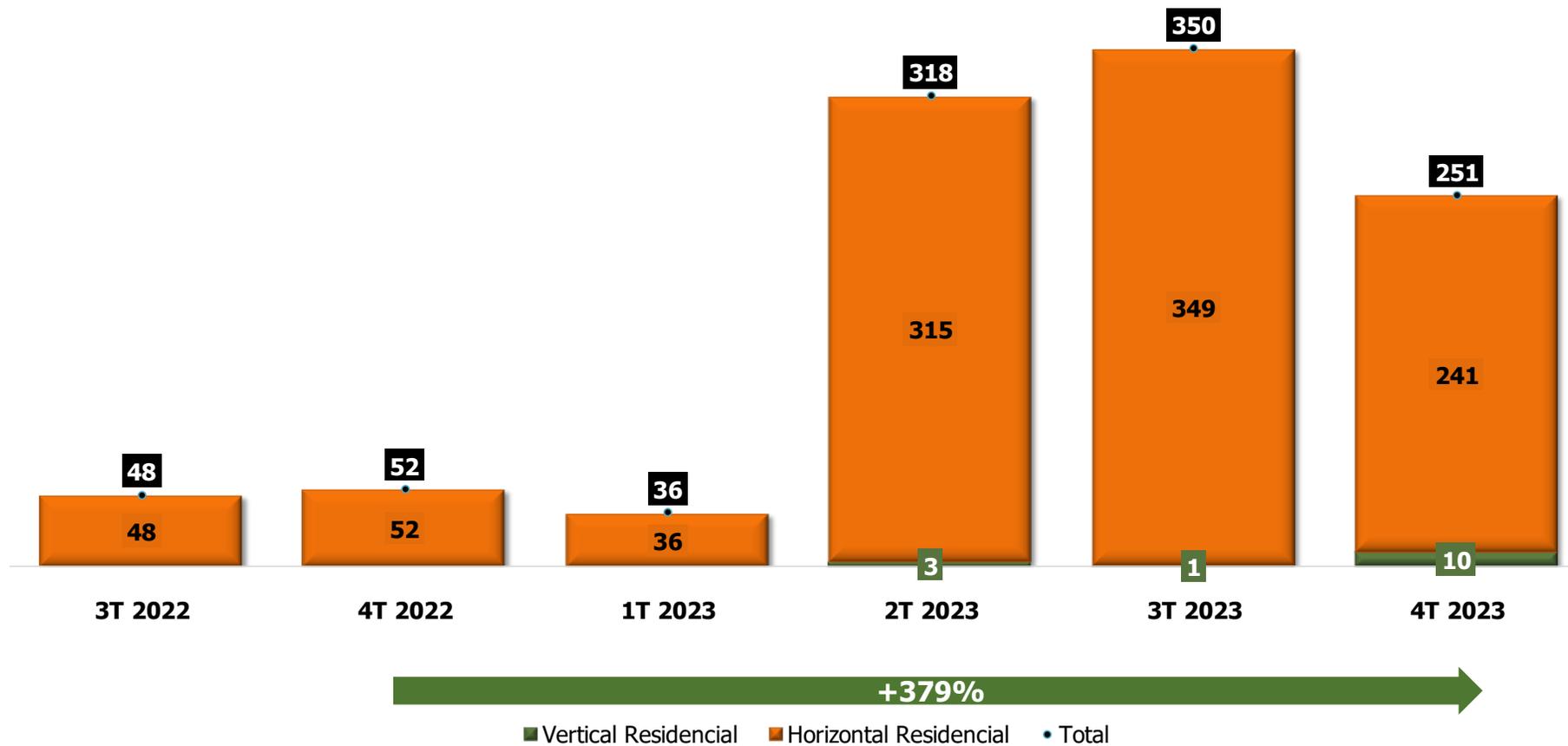
**BRA!N**



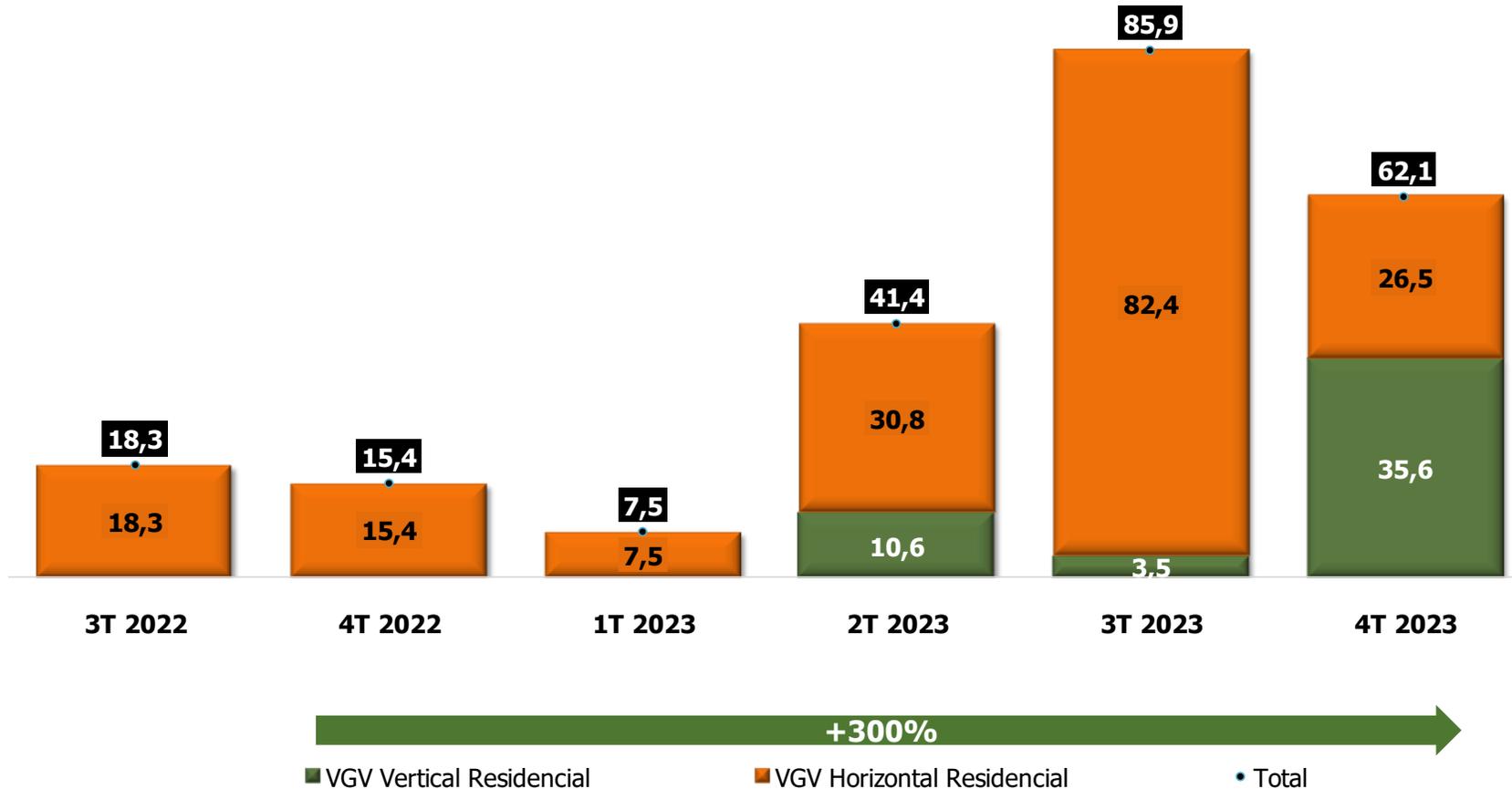
# DADOS DE VENDAS POR TRIMESTRE

		TRIMESTRE		
	Tipo do Imóvel	4T 2022	4T 2023	4T2022-4T2023
UNIDADES	Residencial Vertical	-	10	-
	Residencial Horizontal	52	241	363,5%
	<b>Total Mercado</b>	<b>52</b>	<b>251</b>	<b>382,7%</b>
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	-	35,6	-
	Residencial Horizontal	15,4	26,5	72,1%
	<b>Total Mercado</b>	<b>15,4</b>	<b>62,1</b>	<b>303,2%</b>

# UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE



# VGV (milhões) POR TRIMESTRE





# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL



**BRA!N**

# OFERTA LANÇADA E FINAL | POR TIPOLOGIA

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Venda s/ O.L.	Disponibilidade s/ O.L.
Lotes em Condomínio	3	20,0%	1.060	18,0%	71	6,8%	93,3%	6,7%
Casas em Condomínio	7	46,7%	128	2,2%	16	1,5%	87,5%	12,5%
Loteamento Aberto	5	33,3%	4.715	79,9%	953	91,6%	79,8%	20,2%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>	<b>5.903</b>	<b>100%</b>	<b>1.040</b>	<b>100%</b>	<b>82,4%</b>	<b>17,6%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 4.715 unidades lançadas (79,9%);
- A maior absorção em relação a oferta é de lotes em condomínio, uma vez que há somente 6,7% de unidades disponíveis em comercialização.

# OFERTA LANÇADA E FINAL | POR ANO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Até 2017	1	6,7%	667	11,3%	7	0,7%	99,0%	1,0%
2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2019	1	6,7%	11	0,2%	1	0,1%	90,9%	9,1%
2020	2	13,3%	2.396	40,6%	325	31,3%	86,4%	13,6%
2021	2	13,3%	218	3,7%	2	0,2%	99,1%	0,9%
2022	3	20,0%	1.067	18,1%	76	7,3%	92,9%	7,1%
2023	6	40,0%	1.544	26,2%	629	60,5%	59,3%	40,7%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>60,0%</b>	<b>5.903</b>	<b>73,8%</b>	<b>1.040</b>	<b>39,5%</b>	<b>82,4%</b>	<b>17,6%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta horizontal lançada, com oferta ativa, ocorreu em 2020, com 2.396 unidades;
- A menor disponibilidade de unidades lançadas são de lançamentos ocorridos em 2021, com 0,9%.

# PREÇO E ÁREA MÉDIA | POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	m <sup>2</sup> Privativo	R\$/m <sup>2</sup> privativo
Lotes em Condomínio	370.167	373	993
Loteamento Aberto	70.308	266	264
<b>Média Loteamentos</b>	<b>107.861</b>	<b>279</b>	<b>386</b>
Casas em Condomínio	233.333	52	4.463

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

O preço médio por metro quadrado dos lotes em condomínio em Boa Vista é 276% superior ao preço dos loteamentos abertos.

# REVENDA HORIZONTALIS



**BRA!N**

# REVENDA DE LOTES ABERTOS

Lote	Bairro	Preço	Área Priv. (m²)	Preço por m² (R\$/m²)
1	Centro	R\$ 3.892.500	1.557	2500
2	Centro	R\$ 1.550.000	840	1845
3	Centro	R\$ 1.500.000	845	1775
4	Centro	R\$ 620.000	396	1566
5	Caçari	R\$ 1.540.000	1.100	1400
6	Centro	R\$ 1.380.000	996	1386
7	São Vicente	R\$ 1.200.000	918	1307
8	Centro	R\$ 1.300.000	996	1305
9	Paraviana	R\$ 1.560.000	1.200	1300
10	Centro	R\$ 1.200.000	1.020	1176
11	Caçari	R\$ 400.000	351	1140
12	Caçari	R\$ 500.000	450	1111
13	Caçari	R\$ 499.000	450	1109
14	Caçari	R\$ 430.000	391	1100
15	Paraviana	R\$ 330.000	311	1061
16	Cidade Satélite	R\$ 1.100.000	1.052	1046
17	Paraviana	R\$ 470.000	450	1044
18	Caçari	R\$ 1.000.000	1.000	1000
19	Nossa Senhora Aparecida	R\$ 225.000	225	1000
20	Cauamé	R\$ 500.000	500	1000
21	Cidade Satélite	R\$ 1.176.000	1.187	991
22	Cidade Satélite	R\$ 2.485.000	2.509	990
23	São Pedro	R\$ 510.000	524	973
24	Paraviana	R\$ 529.000	560	945
25	Paraviana	R\$ 370.000	394	939
26	Paraviana	R\$ 550.000	600	917
27	Paraviana	R\$ 370.000	405	914
28	São Francisco	R\$ 790.000	874	904
29	Centro	R\$ 650.000	722	900
30	São Vicente	R\$ 400.000	450	889
31	Nossa Senhora Aparecida	R\$ 550.000	640	859
32	Caçari	R\$ 390.000	468	833
33	Paraviana	R\$ 450.000	554	812
34	Caçari	R\$ 370.000	468	791
35	Paraviana	R\$ 470.000	600	783
36	Canarinho	R\$ 900.000	1.152	781
37	Paraviana	R\$ 420.000	544	772
Média		741.034	1.018	728

Lote	Bairro	Preço	Área Priv. (m²)	Preço por m² (R\$/m²)
38	Paraviana	R\$ 420.000	600	700
39	Cauamé	R\$ 250.000	360	694
40	Caçari	R\$ 310.000	457	678
41	Jardim Floresta	R\$ 260.000	400	650
42	Cauamé	R\$ 230.000	360	639
43	Paraviana	R\$ 675.000	1.057	639
44	São Vicente	R\$ 375.000	603	622
45	Raiar do Sol	R\$ 1.200.000	2.000	600
46	São Vicente	R\$ 500.000	840	595
47	Tancredo Neves	R\$ 350.000	604	579
48	Caçari	R\$ 310.000	562	552
49	São Vicente	R\$ 400.000	753	531
50	Aeroporto	R\$ 190.000	360	528
51	Aeroporto	R\$ 750.000	1.498	501
52	Centenário	R\$ 180.000	360	500
53	Calungá	R\$ 3.500.000	7.063	496
54	Centenário	R\$ 1.150.000	2.400	479
55	Aeroporto	R\$ 550.000	1.200	458
56	Paraviana	R\$ 320.000	700	457
57	Cinturão Verde	R\$ 6.000.000	13.420	447
58	Jardim Floresta	R\$ 250.000	560	446
59	Cidade Satélite	R\$ 160.000	375	427
60	Santa Luzia	R\$ 150.000	360	417
61	Cidade Satélite	R\$ 145.000	360	403
62	Centenário	R\$ 140.000	363	386
63	Aeroporto	R\$ 1.100.000	2.880	382
64	Cidade Satélite	R\$ 135.000	360	375
65	Cinturão Verde	R\$ 280.000	750	373
66	Monte Cristo	R\$ 100.000	275	364
67	Jardim Tropical	R\$ 130.000	360	361
68	Cidade Satélite	R\$ 130.000	360	361
69	Cidade Satélite	R\$ 50.000	144	347
70	Aeroporto	R\$ 480.000	1.389	346
71	Murilo Teixeira Cidade	R\$ 700.000	2.052	341
72	Centenário	R\$ 160.000	480	333
73	Alvorada	R\$ 130.000	510	255
74	Santa Cecília	R\$ 100.000	463	216
Média		741.034	1.018	728

# REVENDA DE LOTES ABERTOS - MÉDIA POR BAIRRO

Bairro	Preço	M² Privativo	R\$/M²	Nº de Lotes
Aeroporto	R\$614.000	1.465	443	5
Alvorada	R\$130.000	510	255	1
Caçari	R\$574.900	570	971	10
Calunga	R\$3.500.000	7.063	496	1
Canarinho	R\$900.000	1.152	781	1
Cauamé	R\$326.667	407	778	3
Centenário	R\$407.500	901	425	4
Centro	R\$1.511.563	922	1.557	8
Cidade Satélite	R\$672.625	793	617	8
Cinturão Verde	R\$3.140.000	7.085	410	2
Jardim Floresta	R\$255.000	480	548	2
Jardim Tropical	R\$130.000	360	361	1
Monte Cristo	R\$100.000	275	364	1
Murilo Teixeira Cidade	R\$700.000	2.052	341	1
Nossa Senhora Aparecida	R\$387.500	433	930	2
Paraviana	R\$533.385	613	868	13
Raiar do Sol	R\$1.200.000	2.000	600	1
Santa Cecília	R\$100.000	463	216	1
Santa Luzia	R\$150.000	360	417	1
São Francisco	R\$790.000	874	904	1
São Pedro	R\$510.000	524	973	1
São Vicente	R\$575.000	713	789	5
Trancredo Neves	R\$350.000	604	579	1
<b>MÉDIA</b>	<b>736.188</b>	<b>1001</b>	<b>736</b>	<b>75</b>

# REVENDA DE LOTES FECHADOS

Lote	Condomínio	Preço	Área Priv. (m <sup>2</sup> )	Preço por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Jardim das Américas	R\$ 430.000	392	1.097
2	Santos Dumont	R\$ 250.000	376	665
	<b>Média</b>	<b>340.000</b>	<b>384</b>	<b>881</b>

# REVENDA DE CASAS EM COND.

Casa	Bairro	Preço	Área Priv. (m <sup>2</sup> )	Preço por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Jardim Floresta	R\$ 784.176	108	7.261
2	Centenário	R\$ 365.000	72	5.069
3	Cidade Satélite	R\$ 795.000	170	4.676
<b>Média</b>		<b>648.059</b>	<b>117</b>	<b>5.669</b>

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN



# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

**BRA!N**



# Oferta Lançada e Final

## Por padrão

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/O.L.	Disp. s/O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Econômico	até 350.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Standard	de 350.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Médio	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Super Luxo	Acima de 3.000.001	1	100,0%	28	100,0%	14	100,0%	50,0%	50,0%
<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

# Preço Médio do m<sup>2</sup> privativo

## Por Tipologia

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	-	-	-
3 Dormitórios	-	-	-
4 Dormitórios	3.560.456	252	14.129
<b>Média Geral</b>	<b>3.560.456</b>	<b>252</b>	<b>14.129</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

# REVENDA DE APARTAMENTOS



**BRA!N**



# APARTAMENTOS DE REVENDA

Apartamento	Condomínio	Bairro	Preço	Área Priv. (m <sup>2</sup> )	Preço por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipologia
1	-	Paraviana	R\$ 490.000	62	7.903	2 Quartos
2	Varandas do Rio Branco	Caçari	R\$ 1.300.000	169	7.692	3 Quartos
3	Residencial Floresta	Cauamé	R\$ 250.000	44	5.682	2 Quartos
4	-	Nova Cidade	R\$ 800.000	170	4.706	2 Quartos
5	Rio Branco	Aeroporto	R\$ 460.000	112	4.107	2 Quartos
6	-	Canaã	R\$ 170.000	49	3.469	2 Quartos
7	-	Caimbé	R\$ 160.000	50	3.200	2 Quartos
8	Residencial Auaris	Cidade Satélite	R\$ 150.000	50	3.000	2 Quartos
9	Residencial Floresta	Cauamé	R\$ 150.000	50	3.000	2 Quartos
10	Residencial Floresta	Cauamé	R\$ 150.000	50	3.000	2 Quartos
Média Apartamento 2 quartos			286.250	72	3.983	-
Média Apartamento 3 quartos			1.300.000	169	7.692	-

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

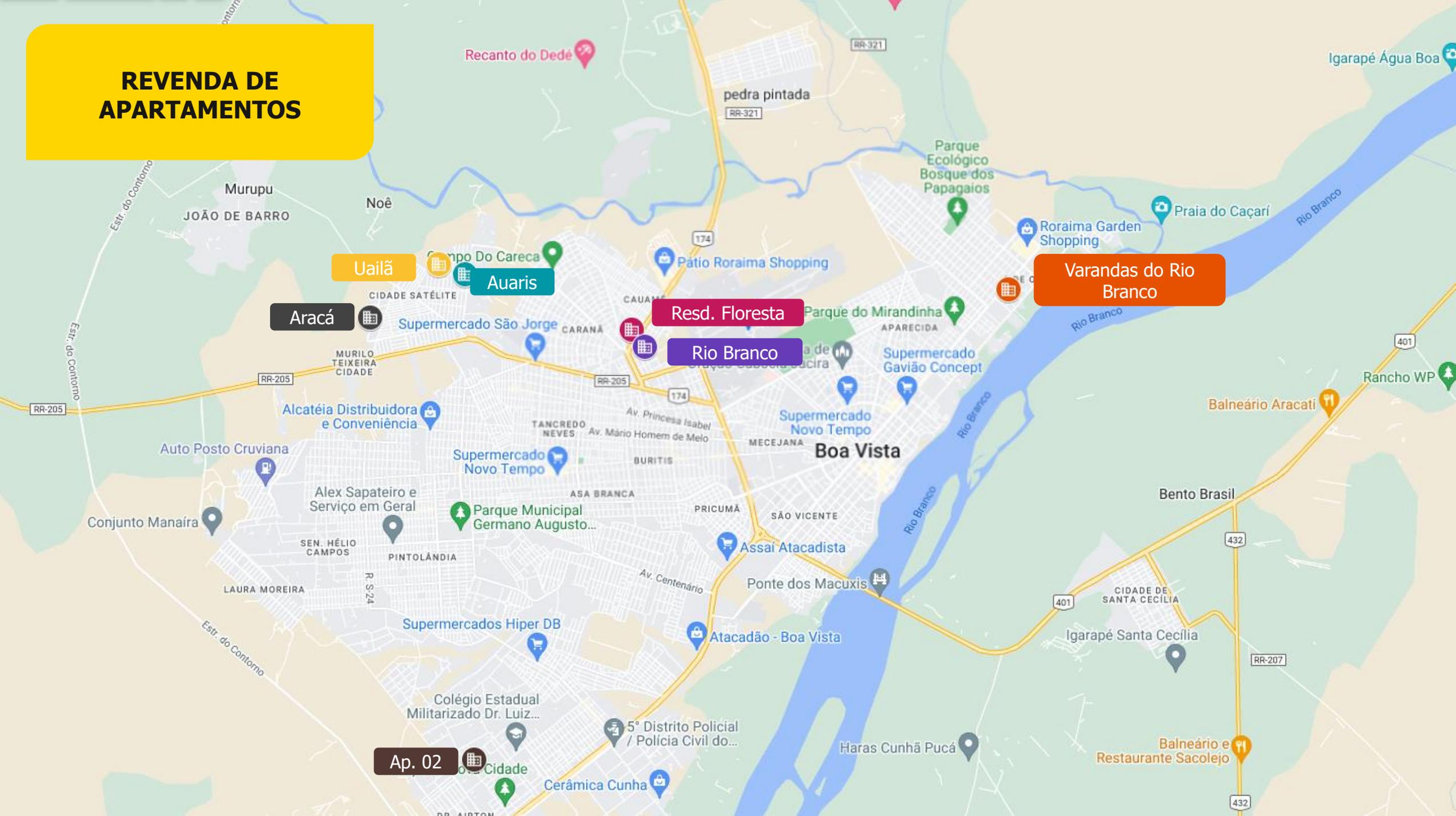
Obs: Considerado apenas unidades acima de R\$ 100.000.

# APARTAMENTOS DE REVENDA- MÉDIA POR BAIRRO

Bairro	Preço	M² Privativo	R\$/M²	Nº de Apartamentos
Aeroporto	R\$460.000	112	4.107	1
Caçari	R\$1.300.000	169	7.692	1
Caimbé	R\$160.000	50	3.200	1
Canaã	R\$170.000	49	3.469	1
Cauamé	R\$183.333	48	3.894	3
Cidade Satélite	R\$150.000	50	3.000	1
Nova Cidade	R\$800.000	170	4.706	1
Paraviana	R\$490.000	62	7.903	1
<b>MÉDIA</b>	<b>408.000</b>	<b>81</b>	<b>5.062</b>	<b>10</b>

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

# REVENDA DE APARTAMENTOS



Uaiilã

Auaris

Resd. Floresta

Rio Branco

Varandas do Rio Branco

Aracá

Ap. 02



# ANÁLISE DO VGV GERAL



**BRA!N**



# VGW OFERTADO E DISPONÍVEL NO MERCADO

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM R\$		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendas (R\$ MILHÕES)
Especial	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Econômico	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Standard	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Médio	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Alto	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Luxo	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Super Luxo	1	3.560.456	28	14	14	R\$ 100	R\$ 50	R\$ 50
<b>Sub-Total Residenciais</b>	<b>1</b>	<b>3.550.576</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>R\$ 99</b>	<b>R\$ 50</b>	<b>R\$ 50</b>
Horizontal - Lot. Fechado	3	370.167	1.060	71	989	R\$ 392	R\$ 26	R\$ 366
Horizontal - Cond. de casas	7	233.333	128	16	112	R\$ 30	R\$ 4	R\$ 26
Horizontal - Lot. Aberto	5	70.308	4.715	953	3.762	R\$ 332	R\$ 67	R\$ 264
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>5.931</b>	<b>1.054</b>	<b>4.877</b>	<b>R\$ 853</b>	<b>R\$ 147</b>	<b>R\$ 706</b>

# CONCLUSÕES

**BRA!N**



# 1) QUEDA DA TAXA DE JUROS AUMENTA A DEMANDA POR IMÓVEIS



- A) Financiamento mais barato **para consumidores e empresas**
  - B) Atratividade **maior para o investidor**
  - C) Queda de juros **aumenta a confiança do consumidor e empresário**
  - D) com maior demanda e **estoques baixos, vai ocorrer valorização maior do imóvel**
- 

## 2) AUMENTO DO FGTS: CRESCIMENTO DO MCMV



- A) Será o **maior orçamento da história da fgts (107 bilhões), crescendo sobre um ano que já havia crescido 57%**
  - B) Imóveis até 350 mil **atendendo a um mercado que estava desassistido.**
  - C) **taxas de juros muito baixas e alta demanda reprimida pela baixa oferta dos últimos 2 anos.**
- 

### 3) QUEDA DO DESEMPREGO E AUMENTO DA RENDA MÉDIA DO TRABALHO



- A) Emprego em **alta motiva o trabalhador pelo efeito da percepção de renda de longo prazo.**
  - B) Aumento da renda média **movimenta a economia como um todo e permite compras com mais poupança.**
- 

## 4) QUEDA DA INFLAÇÃO PARA O CONSUMIDOR E EMPRESÁRIO



- A) Com inflação baixa e em queda, aumenta **a renda real do trabalho.**
  - B) Com custos controlados, **as empresas podem controlar melhor o preço.**
- 

## 5) MERCADO DE SEGUNDA MORADIA: LAZER COMO ESCOLHA INADIÁVEL



- A) Hotéis, aeroportos, e praias lotadas: Todos querem **mais e melhor lazer e essa tendência vai continuar**. Há verdadeiras revoluções em algumas regiões do Brasil.
  - B) Imóvel como **uso e como investimento**
  - C) **A relação dupla entre primeira e segunda moradia**
- 

## 6) O MERCADO DE CAPITAIS VAI EMPRESTAR CADA VEZ MAIS DINHEIRO AO SETOR



- A) Queda dos juros estimula o mercado de capitais que se especializa cada vez mais em “teses imobiliárias”
  - B) Crescimento de FIIs injeta mais recursos para o setor e populariza o mercado para o investidor.
  - C) Vai exigir cada vez **maior profissionalismo das empresas**
- 

## 7) MAIOR APELO DA SUSTENTABILIDADE E DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS



- A) Mudanças climáticas e exigência de maior sustentabilidade **vão gerar um novo ciclo de produtos adaptados para um novo cenário.**
  - B) O novo cenário **vai estimular cada vez mais up-grades.**
  - C) Logo será uma força dominante em todo o mercado e para todas as faixa de público.
- 

## 8) AUMENTO DE LOCAÇÃO, AUMENTO DE INVESTIDORES



- A) Esta crescendo a taxa de locação e o Valor da locação: mais pessoas alugando, com preços mais altos.
  - B) Necessidade de imóvel perto do trabalho e oferta de baixa qualidade vai continuar pressionando o mercado.
  - C) Duas modalidades intercambiáveis: Long e Shoryt Stay.
- 

# 9) ANO ELEITORAL MUNICIPAL ESTIMULANDO O MERCADO E PAGAMENTO DE PRECATÓRIOS



- A) Eleição Municipal mobilizando também a economia, o que pode gerar, junto com precatórios **um crescimento maior do pib** esperado.
  - B) Cenário favorece melhorias no município que é onde ocorre o mercado imobiliário.
  - C) PIB deve ser **maior do que o projetado**
- 

## 10) ESTOQUE PRONTO BAIXO E VENDAS ESTÁVEIS ESTIMULAM O CONSUMIDOR A DECIDIR LOGO



- A) O estoque de imóveis prontos esta muito baixo em muitas cidades.
  - B) O giro de vendas esta mais alto que a velocidade dos lançamentos, a oferta final se escoa muito mais rápido que sua reposição.
  - C) Este cenário “obriga” o consumidor a se decidir mais rápido e a se decidir por imóveis “na planta”
- 

**AGRADEÇO SUA ATENÇÃO E  
COLOCO-ME À DISPOSICÃO  
PARA ESCLARECER  
QUAISQUER DÚVIDAS**

**Anderson Gonçalves**  
Head Centro-Oeste  
anderson@brain.srv.br  
(62) 98138-8036



# CONHEÇA NOSSA DIRETORIA



**Fábio Tadeu Araújo**  
Sócio e CEO  
fabio@brain.srv.br



**Leticia Tiboni**  
Diretora Administrativa  
leticia.tiboni@brain.srv.br



**Marcos Kahtalian**  
Fundador e Diretor Técnico  
marcosk@brain.srv.br



**Alexandre Lima**  
Gerente de Operações  
alexandre.lima@brain.srv.br



**Anderson Gonçalves**  
Consultor Centro-Oeste  
anderson@brain.srv.br



**Claubert Barreto**  
Consultor Norte e Nordeste  
claubert@brain.srv.br



**Guilherme Werner**  
Sócio e Consultor  
guilherme@brain.srv.br



**Marcelo Gonçalves**  
Sócio e Consultor  
marcelo@brain.srv.br



**Andressa Bergamo**  
Sócia e Gestora de Comunicação  
andressa.bergamo@brain.srv.br



**Hamilton Leite**  
Head São Paulo  
hamilton.leite@brain.srv.br



**Teresa Cristina**  
Sócia e Gestora de Projetos  
teresa.souza@brain.srv.br



**Tiziana Weber**  
Sócia e Coordenadora  
de Projetos Especiais  
tiziana@brain.srv.br



# NOSSA INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA AGORA NA PALMA DA SUA MÃO

Baixe nosso aplicativo

Disponível na Play Store

Disponível na Apple Store



# BRA!N

Inteligência Estratégica

Rua Coronel Airton Plaisant, 307, Santa Quitéria  
Curitiba - PR, CEP 80310- 160  
(41) 3243-2880