

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



SUMÁRIO



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

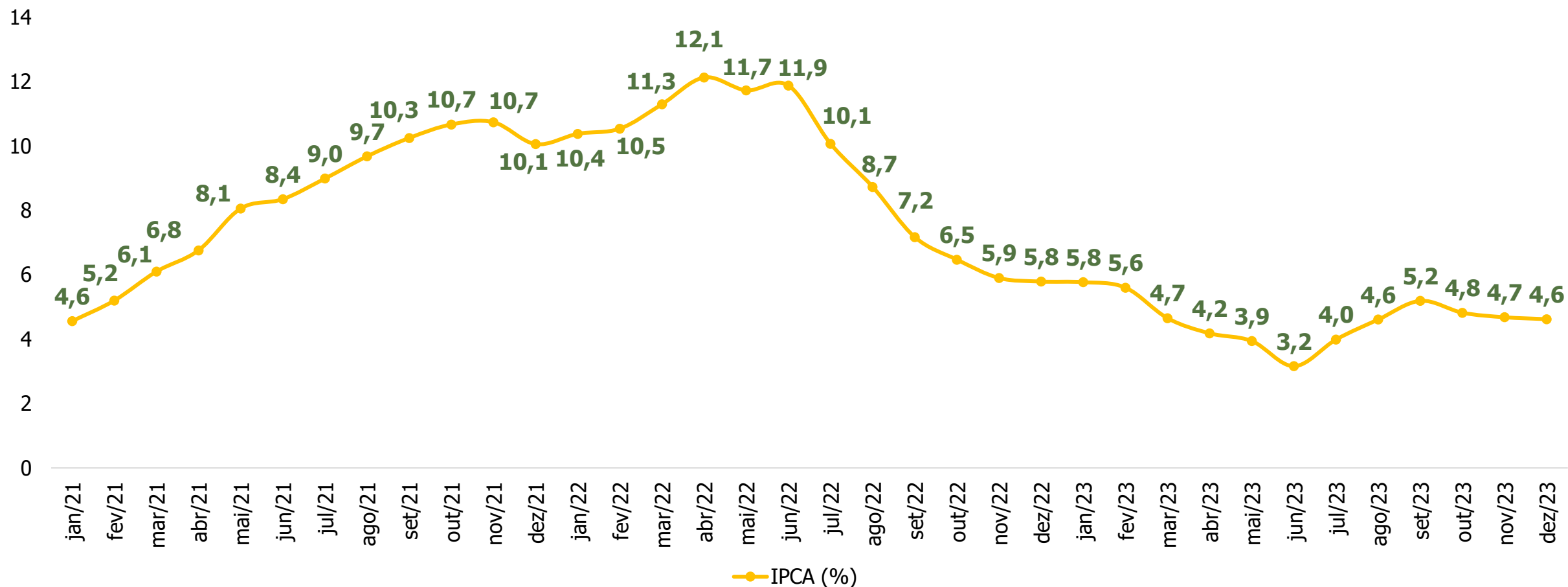
EXPECTATIVAS ECONÔMICAS

BRA!N

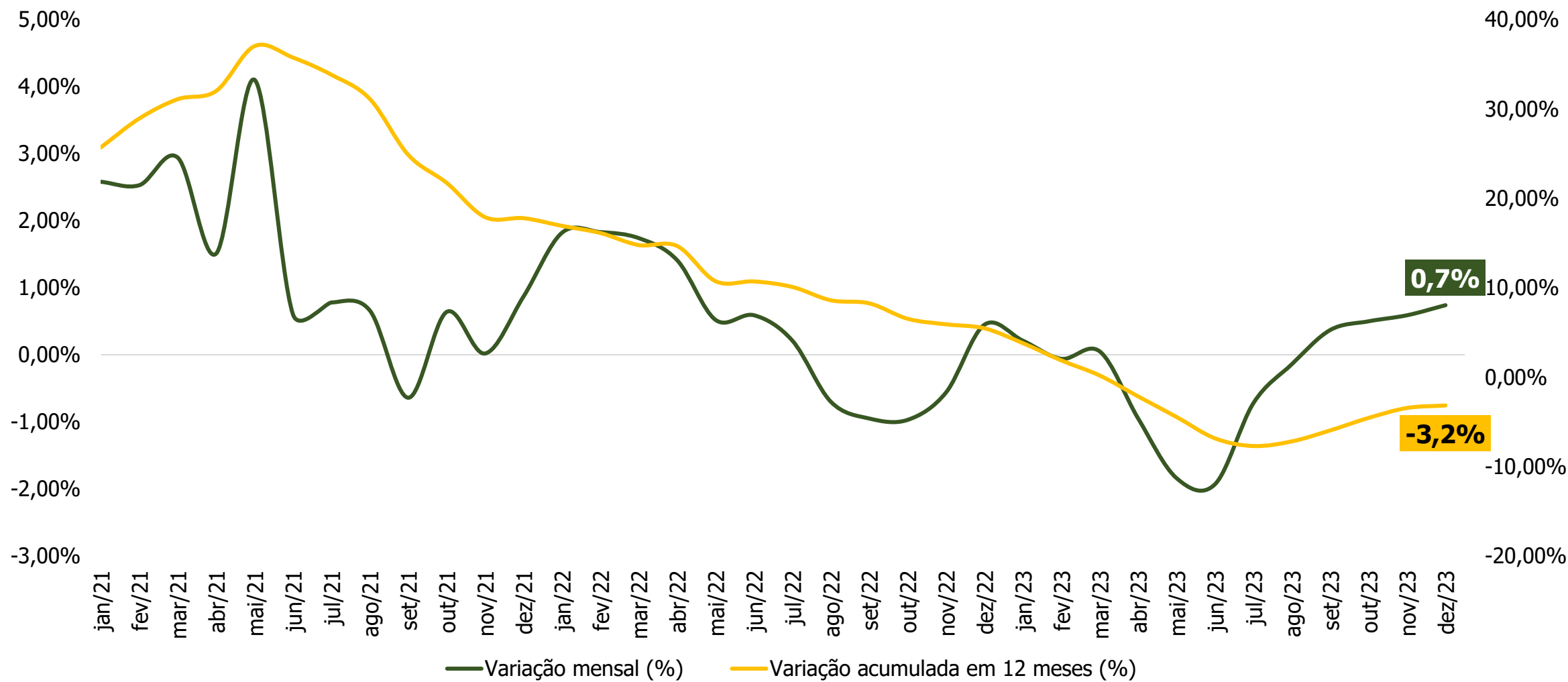


IPCA

EVOLUÇÃO DA VARIAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES



IGP-M – VARIAÇÃO MENSAL E ACUMULADA

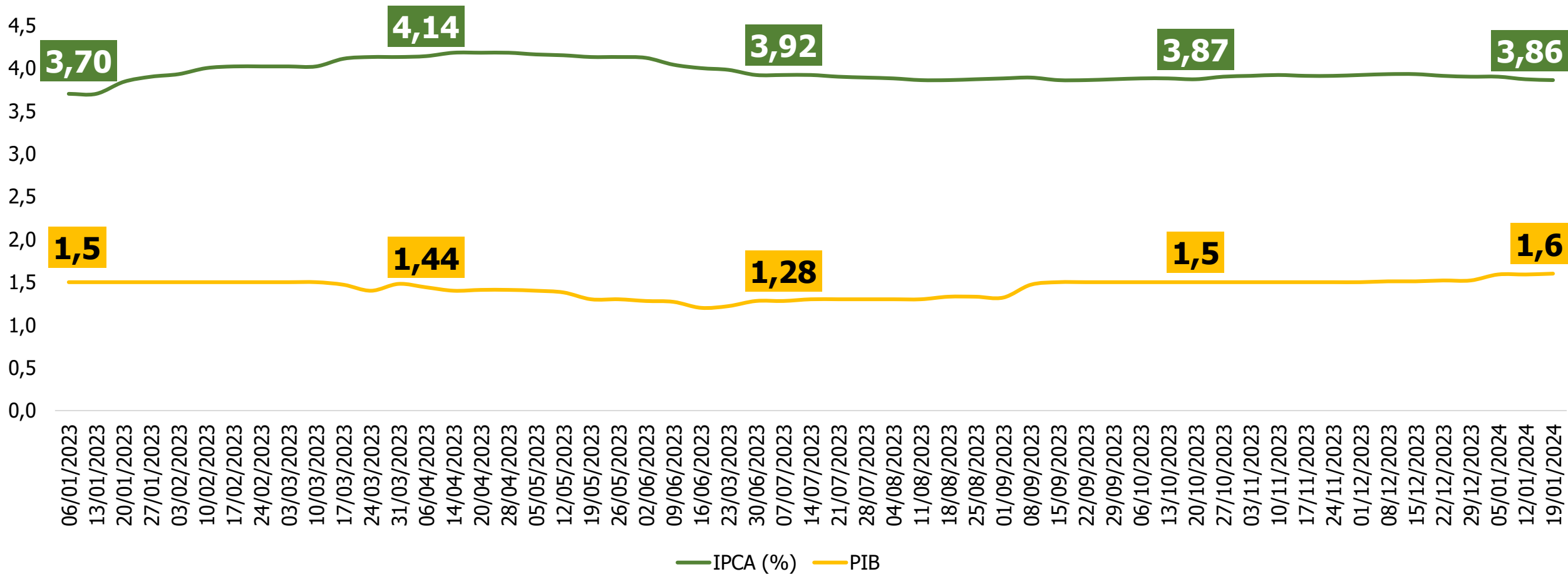


PROJEÇÕES BOLETIM FOCUS 2022 X 2023

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

EXPECTATIVAS DO MERCADO

IPCA E PIB PARA 2024



Preço m² 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

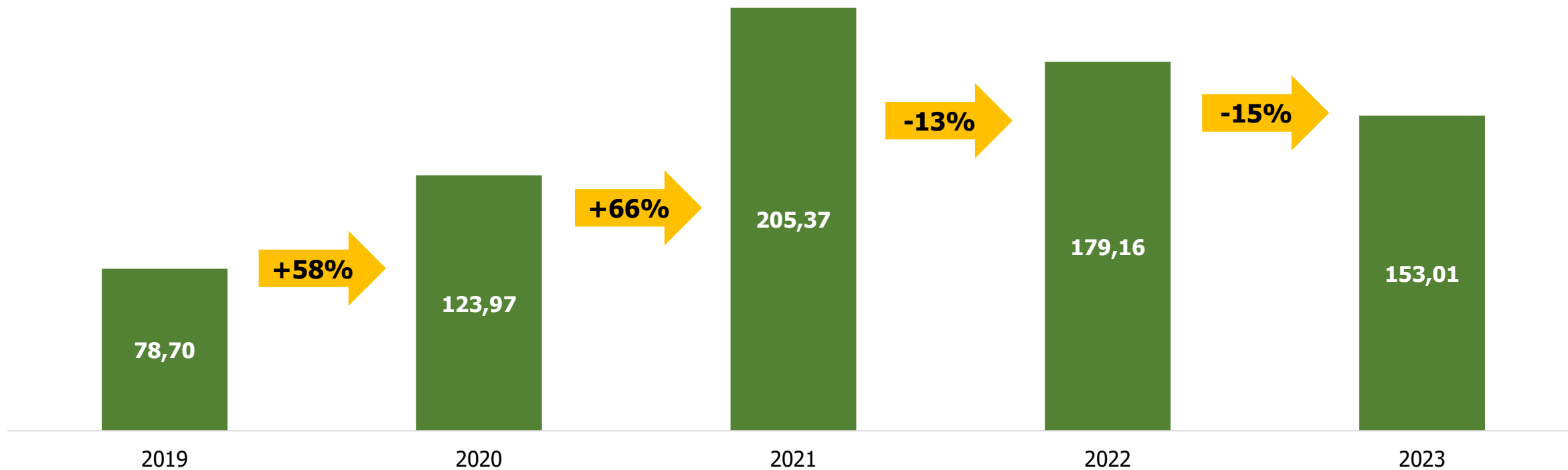
CRÉDITO IMOBILIÁRIO

BRA!N

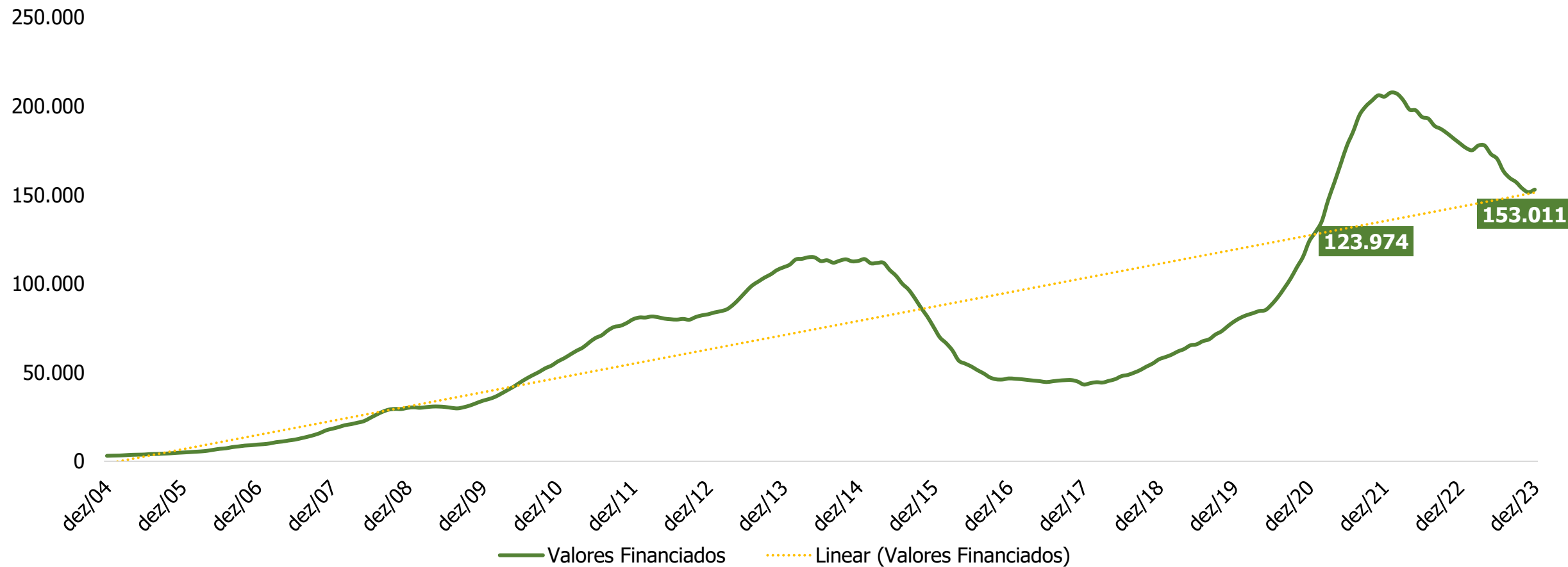


CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

VALORES FINANCIADOS (R\$ EM BILHÕES)

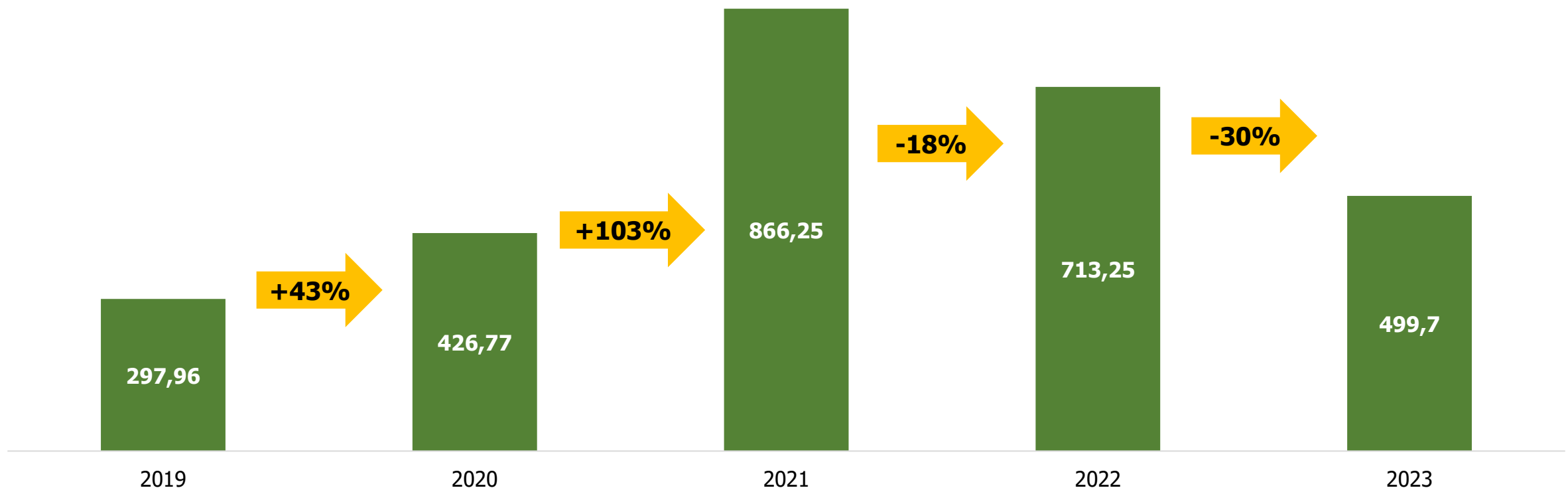


CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS VALORES FINANCIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)



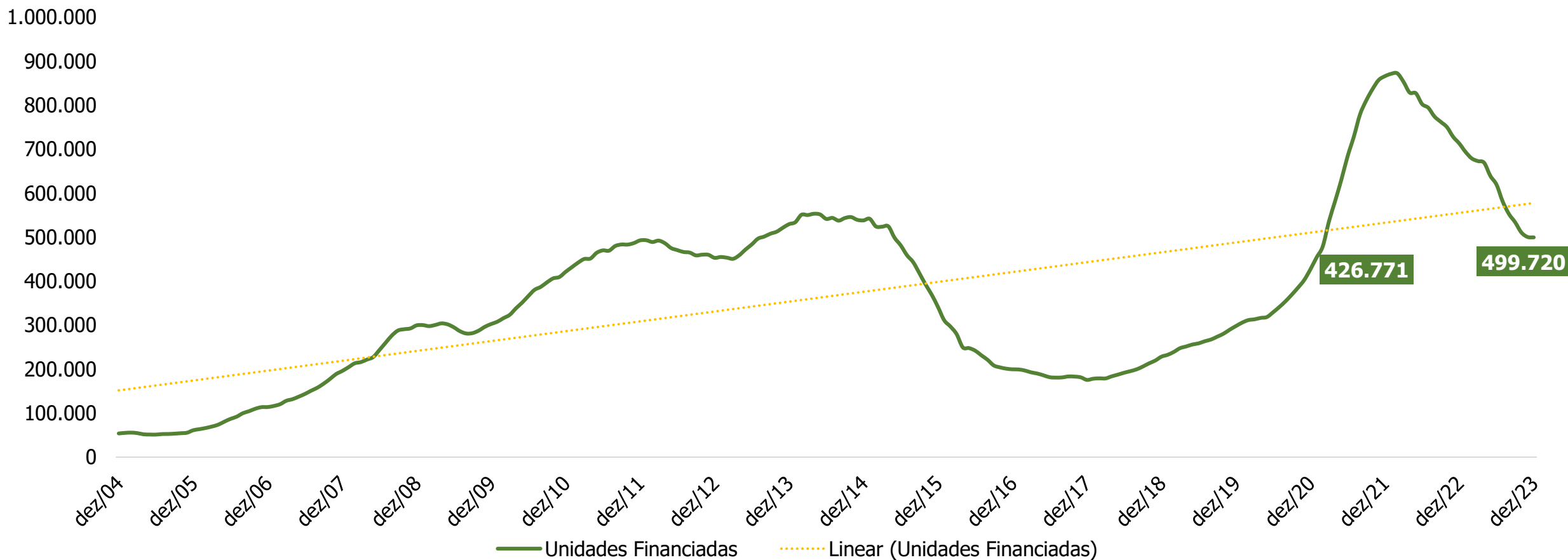
CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

UNIDADES FINANCIADAS (MIL)

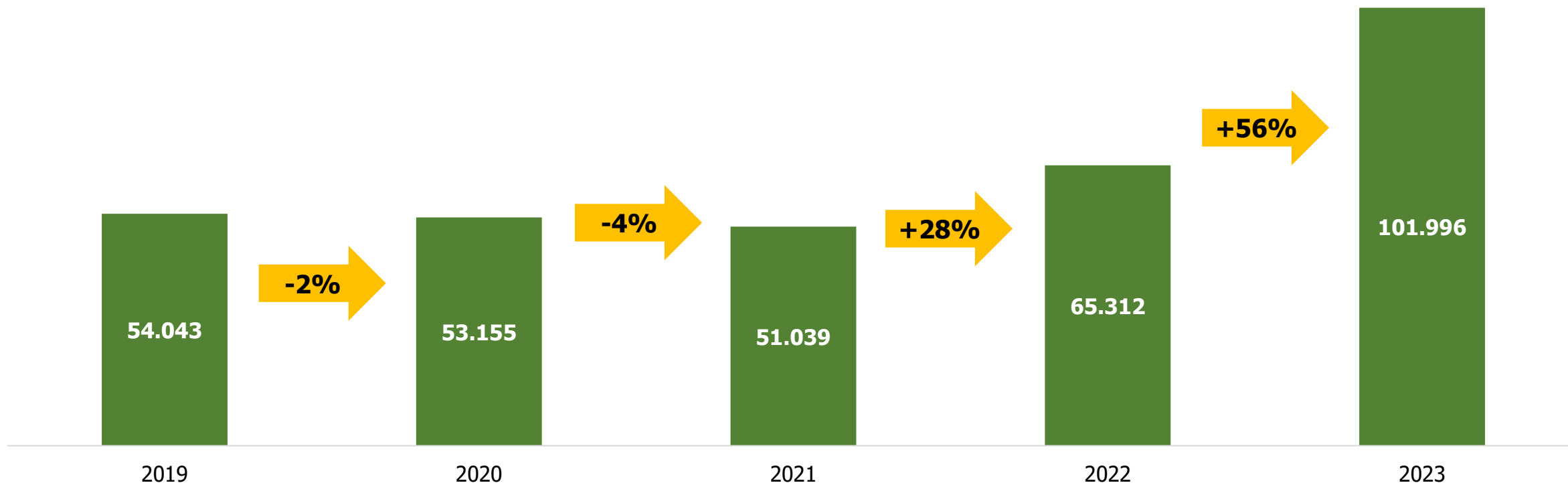


CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

UNIDADES FINANCIADAS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)

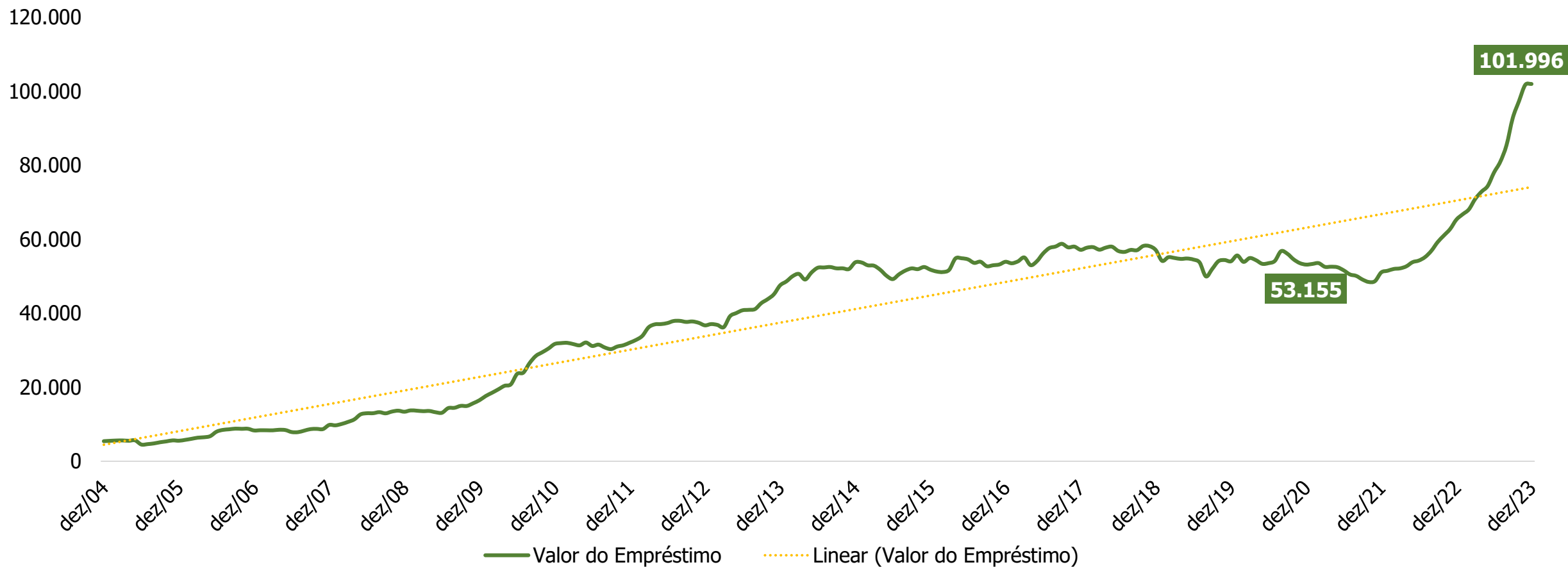


FGTS | VALOR DO EMPRÉSTIMO NO PERÍODO

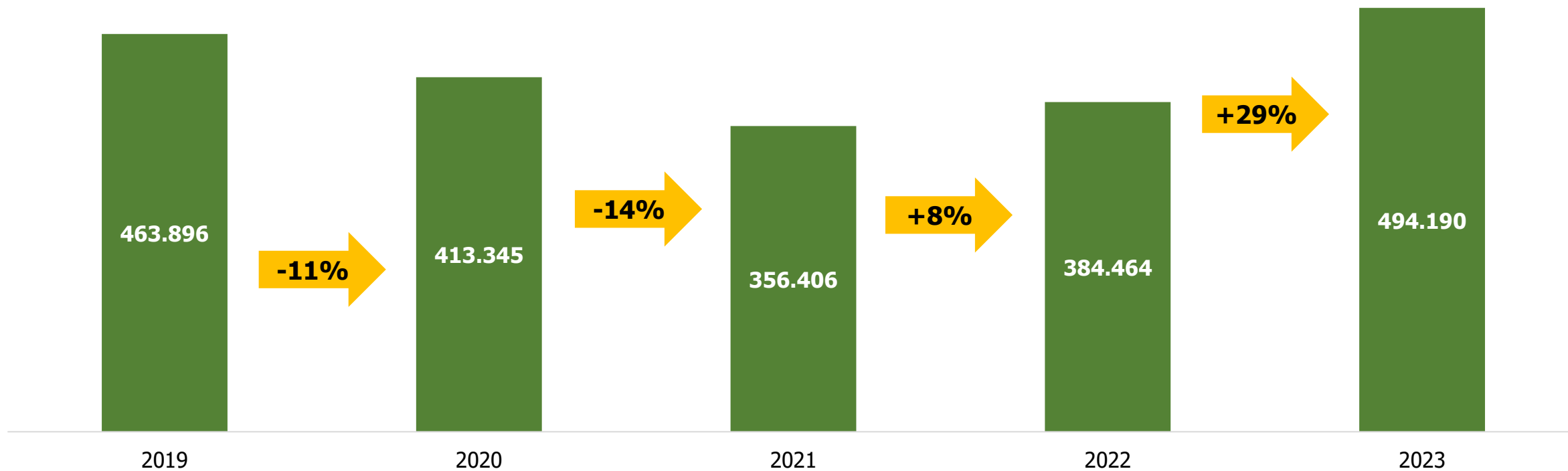


FGTS

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

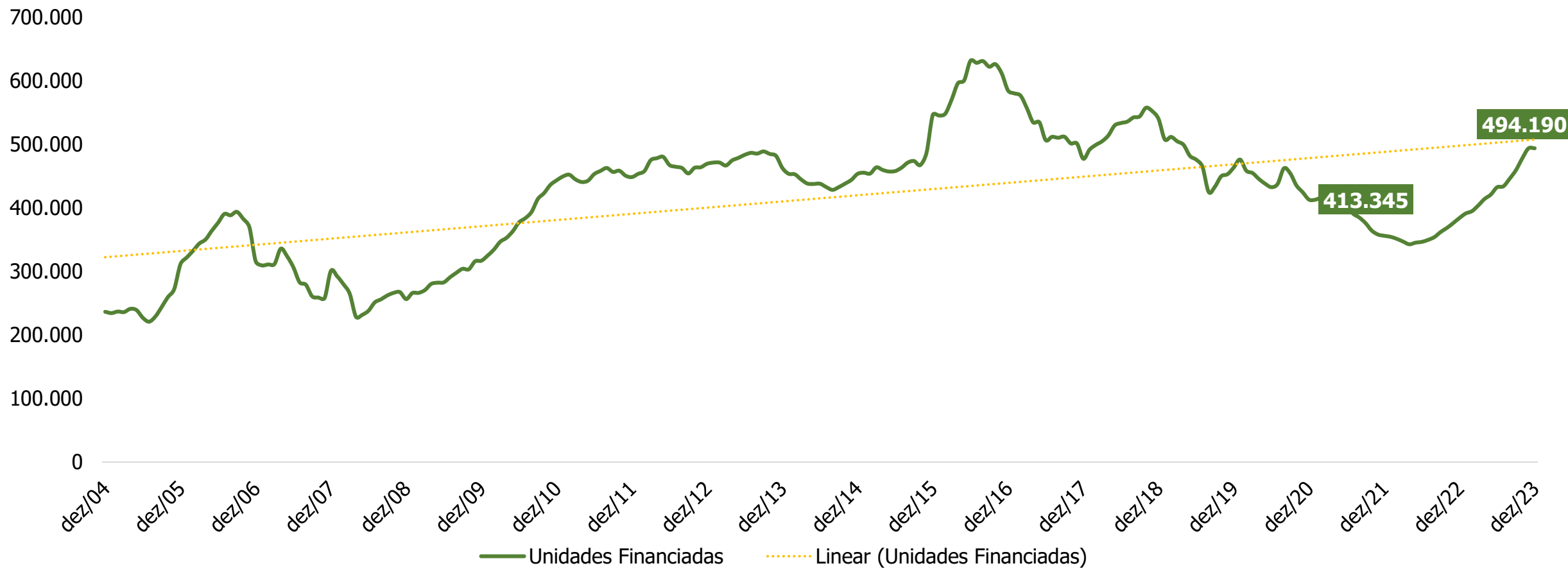


FGTS | UNIDADES FINANCIADAS NO PERÍODO



FGTS

UNIDADES FINANCIADAS – ACUMULADO 12 MESES

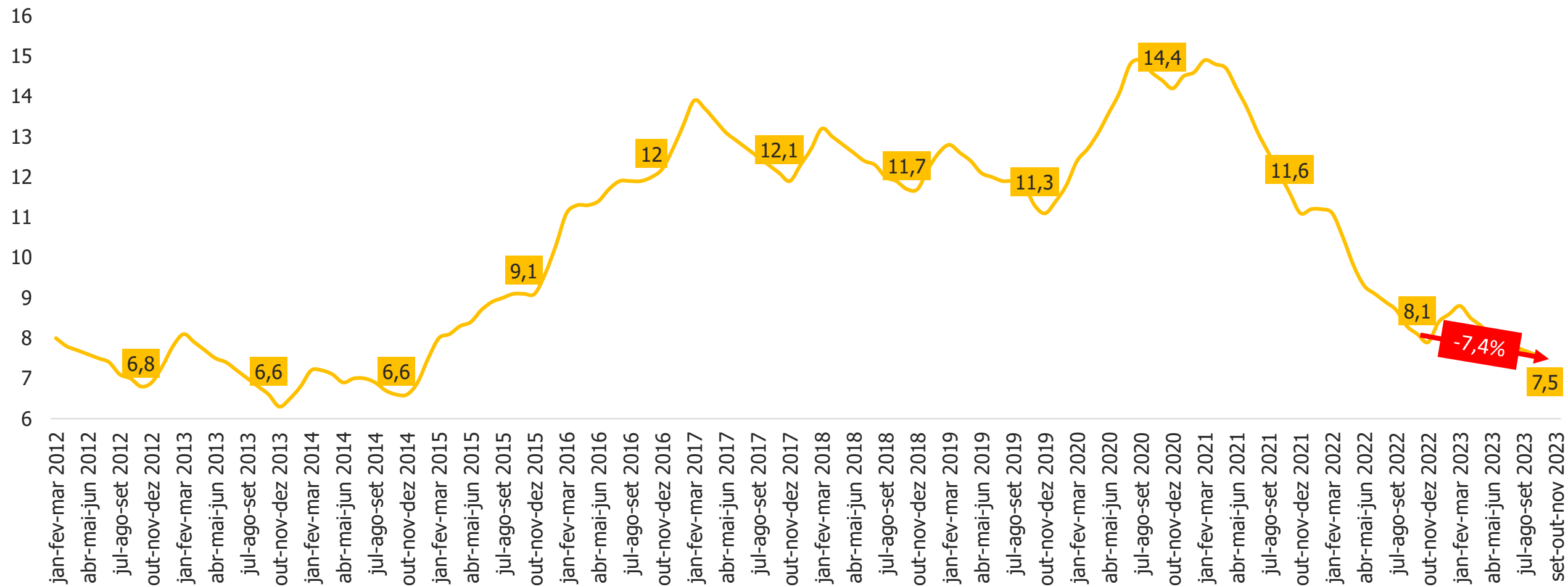


EMPREGO E DESOCUPAÇÃO

BRA!N



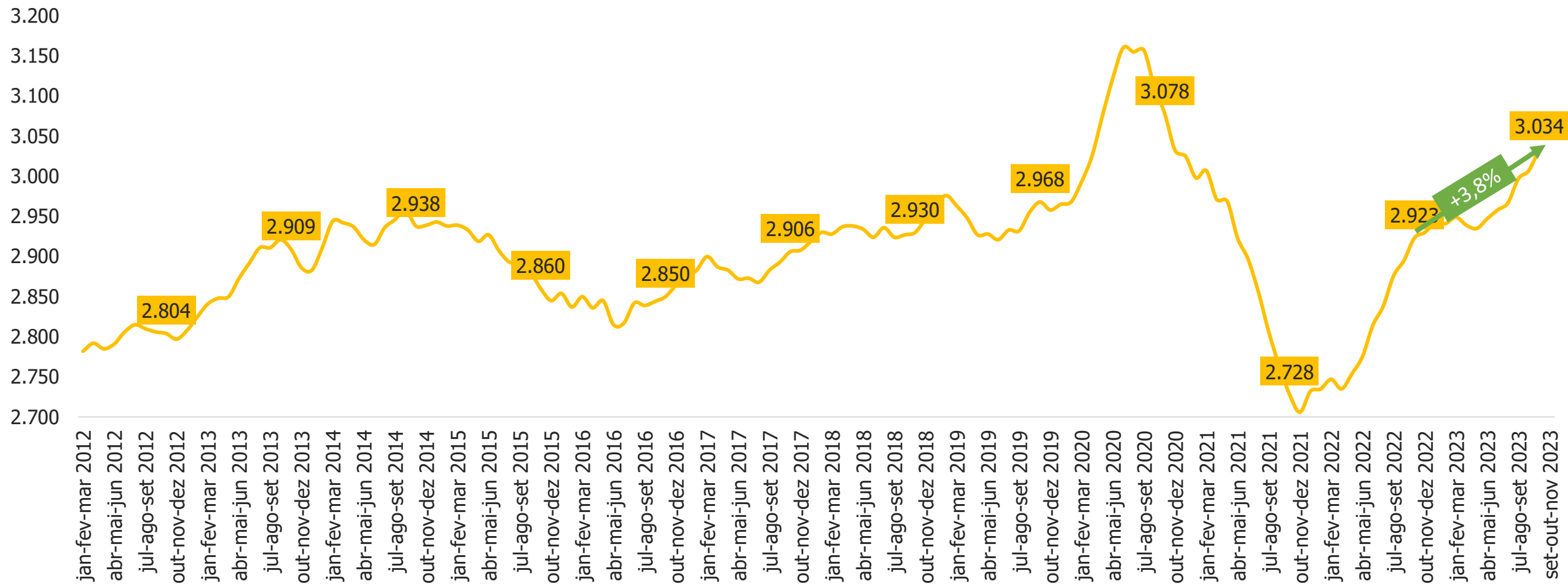
TAXA DE DESOCUPAÇÃO



FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até novembro/2023

RENDIMENTO MÉDIO



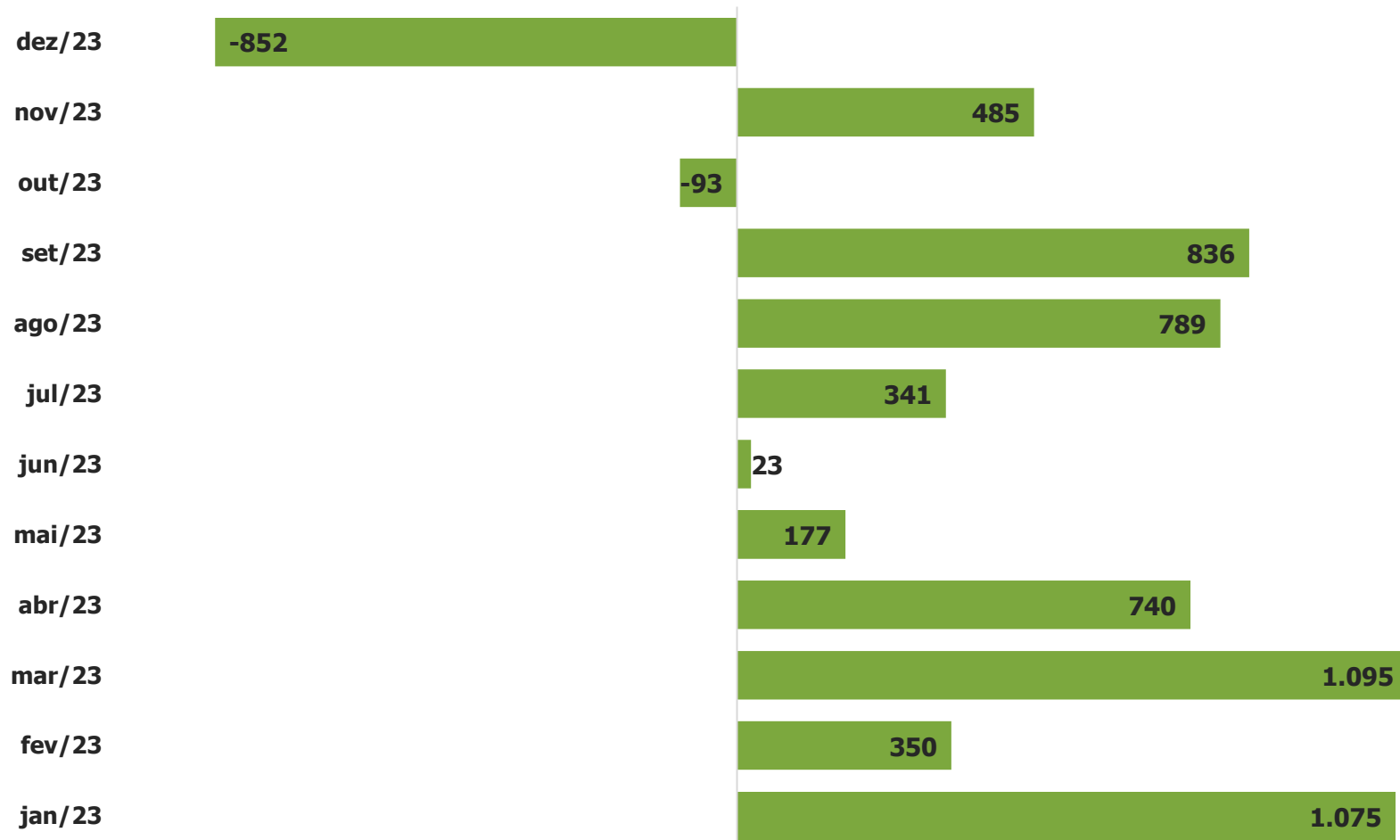
FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até novembro/2023

EMPREGO COM CARTEIRA | 2023

RORAIMA

Saldo de Empregos



Admissões
47.480



Demissões
42.514



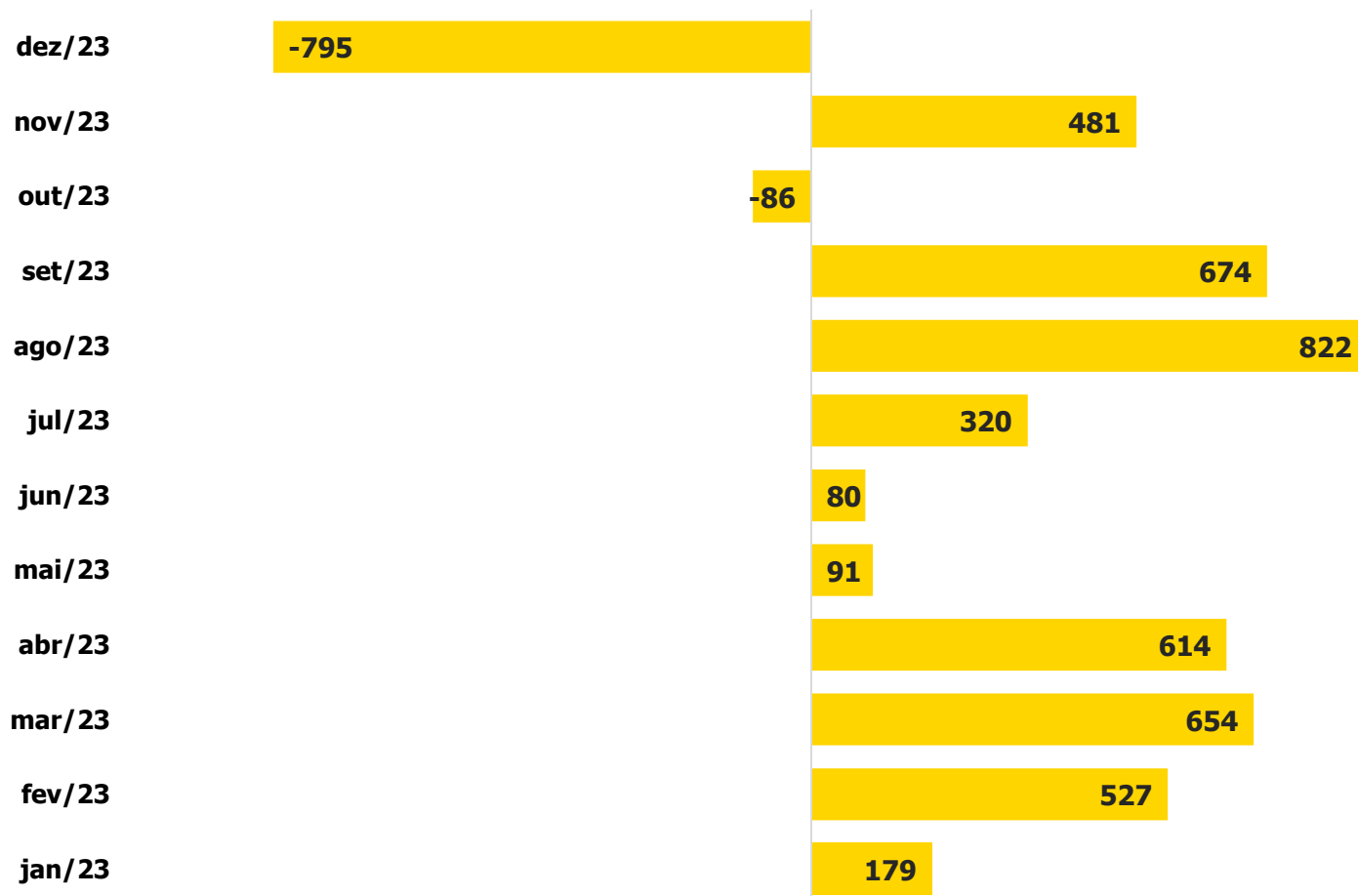
Saldo
4.966

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

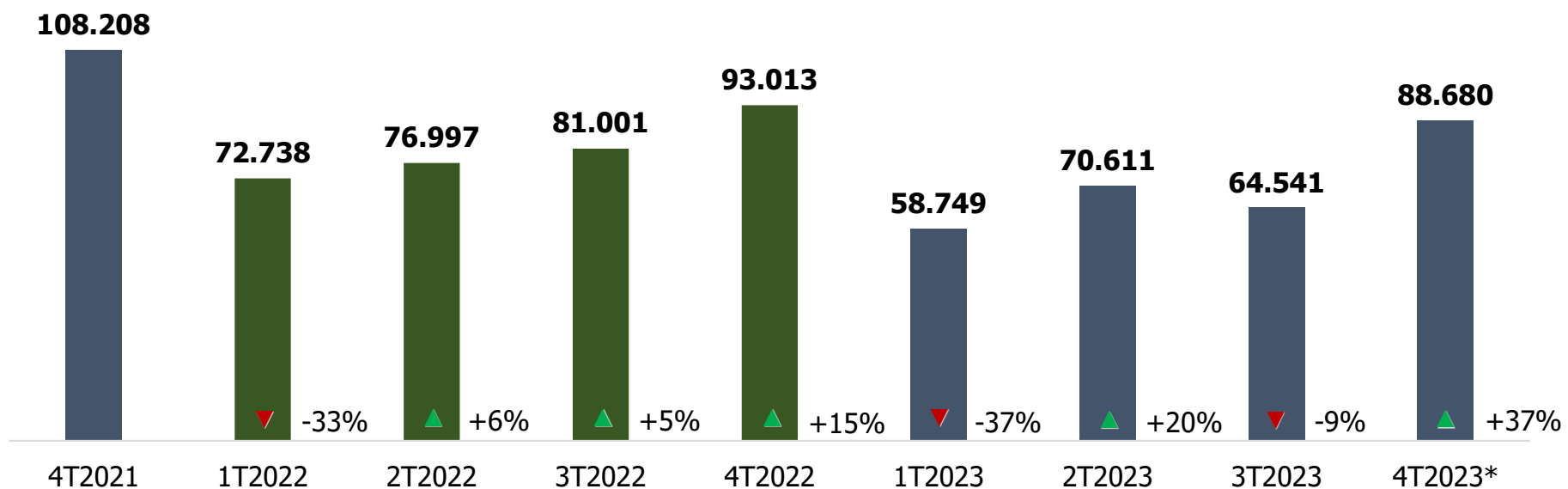
INDICADORES IMOBILIÁRIOS NACIONAIS

BRA!N



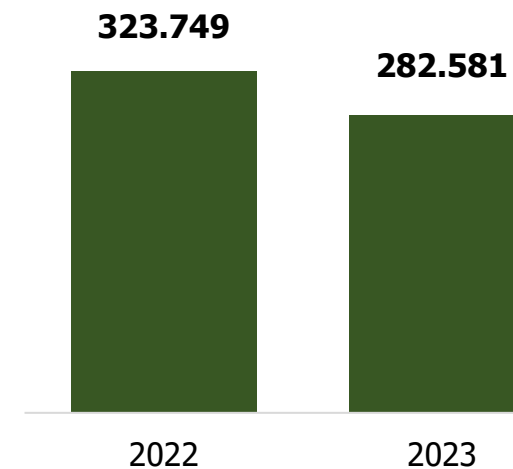
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

4º TRIMESTRE | 4T 2023



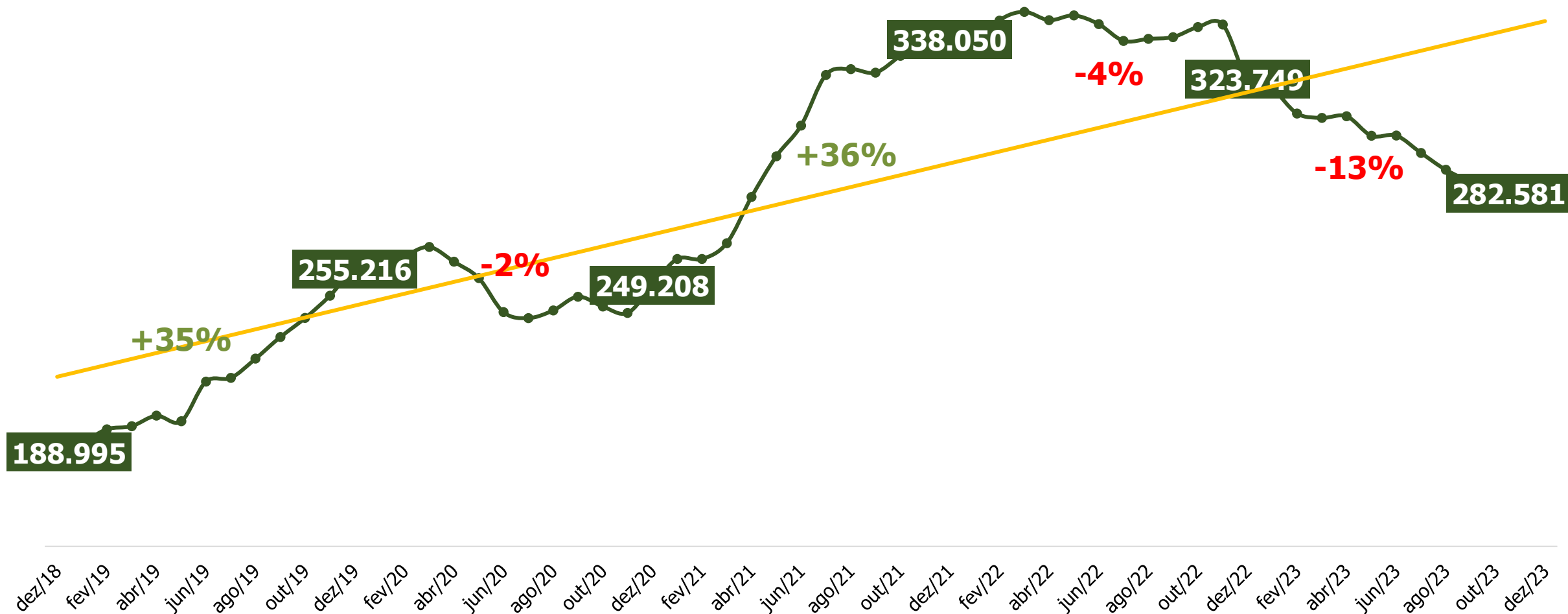
Varição entre 22 x 23

▼ -13%



UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS – ACUMULADO 12 MESES

4º TRIMESTRE | 4T 2023

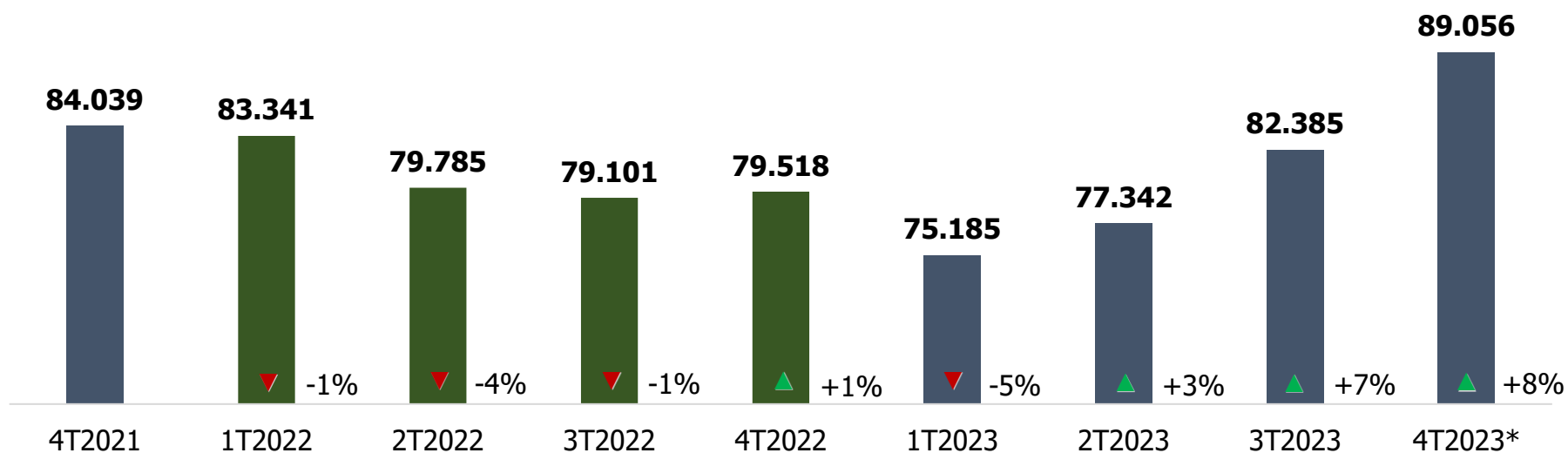


Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC / Brain Inteligência Estratégica

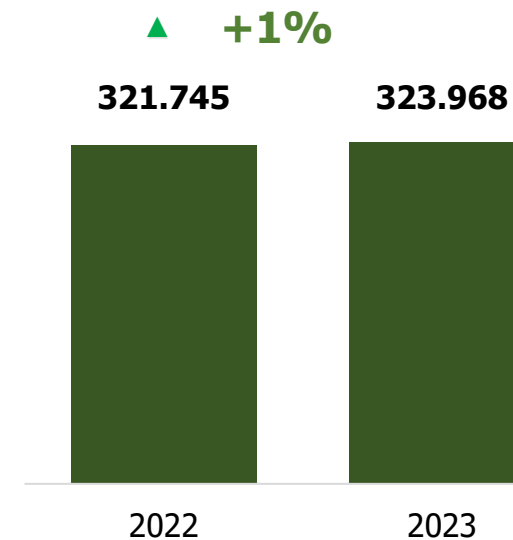
*Dados do 4T2023 foram estimados

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

4º TRIMESTRE | 4T 2023

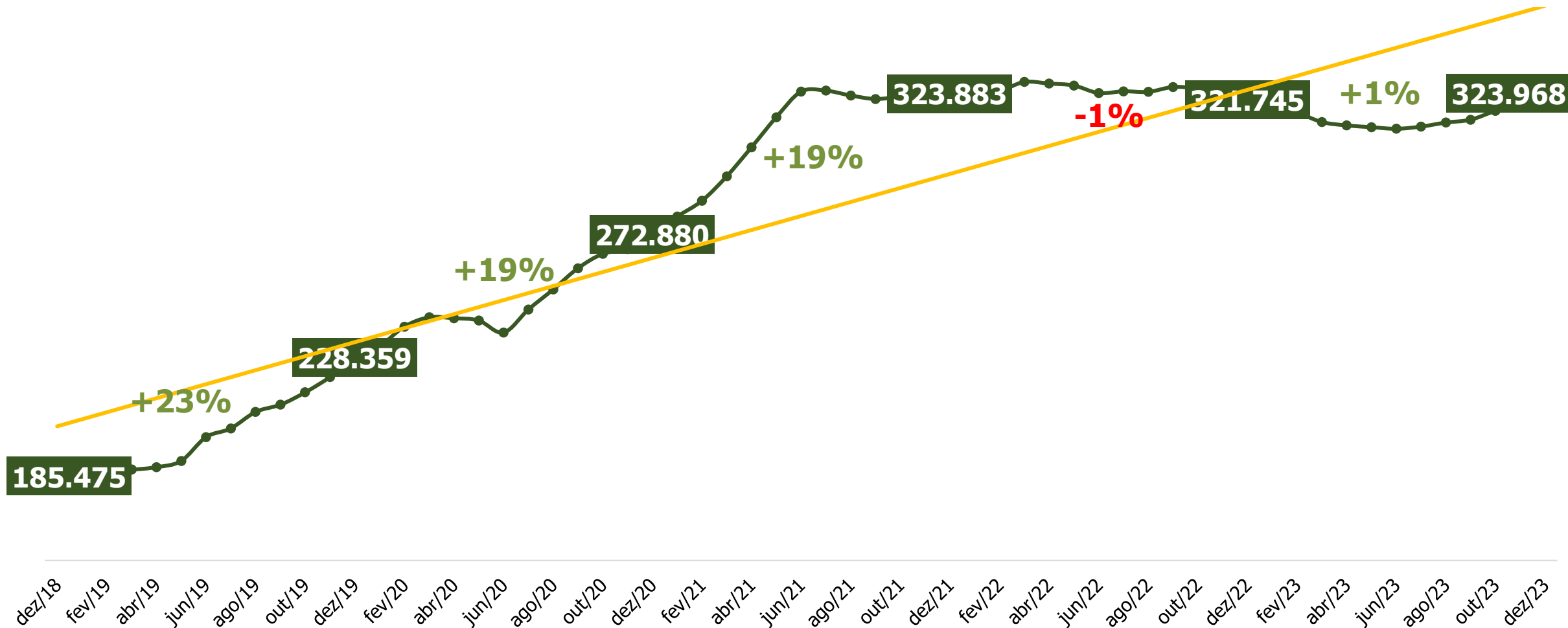


Varição entre 22 x 23



UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS – ACUMULADO 12 MESES

4º TRIMESTRE | 4T 2023

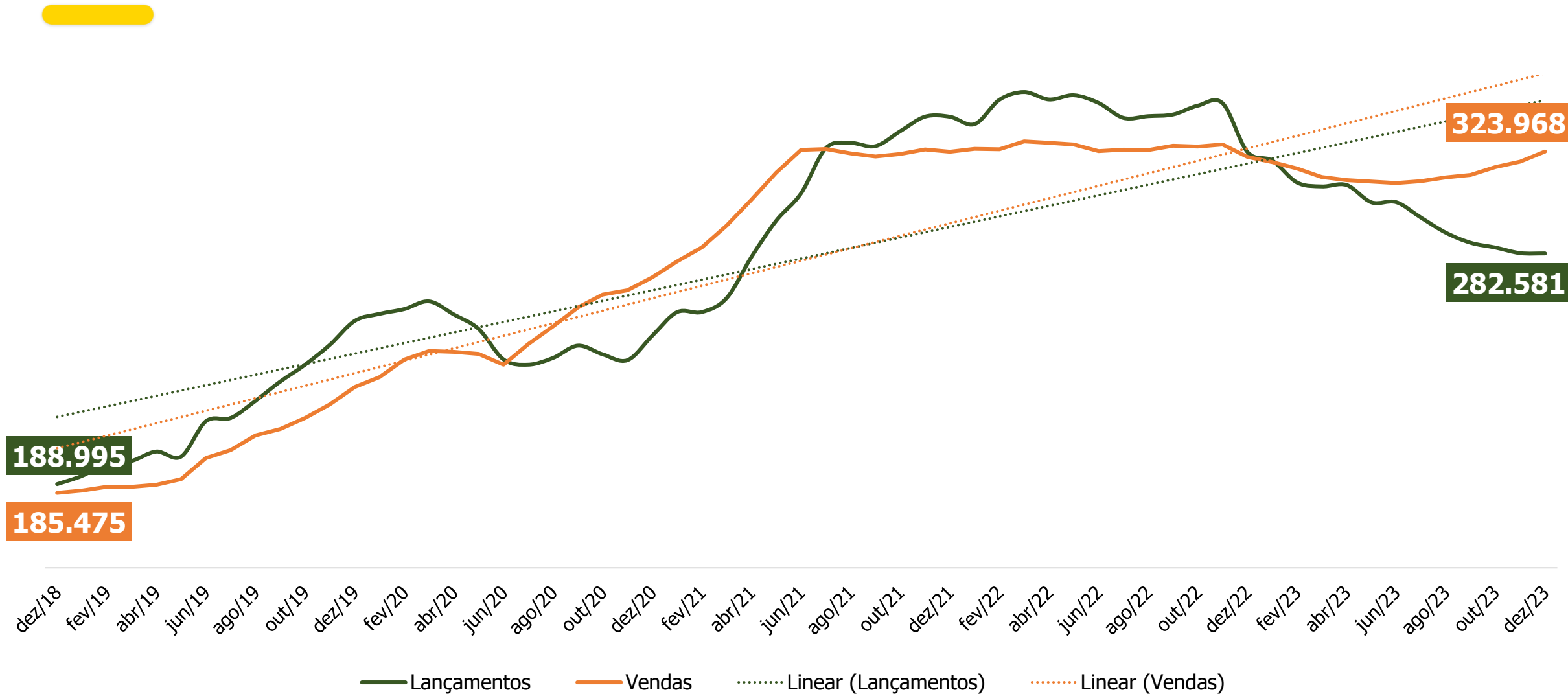


Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC / Brain Inteligência Estratégica

*Dados do 4T2023 foram estimados

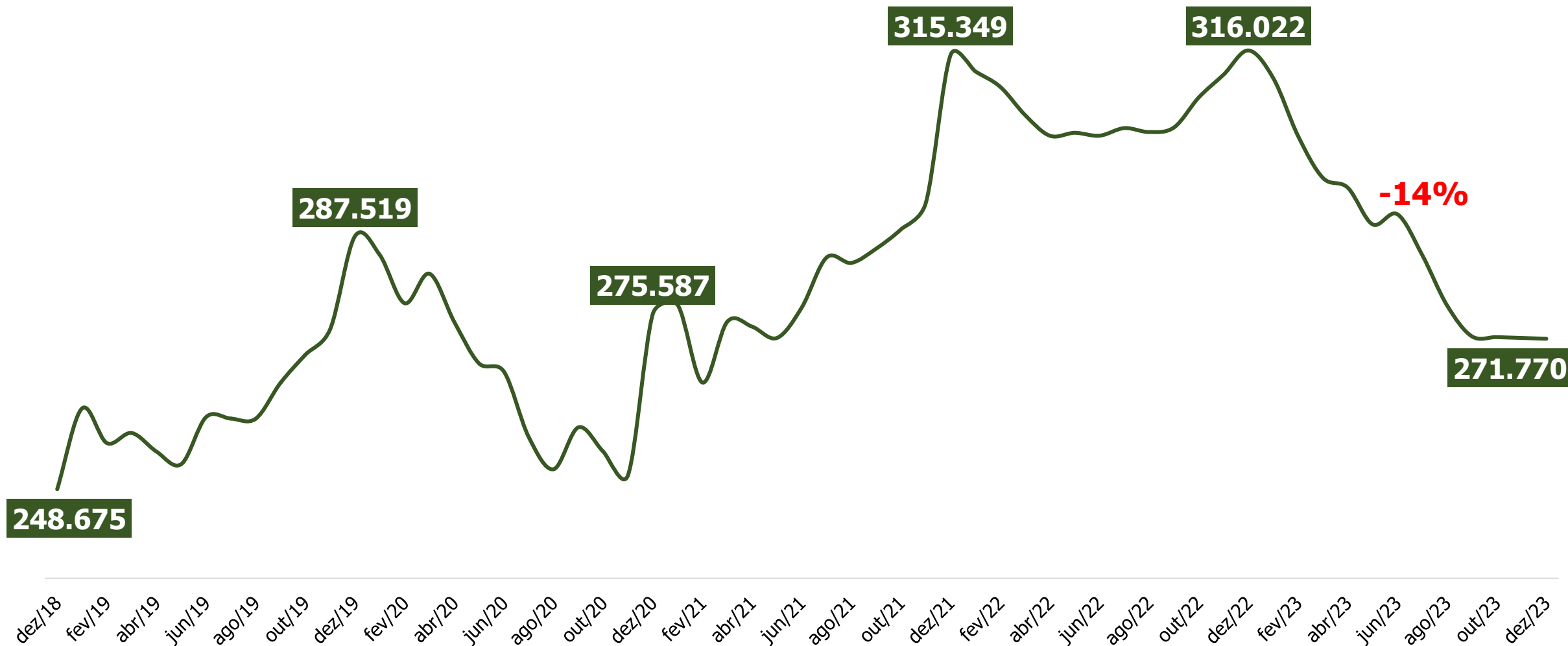
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS E VENDIDAS

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	14.193	19.989	1.074.662
Total	85.161	119.935	6.447.973

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



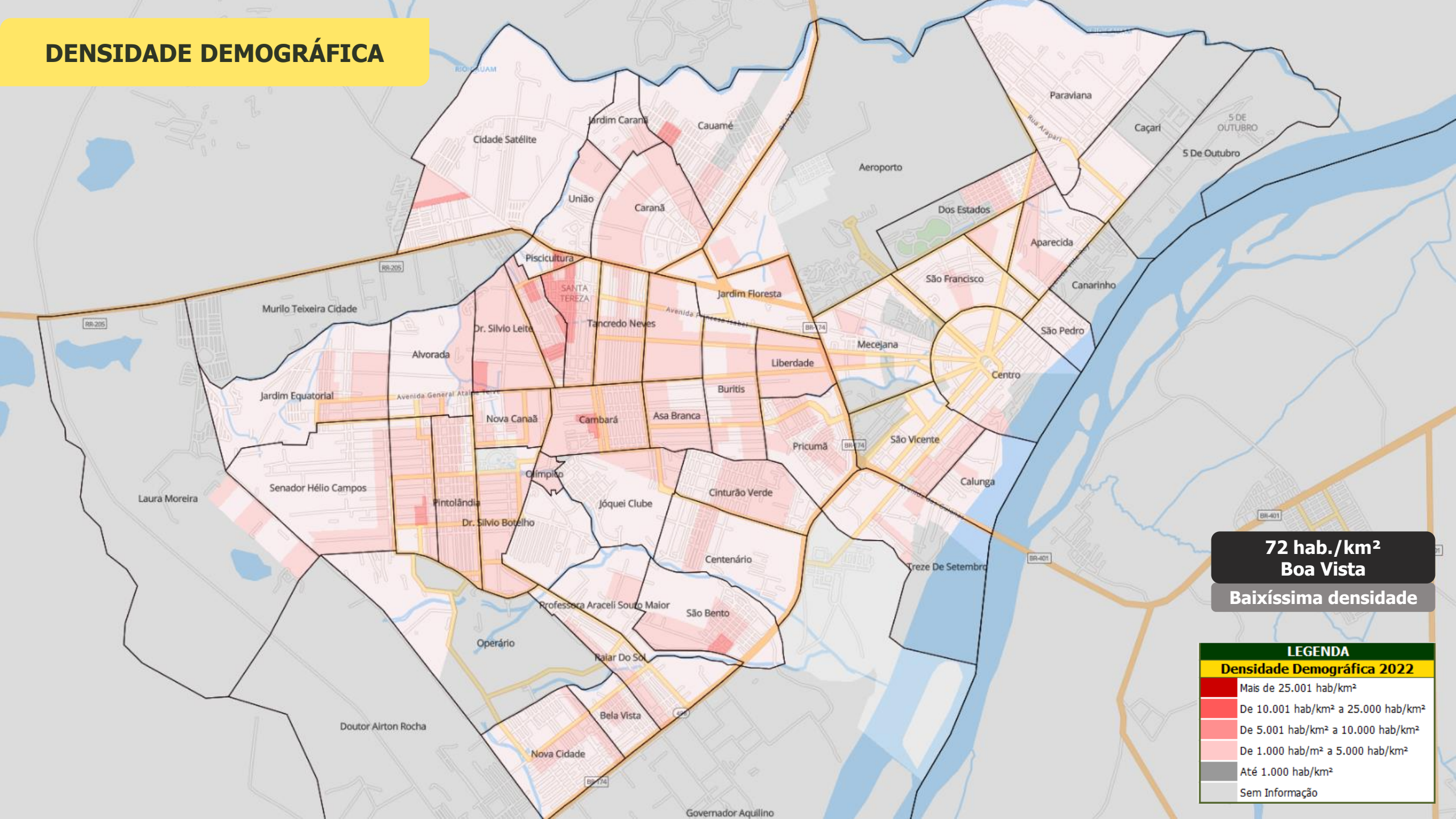
POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA

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%
TOTAL	203.062.512	100%	413.486	100%	408.157	100%

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./km²
Boa Vista

Baixíssima densidade

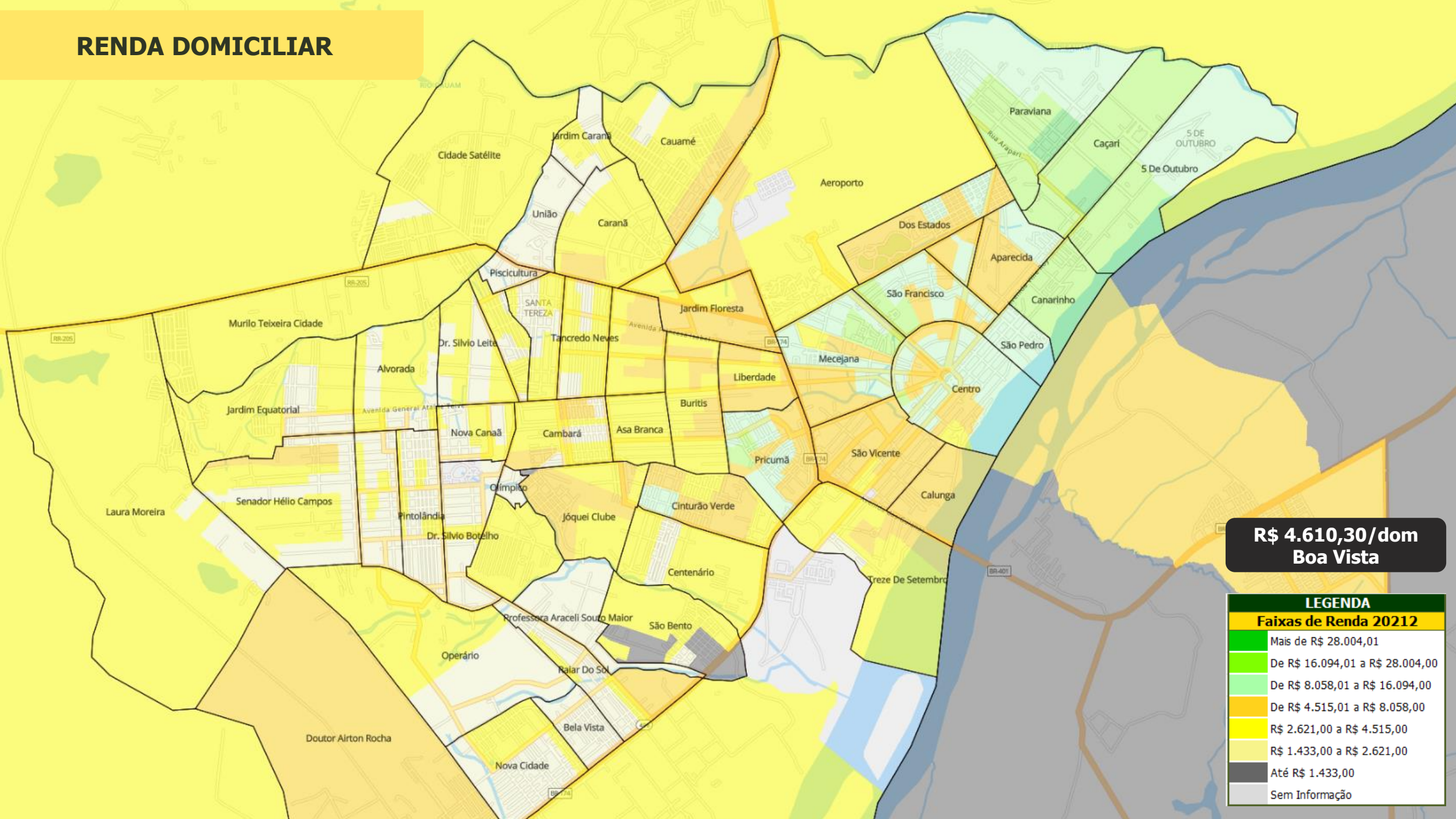
LEGENDA	
Densidade Demográfica 2022	
	Mais de 25.001 hab./km ²
	De 10.001 hab./km ² a 25.000 hab./km ²
	De 5.001 hab./km ² a 10.000 hab./km ²
	De 1.000 hab./m ² a 5.000 hab./km ²
	Até 1.000 hab./km ²
	Sem Informação

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%
TOTAL	72.446.745	100%	177.337	100%	119.011	100%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

RENDA DOMICILIAR

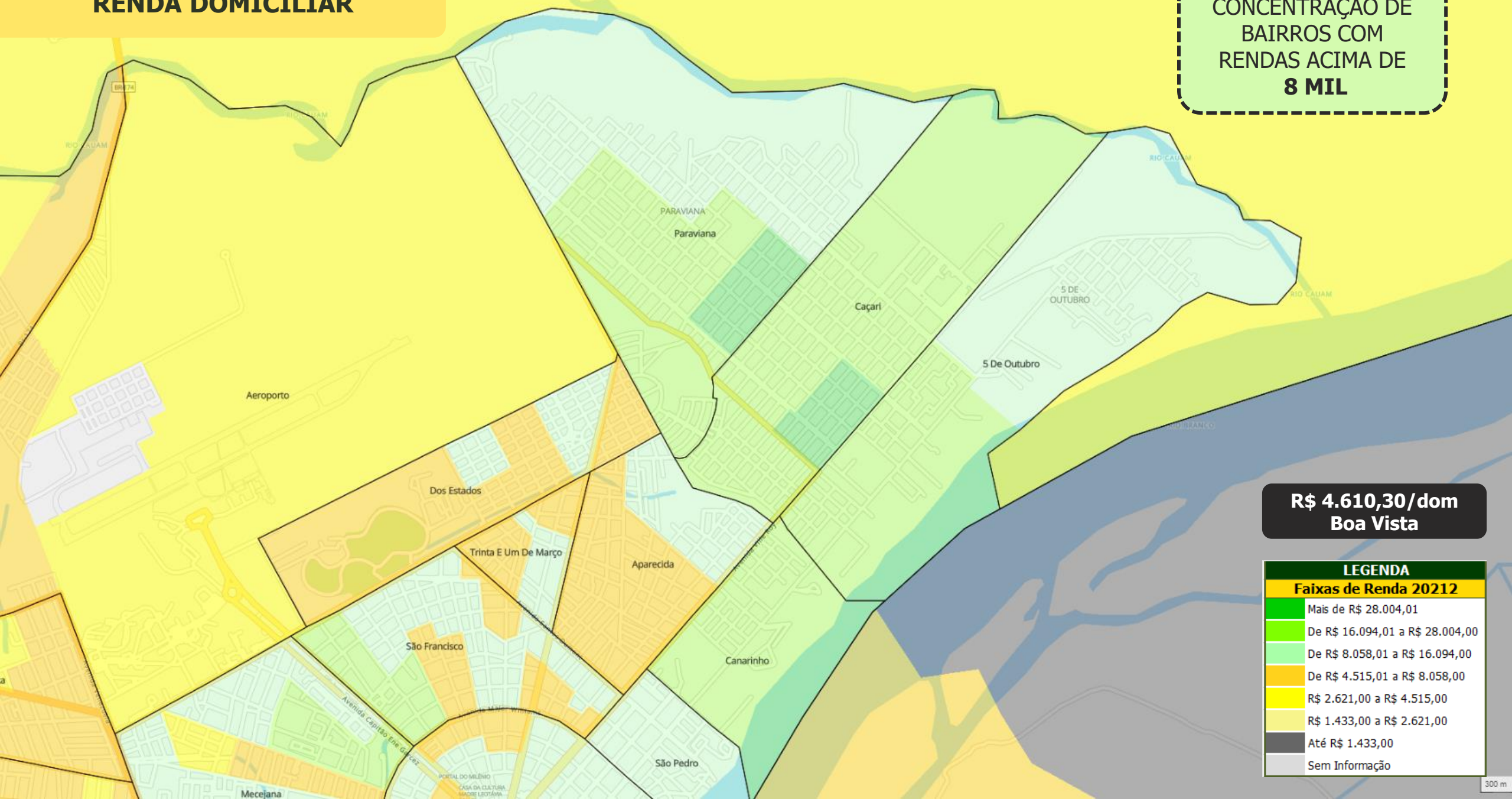


R\$ 4.610,30/dom
Boa Vista

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%
Total	72.446.745	100%	177.337	100%	119.011	100%

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%
Total	72.446.745	100%	177.337	100%	119.011	100%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

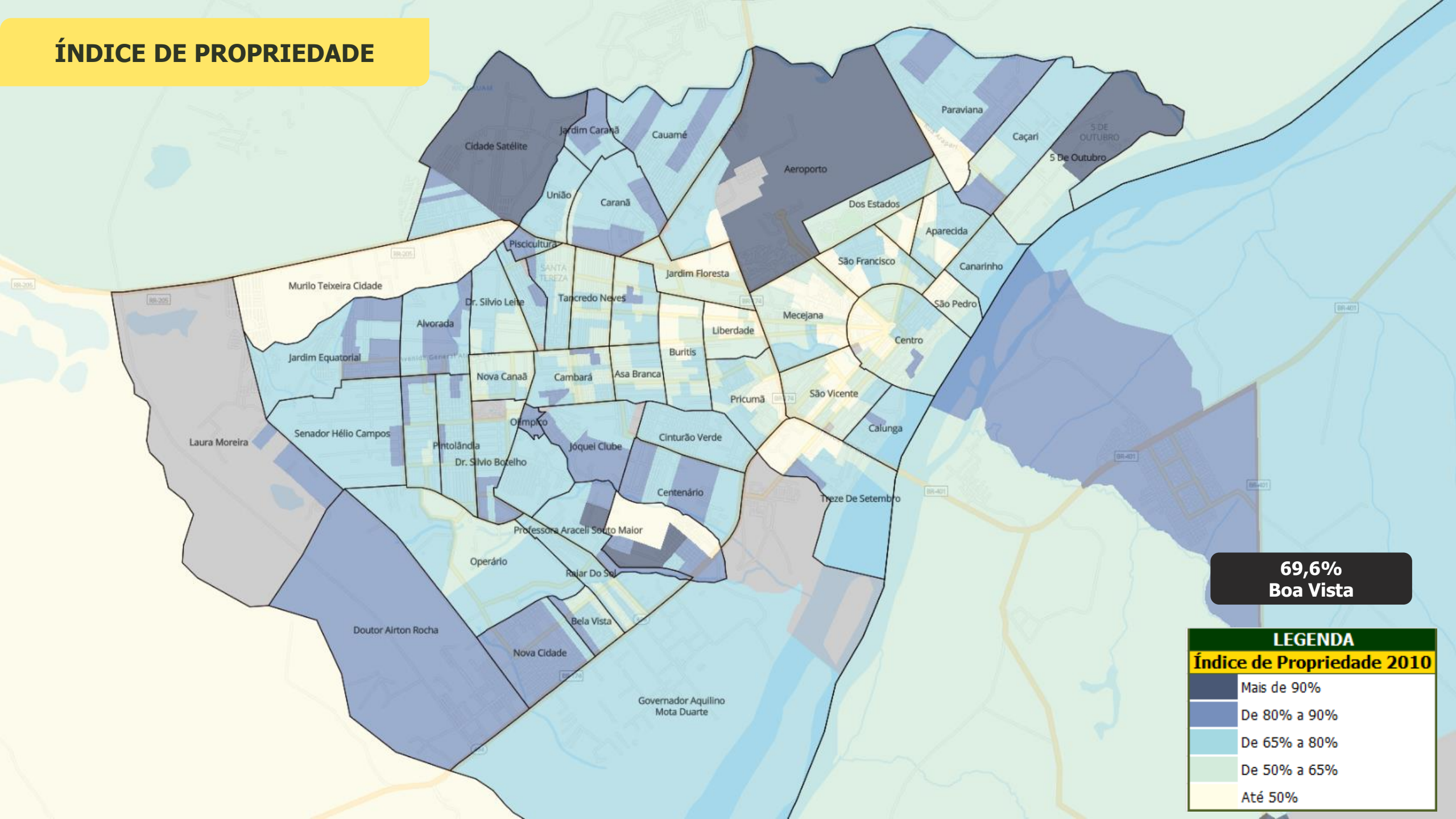
Em **Boa Vista**, os domicílios do tipo **casa** são a maioria dos ocupados no município (**90,1%**).

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%
Total	72.446.745	100%	177.337	100%	119.011	100%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

ÍNDICE DE PROPRIEDADE



69,6%
Boa Vista

LEGENDA

Índice de Propriedade 2010

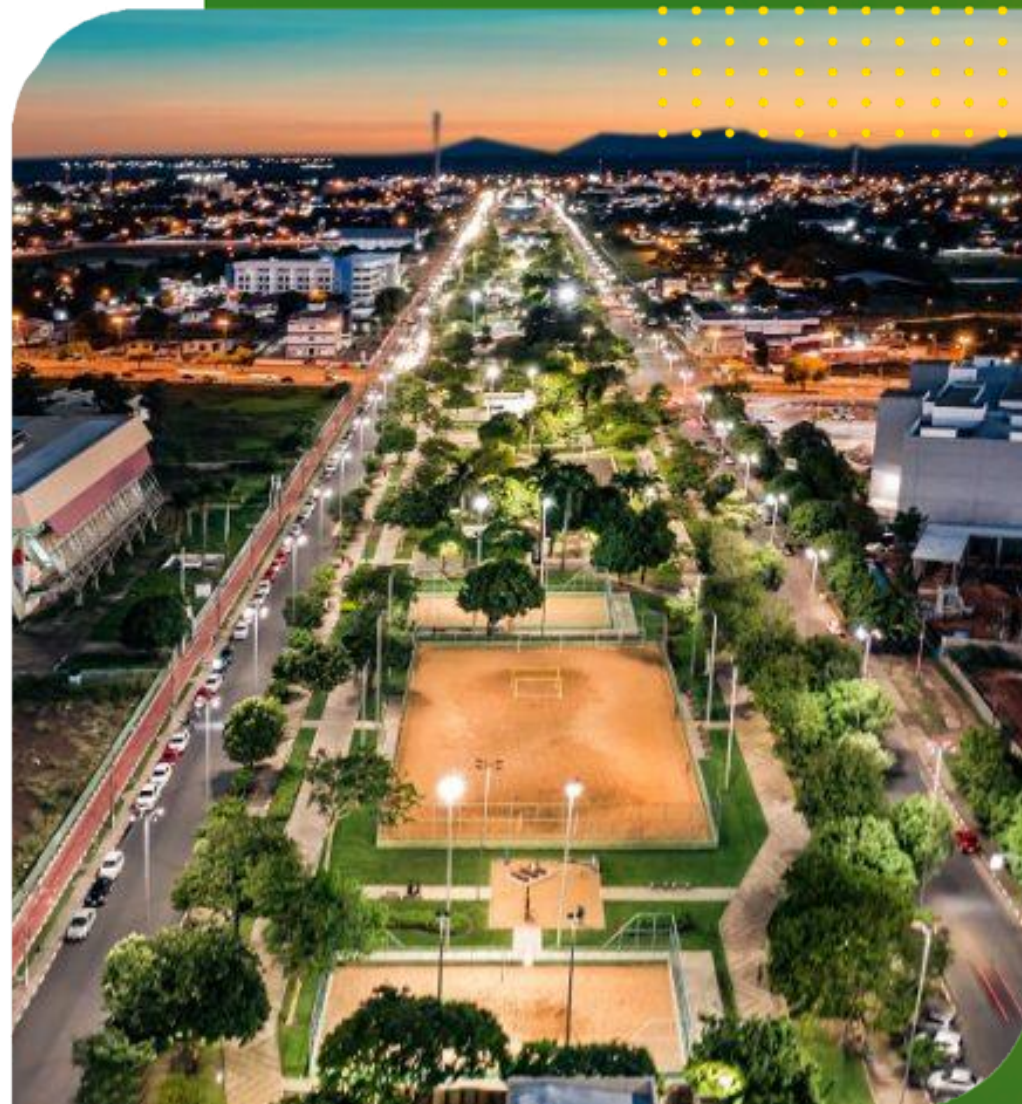
- Mais de 90%
- De 80% a 90%
- De 65% a 80%
- De 50% a 65%
- Até 50%



MERCADO IMOBILIÁRIO

BOA VISTA/ RR

4º TRIMESTRE 2023



Sumário

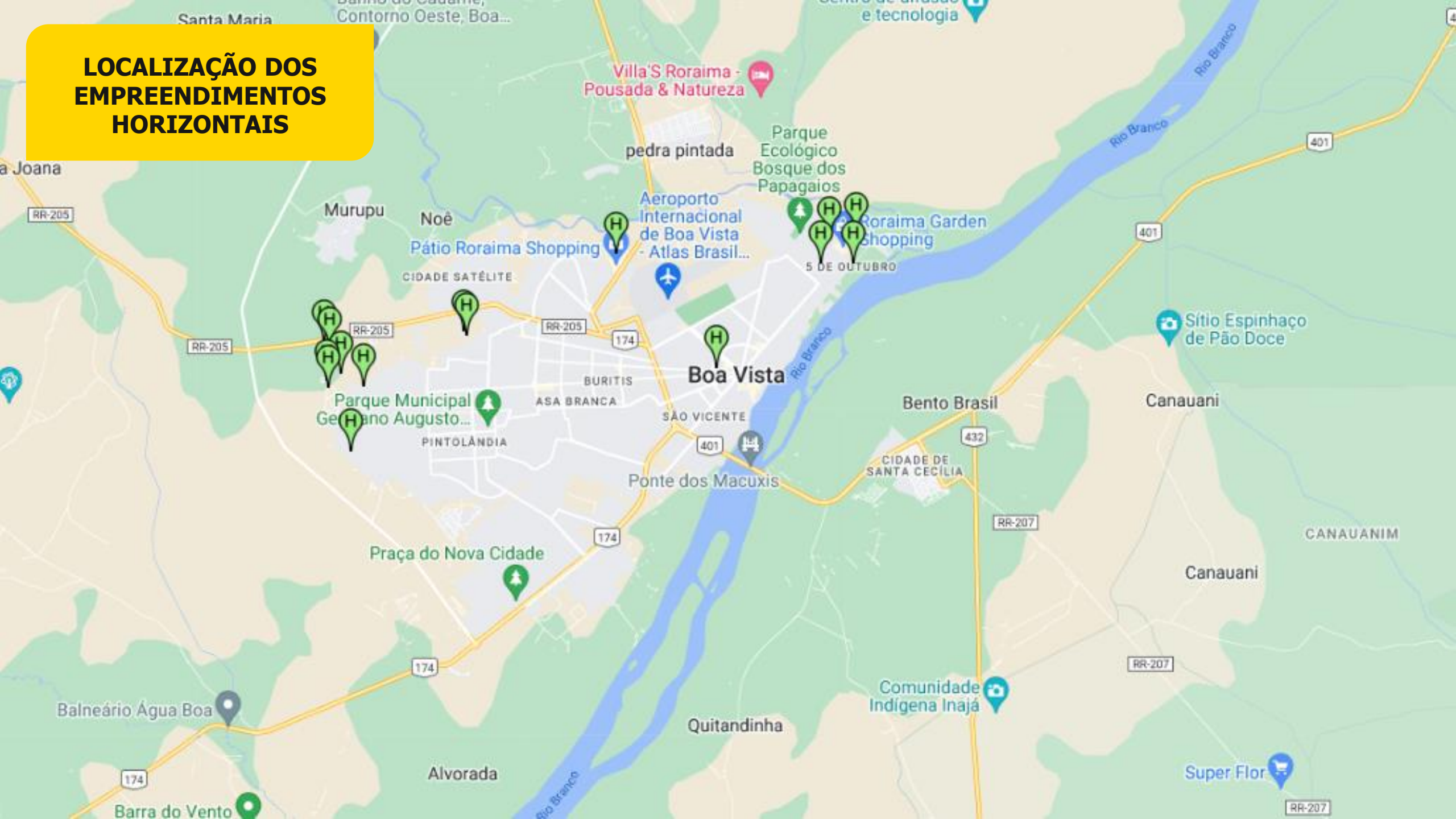


1. Mapas empreendimentos de venda primária
2. Lançamentos e vendas por trimestre
3. Análise do mercado residencial horizontal
4. Análise do mercado residencial vertical
5. Análise do VGV
6. Consultores do estudo
7. Apêndice
8. Glossário

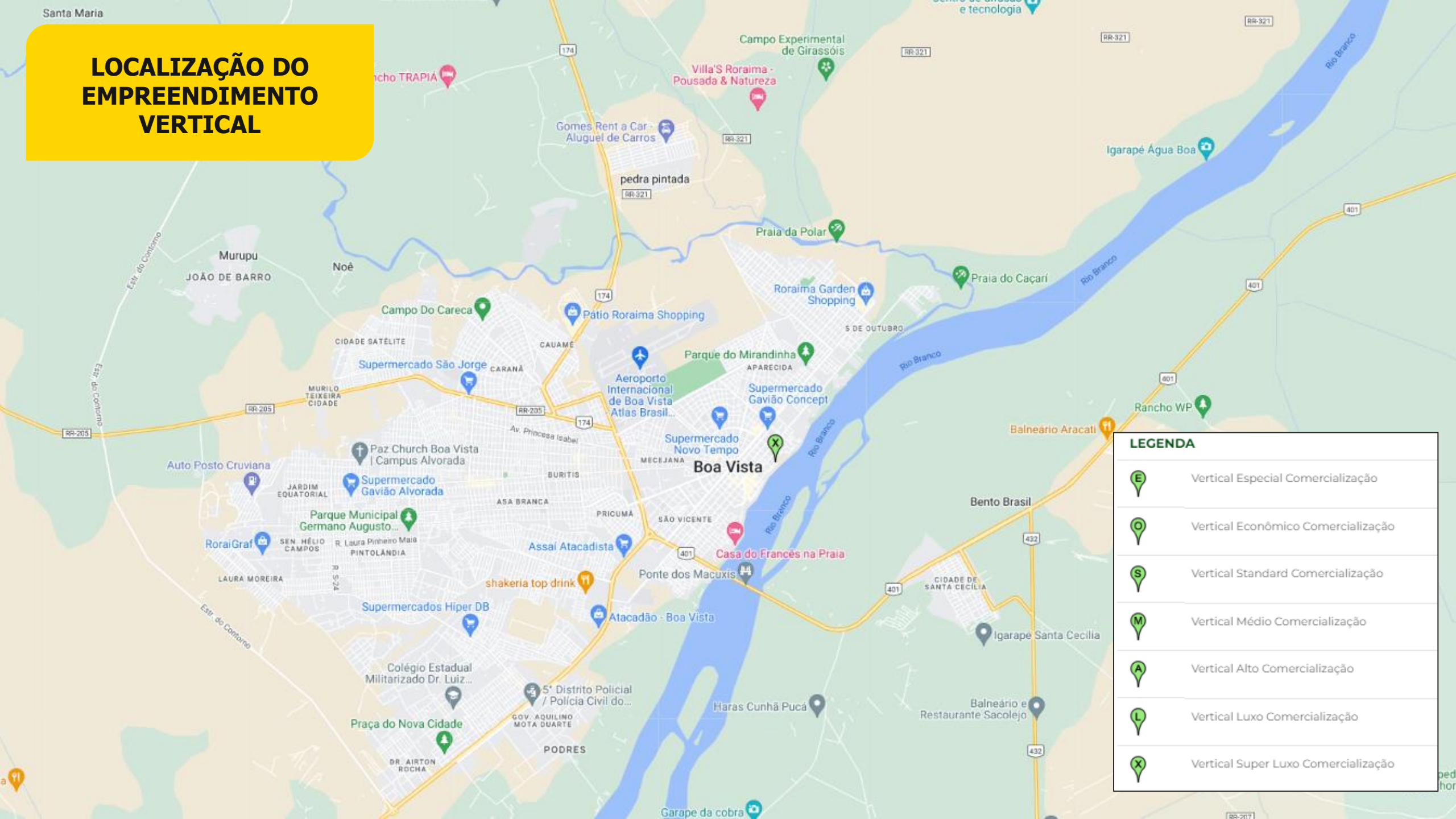
MAPAS EMPREENHIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA



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



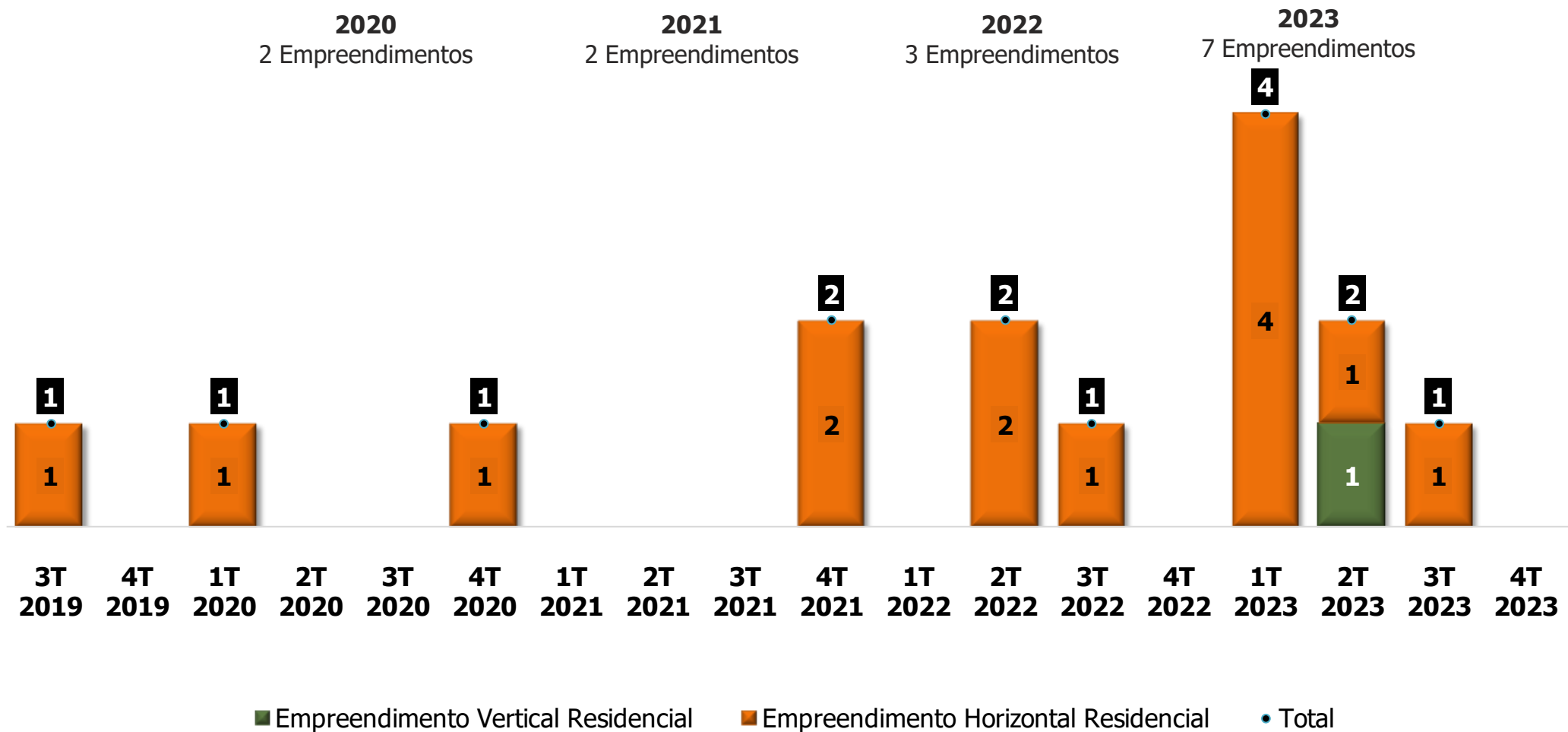
BRA!N



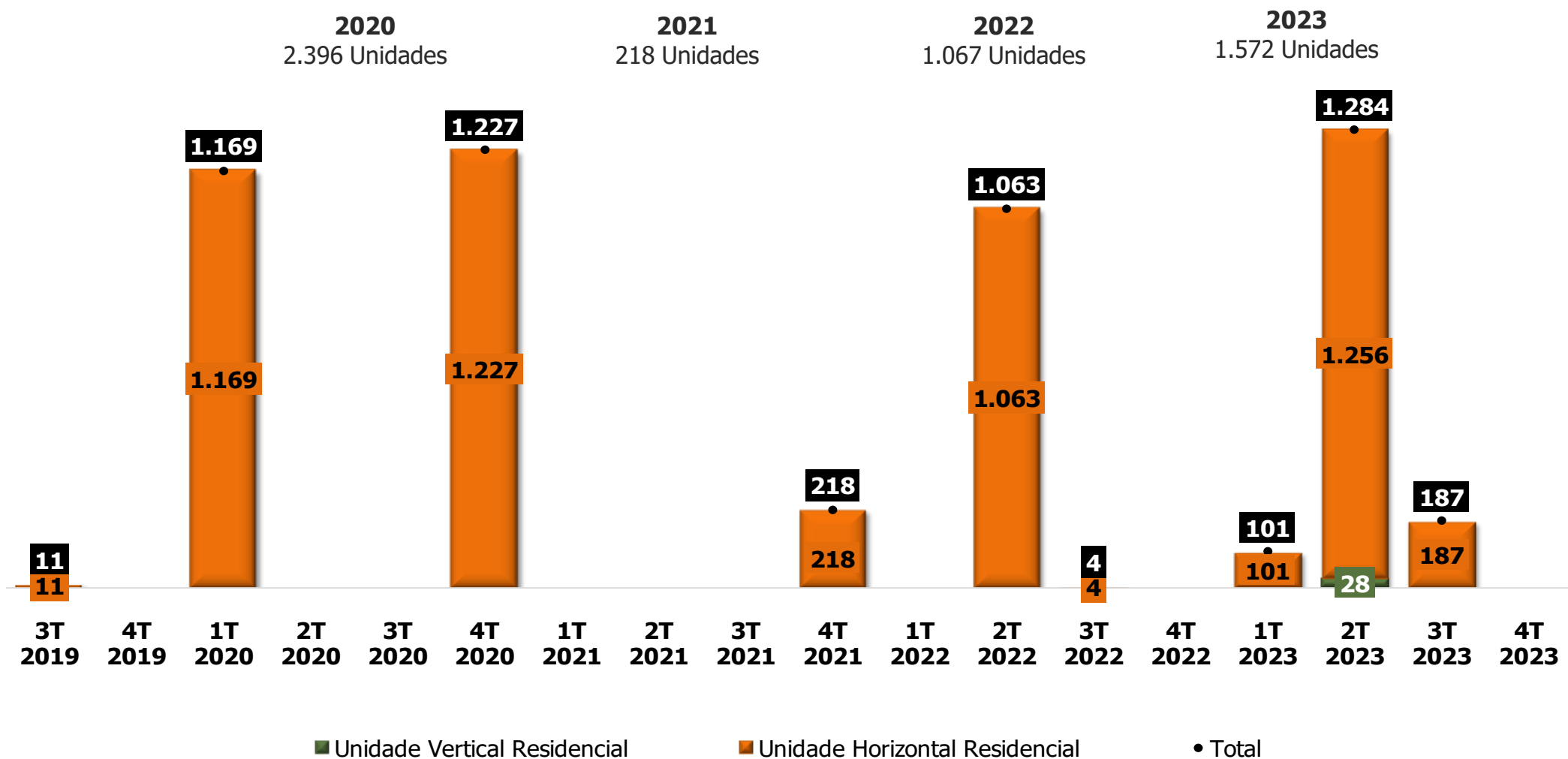
DADOS DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE E ANO

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

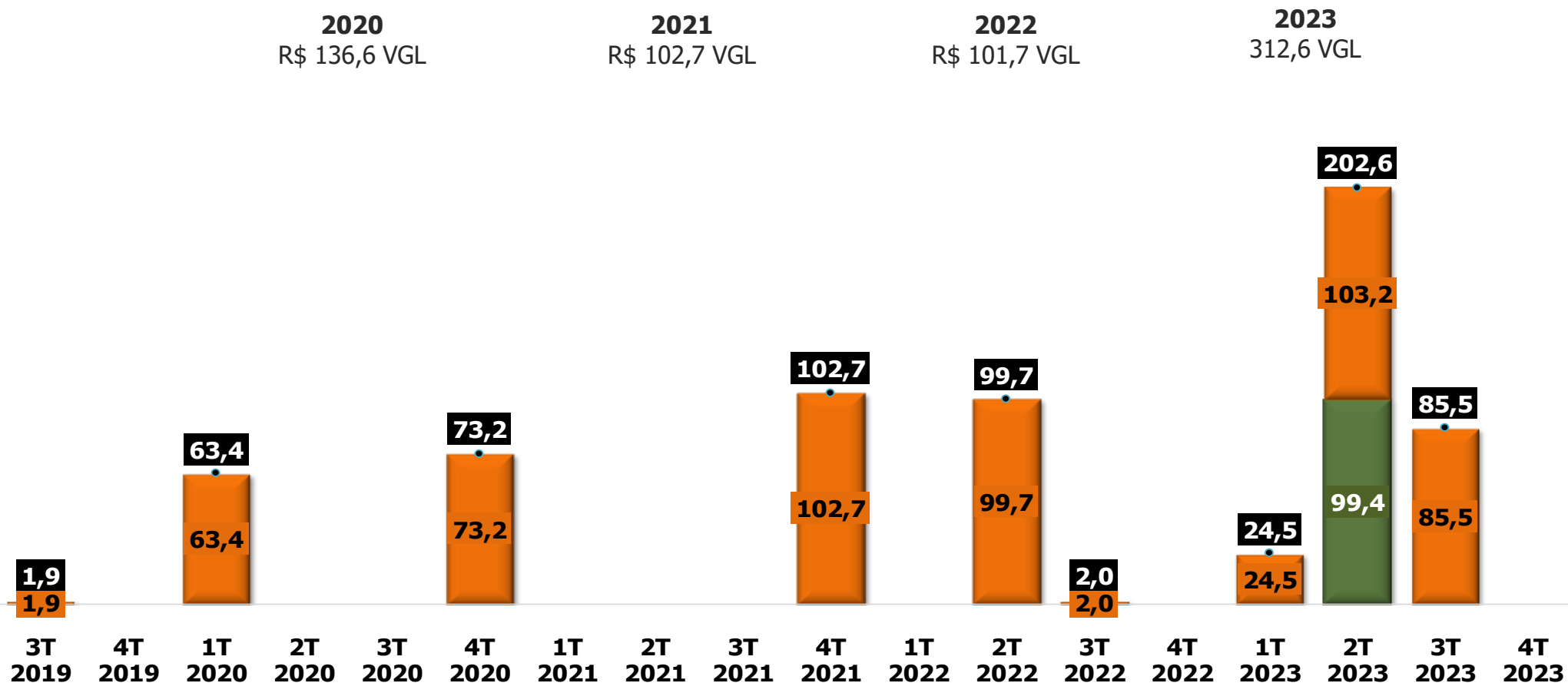
EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE



UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE



VGL (milhões) POR TRIMESTRE



■ VGL Vertical Residencial ■ VGL Horizontal Residencial • Total

VENDAS POR TRIMESTRE



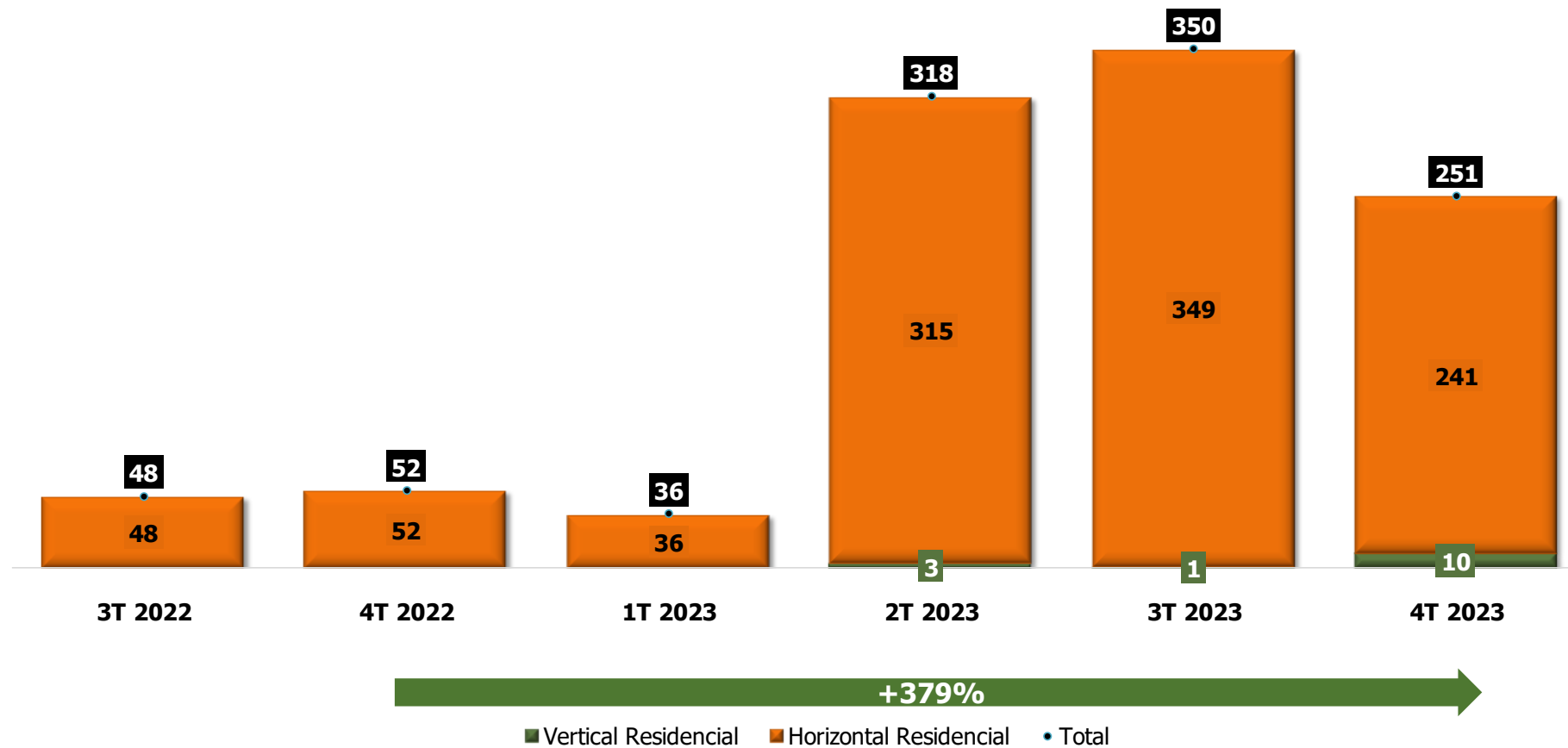
BRA!N



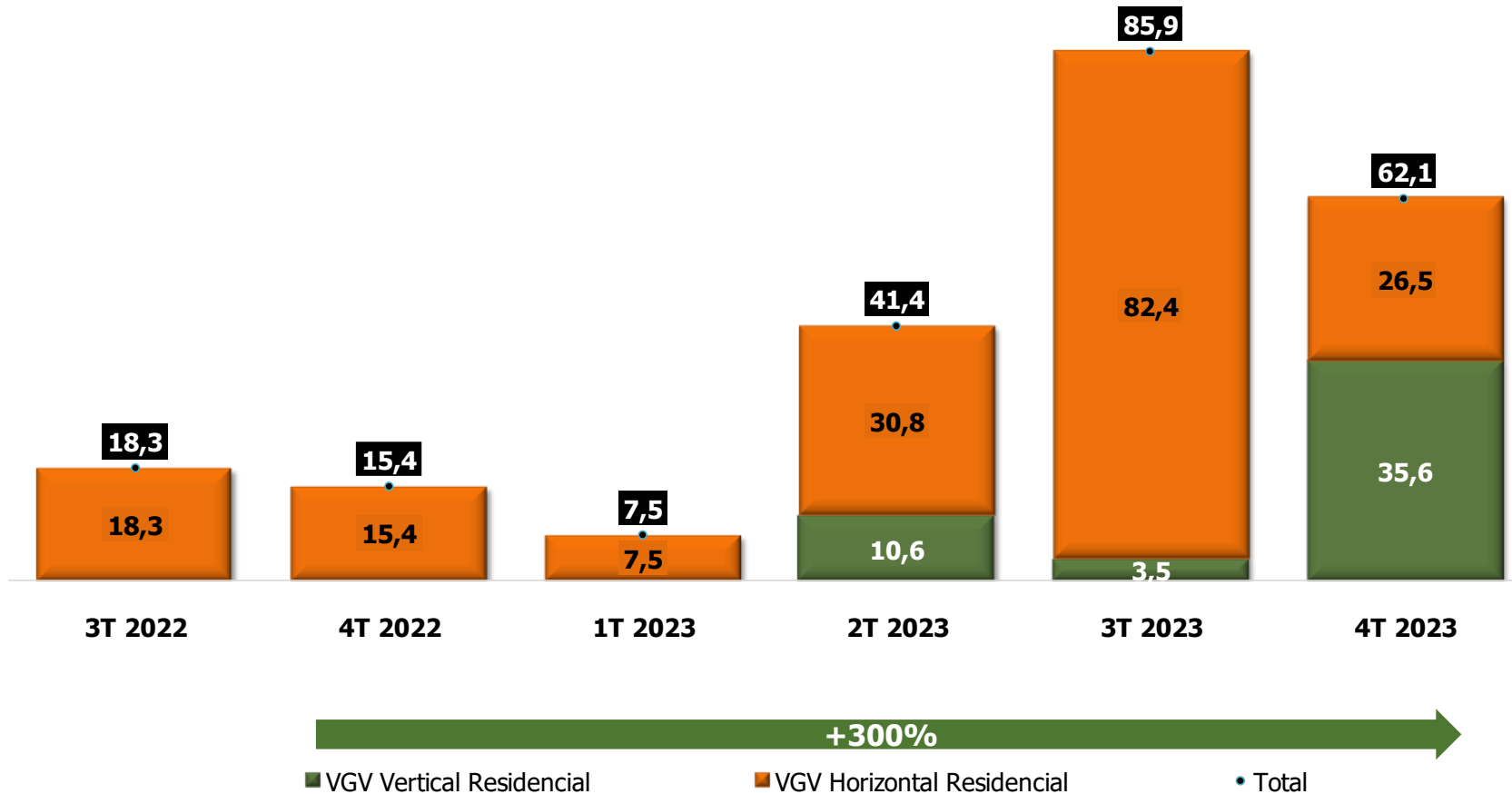
DADOS DE VENDAS POR TRIMESTRE

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

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%
Total	15	100%	5.903	100%	1.040	100%	82,4%	17,6%

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%
Total	15	60,0%	5.903	73,8%	1.040	39,5%	82,4%	17,6%

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 ² Privativo	R\$/m ² privativo
Lotes em Condomínio	370.167	373	993
Loteamento Aberto	70.308	266	264
Média Loteamentos	107.861	279	386
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 HORIZONTALAIS



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
MÉDIA	736.188	1001	736	75

REVENDA DE LOTES FECHADOS

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

REVENDA DE CASAS EM COND.

Casa	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
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
Média		648.059	117	5.669

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%
Total		1	100%	28	100%	14	100%	50,0%	50,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² privativo

Por Tipologia

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

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE APARTAMENTOS



BRA!N



APARTAMENTOS DE REVENDA

Apartamento	Condomínio	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)	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

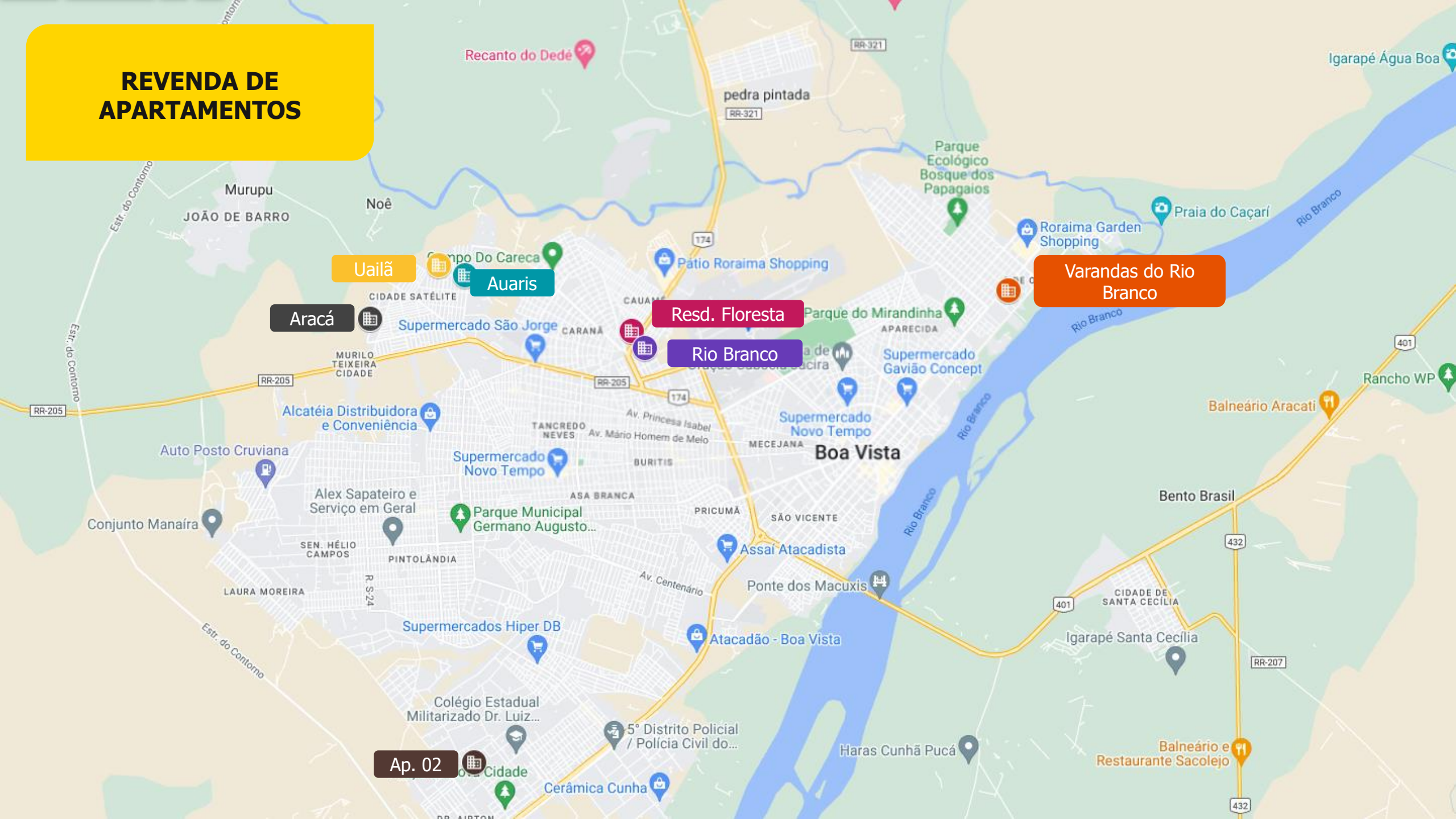
Obs: Considerado apenas unidades acima de R\$ 100.000.

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
MÉDIA	408.000	81	5.062	10

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE APARTAMENTOS



Uaiiã

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
Sub-Total Residenciais	1	3.550.576	28	14	14	R\$ 99	R\$ 50	R\$ 50
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
Total	16	-	5.931	1.054	4.877	R\$ 853	R\$ 147	R\$ 706


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