

MERCADO IMOBILIÁRIO

BOA VISTA/ RR

BRA!N
Inteligência Estratégica

ENTREGAMOS INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA PARA ORGANIZAÇÕES



Já desenvolvemos

+ de 7.500 estudos de mercado
e, anualmente, realizamos



+ de 50 mil entrevistas.

Temos atuação em



+ de 850 cidades de todos os estados
brasileiros.



GRUPO BRAIN



BRA!N
Inteligência Estratégica

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



**GEO
BRAIN**

Uma completa plataforma de georreferenciamento e geomarketing imobiliário.



**Global
Talent**

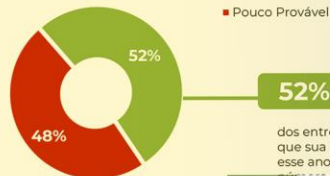
Consultoria em gestão de pessoas e processos especializada no mercado imobiliário e de infraestrutura.

PANORAMA IMOBILIÁRIO NACIONAL

A visão dos empresários para 2023 e as tendências do novo censo para o mercado imobiliário

BRAIN 20 ANOS ADITBrasil

Probabilidade da empresa aumentar os investimentos em 2023



52%

dos entrevistados dizem que é **muito provável** que sua empresa aumente os investimentos esse ano. Por mais que represente a maioria, o número é bem equilibrado.

Expectativa de rentabilidade para os próximos anos



83%

dos entrevistados esperam manter ou aumentar o lucro de suas empresas nos próximos anos.

Expectativa em relação à taxa SELIC



94%

87%

A taxa de juros Selic seja inferior a 13,75%

7%

A taxa de juros Selic permaneça em 13,75%

6%

a Taxa de Juros Selic seja superior a 13,75%

dos entrevistados relatam que uma taxa Selic inferior a 13,75% é melhor para a sua empresa.

*13,75% era o valor da taxa de juros Selic na data de realização dessa pesquisa

CENSO 2022: IMPACTOS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

BRAIN 20 ANOS

ADITBrasil



Escaneie o QR Code e tenha acesso ao e-book com as tendências e os impactos do novo censo do mercado imobiliário.



COMO ESTÁ A INTENÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS?

3º trimestre | 2023

METODOLOGIA



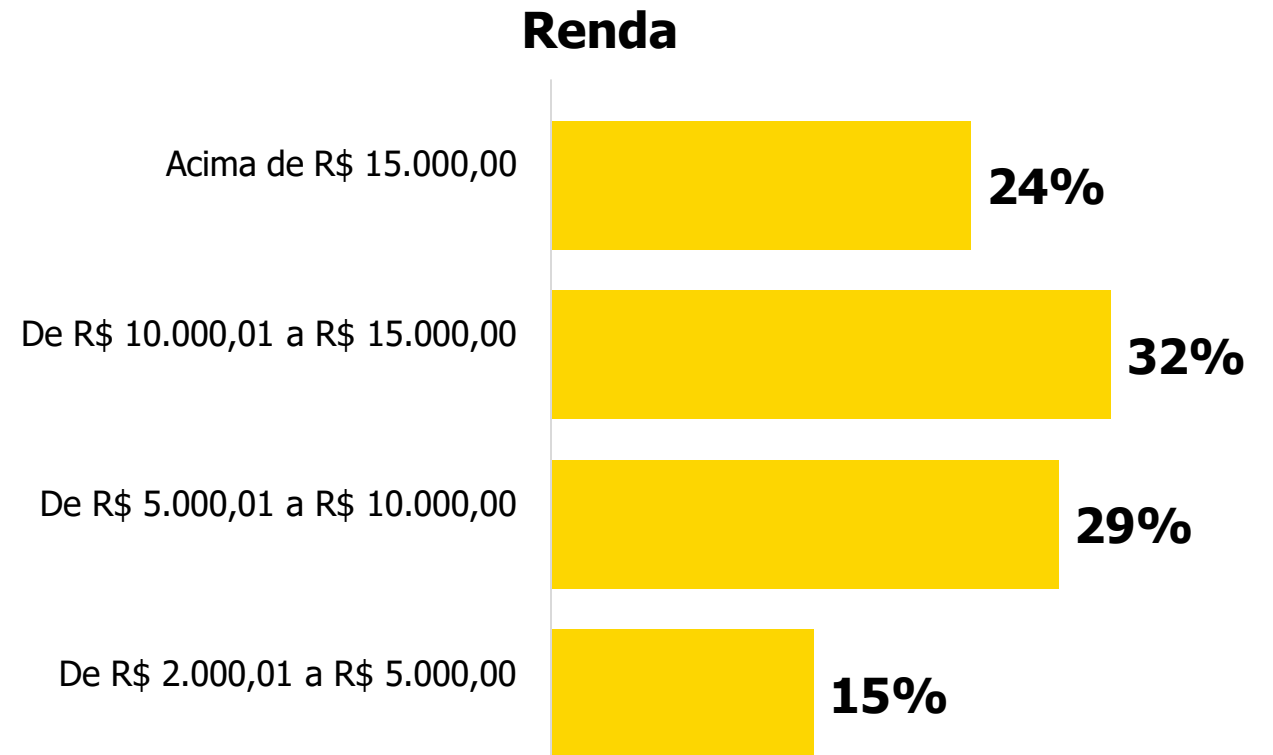
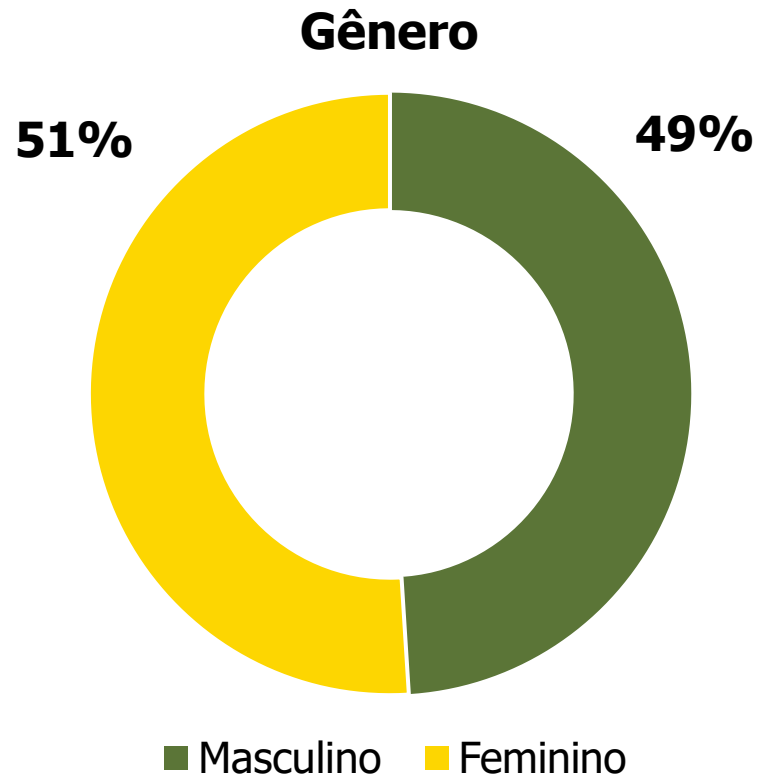
- ✓ 3.243 entrevistas
- ✓ Faixa etária: entre 21 e 75 anos
- ✓ Renda: acima de R\$ 2.000
- ✓ Amostragem realizada de maneira proporcional às regiões do Brasil com seleção aleatória de participantes
- ✓ Data de realização: Agosto/2023

PERFIL DOS ENTREVISTADOS

BRA!N
Inteligência Estratégica



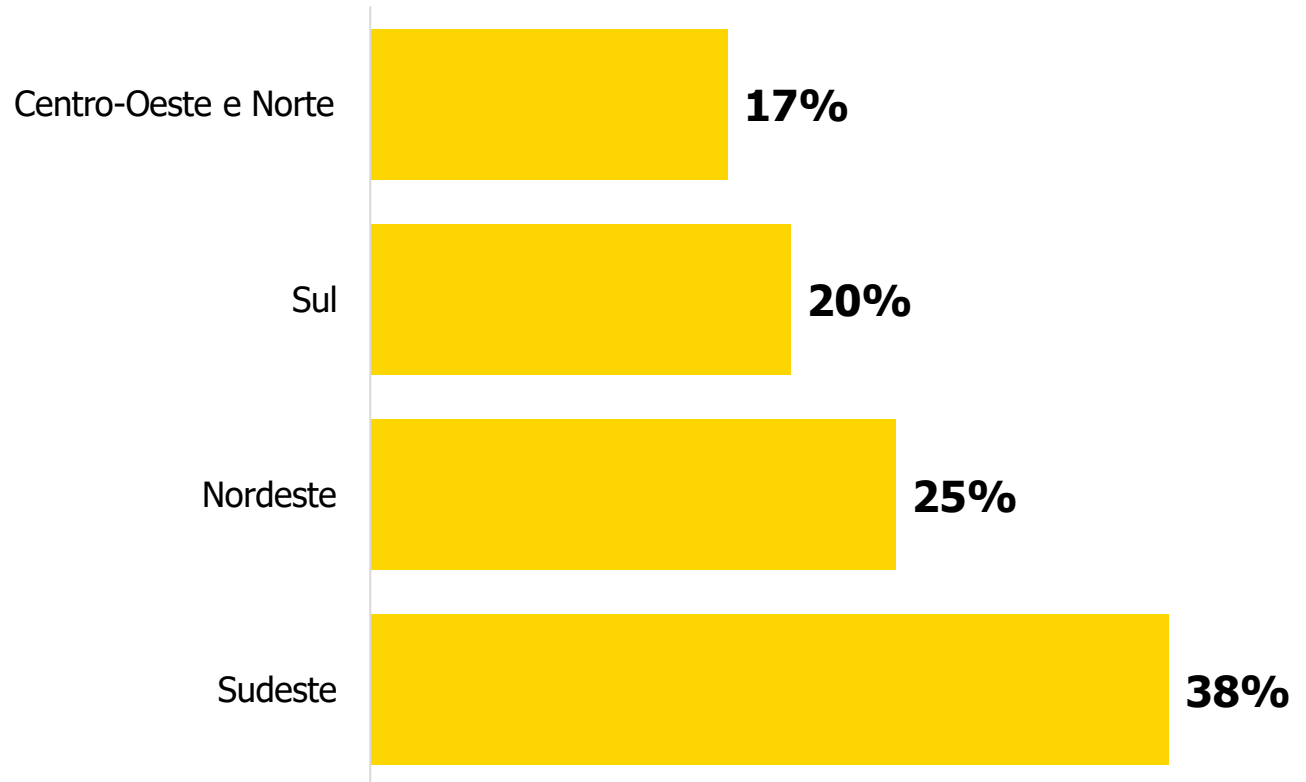
ENTREVISTADOS



REPRESENTATIVIDADE REGIONAL



Região das Coletas



INTENÇÃO DE COMPRA

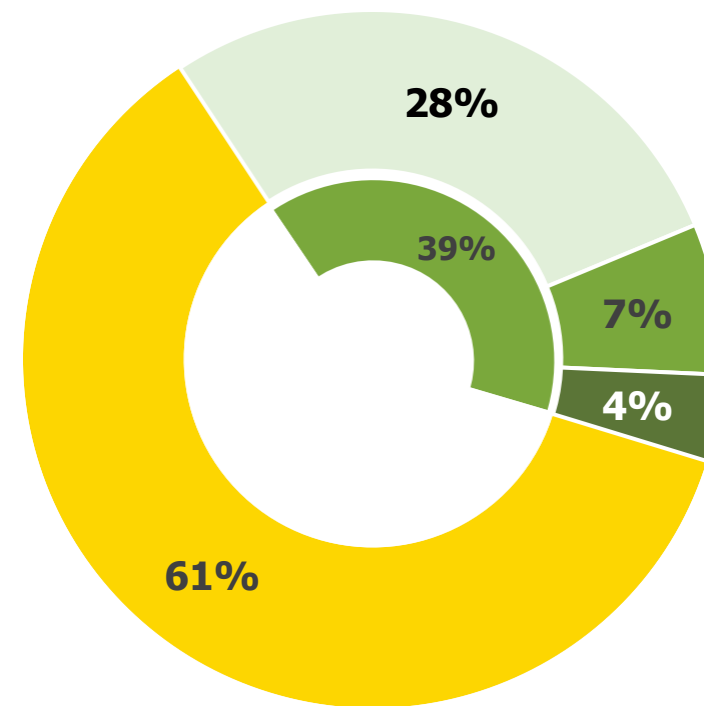
BRA!N
Inteligência Estratégica



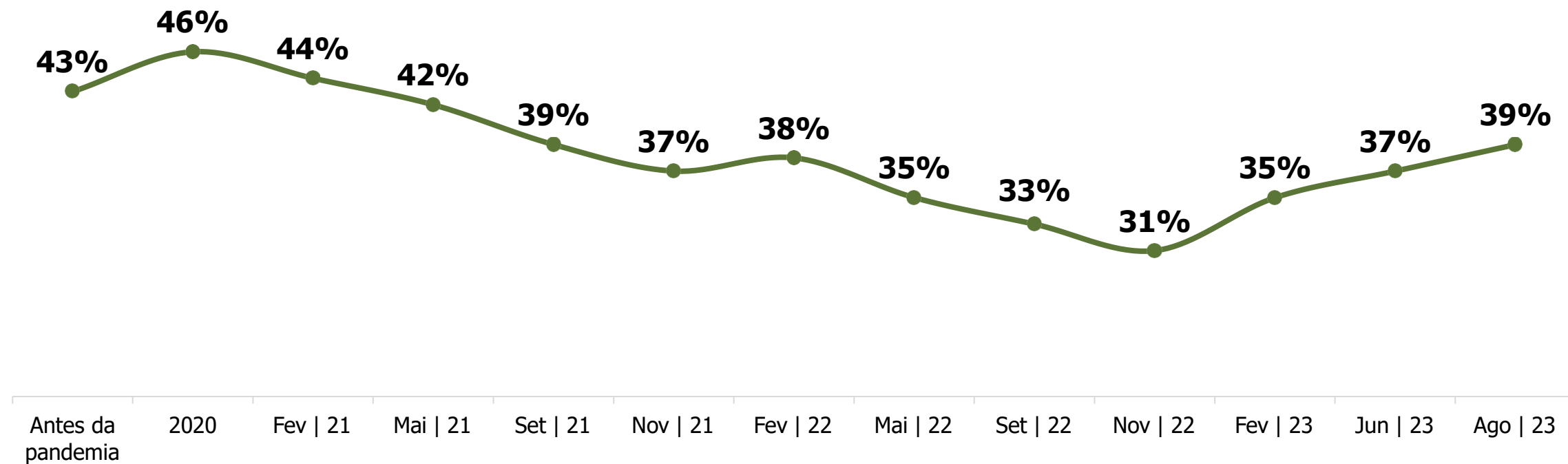
INTENÇÃO DE COMPRA

Intenção de compra nos próximos 24 meses no Brasil: 39%

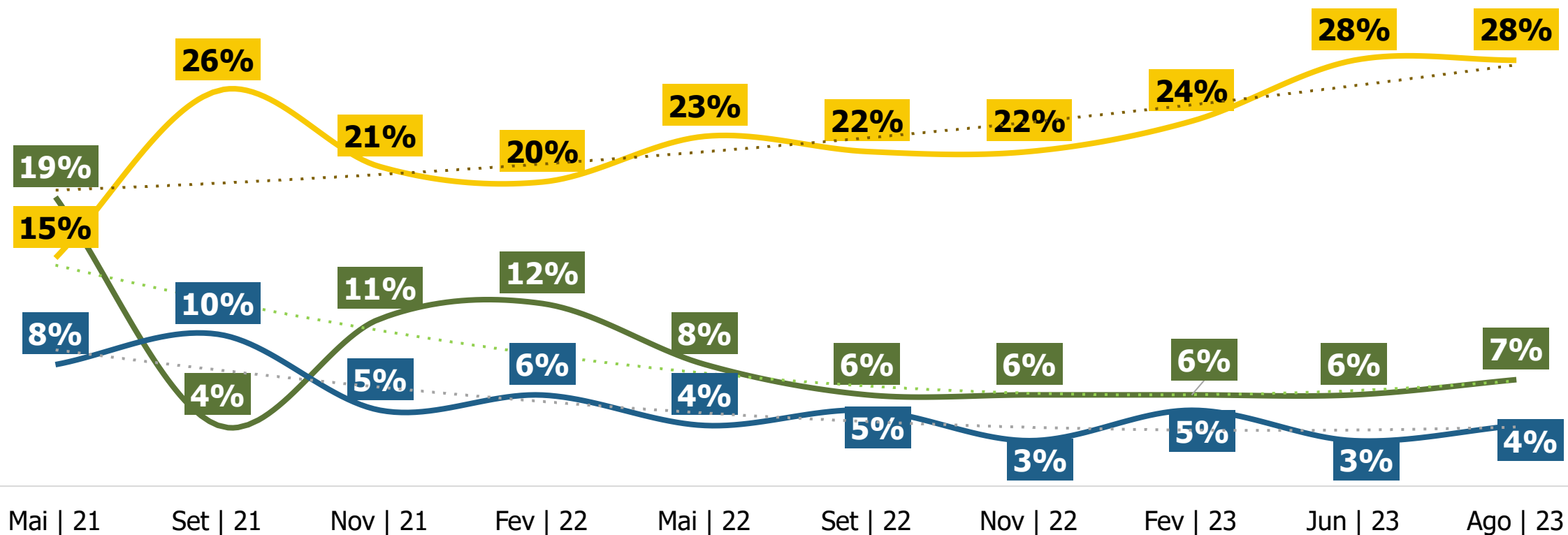
- Não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis



INTENÇÃO DE COMPRA



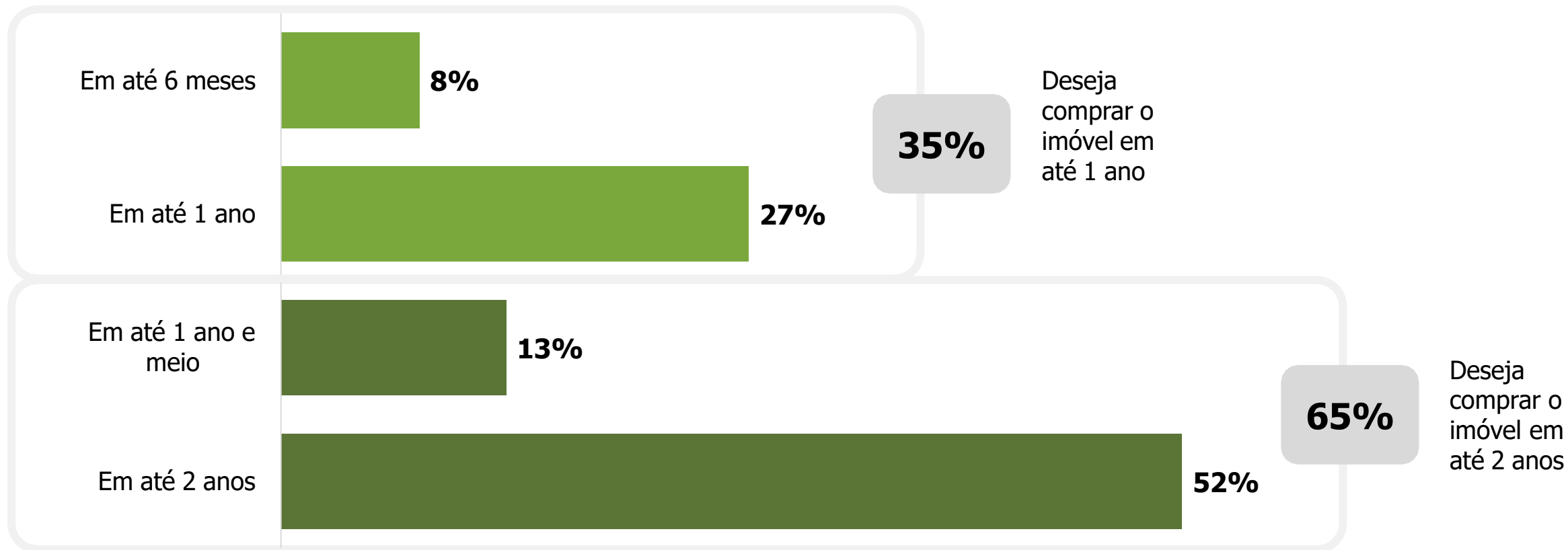
INTENÇÃO DE COMPRA



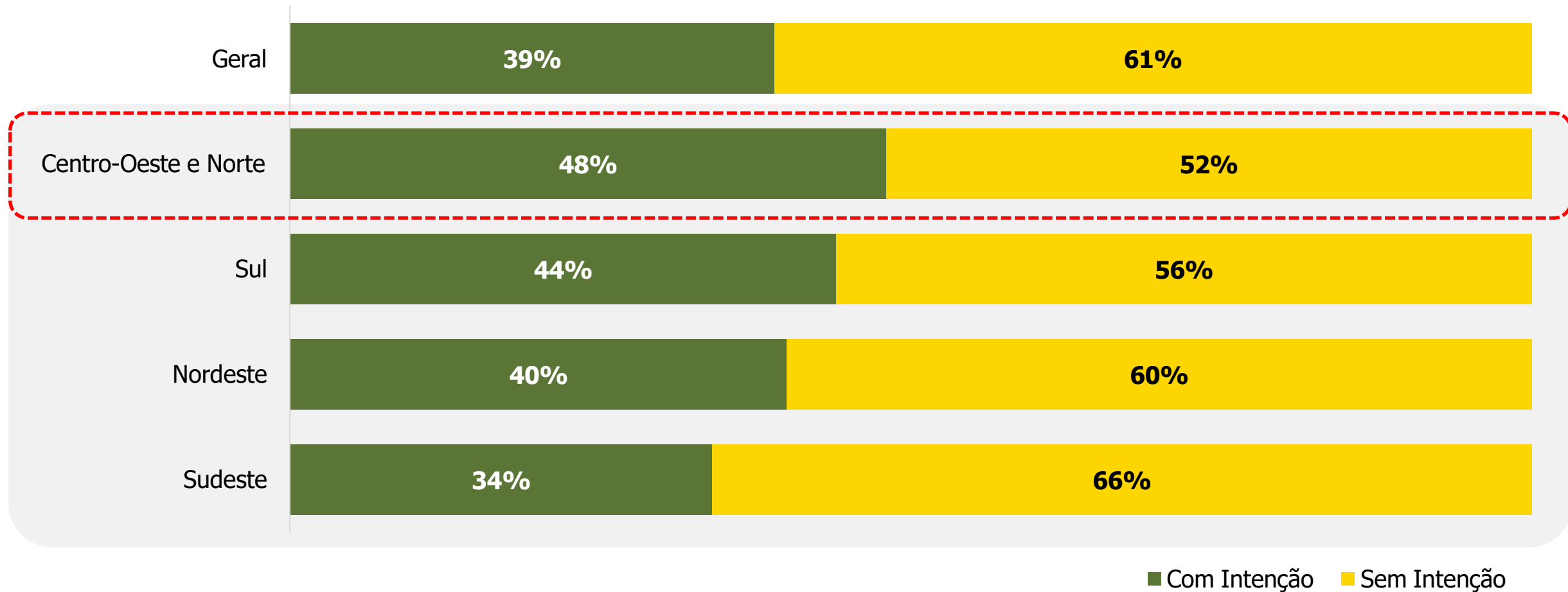
— Possui intenção, mas não iniciou a busca — Possui intenção, e já busca online — Possui intenção, e já visita imóveis

TEMPO PARA INTENÇÃO DE COMPRA

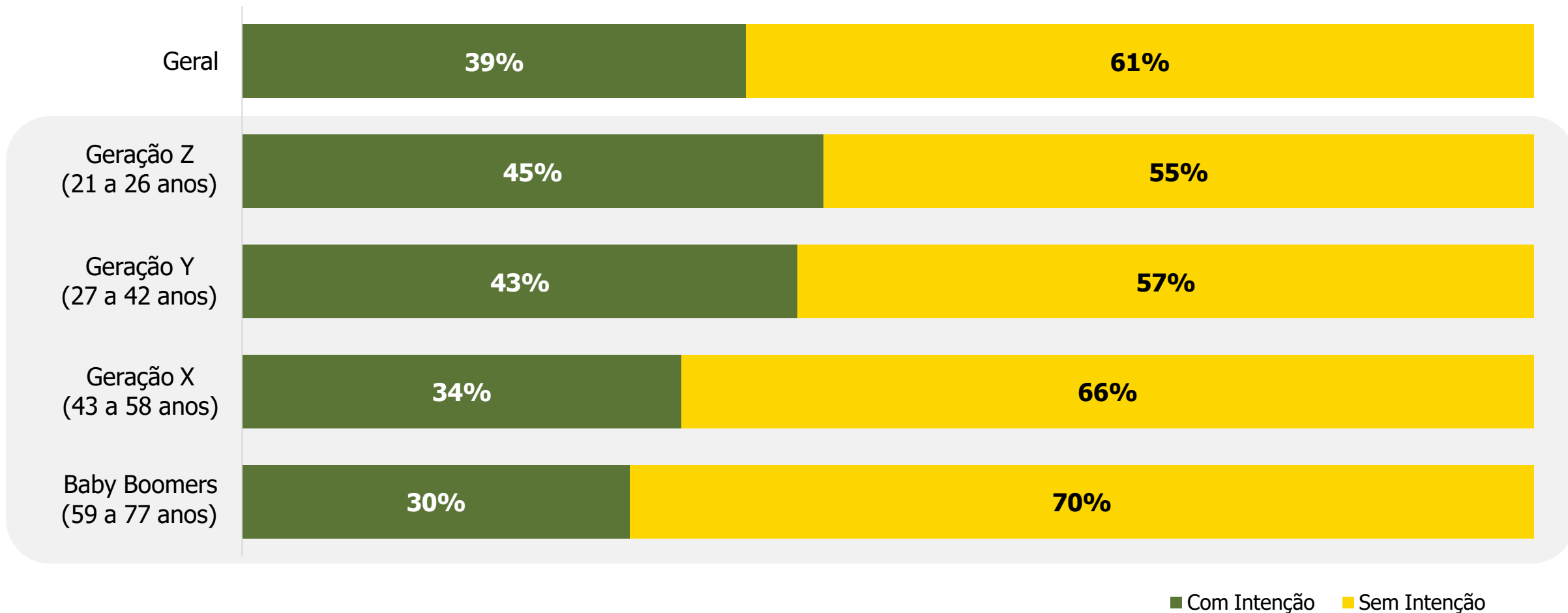
*distribuição do tempo de intenção de compra entre aqueles **com intenção**



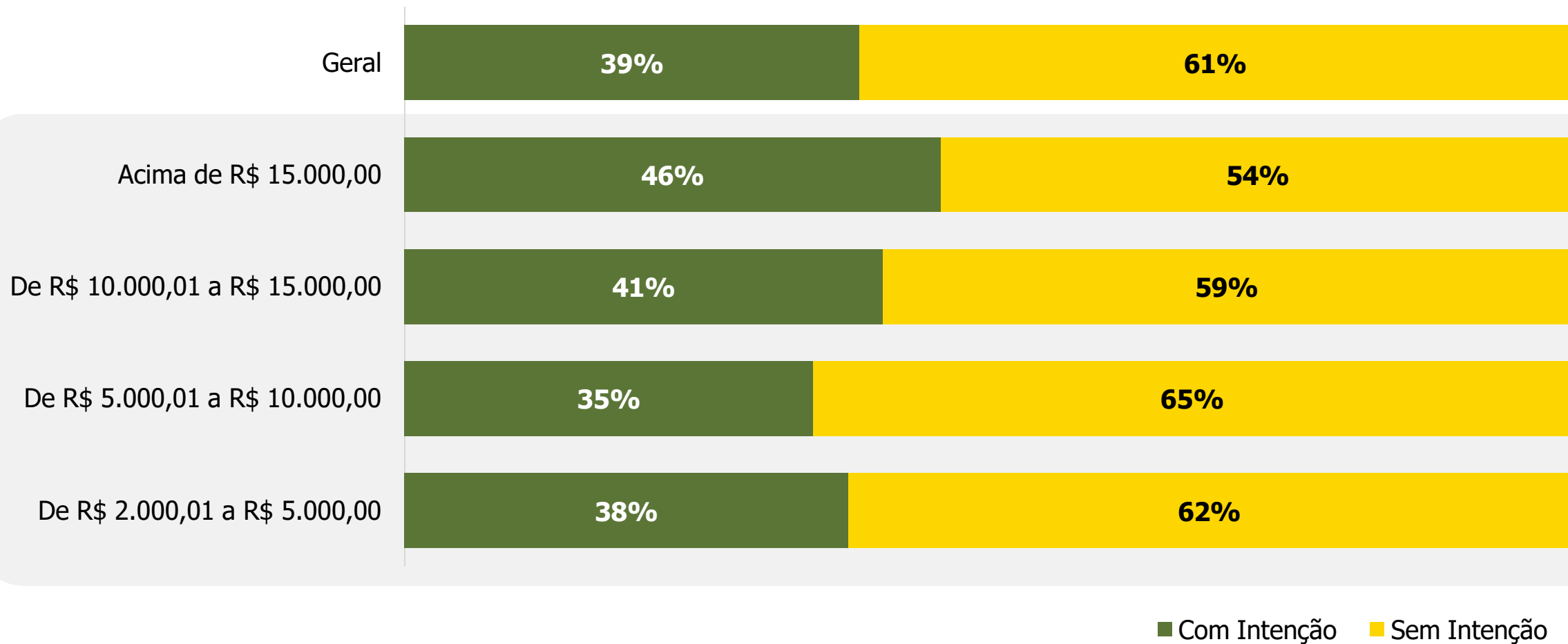
INTENÇÃO DE COMPRA POR REGIÃO



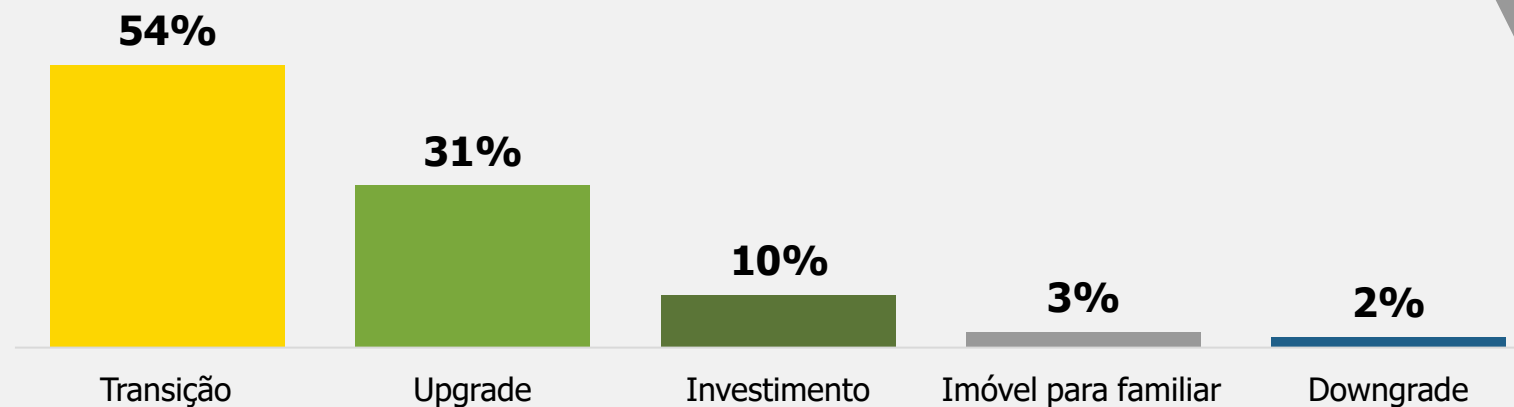
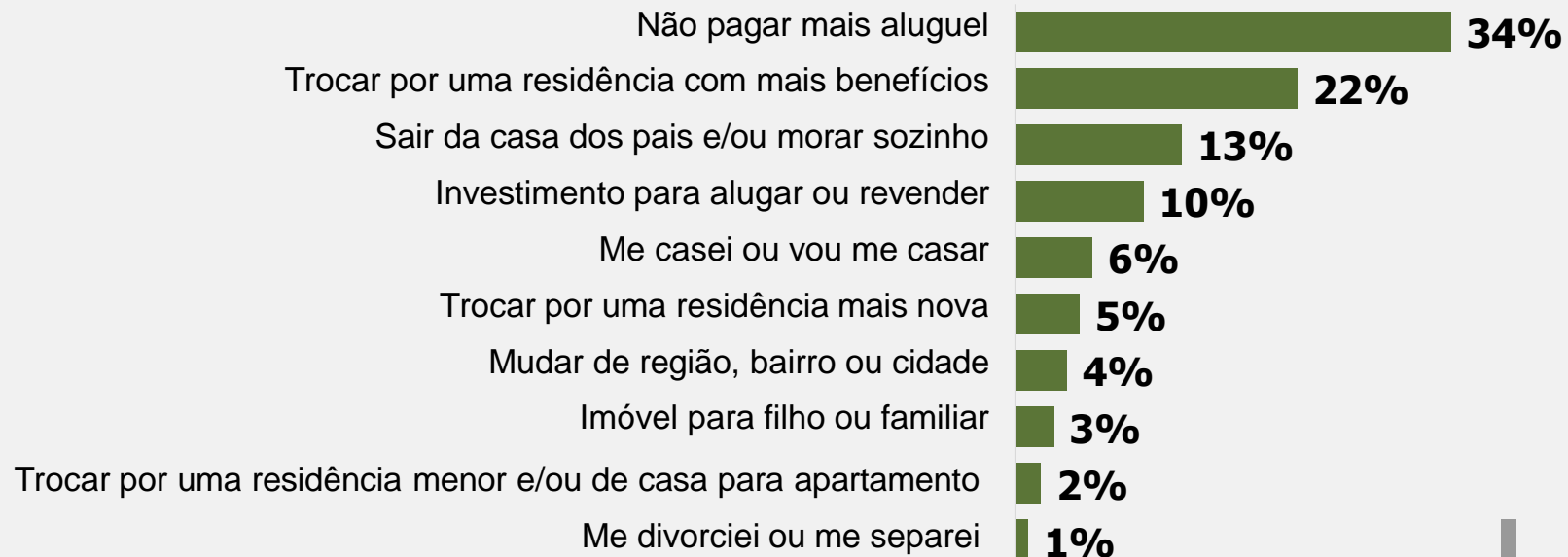
INTENÇÃO DE COMPRA POR GERAÇÃO



INTENÇÃO DE COMPRA POR RENDA



MOTIVO DA COMPRA

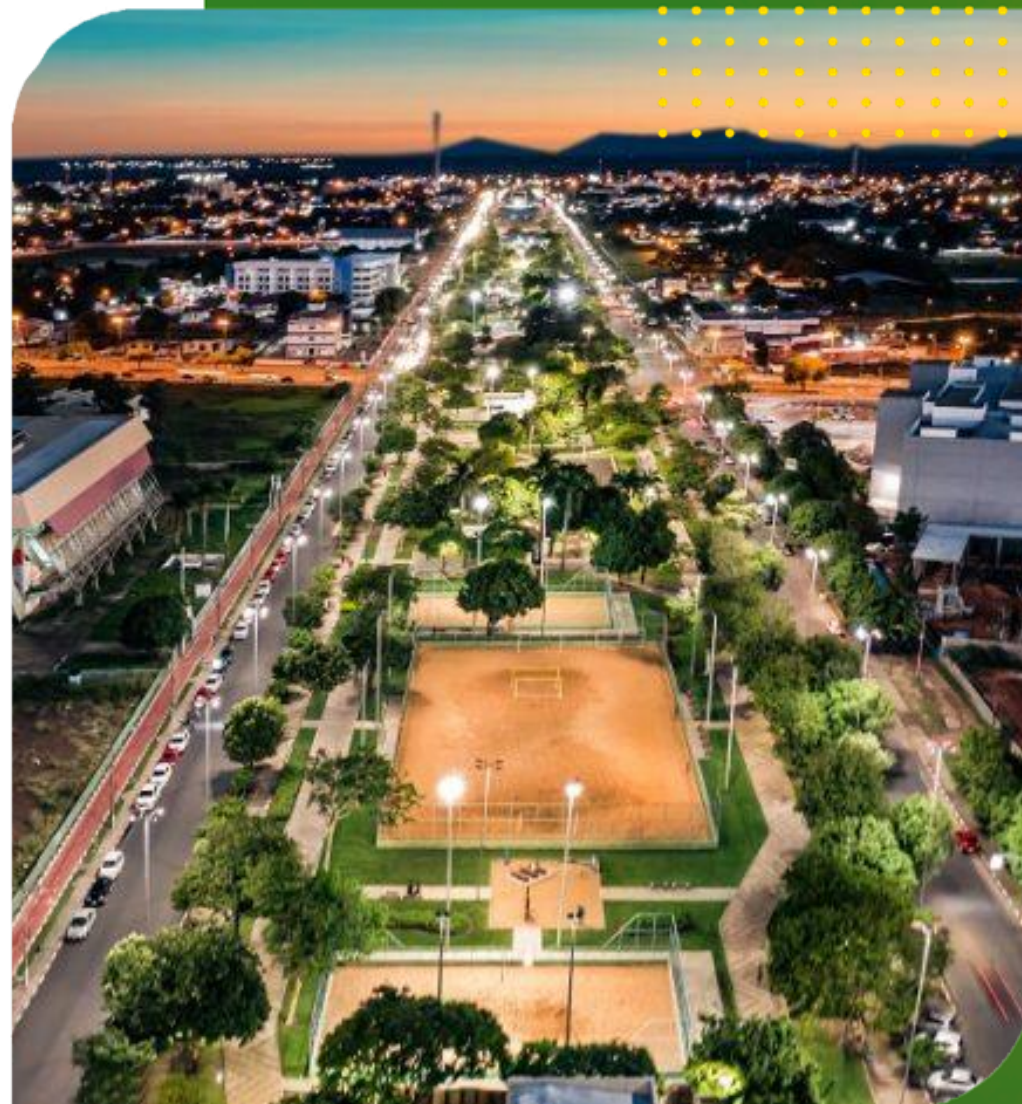




MERCADO IMOBILIÁRIO

BOA VISTA/ RR

3º TRIMESTRE 2023



Sumário



1. Sociodemografia
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

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



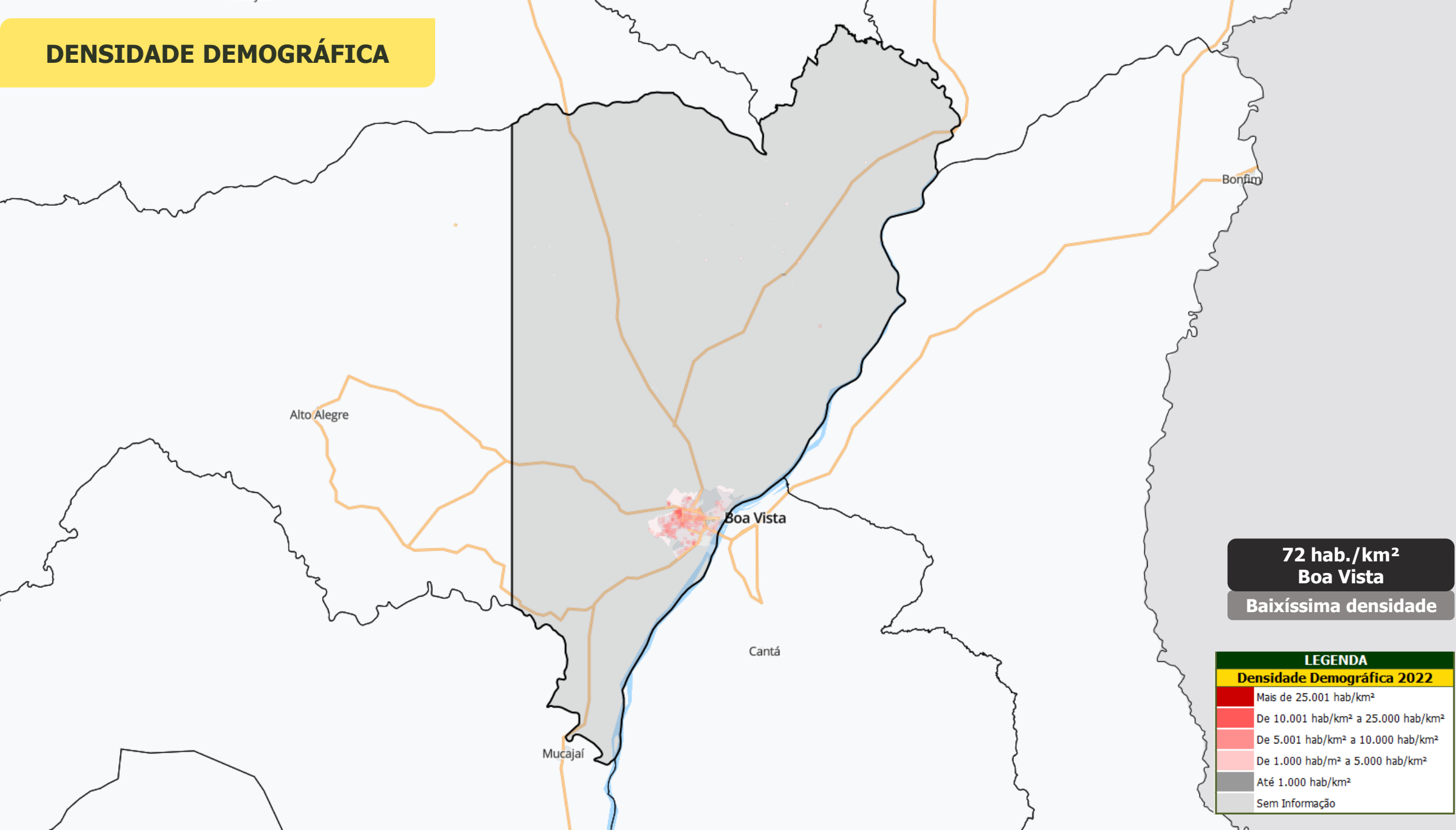
POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA

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%

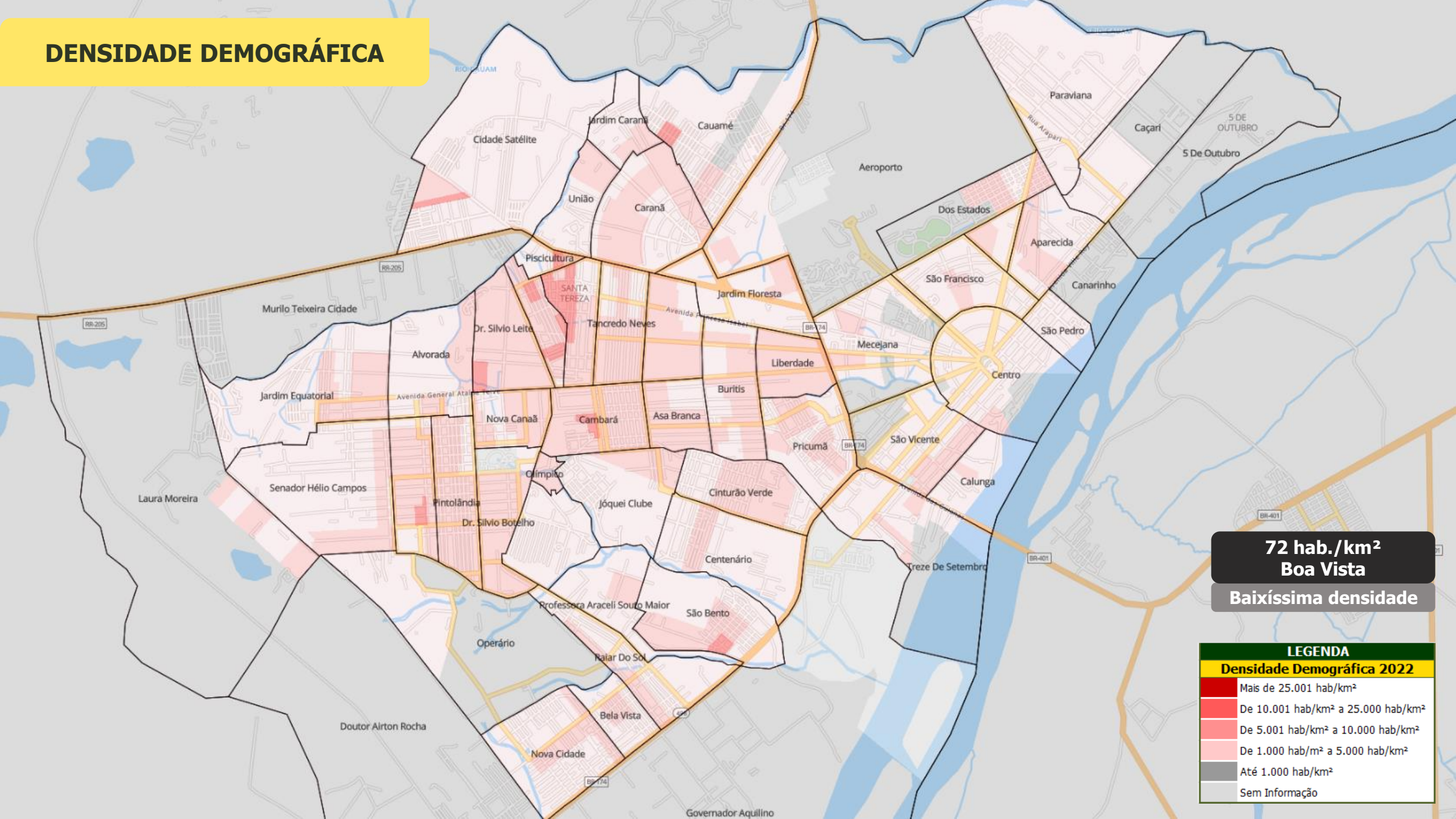
FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

- 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



DENSIDADE DEMOGRÁFICA



72 hab./km²
Boa Vista

Baixíssima densidade

LEGENDA

Densidade Demográfica 2022

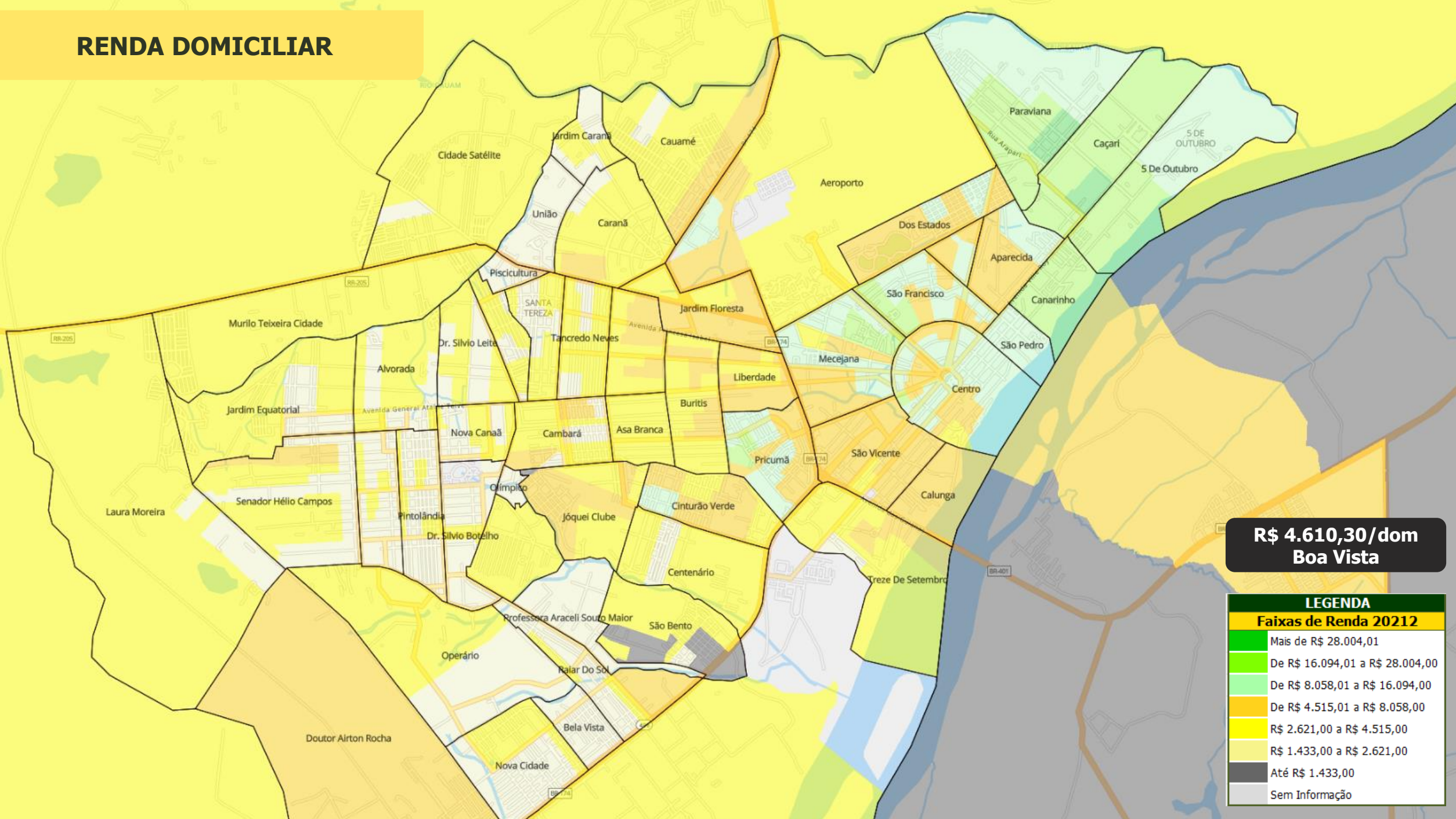
- Mais de 25.001 hab./km²
- De 10.001 hab./km² a 25.000 hab./km²
- De 5.001 hab./km² a 10.000 hab./km²
- De 1.000 hab./m² a 5.000 hab./km²
- Até 1.000 hab./km²
- Sem Informação

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

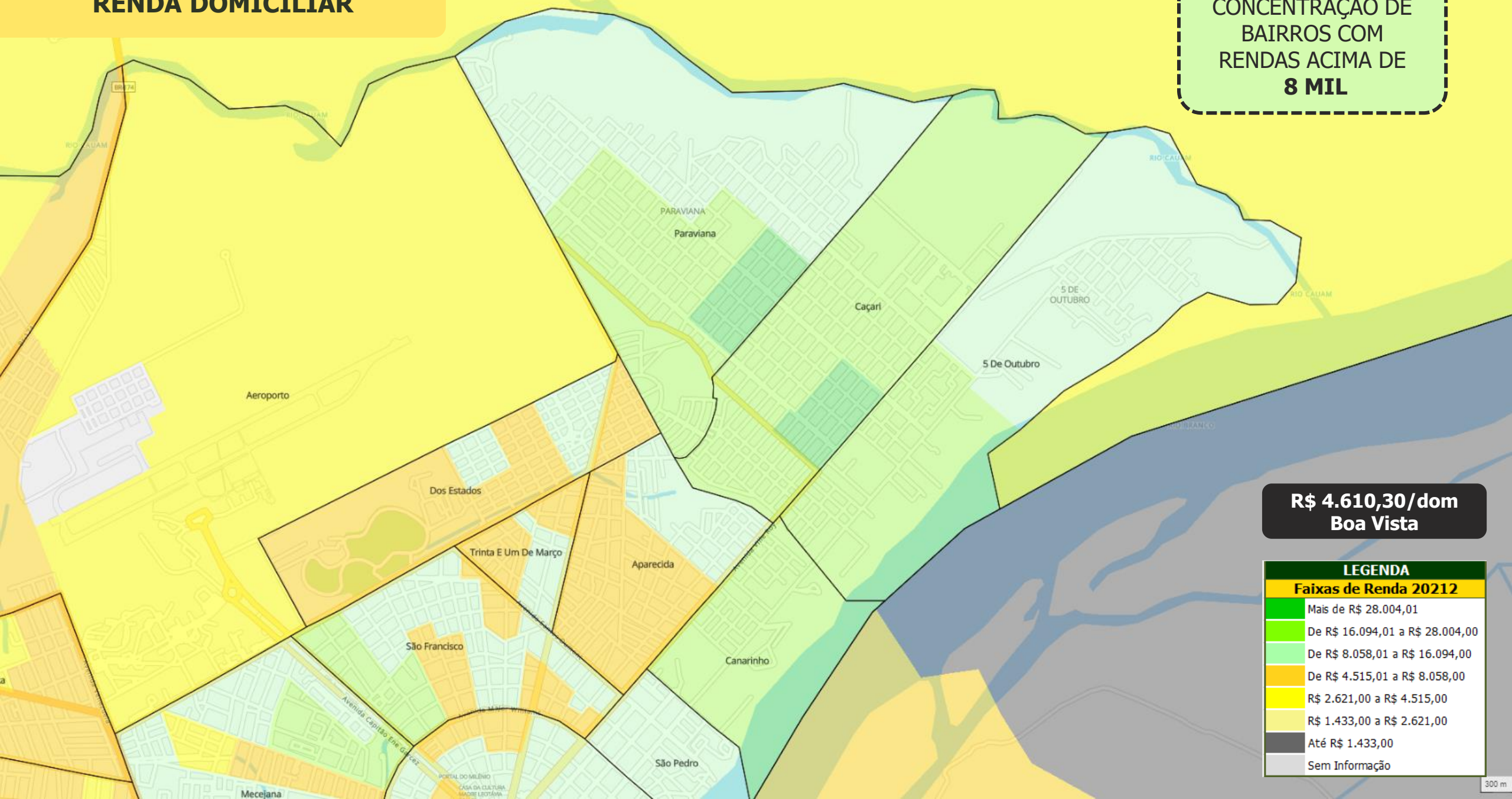


**R\$ 4.610,30/dom
Boa Vista**

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

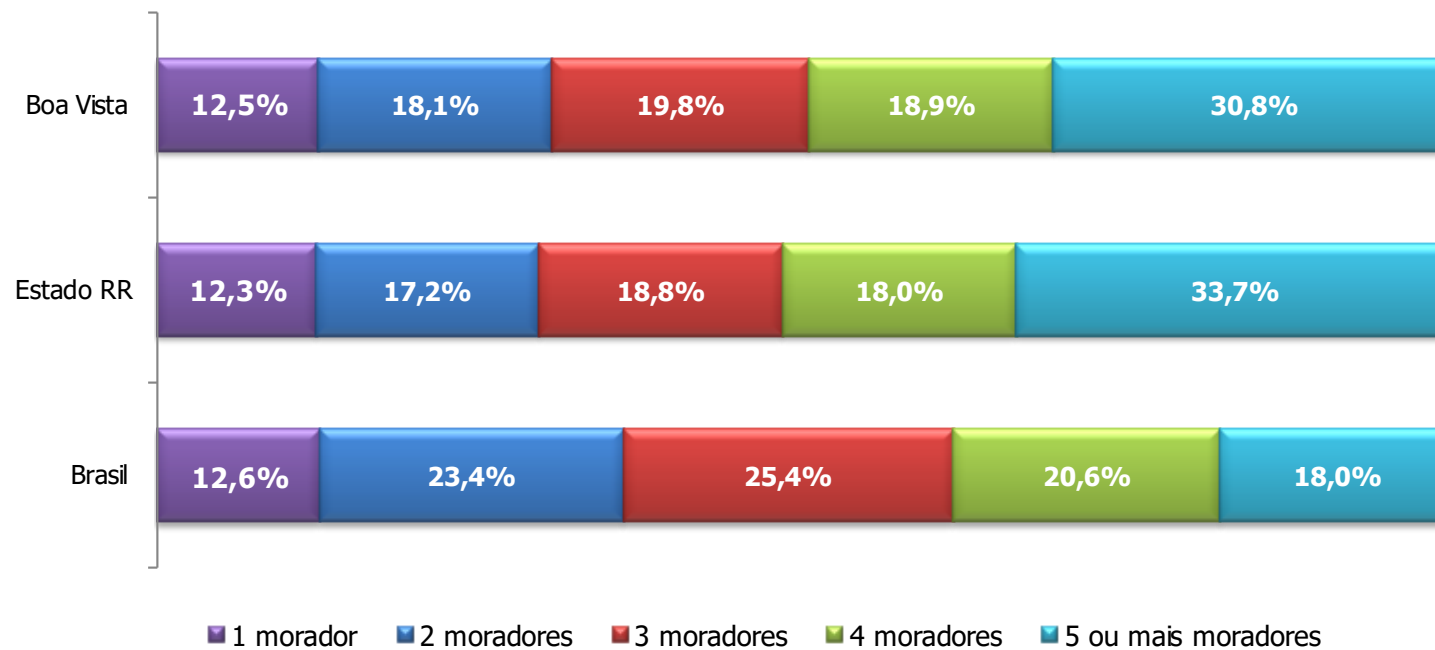
DOMICÍLIOS POR NÚMERO DE MORADORES

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 NÚMERO DE MORADORES



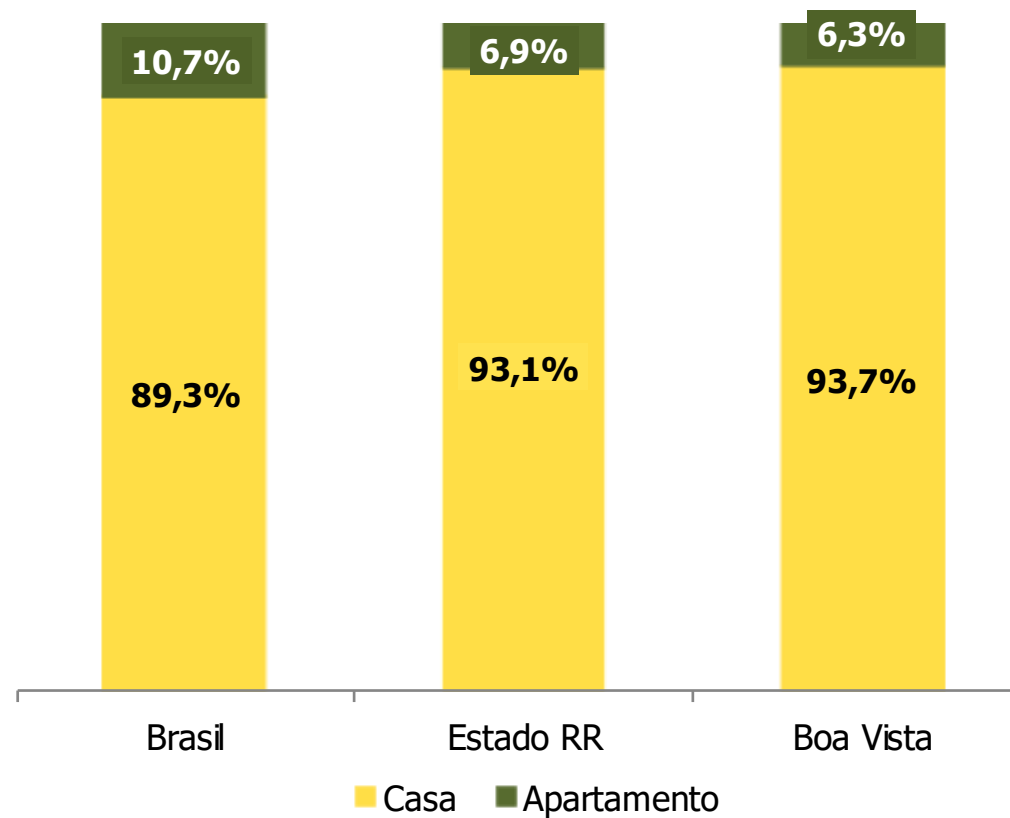
DOMICÍLIOS POR TIPO

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%

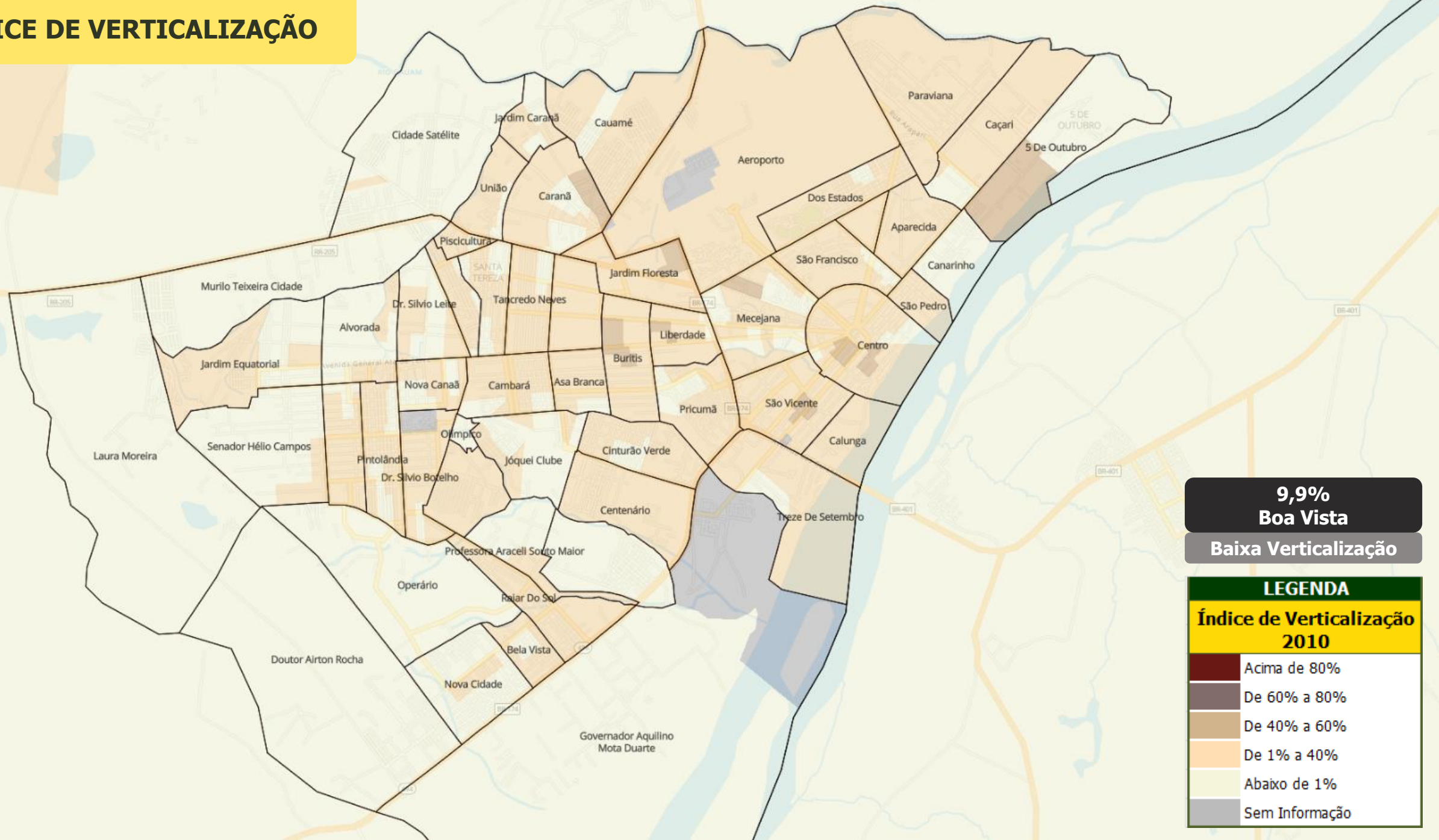
FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

DOMICÍLIOS POR TIPO



ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO



9,9%
Boa Vista

Baixa Verticalização

LEGENDA

Índice de Verticalização 2010

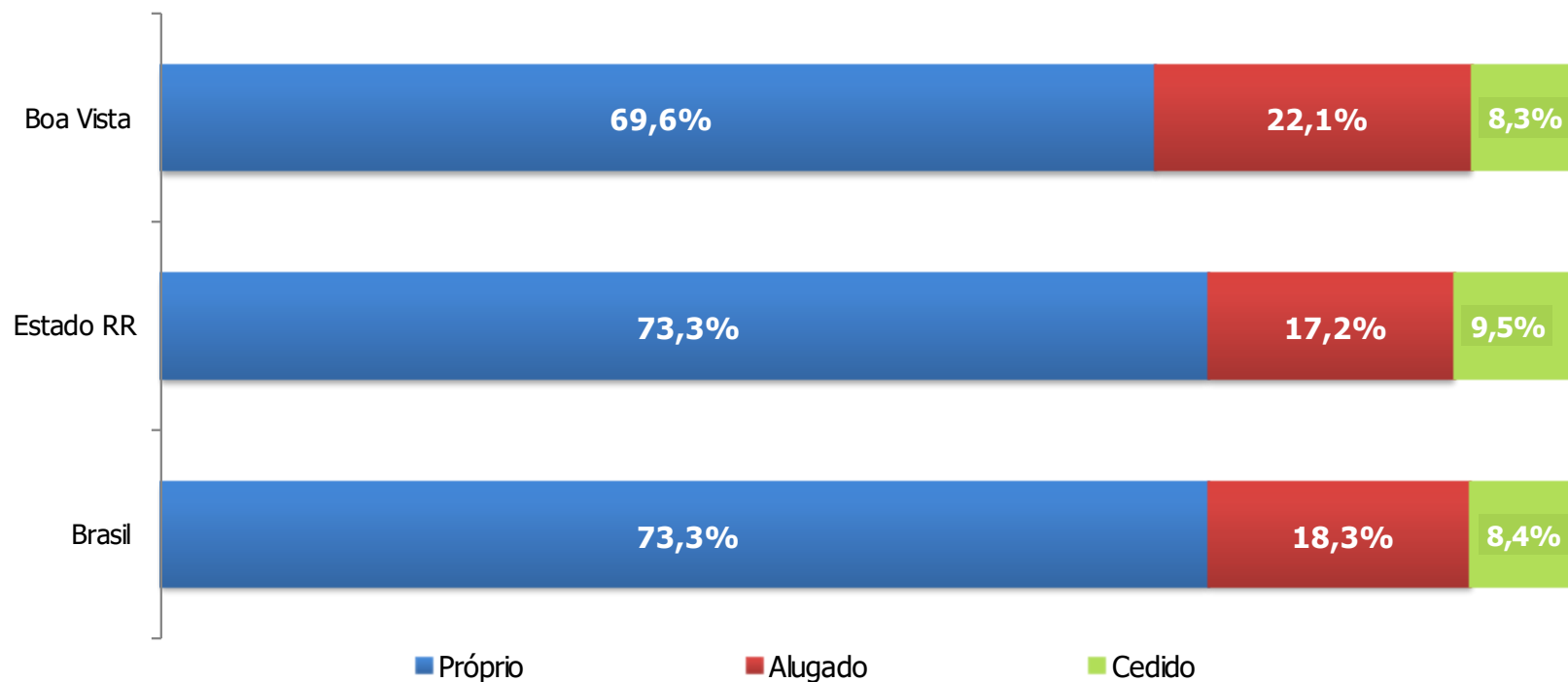
- Acima de 80%
- De 60% a 80%
- De 40% a 60%
- De 1% a 40%
- Abaixo de 1%
- Sem Informação

DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

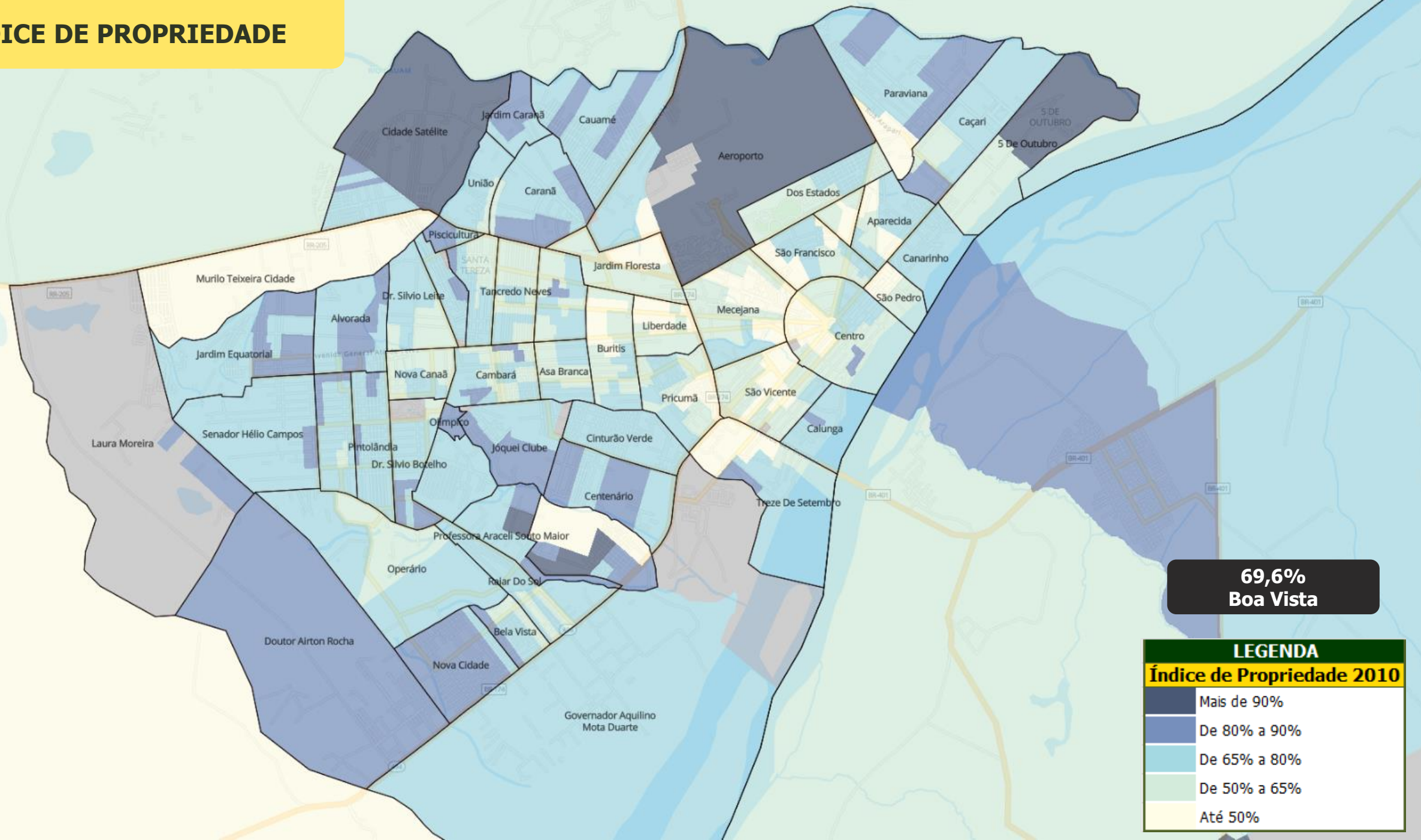
CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	53.092.202	73,3%	130.036	73,3%	82.797	69,6%
Alugado	13.274.452	18,3%	30.436	17,2%	26.334	22,1%
Cedido	6.080.091	8,4%	16.865	9,5%	9.880	8,3%
Total	72.446.745	100%	177.337	100%	119.011	100%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO



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%

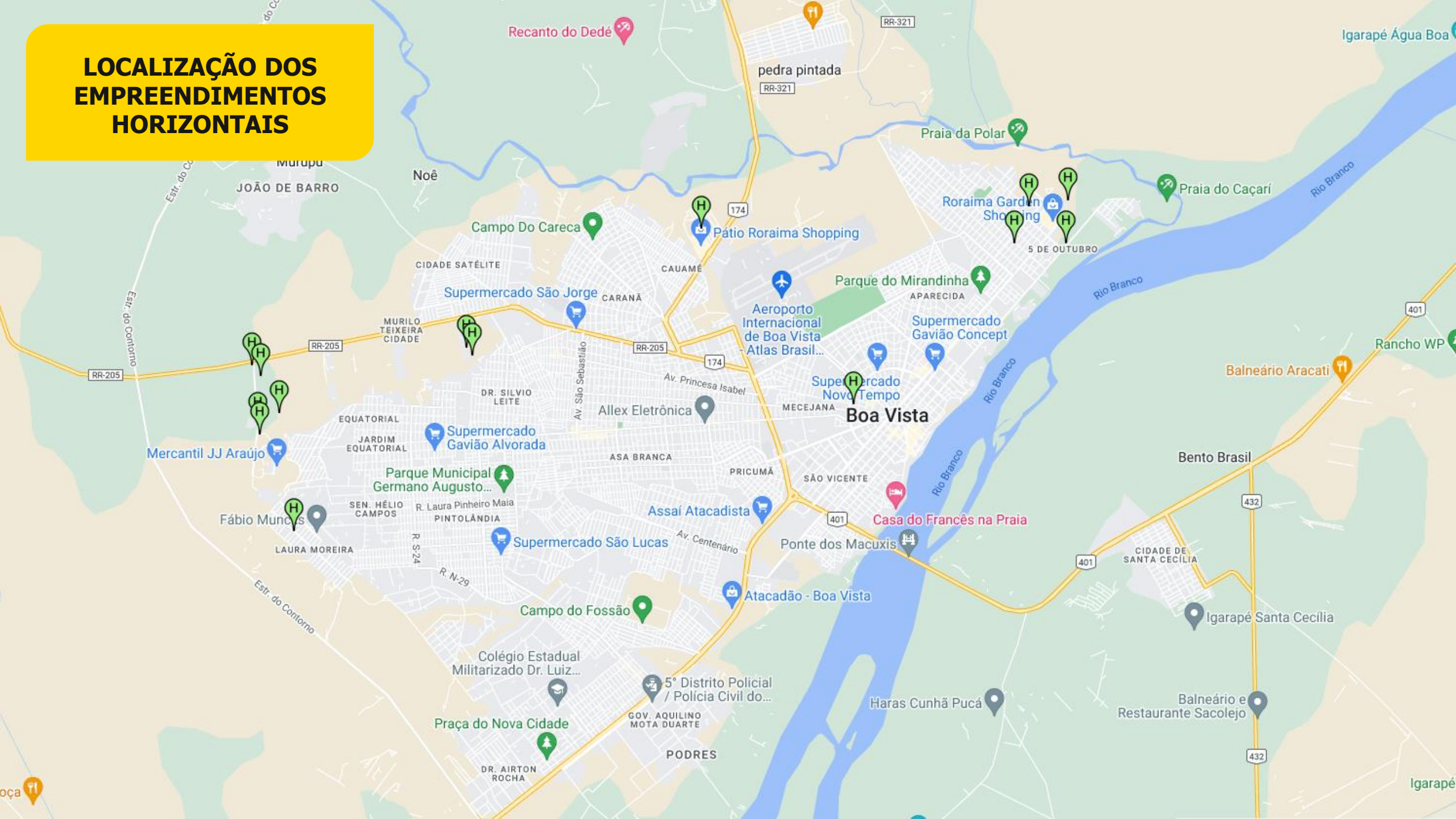
MAPAS EMPREENHIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA



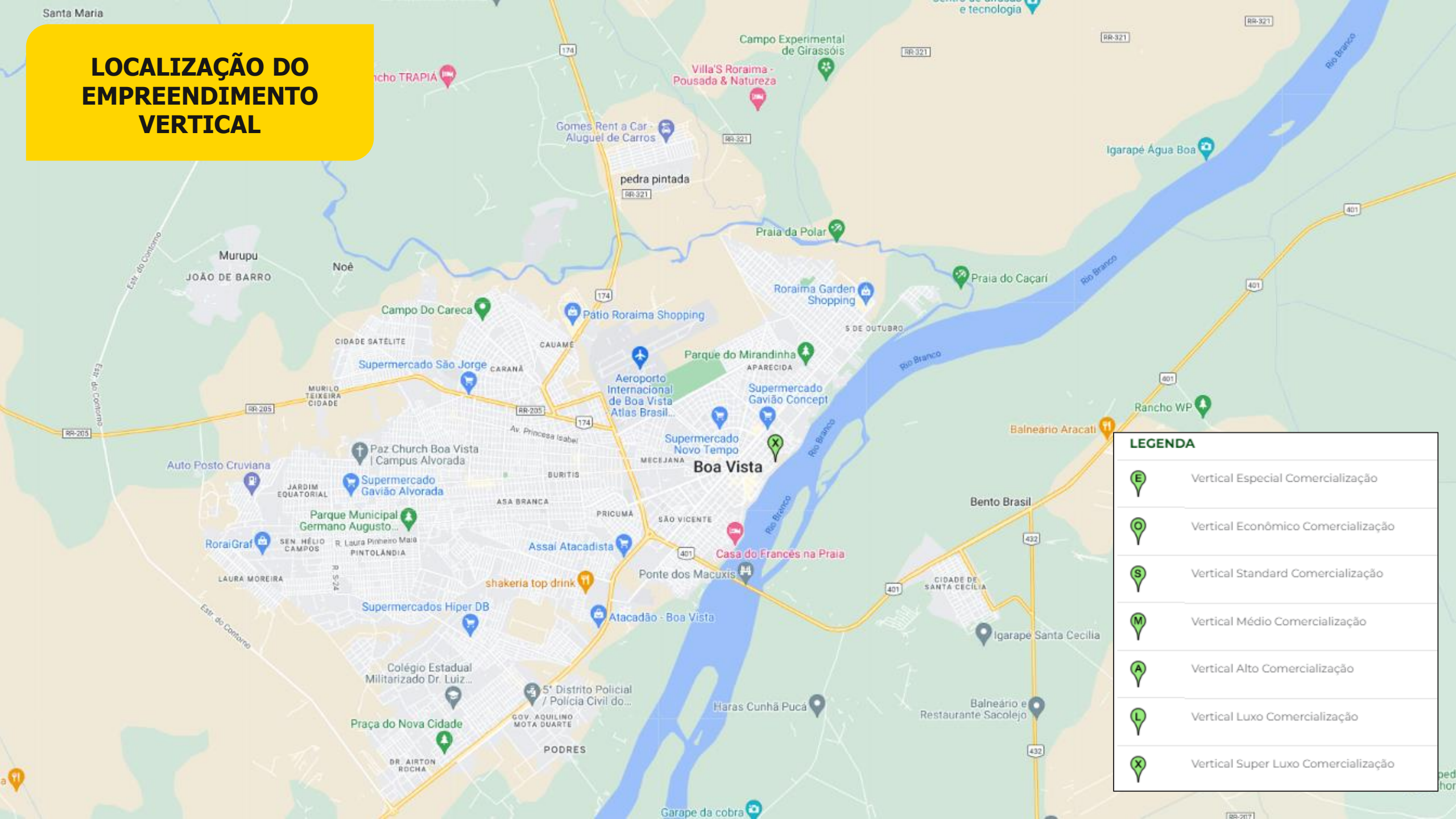
BRA!N










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

	Tipo do Imóvel	3T 2021	3T 2022	3T 2023
EMPREENDIMENTOS	Residencial Vertical	0	0	0
	Residencial Horizontal	0	1	1
	Total Mercado	0	1	1
UNIDADES	Residencial Vertical	0	0	0
	Residencial Horizontal	0	4	187
	Total Mercado	0	4	187
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0	0	0
	Residencial Horizontal	0	2,0	85,5
	Total Mercado	0,0	2,0	85,5

DADOS DE LANÇAMENTOS 9 MESES (JANEIRO A SETEMBRO)

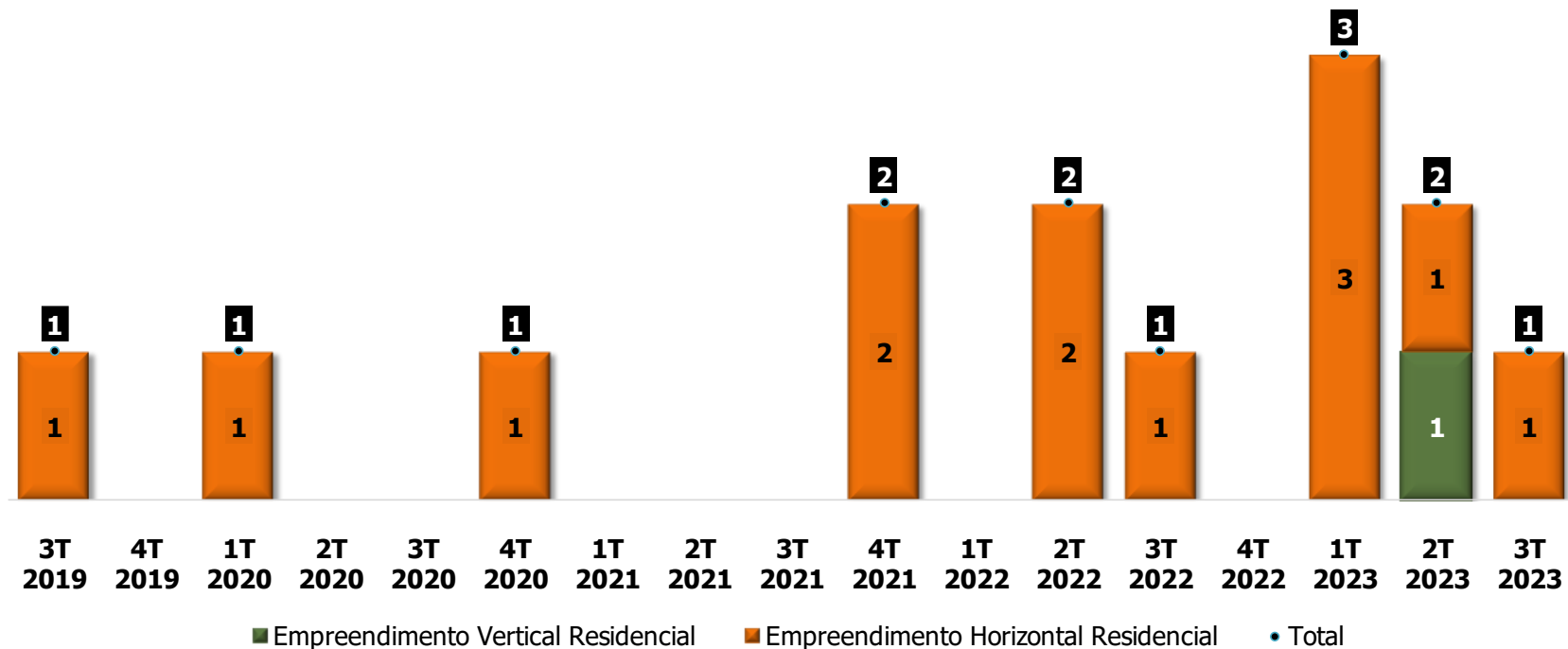
	Tipo do Imóvel	9M 21	9M 22	9M 23
EMPREENDIMENTOS	Residencial Vertical	0	0	1
	Residencial Horizontal	0	3	5
	Total Mercado	0	3	6
UNIDADES	Residencial Vertical	0	0	28
	Residencial Horizontal	0	1.067	1.524
	Total Mercado	0	1.067	1.552
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0	0	99,4
	Residencial Horizontal	0	101,7	208,5
	Total Mercado	0,0	101,7	307,9

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

3T 2022: 1 empreendimento

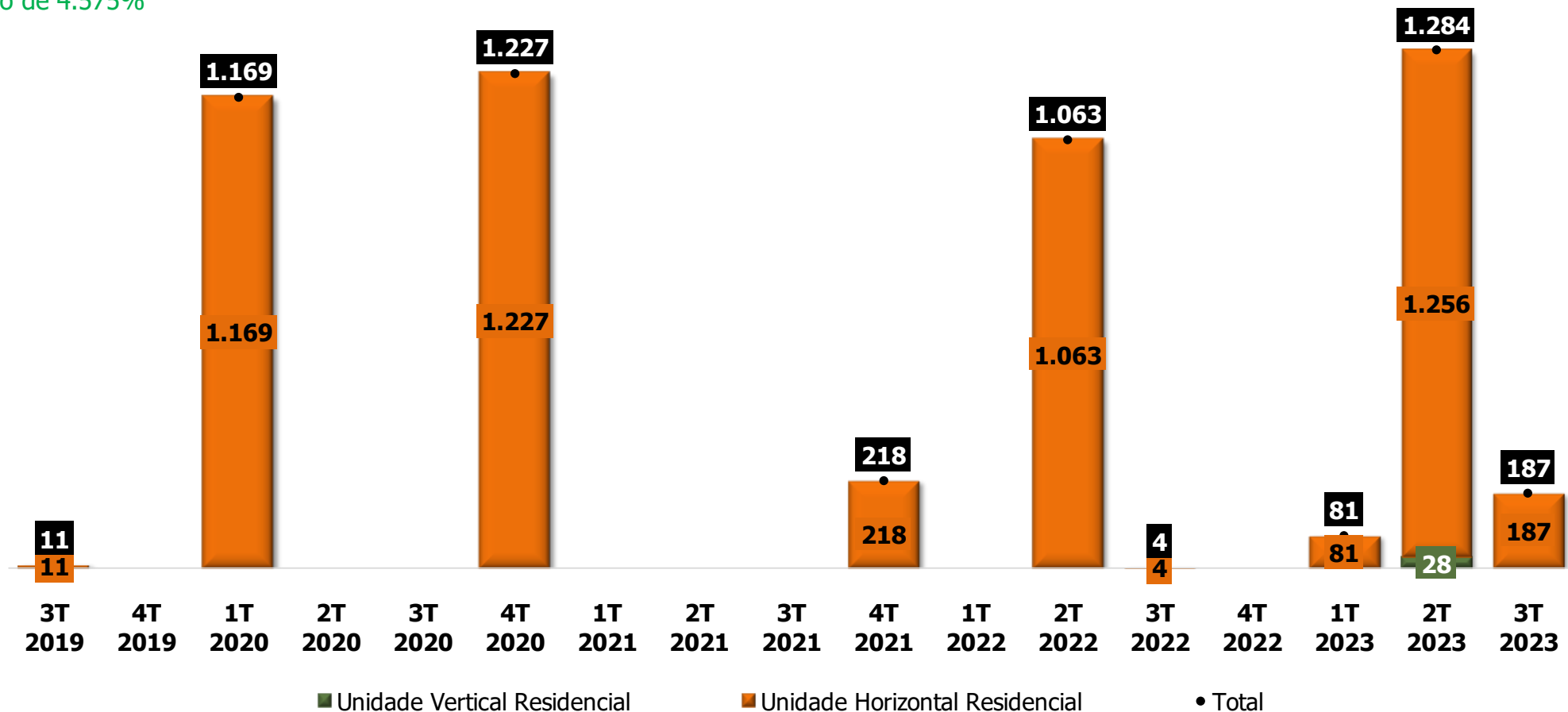
3T 2023: 1 empreendimento

✓ Manteve



UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE

3T 2022: 4 unidades
 3T 2023: 187 unidades
 ✓ Aumento de 4.575%

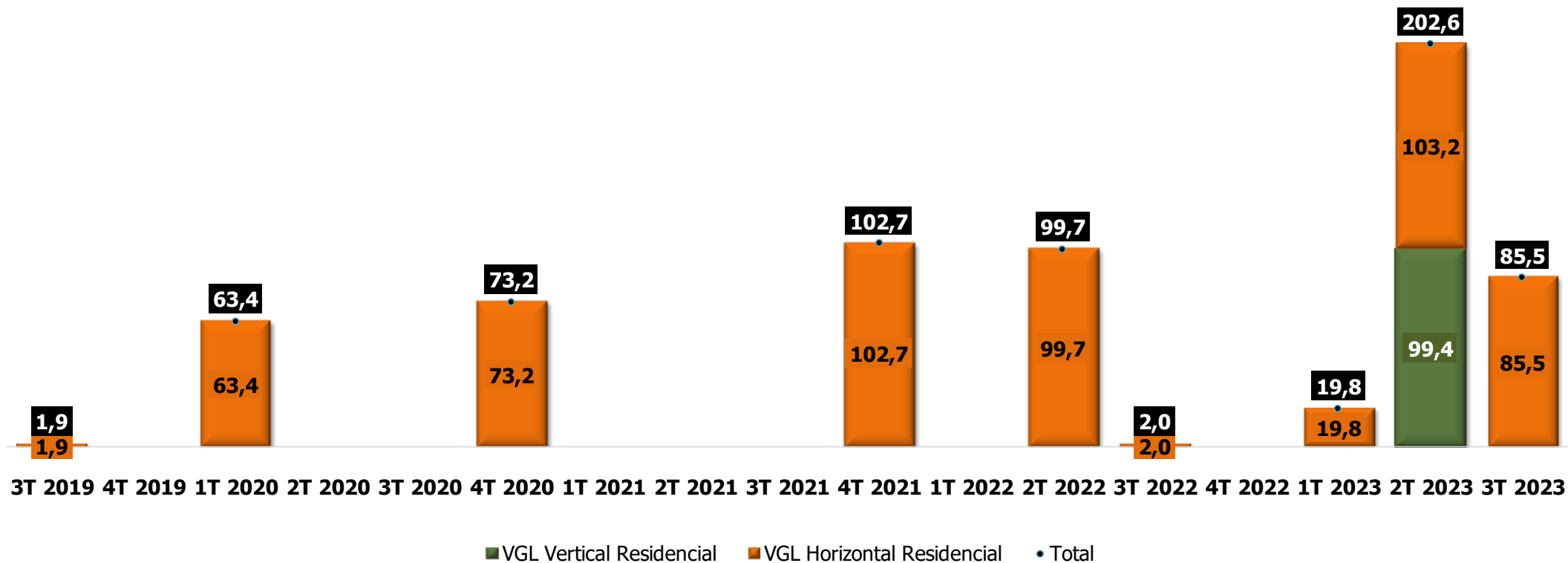


VGL (milhões) POR TRIMESTRE

3T 2022: R\$ 2 milhões

3T 2023: R\$ 85,5 milhões

✓ Aumento



VENDAS POR TRIMESTRE



BRA!N



NOTA EXPLICATIVA

O MUNICÍPIO DE BOA VISTA PASSOU A SER
MONITORADO A PARTIR DE 09/22 (3T22).

DADOS DE VENDAS POR TRIMESTRE

	Tipo do Imóvel	2T 2023	3T 2023
UNDADES	Residencial Vertical	3	1
	Residencial Horizontal	313	347
	Total Mercado	316	348
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	10,6	3,5
	Residencial Horizontal	30,4	81,9
	Total Mercado	41,0	85,4

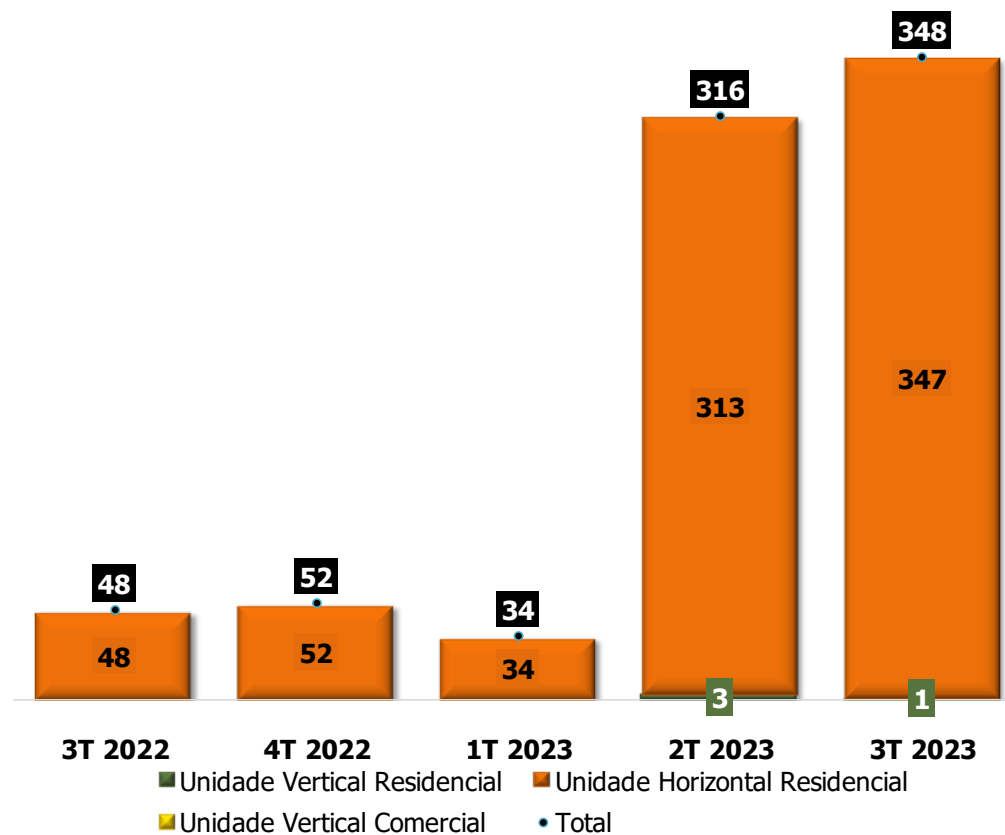
	Tipo do Imóvel	3T 2022	3T 2023
UNDADES	Residencial Vertical	0	1
	Residencial Horizontal	48	347
	Total Mercado	48	348
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0,0	3,5
	Residencial Horizontal	18,3	81,9
	Total Mercado	18,3	85,4

UNIDADES VENDIDAS

2T 2023: 316 unidades

3T 2023: 348 unidades

✓ Aumento de 10%

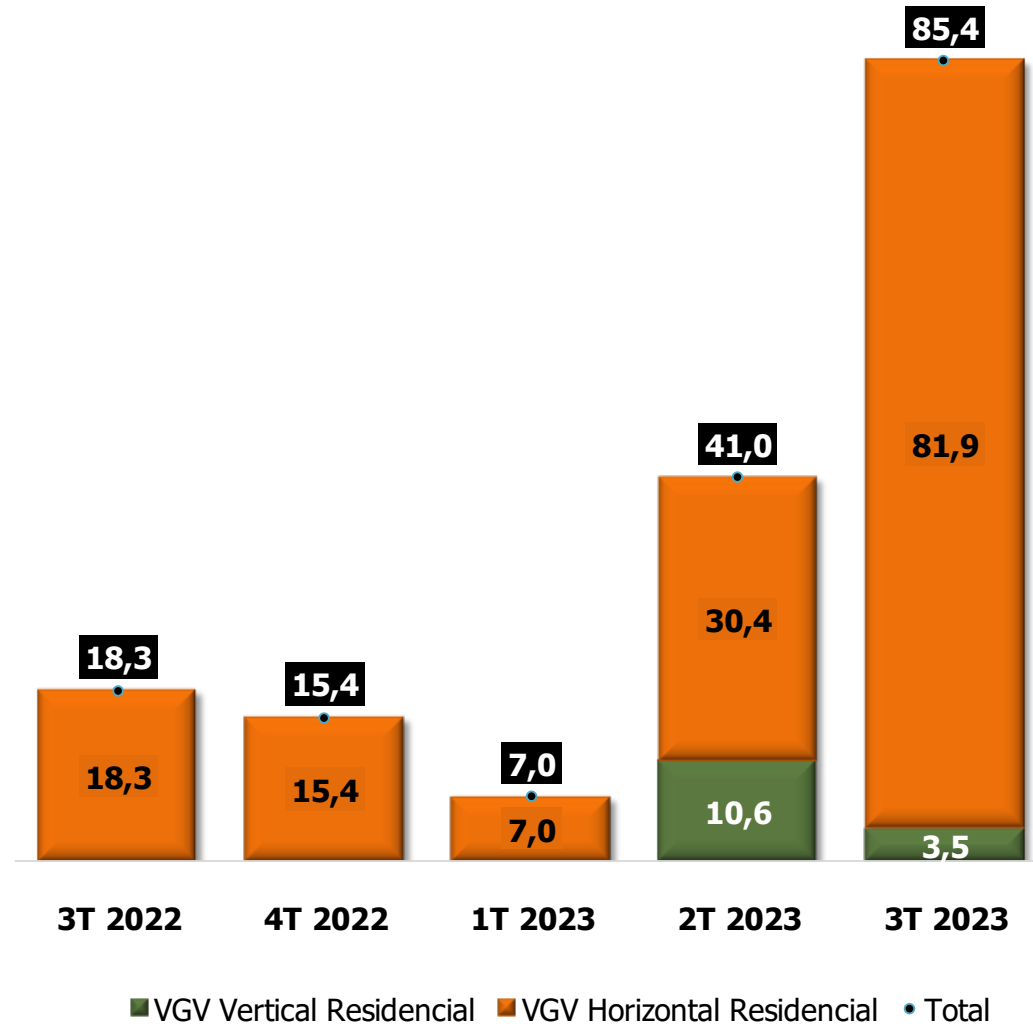


VGV (milhões)

2T 2023: R\$ 41 milhões

3T 2023: R\$ 85,4 milhões

✓ Aumento de 108%





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	21,4%	1.060	18,0%	88	6,9%	91,7%	8,3%
Casas em Condomínio	6	42,9%	108	1,8%	13	1,0%	88,0%	12,0%
Loteamento Aberto	5	35,7%	4.715	80,1%	1.168	92,0%	75,2%	24,8%
Total	14	100%	5.883	100%	1.269	100%	78,4%	21,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 4.715 unidades lançadas (80,1%);
- A maior absorção em relação a oferta é de lotes em condomínio, uma vez que há somente 8,3% 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	7,1%	667	11,3%	10	0,8%	98,5%	1,5%
2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2019	1	7,1%	11	0,2%	1	0,1%	90,9%	9,1%
2020	2	14,3%	2.396	40,7%	317	25,0%	86,8%	13,2%
2021	2	14,3%	218	3,7%	3	0,2%	98,6%	1,4%
2022	3	21,4%	1.067	18,1%	71	5,6%	93,3%	6,7%
2023*	5	35,7%	1.524	25,9%	867	68,3%	43,1%	56,9%
Total	14	64,3%	5.883	74,1%	1.269	31,7%	78,4%	21,6%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até Setembro/2023

- A maior oferta horizontal lançada, com oferta ativa, ocorreu até out/2023, com 1.524 unidades;
- A menor disponibilidade de unidades lançadas são de lançamentos ocorridos em 2021, com 1,4%.

PREÇO E ÁREA MÉDIA | POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² privativo
Lotes em Condomínio	360.545	373	967
Loteamento Aberto	82.706	266	311
Média Loteamentos	117.501	279	421
Casas em Condomínio	267.143	62	4.283

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

O preço médio por metro quadrado dos lotes em condomínio em Boa Vista é 211% superior ao preço dos loteamentos abertos.

REVENDA DE LOTES ABERTOS



BRA!N



REVENDA DE LOTES ABERTOS

Lote	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
Lote 01	Centro	R\$ 620.000	369	1680
Lote 02	Centro	R\$ 1.380.000	996	1386
Lote 03	Centro	R\$ 1.300.000	996	1305
Lote 04	Paraviana	R\$ 1.560.000	1.200	1300
Lote 05	Centro	R\$ 1.200.000	1.020	1176
Lote 06	Caçari	R\$ 300.000	264	1136
Lote 07	Caçari	R\$ 500.000	450	1111
Lote 08	Paraviana	R\$ 470.000	450	1044
Lote 09	Centro	R\$ 1.400.000	1.380	1014
Lote 10	Caçari	R\$ 1.000.000	1.000	1000
Lote 11	Paraviana	R\$ 480.000	480	1000
Lote 12	Caçari	R\$ 450.000	450	1000
Lote 13	Paraviana	R\$ 1.100.000	1.200	917
Lote 14	Paraviana	R\$ 700.000	833	840
Lote 15	Paraviana	R\$ 500.000	600	833
Lote 16	Liberdade	R\$ 490.000	600	817
Lote 17	Paraviana	R\$ 450.000	560	804
Lote 18	Caçari	R\$ 370.000	467	792
Média		623.714	782	806

Lote	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
Lote 19	Paraviana	R\$ 470.000	600	783
Lote 20	Paraviana	R\$ 420.000	544	772
Lote 21	Caçari	R\$ 310.000	457	678
Lote 22	Centenário	R\$ 180.000	275	655
Lote 23	Jardim Floresta	R\$ 900.000	1.385	650
Lote 24	Cauamé	R\$ 230.000	360	639
Lote 25	Raiar do Sol	R\$ 1.200.000	2.000	600
Lote 26	Caçari	R\$ 300.000	563	533
Lote 27	Aeroporto	R\$ 750.000	1.498	501
Lote 28	Centenário	R\$ 1.150.000	2.400	479
Lote 29	Aeroporto	R\$ 550.000	1.200	458
Lote 30	Paraviana	R\$ 320.000	700	457
Lote 31	Cidade Satélite	R\$ 160.000	375	427
Lote 32	Cidade Satélite	R\$ 160.000	375	427
Lote 33	Jardim Floresta	R\$ 250.000	600	417
Lote 34	Cidade Satélite	R\$ 130.000	360	361
Lote 35	Murilo Teixeira Cidade	R\$ 80.000	350	229
Média		623.714	782	806

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE LOTES ABERTOS - MÉDIA POR BAIRRO

Bairro	Preço	M² Privativo	R\$/M²	Nº de Lotes
Aeroporto	R\$650.000	1.349	480	2
Caçari	R\$461.429	522	893	7
Cauamé	R\$230.000	360	639	1
Centenário	R\$665.000	1.338	567	2
Centro	R\$1.180.000	952	1.312	5
Cidade Satélite	R\$150.000	370	405	3
Jardim Floresta	R\$575.000	993	533	2
Liberdade	R\$490.000	600	817	1
Murilo Teixeira Cidade	R\$80.000	350	229	1
Paraviana	R\$647.000	717	875	10
Raiar do Sol	R\$1.200.000	2.000	600	1
MÉDIA	623.714	782	798	35

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE LOTES FECHADOS

*Foi encontrado apenas 1 lote fechado em oferta

BRA!N

REVENDA DE CASAS EM CONDOMÍNIO



BRA!N



REVENDA DE CASAS EM COND.

Casa	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
Casa 01	Cinturão Verde	R\$ 420.000	313	1.342
Casa 02	Cidade Satélite	R\$ 795.000	170	4.676
Casa 03	Jardim Floresta	R\$ 784.176	108	7.261
Média		666.392	197	4.426

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%	24	100,0%	14,3%	85,7%
Total		1	100%	28	100%	24	100%	14,3%	85,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta Lançada e Final

Por ano de lançamento

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/O.L.	Disponibilidade s/ O.L.
Até 2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2019	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2020	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2021	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2022	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2023*	1	100,0%	28	100,0%	24	100,0%	14,3%	85,7%
Total	1	100%	28	100%	24	100%	14,3%	85,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até setembro/2023

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	3.550.576	252	14.090
Média Geral	3.550.576	252	14.090

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² privativo

Por Padrão

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	3.550.576	252	14.090
Média Geral	3.550.576	252	14.090

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE APARTAMENTOS



BRA!N



APARTAMENTOS DE REVENDA

Empreendimento	Condomínio	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)	Tipologia
Apartamento 01	Residencial Floresta	Cauamé	R\$ 250.000	44	5.682	2 Quartos
Apartamento 02	-	Nova Cidade	R\$ 800.000	170	4.706	2 Quartos
Apartamento 03	Rio Branco	Aeroporto	R\$ 460.000	112	4.107	2 Quartos
Apartamento 04	-	Caimbé	R\$ 160.000	50	3.200	2 Quartos
Apartamento 05	Residencial Floresta	Cauamé	R\$ 150.000	50	3.000	2 Quartos
Apartamento 06	Residencial Auaris	Cidade Satélite	R\$ 150.000	50	3.000	2 Quartos
Apartamento 07	Araçá	Cidade Satélite	R\$ 120.000	48	2.500	2 Quartos
Apartamento 08	Uailã	Cidade Satélite	R\$ 120.000	48	2.500	2 Quartos
Apartamento 09	Residencial Auaris	Cidade Satélite	R\$ 185.000	80	2.313	2 Quartos
Apartamento 10	Uailã	Cidade Satélite	R\$ 55.000	48	1.146	2 Quartos
Média Apartamento 2 quartos			245.000	70	3.500	-

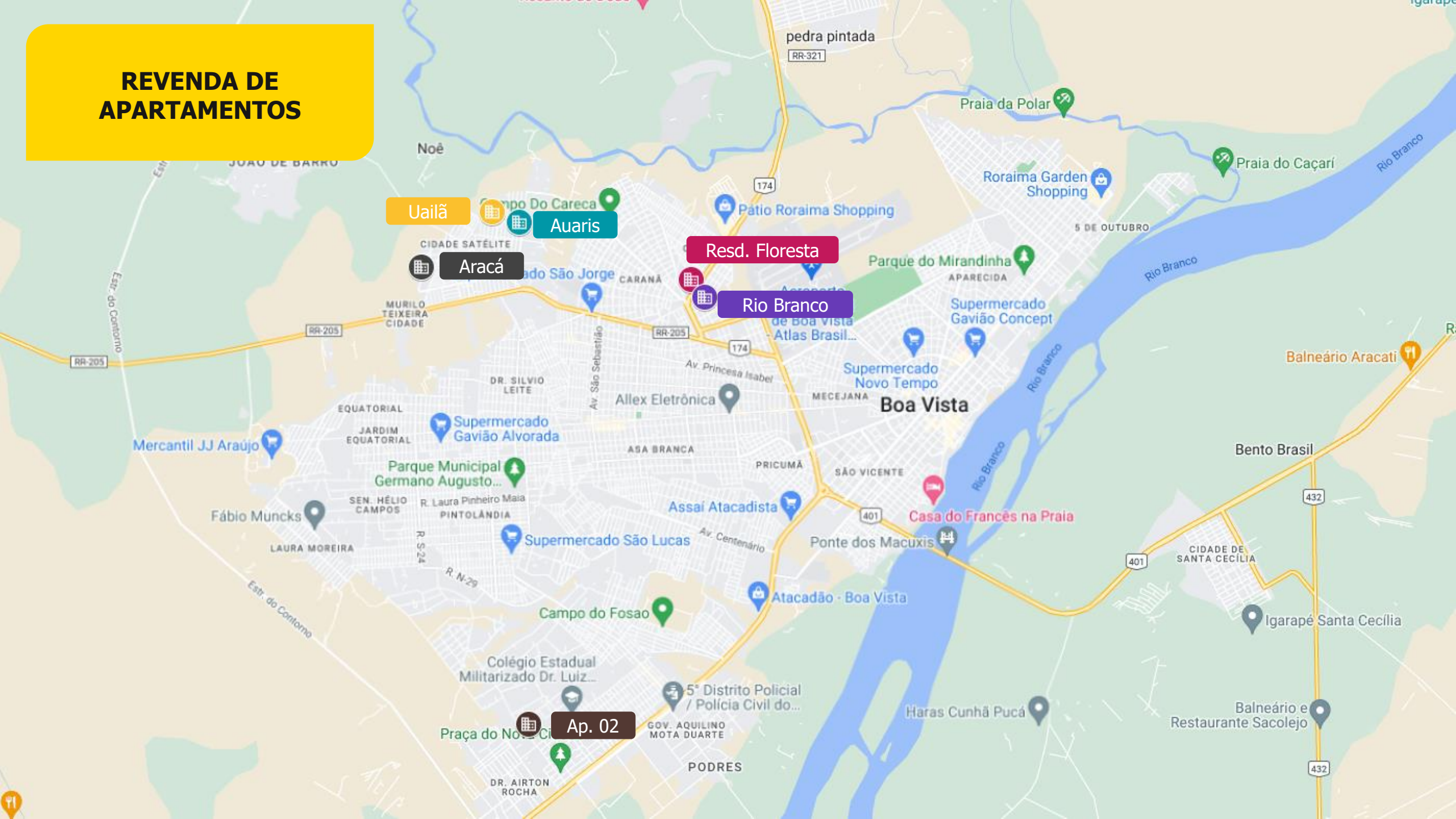
FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

APARTAMENTOS DE REVENDA- MÉDIA POR BAIRRO

Bairro	Preço	M ² Privativo	R\$/M ²	Nº de Apartamentos
Aeroporto	R\$460.000	112	4.107	1
Cauamé	R\$200.000	47	4.341	2
Caimbé	R\$160.000	50	3.200	1
Cidade Satélite	R\$126.000	55	2.292	5
Nova Cidade	R\$800.000	170	4.706	1
MÉDIA	245.000	70	3.500	10

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE APARTAMENTOS



Uailã

Auaris

Resd. Floresta

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	3.550.576	28	24	4	R\$ 99	R\$ 85	R\$ 14
Sub-Total Residenciais	1	3.550.576	28	24	4	R\$ 99	R\$ 85	R\$ 14
Horizontal - Lot. Fechado	3	360.545	1.060	88	972	R\$ 382	R\$ 32	R\$ 350
Horizontal - Cond. de casas	6	267.143	108	13	95	R\$ 29	R\$ 3	R\$ 25
Horizontal - Lot. Aberto	5	82.706	4.715	1.168	3.547	R\$ 390	R\$ 97	R\$ 293
Total	15	-	5.911	1.293	4.618	R\$ 900	R\$ 217	R\$ 683

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

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





CONSULTORES DO ESTUDO



EQUIPE



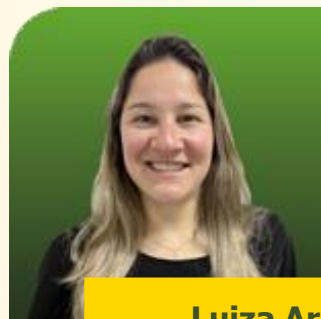
Fábio Tadeu Araújo
CEO



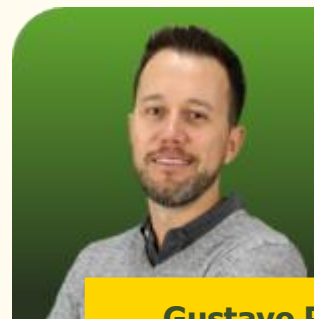
Marcos Kahtalian
Fundador



Teresa Cristina de Souza
Sócia e Gestora de Projetos



Luiza Araujo
Inteligência de Mercado



Gustavo Pereira
Inteligência de Mercado



APÊNDICE



Metodologia

Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários verticais, residenciais e comerciais, com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda).

Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias, ou seja, não se restringe aos associados do Sinduscon.

Forma de Coleta: Envio direto das informações solicitadas, à fonte de dados pesquisada, pela fonte responsável pelas tabelas de comercialização dos empreendimentos. Quando não for possível de forma direta, utiliza-se de cliente oculto, ou seja, indo no plantão ou por meio telefônico.

Metodologia

Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, a atual pesquisa atingiu cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização no município e provavelmente correspondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

Metodologia

Abordagem: **a) Presencial**, com visita in loco por sócio e funcionários da BRAIN, que percorrem a cidade em busca de empreendimentos em obras; **b) Eletrônica e telefônica**, realizada em parceria com o Secovi no caso de associados e diretamente pela BRAIN no caso de não associados.

Checagem de dados: 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN.

Análise Imobiliária: BRAIN Inteligência Estratégica e conferência pelo Secovi SP.

Metodologia

Base de dados: Composta exclusivamente por empreendimentos verticais e horizontais residenciais, que possuam venda ativa diretamente do incorporador. As unidades em permuta são consideradas na análise, independente de já estarem à venda ou no aguardo de esgotarem as unidades do incorporador.

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados: Independente de se em obras ou entregue, o empreendimento permanece na base de dados. Ele é retirado após permanecer com a oferta final (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, se um empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distratos tenha sido significativo na entrega do mesmo.

Metodologia

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo **número de quartos**. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm, e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo **padrão** (faixa de valor), são 7 faixas, do Econômico (até o teto do CVA) ao Super Luxo, ticket médio acima de R\$ 2 milhões. Ou seja, o critério para estratificação é o ticket médio do empreendimento. Dessa forma, pode ocorrer de existirem unidades no empreendimento acima ou abaixo do mínimo e máximo para pertencer a determinado padrão, pois o que importa é o ticket MÉDIO do empreendimento; **c)** por **região**.

Metodologia

Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento.

Preço por Metro Quadrado (privativo e total): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV \text{ Total} = \text{unidades por tipologia} \times \text{preço por tipologia}$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

Metodologia

Determinação da Oferta Final: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa.

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque final, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.

Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

Metodologia

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento: Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

Participação do CVA: São considerados para análise apenas empreendimentos faixas 2 e 3, pois estes são comercializados.

GLOSSÁRIO



Glossário

Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI.

Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georeferenciados.

Glossário

Oferta Lançada: Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

Oferta Final: Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, a oferta final de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência.**

Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Final e a Oferta lançada, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Final} / \text{Oferta Lançada} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

Glossário

Padrão do Imóvel: Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Super Econômico terá como limite superior o teto do programa Casa Verde e Amarela de cada cidade na ocasião da pesquisa.

Glossário

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta final de cada empreendimento.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório).

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGL: Sigla para Valor Global de Lançamento, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa das unidades lançadas

VG VENDIDO: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total vendido a preços do mês de referência da pesquisa

Glossário

Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento com até 6 meses de comercialização.

Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º de comercialização.

Entregues: Para efeito de análise geral, considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo.

Glossário

Vendas Brutas: Total de vendas de unidades no período analisado.

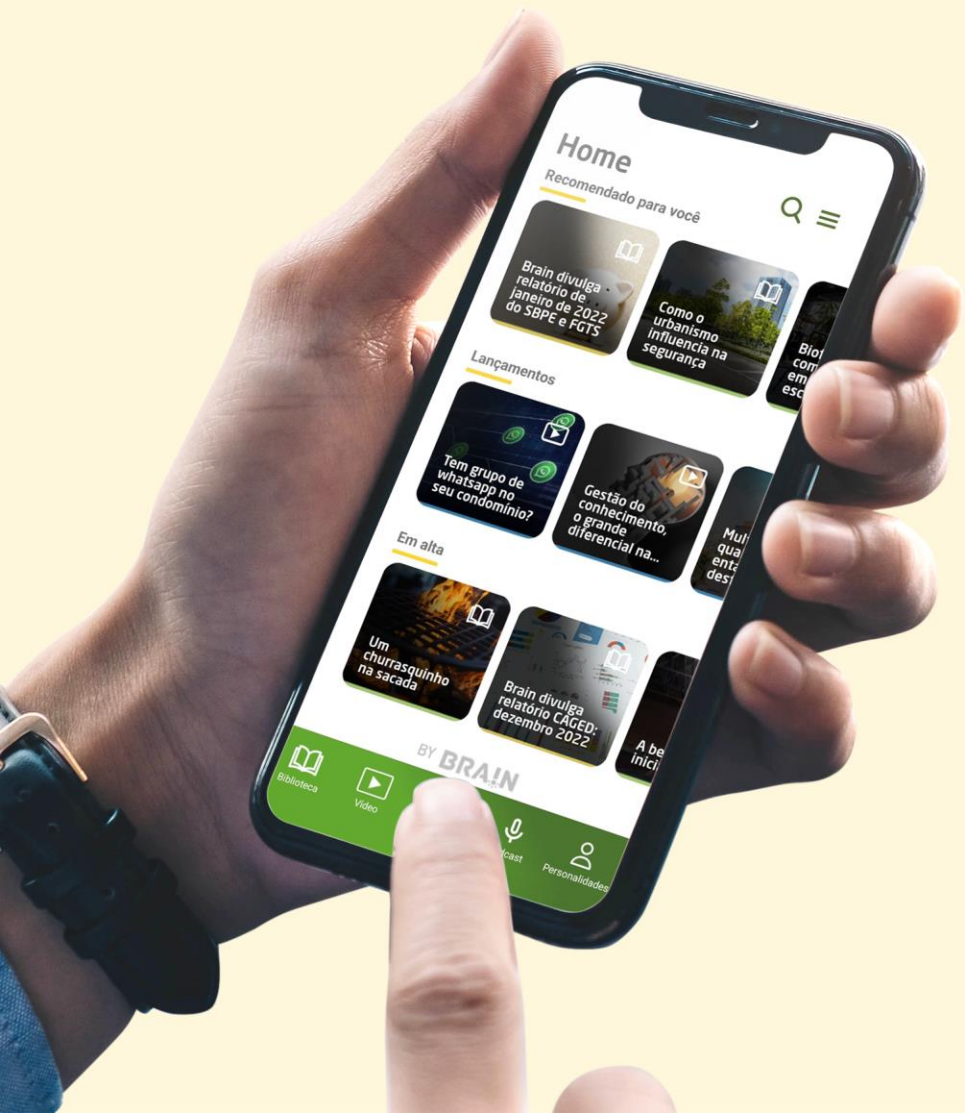
Vendas Líquidas: Vendas Brutas menos os distratos. Obs.: Neste primeiro momento, são analisados apenas as vendas líquidas.

Vendas Sobre a Oferta (Velocidade de vendas mensal): é a relação em unidades das VENDAS no mês sobre a OFERTA TOTAL do mês, ou seja, mede o percentual (%) do estoque vendido no mês de referência da pesquisa.

Vendas Sobre a Oferta (Velocidade de vendas 12 meses): mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

NOSSA INTELIGÊNCIA 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