



# INTELIGÊNCIA DE MERCADO

**BRA!N**



# INTELI GÊNCIA

# ESTRA TÉGICA

## reBRA!N

Unidade de negócios da BRAIN especializada em estudos e pesquisas de mercado em Real Estate.

## eBRA!N

Produtora oficial de conteúdos da Brain, transformando dados em materiais audiovisuais como vídeos no YouTube sobre indicadores imobiliários a nível nacional e regionais, entrevistas com grandes nomes nacionais e internacionais do setor, eBooks, webinars, cursos online e workshops e palestras presenciais.

## bBRA!N

Assessoria especializada em business e consultoria estratégica personalizada para as necessidades da sua empresa.

## iBRA!N

Investigando e compreendendo motivações e atitudes nos consumidores e organizações, a iBrain, que faz parte da ABEP, visa como diferencial o estudo inteligente de mercado, agregando valor ao produto final.

# A empresa mais representativa do segmento

Mais de **85 bilhões em VGV** imobiliário pesquisados. Mais de **50 mil entrevistas** por ano. Mais de **7.500 estudos** de mercado em **750 Cidades** de **27 Estados**. Atendimento a mais de **40 entidades** ligadas ao setor imobiliário.



ABEP  
Membro



ADEMI-PR  
Associado



ADIT BRASIL  
Associado



ASBRASS  
Patrocinador  
Master



GRI CLUB  
Club Partner  
Americas



SINDUSCON-PR  
Associado

Fique por dentro do mercado.  
**Acompanhe nossas redes:**



Brain Inteligência Estratégica



@brain.inteligencia



/braininteligenciaestrategica

[www.ebrainead.com.br](http://www.ebrainead.com.br)

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



INSCREVA-SE



Brain Inteligência  
Estratégica



**REGIONAL**

**BAIXADA SANTISTA**

**2º TRI/2022**



# 01 CENÁRIO ECONÔMICO

**BRAIN**



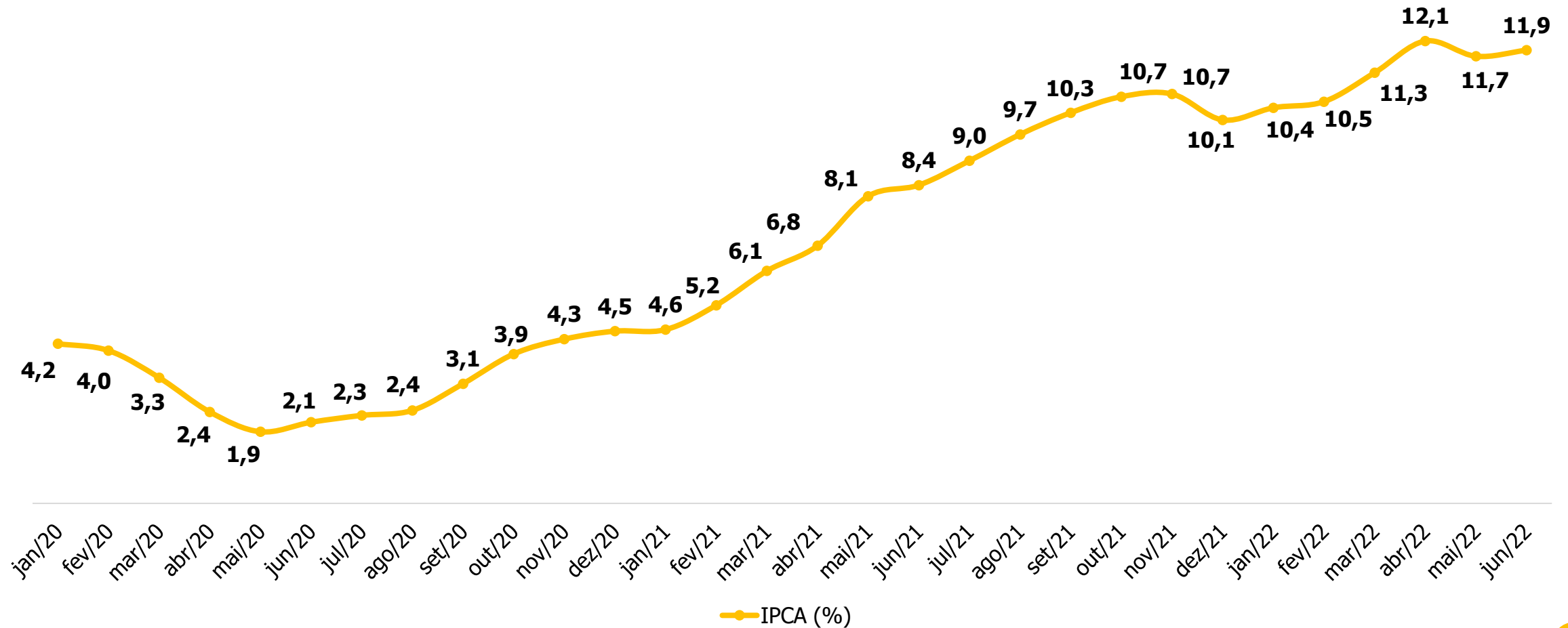
# 1.1

## INFLAÇÃO

**BRA!N**

# IPCA – ACUMULADO EM 12 MESES

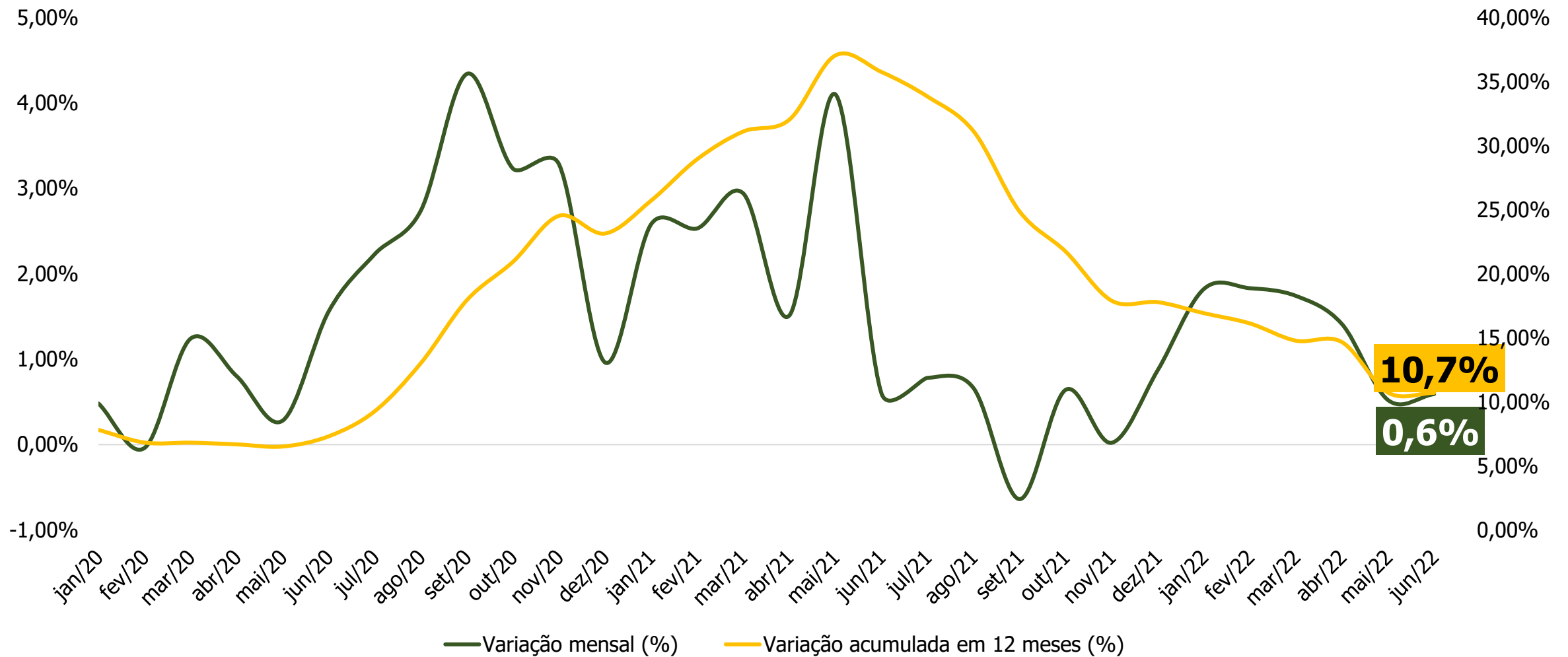
BRAIN



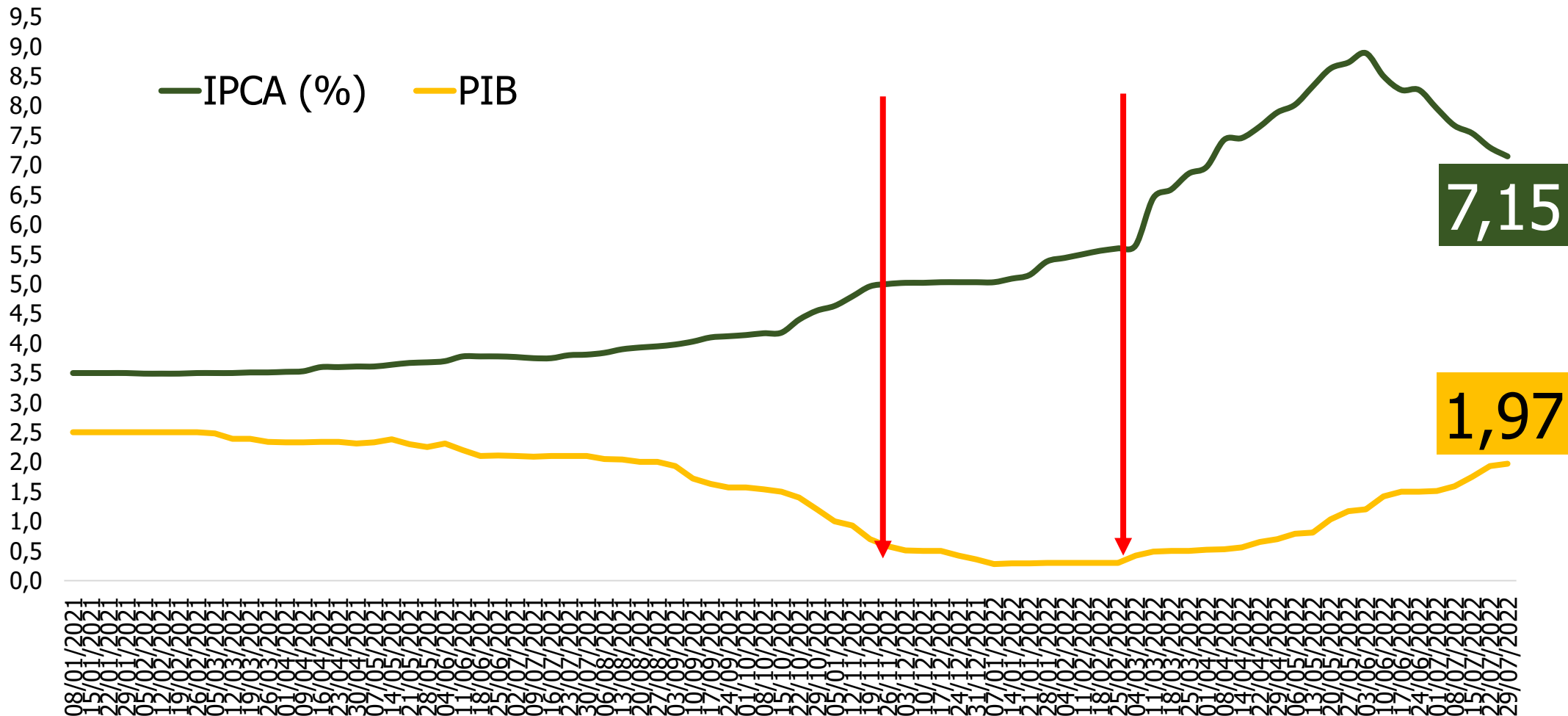
—●— IPCA (%)



# IGP-M: VARIAÇÃO MENSAL E ACUMULADA BRAIN



# IPCA x PIB: REVERSÃO DE EXPECTATIVAS BRAIN





# 1.2

EMPREGO

**BRA!N**

# DASHBOARD

BRAIN



Admissões maio/2022  
**1.960.960**



Demissões maio/2022  
**1.683.942**



Saldo maio/2022  
**277.018**

Saldo acumulado (Até maio 2022)



**+248.591**  
Construção civil



**+346.991**  
Indústria de  
Transformação



**+535.255**  
Comércio

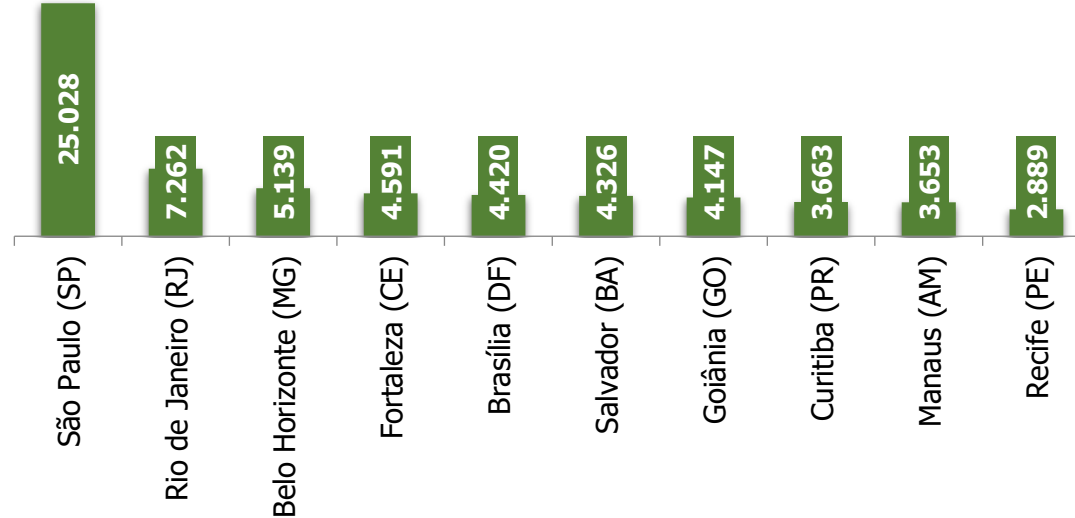


**+1.464.734**  
Serviços

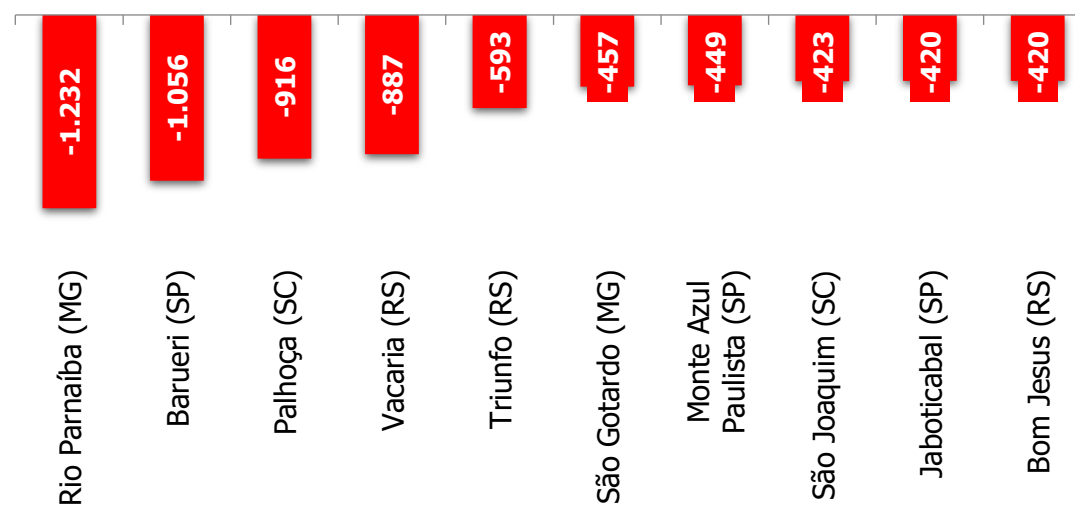


**+99.734**  
Agropecuária e  
Extrativa mineral

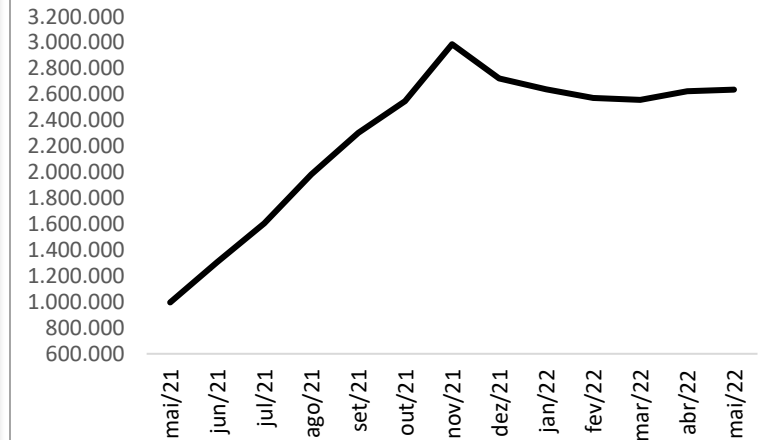
## CIDADES COM MELHORES SALDOS DE EMPREGO – MAIO 2022



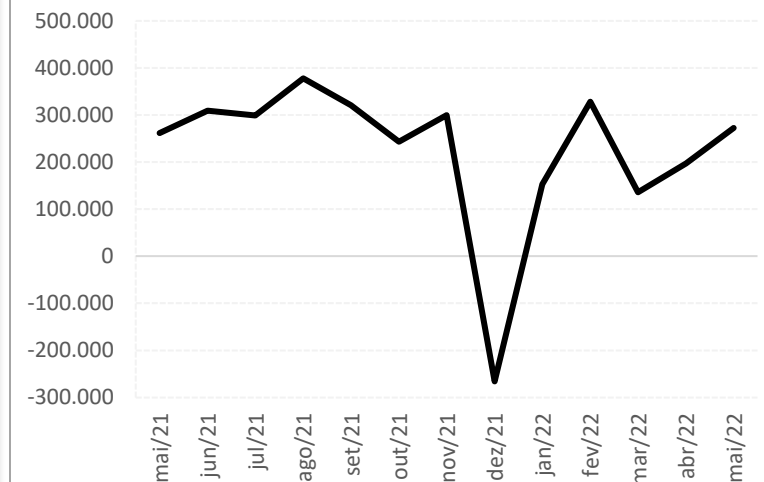
## CIDADES COM PIORES SALDOS DE EMPREGO – MAIO 2022



## Saldo acumulado no ano

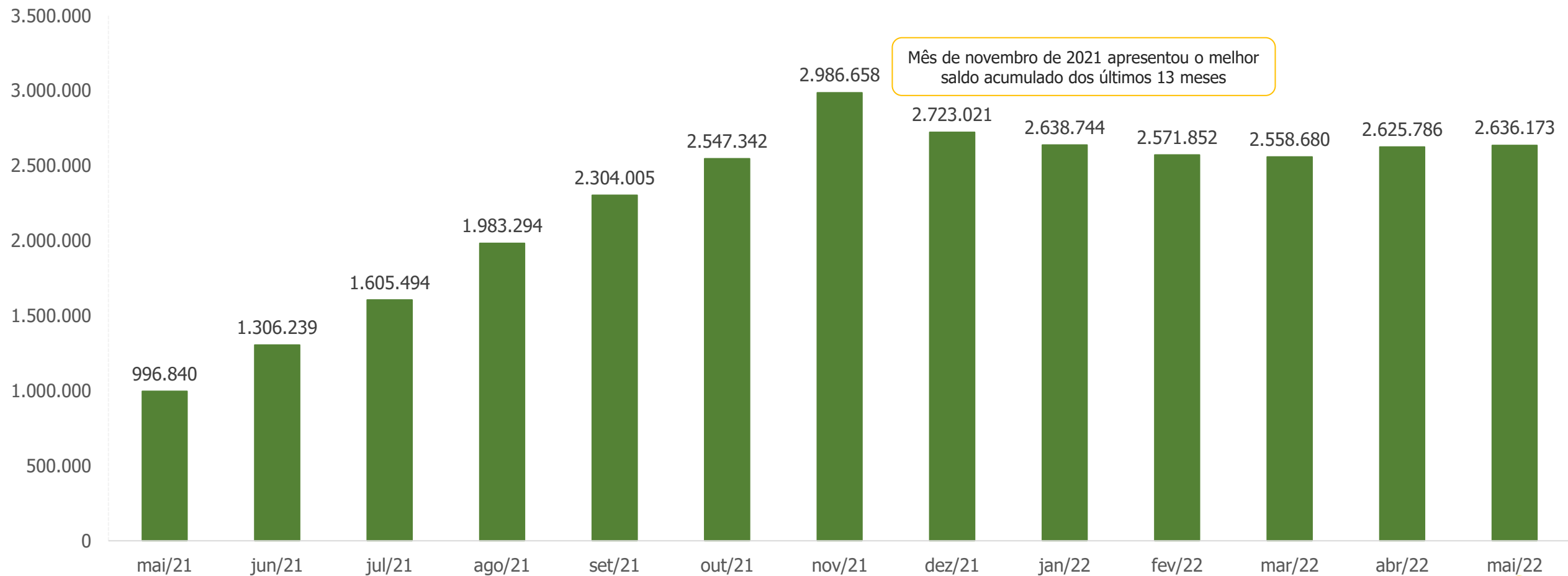


## Saldo mensal



# SALDO MENSAL BRASIL (ACUMULADO 12 MESES)

BRAIN



Mês de novembro de 2021 apresentou o melhor saldo acumulado dos últimos 13 meses

BRAIN





# 1.3

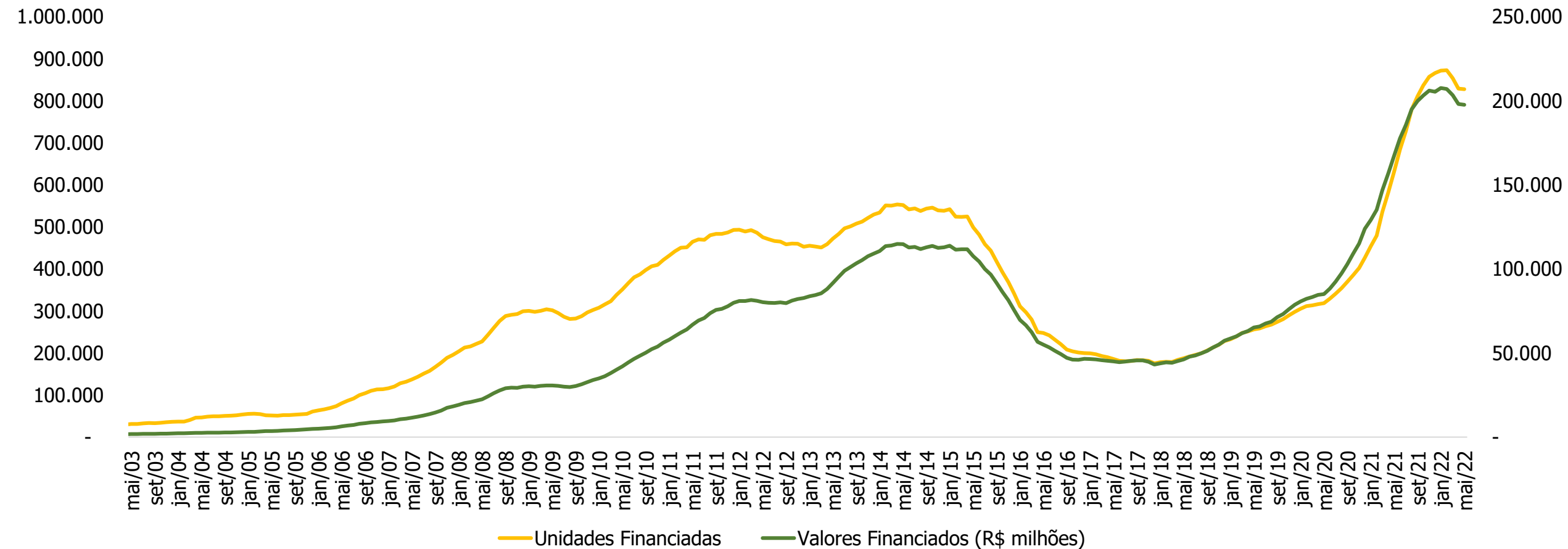
## CRÉDITO IMOBILIÁRIO

**BRA!N**

# CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

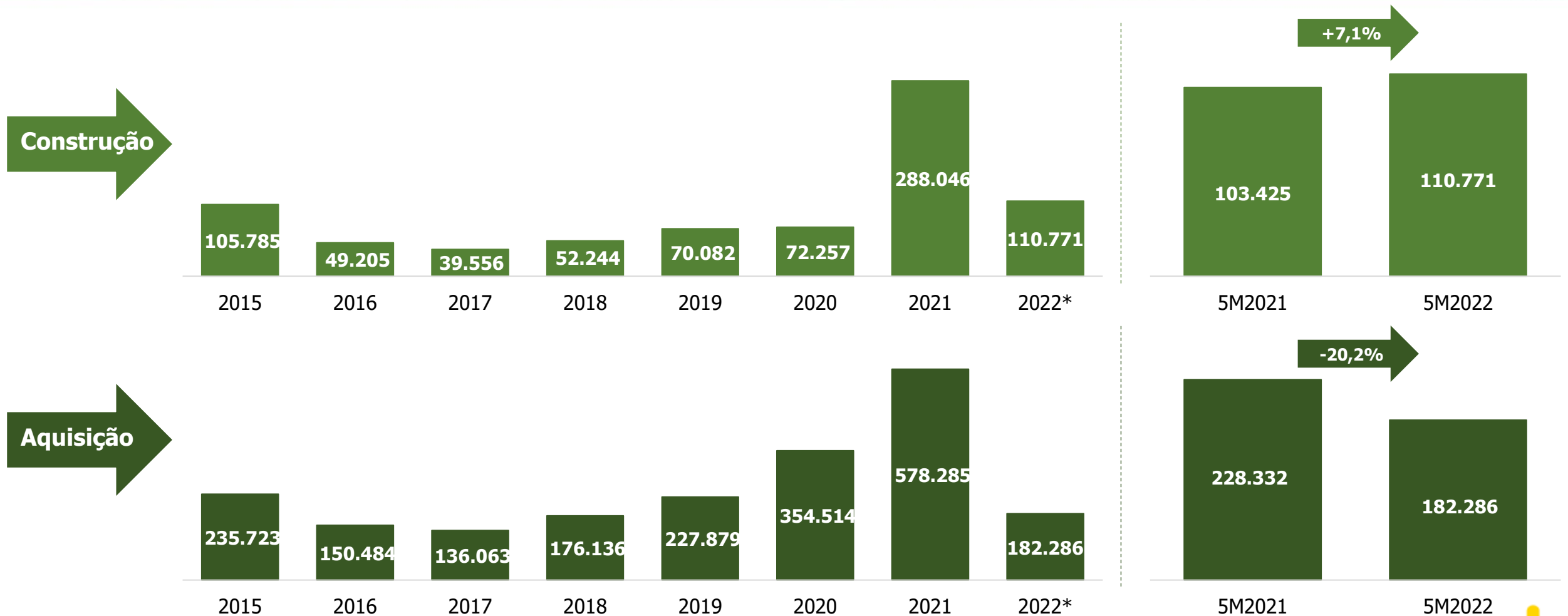
BRAIN

UNIDADES X VALORES FINACIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUM. 12 MESES)



# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO UNIDADES

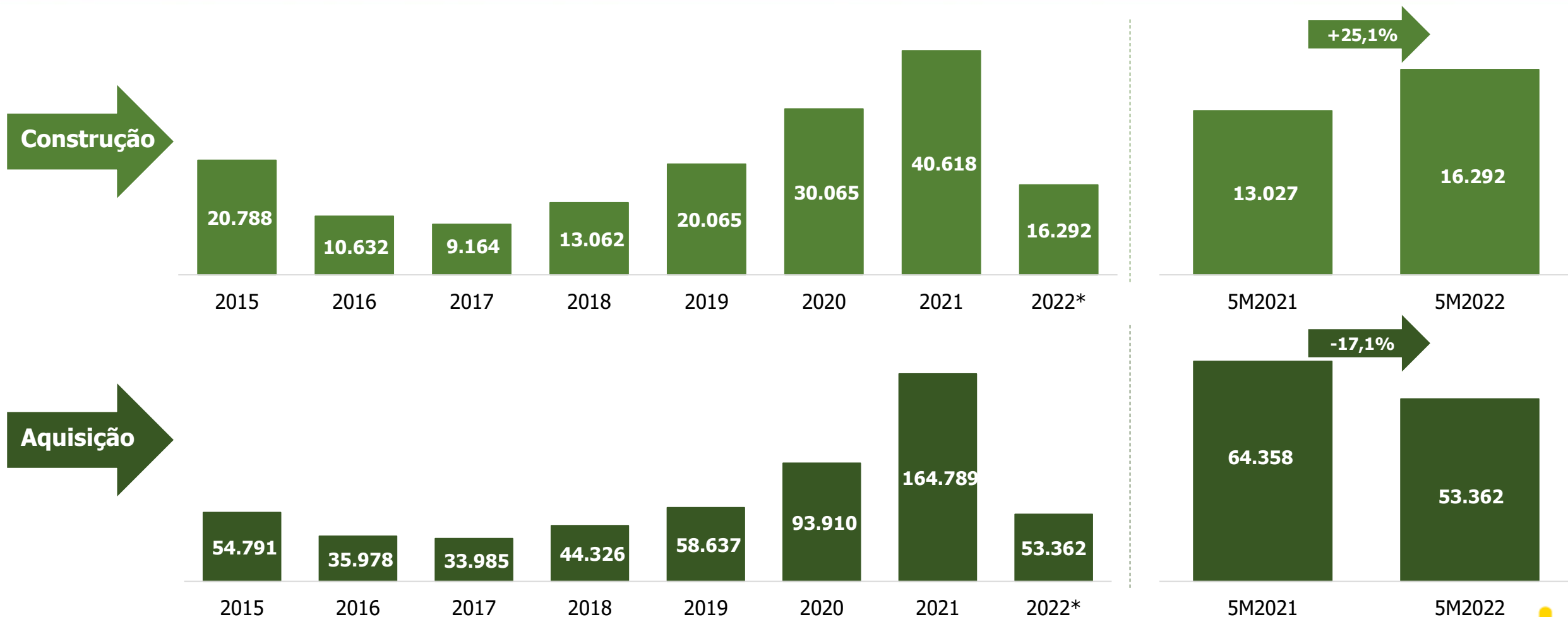
BRAIN





# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO R\$ MILHÕES

BRAIN





# 02 PERFIL SOCIOECONÔMICO

**BRAIN**

# PERFIL DA POPULAÇÃO

**BRASIL**

**SÃO PAULO (estado)**

**SANTOS**

## POPULAÇÃO



**213.317.639**

48,8% homens

51,2% mulheres

**46.649.132**

47,9% homens

52,1% mulheres

**433.991**

46% homens

54% mulheres

## DOMICÍLIO



**72.712.390**

89,3% casas

10,7% apartamento

**16.144.768**

85,7% casas

14,3% apartamento

**164.201**

36,9% casas

63,1% apartamento

## RENDA



**R\$ 4.840,95**

domiciliar

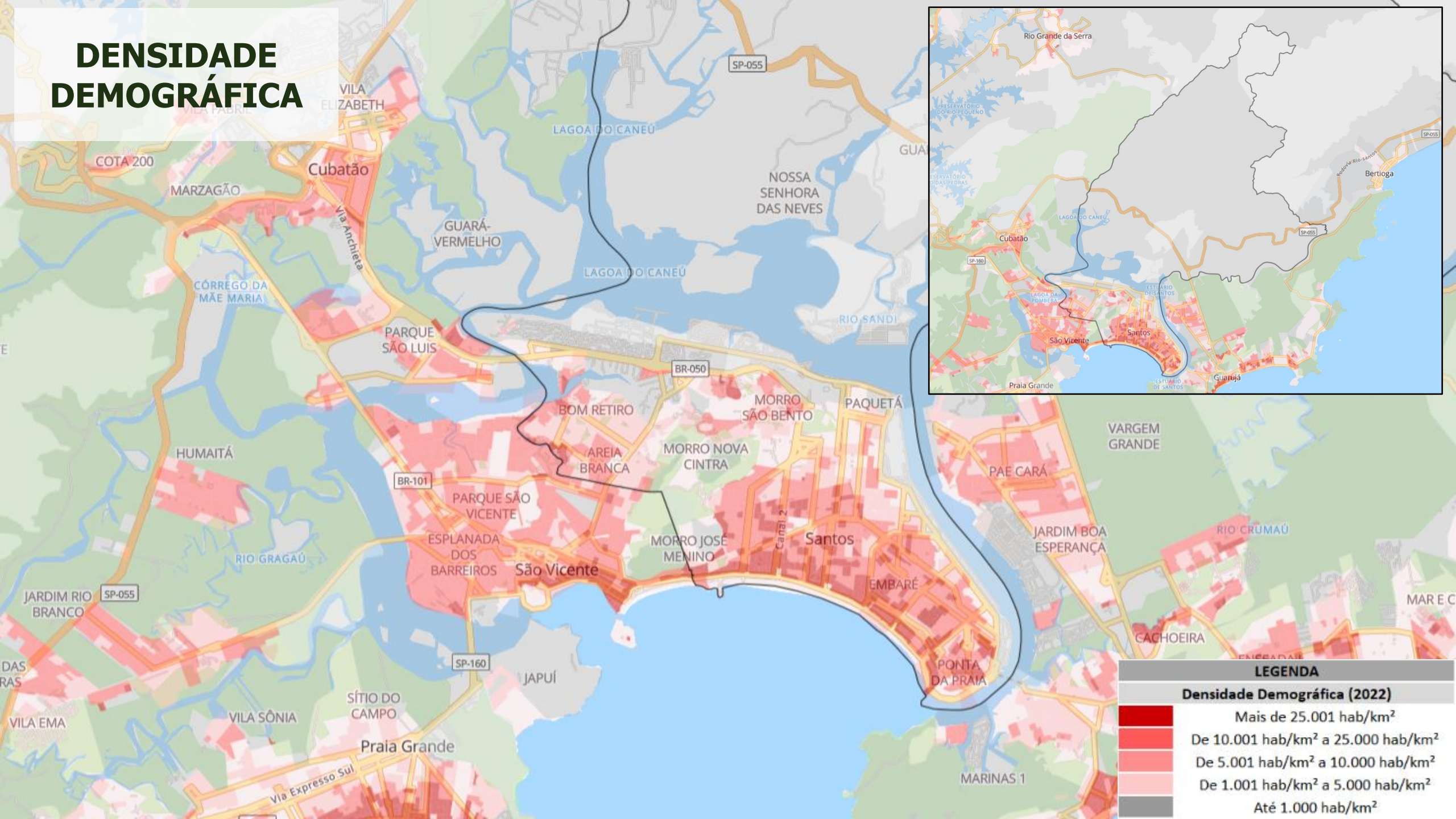
**R\$ 6.166,75**

domiciliar

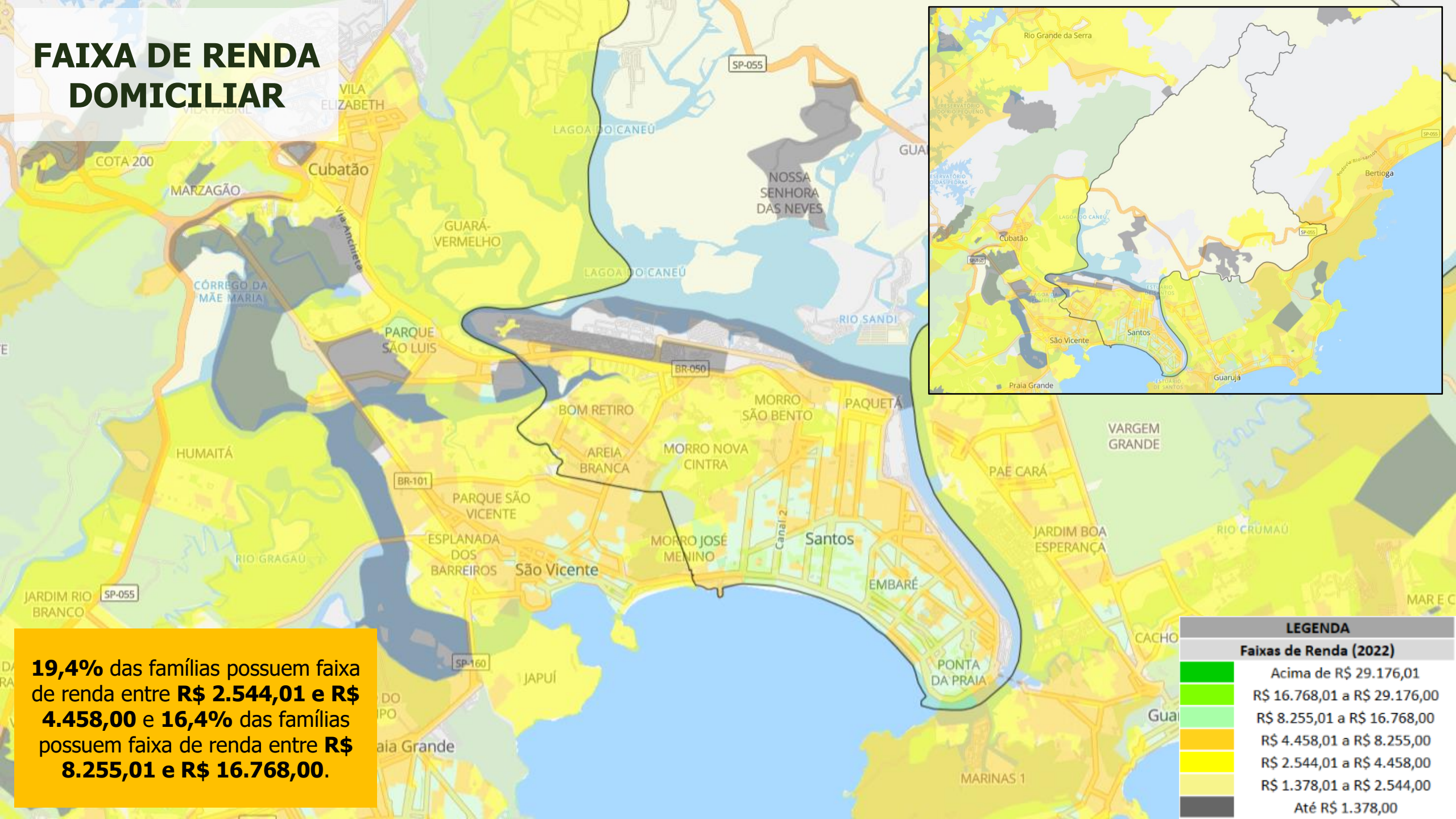
**R\$ 10.003,14**

domiciliar

# DENSIDADE DEMOGRÁFICA



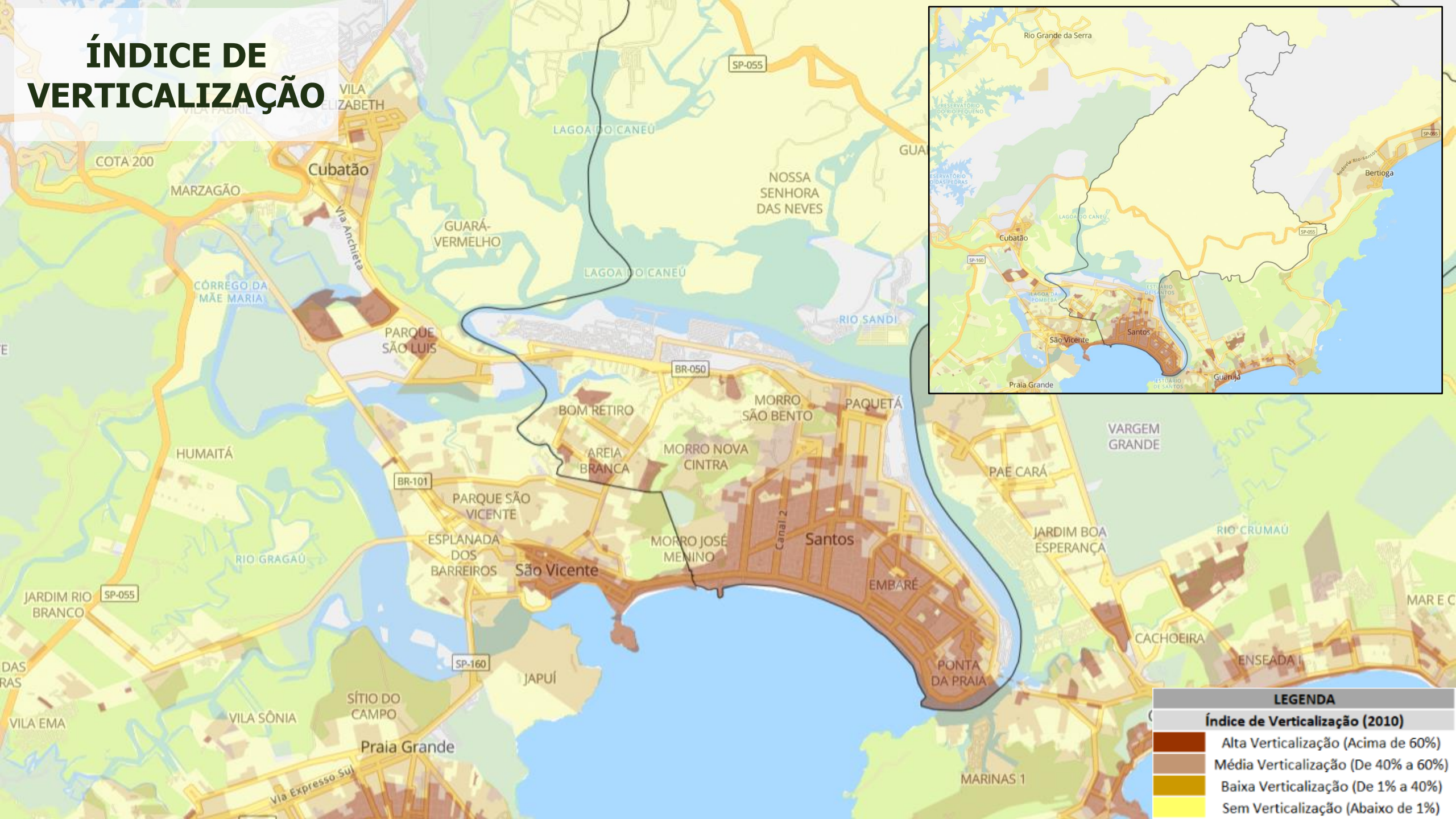
# FAIXA DE RENDA DOMICILIAR



**19,4%** das famílias possuem faixa de renda entre **R\$ 2.544,01 e R\$ 4.458,00** e **16,4%** das famílias possuem faixa de renda entre **R\$ 8.255,01 e R\$ 16.768,00**.

LEGENDA	
Faixas de Renda (2022)	
	Acima de R\$ 29.176,01
	R\$ 16.768,01 a R\$ 29.176,00
	R\$ 8.255,01 a R\$ 16.768,00
	R\$ 4.458,01 a R\$ 8.255,00
	R\$ 2.544,01 a R\$ 4.458,00
	Até R\$ 1.378,00

# ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO



LEGENDA	
Índice de Verticalização (2010)	
	Alta Verticalização (Acima de 60%)
	Média Verticalização (De 40% a 60%)
	Baixa Verticalização (De 1% a 40%)
	Sem Verticalização (Abaixo de 1%)



# 03 ANÁLISE DO MERCADO DE SANTOS

BRAIN



# 3.2

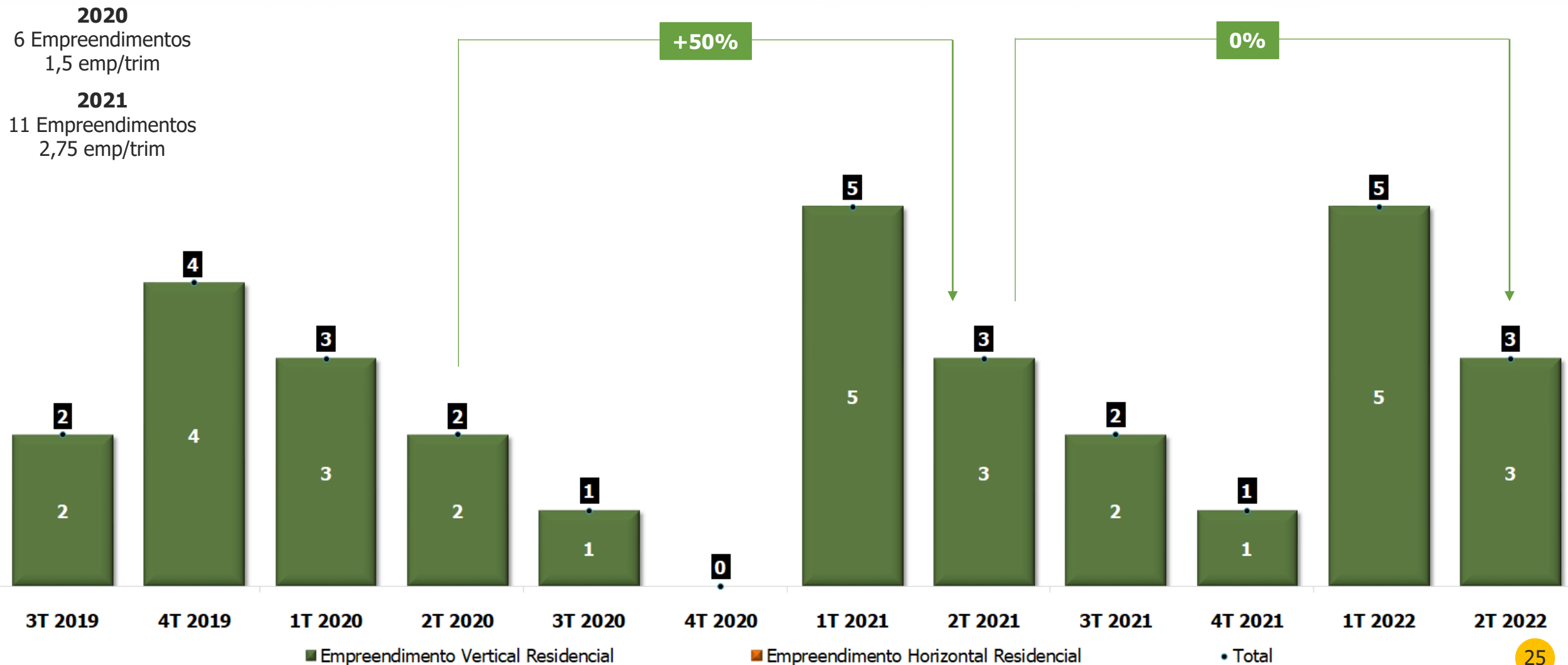
## ANÁLISE DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

**BRA!N**



# EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

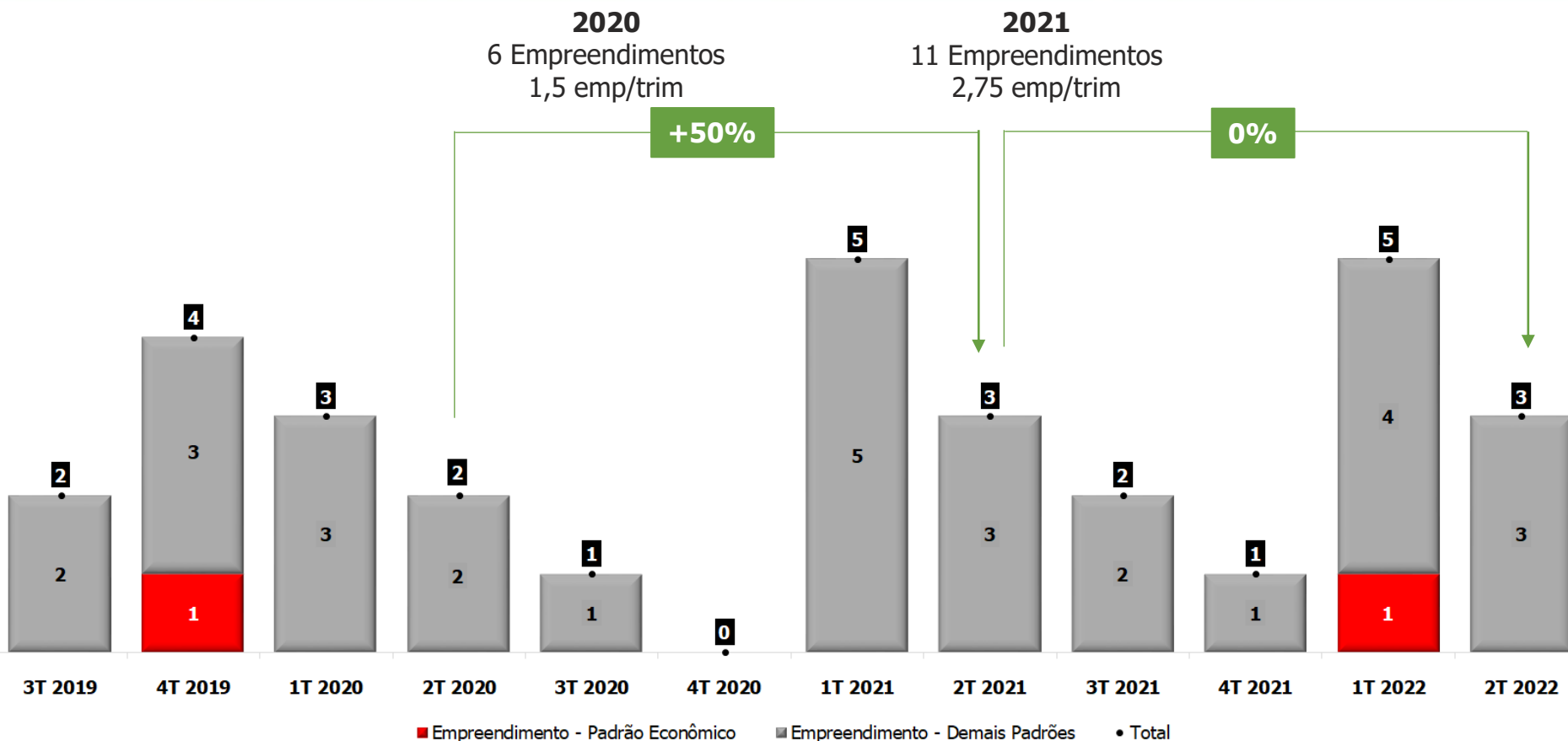
BRAIN



# EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO | POR TRIMESTRE

BRAIN

## RESIDENCIAL VERTICAL



**2020**  
6 Empreendimentos  
1,5 emp/trim

**2021**  
11 Empreendimentos  
2,75 emp/trim

+50%

0%

**Residencial Econômico:**  
2T2021: 0 empreendimentos;  
2T2022: 0 empreendimento;

**Residencial Demais Padrões:**  
2T2021: 3 empreendimentos;  
2T2022: 3 empreendimentos;

- ✓ Dos 3 empreendimentos lançados no 2T2022, nenhum é de padrão Econômico;
- ✓ Os empreendimentos do padrão Econômico são de até R\$ 253 mil e os demais padrões acima de R\$ 253 mil.

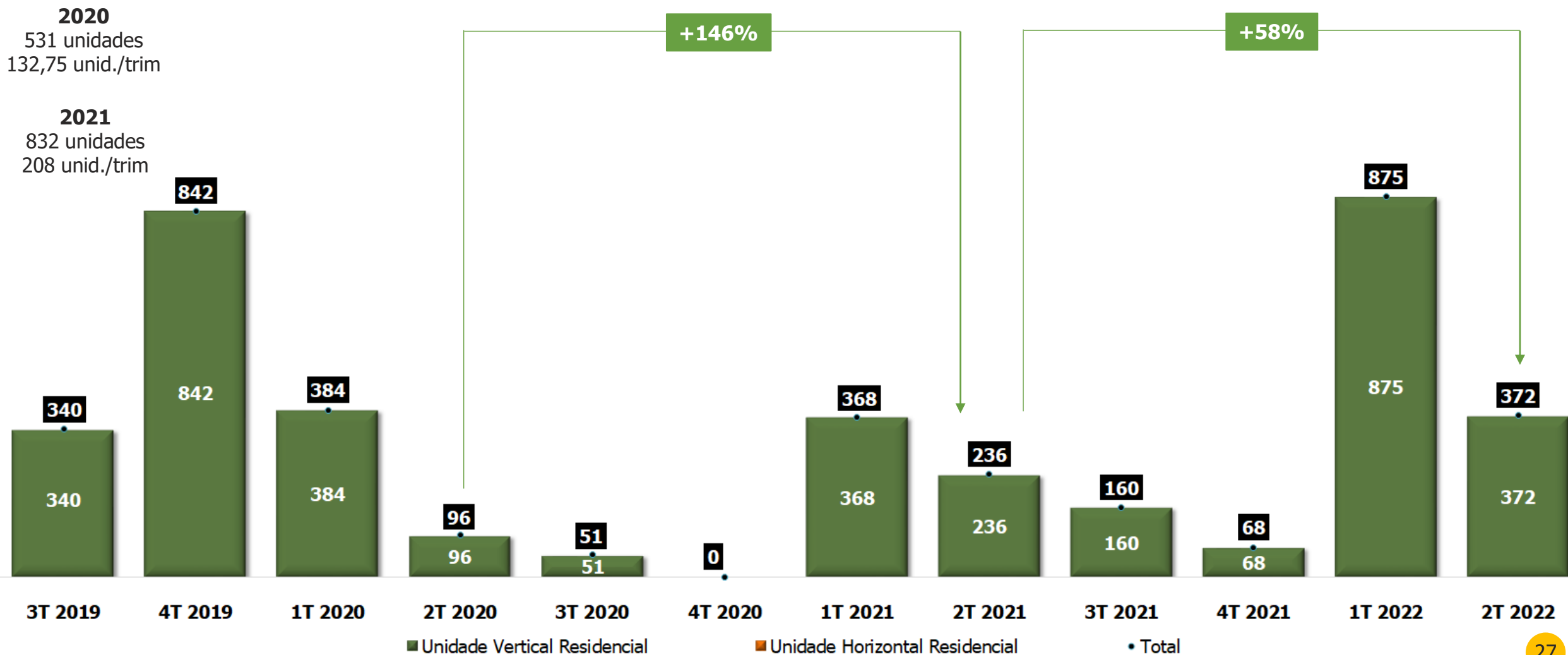
OBS.: CVA = Casa Verde e Amarela.

**CVA**  
2020 – 0%

**CVA**  
2021 – 0%

# UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE

BRAIN



# UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO POR TRIMESTRE

BRAIN

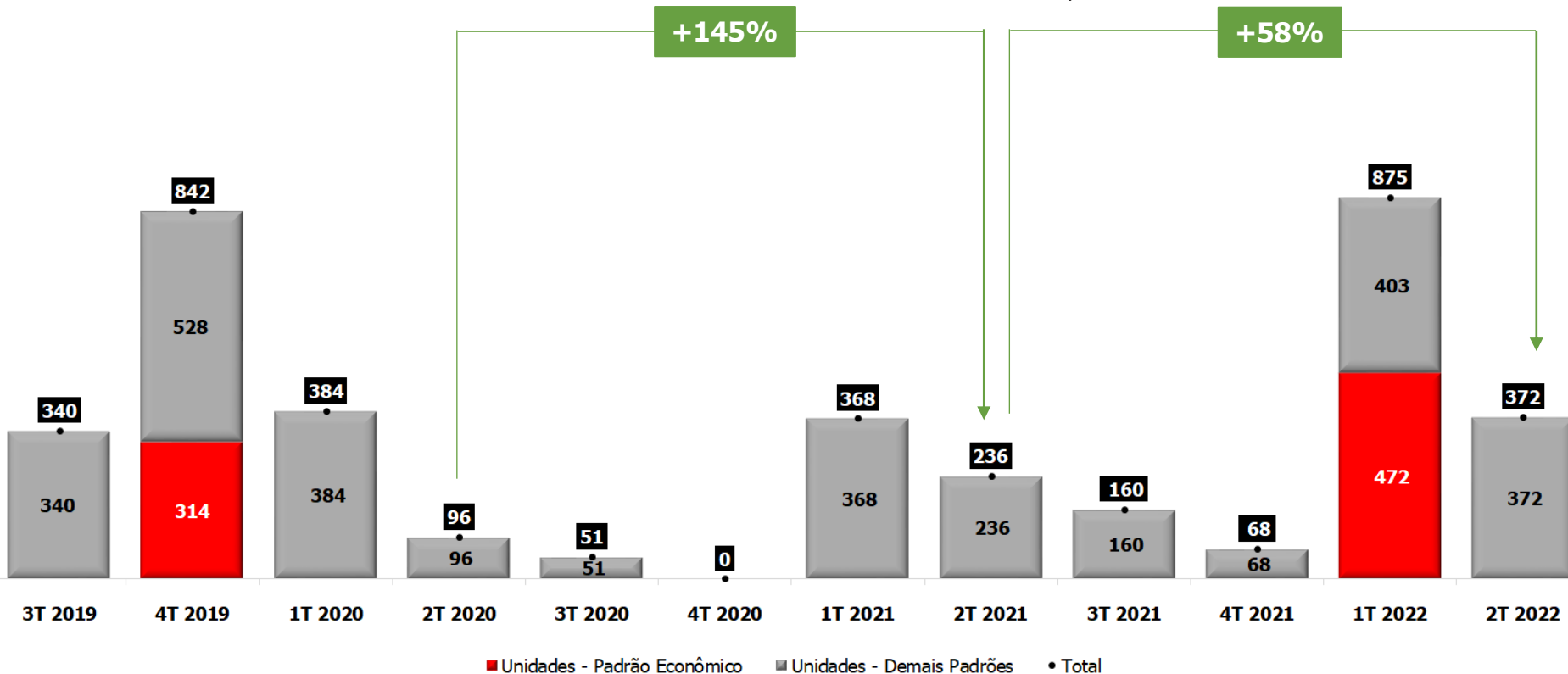
## RESIDENCIAL VERTICAL

**2020**  
531 unidades  
132,75 unid./trim

**2021**  
832 unidades  
208 unid./trim

+145%

+58%



### Residencial Econômico:

2T2021: 0 unidades;  
2T2022: 0 unidades;

### Residencial Demais Padrões:

2T2021: 236 unidades;  
2T2022: 372 unidades;

✓ Das 372 unidades lançadas no 1T2022, todas são de demais padrões.

**CVA**  
2020 – 0%

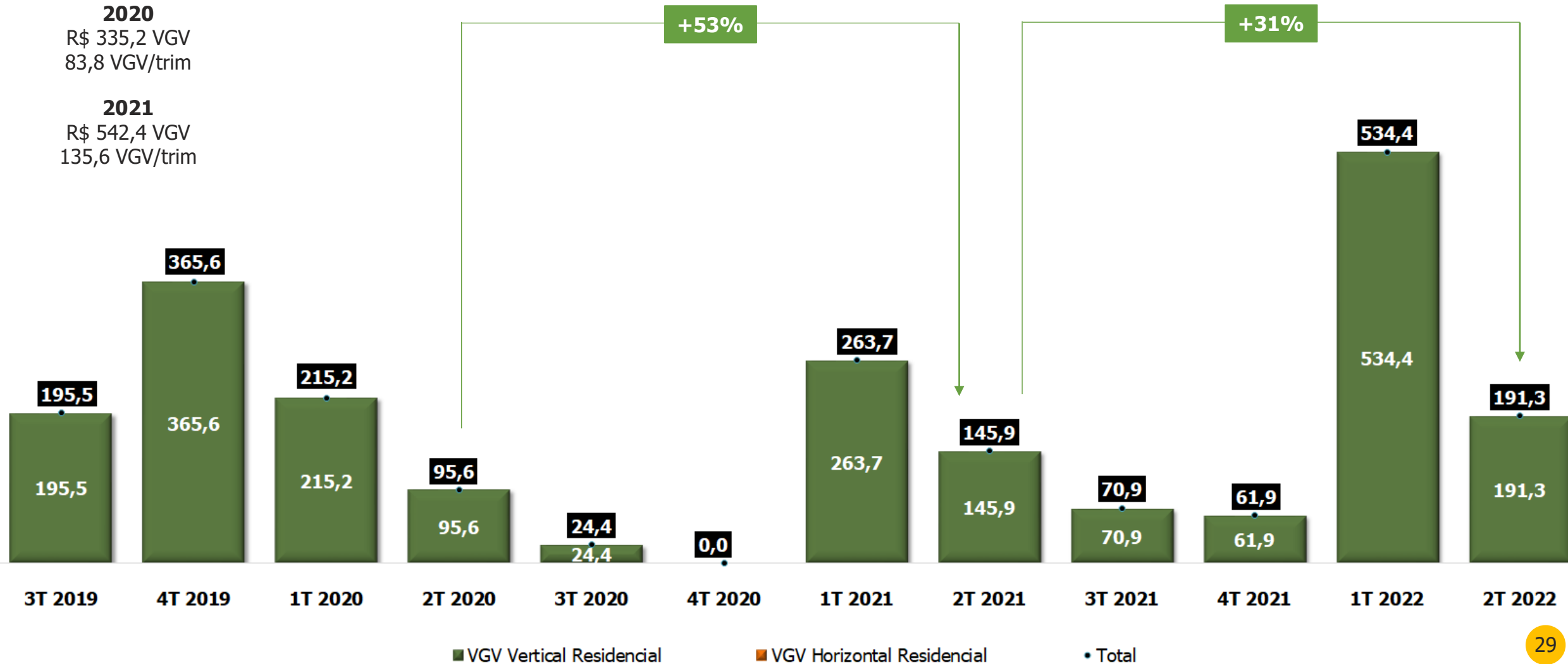
**CVA**  
2021 – 0%

# VGV LANÇADO POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)

BRAIN

**2020**  
R\$ 335,2 VGV  
83,8 VGV/trim

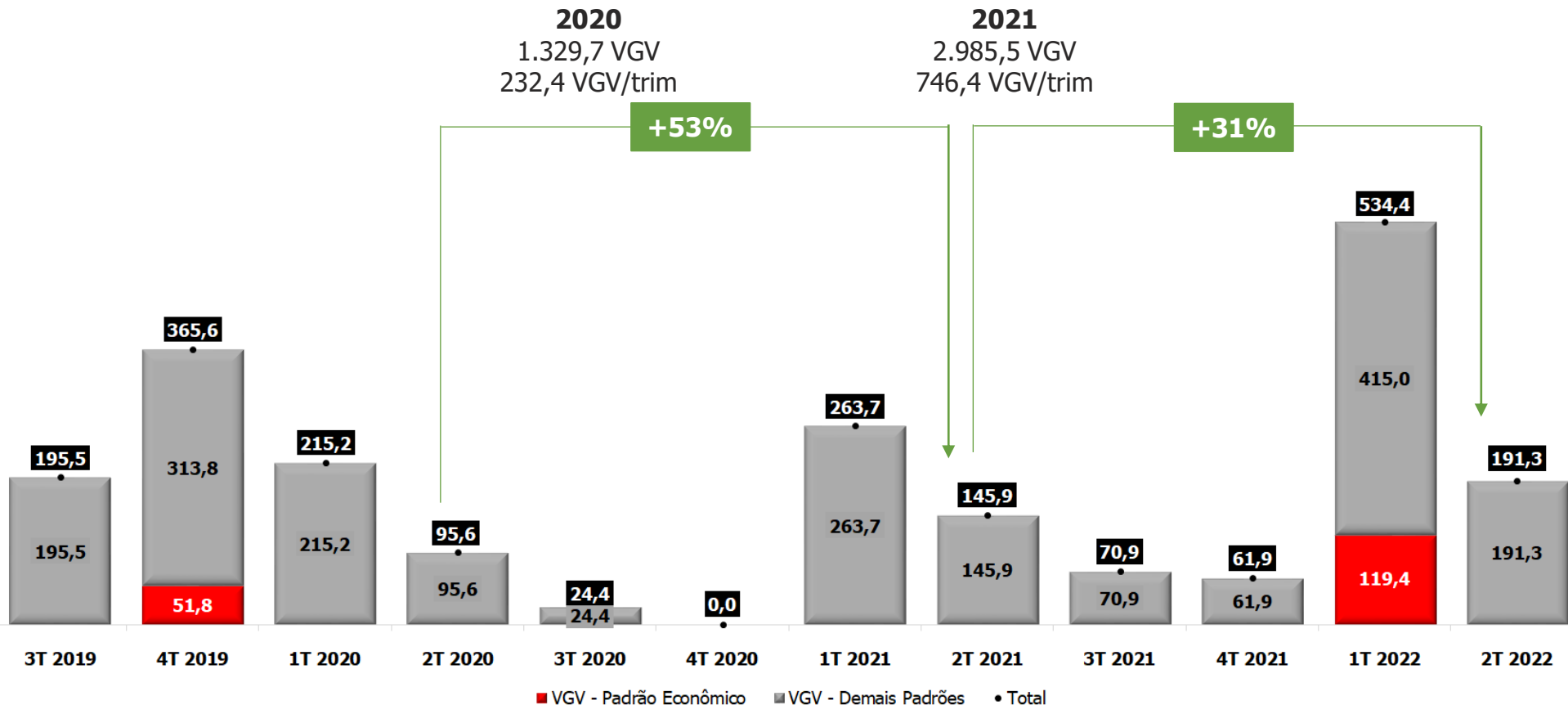
**2021**  
R\$ 542,4 VGV  
135,6 VGV/trim



# VGVLANÇADO POR PADRÃO POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)

BRAIN

RESIDENCIAL VERTICAL



**VGL Econômico:**  
 2T2021: R\$ 0 milhões;  
 2T2022: R\$ 0 milhões;

**VGL Demais Padrões:**  
 2T2021: R\$ 145,9 milhões;  
 2T2022: R\$ 191,3 milhões;

✓ No 1T2022 foram lançados R\$ 191,3 milhões em VGL.

CVA  
2020 – 0%

CVA  
2021 – 0%



# 3.3

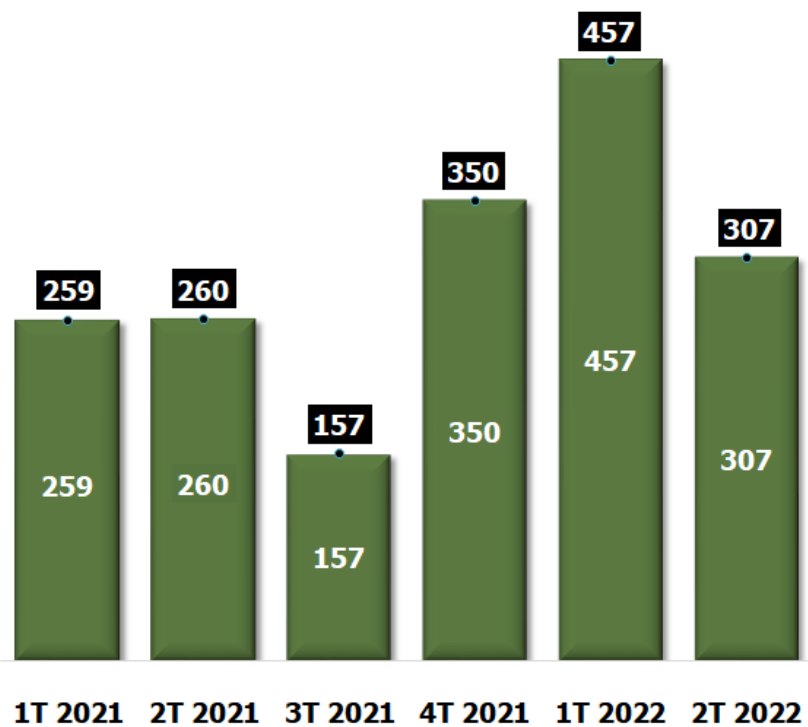
## ANÁLISE DE VENDAS POR TRIMESTRE

**BRA!N**

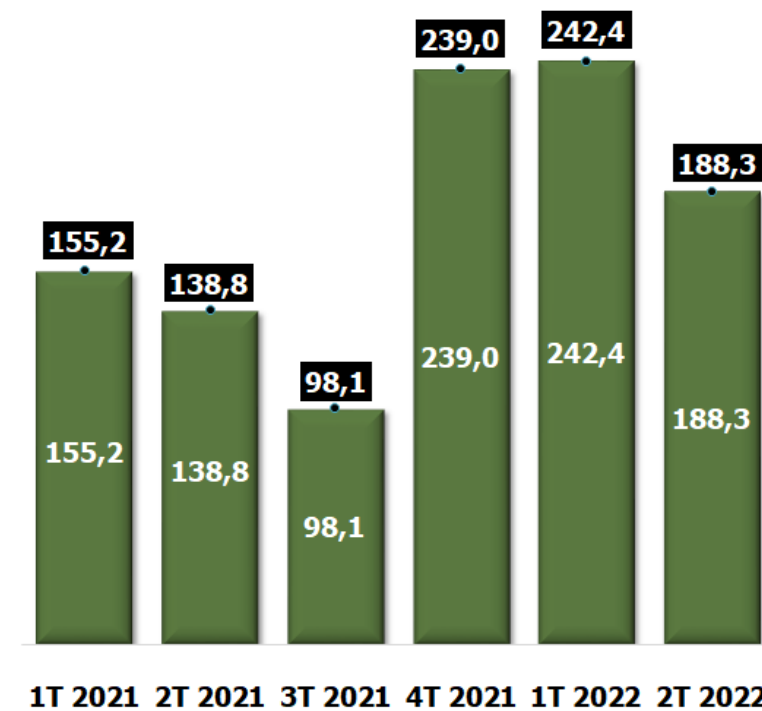
# UNIDADES VENDIDAS E VGV VENDIDO POR TRIMESTRE

BRAIN

## UNIDADES VENDIDAS



## VGV VENDIDO



■ Unidade Vertical Residencial ■ Unidade Horizontal Residencial • Total

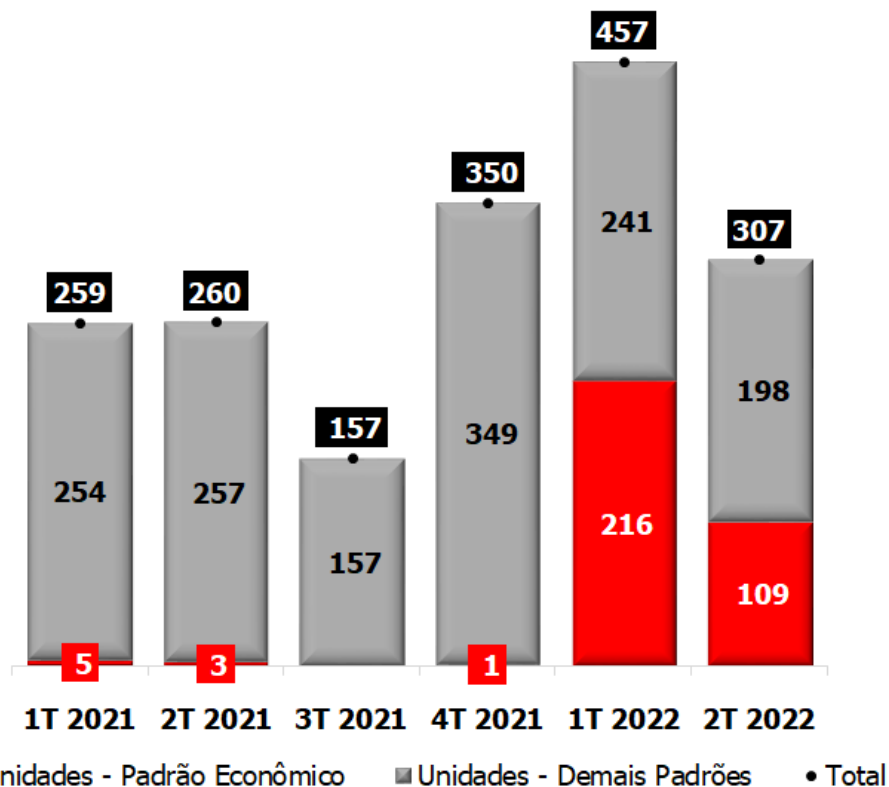
■ VGV Vertical Residencial ■ VGV Horizontal Residencial • Total



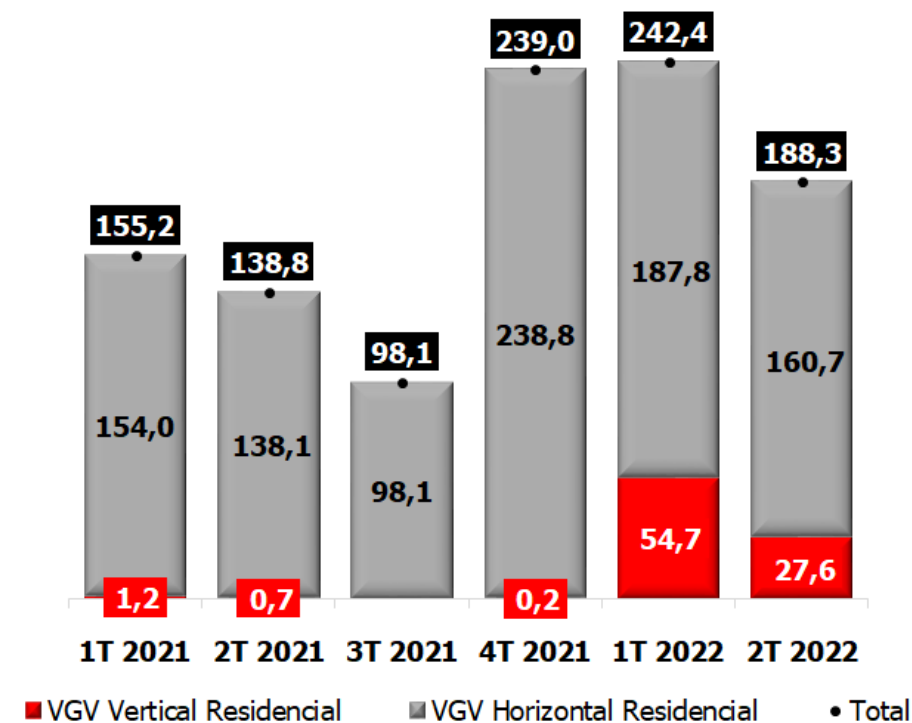
# UNIDADES VENDIDAS E VGV VENDIDO POR PADRÃO (EM R\$ MILHÕES)

BRAIN

## UNIDADES VENDIDAS



## VGV VENDIDO





# 3.4

## ANÁLISE GERAL DO MERCADO

**BRA!N**

# ANÁLISE GERAL DO MERCADO

BRAIN

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical	37	3.798	1.059	27,9%
Total Mercado Residencial Horizontal	0	0	0	-
<b>Total Mercado</b>	<b>37</b>	<b>3.798</b>	<b>1.059</b>	<b>27,9%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



# 3.5

## ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL EM COMERCIALIZAÇÃO

**BRA!N**

# OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	7	18,9%	687	18,1%	256	24,2%	37,3%
Econômico	até 253.000	1	2,7%	472	12,4%	148	14,0%	31,4%
Standard	de 253.001 até 500.000	3	8,1%	210	5,5%	18	1,7%	8,6%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	14	37,8%	1.220	32,1%	254	24,0%	20,8%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	9	24,3%	1.001	26,4%	333	31,4%	33,3%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	3	8,1%	208	5,5%	50	4,7%	24,0%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
<b>Total</b>		<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>3.798</b>	<b>100%</b>	<b>1.059</b>	<b>100%</b>	<b>27,9%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ A oferta lançada residencial corresponde a 3.798 unidades, sendo que 32,1% corresponde ao padrão Médio, ou seja, 1.220 unidades. O padrão Alto corresponde a 26,4% das unidades lançadas, com 1.001 unidades;
- ✓ Não foi identificado nenhum empreendimento em comercialização do padrão Super Luxo.

# OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

BRAIN

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidades/ O.L.
Até 2018	11	29,7%	1.156	30,4%	73	6,9%	6,3%
2019	3	8,1%	190	5,0%	12	1,1%	6,3%
2020	4	10,8%	373	9,8%	69	6,5%	18,5%
2021	11	29,7%	832	21,9%	244	23,0%	29,3%
2022*	8	21,6%	1.247	32,8%	661	62,4%	53,0%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>3.798</b>	<b>100%</b>	<b>1.059</b>	<b>100%</b>	<b>27,9%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

\* Até junho

- ✓ Do total de 3.798 unidades residenciais da oferta lançada, 32,8% (1.247 unidades) foram lançadas em 2022, 30,4% (1.156 unidades) até 2018 e 21,9% (832 unidades) em 2021;
- ✓ Do total de 1.059 unidades residenciais em comercialização em junho/2022, 62,4% (661 unidades) foram lançadas em 2022, 23% (244 unidades) em 2021 e 6,9% (73 unidades) até 2018.

# OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.
1 Dormitório	496	13,1%	130	12,3%	26,2%
2 Dormitórios	2.213	58,3%	616	58,2%	27,8%
3 Dormitórios	1.047	27,6%	312	29,5%	29,8%
4 ou + Dormitórios	42	1,1%	1	0,1%	2,4%
<b>Total</b>	<b>3.798</b>	<b>100%</b>	<b>1.059</b>	<b>100%</b>	<b>27,9%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Desmembrando a oferta final residencial do mês de junho/2022 por número de quartos, observa-se que 58,2% do total (616 unidades) são de 2 dormitórios e 29,5% (312 unidades) são da tipologia de 3 dormitórios.

# TICKET, ÁREA E R\$/M<sup>2</sup> PRIV. MÉDIO POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa
1 Dormitório	451.165	49	9.258
2 Dormitórios	580.055	66	8.798
3 Dormitórios	1.314.790	119	11.058
4 Dormitórios	2.230.000	167	13.353
<b>Média Geral</b>	<b>785.693</b>	<b>80</b>	<b>9.876</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ O preço médio por metro quadrado em Santos é de R\$ 9.876.
- ✓ A tipologia de 4 dormitórios chega a praticar preço médio por metro quadrado 35% superior ao preço médio do município.



# TICKET, ÁREA E R\$/M<sup>2</sup> PRIV. MÉDIO POR PADRÃO

BRAIN

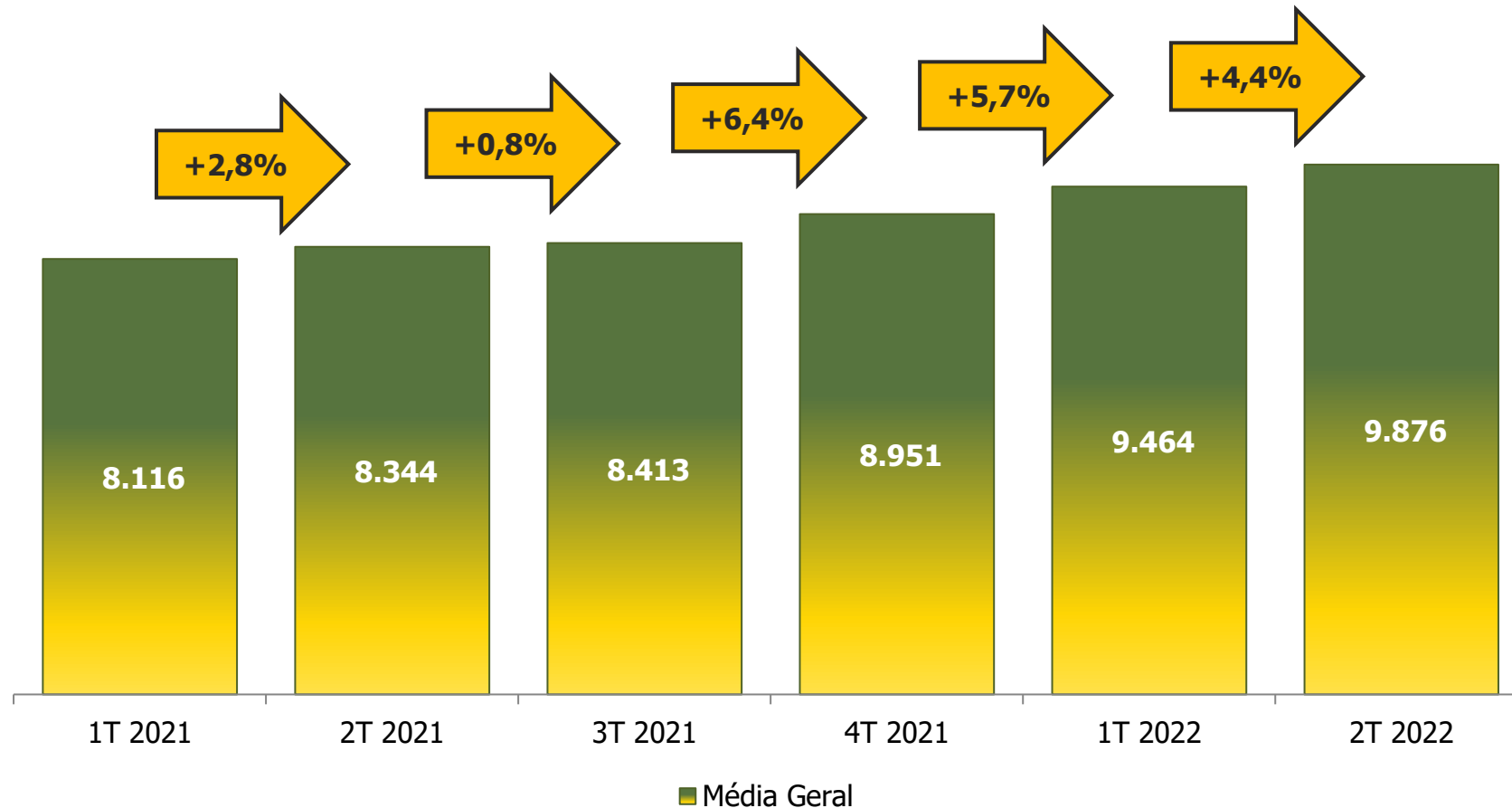
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa
Especial	503.804	57	8.766
Econômico	253.000	42	6.024
Standard	423.000	54	7.785
Médio	693.472	76	9.143
Alto	1.245.744	113	10.977
Luxo	1.758.595	133	13.224
Super Luxo	-	-	-
<b>Média Geral</b>	<b>785.693</b>	<b>80</b>	<b>9.876</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ O preço por metro quadrado do padrão Médio é inferior à média geral em 7%, enquanto que o padrão Luxo chega a ser 34% maior que a média.

# EVOLUÇÃO PREÇO POR M<sup>2</sup> PRIV. MÉDIO RESIDENCIAL VERTICAL

BRAIN





# 3.6

## ANÁLISE DO VGV GERAL

**BRA!N**

# VGV OFERTADO E DISPONÍVEL DO MERCADO TOTAL

**BRAIN**

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendidas (R\$ MILHÕES)
Especial	7	503.804	687	256	431	R\$ 346	R\$ 129	R\$ 217
Econômico	1	253.000	472	148	324	R\$ 119	R\$ 37	R\$ 82
Standard	3	423.000	210	18	192	R\$ 89	R\$ 8	R\$ 81
Médio	14	693.472	1.220	254	966	R\$ 846	R\$ 176	R\$ 670
Alto	9	1.245.744	1.001	333	668	R\$ 1.247	R\$ 415	R\$ 832
Luxo	3	1.758.595	208	50	158	R\$ 366	R\$ 88	R\$ 278
Super Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
<b>Sub-Total Verticais</b>	<b>37</b>	<b>785.693</b>	<b>3.798</b>	<b>1.059</b>	<b>2.739</b>	<b>R\$ 3.013</b>	<b>R\$ 853</b>	<b>R\$ 2.160</b>
Horizontal - Cond. de Casas	0	-	0	0	0	-	-	-
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>3.798</b>	<b>1.059</b>	<b>2.739</b>	<b>R\$ 3.013</b>	<b>R\$ 853</b>	<b>R\$ 2.160</b>

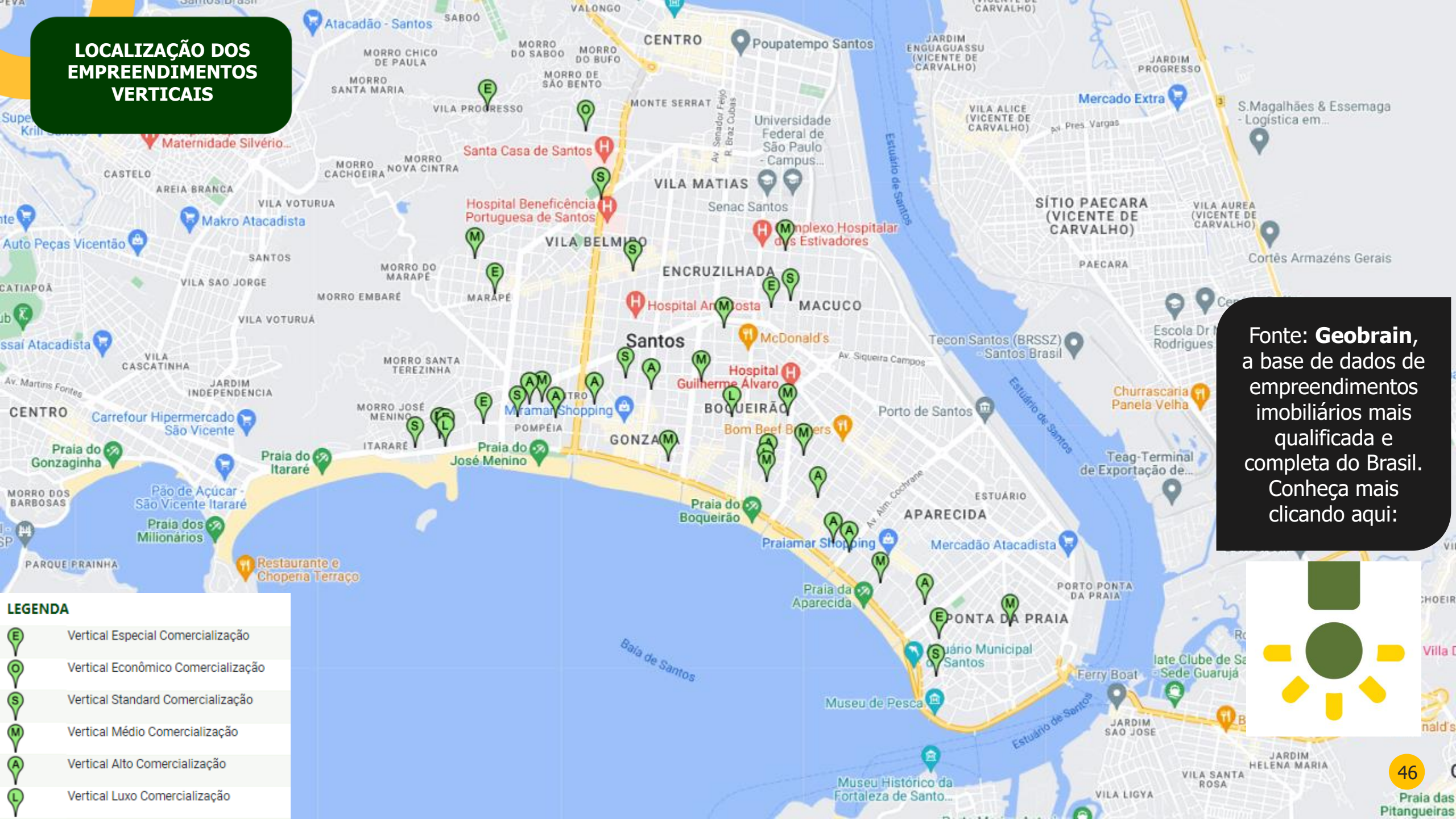


# 3.7

## LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

**BRA!N**

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS



Fonte: **Geobrain**, a base de dados de empreendimentos imobiliários mais qualificada e completa do Brasil. Conheça mais clicando aqui:





# ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE O MERCADO

**BRAIN**

# ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE O MERCADO

- ✓ A **oferta residencial vertical** lançada correspondeu a **3.456 unidades** e a oferta final a **928 unidades**, ou seja, 26,9% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em março de 2022;
- ✓ Das **928 unidades residenciais verticais** disponíveis para comercialização, **33,8%** correspondem ao **padrão Alto (314 unidades)**, **27,7%** ao padrão **Econômico (257 unidades)** e **19,9%** ao padrão **Médio (185 unidades)**;
- ✓ Verificou-se que não há oferta ativa de condomínios de casas em Santos.



# ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE O MERCADO

- ✓ No mercado **residencial vertical ativo**, **55,2% das unidades (512)** que estão **à venda** foram lançadas em **2022, 28% (260 unidades)** em **2021** e **7,4% (69)** até **2018**;
- ✓ Desagregando a oferta final residencial do mês de março/2022 por número de quartos, observa-se que **60,7% do total (563 unidades)** são de **2 quartos** e **33,3% (309 unidades)** de **3 dormitórios**;
- ✓ O **preço médio (ticket de venda)** das unidades que estavam disponíveis para comercialização em março/2022 é de R\$ 785.379;
- ✓ O preço médio do m<sup>2</sup>/privativo das unidades que estavam disponíveis para comercialização em março/2022 é de R\$ 9.464.



04

# ANÁLISE DO MERCADO DA BAIXADA SANTISTA

BRAIN

# ANÁLISE GERAL DO MERCADO

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical - Guarujá	13	1.584	263	16,6%
Total Mercado Residencial Horizontal - Guarujá	0	0	0	-
Total Mercado Residencial Vertical - Praia Grande	119	10.529	2.539	24,1%
Total Mercado Residencial Horizontal - Praia Grande	15	129	66	51,2%
Total Mercado Residencial Vertical - Santos	37	3.798	1.059	27,9%
Total Mercado Residencial Horizontal - Santos	0	0	0	-
Total Mercado Residencial Vertical - São Vicente	14	1.556	700	45,0%
Total Mercado Residencial Horizontal - São Vicente	0	0	0	-
<b>Total Mercado</b>	<b>198</b>	<b>17.596</b>	<b>4.627</b>	<b>26,3%</b>

Na análise horizontal considerou-se apenas condomínio de casas

An aerial photograph of a city skyline, showing numerous skyscrapers and buildings. A thick yellow horizontal bar is positioned across the middle of the image, extending from the left edge towards the center. The background is split diagonally from the top-left corner to the bottom-right corner, with the city image on the left and a white background on the right.

# 4.1

## MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

**BRA!N**

▪ Entre os empreendimentos residenciais verticais, foram identificadas **17.467 unidades lançadas**, com oferta ativa na Baixada Santista. Dessas, 41,8% correspondem ao padrão médio (7.307 unidades);

▪ A cidade com maior oferta lançada é Praia Grande, com 10.658 unidades (10.529 vertical e 129 horizontal).

# OFERTA LANÇADA POR PADRÃO

Padrão	Guarujá	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total	(%)
Especial	135	1.127	687	12	1.961	11,2%
Econômico	0	330	472	1.108	1.910	10,9%
Standard	262	3.746	210	334	4.552	26,1%
Médio	1.145	4.840	1.220	102	7.307	41,8%
Alto	42	486	1.001	0	1.529	8,8%
Luxo	0	0	208	0	208	1,2%
Super Luxo	0	0	0	0	0	0,0%
<b>Subtotal Residencial Vertical</b>	<b>1.584</b>	<b>10.529</b>	<b>3.798</b>	<b>1.556</b>	<b>17.467</b>	<b>99,3%</b>
Horizontal	0	129	0	0	129	0,7%
<b>Total</b>	<b>1.584</b>	<b>10.658</b>	<b>3.798</b>	<b>1.556</b>	<b>17.596</b>	<b>100,0%</b>

# OFERTA FINAL POR PADRÃO

- A oferta final disponível, nos empreendimentos residenciais verticais corresponde a 4.561 unidades, sendo 1.700 do padrão médio (37,3%);
- O maior estoque se encontra na Praia Grande, correspondendo a 55,7% da oferta total disponível na Baixada Santista.

Padrão	Guarujá	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total	(%)
Especial	4	340	256	1	601	13,2%
Econômico	0	124	148	548	820	18,0%
Standard	14	689	18	143	864	18,9%
Médio	210	1.228	254	8	1.700	37,3%
Alto	35	158	333	0	526	11,5%
Luxo	0	0	50	0	50	1,1%
Super Luxo	0	0	0	0	0	0,0%
<b>Subtotal Residencial Vertical</b>	<b>263</b>	<b>2.539</b>	<b>1.059</b>	<b>700</b>	<b>4.561</b>	<b>98,6%</b>
Horizontal	0	66	0	0	66	1,4%
<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>2.605</b>	<b>1.059</b>	<b>700</b>	<b>4.627</b>	<b>100,0%</b>

# OFERTA LANÇADA POR ANO DE LANÇAMENTO

- A maior oferta lançada vertical em comercialização se deu em 2021, com 6.878 unidades.

Ano Lançamento	Guarujá	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total	(%)
Até 2017	482	1.025	952	0	<b>2.459</b>	14,1%
2018	32	888	204	188	<b>1.312</b>	7,5%
2019	0	1.294	190	170	<b>1.654</b>	9,5%
2020	441	1.804	373	140	<b>2.758</b>	15,8%
2021	587	4.655	832	804	<b>6.878</b>	39,4%
2022*	42	863	1.247	254	<b>2.406</b>	13,8%
<b>Total</b>	<b>1.584</b>	<b>10.529</b>	<b>3.798</b>	<b>1.556</b>	<b>17.467</b>	<b>100%</b>

# OFERTA FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

- O maior estoque é de unidades lançadas em 2021, em que mais da metade desse estoque encontra-se em Praia Grande.

Ano Lançamento	Guarujá	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total	(%)
Até 2017	8	153	54	0	<b>215</b>	4,7%
2018	1	87	19	14	<b>121</b>	2,7%
2019	0	162	12	14	<b>188</b>	4,1%
2020	53	159	69	26	<b>307</b>	6,7%
2021	166	1.310	244	496	<b>2.216</b>	48,6%
2022*	35	668	661	150	<b>1.514</b>	33,2%
<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>2.539</b>	<b>1.059</b>	<b>700</b>	<b>4.561</b>	<b>100%</b>



# OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

- Unidades de 2 dormitórios são as que mais possuem ofertas lançadas (65,8% da oferta), enquanto as unidades de menor estoque são as unidades de 4 ou mais dormitórios.

OFERTA LANÇADA POR TIPOLOGIA						
Tipologia	Guaruja	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total	(%)
1 Dormitório	135	1.218	496	70	1.919	11,0%
2 Dormitórios	994	6.816	2.213	1.470	11.493	65,8%
3 Dormitórios	453	2.393	1.047	16	3.909	22,4%
4 ou + Dormitórios	2	102	42	0	146	0,8%
<b>Total</b>	<b>1.584</b>	<b>10.529</b>	<b>3.798</b>	<b>1.556</b>	<b>17.467</b>	<b>100%</b>

OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA						
Tipologia	Guaruja	Praia Grande	Santos	São Vicente	Total	(%)
1 Dormitório	4	358	130	30	522	11,4%
2 Dormitórios	120	1.651	616	665	3.052	66,9%
3 Dormitórios	139	496	312	5	952	20,9%
4 ou + Dormitórios	0	34	1	0	35	0,8%
<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>2.539</b>	<b>1.059</b>	<b>700</b>	<b>4.561</b>	<b>100%</b>

# PREÇO E PREÇO POR M<sup>2</sup> PRIV. MÉDIOS POR PADRÃO RESIDENCIAL VERTICAL

## PREÇO

Região Pesquisada	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	Geral
Guarujá	391.920	-	309.445	693.038	1.310.000	-	-	619.227
Praia Grande	340.572	172.839	385.865	616.526	1.104.501	-	-	500.571
Santos	503.804	253.000	423.000	693.472	1.245.744	1.758.595	-	785.693
São Vicente	227.000	222.825	360.089	558.155	-	-	-	271.783

## M<sup>2</sup>

Região Pesquisada	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	Geral
Guarujá	28	-	54	82	114	-	-	73
Praia Grande	56	42	67	97	131	-	-	82
Santos	57	42	54	76	113	133	-	80
São Vicente	56	45	54	74	-	-	-	49

## R\$/M<sup>2</sup>

Região Pesquisada	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	Geral
Guarujá	13.997	-	5.687	8.476	11.475	-	-	8.432
Praia Grande	6.045	4.070	5.795	6.368	8.403	-	-	6.105
Santos	8.766	6.024	7.785	9.143	10.977	13.224	-	9.876
São Vicente	4.054	4.898	6.677	7.539	-	-	-	5.541

# PREÇO E PREÇO POR M<sup>2</sup> PRIV. MÉDIOS POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

## PREÇO

Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
Guarujá	391.920	515.144	917.990	-	619.227
Praia Grande	293.817	447.469	834.151	1.458.342	500.571
Santos	451.165	580.055	1.314.790	2.230.000	785.693
São Vicente	249.000	268.442	643.414	-	271.783

## M<sup>2</sup>

Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
Guarujá	28	67	102	-	73
Praia Grande	48	73	127	159	82
Santos	49	66	119	167	80
São Vicente	42	49	96	-	49

## R\$/M<sup>2</sup>

Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
Guarujá	13.997	7.728	8.991	-	8.432
Praia Grande	6.131	6.136	6.583	9.186	6.105
Santos	9.258	8.798	11.058	13.353	9.876
São Vicente	5.929	5.488	6.723	-	5.541



# 4.2

## ANÁLISE VGV GERAL

**BRA!N**

# VGV OFERTADO E DISPONÍVEL NO MERCADO TOTAL

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendidas (R\$ MILHÕES)
Especial	28	403.756	1.961	601	1.360	R\$ 792	R\$ 243	R\$ 549
Econômico	10	221.640	1.910	820	1.090	R\$ 423	R\$ 182	R\$ 242
Standard	56	378.360	4.552	864	3.688	R\$ 1.722	R\$ 327	R\$ 1.395
Médio	71	640.319	7.307	1.700	5.607	R\$ 4.679	R\$ 1.089	R\$ 3.590
Alto	15	1.198.473	1.529	526	1.003	R\$ 1.832	R\$ 630	R\$ 1.202
Luxo	3	1.758.595	208	50	158	R\$ 366	R\$ 88	R\$ 278
Super Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
<b>Sub-Total Verticais</b>	<b>183</b>	<b>563.434</b>	<b>17.467</b>	<b>4.561</b>	<b>12.906</b>	<b>R\$ 9.814</b>	<b>R\$ 2.558</b>	<b>R\$ 7.256</b>
Horizontal - Cond. de Casas	15	245.418	129	66	63	R\$ 32	R\$ 16	R\$ 15
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>17.596</b>	<b>4.627</b>	<b>12.969</b>	<b>R\$ 9.846</b>	<b>R\$ 2.574</b>	<b>R\$ 7.272</b>



6

COMPARATIVO SECOVI – SP  
1T2022

BRAIN

Região Pesquisada	População	Região
<b>Guarujá</b>	324.977	BAIXADA SANTISTA
<b>Praia Grande</b>	336.455	
<b>Santos</b>	433.991	
<b>São Vicente</b>	370.839	
<b>Araraquara</b>	240.542	BAURU
<b>Bauru</b>	381.706	
<b>São Carlos</b>	256.915	
<b>Campinas</b>	1.223.237	CAMPINAS
<b>Hortolândia</b>	237.570	
<b>Indaiatuba</b>	260.690	
<b>Sumaré</b>	289.875	
<b>Valinhos</b>	133.169	
<b>Diadema</b>	429.550	
<b>Mauá</b>	481.725	
<b>Santo André</b>	723.889	
<b>São Bernardo do Campo</b>	849.874	
<b>São Caetano do Sul</b>	162.763	

Região Pesquisada	População	Região
<b>Jundiaí</b>	426.935	JUNDIAÍ
<b>Piracicaba</b>	410.275	PIRACICABA
<b>Barueri</b>	279.704	RMSP
<b>Cotia</b>	257.882	
<b>Guarulhos</b>	1.404.694	
<b>Mogi das Cruzes</b>	455.587	
<b>Osasco</b>	701.428	
<b>Santana de Parnaíba</b>	145.073	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
<b>São José do Rio Preto</b>	469.173	
<b>Itu</b>	177.150	SOROCABA
<b>Sorocaba</b>	695.328	
<b>Votorantim</b>	124.468	
<b>São José dos Campos</b>	737.310	VALE DO PARAIBA
<b>Taubaté</b>	320.820	

**POPULAÇÃO TOTAL:  
13,7 milhões**



# 6.1

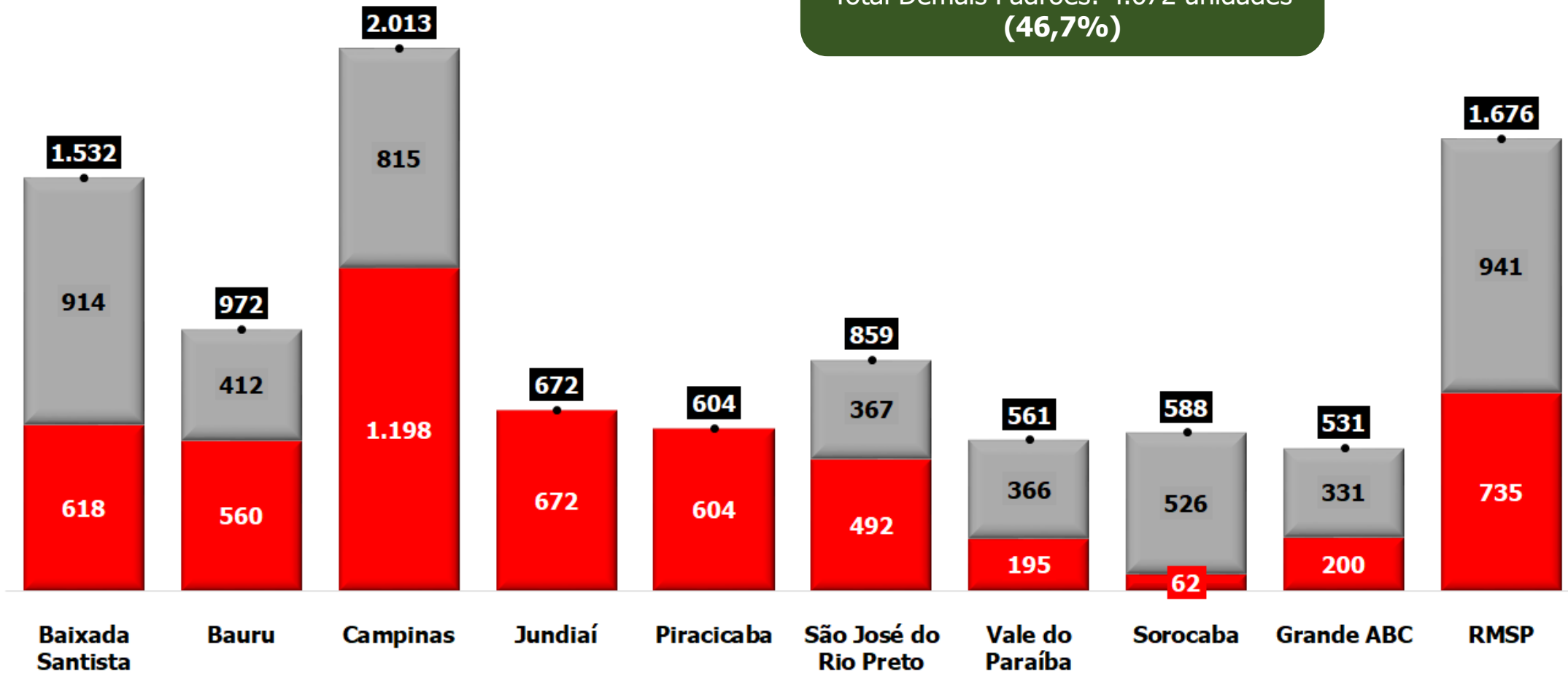
## ANÁLISE DE LANÇAMENTOS

**BRA!N**



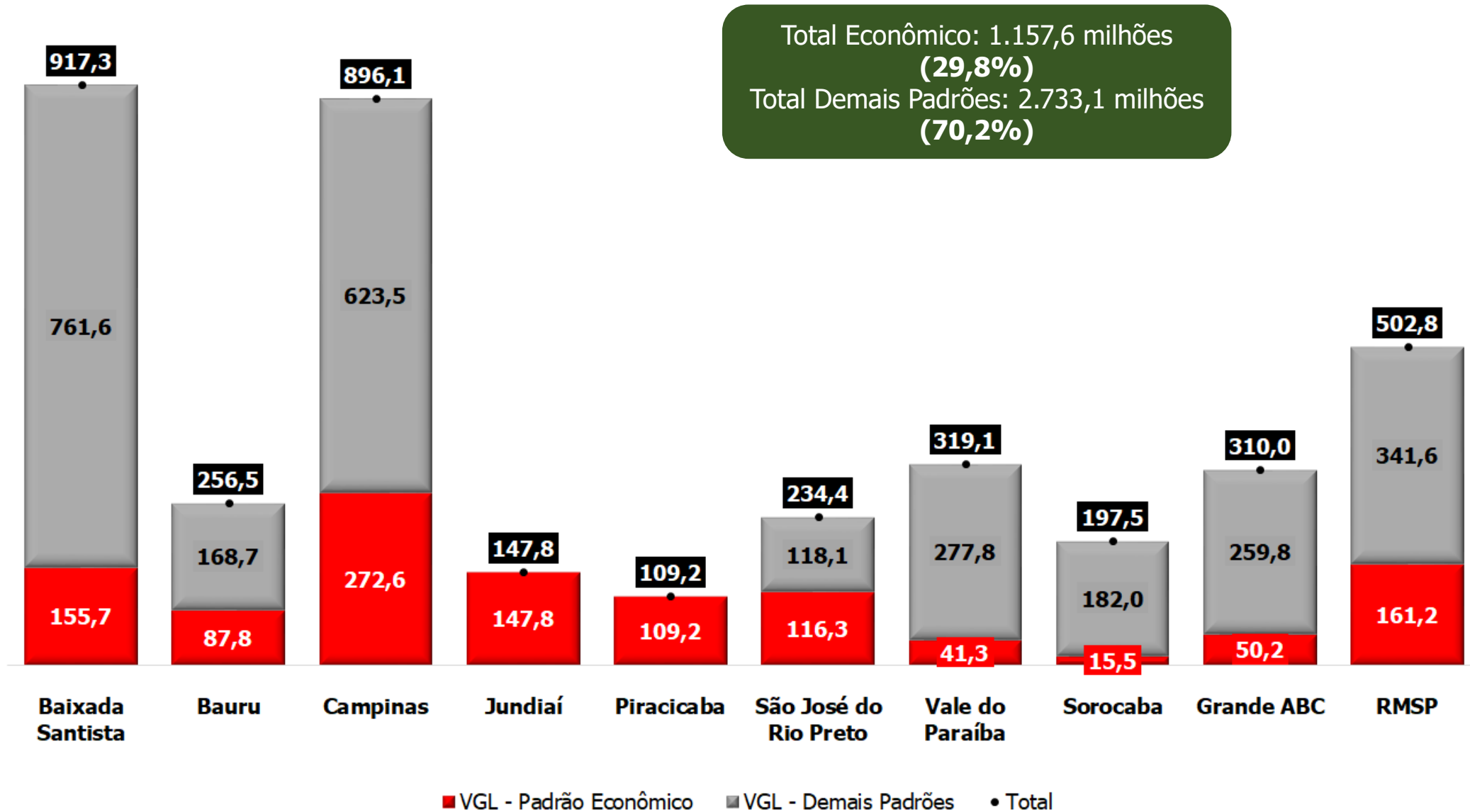
# UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – 1T2022

Total Econômico: 5.336 unidades  
(53,3%)  
Total Demais Padrões: 4.672 unidades  
(46,7%)



■ Unidade - Padrão Econômico   ■ Unidade - Demais Padrões   • Total

# VG V LANÇADO POR PADRÃO – 1T2022



# PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO SOBRE O TOTAL DE UNIDADES LANÇADAS


Cidades	CVA	Part. (%)	Demais Padrões	Part. (%)	Total
<b>Baixada Santista</b>	618	6,2%	914	9,1%	1.532
<b>Região Bauru</b>	560	5,6%	412	4,1%	972
<b>Região Campinas</b>	1.198	12,0%	815	8,1%	2.013
<b>Jundiaí</b>	672	6,7%	0	0,0%	672
<b>Piracicaba</b>	604	6,0%	0	0,0%	604
<b>São José do Rio Preto</b>	492	4,9%	367	3,7%	859
<b>Vale do Paraíba</b>	195	1,9%	366	3,7%	561
<b>Região Sorocaba</b>	62	0,6%	526	5,3%	588
<b>Grande ABC</b>	200	2,0%	331	3,3%	531
<b>RMSP</b>	735	7,3%	941	9,4%	1.676
<b>Total</b>	<b>5.336</b>	<b>53%</b>	<b>4.672</b>	<b>47%</b>	<b>10.008</b>

A % de participação foi calculada sobre o total geral de todas as regiões.

# PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO SOBRE O TOTAL DE VGV LANÇADO

Cidades	CVA	Part. (%)	Demais Padrões	Part. (%)	Total
<b>Baixada Santista</b>	155,7	4,0%	761,6	19,6%	917,3
<b>Região Bauru</b>	87,8	2,3%	168,7	4,3%	256,5
<b>Região Campinas</b>	272,6	7,0%	623,5	16,0%	896,1
<b>Jundiaí</b>	147,8	3,8%	0,0	0,0%	147,8
<b>Piracicaba</b>	109,2	2,8%	0,0	0,0%	109,2
<b>São José do Rio Preto</b>	116,3	3,0%	118,1	3,0%	234,4
<b>Vale do Paraíba</b>	41,3	1,1%	277,8	7,1%	319,1
<b>Região Sorocaba</b>	15,5	0,4%	182,0	4,7%	197,5
<b>Grande ABC</b>	50,2	1,3%	259,8	6,7%	310,0
<b>RMSP</b>	161,2	4,1%	341,6	8,8%	502,8
<b>Total</b>	<b>1.157,6</b>	<b>30%</b>	<b>2.733,1</b>	<b>70%</b>	<b>3.890,7</b>

A % de participação foi calculada sobre o total geral de todas as regiões.



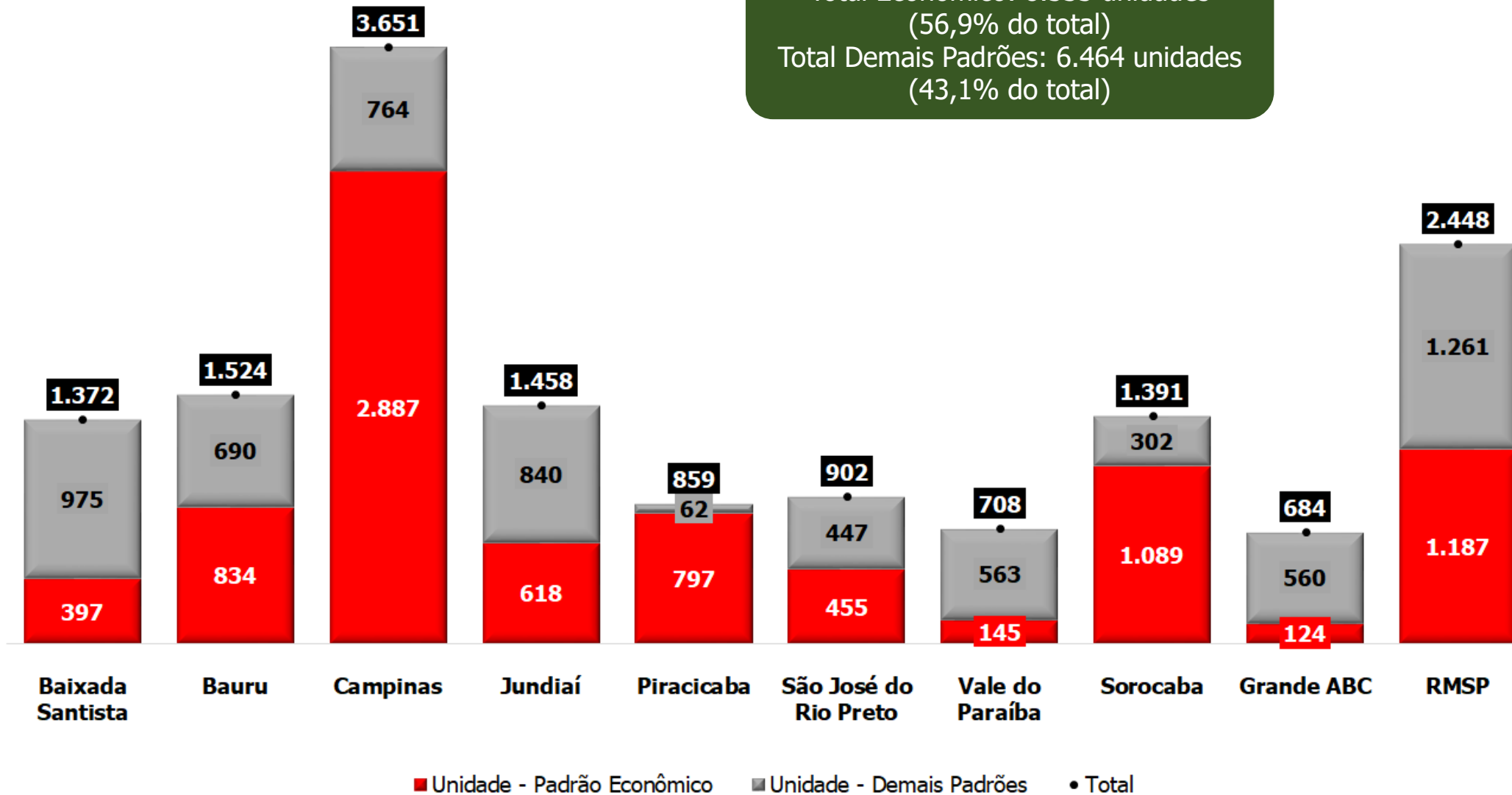
# 6.2

## ANÁLISE DE VENDAS

**BRA!N**

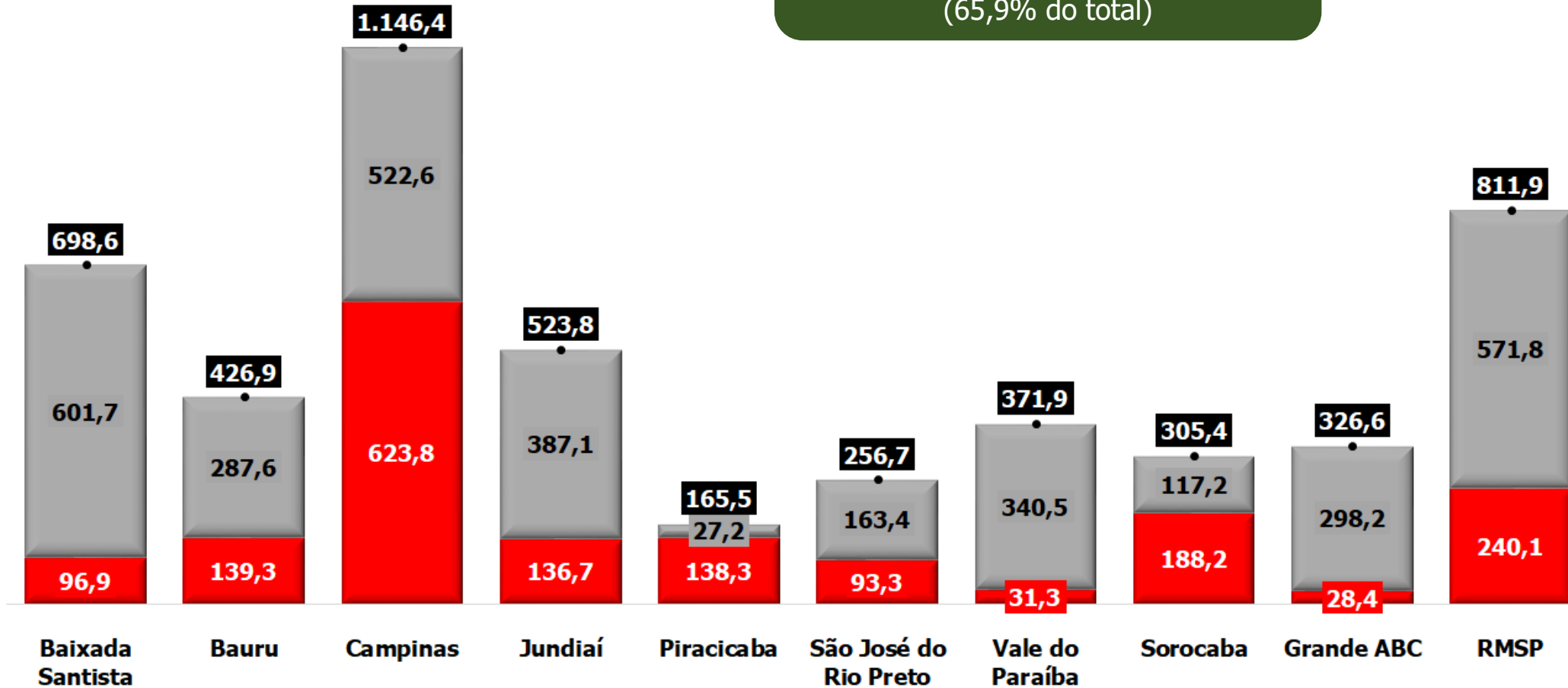
# UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – 1T2022

Total Econômico: 8.533 unidades  
(56,9% do total)  
Total Demais Padrões: 6.464 unidades  
(43,1% do total)



# VGW VENDIDO POR PADRÃO – 1T2022

Total Econômico: 1.716,3 milhões  
(34,1% do total)  
Total Demais Padrões: 3.317,2 milhões  
(65,9% do total)



■ VGW - Padrão Econômico   ■ VGW - Demais Padrões   • Total

# PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO SOBRE O TOTAL DE UNIDADES VENDIDAS

Cidades	CVA	Part. (%)	Demais Padrões	Part. (%)	Total
Baixada Santista	397	2,6%	975	6,5%	1.372
Região Bauru	834	5,6%	690	4,6%	1.524
Região Campinas	2.887	19,3%	764	5,1%	3.651
Jundiaí	618	4,1%	840	5,6%	1.458
Piracicaba	797	5,3%	62	0,4%	859
São José do Rio Preto	455	3,0%	447	3,0%	902
Vale do Paraíba	145	1,0%	563	3,8%	708
Região Sorocaba	1.089	7,3%	302	2,0%	1.391
Grande ABC	124	0,8%	560	3,7%	684
RMSP	1.187	7,9%	1.261	8,4%	2.448
<b>Total</b>	<b>8.533</b>	<b>57%</b>	<b>6.464</b>	<b>43%</b>	<b>14.997</b>

A % de participação foi calculada sobre o total geral de todas as regiões.



# PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO SOBRE O TOTAL DE VGV VENDIDO

Cidades	CVA	Part. (%)	Demais Padrões	Part. (%)	Total
Baixada Santista	96,9	1,9%	601,7	12,0%	698,6
Região Bauru	139,3	2,8%	287,6	5,7%	426,9
Região Campinas	623,8	12,4%	522,6	10,4%	1.146,4
Jundiaí	136,7	2,7%	387,1	7,7%	523,8
Piracicaba	138,3	2,7%	27,2	0,5%	165,5
São José do Rio Preto	93,3	1,9%	163,4	3,2%	256,7
Vale do Paraíba	31,3	0,6%	340,5	6,8%	371,8
Região Sorocaba	188,2	3,7%	117,2	2,3%	305,4
Grande ABC	28,4	0,6%	298,2	5,9%	326,6
RMSP	240,1	4,8%	571,8	11,4%	811,9
<b>Total</b>	<b>1.716,3</b>	<b>34%</b>	<b>3.317,3</b>	<b>66%</b>	<b>5.033,6</b>

A % de participação foi calculada sobre o total geral de todas as regiões.



# 6.3

## ANÁLISE GERAL DA OFERTA

**BRA!N**

# RESIDENCIAL VERTICAL

Cidades	Empreend.	Part. (%)	Oferta Lançada	Part. (%)	Oferta Final	Part. (%)	Disp. (%)
<b>Baixada Santista</b>	185	18,3%	17.511	10,6%	4.580	12,0%	26,2%
<b>Região Bauru</b>	34	3,4%	5.593	3,4%	1.533	4,0%	27,4%
<b>Região Campinas</b>	196	19,3%	35.907	21,7%	8.175	21,3%	22,8%
<b>Jundiaí</b>	27	2,7%	7.738	4,7%	2.000	5,2%	25,8%
<b>Piracicaba</b>	33	3,3%	7.327	4,4%	1.568	4,1%	21,4%
<b>São José do Rio Preto</b>	40	3,9%	7.350	4,4%	2.569	6,7%	35,0%
<b>Vale do Paraíba</b>	58	5,7%	7.416	4,5%	2.197	5,7%	29,6%
<b>Grande ABC</b>	127	12,5%	16.145	9,8%	2.842	7,4%	17,6%
<b>RMSP</b>	178	17,6%	38.000	23,0%	7.668	20,0%	20,2%
<b>Região Sorocaba</b>	135	13,3%	22.514	13,6%	5.185	13,5%	23,0%
<b>Total</b>	<b>1.013</b>	<b>100%</b>	<b>165.501</b>	<b>100%</b>	<b>38.317</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>

# RESIDENCIAL HORIZONTAL

Cidades	Empreend.	Part. (%)	Oferta Lançada	Part. (%)	Oferta Final	Part. (%)	Disp. (%)
Baixada Santista	16	18,6%	134	1,4%	63	1,7%	47,0%
Região Bauru	1	1,2%	165	1,7%	38	1,0%	23,0%
Região Campinas	8	9,3%	747	7,6%	322	8,5%	43,1%
Jundiaí	1	1,2%	22	0,2%	1	0,0%	4,5%
Piracicaba	4	4,7%	1.157	11,8%	630	16,6%	54,5%
São José do Rio Preto	7	8,1%	2.568	26,1%	1.467	38,5%	57,1%
Vale do Paraíba	2	2,3%	51	0,5%	13	0,3%	25,5%
Grande ABC	6	7,0%	117	1,2%	10	0,3%	8,5%
RMSP	31	36,0%	3.268	33,2%	798	21,0%	24,4%
Região Sorocaba	10	11,6%	1.616	16,4%	464	12,2%	28,7%
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>9.845</b>	<b>100%</b>	<b>3.806</b>	<b>100%</b>	<b>39%</b>



# 07 CONSULTORES DO ESTUDO

**BRAIN**



Marcelo Luís Gonçalves  
[marcelo@brain.srv.br](mailto:marcelo@brain.srv.br)  
41 98887-5800

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of a dark green, rounded shape filled with numerous small, light green dots of varying sizes, resembling a brain or a neural network.

**BRAIN**



**EDSON KITAMURA**

**FABRÍCIO PEREIRA**

**LARYSSA BASÍLIO KAKUITI**

**JULIA XAVIER LIMA**



# Obrigado.

**BRA!N**

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