

**O QUE ESTÁ ACONTECENDO E O QUE
PODEMOS ESPERAR DO
MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL:
PIRACICABA**

Abril de 2024

BRA!N
Inteligência Estratégica

GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is replaced by a stylized white brain icon with a small star above it.

Inteligência
estratégica para
organizações

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white "G" icon on the left and the words "GEO" and "BRAIN" stacked vertically in a white, sans-serif font on the right.

Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for Global Talent, featuring a stylized white "G" icon on the left and the words "Global" and "Talent" stacked vertically in a white, sans-serif font on the right.

Gestão de pessoas
e processos para
organizações

 [\(11\) 93341-2071](tel:(11)93341-2071)

SOBRE A BRAIN

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



20

anos de
empresa



900

idades
brasileiras



8.500

estudos de
mercado



50.000

entrevistas
anualmente



R\$ **200bi**

em VGV
pesquisados



+15.000
empreendimentos
ativos



+300
cidades
brasileiras



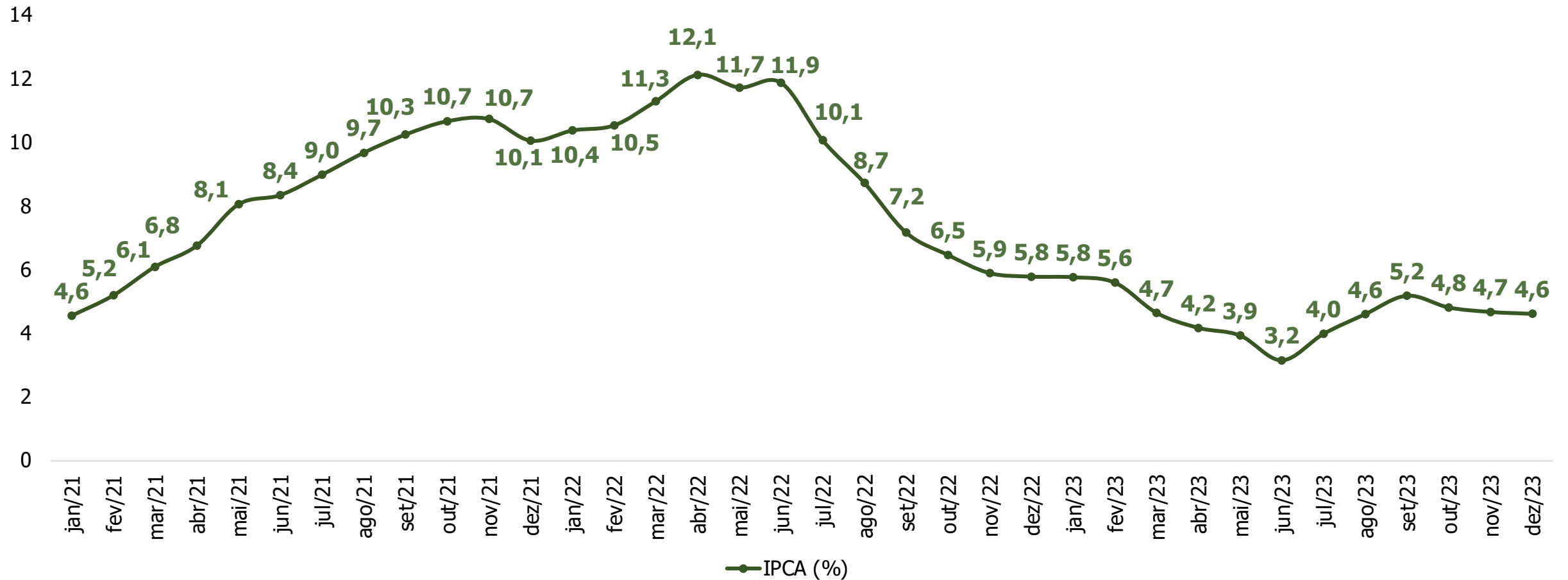
Tenha maior agilidade e assertividade em suas decisões, com o acesso a dados qualificados de empreendimentos imobiliários de diversas cidades do país.



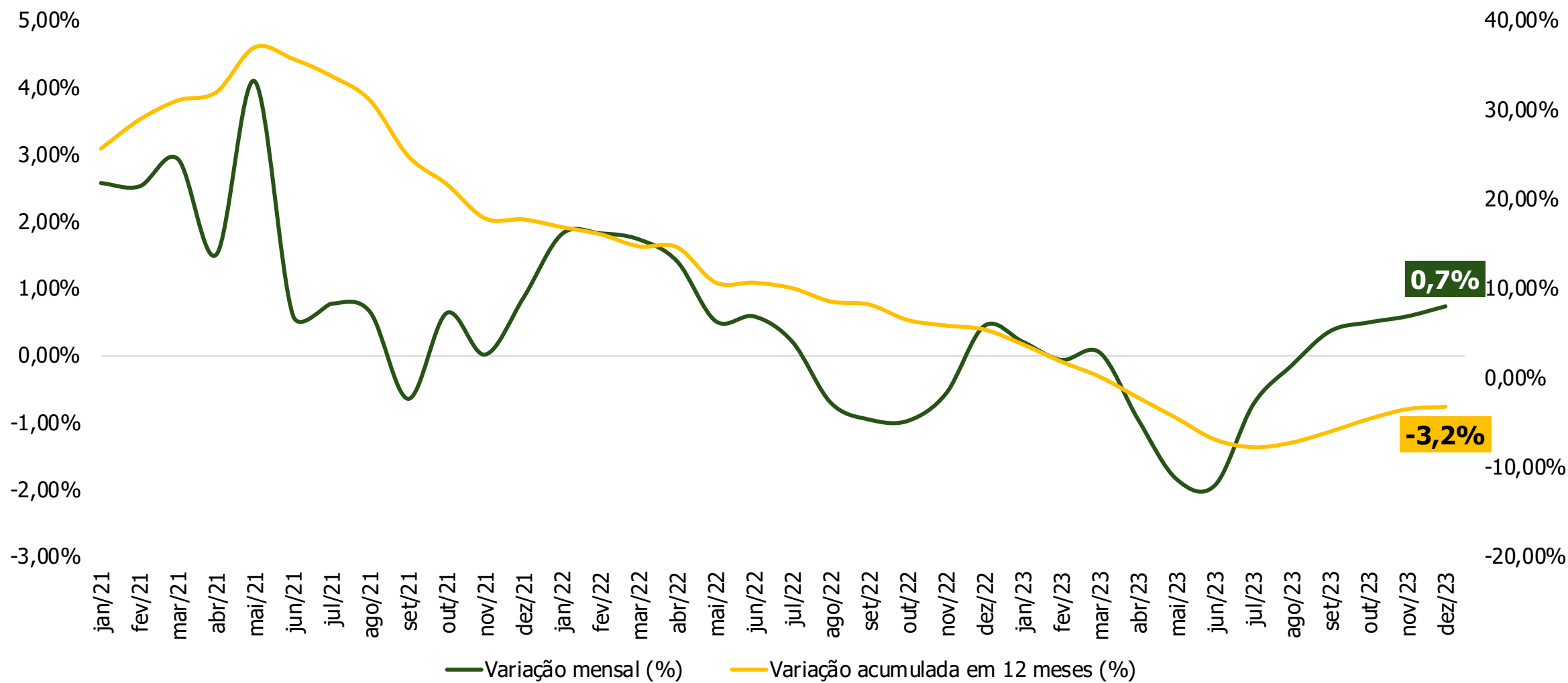
EXPECTATIVAS ECONÔMICAS



IPCA - EVOLUÇÃO DA VARIAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES



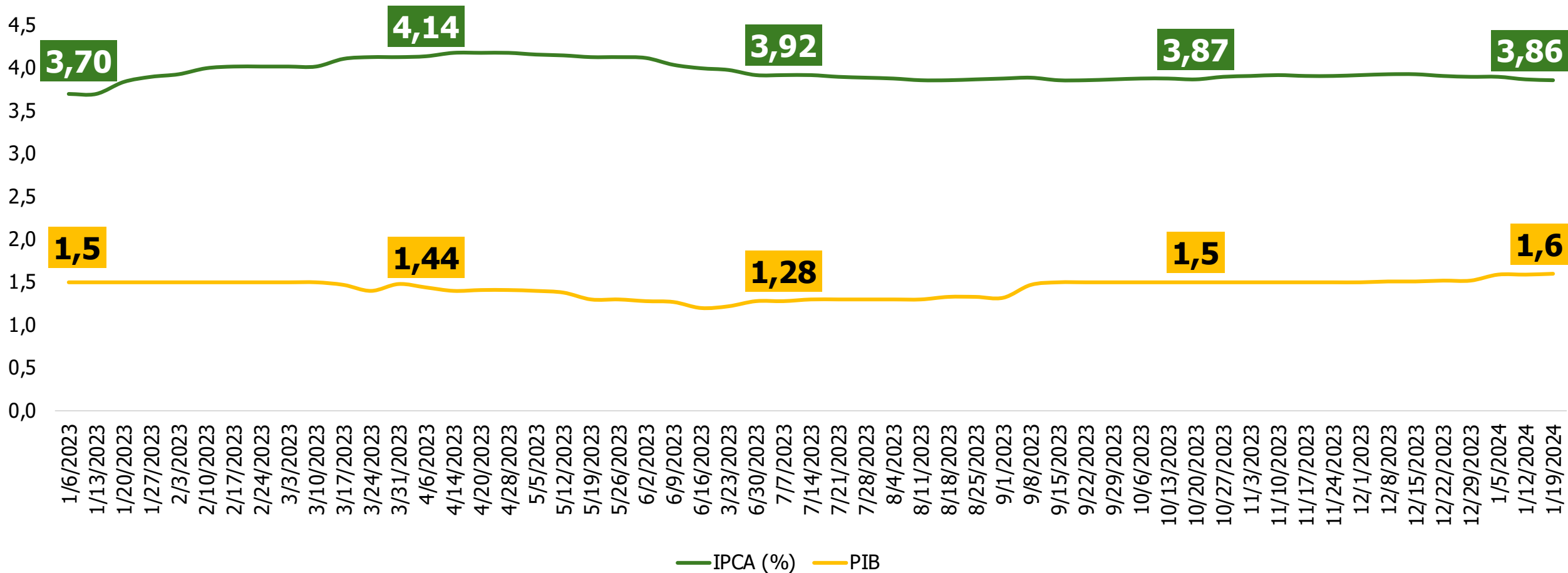
IGP-M – VARIAÇÃO MENSAL E ACUMULADA



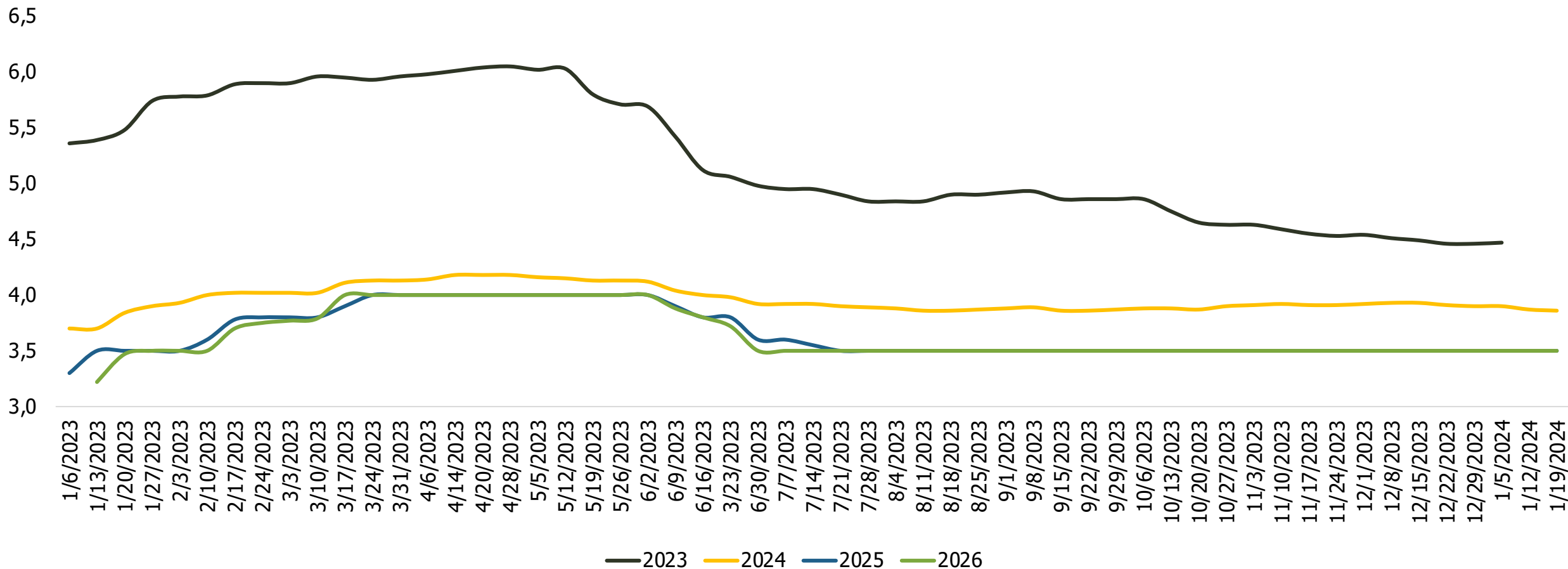
PROJEÇÕES BOLETIM FOCUS 2022 X 2023

	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

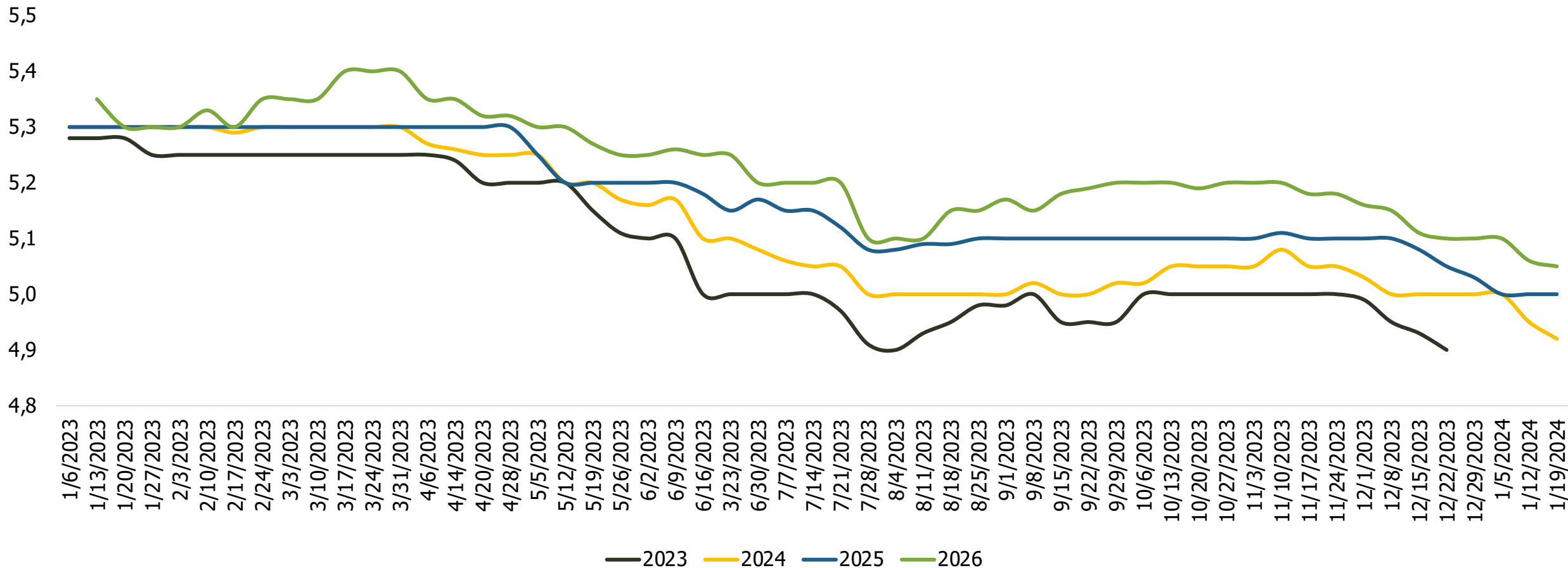
EXPECTATIVAS DO MERCADO IPCA E PIB PARA 2024



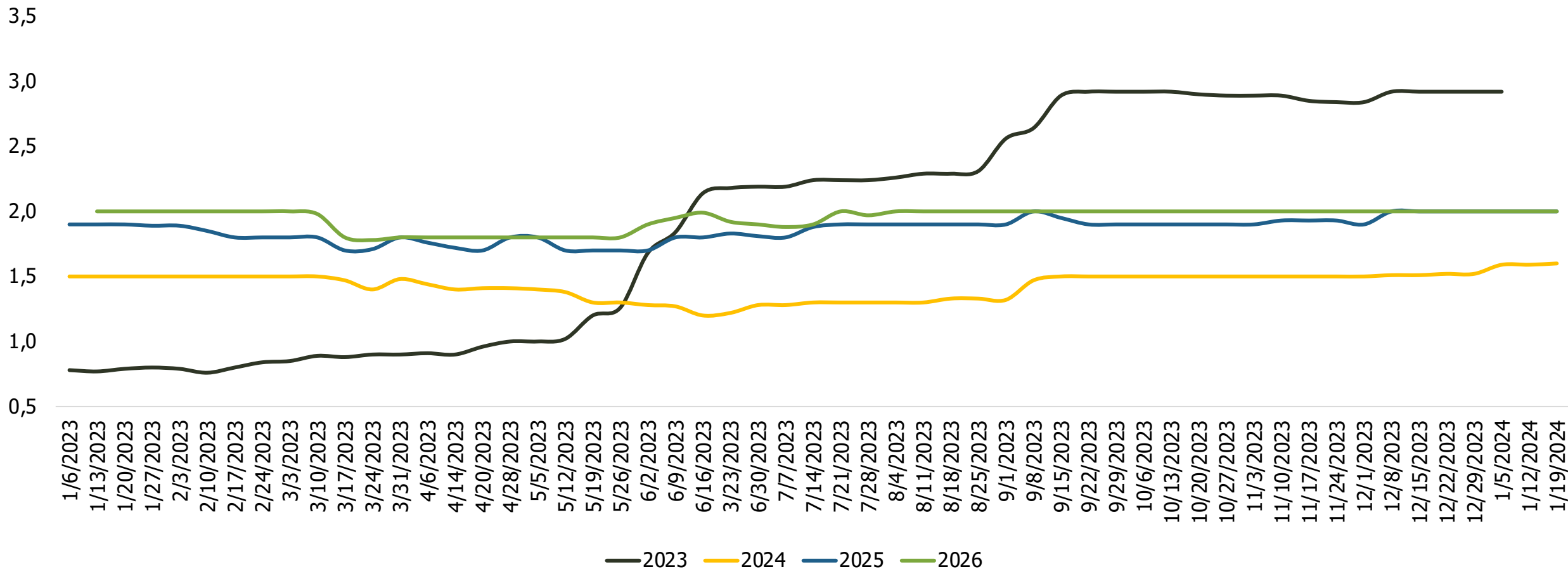
EXPECTATIVAS DO MERCADO IPCA



EXPECTATIVAS DO MERCADO CÂMBIO



EXPECTATIVAS DO MERCADO PIB



PREÇO M² X IPCA X INCC X CDI

VARIAÇÃO 10 ANOS

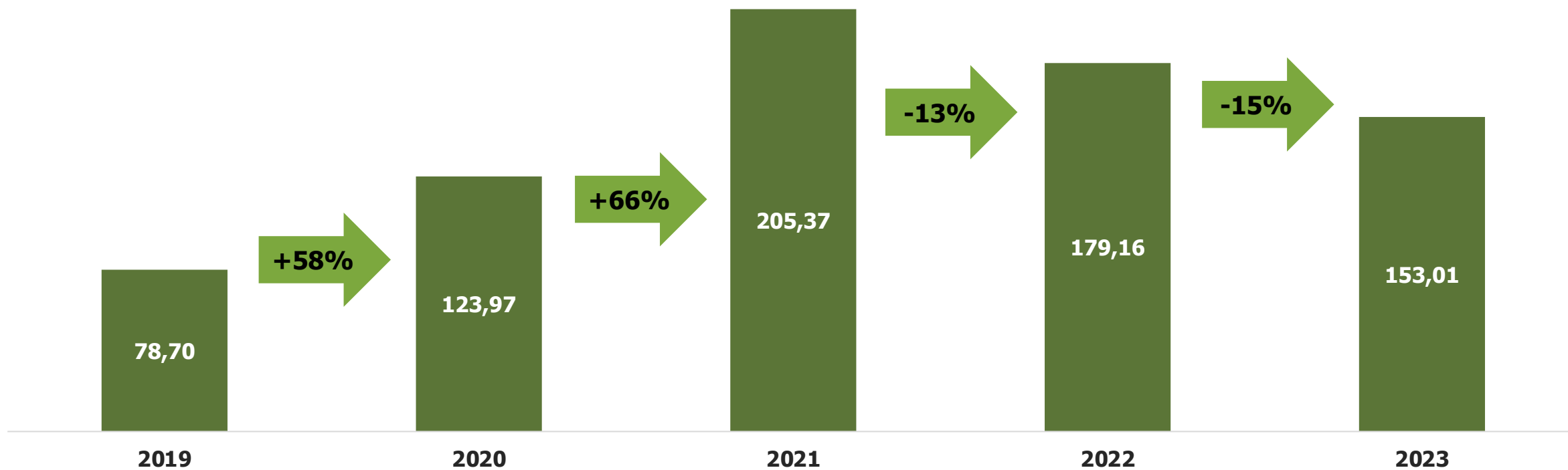
IPCA x INCC x CDI			
-	2012	2022	Var. (%)
Índice IPCA	3.602,5	6.474,09	79,7%
Índice INCC	522,5	1.051,63	101,3%
CDI*	-	-	131,2%

* Variação segundo Banco Central do Brasil

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

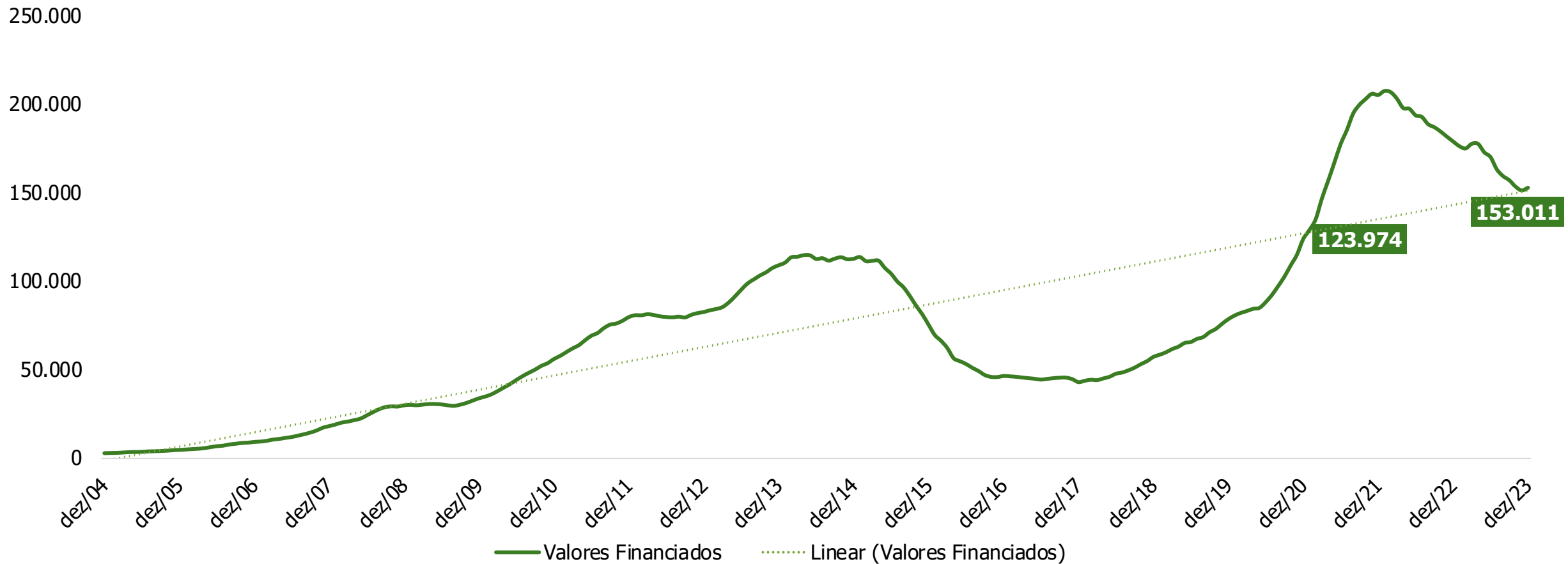


CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS VALORES FINANCIADOS (R\$ EM BILHÕES)



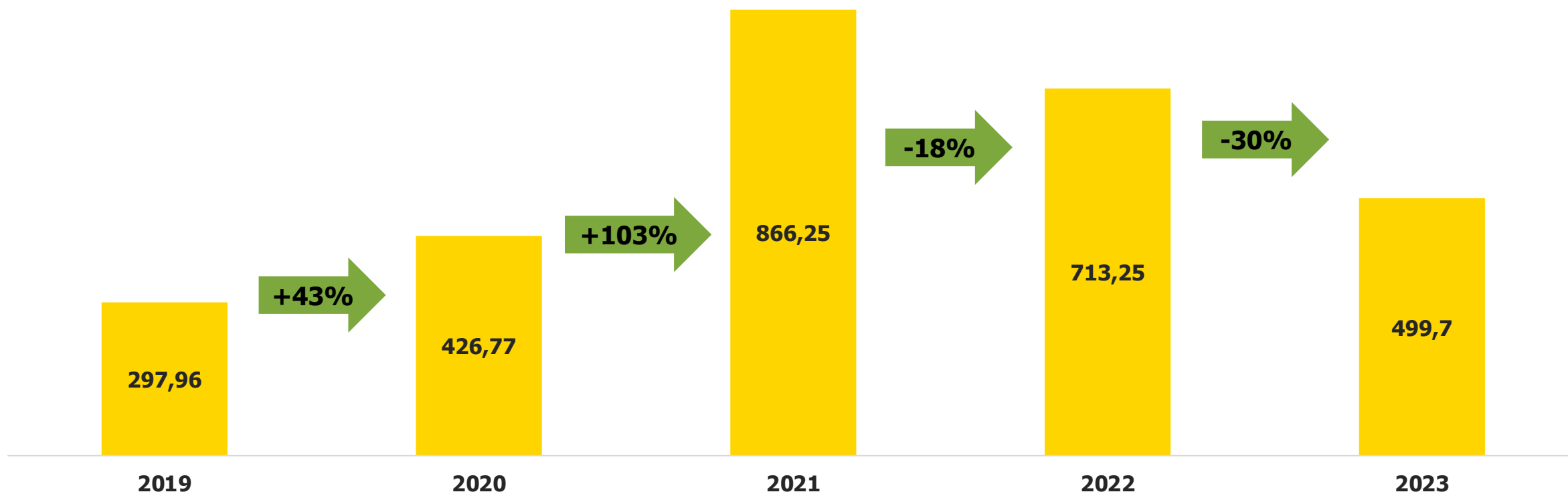
FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

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



CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

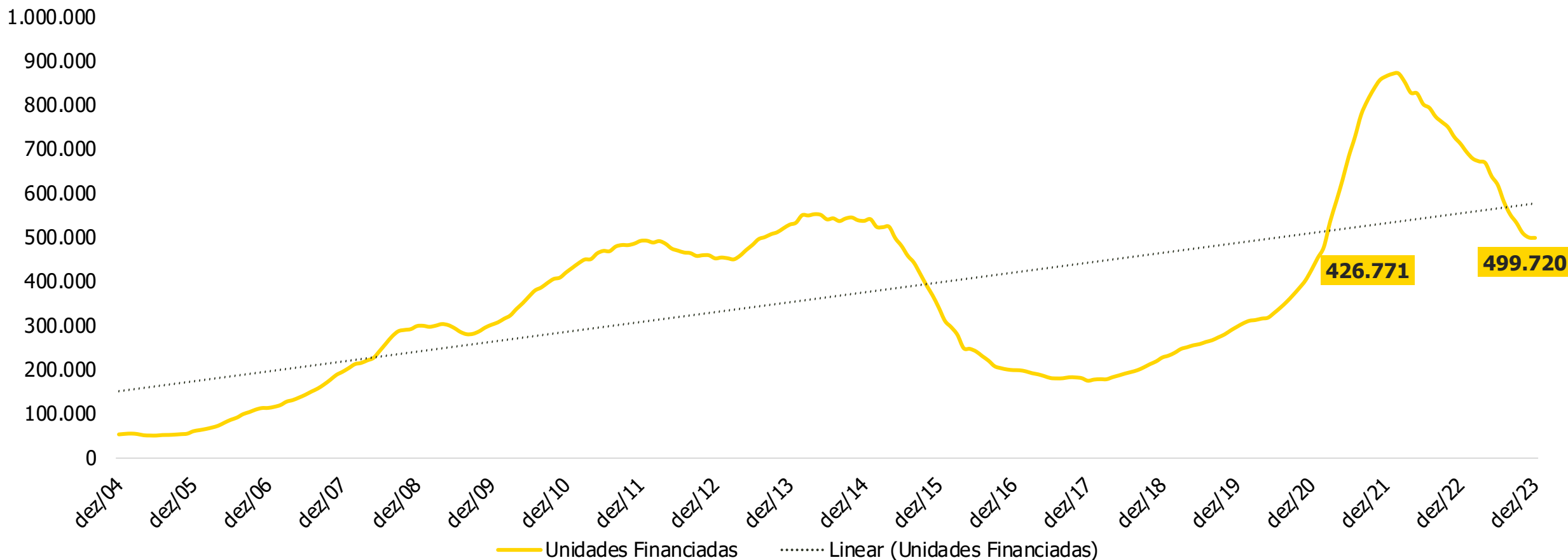
UNIDADES FINANCIADAS (MIL)



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

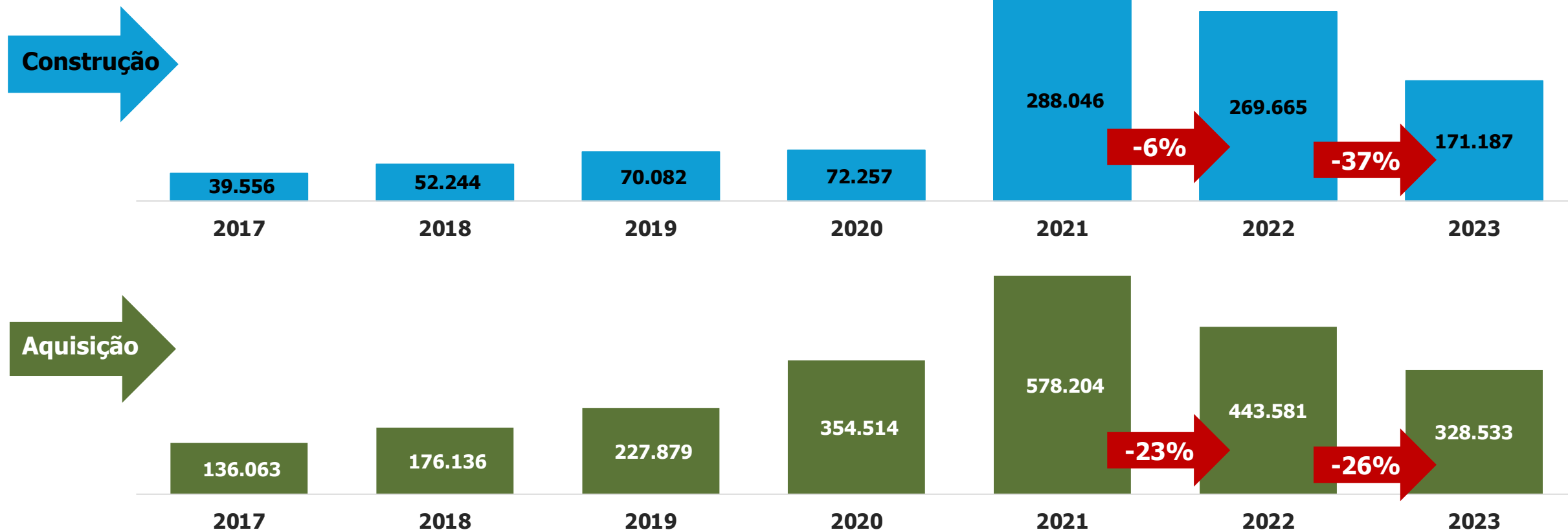
UNIDADES FINANCIADAS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

SBPE - AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

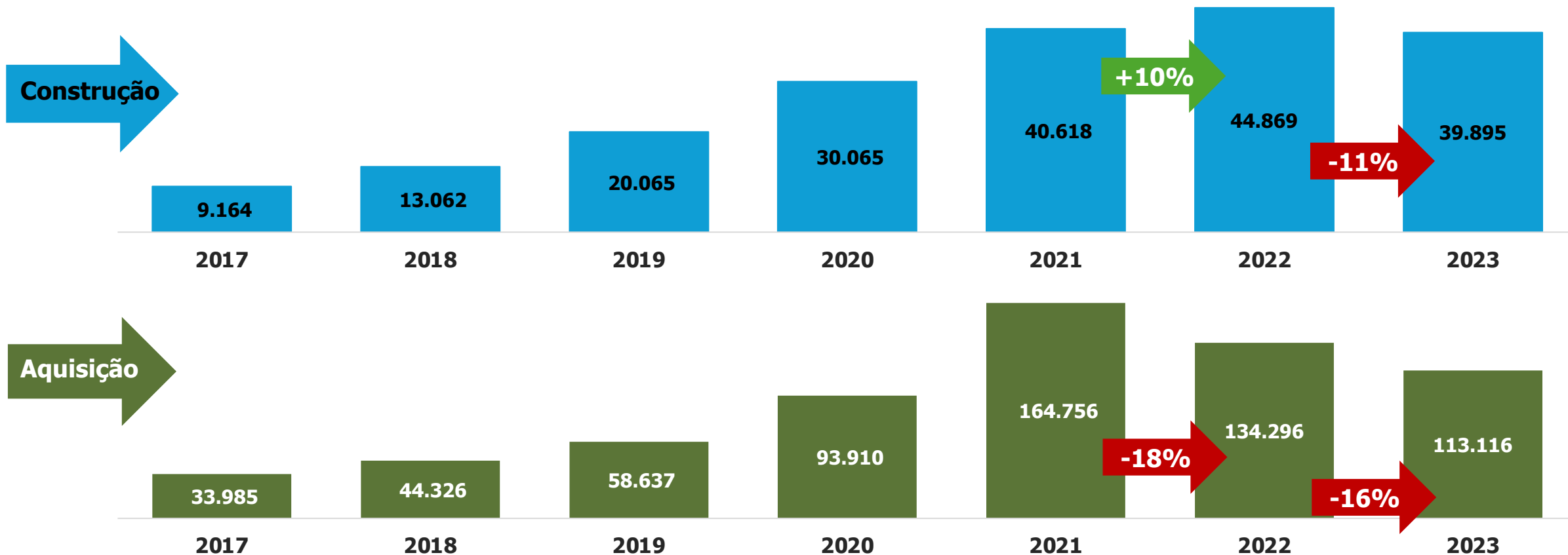
UNIDADES



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

SBPE - AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

VALORES (R\$ MILHÕES)



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

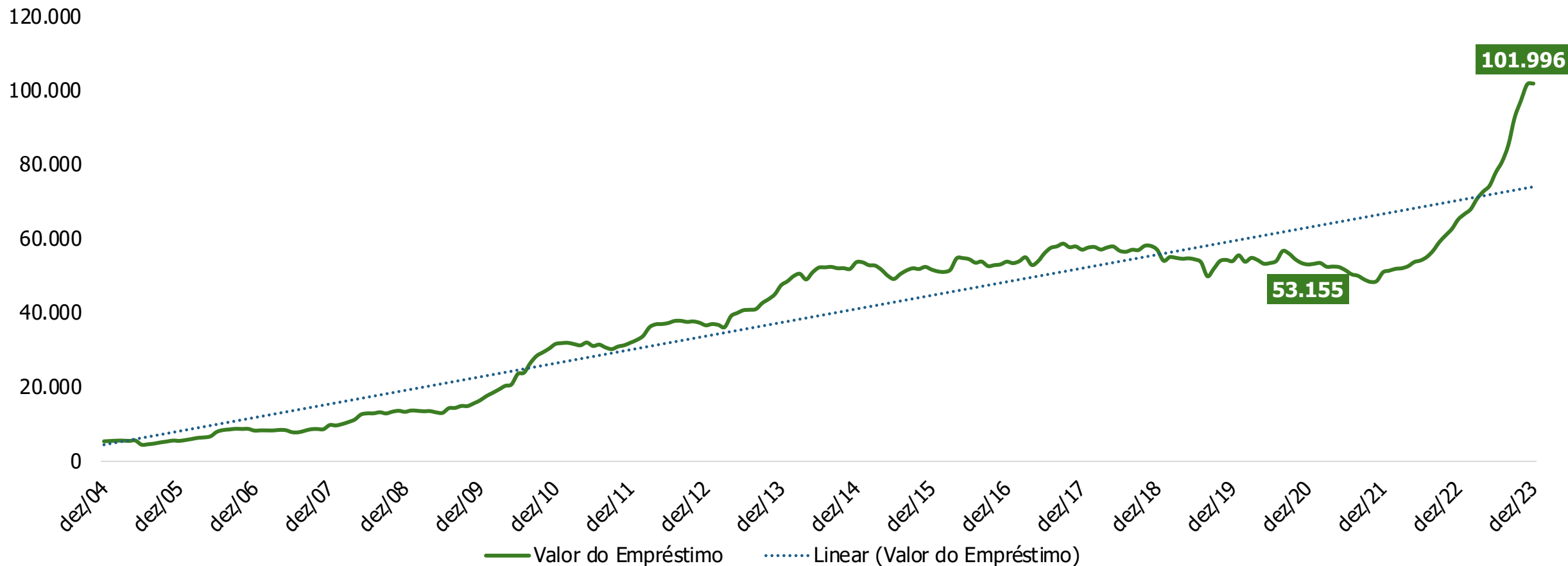
FGTS | VALOR DO EMPRÉSTIMO NO PERÍODO



FONTE: FGTS-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
VALORES DIVIDIDOS POR UM MILHÃO | POSIÇÃO DA BASE: 22/01/2024

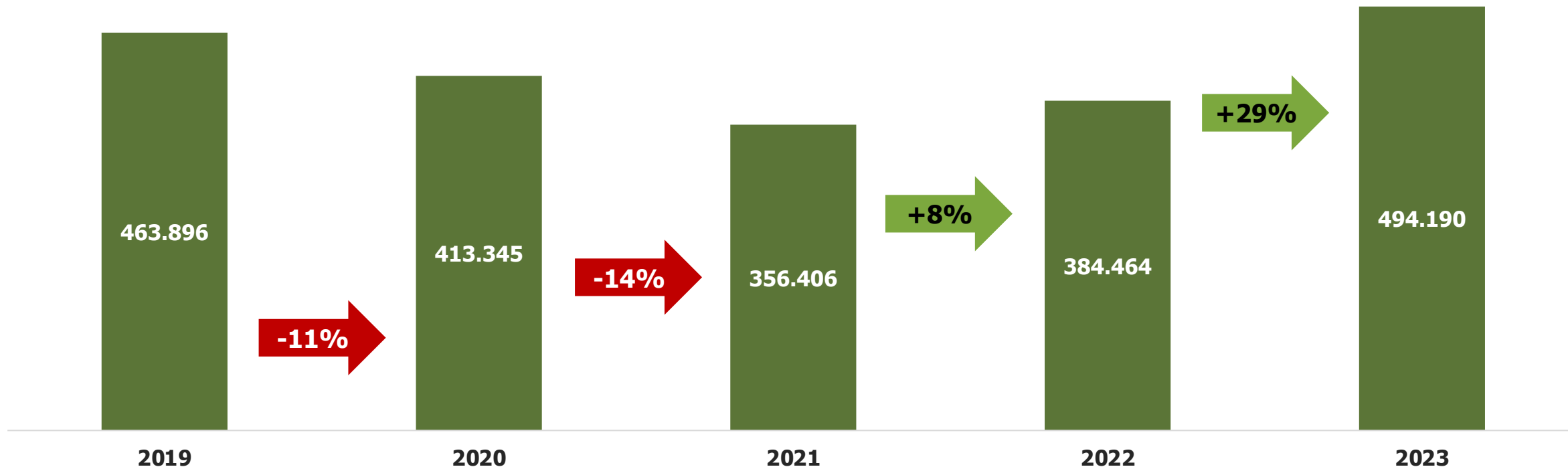
FGTS | VALOR DO EMPRÉSTIMO (R\$ EM MILHÕES)

ACUMULADO 12 MESES



FONTE: FGTS-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
VALORES DIVIDIDOS POR UM MILHÃO | POSIÇÃO DA BASE: 22/01/2024

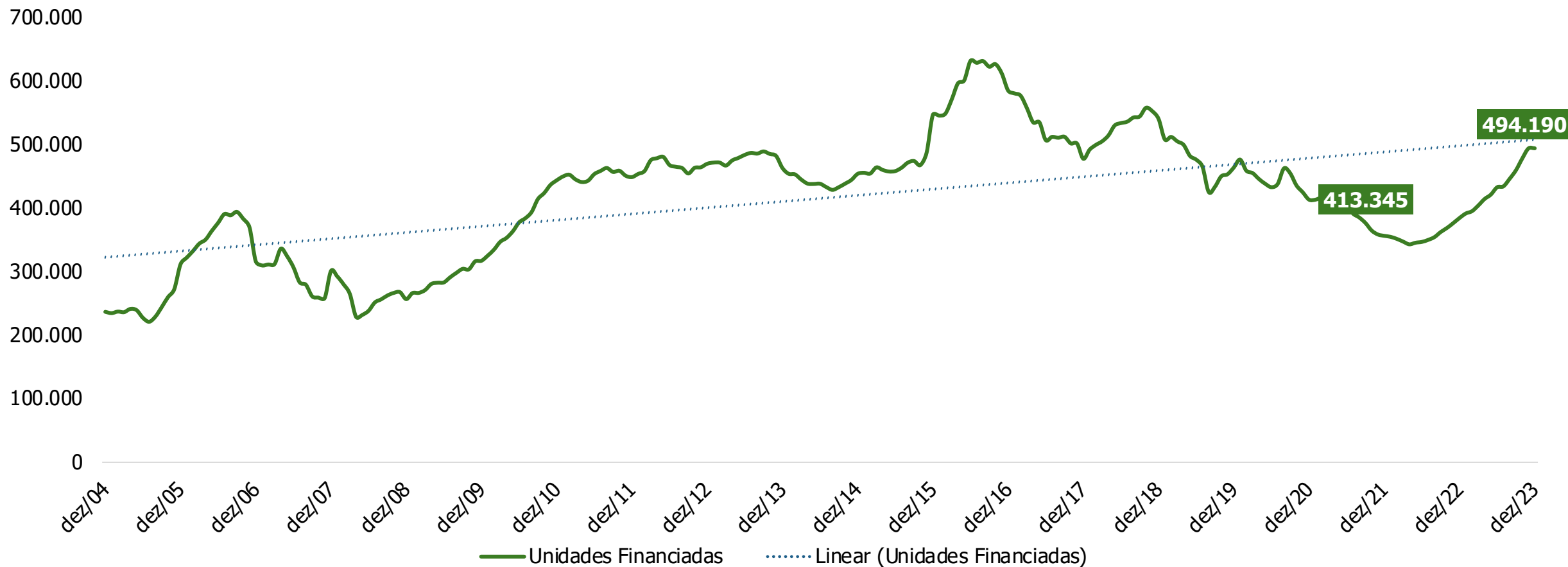
FGTS | UNIDADES FINANCIADAS NO PERÍODO



FONTE: FGTS-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
POSIÇÃO DA BASE: 22/01/2024

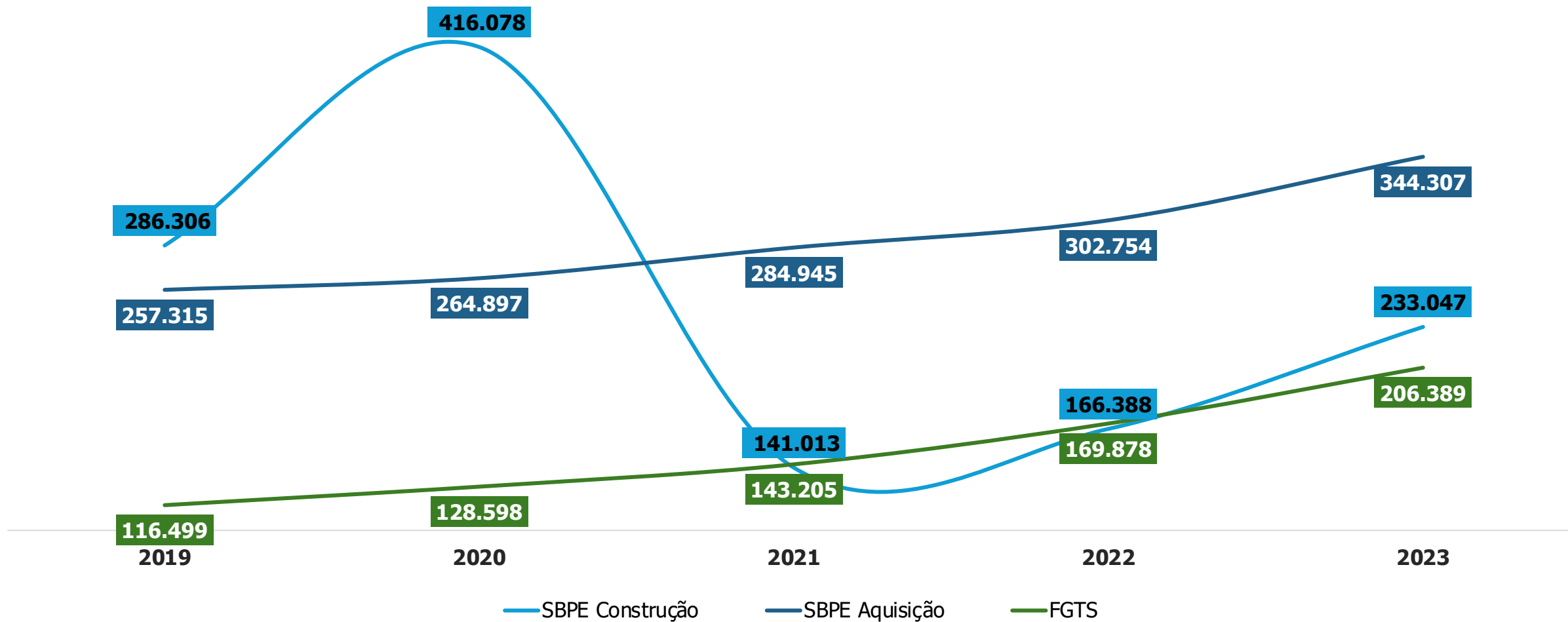
FGTS | UNIDADES FINANCIADAS

ACUMULADO 12 MESES



FONTE: FGTS-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
POSIÇÃO DA BASE: 22/01/2024

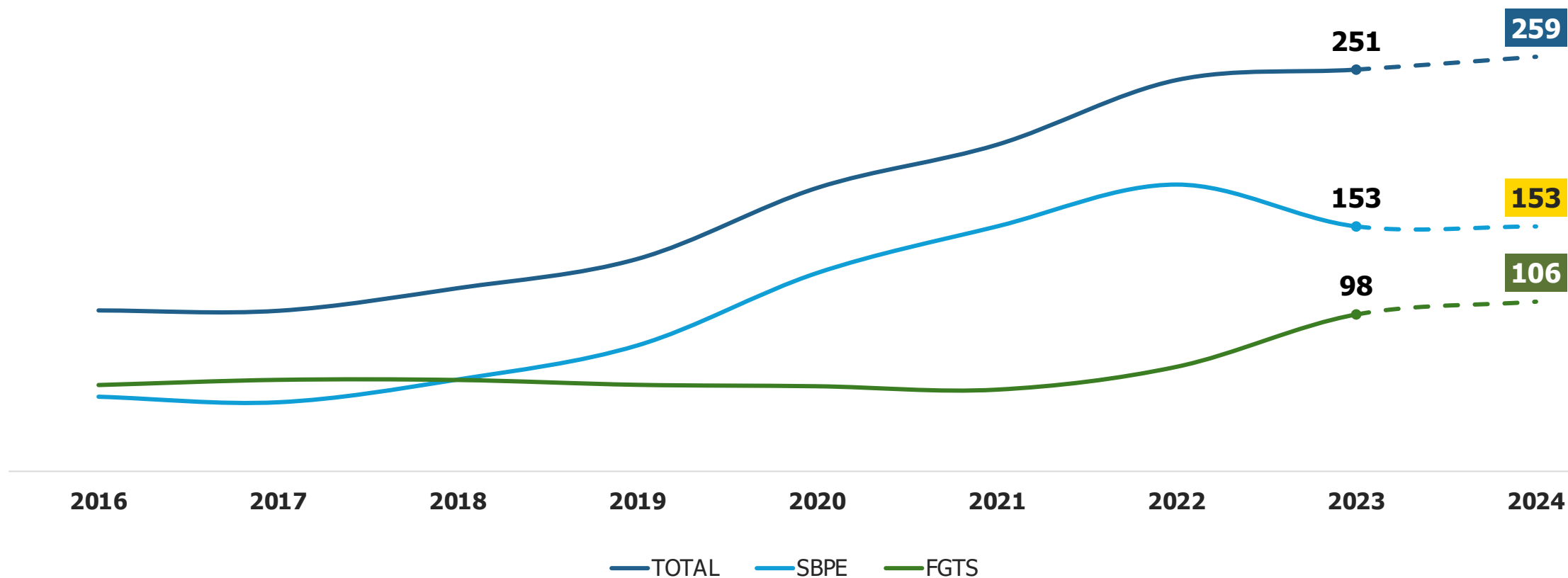
TICKET MÉDIO | SBPE E FGTS



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

PROJEÇÃO 2024 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

SBPE E FGTS

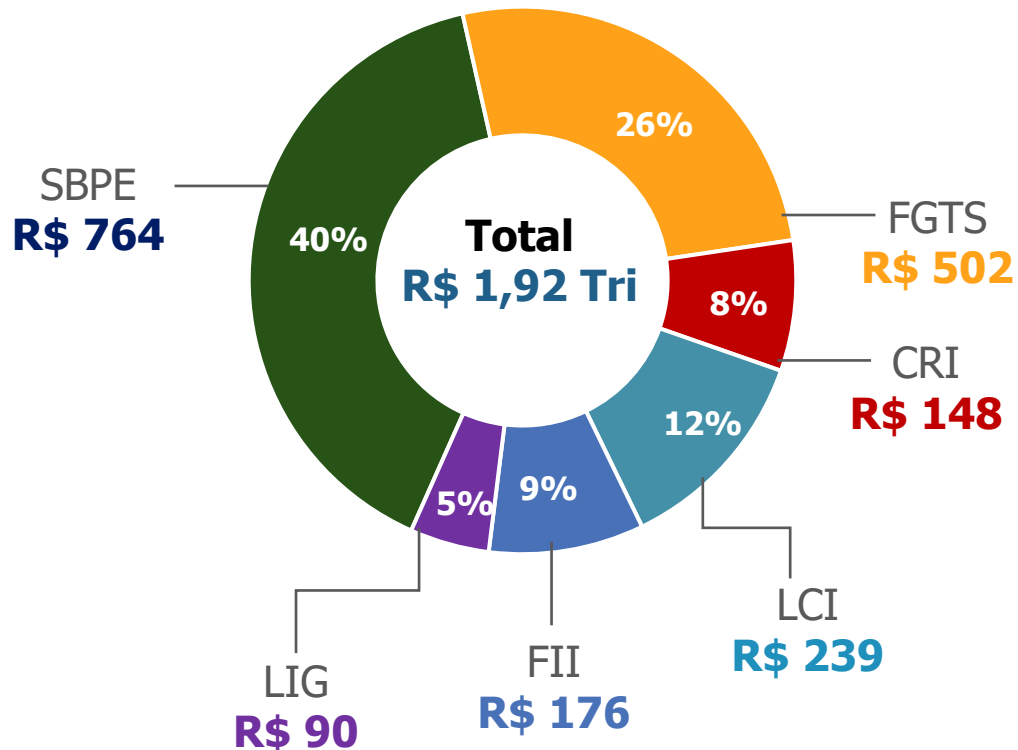


FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

ESTRUTURA DE FUNDING – R\$ BILHÕES

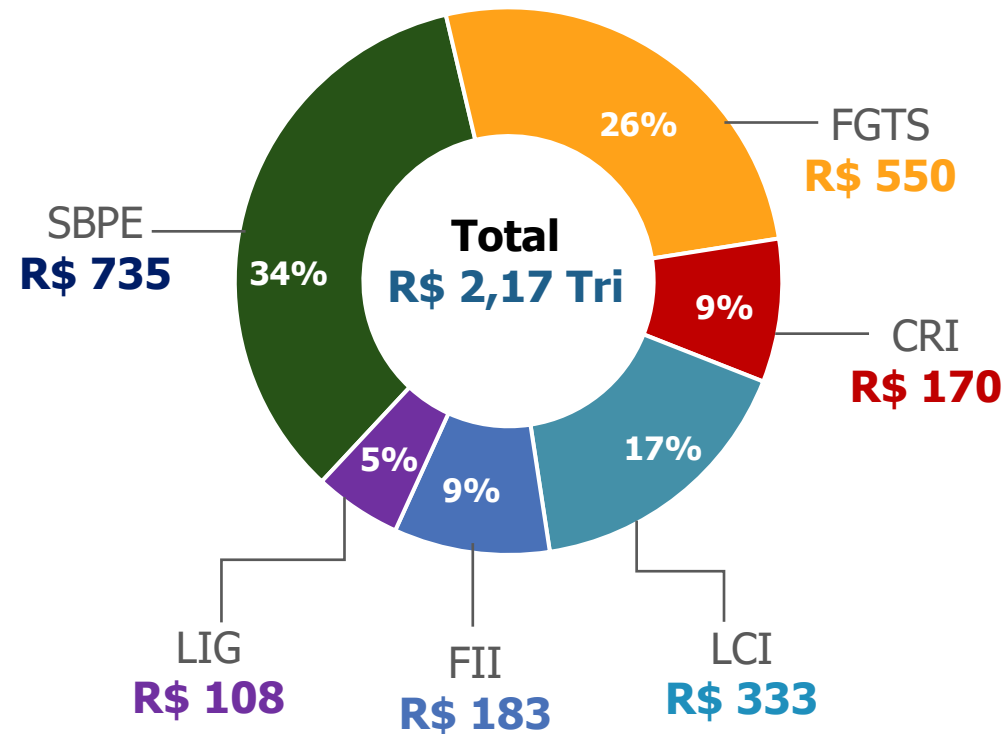
Dezembro/2022

SFH = R\$ 1.266 Bi (SBPE+FGTS)



Dezembro /2023

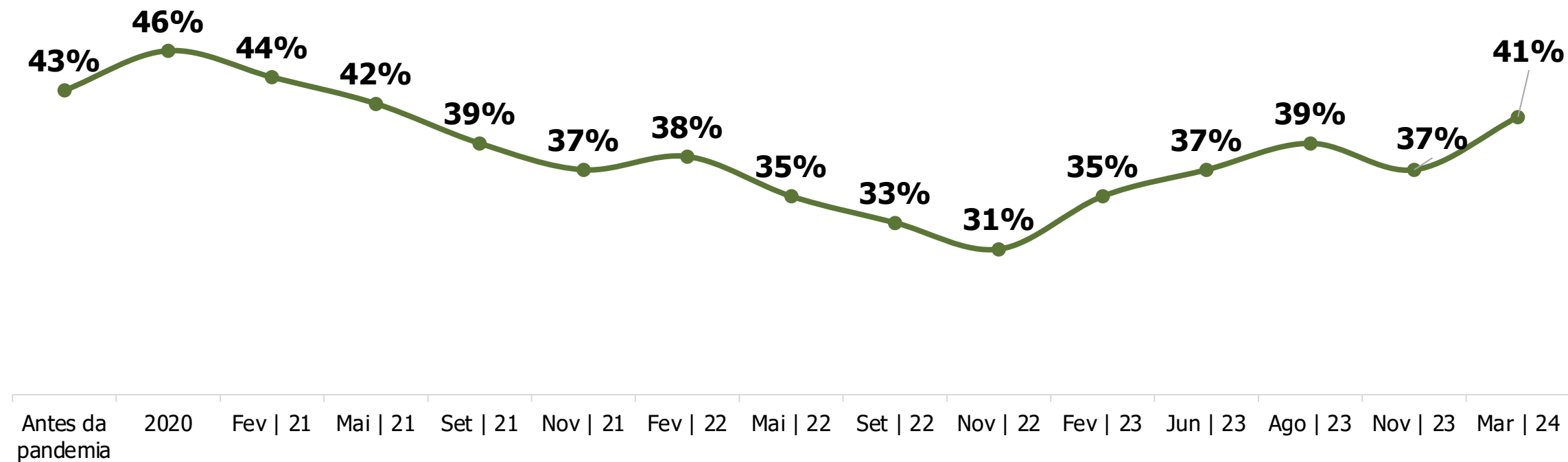
SFH = R\$ 1.316 Bi (SBPE+FGTS)



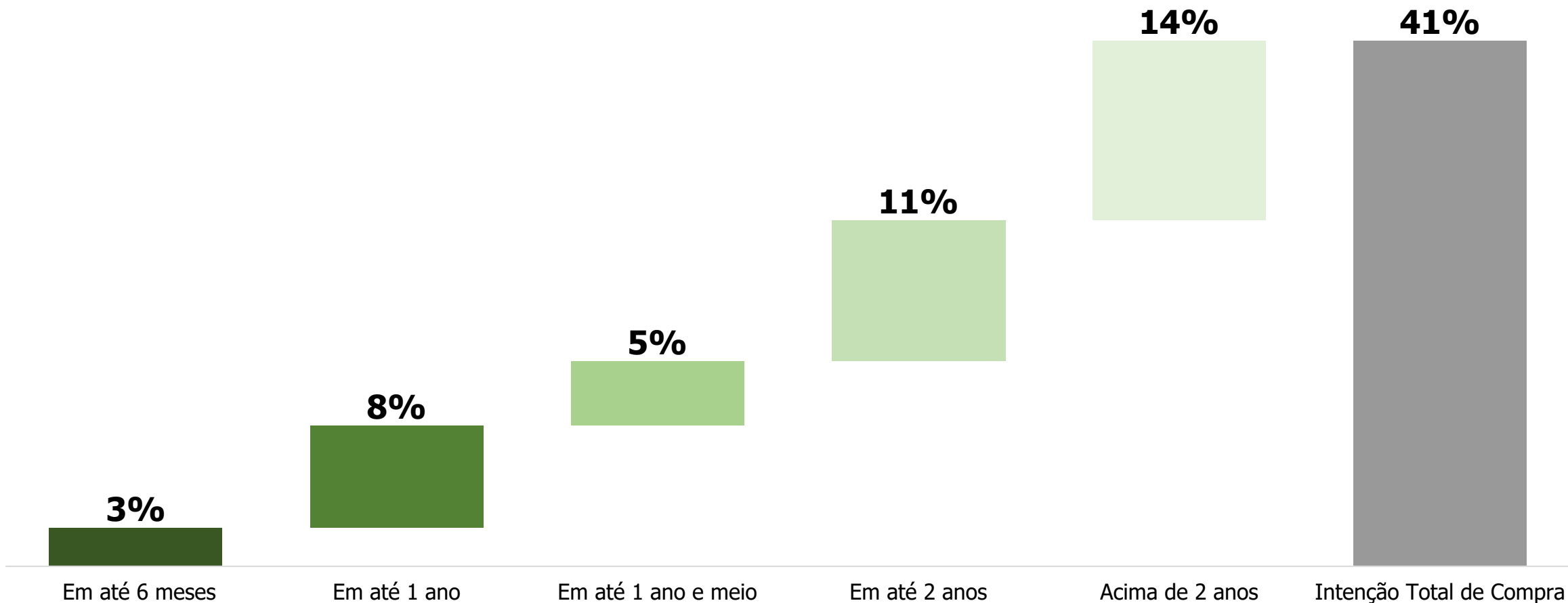
COMO ESTÁ A INTENÇÃO DE COMPRA NO BRASIL?



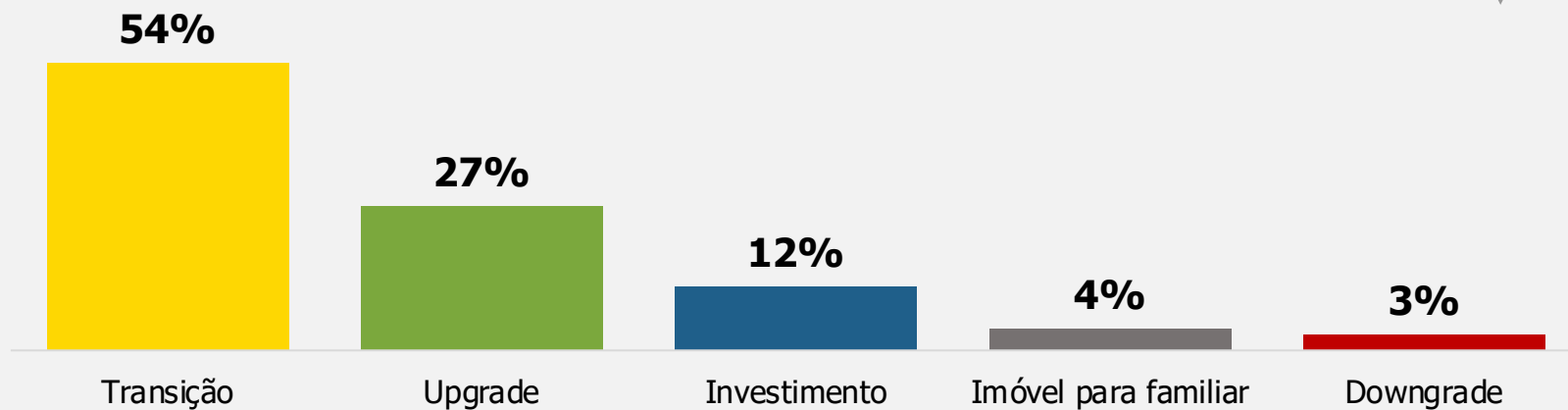
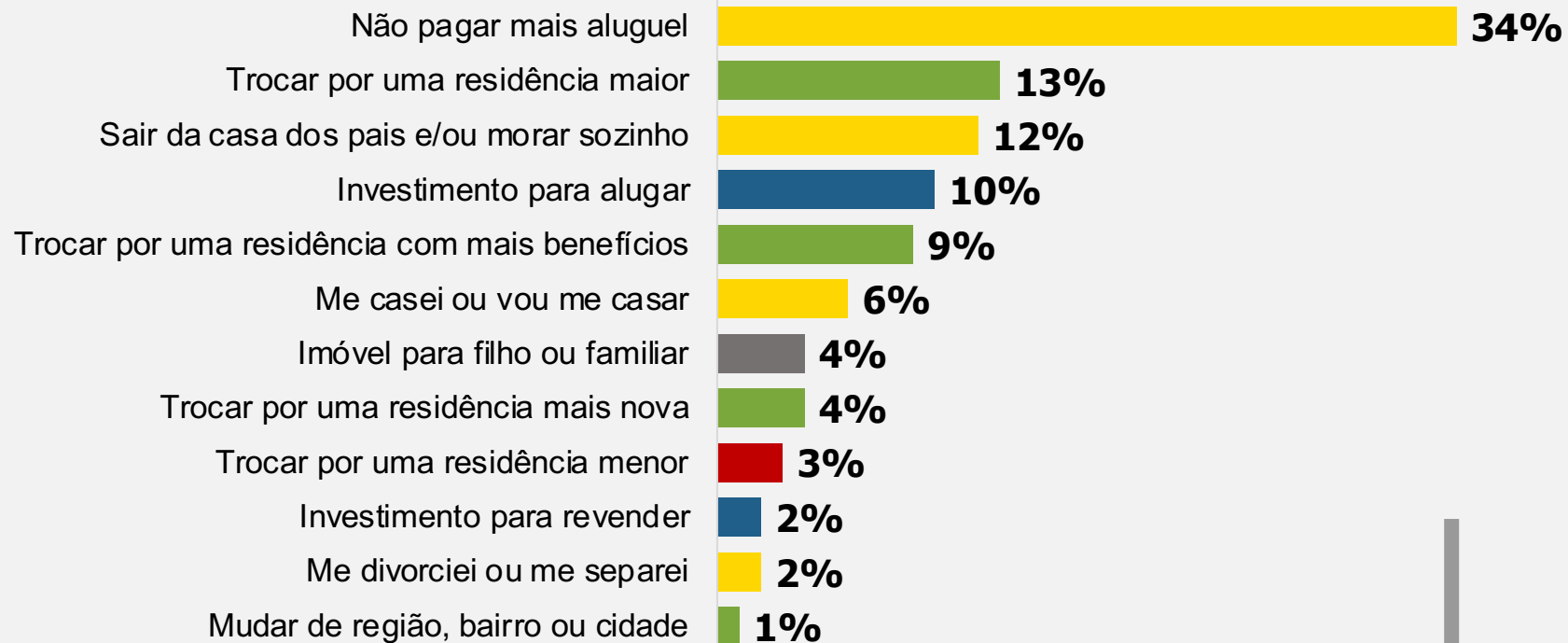
INTENÇÃO DE COMPRA NOS ÚLTIMOS ANOS



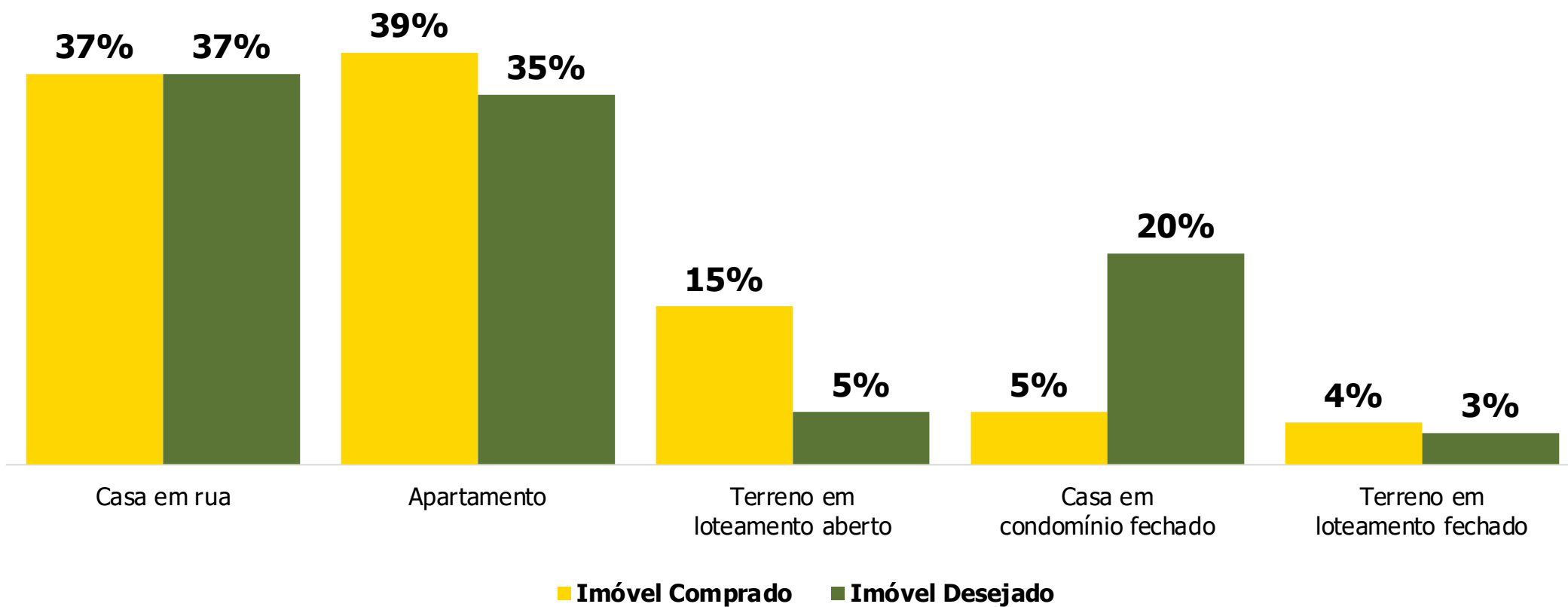
TEMPO DE INTENÇÃO DE COMPRA



MOTIVO DA COMPRA

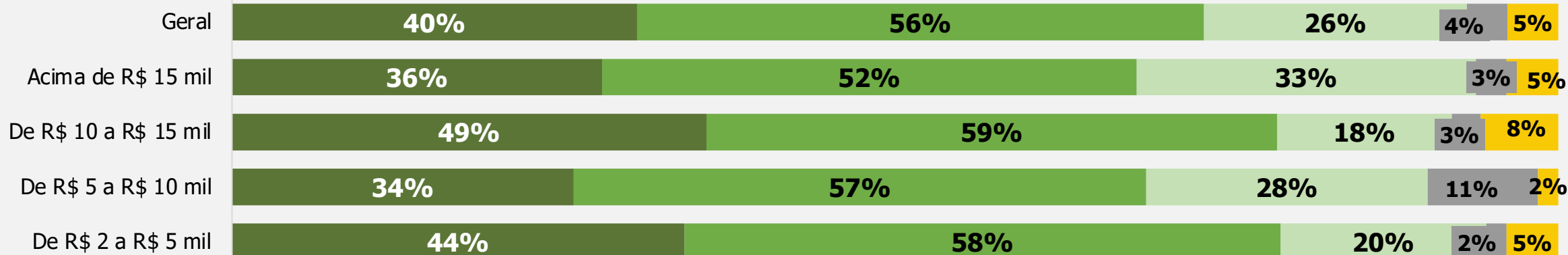


TIPO DE IMÓVEL RESIDENCIAL COMPRADO X DESEJO

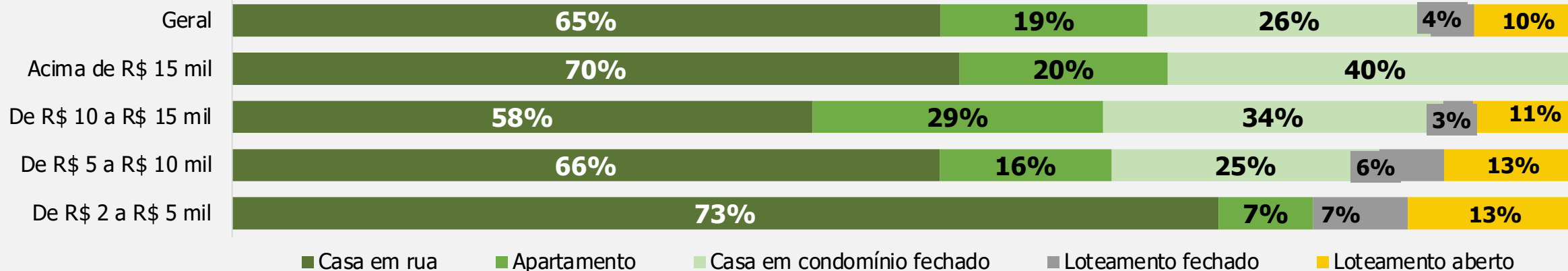


TIPO DE IMÓVEL DESEJADO POR RENDA

CAPITAIS



INTERIOR

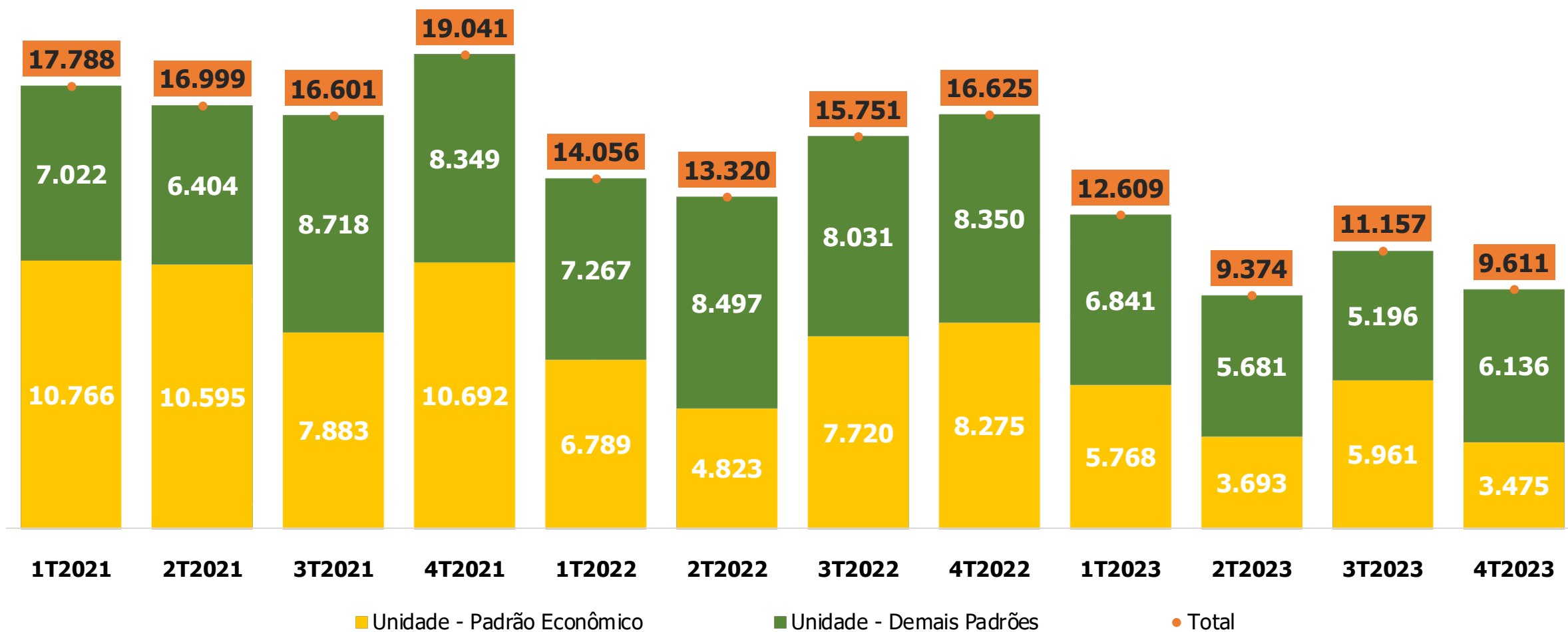


■ Casa em rua ■ Apartamento ■ Casa em condomínio fechado ■ Loteamento fechado ■ Loteamento aberto

O MERCADO NO INTERIOR DE SÃO PAULO



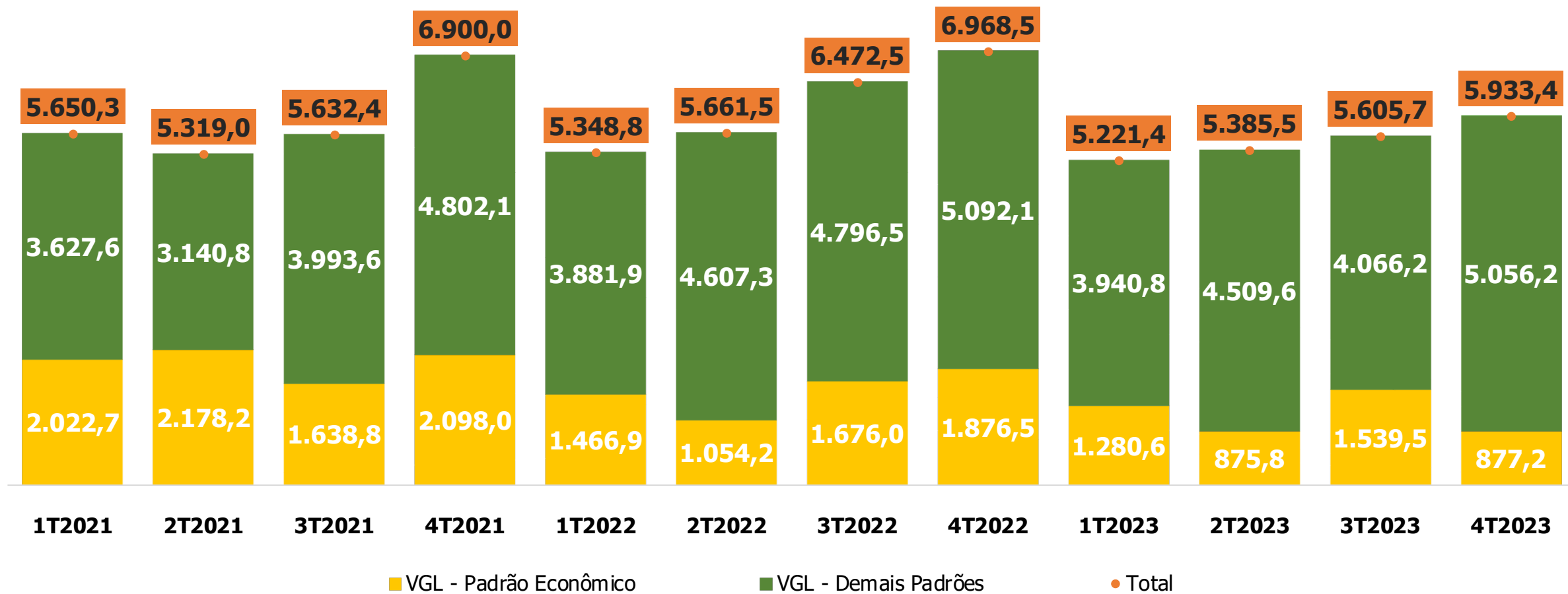
UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO



UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO

Unidades Lançadas	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	3.081	1.774	1.920	1.342	1.862	882	1.131	1.347	1.500	1.100	1.053	1.161	4.814	11,3%
Bauru	1.362	1.476	854	1.595	1.652	1.027	996	1.171	1.320	926	840	306	3.392	7,9%
Campinas	4.644	3.740	3.085	3.342	2.015	862	3.510	3.394	2.296	2.157	2.216	1.838	8.507	19,9%
Jundiaí	80	696	1.092	1.210	672	108	192	324	724	482	288	330	1.824	4,3%
Piracicaba	586	615	308	1.044	604	260	688	154	543	496	274	644	1.957	4,6%
São José do Rio Preto	590	828	546	1.526	859	494	1.586	1.216	352	76	448	1.048	1.924	4,5%
Vale do Paraíba	485	510	1.314	876	729	1.124	696	1.735	613	796	993	288	2.690	6,3%
Sorocaba	3.815	1.701	2.362	3.335	1.361	957	2.501	1.673	1.199	838	1.534	787	4.358	10,2%
Grande ABC	759	2.445	1.314	1.346	1.204	2.346	1.647	2.455	1.228	436	1.618	1.022	4.304	10,1%
RMSP	2.386	3.214	3.806	3.425	3.098	5.262	2.804	3.156	2.834	2.067	1.893	2.187	8.981	21,0%
TOTAL	17.788	16.999	16.601	19.041	14.056	13.320	15.751	16.625	12.609	9.374	11.157	9.611	42.751	100%

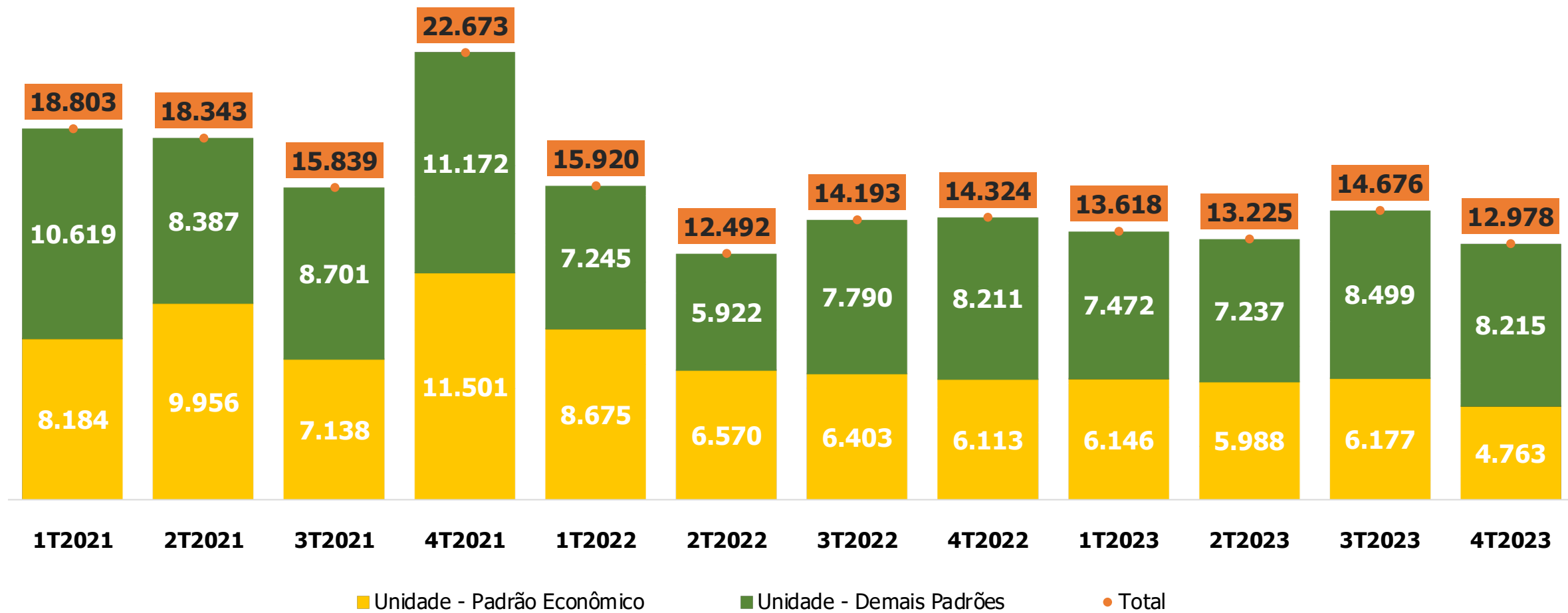
VGL LANÇADO POR PADRÃO



VGL LANÇADO POR REGIÃO

VGv Lançado	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	1.411,9	884,3	855,4	836,7	1.163,0	423,5	956,9	803,4	977,4	1.652,1	616,6	1.165,2	4.411,4	19,9%
Bauru	395,8	446,2	266,4	461,6	384,2	956,9	188,4	977,4	354,9	348,3	186,3	137,1	1.026,7	4,6%
Campinas	1.256,6	1.096,7	1.006,5	951,8	951,1	188,4	1.759,6	1.539,2	1.103,5	982,6	1.134,7	928,9	4.059,7	18,3%
Jundiaí	50,8	209,4	260,6	583,1	140,4	1.759,6	47,0	92,3	216,7	202,7	267,9	332,8	1.020,2	4,6%
Piracicaba	101,8	105,8	117,3	281,2	109,2	247,2	186,8	94,0	171,6	137,1	178,4	258,4	745,5	3,4%
São José do Rio Preto	139,5	225,7	147,4	509,4	234,4	253,2	375,7	371,3	113,4	68,2	232,4	348,0	762,1	3,4%
Vale do Paraíba	288,6	168,7	386,0	362,8	426,3	420,9	207,2	673,8	652,3	384,5	380,0	365,2	1.782,1	8,0%
Sorocaba	1.031,2	530,6	767,7	1.095,0	371,1	271,2	1.045,1	490,7	339,7	306,4	622,9	309,9	1.578,9	7,1%
Grande ABC	291,0	867,2	528,1	532,6	574,4	706,8	776,8	1.097,8	463,5	151,4	1.106,6	637,7	2.359,2	10,7%
RMSP	683,0	784,5	1.297,2	1.285,8	994,6	2.585,7	929,0	1.293,8	918,3	1.152,0	879,8	1.450,1	4.400,2	19,9%
TOTAL	5.650,3	5.139,0	5.632,4	6.900,0	5.348,8	5.661,5	6.472,5	6.968,5	5.221,4	5.385,5	5.605,7	5.933,4	22.145,9	100%

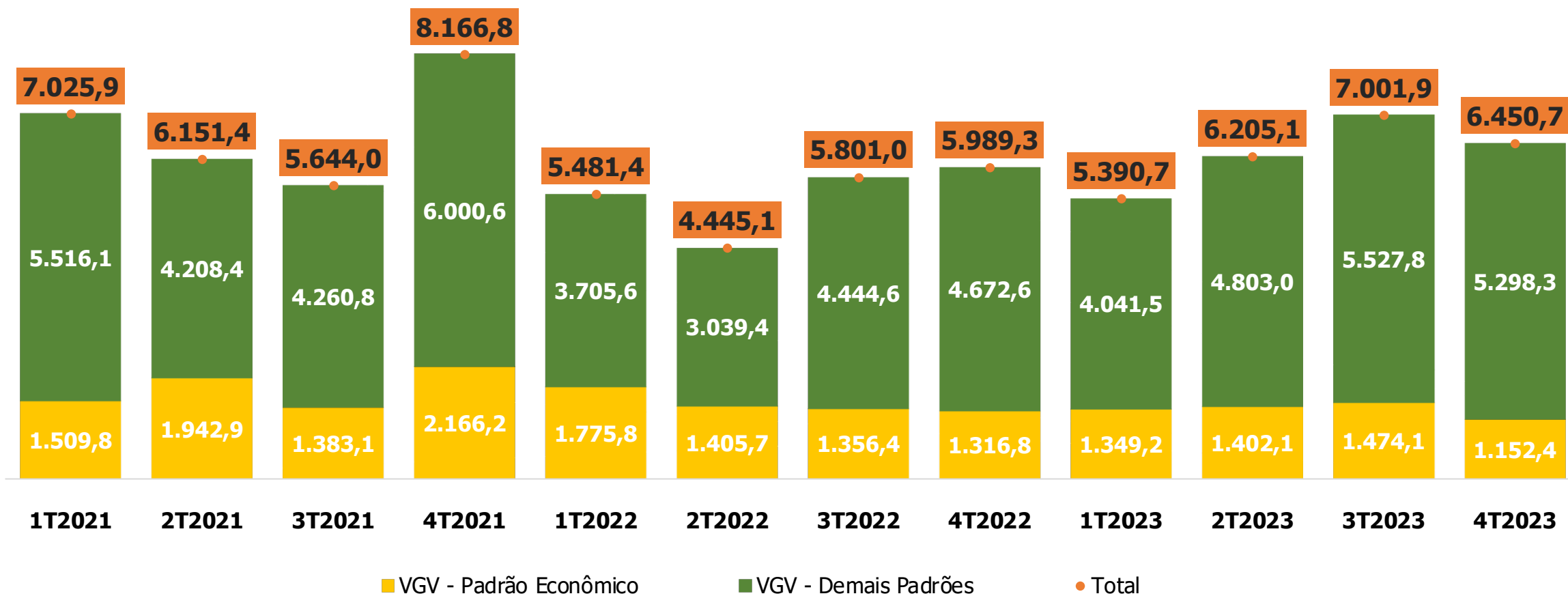
UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO



UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO

Unidades Vendidas	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	3.644	2.039	1.532	2.006	1.519	1.194	1.351	1.611	1.293	1.316	1.292	1.171	5.072	9,3%
Bauru	965	943	999	4.003	1.756	1.196	1.240	1.175	1.224	1.110	1.222	1.165	4.721	8,7%
Campinas	2.329	3.273	3.261	4.426	3.426	2.089	2.550	1.606	2.946	2.431	3.142	2.164	10.683	19,6%
Jundiaí	770	952	842	257	977	548	295	607	476	608	875	361	2.320	4,3%
Piracicaba	317	229	295	771	662	369	274	775	505	342	423	599	1.869	3,4%
São José do Rio Preto	578	1.013	520	800	941	670	846	625	691	364	610	1.063	2.728	5,0%
Vale do Paraíba	2.129	1.133	484	1.301	737	586	783	1.090	812	767	1.166	1.115	3.860	7,1%
Sorocaba	2.829	1.861	2.226	3.017	1.424	1.010	1.618	1.452	1.505	1.844	1.453	1.119	5.921	10,9%
Grande ABC	1.381	1.765	1.613	1.444	1.150	1.837	1.554	2.076	1.340	1.092	1.418	1.436	5.286	9,7%
RMSP	3.861	5.135	4.067	4.648	3.328	2.993	3.682	3.307	2.826	3.351	3.075	2.785	12.037	22,1%
TOTAL	18.803	18.343	15.839	22.673	15.920	12.492	14.193	14.324	13.618	13.225	14.676	12.978	54.497	100%

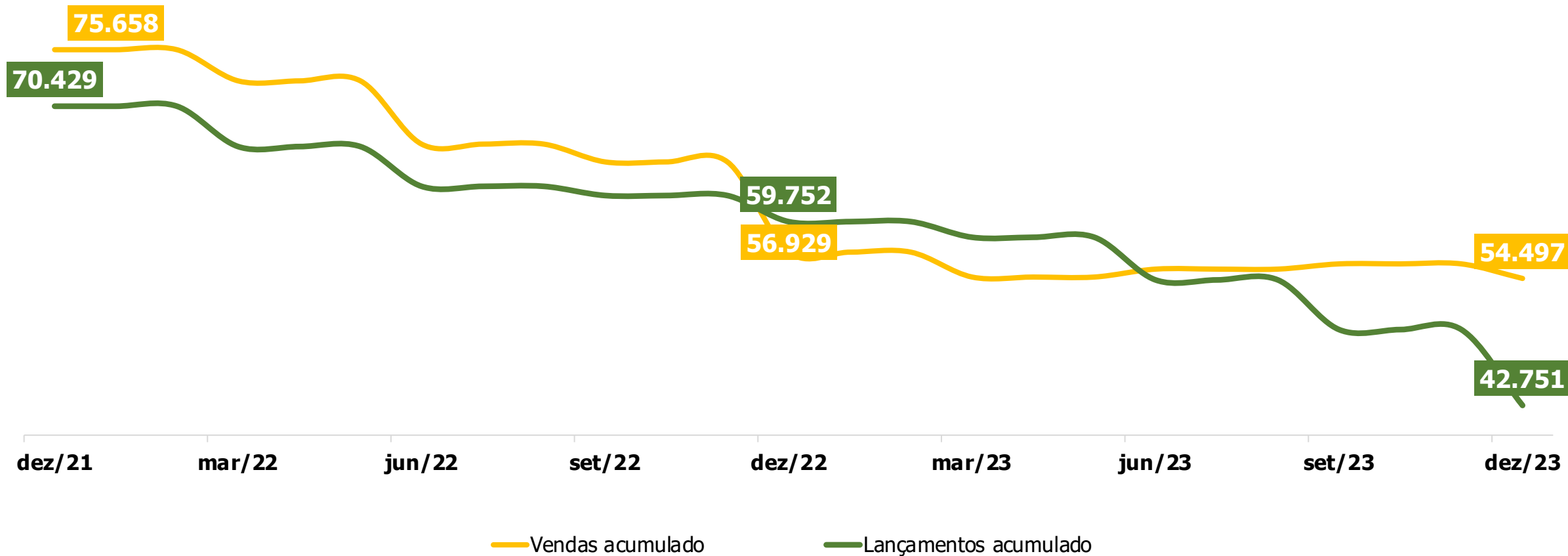
VGV VENDIDO POR PADRÃO



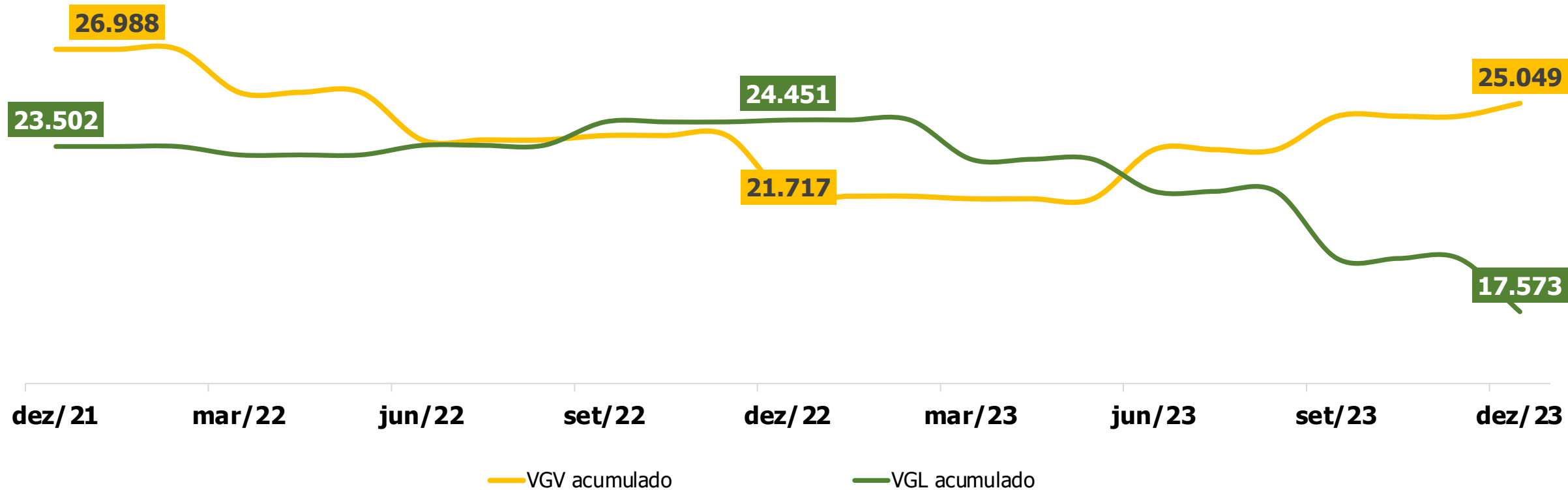
VGW VENDIDO POR REGIÃO

VGW Vendido	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	1.665	875	757	1.089	843	641	877	965	791	1.616	923	990	4.320	17,2%
Bauru	276	263	282	1.087	479	299	315	335	363	388	342	398	1.491	6,0%
Campinas	734	967	1.035	1.454	1.139	529	1.179	799	1.194	1.082	1.441	1.030	4.747	18,9%
Jundiaí	339	284	270	114	375	167	102	189	153	208	484	178	1.023	4,1%
Piracicaba	78	58	97	216	133	152	94	256	152	144	201	243	740	3,0%
São José do Rio Preto	152	289	139	240	265	259	235	210	180	163	218	360	920	3,7%
Vale do Paraíba	831	351	190	474	370	188	337	374	336	353	537	596	1.822	7,3%
Sorocaba	838	710	692	866	304	386	465	455	614	540	562	329	2.045	8,2%
Grande ABC	596	772	702	859	500	669	645	1.071	536	451	834	818	2.638	10,5%
RMSP	1.516	1.583	1.479	1.768	1.072	1.155	1.552	1.335	1.074	1.260	1.461	1.509	5.303	21,2%
TOTAL	7.026	6.151	5.644	8.167	5.481	4.445	5.801	5.989	5.391	6.205	7.002	6.451	25.049	100%

UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS ACUMULADO EM 12 MESES



VG V LANÇADO E VG V VENDIDO ACUMULADO EM 12 MESES





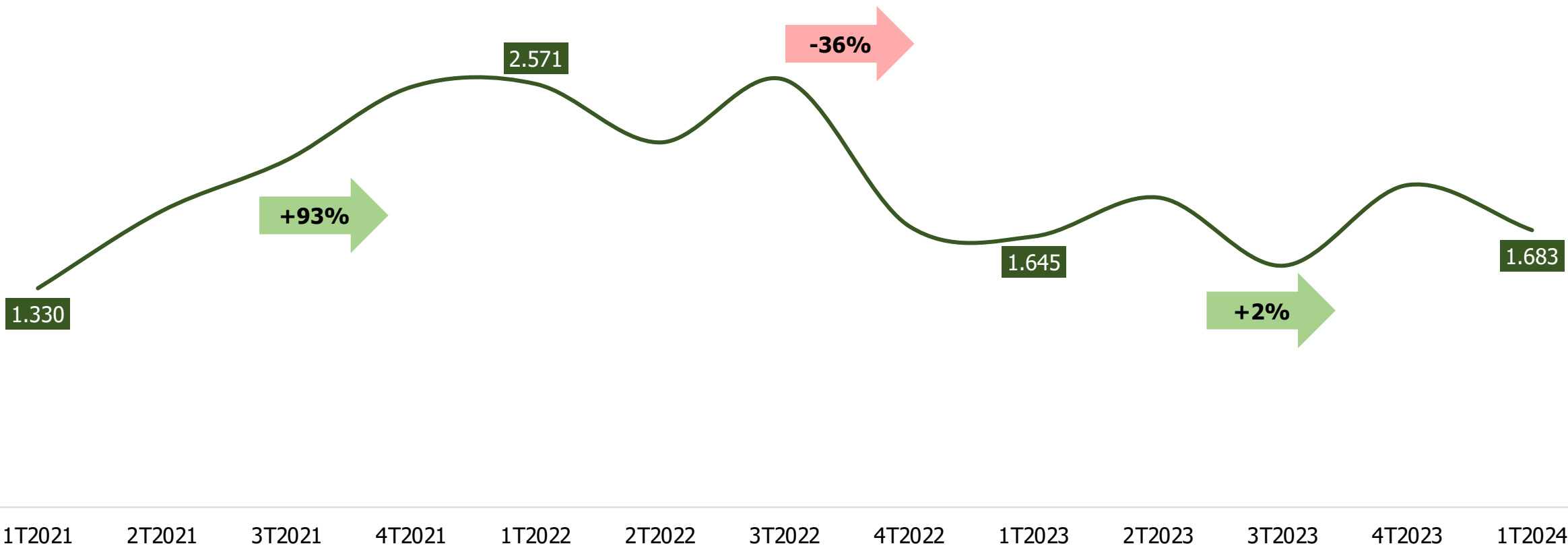
PIRACICABA

**QUAIS AS
TENDÊNCIAS PARA O
MERCADO?**

DADOS DE LANÇAMENTO POR TRIMESTRE

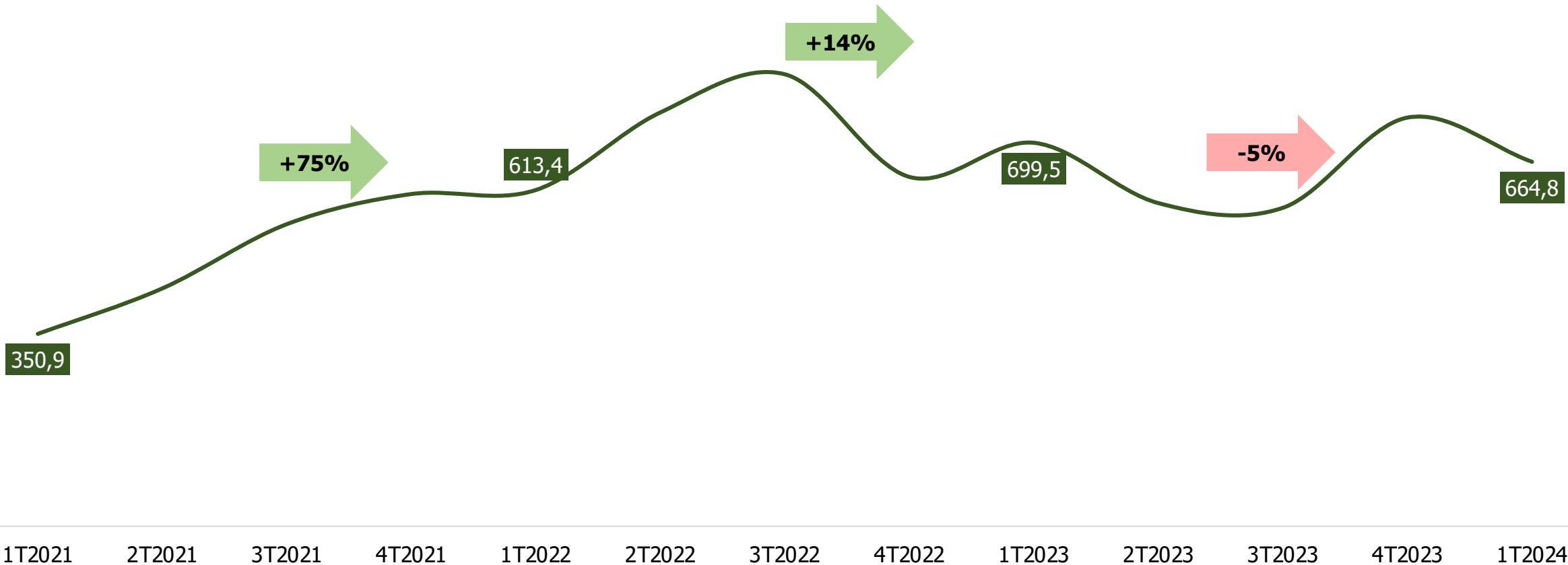
	Tipo do Imóvel	1T2021	1T2022	1T2023	1T2024	1T2022-1T2023	1T2023-1T2024
Empreendimentos	Residencial Vertical	3	2	4	2	100,0%	-50,0%
	Residencial Horizontal	3	0	0	1	-	-
	Total Mercado	6	2	4	3	100,0%	-25,0%
Unidades Lançadas	Residencial Vertical	586	604	543	269	-10,1%	-50,5%
	Residencial Horizontal	1.709	0	0	367	-	-
	Total Mercado	2.295	604	543	636	-10,1%	17,1%
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	101,8	109,2	171,6	90,9	57,1%	-47,0%
	Residencial Horizontal	304,6	0,0	0,0	103,4	-	-
	Total Mercado	406,4	109,2	171,6	194,3	57,1%	13,3%

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS ACUMULADO 12 MESES



VGL LANÇADO (EM R\$ MILHÕES)

ACUMULADO 12 MESES

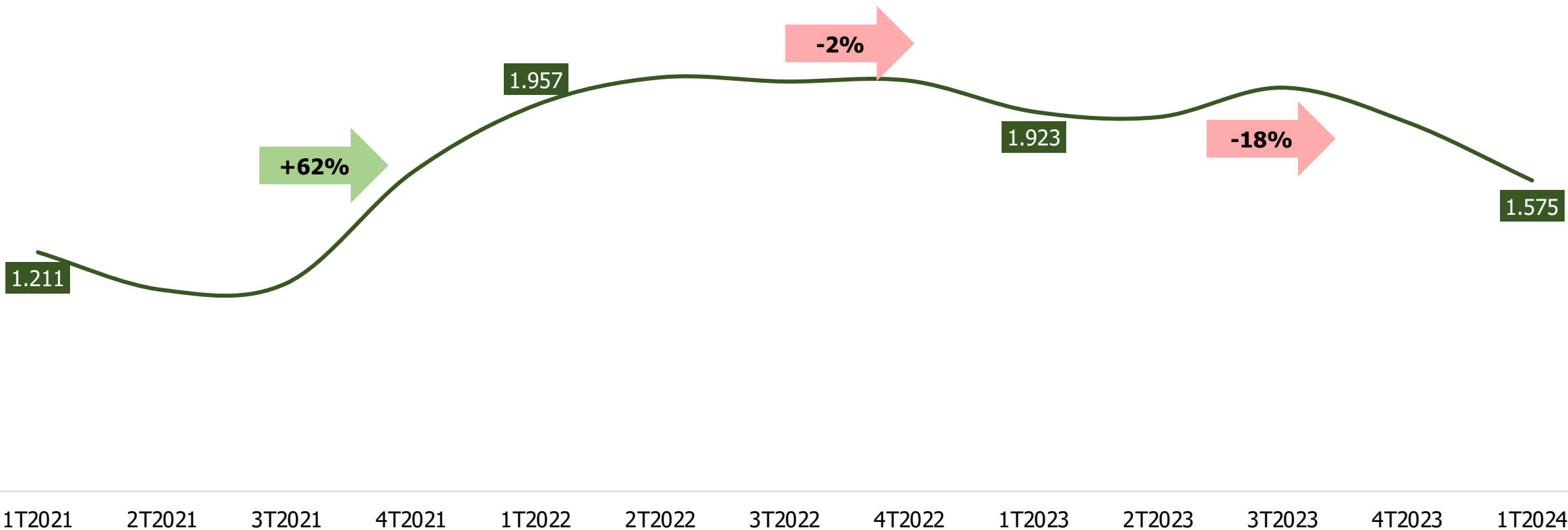


DADOS DE VENDA POR TRIMESTRE

	Tipo do Imóvel	1T2021	1T2022	1T2023	1T2024	1T2022-1T2023	1T2023-1T2024
Unidades Vendidas	Residencial Vertical	317	662	505	211	-23,7%	-58,2%
	Residencial Horizontal	1.036	87	105	321	20,7%	205,7%
	Total Mercado	1.353	749	610	532	-18,6%	-12,8%
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	77,9	133,0	152,2	67,6	14,4%	-55,6%
	Residencial Horizontal	161,0	28,5	23,5	74,7	-17,7%	218,3%
	Total Mercado	238,9	161,6	175,7	142,2	8,8%	-19,1%

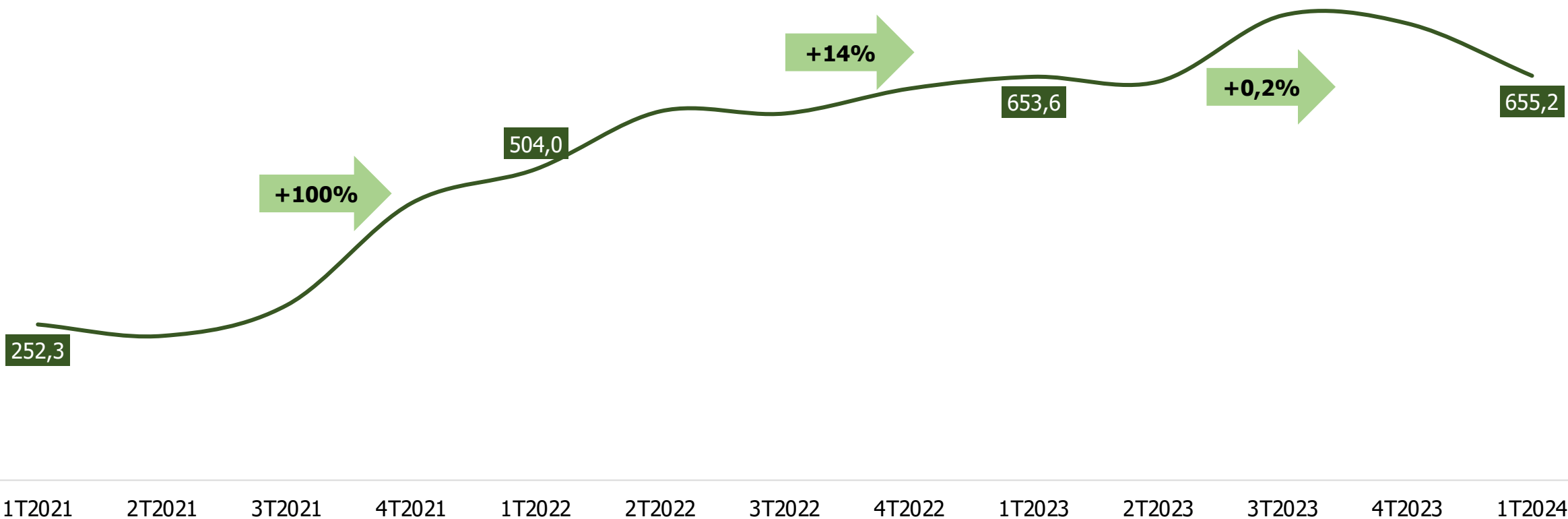
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

ACUMULADO 12 MESES

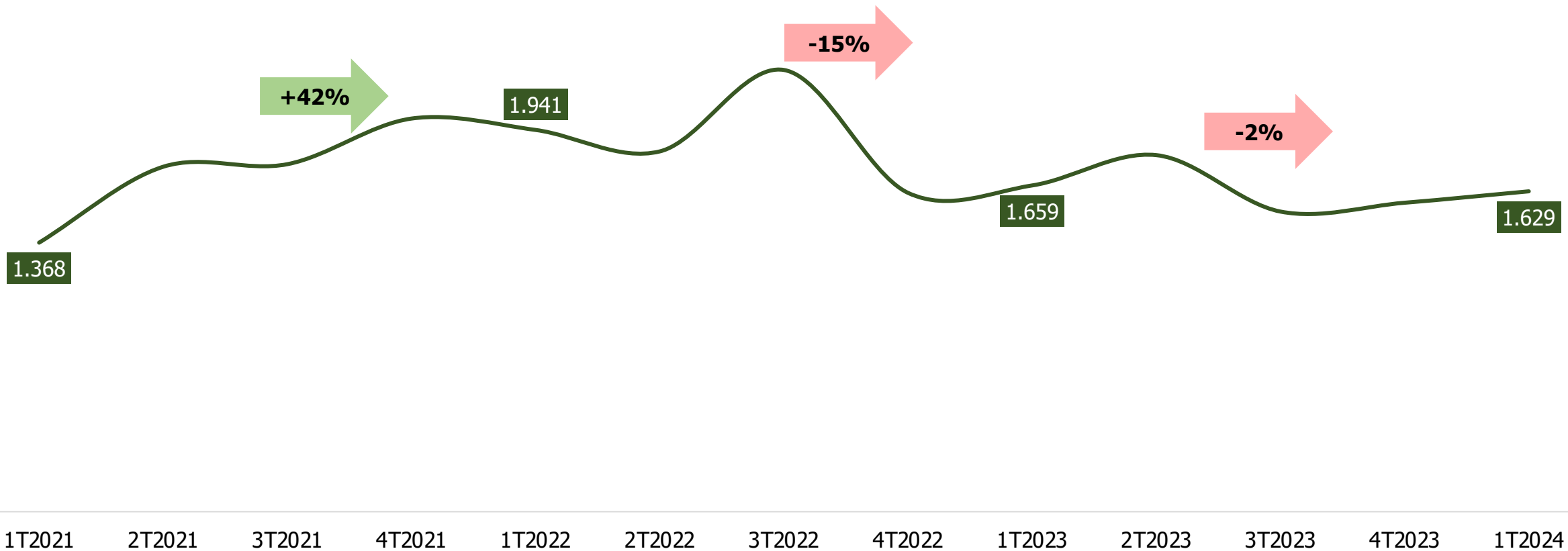


VGW VENDIDO (EM R\$ MILHÕES)

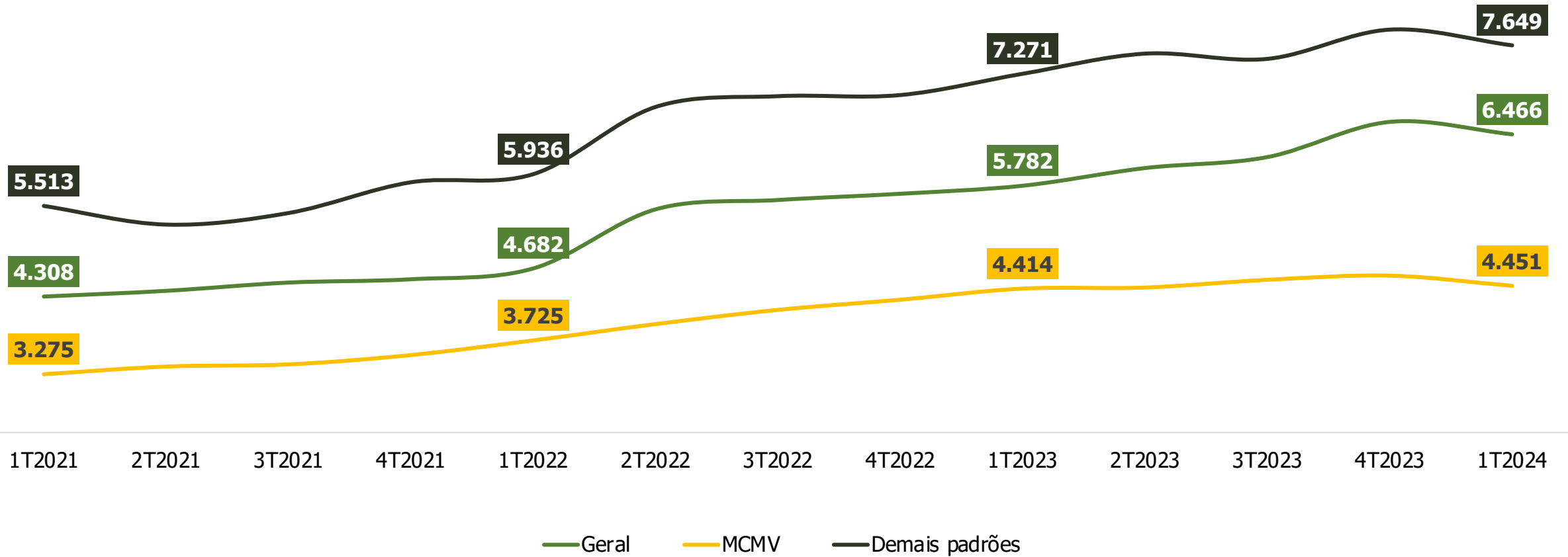
ACUMULADO 12 MESES



OFERTA FINAL



PREÇO MÉDIO POR M² PRIVATIVO



OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade s/ O.L.	% Vendas
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	4,9%	310	4,6%	89	5,5%	28,7%	71,3%
Econômico	Teto MCMV	13	31,7%	3.501	52,0%	855	52,5%	24,4%	75,6%
Standard	de Teto MCMV até 700.000	11	26,8%	1.721	25,6%	368	22,6%	21,4%	78,6%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	5	12,2%	570	8,5%	142	8,7%	24,9%	75,1%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	7	17,1%	427	6,3%	133	8,2%	31,1%	68,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	2	4,9%	158	2,3%	33	2,0%	20,9%	79,1%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	1	2,4%	48	0,7%	9	0,6%	18,8%	81,3%
Total		41	100%	6.735	100%	1.629	100%	24,2%	75,8%

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidades/ O.L.	% Vendas
Até 2020	9	22,0%	1.332	19,8%	126	7,7%	9,5%	90,5%
2021	9	22,0%	1.641	24,4%	166	10,2%	10,1%	89,9%
2022	9	22,0%	1.566	23,3%	247	15,2%	15,8%	84,2%
2023	12	29,3%	1.927	28,6%	858	52,7%	44,5%	55,5%
2024*	2	4,9%	269	4,0%	232	14,2%	86,2%	13,8%
Total	41	100%	6.735	100%	1.629	100%	24,2%	75,8%

TICKET, ÁREA E R\$/M² PRIVATIVO POR PADRÃO

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Priv.
Especial	185.317	29	6.390
Econômico	217.265	48	4.526
Standard	397.897	68	5.851
Médio	767.730	82	9.363
Alto	1.208.098	134	9.016
Luxo	1.637.469	158	10.364
Super Luxo	3.192.349	290	11.008
Média Geral	439.021	66	6.652

OBRIGADO!



Guilherme Werner

guilherme@brain.srv.br | (41) 99997-2117

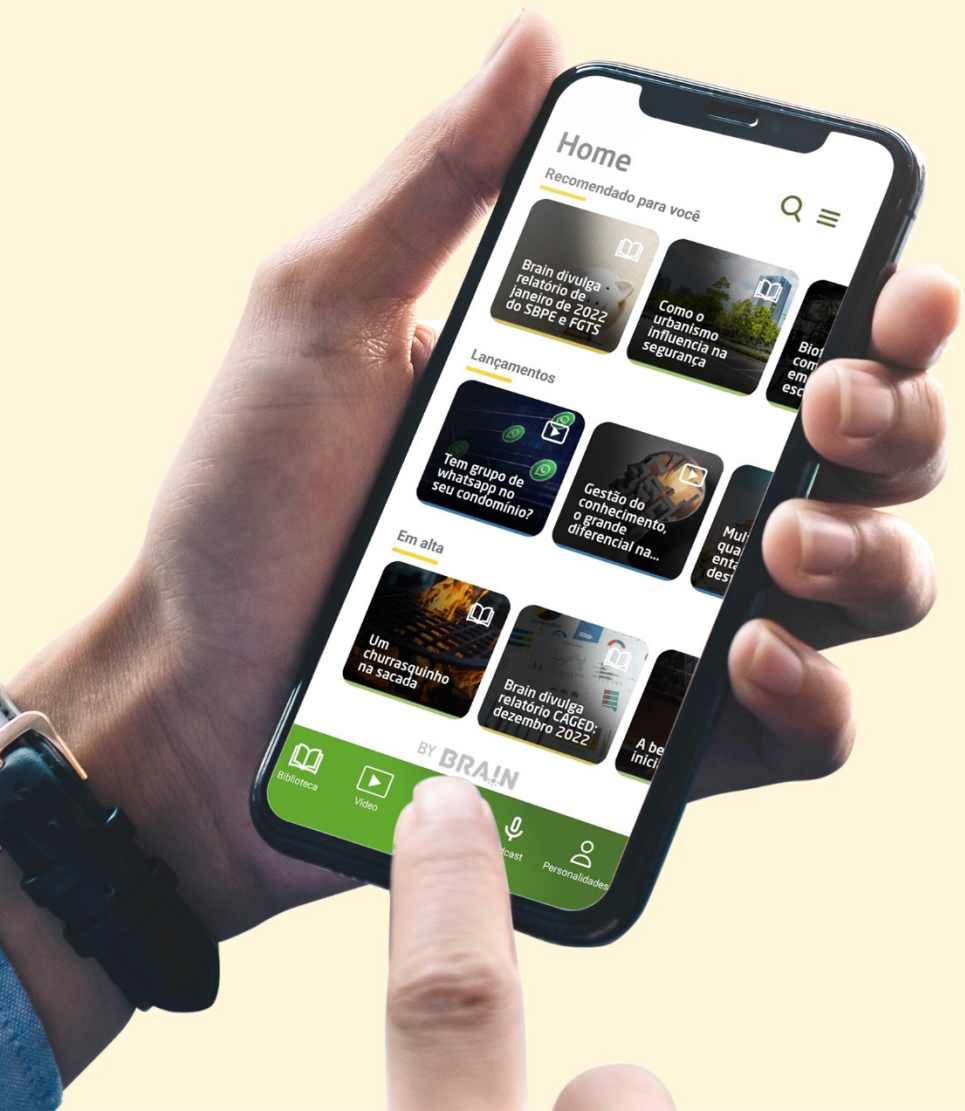
NOSSA INTELIGÊNCIA AGORA, NA PALMA DA SUA MÃO

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