

ENCONTRO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SJRP



GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is stylized with a small brain icon integrated into its vertical stroke.

Inteligência
estratégica para
organizações

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

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white icon of a location pin or map marker on the left, followed by the words "GEO" and "BRAIN" stacked vertically in a white, sans-serif font.

Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário

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

The logo for Global Talent, featuring a stylized white icon of a person or figure on the left, followed by the words "Global" and "Talent" stacked vertically in a white, sans-serif font.

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.



SUMÁRIO



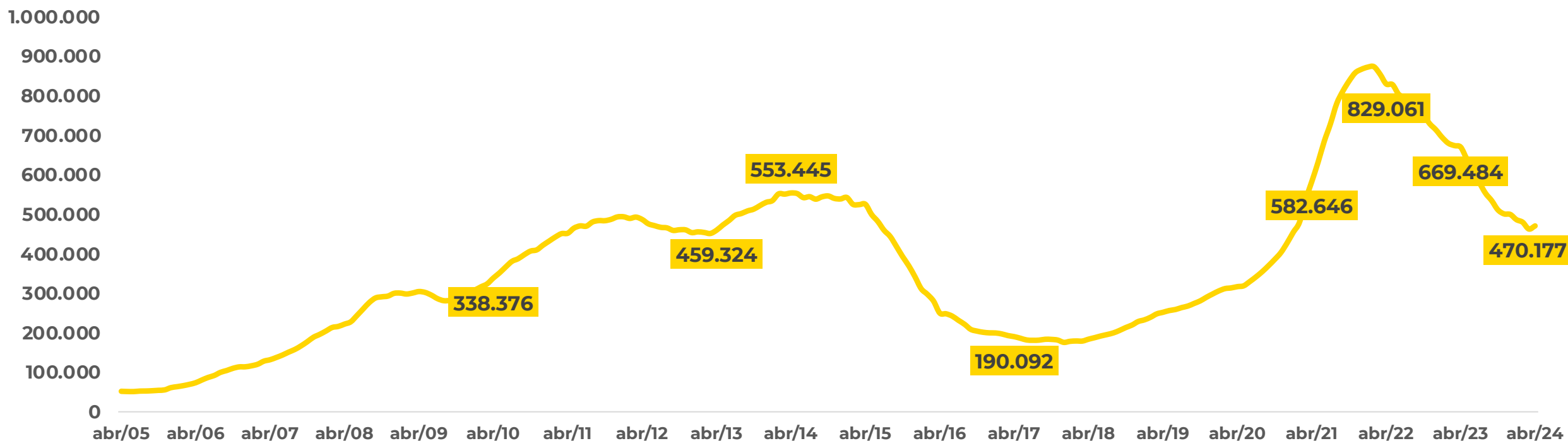
- **Crédito Imobiliário**
 - **Intenção de compra em imóveis**
 - **Mercado imobiliário do Interior de SP**
 - **Mercado de SJRP**
 - **Expectativas para segundo semestre**
- 

CRÉDITO IMOBILIÁRIO



CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

UNIDADES FINANCIADAS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)

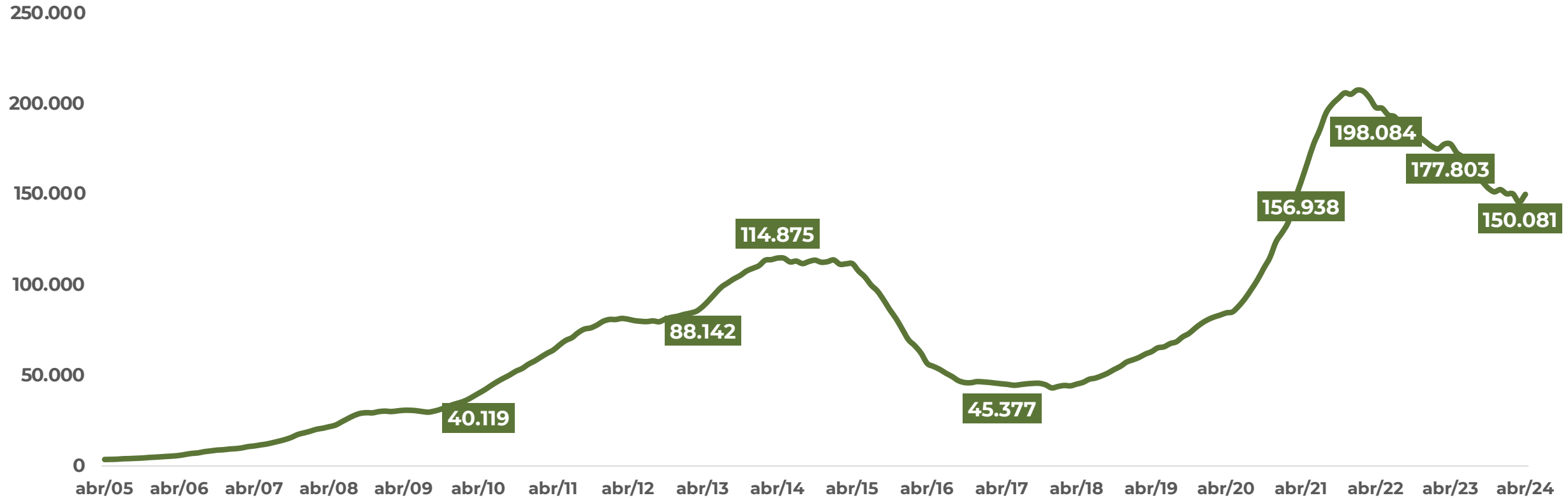


	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
Total Acumulado	251.734	316.602	582.646	829.061	669.484	470.177
Varição	-	▲ 25,8%	▲ 84%	▲ 42,3%	▼ -19,2%	▼ -29,8%

FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

VALORES FINANCIADOS – SÉRIE HISTÓRICA (ACUMULADO 12 MESES)

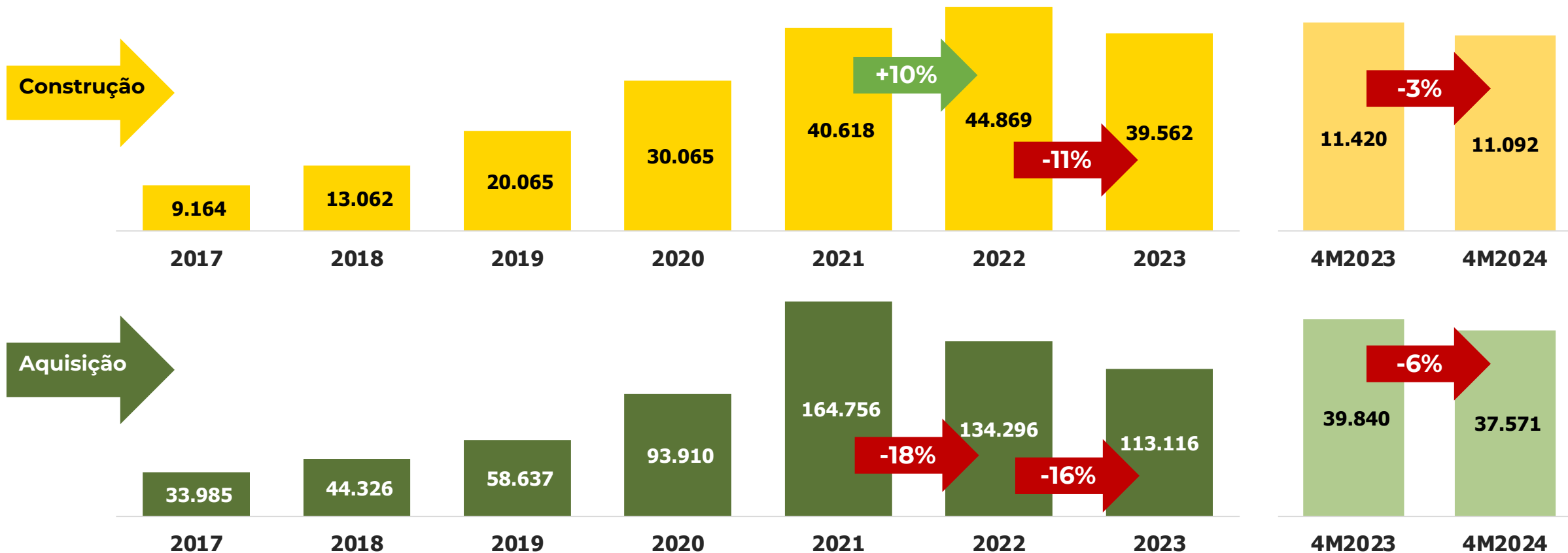


	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
Total Acumulado	63.154	84.586	156.938	198.084	177.803	150.081
Variação	-	▲ 33,9%	▲ 85,5%	▲ 26,2%	▼ -10,2%	▼ -15,6%

FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

SBPE - AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

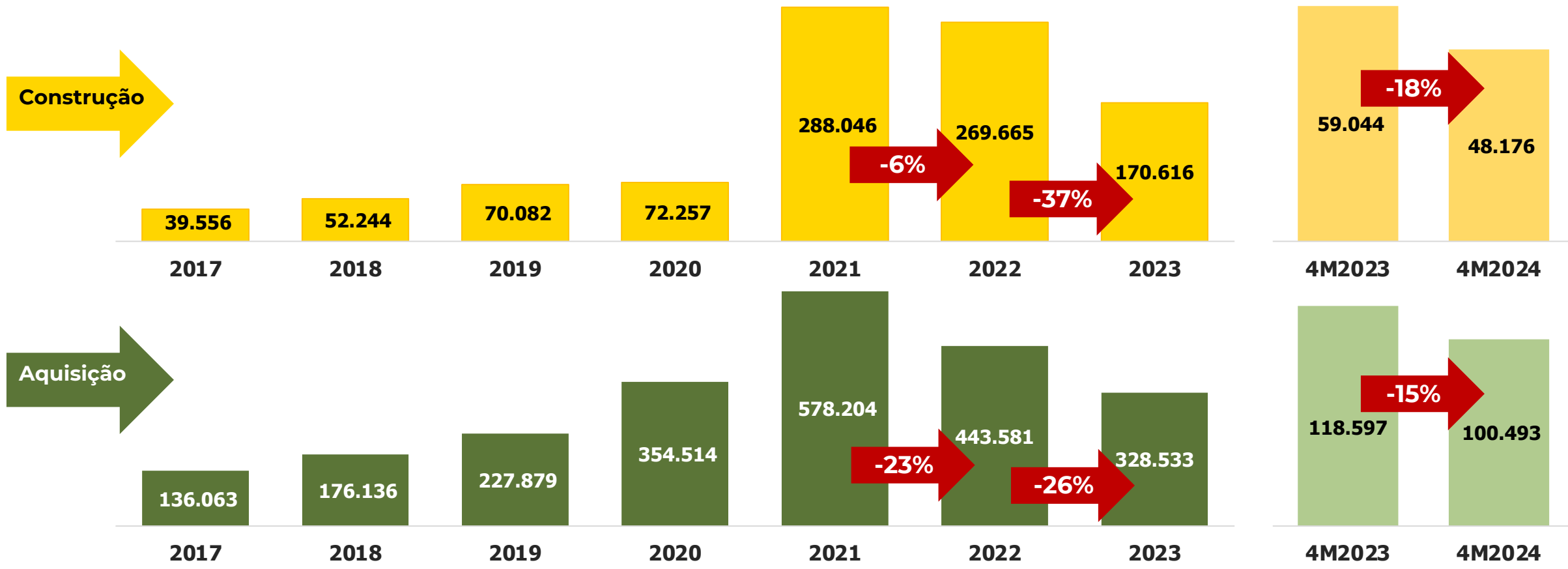
VALORES (R\$ MILHÕES)



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

SBPE - AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

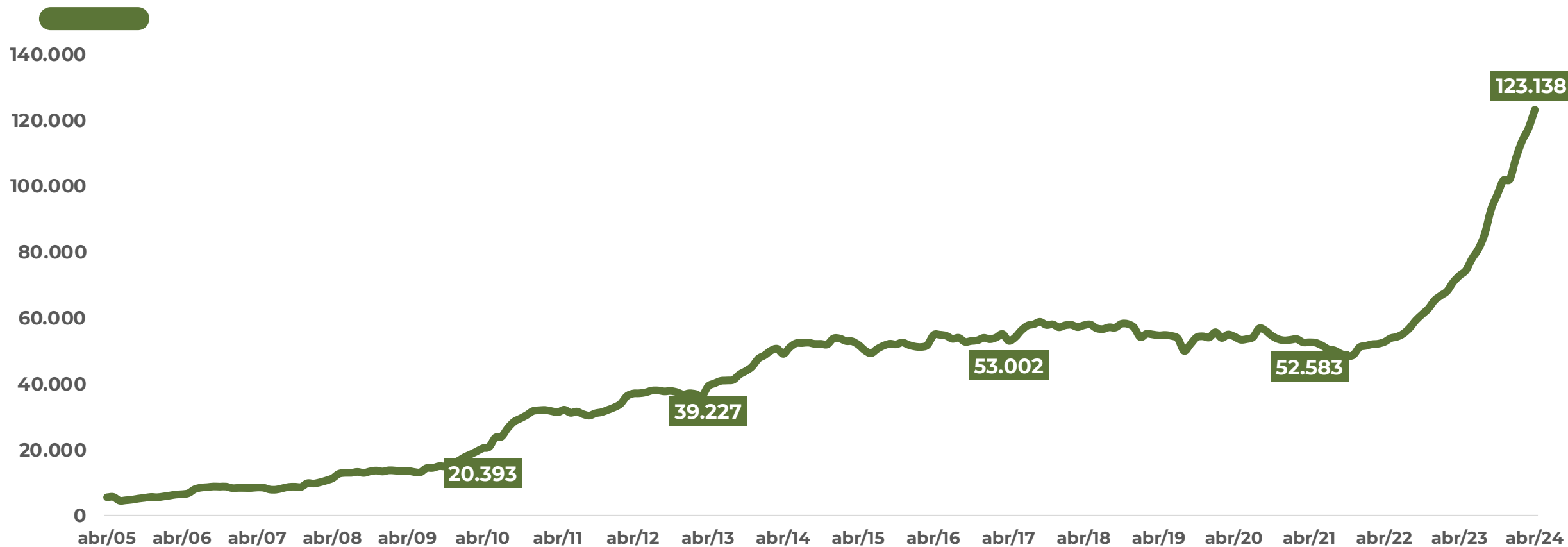
UNIDADES



FONTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

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

ACUMULADO 12 MESES

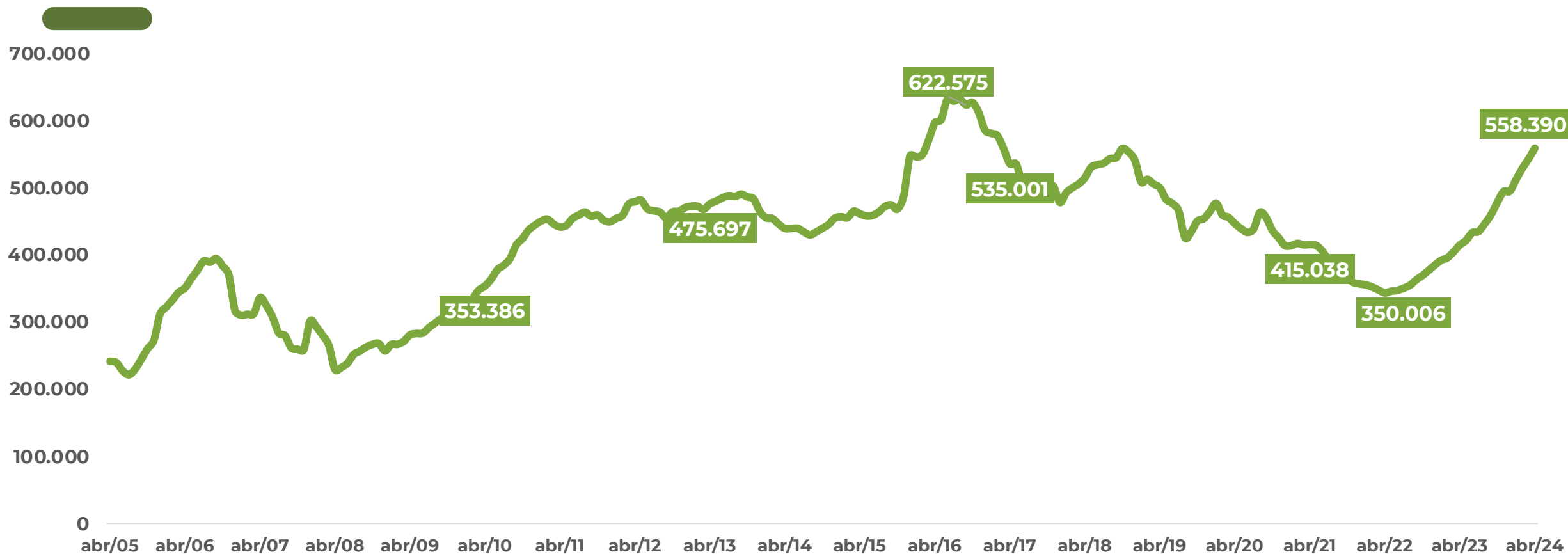


	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
Total Acumulado	54.685	54.334	52.583	52.679	72.848	123.138
Variação	-	▼ -0,6%	▼ -3,2%	▲ 0,2%	▲ 38,3%	▲ 69%

FONTE: FGTS-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VALORES DIVIDIDOS POR UM MILHÃO

FGTS | UNIDADES FINANCIADAS

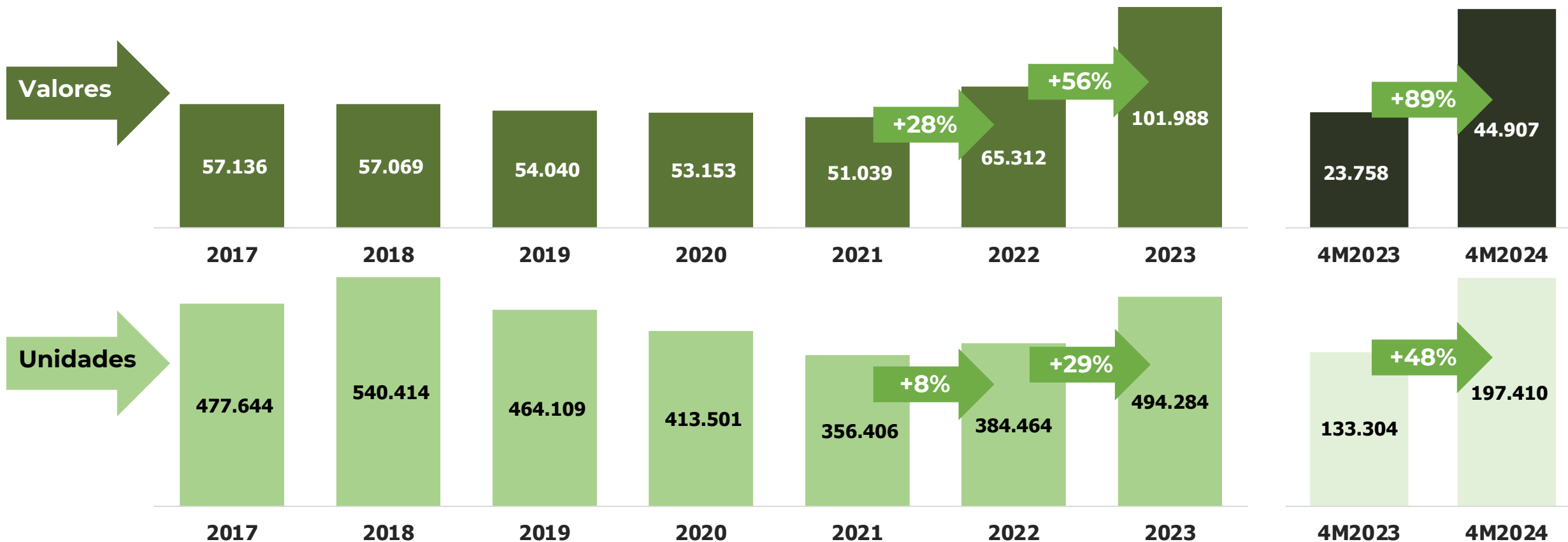
ACUMULADO 12 MESES



	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
Total Acumulado	499.519	446.113	415.038	343.048	414.366	558.390
Variação	-	▼ -10,7%	▼ -7%	▼ -17,3%	▲ 20,8%	▲ 34,8%

FGTS

VALOR DO EMPRÉSTIMO (R\$ EM MILHÕES) E UNIDADES FINANCIADAS

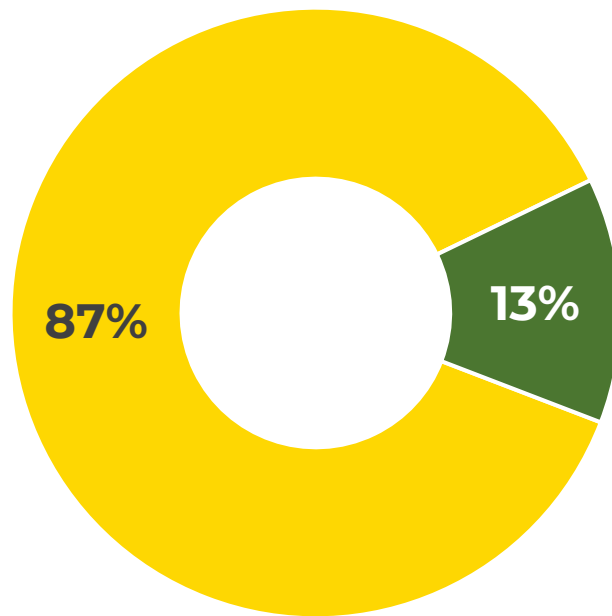


INTENÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS

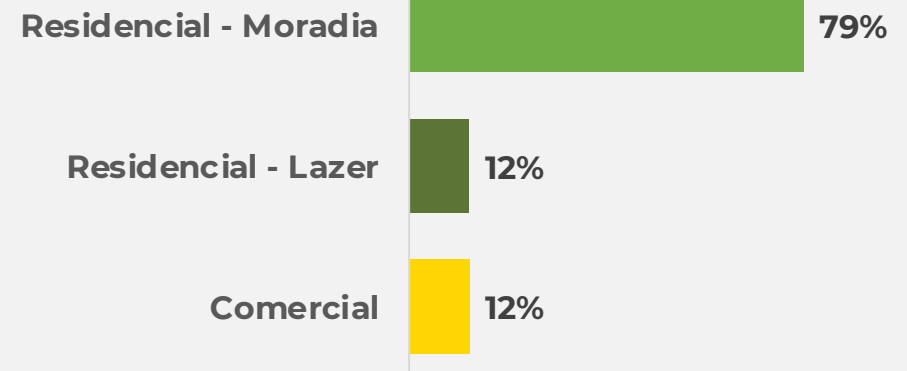


TIPO DE IMÓVEL COMPRADO

Comprou imóvel nos últimos 12 meses



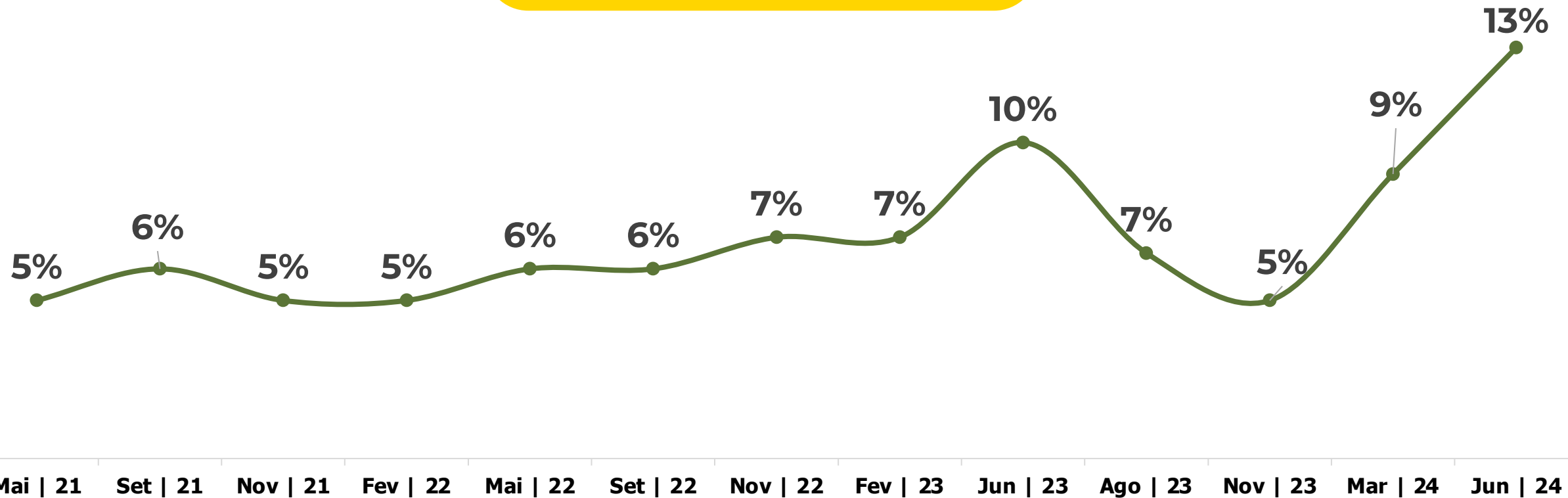
■ Não ■ Sim



Resposta múltipla, total superior a 100%

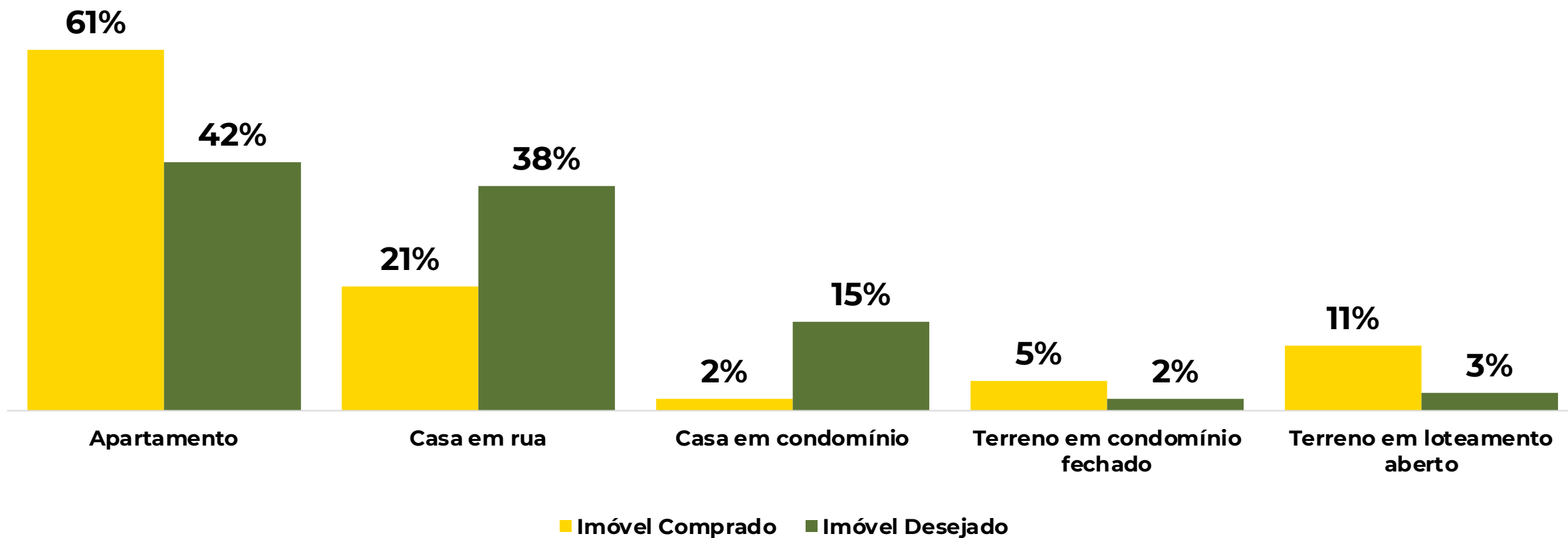
EVOLUÇÃO DA COMPRA NOS ÚLTIMOS 12 MESES

2º Trimestre 2021 – 2º Trimestre 2024



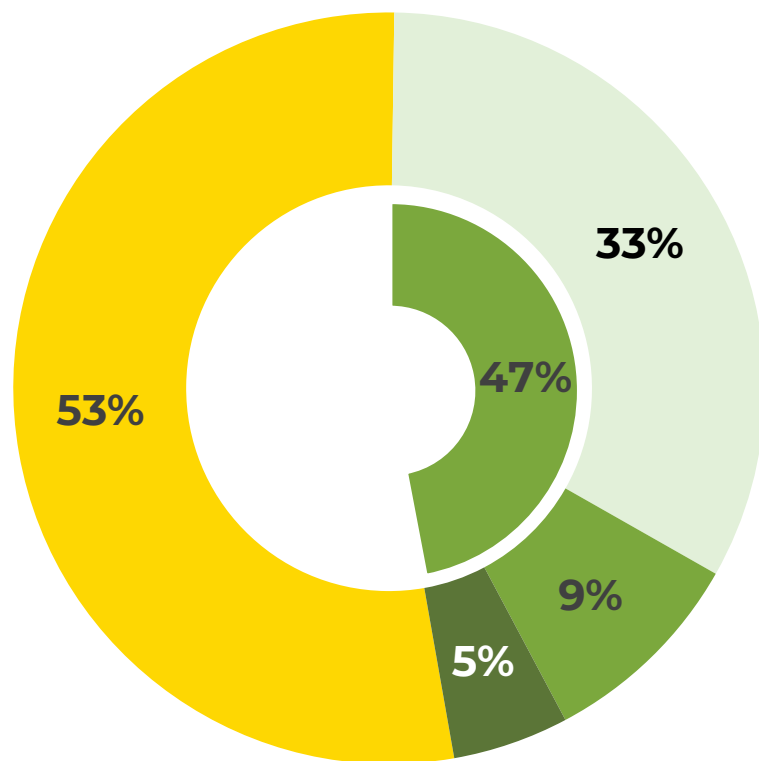
FONTE: BRAIN

TIPO DE IMÓVEL RESIDENCIAL | COMPRADO X DESEJO



FONTE: BRAIN

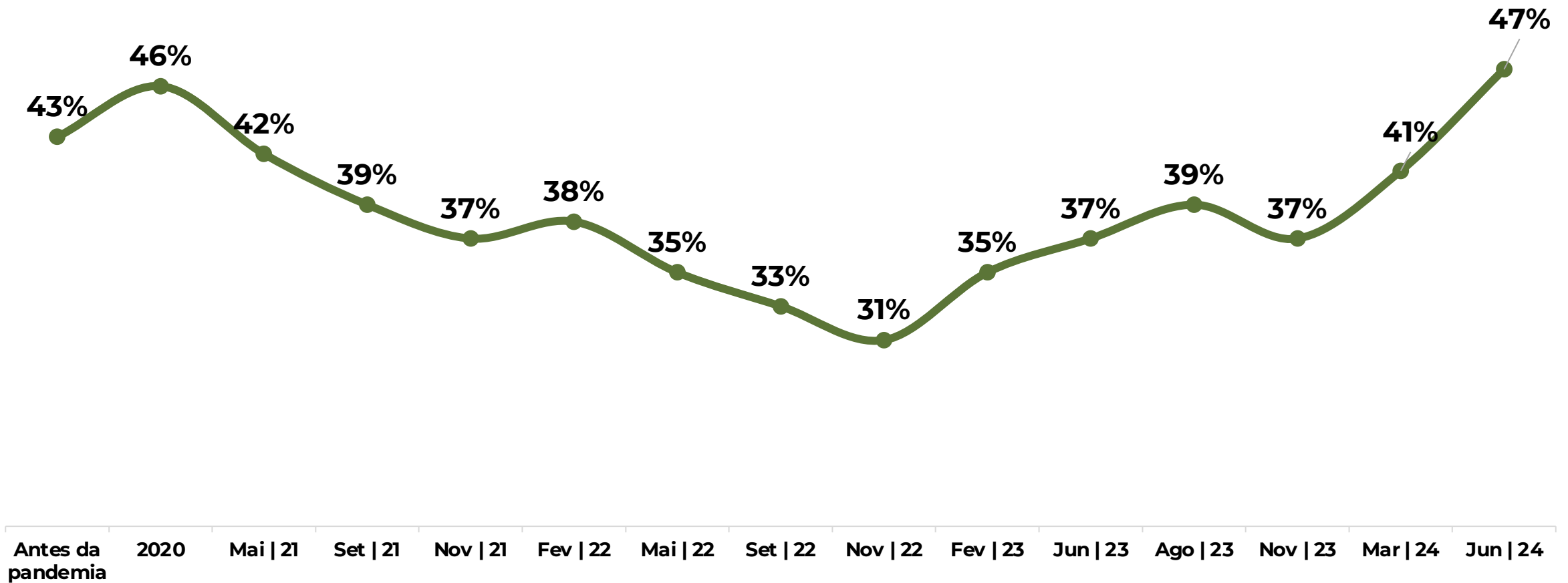
INTENÇÃO DE COMPRA



- 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

FONTE: BRAIN

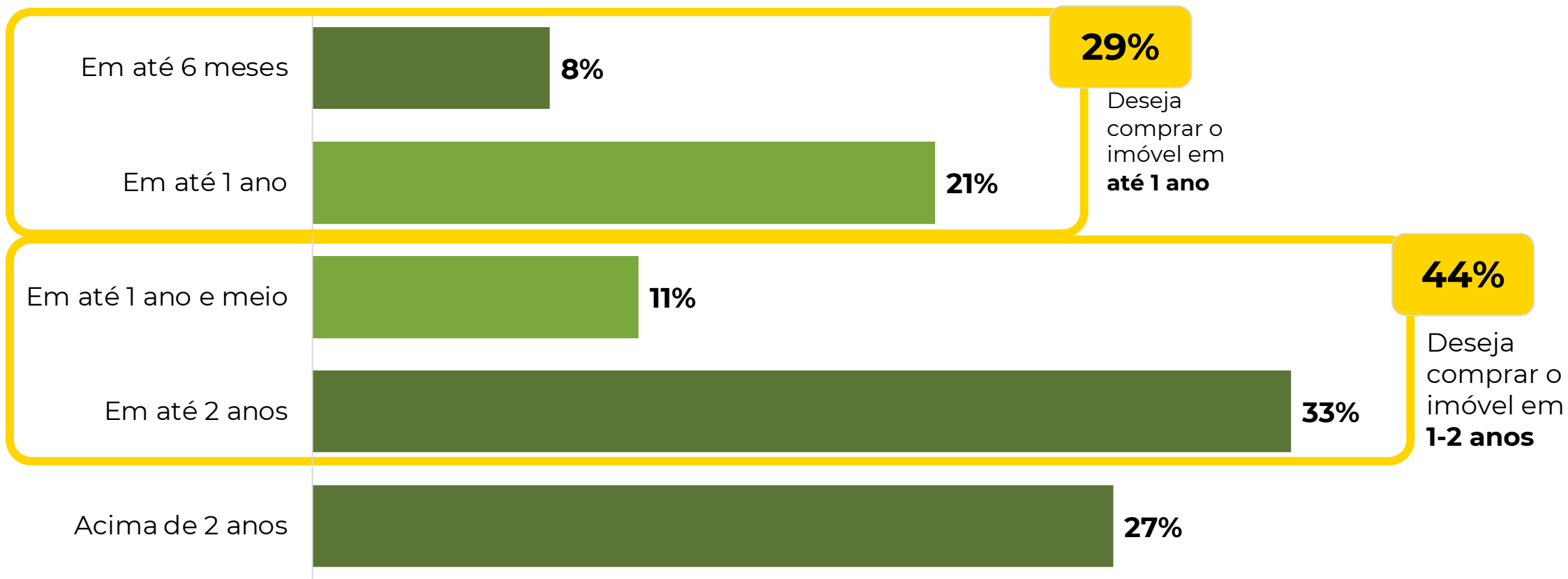
INTENÇÃO DE COMPRA



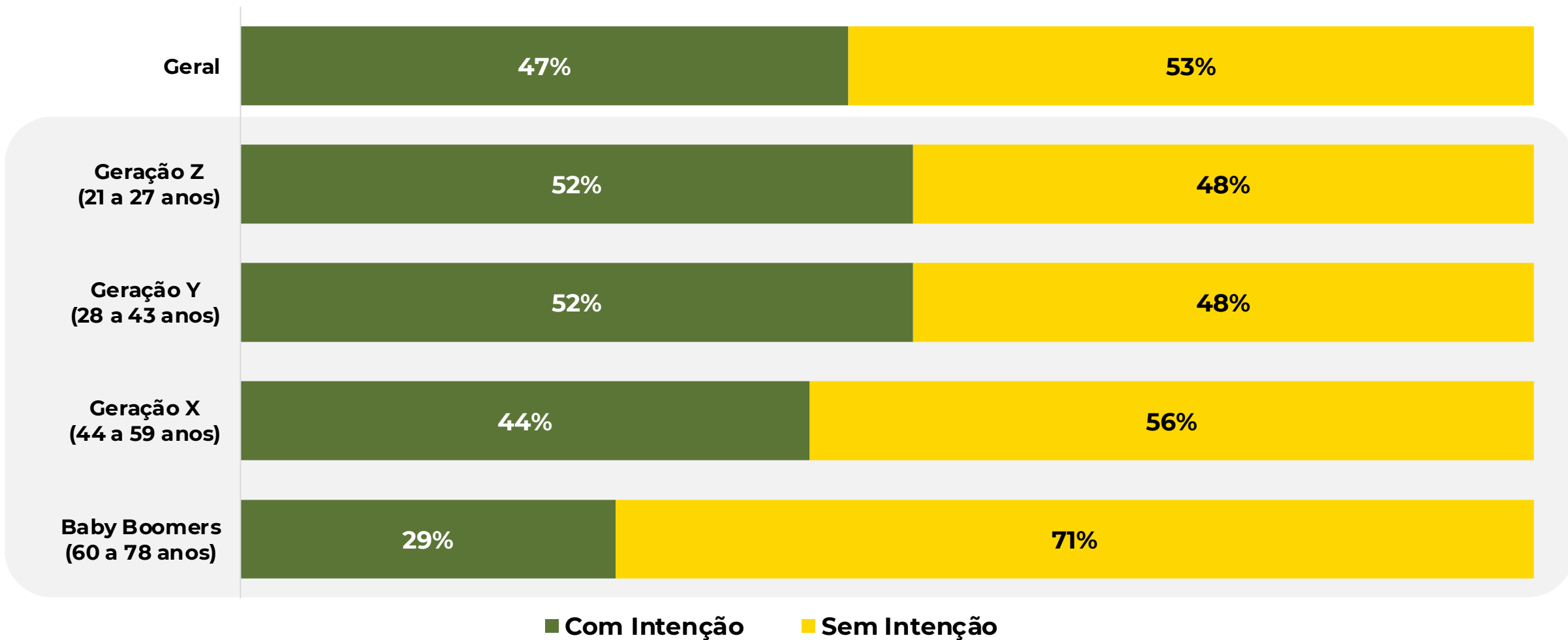
FONTE: BRAIN

TEMPO PARA INTENÇÃO DE COMPRA

*distribuição ponderada do tempo de intenção de compra entre aqueles **com intenção até 24 meses**

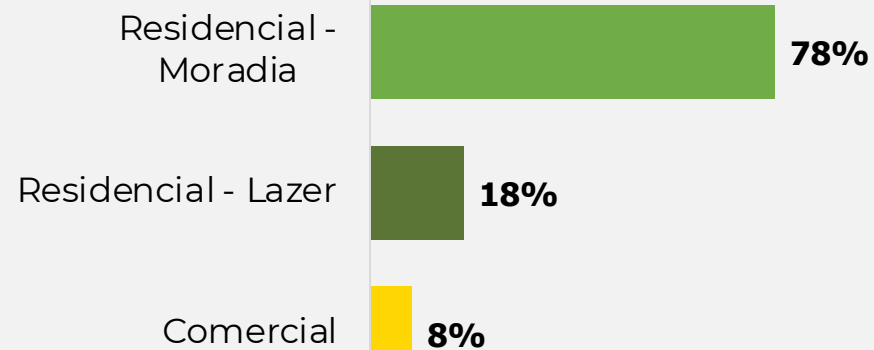


INTENÇÃO DE COMPRA POR GERAÇÃO

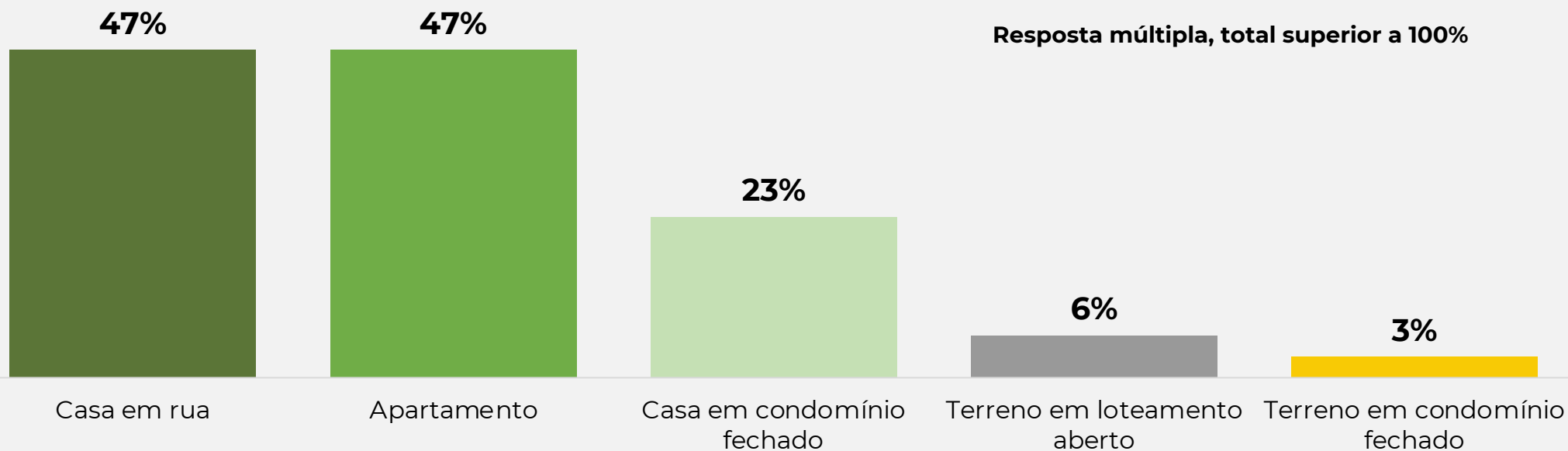


FONTE: BRAIN

TIPO DE IMÓVEL DESEJADO



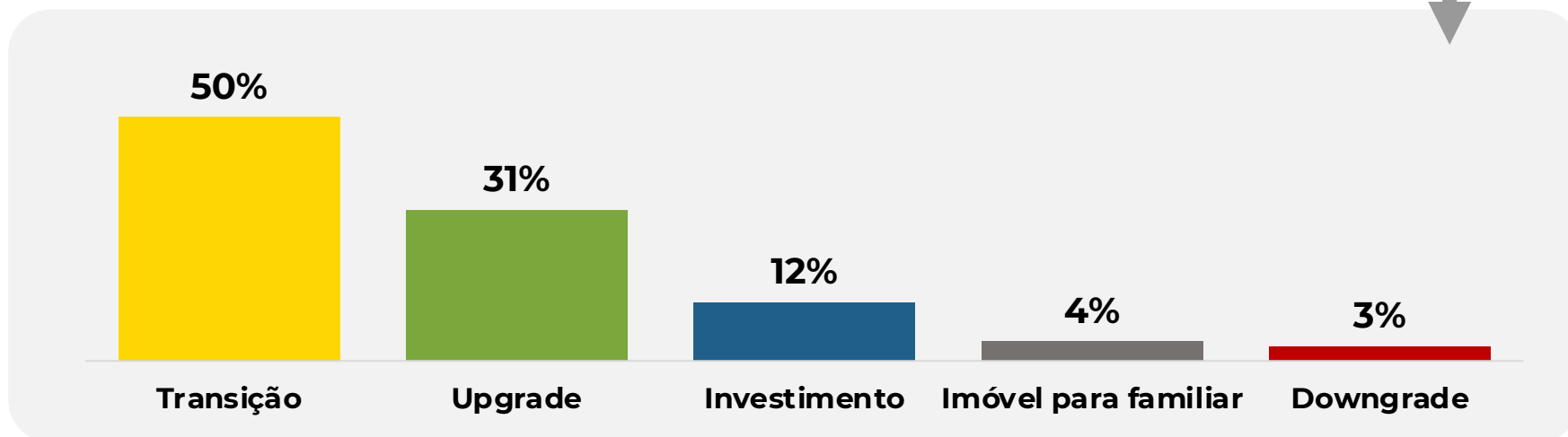
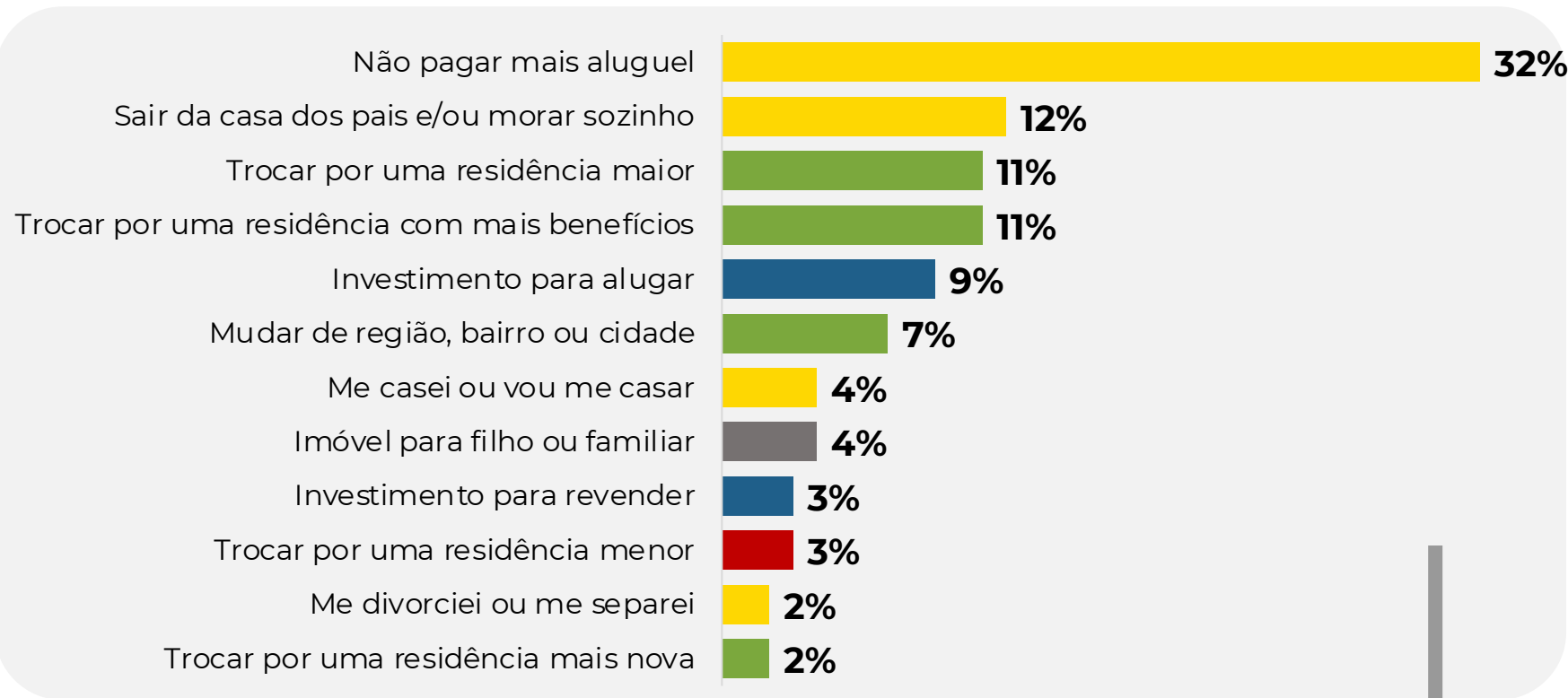
RESIDENCIAL



FONTE: BRAIN

MOTIVO DA COMPRA

Geral





MERCADO DO INTERIOR DE SÃO PAULO

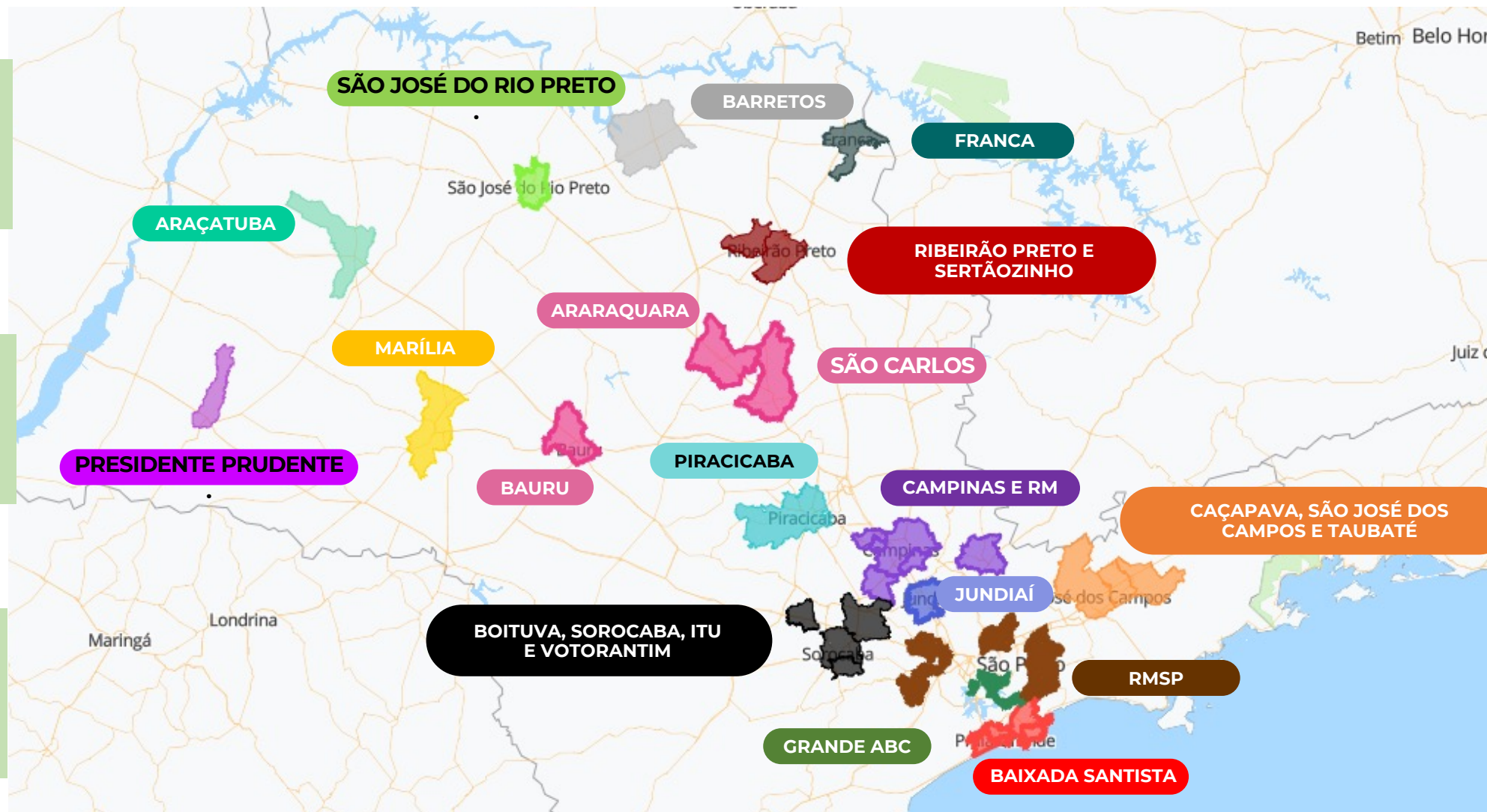


CIDADES ANALISADAS

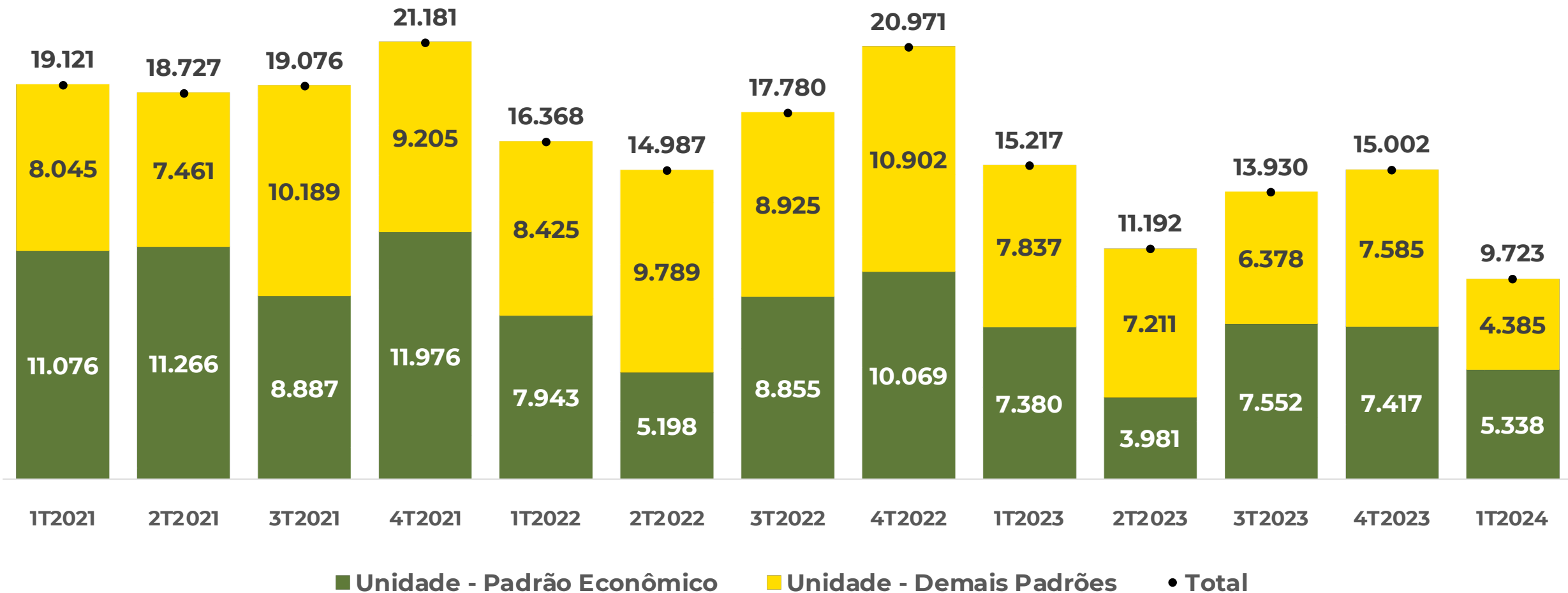
41 MUNICÍPIOS

15,9 MILHÕES
DE HAB.

36% PIB



UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO POR TRIMESTRE



UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO POR TRIMESTRE

Unidades Lançadas	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	1.774	1.920	1.342	1.862	882	1.161	1.347	1.500	1.100	1.123	1.161	638	4.022	8,1%
Bauru	1.476	854	1.595	1.652	1.027	996	1.171	1.320	926	840	1.094	621	3.481	7,0%
Campinas	3.740	3.405	3.342	2.015	860	3.662	3.621	2.361	2.157	2.216	3.594	2.828	10.795	21,7%
Jundiaí	696	1.092	1.210	672	108	192	324	724	482	288	344	42	1.156	2,3%
Piracicaba	615	308	1.044	604	260	688	154	543	496	274	644	269	1.683	3,4%
São José do Rio Preto	828	546	1.526	723	494	1.586	1.216	352	76	448	1.624	980	3.128	6,3%
Vale do Paraíba	510	1.314	936	729	1.124	792	1.735	733	850	993	288	258	2.389	4,8%
Sorocaba	1.701	2.362	3.335	1.361	957	2.525	1.673	1.199	844	1.541	1.327	390	4.102	8,2%
Grande ABC	2.445	1.314	1.346	1.217	2.346	1.655	2.455	1.304	436	2.046	1.070	390	3.942	7,9%
RMSP	3.214	3.806	3.425	3.098	5.262	2.804	3.478	2.834	2.067	1.893	2.427	2.200	8.587	17,2%
TOTAL	18.727	19.076	21.181	16.368	14.987	17.780	20.971	15.217	11.192	13.930	15.002	9.723	49.847	100%

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO POR TRIMESTRE

Unidades Lançadas	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Araçatuba	88	176	0	0	0	42	544	298	0	192	0	0	192	0,4%
Barretos	354	0	0	0	0	0	0	0	0	316	0	24	340	0,7%
Franca	89	547	194	402	402	125	420	77	142	184	220	0	546	1,1%
Marília	136	477	590	347	0	0	399	288	696	402	572	724	2.394	4,8%
Presidente Prudente	342	180	0	176	264	169	352	96	168	184	0	0	352	0,7%
Ribeirão Preto	719	775	1.296	1.510	1.001	1.383	2.082	1.588	752	990	637	359	2.738	5,5%
TOTAL	18.727	19.076	21.181	16.368	14.987	17.780	20.971	15.217	11.192	13.930	15.002	9.723	49.847	100%

UNIDADES LANÇADAS

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Variação (%)	4T23	1T24	Variação (%)
Baixada Santista	1.500	638	-57,5%	1.161	638	-45,0%
Região Bauru	1.320	621	-53,0%	1.094	621	-43,2%
Região Campinas	2.361	2.828	19,8%	3.594	2.828	-21,3%
Jundiaí	724	42	-94,2%	344	42	-87,8%
Piracicaba	543	269	-50,5%	644	269	-58,2%
São José do Rio Preto	352	980	178,4%	1.624	980	-39,7%
Vale do Paraíba	733	258	-64,8%	288	258	-10,4%
Região Sorocaba	1.199	390	-67,5%	1.327	390	-70,6%
Grande ABC	1.304	390	-70,1%	1.070	390	-63,6%
RMSP	2.834	2.200	-22,4%	2.427	2.200	-9,4%
TOTAL	15.217	9.723	-36,1%	15.002	9.723	-35,2%

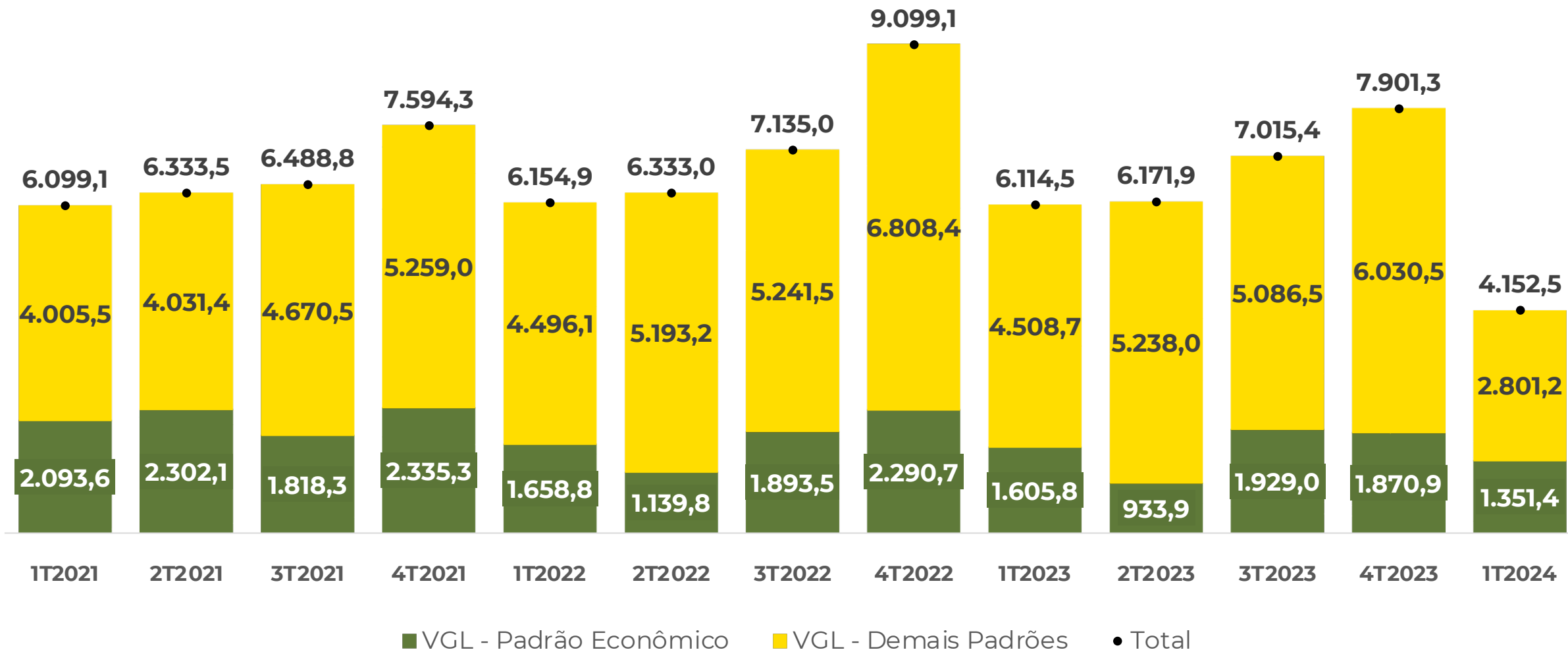
UNIDADES LANÇADAS

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Variação (%)	4T23	1T24	Variação (%)
Araçatuba	298	0	-100,0%	0	0	-
Barretos	0	24	-	0	24	-
Franca	77	0	-100,0%	220	0	-100,0%
Marília	288	724	151,4%	572	724	26,6%
Presidente Prudente	96	0	-100,0%	0	0	-
Ribeirão Preto	1.588	359	-77,4%	637	359	-43,6%
TOTAL	15.217	9.723	-36,1%	15.002	9.723	-35,2%

VGL LANÇADO POR PADRÃO

POR TRIMESTRE



VGL LANÇADO POR REGIÃO

POR TRIMESTRE

VGV Lançado	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	884,3	855,4	836,7	1.163,0	423,5	967,9	821,1	977,4	1.652,1	681,2	1.165,2	580,5	4.079,0	16,2%
Bauru	446,2	266,4	461,6	384,2	270,2	188,4	512,3	354,9	348,3	186,3	304,6	202,5	1.041,8	4,1%
Campinas	1.096,7	1.097,0	951,8	951,1	443,8	1.735,9	1.778,1	1.040,5	982,6	1.134,7	1.764,1	1.066,5	4.948,0	19,6%
Jundiaí	209,4	260,6	583,1	140,4	39,0	47,0	92,3	216,7	202,7	267,9	371,2	19,9	861,7	3,4%
Piracicaba	105,8	117,3	281,2	109,2	247,2	186,8	94,0	171,6	137,1	178,4	258,4	90,9	664,8	2,6%
São José do Rio Preto	225,7	147,4	509,4	199,7	253,2	375,7	371,3	113,4	68,2	232,4	500,1	384,7	1.185,5	4,7%
Vale do Paraíba	168,7	386,0	378,3	428,8	420,9	227,2	673,8	714,6	406,4	380,0	365,2	98,5	1.250,2	5,0%
Sorocaba	530,6	769,4	1.095,0	371,1	271,2	1.051,3	490,7	339,7	309,5	625,0	454,1	140,0	1.528,6	6,1%
Grande ABC	867,2	528,1	532,6	578,2	706,8	780,2	1.097,8	491,6	151,4	1.269,8	668,6	260,1	2.349,8	9,3%
RMSP	784,5	1.297,2	1.285,8	994,6	2.585,7	929,0	1.451,6	918,3	1.152,0	879,8	1.519,3	790,0	4.341,1	17,2%
TOTAL	6.333,5	6.488,8	7.594,3	6.154,9	6.333,0	7.135,0	9.099,1	6.114,5	6.171,9	7.015,4	7.901,3	4.152,5	25.241,2	100%

VGL LANÇADO POR REGIÃO

POR TRIMESTRE

VG Lançado	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Araçatuba	53,0	31,3	0,0	0,0	0,0	93,0	316,7	116,2	0,0	38,1	0,0	0,0	38,1	0,2%
Barretos	71,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	97,0	0,0	6,6	103,7	0,4%
Franca	68,9	220,8	97,6	151,2	266,3	92,0	83,5	145,2	50,1	93,9	148,8	0,0	292,8	1,2%
Marília	150,2	173,7	151,4	214,8	0,0	0,0	236,9	54,7	213,6	218,5	136,5	241,4	810,0	3,2%
Presidente Prudente	173,4	72,0	0,0	26,9	130,1	31,1	96,7	19,4	66,5	132,1	0,0	0,0	198,6	0,8%
Ribeirão Preto	497,3	266,3	429,8	441,6	275,0	429,6	982,4	440,1	431,2	600,2	245,2	270,8	1.547,4	6,1%
TOTAL	6.333,5	6.488,8	7.594,3	6.154,9	6.333,0	7.135,0	9.099,1	6.114,5	6.171,9	7.015,4	7.901,3	4.152,5	25.241,2	100%

VGL LANÇADO (R\$ MILHÕES)

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Variação (%)	4T23	1T24	Variação (%)
Baixada Santista	977,4	580,5	-40,6%	1.165,2	580,5	-50,2%
Região Bauru	354,9	202,5	-42,9%	304,6	202,5	-33,5%
Região Campinas	1.040,5	1.066,5	2,5%	1.764,1	1.066,5	-39,5%
Jundiaí	216,7	19,9	-90,8%	371,2	19,9	-94,6%
Piracicaba	171,6	90,9	-47,0%	258,4	90,9	-64,8%
São José do Rio Preto	113,4	384,7	239,1%	500,1	384,7	-23,1%
Vale do Paraíba	714,6	98,5	-86,2%	365,2	98,5	-73,0%
Região Sorocaba	339,7	140,0	-58,8%	454,1	140,0	-69,2%
Grande ABC	491,6	260,1	-47,1%	668,6	260,1	-61,1%
RMSP	918,3	790,0	-14,0%	1.519,3	790,0	-48,0%
TOTAL	6.114,5	4.152,5	-32,1%	7.901,3	4.152,5	-47,4%

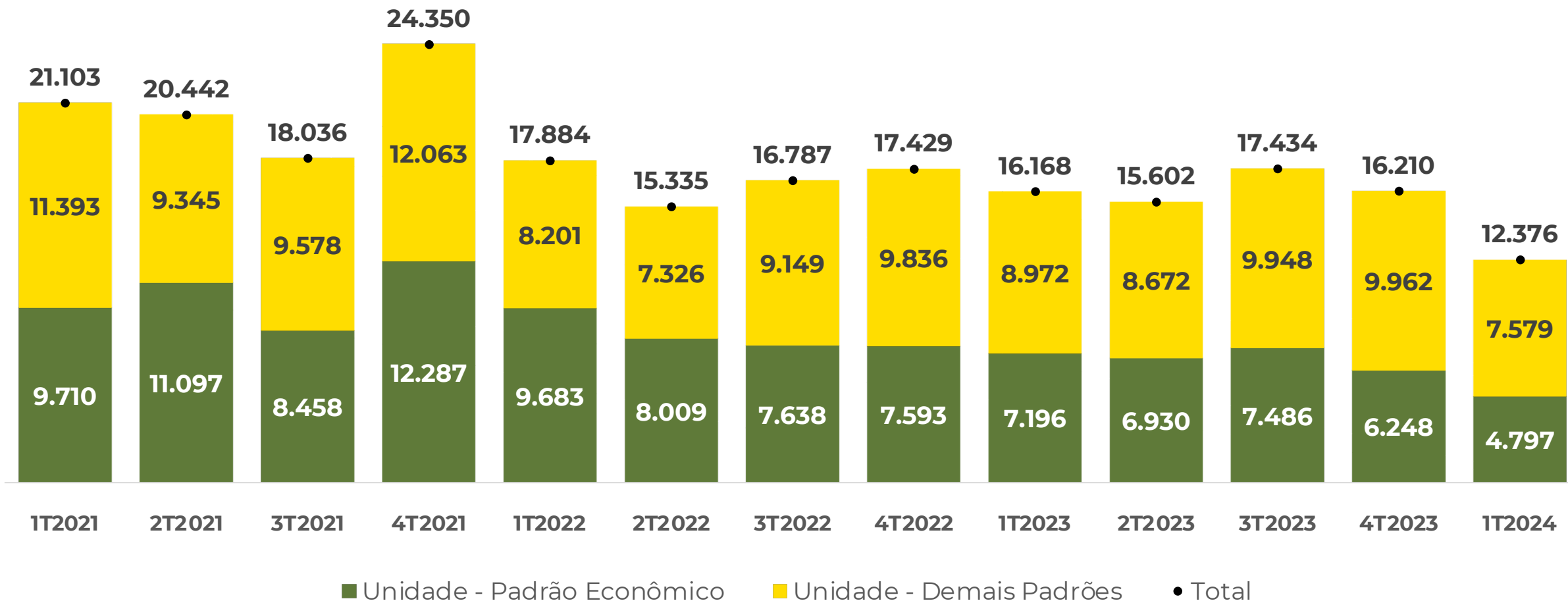
VGL LANÇADO (R\$ MILHÕES)

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Variação (%)	4T23	1T24	Variação (%)
Araçatuba	116,2	0,0	-100,0%	0,0	0,0	-
Barretos	0,0	6,6	-	0,0	6,6	-
Franca	145,2	0,0	-100,0%	148,8	0,0	-100,0%
Marília	54,7	241,4	341,2%	136,5	241,4	76,8%
Presidente Prudente	19,4	0,0	-100,0%	0,0	0,0	-
Ribeirão Preto	440,1	270,8	-38,5%	245,2	270,8	10,5%
TOTAL	6.114,5	4.152,5	-32,1%	7.901,3	4.152,5	-47,4%

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO

POR TRIMESTRE



UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO

POR TRIMESTRE

Unidades Lançadas	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	2.055	1.529	1.991	1.527	1.182	1.358	1.603	1.263	1.300	1.316	1.154	1.100	4.870	7,9%
Bauru	943	999	4.003	1.756	1.196	1.218	1.175	1.224	1.029	1.137	1.078	813	4.057	6,6%
Campinas	3.308	3.291	4.482	3.444	2.141	2.628	1.698	3.110	2.530	3.184	2.911	2.004	10.629	17,2%
Jundiaí	970	860	275	995	566	313	625	492	608	875	352	339	2.174	3,5%
Piracicaba	229	295	771	662	369	274	775	506	342	426	604	214	1.586	2,6%
São José do Rio Preto	1.013	520	800	854	591	844	625	692	364	599	1.171	1.022	3.156	5,1%
Vale do Paraíba	1.144	495	1.327	757	604	846	1.106	849	816	1.198	1.080	544	3.638	5,9%
Sorocaba	1.882	2.247	3.042	1.394	1.005	1.625	1.471	1.544	1.842	1.453	1.309	1.174	5.778	9,4%
Grande ABC	1.751	1.606	1.444	1.154	1.835	1.546	2.057	1.352	1.127	1.516	1.622	883	5.148	8,4%
RMSP	5.134	4.066	4.644	3.325	2.986	3.671	3.347	2.870	3.374	3.108	2.862	2.533	11.877	19,3%
TOTAL	20.442	18.036	24.350	17.884	15.335	16.787	17.429	16.168	15.602	17.434	16.210	12.376	61.622	100%

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO

POR TRIMESTRE

Unidades Lançadas	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Araçatuba	293	282	235	220	197	174	249	170	114	115	164	99	492	0,8%
Barretos	143	172	118	45	63	107	59	51	64	77	60	50	251	0,4%
Franca	107	223	251	312	278	318	267	169	258	238	222	89	807	1,3%
Marília	59	113	212	285	276	274	438	398	386	502	303	490	1.681	2,7%
Presidente Prudente	146	154	155	187	223	246	395	272	175	182	149	160	666	1,1%
Ribeirão Preto	1.265	1.184	600	967	1.823	1.345	1.539	1.206	1.273	1.508	1.169	862	4.812	7,8%
TOTAL	20.442	18.036	24.350	17.884	15.335	16.787	17.429	16.168	15.602	17.434	16.210	12.376	61.622	100%

UNIDADES VENDIDAS

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Variação (%)	4T23	1T24	Variação (%)
Baixada Santista	1.263	1.100	-12,9%	1.154	1.100	-4,7%
Região Bauru	1.224	813	-33,6%	1.078	813	-24,6%
Região Campinas	3.110	2.004	-35,6%	2.911	2.004	-31,2%
Jundiaí	492	339	-31,1%	352	339	-3,7%
Piracicaba	506	214	-57,7%	604	214	-64,6%
São José do Rio Preto	692	1.022	47,7%	1.171	1.022	-12,7%
Vale do Paraíba	849	544	-35,9%	1.080	544	-49,6%
Região Sorocaba	1.544	1.174	-24,0%	1.309	1.174	-10,3%
Grande ABC	1.352	883	-34,7%	1.622	883	-45,6%
RMSP	2.870	2.533	-11,7%	2.862	2.533	-11,5%
TOTAL	16.168	12.376	-23,5%	16.210	12.376	-23,7%

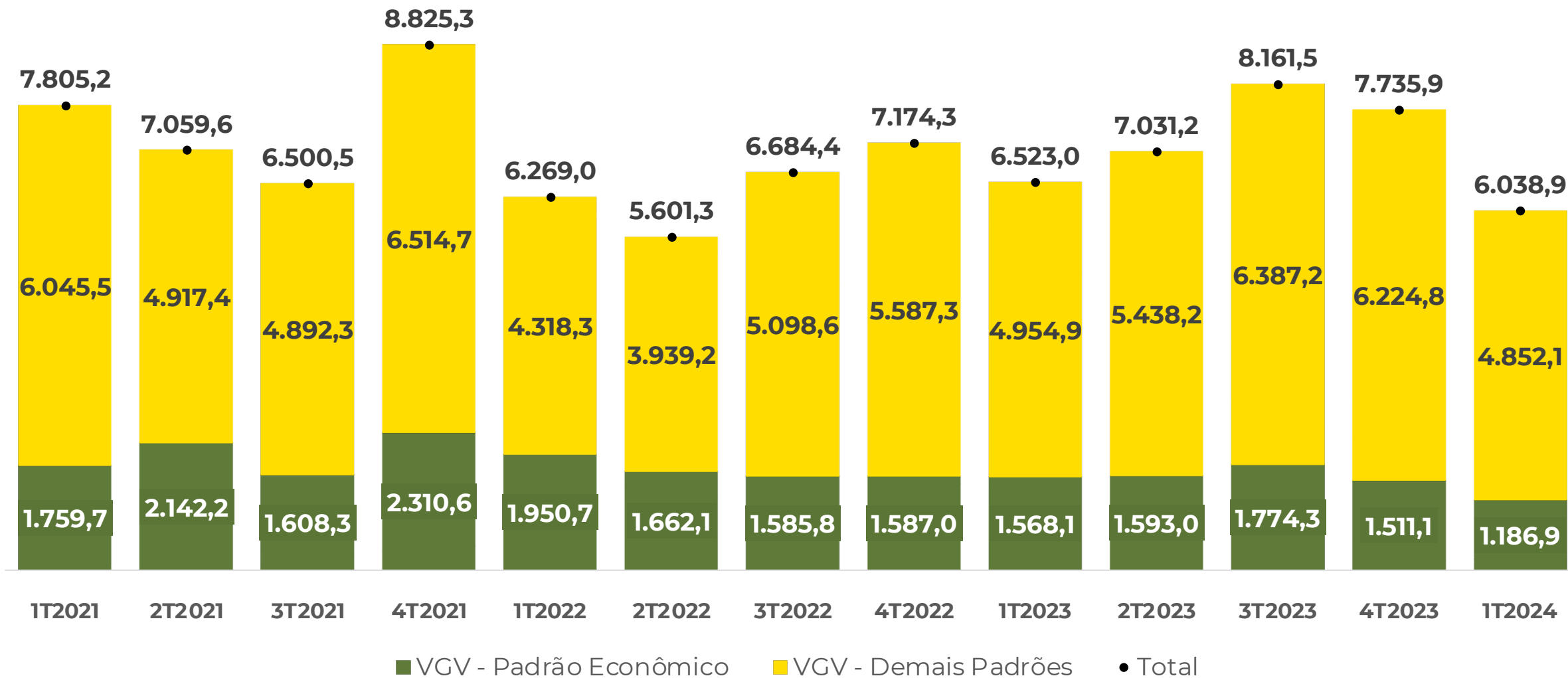
UNIDADES VENDIDAS

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Variação (%)	4T23	1T24	Variação (%)
Araçatuba	170	99	-41,8%	164	99	-39,6%
Barretos	51	50	-2,0%	60	50	-16,7%
Franca	169	89	-47,3%	222	89	-59,9%
Marília	398	490	23,1%	303	490	61,7%
Presidente Prudente	272	160	-41,2%	149	160	7,4%
Ribeirão Preto	1.206	862	-28,5%	1.169	862	-26,3%
TOTAL	16.168	12.376	-23,5%	16.210	12.376	-23,7%

VG V VENDIDO POR PADRÃO

POR TRIMESTRE



VGW VENDIDO POR REGIÃO

POR TRIMESTRE

VGW Vendido	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Baixada Santista	915,6	767,3	1.077,5	846,2	644,4	885,2	974,7	760,1	1.529,6	954,9	985,5	980,4	4.450,4	15,4%
Bauru	263,2	281,8	1.086,8	479,0	299,1	310,8	334,9	362,8	361,0	325,1	339,0	214,5	1.239,7	4,3%
Campinas	985,8	1.045,5	1.483,6	1.150,6	550,7	1.178,0	830,4	1.298,9	1.112,3	1.460,9	1.403,1	942,8	4.919,1	17,0%
Jundiaí	289,5	275,7	120,2	381,2	173,1	108,0	196,1	158,8	208,4	483,7	174,3	245,5	1.111,9	3,8%
Piracicaba	57,9	97,1	216,0	133,0	151,6	93,5	256,3	152,8	143,7	202,5	245,7	69,2	661,1	2,3%
São José do Rio Preto	290,6	146,0	239,9	243,0	239,0	233,3	210,0	179,2	162,5	214,0	397,4	376,9	1.150,8	4,0%
Vale do Paraíba	353,5	193,6	480,3	376,0	193,6	350,5	377,7	352,5	373,8	553,6	592,7	248,0	1.768,0	6,1%
Sorocaba	714,8	698,7	880,1	277,4	389,1	467,5	458,9	632,8	547,7	561,3	381,5	412,7	1.903,2	6,6%
Grande ABC	761,5	694,2	850,5	497,0	668,1	636,8	1.058,8	539,1	466,2	874,5	905,6	429,8	2.676,0	9,2%
RMSP	1.577,2	1.478,2	1.766,9	1.076,2	1.162,0	1.553,8	1.358,7	1.109,2	1.279,4	1.484,8	1.462,2	1.056,2	5.282,6	18,2%
TOTAL	7.059,6	6.500,5	8.825,3	6.269,0	5.601,3	6.684,4	7.174,3	6.523,0	7.031,2	8.161,5	7.735,9	6.038,9	28.967,6	100%

VGW VENDIDO POR REGIÃO

POR TRIMESTRE

VGW Vendido	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Araçatuba	95,4	81,3	69,5	64,1	51,5	80,8	129,5	17,6	43,8	41,8	36,8	46,4	168,8	0,6%
Barretos	35,9	47,1	33,1	12,8	17,8	24,3	16,3	17,1	19,8	25,9	20,4	14,5	80,6	0,3%
Franca	62,3	105,2	121,1	153,2	158,2	177,3	109,9	108,6	129,7	82,4	149,0	57,7	418,9	1,4%
Marília	40,7	61,5	87,3	129,5	122,2	118,8	203,0	187,6	118,5	169,9	125,0	165,1	578,5	2,0%
Presidente Prudente	62,2	57,7	58,0	62,7	79,0	80,5	117,0	91,5	49,5	57,3	84,7	112,2	303,8	1,0%
Ribeirão Preto	553,5	469,8	254,7	386,9	701,8	385,1	542,0	554,3	485,4	668,9	433,0	666,9	2.254,2	7,8%
TOTAL	7.059,6	6.500,5	8.825,3	6.269,0	5.601,3	6.684,4	7.174,3	6.523,0	7.031,2	8.161,5	7.735,9	6.038,9	28.967,6	100%

VGV VENDIDO (R\$ MILHÕES)

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Var. (%)	4T23	1T24	Var. (%)
Baixada Santista	760,1	980,4	29,0%	985,5	980,4	-0,5%
Região Bauru	362,8	214,5	-40,9%	339,0	214,5	-36,7%
Região Campinas	1.298,9	942,8	-27,4%	1.403,1	942,8	-32,8%
Jundiaí	158,8	245,5	54,5%	174,3	245,5	40,8%
Piracicaba	152,8	69,2	-54,7%	245,7	69,2	-71,8%
São José do Rio Preto	179,2	376,9	110,3%	397,4	376,9	-5,1%
Vale do Paraíba	352,5	248,0	-29,6%	592,7	248,0	-58,2%
Região Sorocaba	632,8	412,7	-34,8%	381,5	412,7	8,2%
Grande ABC	539,1	429,8	-20,3%	905,6	429,8	-52,5%
RMSP	1.109,2	1.056,2	-4,8%	1.462,2	1.056,2	-27,8%
Total	6.523,0	6.038,9	-7,4%	7.735,9	6.038,9	-21,9%

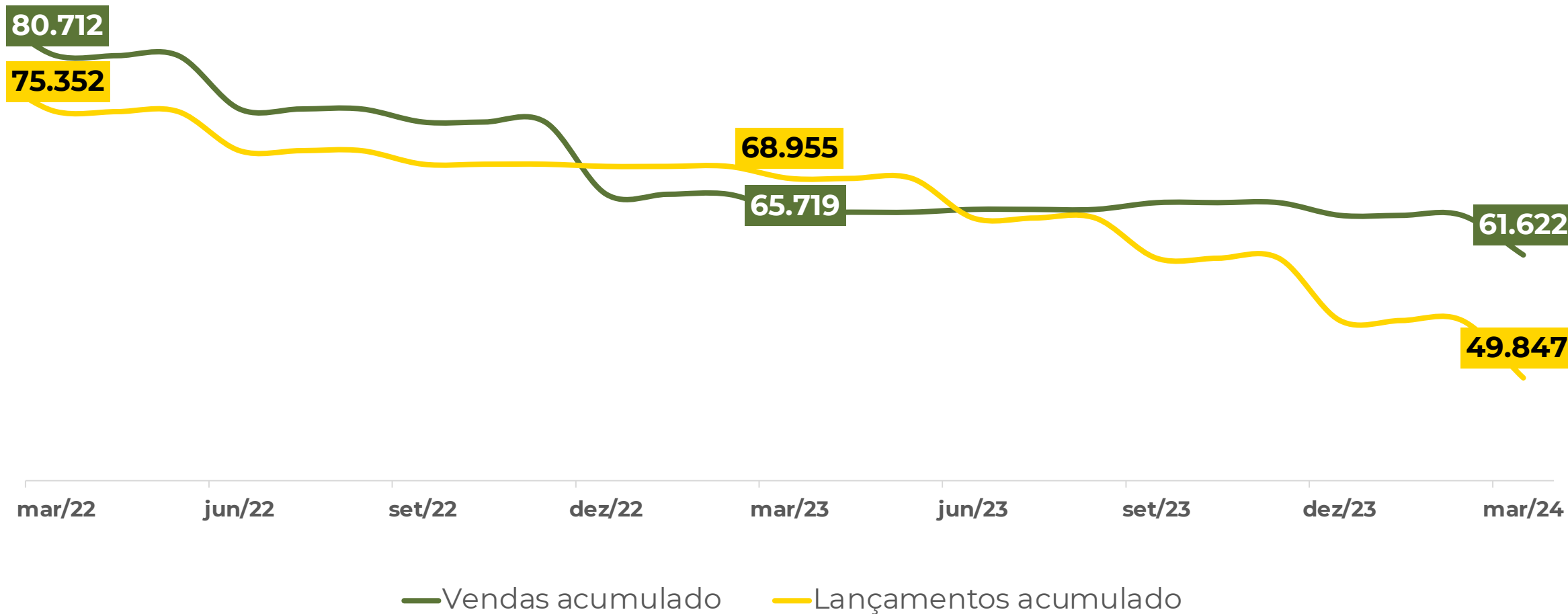
VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES)

COMPARATIVO

Cidades	1T23	1T24	Var. (%)	4T23	1T24	Var. (%)
Araçatuba	17,6	46,4	163,2%	36,8	46,4	26,3%
Barretos	17,1	14,5	-15,4%	20,4	14,5	-29,2%
Franca	108,6	57,7	-46,8%	149,0	57,7	-61,3%
Marília	187,6	165,1	-12,0%	125,0	165,1	32,1%
Presidente Prudente	91,5	112,2	22,7%	84,7	112,2	32,5%
Ribeirão Preto	554,3	666,9	20,3%	433,0	666,9	54,0%
Total	6.523,0	6.038,9	-7,4%	7.735,9	6.038,9	-21,9%

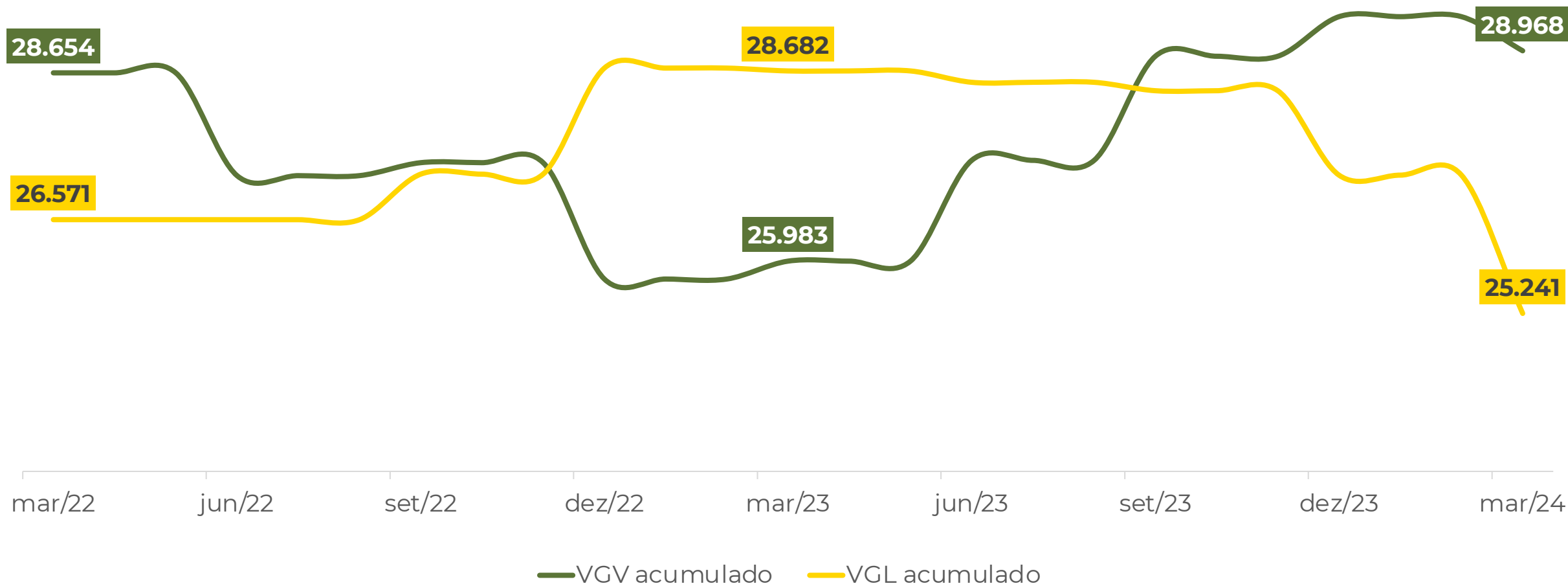
UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS

ACUMULADO EM 12 MESES



VG_V LANÇADO E VG_V VENDIDO

ACUMULADO EM 12 MESES



VARIAÇÃO (%) DE UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS

2023 X 2024

Cidades	Lançamentos (1T23 x 1T24)	Vendas (1T23 x 1T24)	Escoamento estoque (em meses)
Baixada Santista	-57,5%	-12,9%	13 meses
Região Bauru	-53,0%	-33,6%	15 meses
Região Campinas	19,8%	-35,6%	12 meses
Jundiaí	-94,2%	-31,1%	5 meses
Piracicaba	-50,5%	-57,7%	13 meses
São José do Rio Preto	178,4%	47,7%	13 meses
Vale do Paraíba	-64,8%	-35,9%	9 meses
Região Sorocaba	-67,5%	-24,0%	12 meses
Grande ABC	-70,1%	-34,7%	12 meses
RMSP	-22,4%	-11,7%	11 meses
TOTAL	-36,1%	-23,5%	12 meses

MERCADO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO



LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

		TRIMESTRE				
	Tipo do Imóvel	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T2022-1T2023	1T2023-1T2024
EMPREENHIMENTOS	Residencial Vertical	4	3	5	-25,0%	66,7%
	Casas em Condomínio	-	-	-	-	-
	Total Mercado	4	3	5	-25,0%	66,7%
UNIDADES	Residencial Vertical	859	352	980	-59,0%	178,4%
	Casas em Condomínio	-	-	-	-	-
	Total Mercado	859	352	980	-59,0%	178,4%
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	234	113,4	384,7	-51,6%	239,2%
	Casas em Condomínio	-	-	-	-	-
	Total Mercado	234,4	113,4	384,7	-51,6%	239,2%

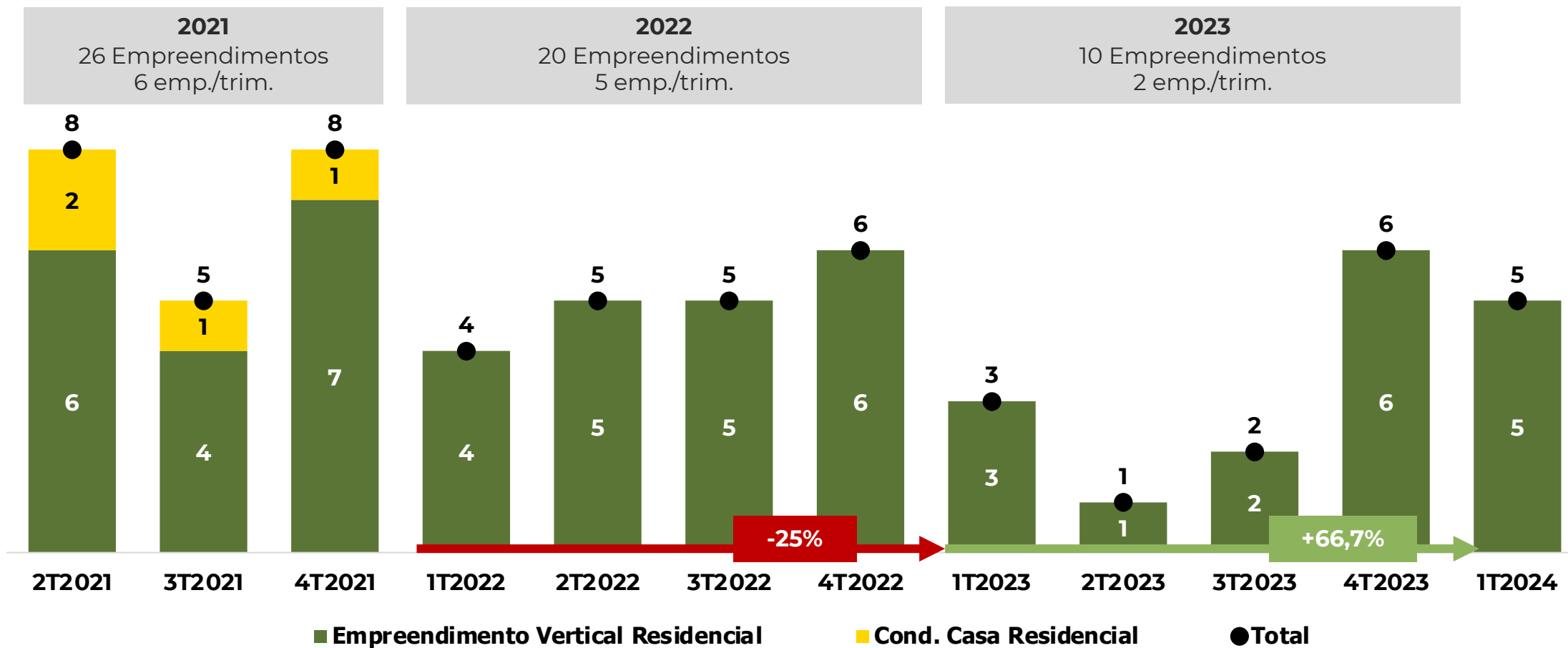
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN.

VENDAS POR TRIMESTRE

		TRIMESTRE				
	Tipo do Imóvel	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T2022-1T2023	1T2023-1T2024
UNIDADES	Residencial Vertical	941	691	1.022	-26,6%	47,9%
	Casas em Condomínio	386	80	16	-79,3%	-80,0%
	Total Mercado	1.327	771	1.038	-41,9%	34,6%
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	284,1	231,1	377	-18,7%	63,1%
	Casas em Condomínio	114	16,3	6,5	-85,8%	-60,1%
	Total Mercado	398,5	247,4	383,4	-37,9%	55,0%

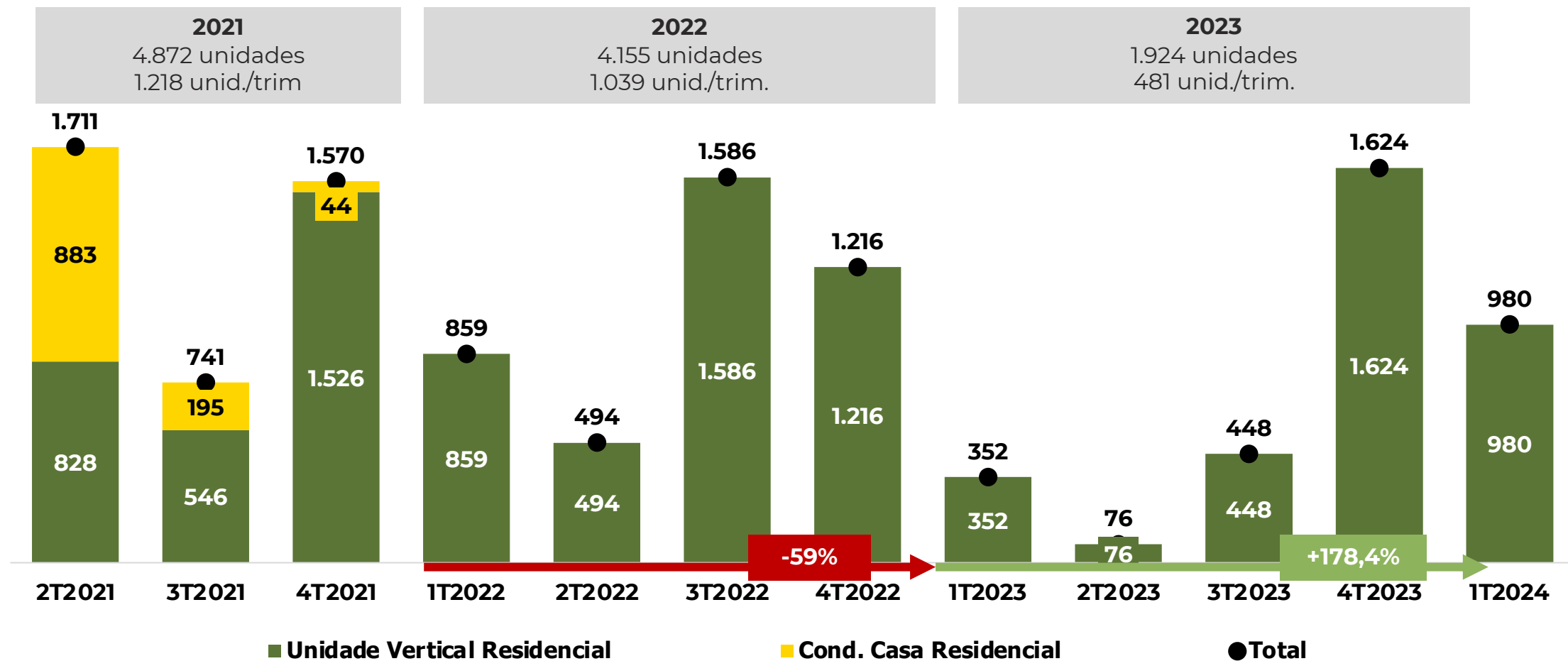
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN.

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

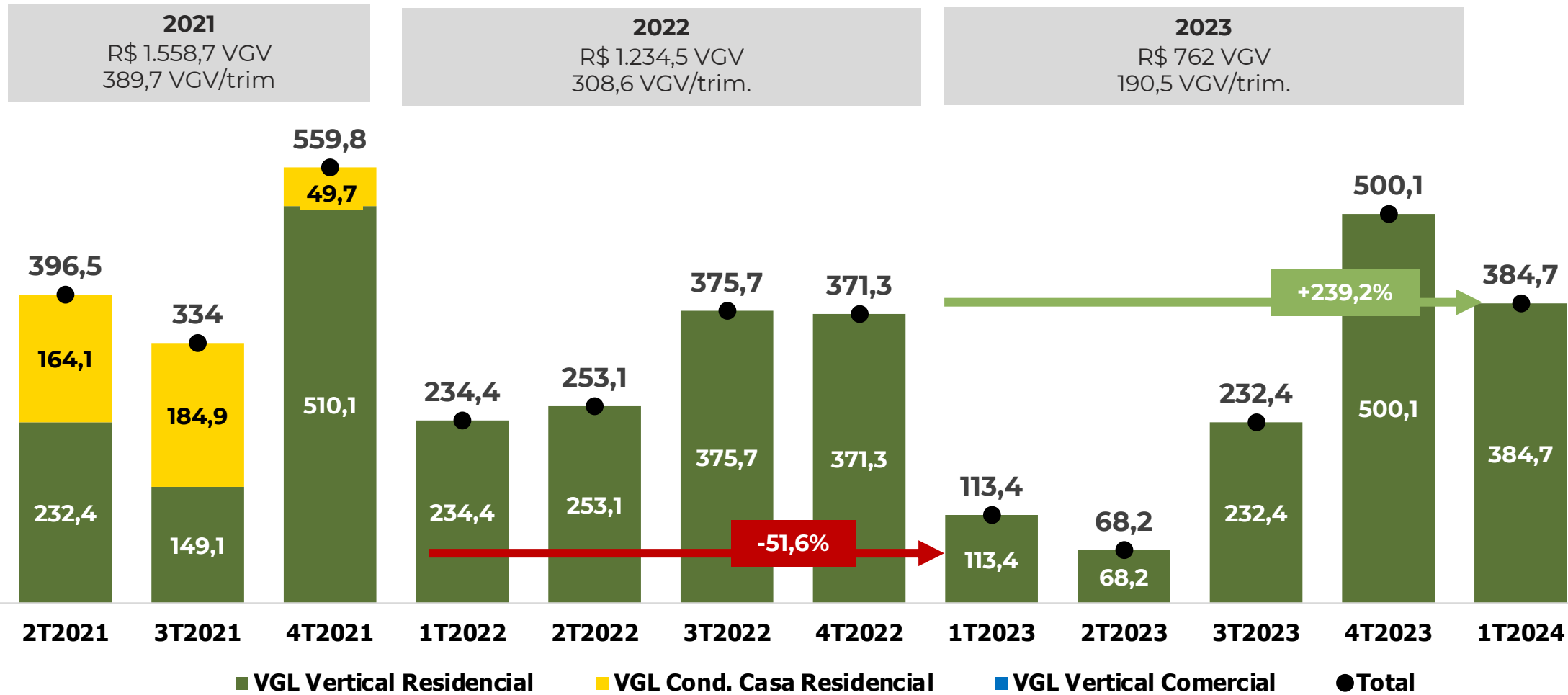
UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

VGL POR TRIMESTRE

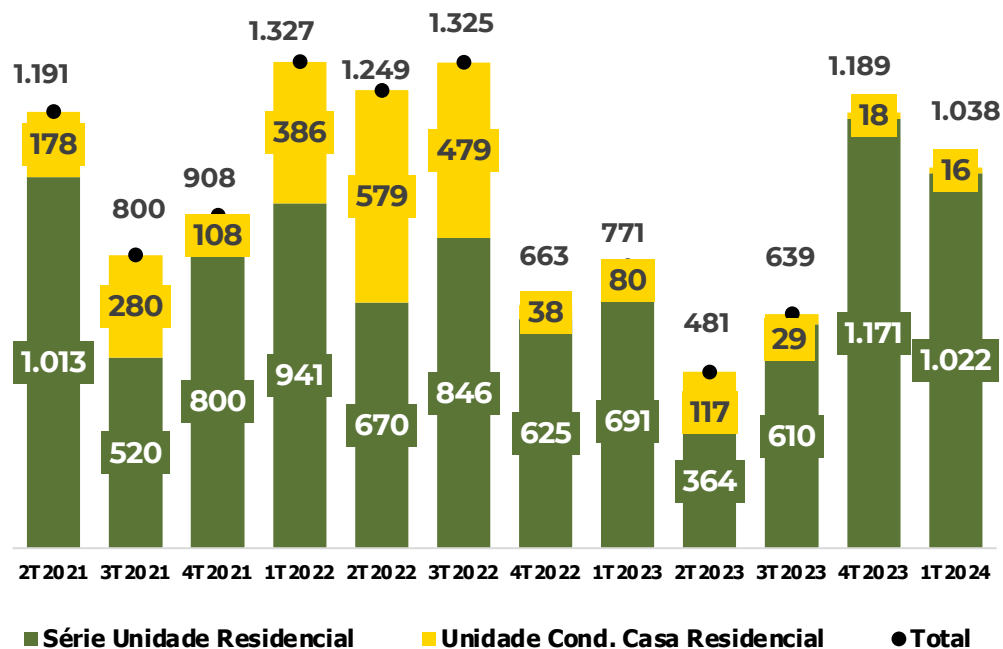
(EM R\$ MILHÕES)



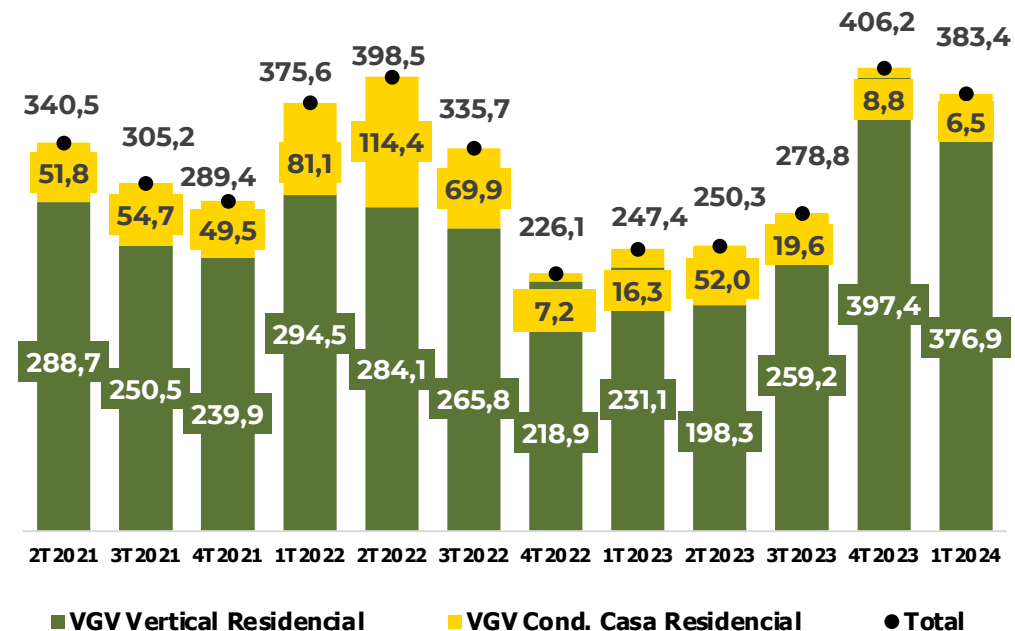
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

UNIDADES VENDIDAS E VGV VENDIDO POR TRIMESTRE

UNIDADES VENDIDAS



VGV VENDIDO (R\$ milhões)



OFERTA FINAL TOTAL E IVV POR ÁREA ÚTIL EM M²

RESIDENCIAL VERTICAL

Área	Oferta Final Dezembro/2023	Oferta Final Março/2024	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Até 44m ²	543	623	17,7%	402	41,0%	322	31,5%	34,1%
De 45m ² a 49m ²	1.311	1.058	30,0%	32	3,3%	285	27,9%	21,2%
De 50m ² a 59m ²	700	735	20,9%	216	22,0%	181	17,7%	19,8%
De 60m ² a 69m ²	378	491	13,9%	220	22,4%	107	10,5%	17,9%
De 70m ² a 84m ²	355	310	8,8%	36	3,7%	81	7,9%	20,7%
De 85m ² a 99m ²	142	173	4,9%	72	7,3%	41	4,0%	19,2%
De 100m ² a 150m ²	111	109	3,1%	2	0,2%	4	0,4%	3,5%
De 151m ² a 200m ²	17	16	0,5%	0	0,0%	1	0,1%	5,9%
De 201m ² a 250m ²	6	6	0,2%	0	0,0%	0	-	-
Acima de 250m ²	0	0	0,0%	0	0,0%	0	-	-
Total	3.563	3.521	100%	980	100%	1.022	100%	22,5%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE GERAL DO MERCADO

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas s/ O.L.	Disponibilidade s/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical	53	10.591	3.521	66,8%	33,2%
Total Mercado Cond. Casas	4	419	20	95,2%	4,8%
Total Mercado	57	11.010	3.541	67,8%	32,2%

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

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	6	11,3%	1.302	12,3%	249	7,1%	80,9%	19,1%
Econômico	até 350.000	14	26,4%	2.690	25,4%	1.090	31,0%	59,5%	40,5%
Standard	de 350.000 até 700.000	22	41,5%	5.495	51,9%	1.963	55,8%	64,3%	35,7%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	6	11,3%	688	6,5%	149	4,2%	78,3%	21,7%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	4	7,5%	332	3,1%	57	1,6%	82,8%	17,2%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	1	1,9%	84	0,8%	13	0,4%	84,5%	15,5%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		53	100%	10.591	100%	3.521	100%	66,8%	33,2%

OFERTA LANÇADA E FINAL

POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Até 2019	4	7,5%	680	6,4%	75	2,1%	89,0%	11,0%
2020	6	11,3%	878	8,3%	247	7,0%	71,9%	28,1%
2021	13	24,5%	2.511	23,7%	368	10,5%	85,3%	14,7%
2022	14	26,4%	3.090	29,2%	978	27,8%	68,3%	31,7%
2023	11	20,8%	2.452	23,2%	1.114	31,6%	54,6%	45,4%
2024*	5	9,4%	980	9,3%	739	21,0%	24,6%	75,4%
Sub-Total Pós 2021	43	81%	9.033	85%	3.199	91%	64,6%	35,4%
Total	53	100%	10.591	100%	3.521	100%	66,8%	33,2%

*março/2024 - FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO E PREÇO POR M² PRIV. MÉDIOS POR PADRÃO

RESIDENCIAL VERTICAL

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	403.033	42	9.664
Econômico	223.511	43	5.178
Standard	405.533	58	6.991
Médio	879.971	91	9.658
Alto	1.288.246	118	10.874
Luxo	1.831.612	198	9.270
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	438.812	59	7.441

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

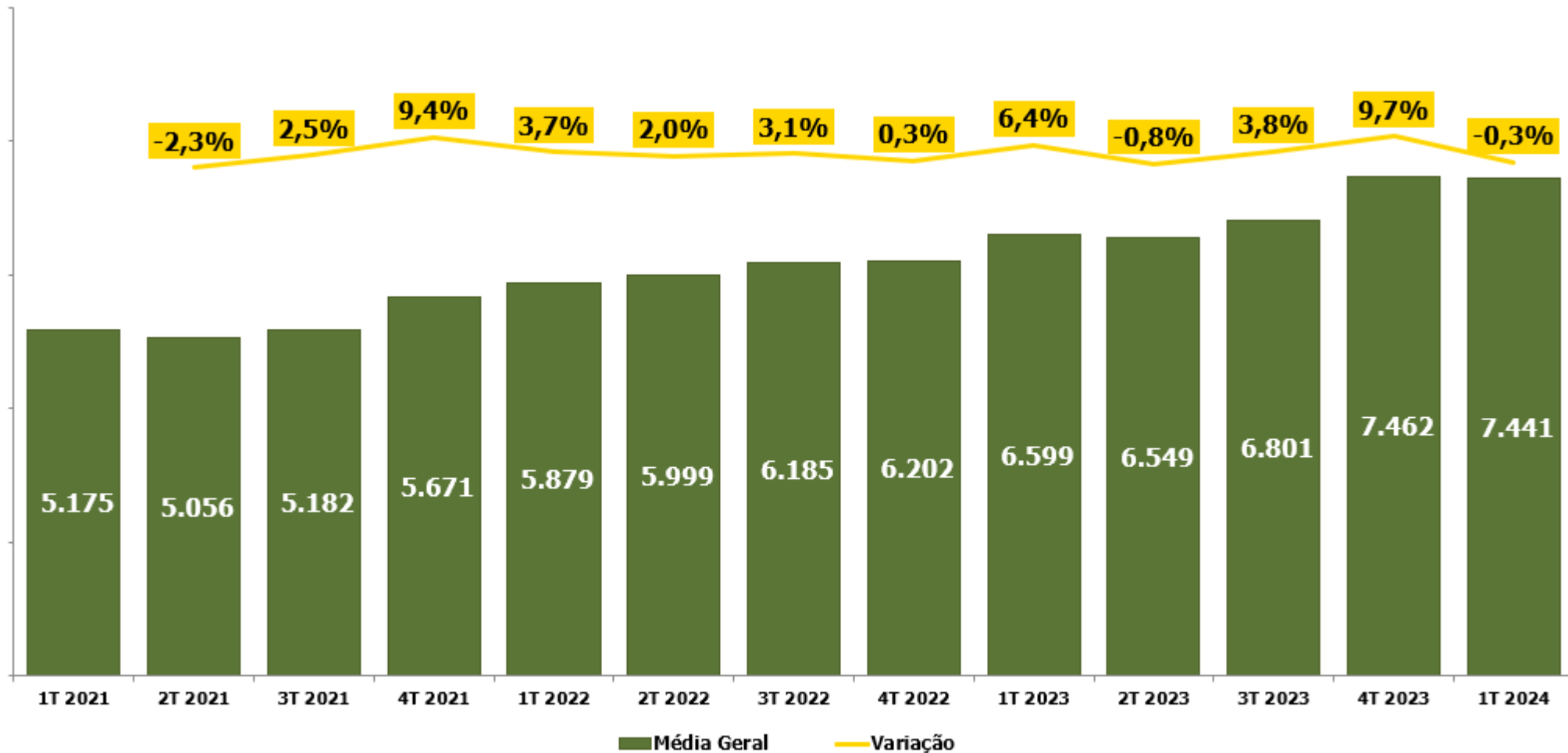
PREÇO E PREÇO POR M² PRIV. MÉDIOS POR TIPOLOGIA

RESIDENCIAL VERTICAL

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	400.844	40	9.979
2 Dormitórios	345.405	53	6.520
3 Dormitórios	877.123	94	9.329
4 Dormitórios	1.831.612	198	9.270
Média Geral	438.812	59	7.441

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO POR M² PRIV. MÉDIO – RESIDENCIAL VERTICAL



TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

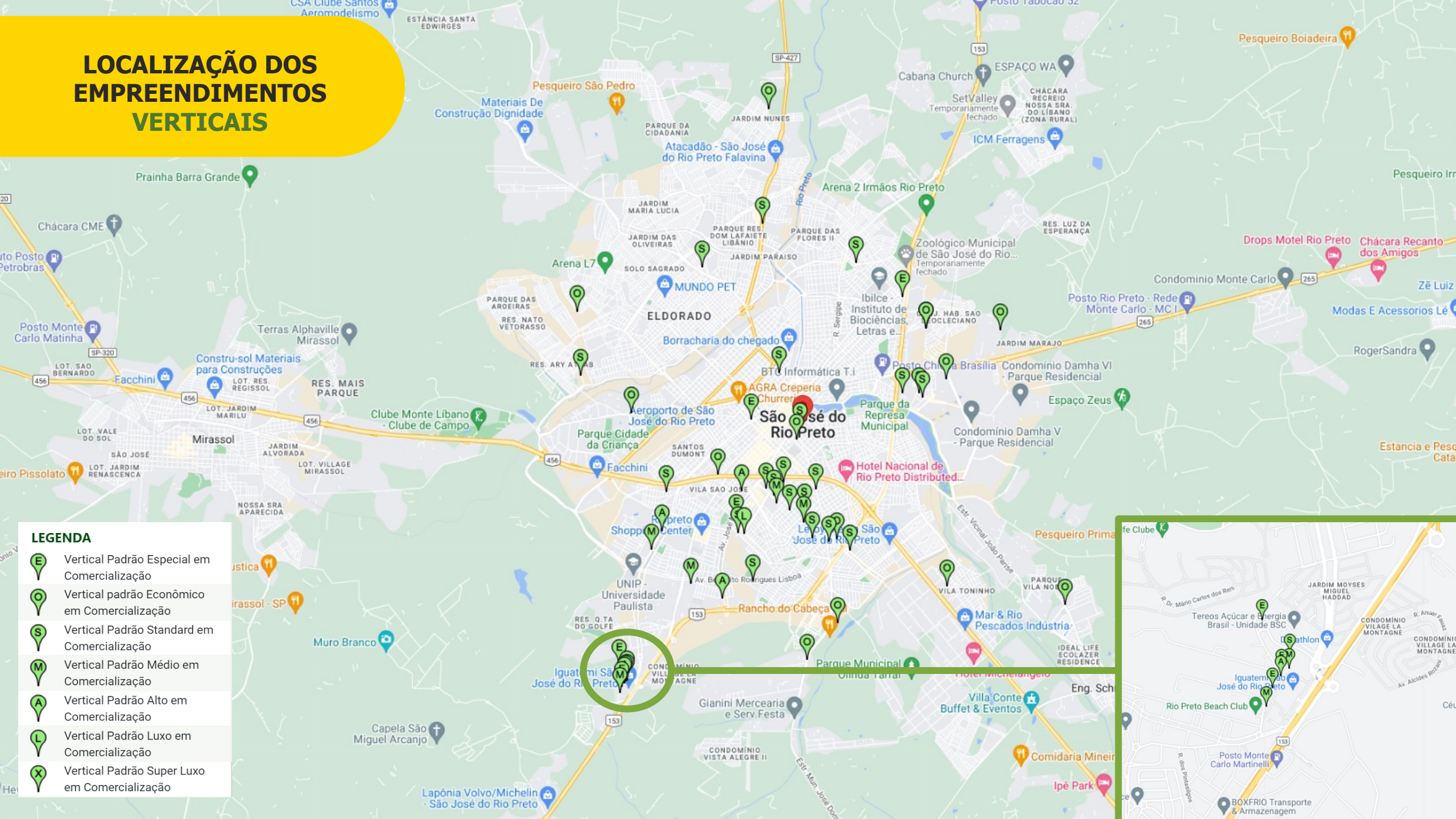
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA LANÇADA				OFERTA FINAL			
	Planta Últimos 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Últimos 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
Especial	892	342	68	1.302	219	30	0	249
Econômico	1.172	1.518	0	2.690	843	247	0	1.090
Standard	540	3.631	1.324	5.495	393	1.261	309	1.963
Médio	0	512	176	688	0	142	7	149
Alto	0	236	96	332	0	45	12	57
Luxo	0	0	84	84	0	0	13	13
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	2.604	6.239	1.748	10.591	1.455	1.725	341	3.521

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA LANÇADA				OFERTA FINAL			
	Planta Últimos 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Últimos 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
Especial	68,5%	26,3%	5,2%	100%	88,0%	12,0%	0,0%	100%
Econômico	43,6%	56,4%	0,0%	100%	77,3%	22,7%	0,0%	100%
Standard	9,8%	66,1%	24,1%	100%	20,0%	64,2%	15,7%	100%
Médio	0,0%	74,4%	25,6%	100%	0,0%	95,3%	4,7%	100%
Alto	0,0%	71,1%	28,9%	100%	0,0%	78,9%	21,1%	100%
Luxo	0,0%	0,0%	100,0%	100%	0,0%	0,0%	100,0%	100%
Super Luxo	-	-	-	-	0	0	0	0%
Total	24,6%	58,9%	16,5%	100%	41,3%	49,0%	9,7%	100%

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	6	403.033	1.302	249	1.053	R\$ 525	R\$ 100	R\$ 424
Econômico	14	223.511	2.690	1.090	1.600	R\$ 601	R\$ 244	R\$ 358
Standard	22	405.533	5.495	1.963	3.532	R\$ 2.228	R\$ 796	R\$ 1.432
Médio	6	879.971	688	149	539	R\$ 605	R\$ 131	R\$ 474
Alto	4	1.288.246	332	57	275	R\$ 428	R\$ 73	R\$ 354
Luxo	1	1.831.612	84	13	71	R\$ 154	R\$ 24	R\$ 130
Super Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
Sub-Total Residenciais	53	440.134	10.591	3.521	7.070	R\$ 4.661	R\$ 1.550	R\$ 3.112
Horizontal - Cond. de casas	4	666.310	419	20	399	R\$ 279	R\$ 13	R\$ 266
Total	57	-	11.010	3.541	7.469	R\$ 4.941	R\$ 1.563	R\$ 3.378

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS



LEGENDA

- Vertical Padrão Especial em Comercialização
- Vertical padrão Econômico em Comercialização
- Vertical Padrão Standard em Comercialização
- Vertical Padrão Médio em Comercialização
- Vertical Padrão Alto em Comercialização
- Vertical Padrão Luxo em Comercialização
- Vertical Padrão Super Luxo em Comercialização

EXPECTATIVAS PARA O SEGUNDO SEMESTRE



EXPECTATIVAS PARA 2024

1) Forte aceleração dos imóveis econômicos.

- Demanda maior que o orçamento alocado, com antecipação de lançamentos,.
Possível escassez de funding no médio prazo

2) Patamares de SBPE com restrição forte da captação líquida.

- Poupança perdeu R\$188 bi (2021-2023), com mesma trajetória em 2024.

3) Pressão de custo muito forte pela mão de obra.

- Setor já está com quase 2,9 milhões de trabalhadores formais, com geração líquida positiva no bimestre.

EXPECTATIVAS PARA 2024

- 4) **Mantém-se demanda para produtos de investimento** em várias praças do Brasil e para tickets mais baixos em geral, **inclusive produtos standard** (primeiro SBPE).
- Crescimento das taxas de locação, dos preços dos aluguéis, da renda do short stay e eventual Selic em 1 dígito em 2025 pode reforçar esse movimento em todo o país.
- 5) **Maior volume de entregas em 2024 pode gerar algum estoque pronto pontual.**
- Maiores taxa de financiamento podem gerar algum stress no repasse, porém LTV geral está baixo (e deve permanecer baixo), possivelmente tendo mais impacto para clientes com maior necessidade de crédito.

EXPECTATIVAS PARA 2024

6) **Intenção de compra mantém-se bastante favorável**

- Com vieses de alta, em função do baixo desemprego geral, da alta PEA, e dos fatores demográficos e de ciclo de vida. Fatores não recorrentes devem ampliar a renda (que cresceu no ano anterior pela PNAD), tais como precatórios, eleições municipais e distribuições extraordinárias.

7) **Aumento geral de ticket no médio alto gerando compras com mais poupança**, obrigando as empresas a ter mais disponibilidade.

- Tabelas 40/60, 50/50 sendo mais comuns na prática.

EXPECTATIVAS PARA 2024

8) Migração para o “luxo” não pode mais ser vista como “solução”.

- Embora exista desempenho desigual de acordo com praças e produtos (e aqui entra a inteligência de mercado “mais fina”), o aumento de oferta “para o alto” começa a afetar o VSO, pela natural limitação do tamanho de mercado;
- VGV's podem crescer; porém quantitativo de unidades é menos elástico;
- Novos projetos que não de fato gerem “percepção de valor” para o cliente podem ter mais dificuldade;
- Não basta “apenas” uma grande metragem e uma excelente localização.

EXPECTATIVAS PARA 2024

9) Na classe média típica, estoque “novo” com mais aderência que estoque “velho”.

- Dado o aumento de ticket e de valor por R\$/m², somado às taxas mais altas de financiamento, classe média típica (B1 e parte do A1) ou migra para imóveis mais distante e menores, ou busca novos lançamentos com compra planejada e baixa evolução do INCC.
- **NOVOS LANÇAMENTOS QUE TEMOS ACOMPANHADO ESSE ANO VEM MOSTRANDO ALTO VSO**, ou seja, troca do estoque mais pronto pelo mais novo.

EXPECTATIVAS PARA 2024

10) Mantém-se os temas Qualitativos Gerais como grandes drivers de longo prazo:

- Sustentabilidade (eficiências econômicas em geral), com “aditivo” da COP;
- Conectividade, Proximidade e Tecnologia embarcada;
- Imóvel com pacote de serviços;
- Design inspiracional;
- Wellness

EXPECTATIVAS PARA 2024

11) Desempenho Geral do Ano deverá ser melhor que 2023 em volume de lançamentos e vendas. Tendência geral a aumento de preços. Este é ano em que o “novo preço” passa a ser aceito.

- Resultados das principais praças vem mostrando o aquecimento da demanda e, felizmente, com o estoque mais controlado, os novos preços vem sendo colocados.



Obrigado
pela atenção!

Guilherme Werner
Sócio-Consultor
+55 (41) 99997-2117
guilherme@brain.srv.br

BRA!N

Inteligência Estratégica

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