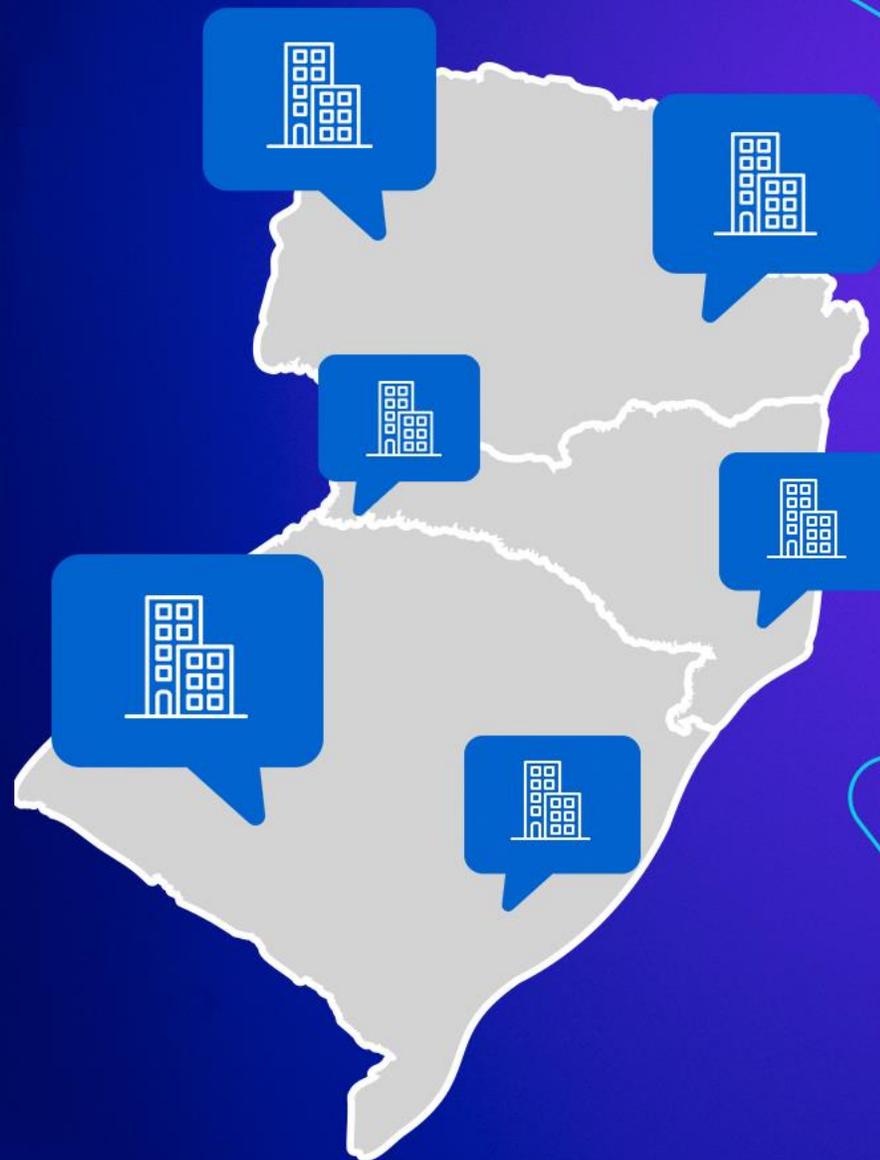


WEBINAR

MERCADO IMOBILIÁRIO EM FOCO:

TENDÊNCIAS E COMPORTAMENTOS NO SUL



Realização:

ABRAINC **BRA!N**

Apoio:

Prestes **RÔGGA** **VASCO**
CONSTRUTORA

ABRAINC

10 ANOS DE UNIÃO E DIÁLOGO PARA
FORTALACER A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Em uma década, a ABRAINC ganhou relevância nacional e se tornou uma **entidade com voz e representatividade nacional**, sempre pautada em estudos técnicos e com o objetivo de fortalecer a incorporação imobiliária, contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país.

- ✓ **Ser um elo de equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores;**
 - ✓ **Promover ações de impacto Social, Ambiental e de Governança;**
 - ✓ **elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis;**
- ✓ **Trabalhar para redução de burocracias excessivas e maior segurança jurídica;**
 - ✓ **Estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação.**

REPRESENTATIVIDADE NACIONAL

Somos mais de **80 incorporadoras** associadas, sediadas em 4 das 5 regiões do Brasil: Centro-Oeste, Nordeste, Sudeste e Sul).

São empresas com grande relevância na economia do Brasil e atuação ativa na associação.



A MAIOR REDE DE INCORPORADORAS DO BRASIL

**JUNTOS SOMOS
MAIS FORTES**



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 with a star above it 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**

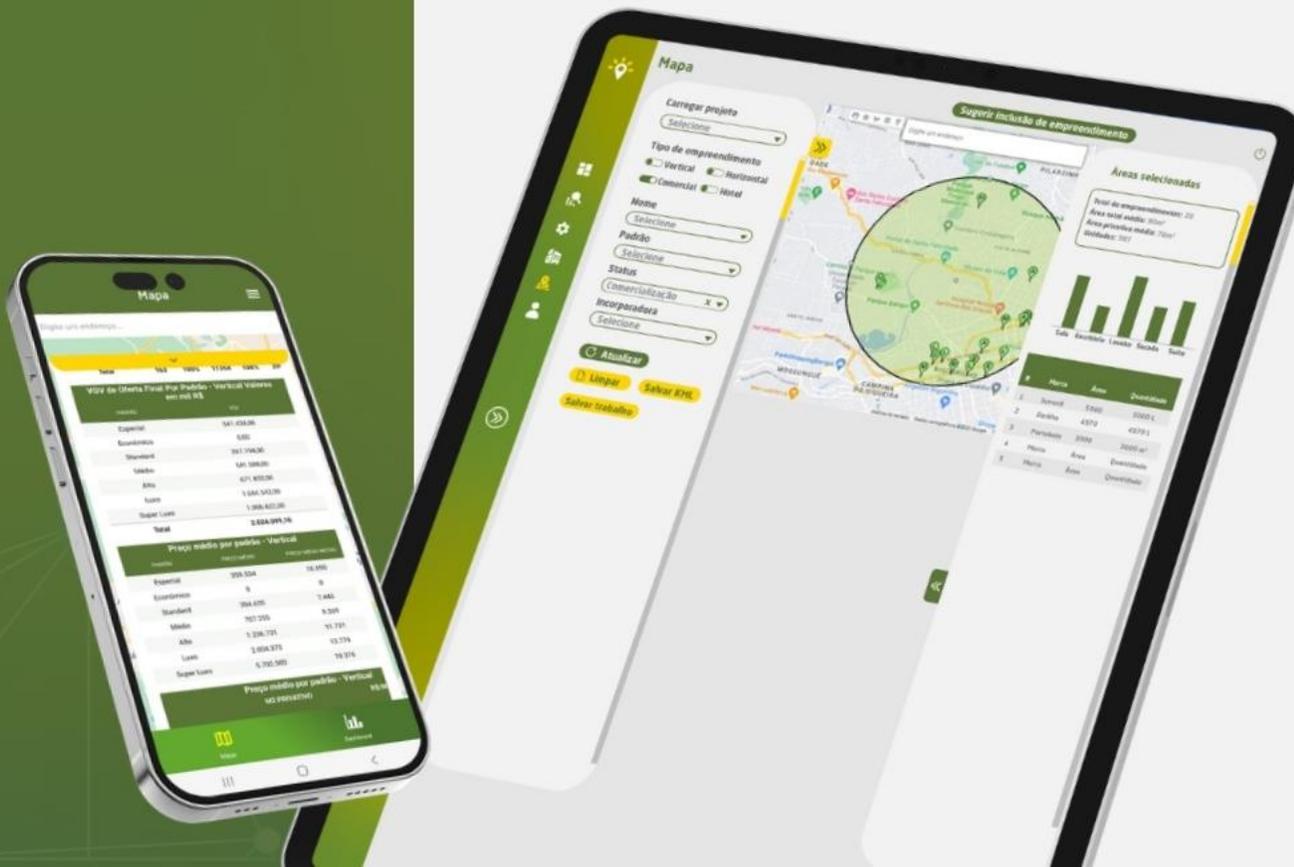
em VGV
pesquisados



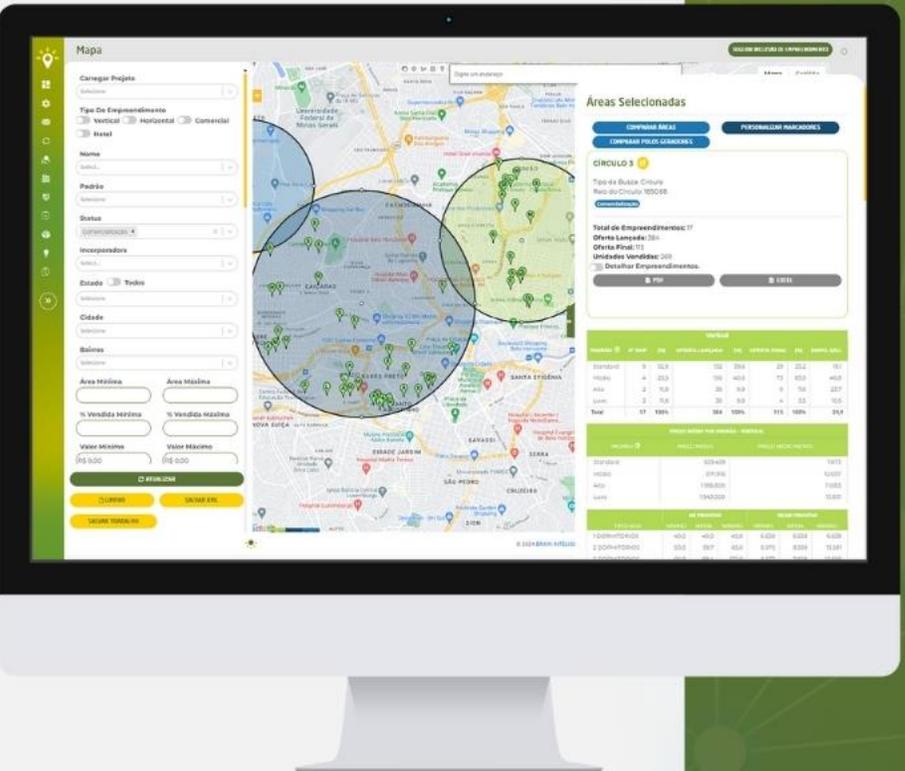
+26.000
empreendimentos
ativos



+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.



+10.500

empresas pesquisadas
a cada 3 meses



+17.000

empreendimentos
em vendas ativas



+40.500

empreendimentos
no histórico



+560.000

unidades em
comercialização



1,4M

de unidades
no histórico



R\$ 305 B

em estoque de
comercialização

A nossa base é a mais qualificada e abrangente do Brasil. Organize, concentre e analise dados de diversos empreendimentos com poucos cliques,



Nós da Dimas, somos uma empresa muito baseada em dados e o Geobrain tem sido muito útil para tomadas de decisões estratégicas, desde a definição dos preços de lançamento e para análise de novos terrenos que estamos adquirindo. Até então usávamos apenas dados de nosso histórico, pesquisa com nossos clientes e muita pesquisa de campo, que demandava a equipe, porque a cidade de Florianópolis ainda é muito carente de dados confiáveis relacionados ao mercado imobiliário, com o Geobrain essa análise ficou muito mais ágil.

D I M A S

Gabriel Freire
Gerente Comercial e de Incorporação
da Dimas

O uso do Geobrain contribuiu com os estudos sobre o comportamento do mercado imobiliário em diversas cidades, dessa forma conseguimos compreender de forma mais assertiva a situação da oferta e as oportunidades em cada cidade. A plataforma tem apresentado constantes melhorias e a equipe da Brain sempre esteve aberta para feedback com sugestões.



Diego Cabrero
Inteligência de Mercado da RNI

Quem usa recomenda

O Geobrain veio para suprir uma carência do mercado, nos trazendo um atendimento personalizado, além de muita disposição para melhorias e inovação.



Mariana Barros
Inteligência de Mercado
do Santander

O Geobrain é a ferramenta de levantamento de dados do mercado imobiliário com maior abrangência. Essencial para quem quer ter uma gestão com mais ciência no Real Estate.



Maurício Pascoali
Inteligência de Mercado da MRV

Conheça algumas empresas que contratam o Geobrain



Tópicos

- Lançamentos
- Vendas
- Comparativos Lançamentos, Vendas e Estoque
- Análise Geral da Oferta Final (Estoque)
- Mapas de Localização
- Compra nos últimos 12 meses
- Intenção de compra
- Características do Desejo de Compra

MERCADO IMOBILIÁRIO COMPARATIVO REGIÃO SUL

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

BRA!N
Inteligência Estratégica



CIDADES MAPEADAS

2º TRIMESTRE 2024

PARANÁ

Almirante Tamandaré
Araucária
Cambé
Campina Grande do Sul
Campo Largo
Campo Magro
Cascavel
Colombo
Curitiba
Fazenda Rio Grande
Foz do Iguaçu
Francisco Beltrão
Guarapuava
Londrina
Maringá
Paranaguá
Pinhais
Piraquara
Ponta Grossa
São José dos Pinhais
Toledo

SANTA CATARINA

Araquari
Balneário Camboriú
Balneário Piçarras
Barra Velha
Biguaçu
Blumenau
Bombinhas
Camboriú
Florianópolis
Itajaí
Itapema
Jaraguá do Sul
Joinville
Navegantes
Palhoça
Penha
Porto Belo
São José
Tijucas

RIO GRANDE DO SUL

Alvorada
Cachoeirinha
Canela
Canoas
Caxias do Sul
Eldorado do Sul
Esteio
Gramado
Gravataí
Guaíba
Novo Hamburgo
Passo Fundo
Pelotas
Porto Alegre
Rio Grande
Santa Maria
São Leopoldo
Viamão



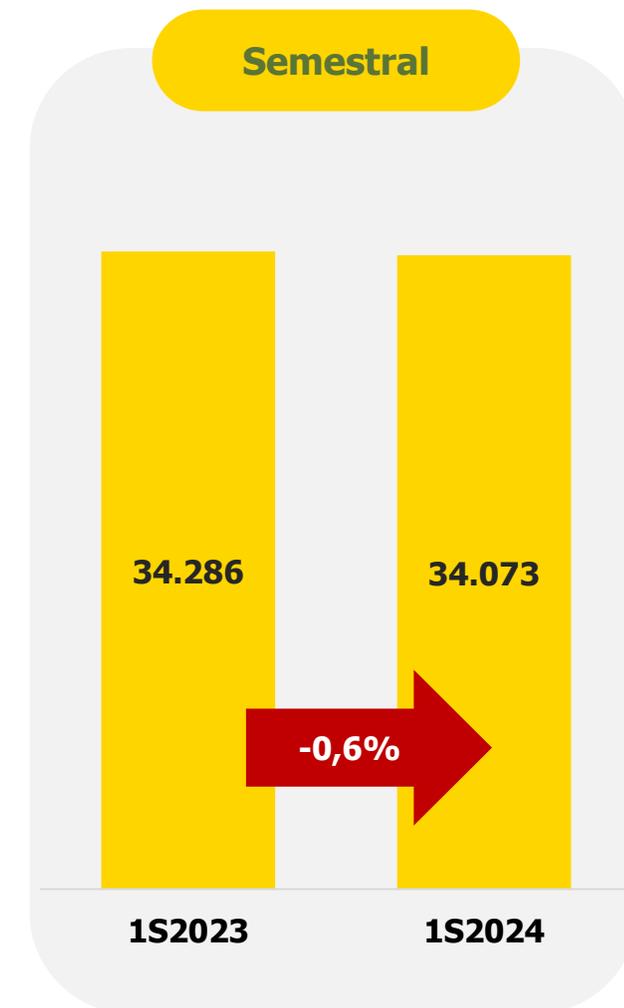
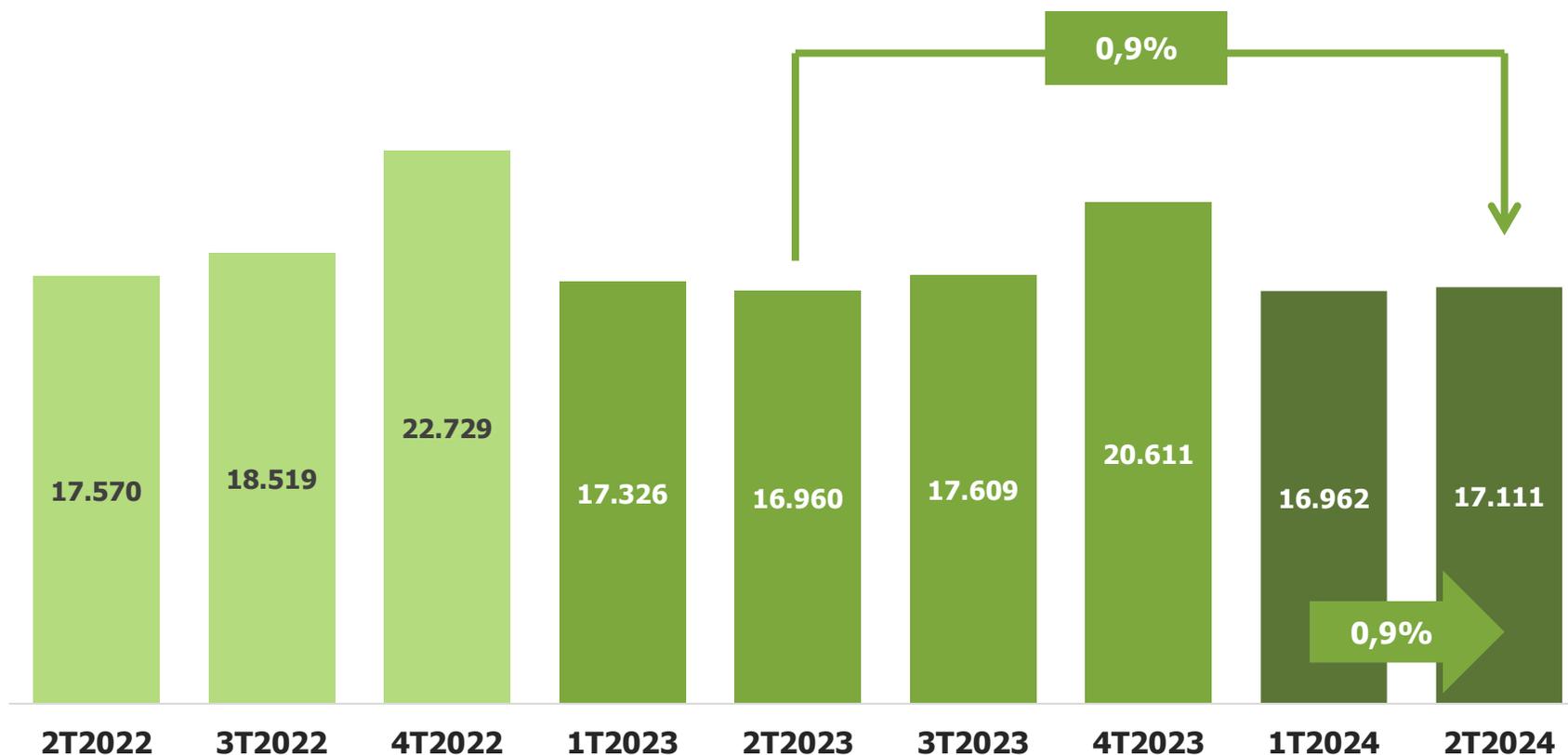
LANÇAMENTOS

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

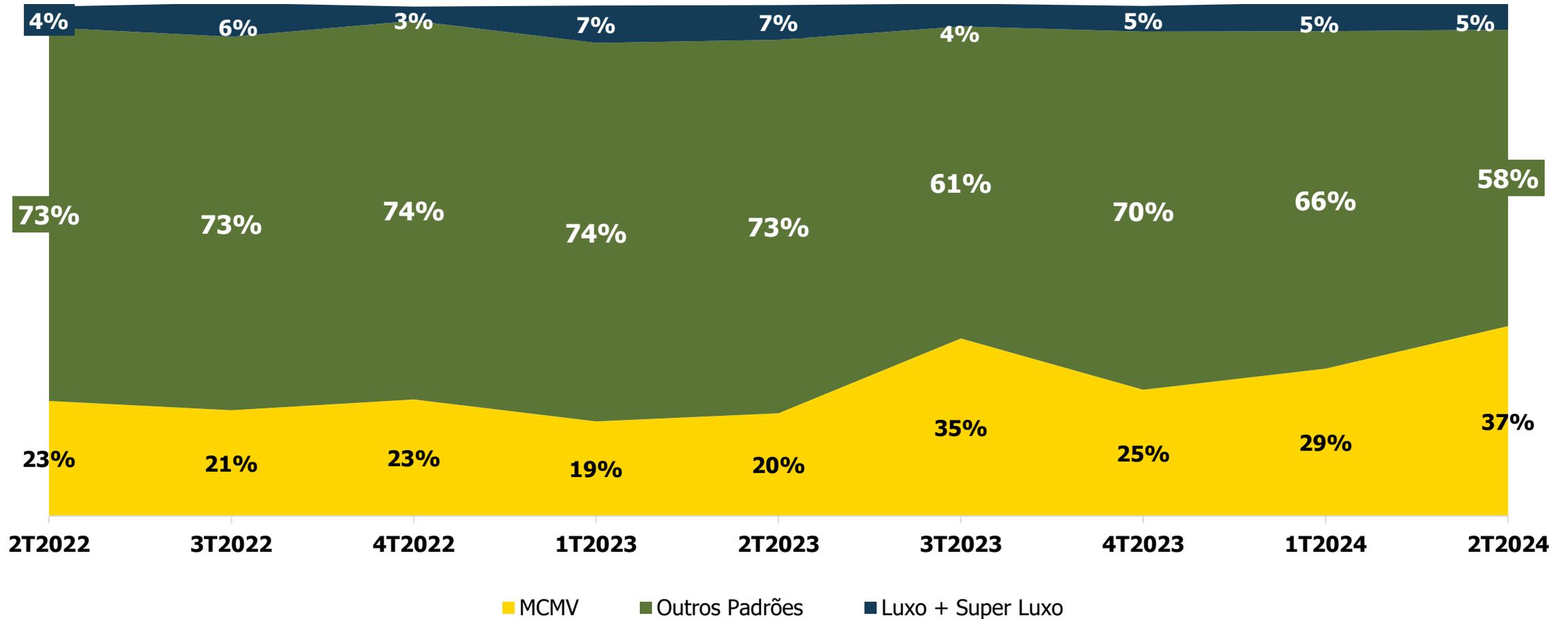
BRA!N
Inteligência Estratégica



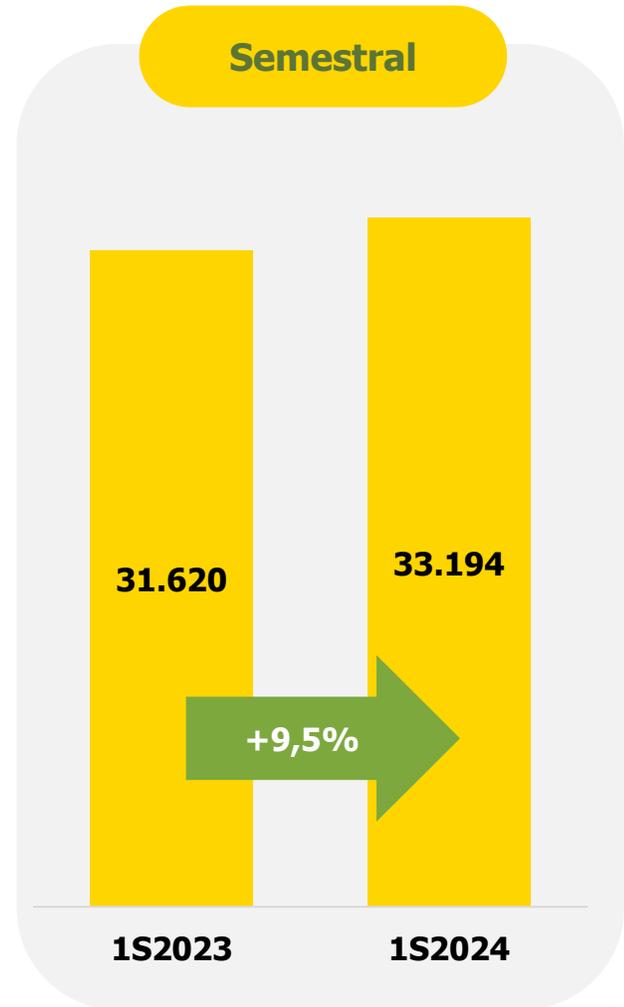
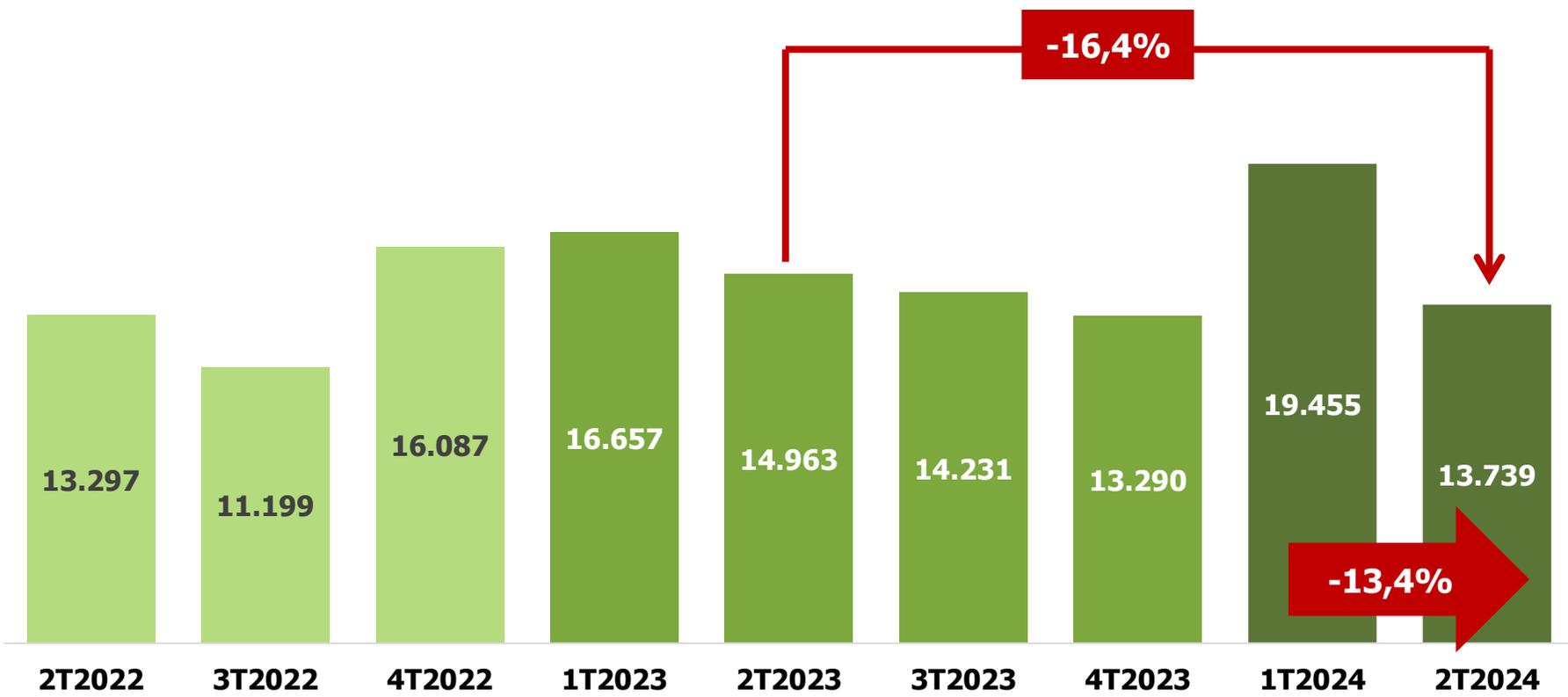
UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE



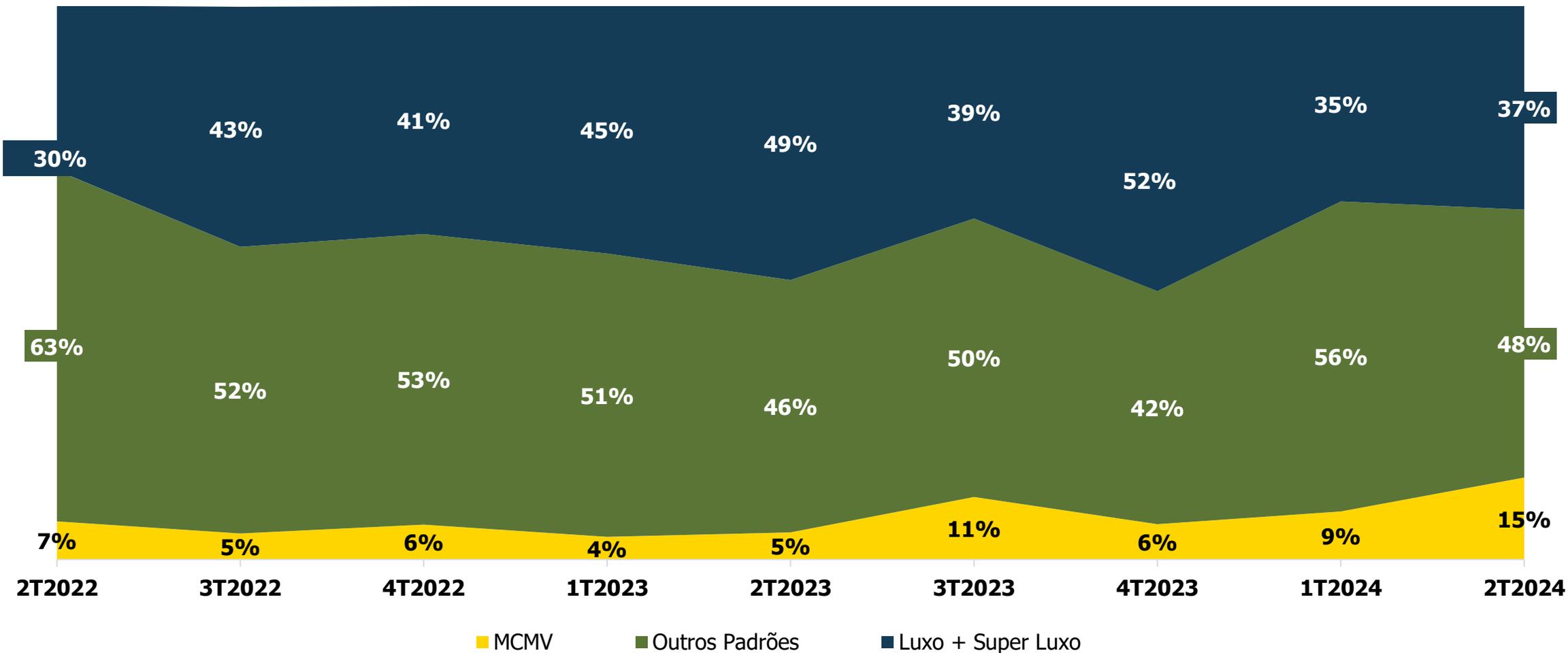
UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO



VGL POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)



VGL POR PADRÃO



UNIDADES LANÇADAS - POR ESTADOS

Estado	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	2T2024	Variação (%) 1T24 X 2T24	Variação (%) 2T23 X 2T24
Paraná	4.016	4.956	7.865	5.644	7.476	32,5%	86,2%
Santa Catarina	7.567	9.026	9.998	8.286	6.657	-19,7%	-12,0%
Rio Grande do Sul	5.377	3.627	2.748	3.032	2.978	-1,8%	-44,6%
Total	16.960	17.609	20.611	16.962	17.111	0,9%	0,9%

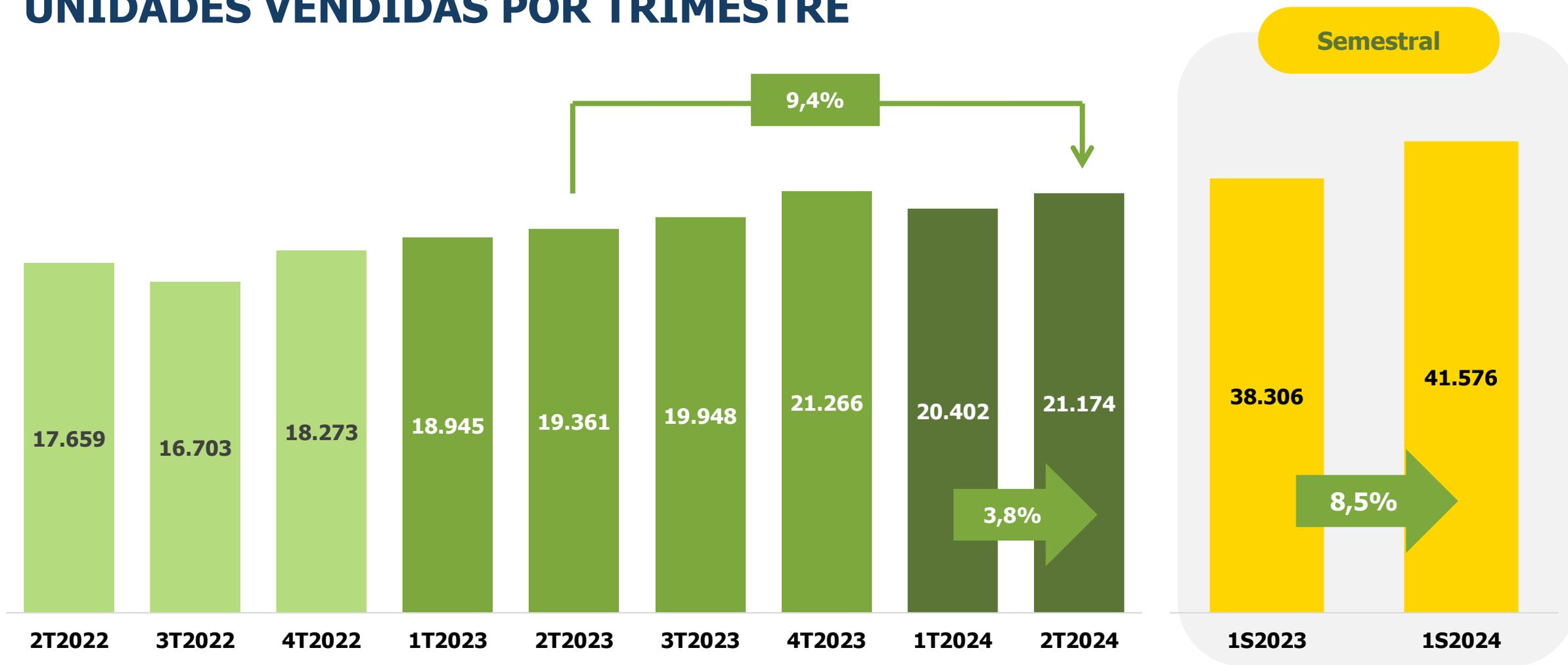
VENDAS

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

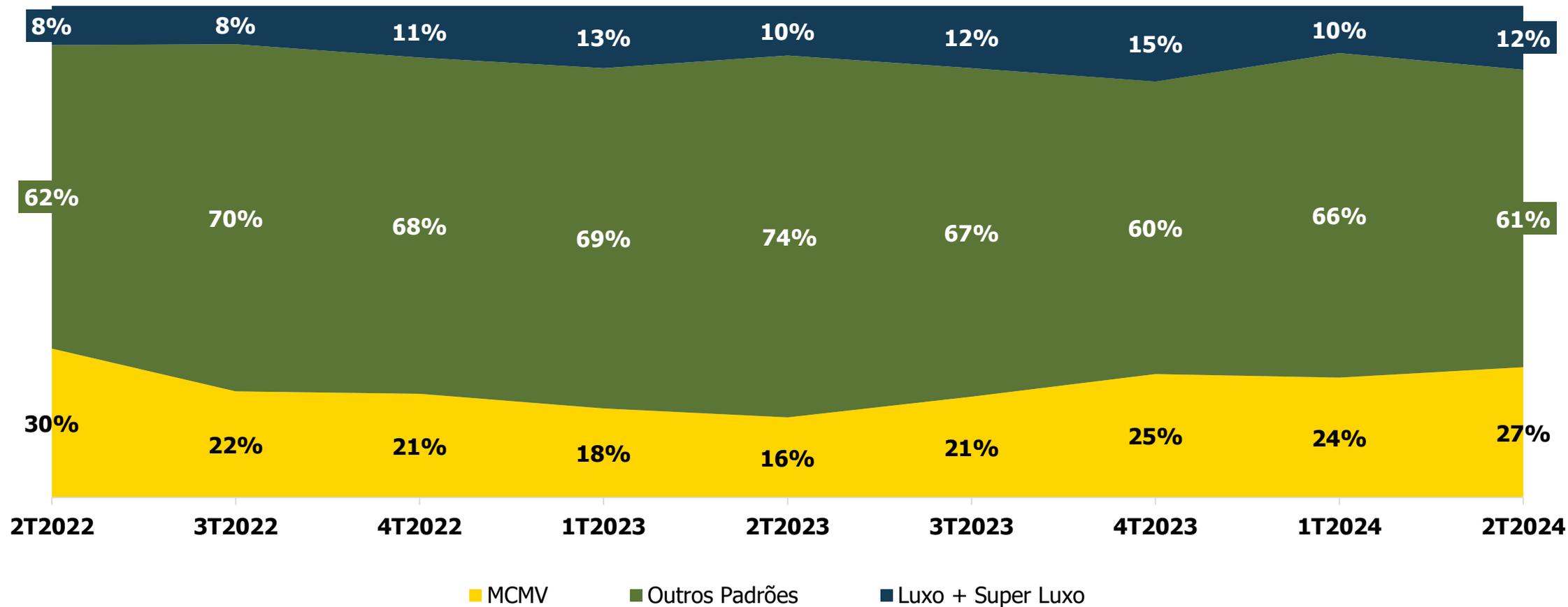
BRA!N
Inteligência Estratégica



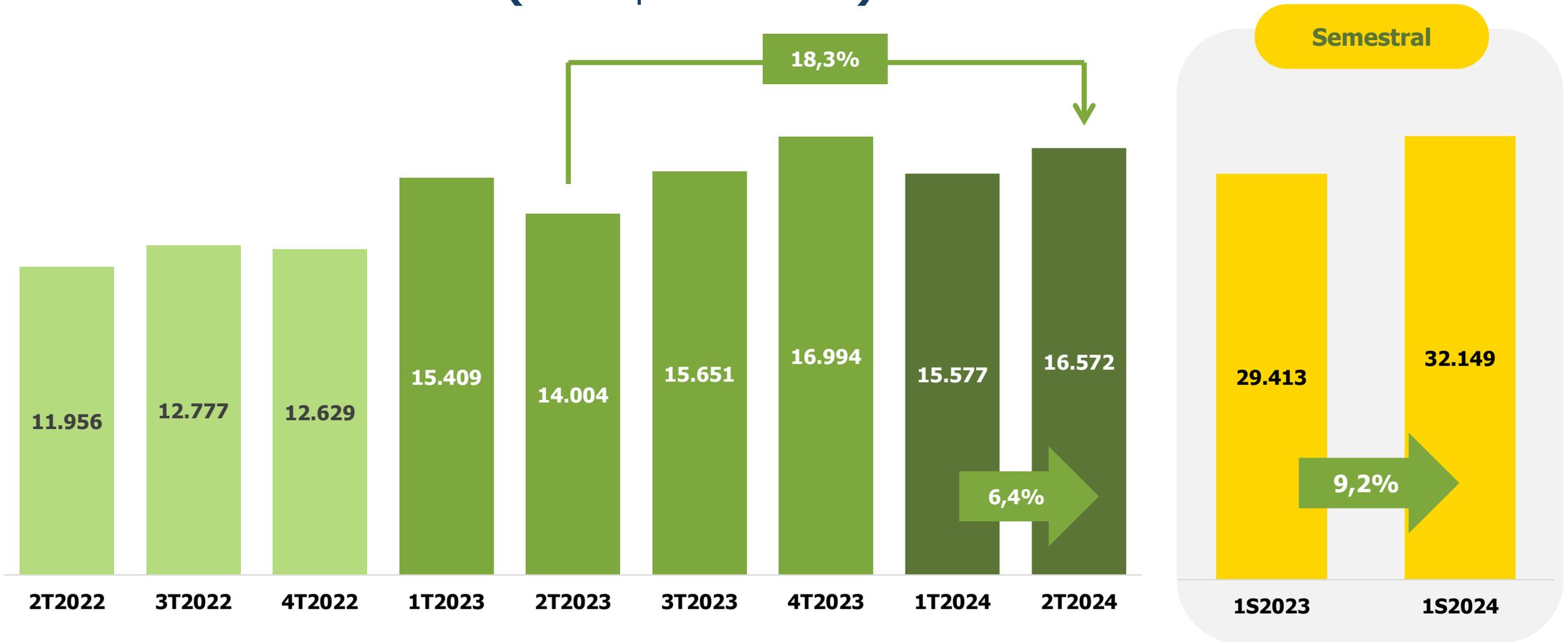
UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE



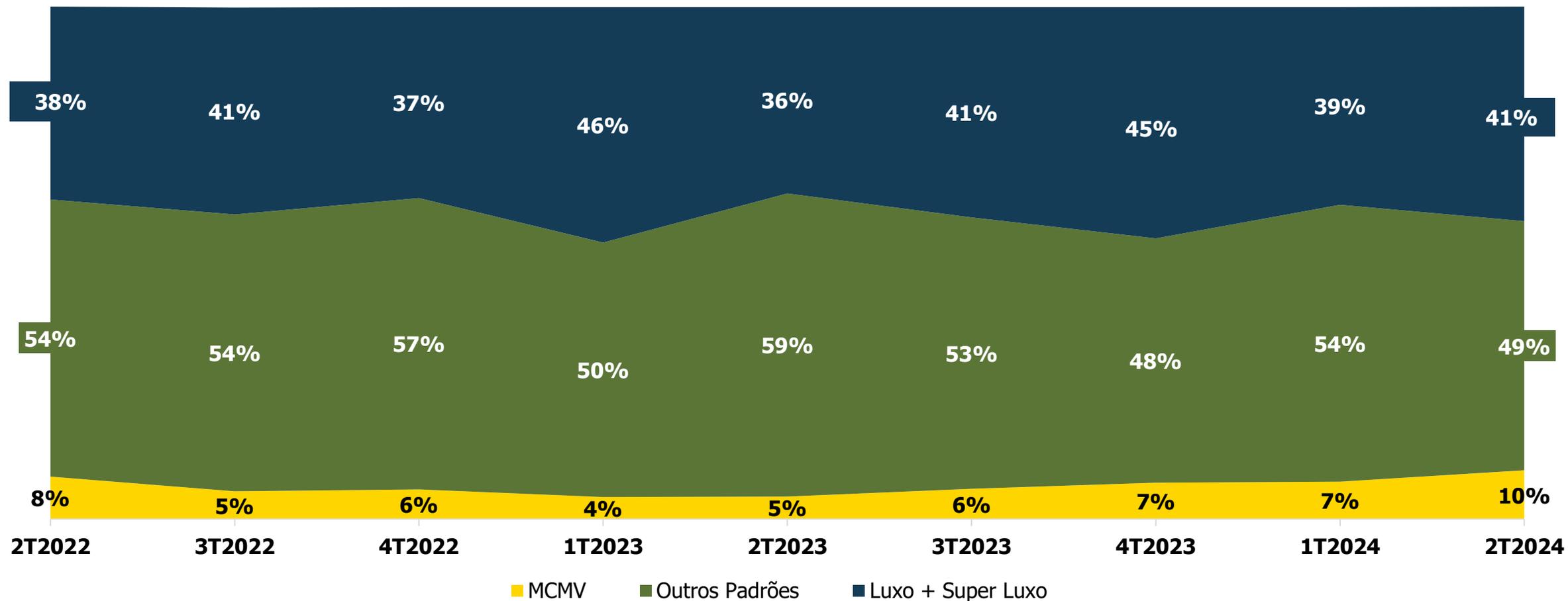
UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO



VGV POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)



VGV POR PADRÃO



UNIDADES VENDIDAS - POR ESTADOS

Estado	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	2T2024	Variação (%) 1T24 X 2T24	Variação (%) 2T23 X 2T24
Paraná	5.457	5.336	7.405	7.266	7.500	3,2%	37,4%
Santa Catarina	7.840	9.782	9.114	8.888	9.650	8,6%	23,1%
Rio Grande do Sul	6.064	4.830	4.747	4.248	4.024	-5,3%	-33,6%
Total	19.361	19.948	21.266	20.402	21.174	3,8%	9,4%

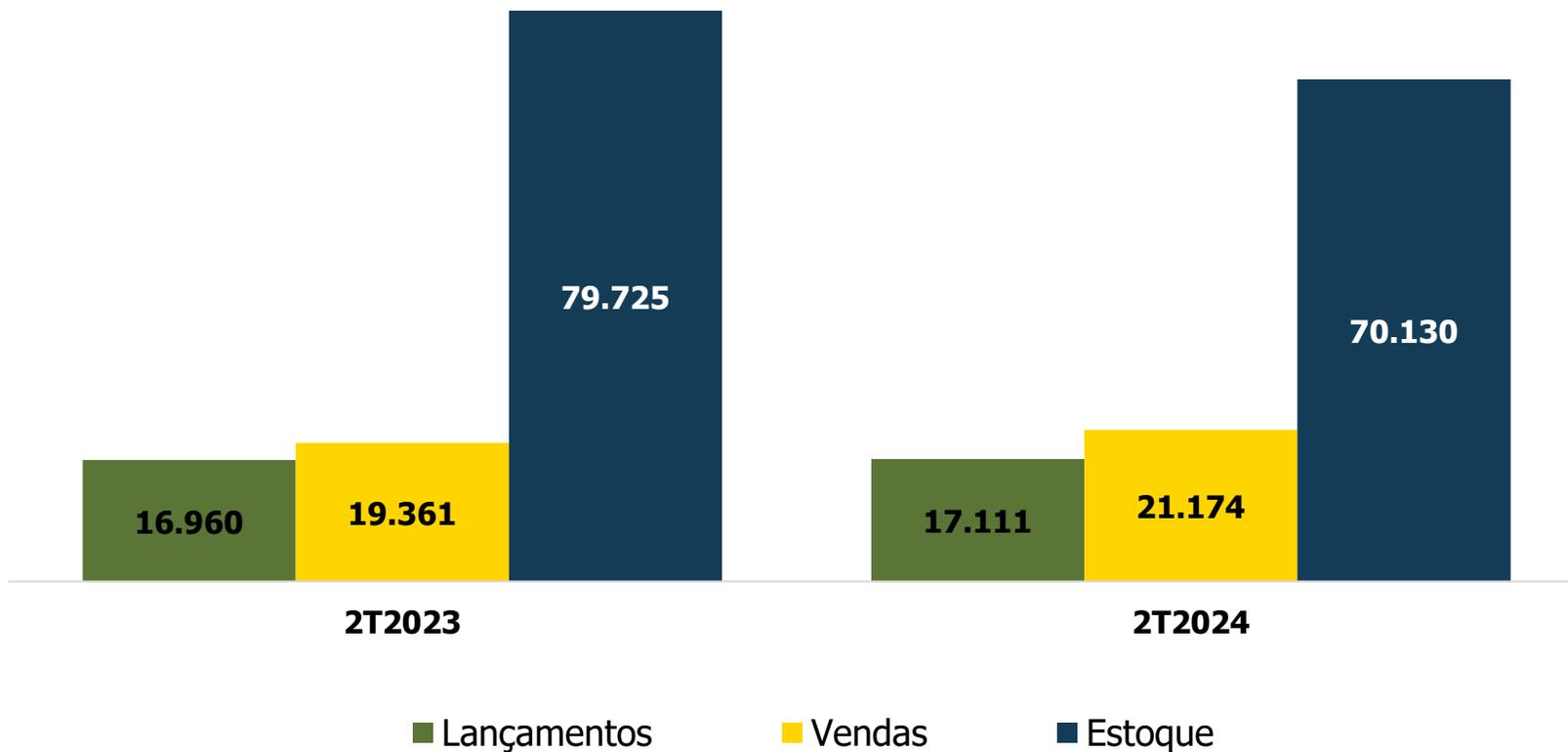
COMPARATIVO LANÇAMENTOS, VENDAS E ESTOQUE

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

BRA!N
Inteligência Estratégica



LANÇAMENTOS, VENDAS E ESTOQUE



Variação 2T2023 X 2T2024	
Lançamentos	0,9%
Vendas	9,4%
Estoque	-11%

ANÁLISE OFERTA FINAL (ESTOQUE)

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

BRA!N
Inteligência Estratégica



OFERTA FINAL POR PADRÃO

Padrão/ Estado	Faixa de Valores (R\$)	Paraná	Santa Catarina	Rio Grande do Sul	Total Sul	Part. Total Sul (%)
Especial	Studio - Loft - 1 Quarto	4.076	2.081	3.328	9.485	13,5%
Econômico	Teto MCMV	5.342	1.387	5.137	11.866	16,9%
Standard	Teto MCMV até 700.000	8.053	7.125	5.203	20.381	29,1%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	2.079	6.502	1.621	10.202	14,5%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	1.915	3.867	1.166	6.948	9,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	1.814	4.709	1.299	7.822	11,2%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	520	2.425	481	3.426	4,9%
Total geral		23.799	28.096	18.235	70.130	100%

OFERTA FINAL POR PADRÃO

Padrão/ Estado	Faixa de Valores (R\$)	Paraná	Santa Catarina	Rio Grande do Sul	Part. Total Sul (%)
Especial	Studio - Loft - 1 Quarto	17%	7%	18%	13,5%
Econômico	Teto MCMV	22%	5%	28%	16,9%
Standard	Teto MCMV até 700.000	34%	25%	29%	29,1%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	9%	23%	9%	14,5%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	8%	14%	6%	9,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	8%	17%	7%	11,2%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	2%	9%	3%	4,9%
Total geral		100%	100%	100%	100%

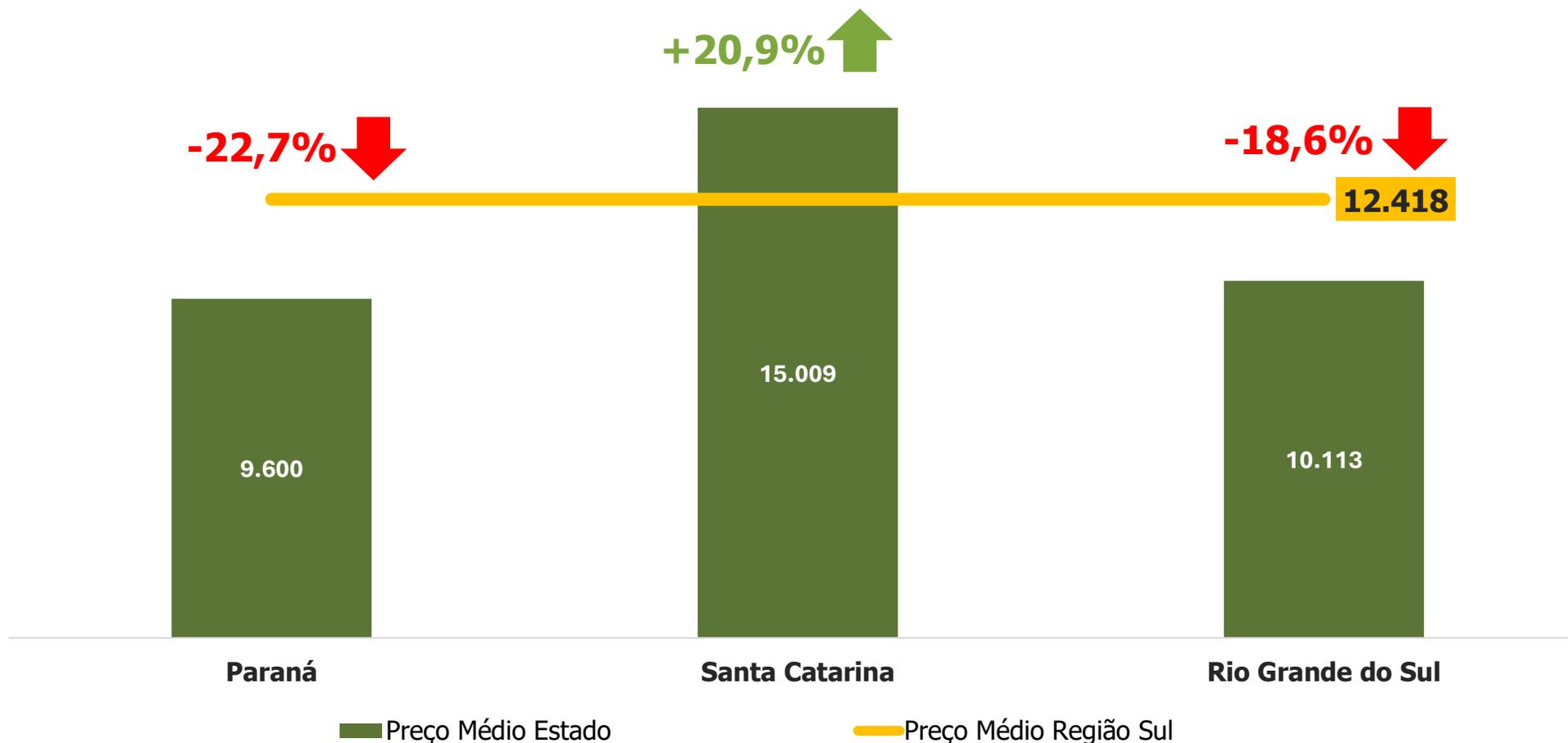
OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA

Tipologia/ Estado	Paraná	Santa Catarina	Rio Grande do Sul	Total Sul	Part. Total Sul (%)
1 dormitório	3.584	2.066	3.279	8.929	12,7%
2 dormitórios	12.931	13.775	11.494	38.200	54,5%
3 dormitórios	6.738	9.614	3.272	19.624	28,0%
4 dormitórios	546	2.641	190	3.377	4,8%
Total geral	23.799	28.096	18.235	70.130	100%

OFERTA FINAL POR PADRÃO

Padrão/ Estado	Paraná	Santa Catarina	Rio Grande do Sul	Part. Total Sul (%)
1 dormitório	15%	7%	18%	12,7%
2 dormitórios	54%	49%	63%	54,5%
3 dormitórios	28%	34%	18%	28,0%
4 dormitórios	2%	9%	1%	4,8%
Total geral	100%	100%	100%	100%

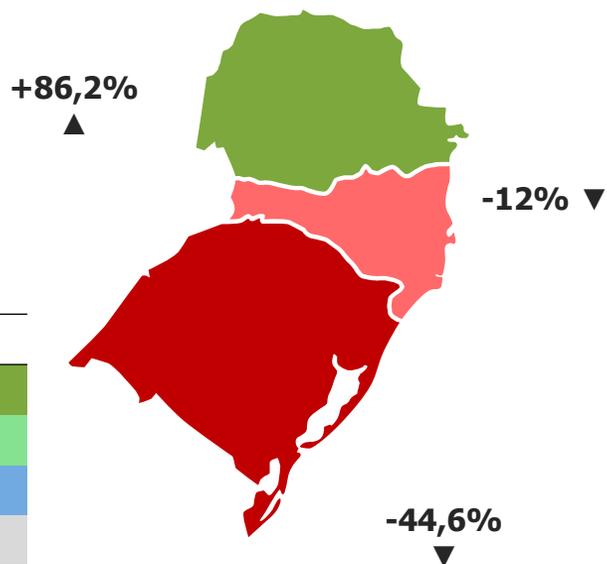
PREÇO POR M² PRIVATIVO GERAL (R\$/M²) RESIDENCIAL VERTICAL



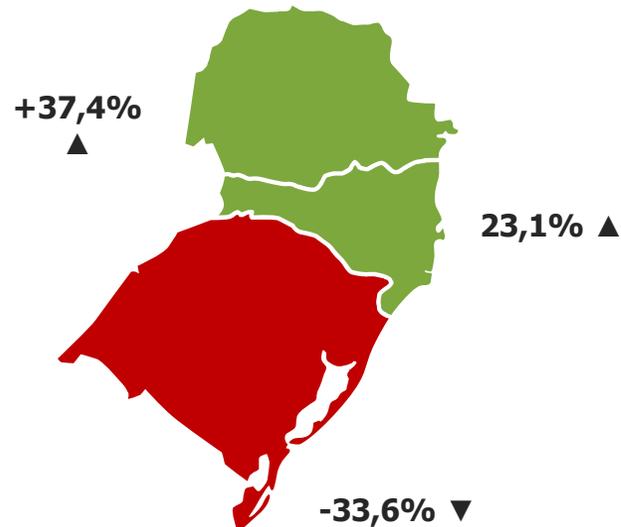
LANÇAMENTOS X VENDAS X OFERTA 2T 2023 X 2T 2024

RESIDENCIAL VERTICAL

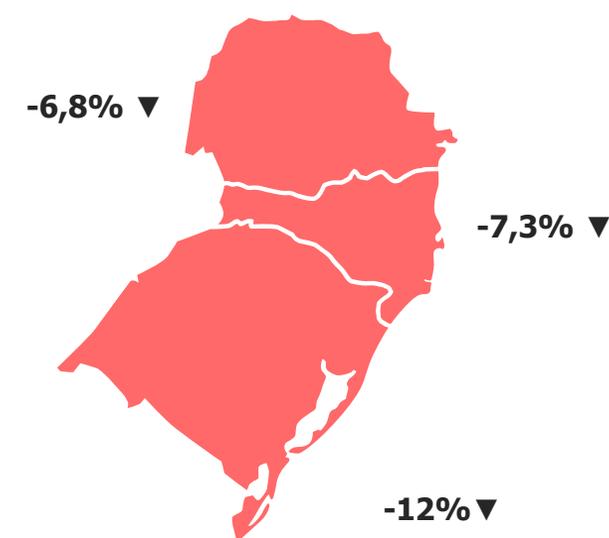
Lançamentos 2T 2023 x 2T 2024



Vendas 2T 2023 x 2T 2024



Oferta 2T 2023 x 2T 2024



Variação

Acima de 10%

5% a 10%

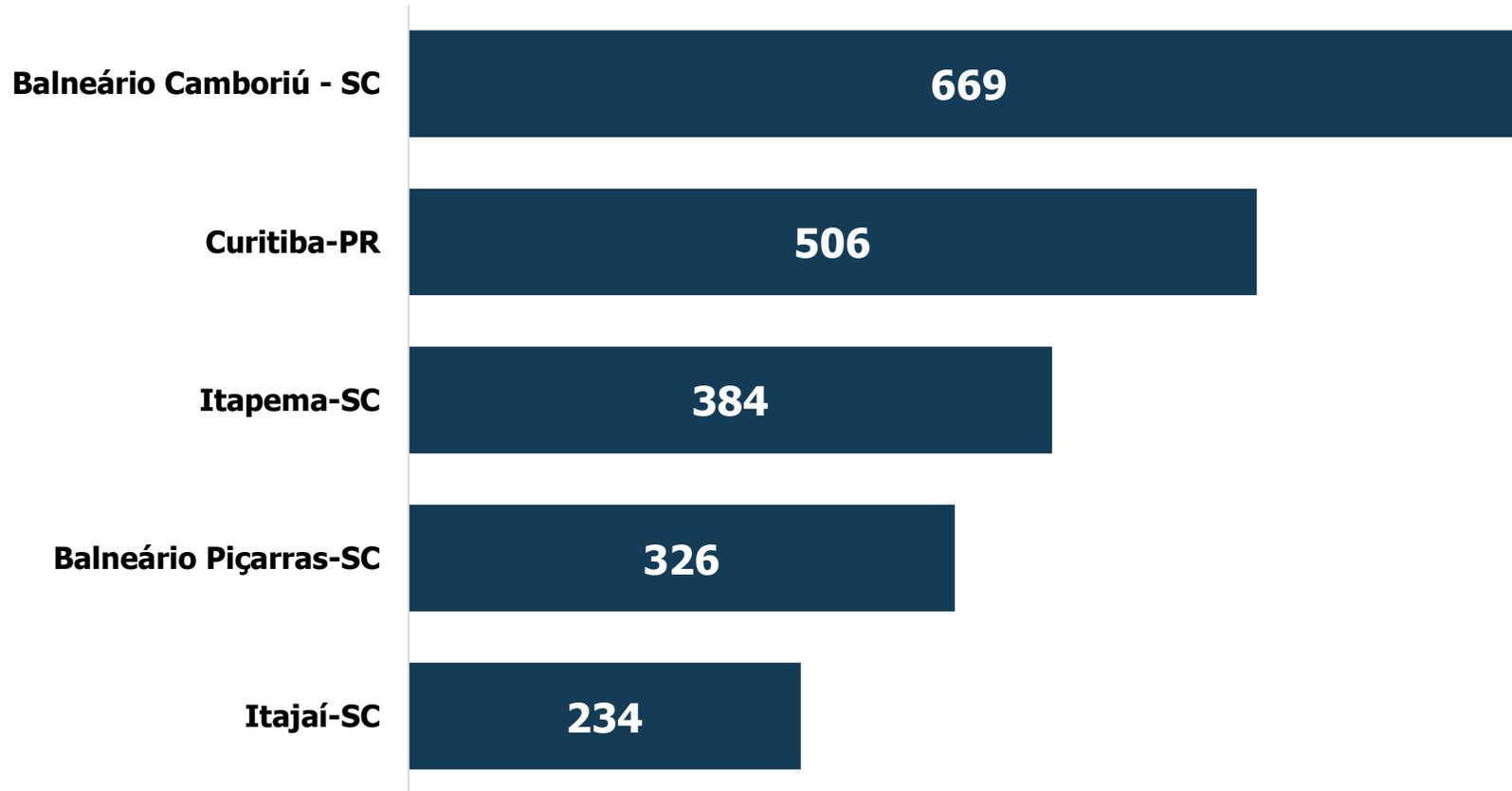
0 a 5%

0 a -5%

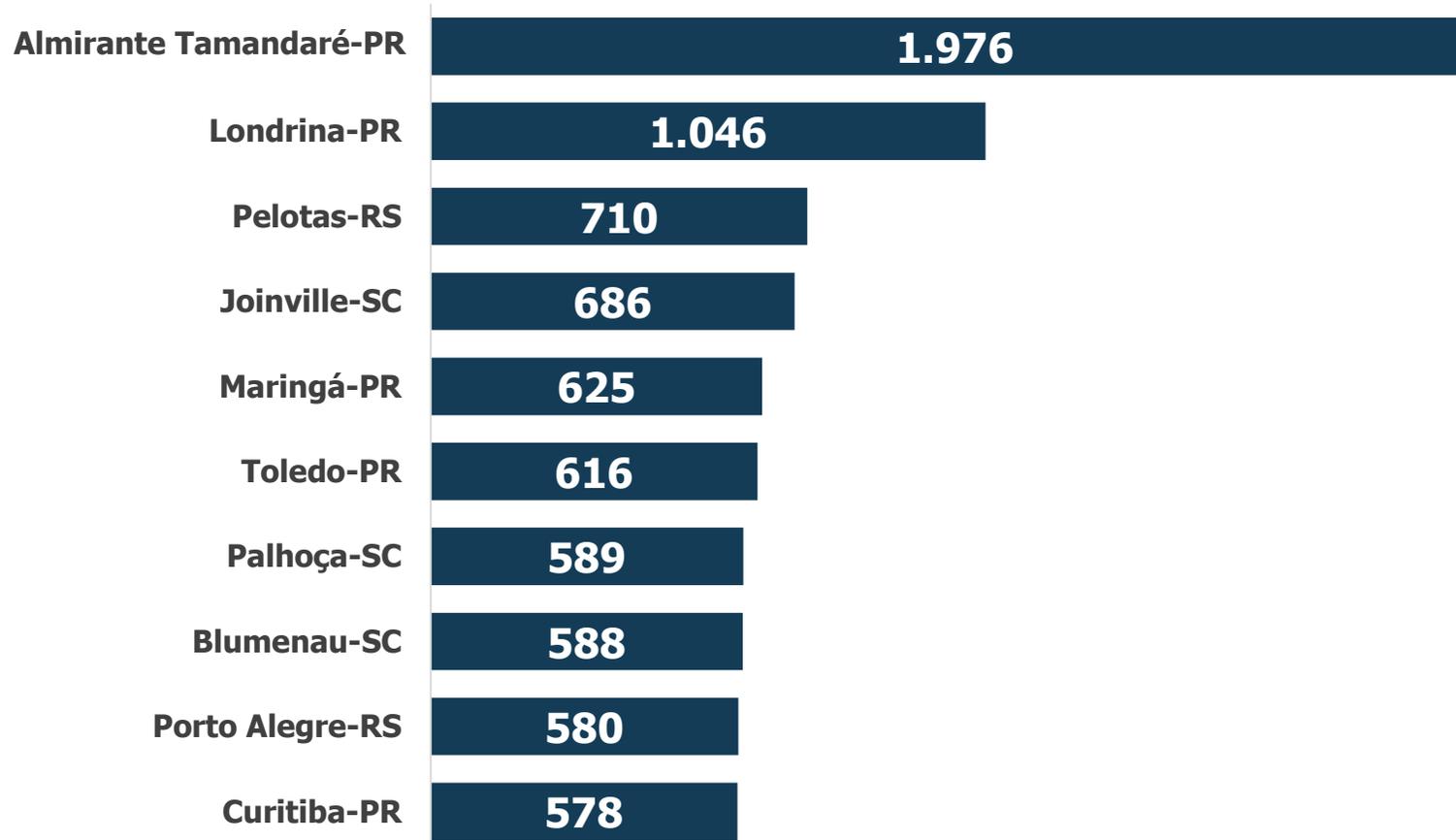
-5% a -15%

-15% a -80%

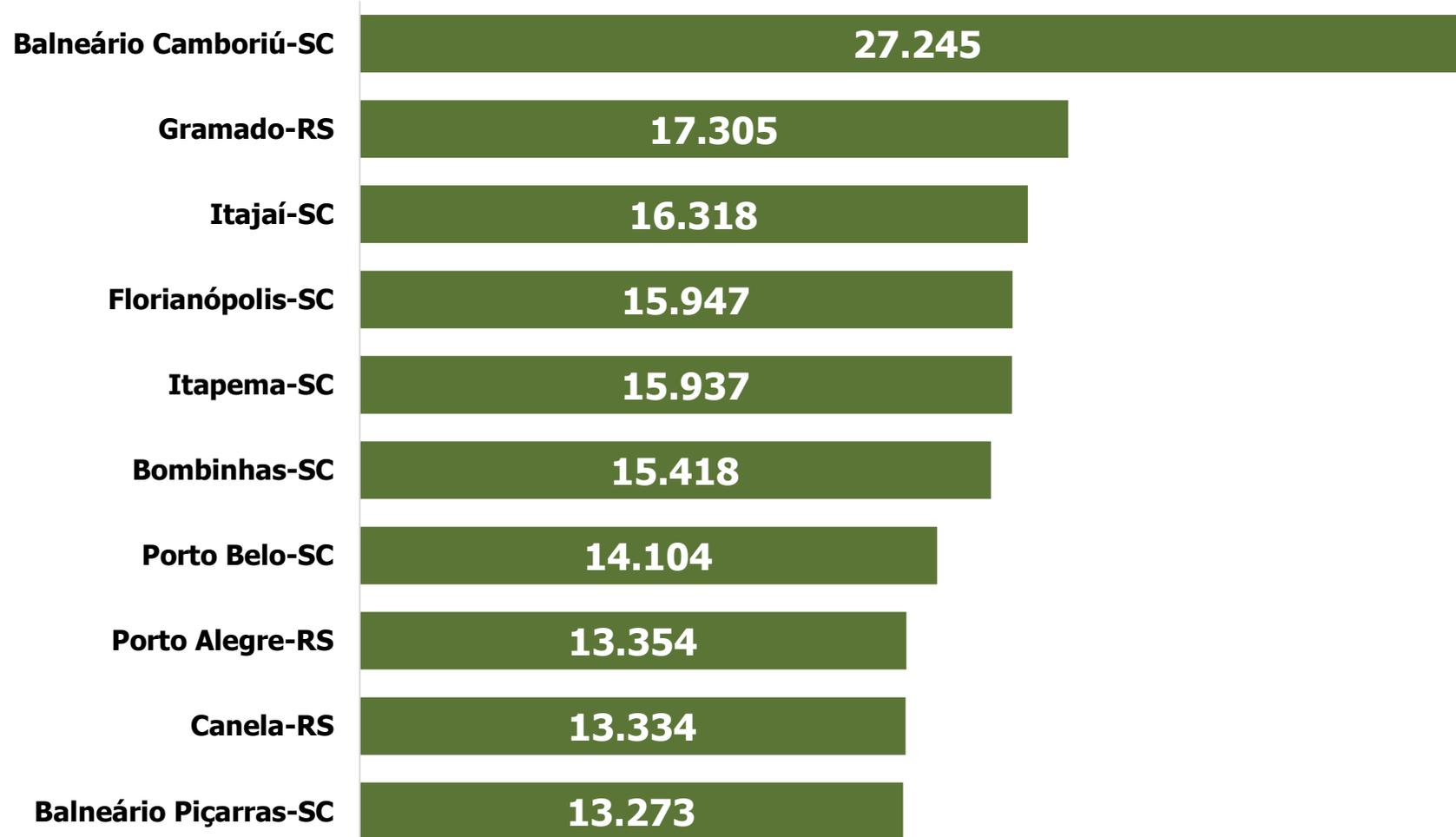
UNIDADES LANÇADAS PADRÃO LUXO E SUPER LUXO - 1S2024



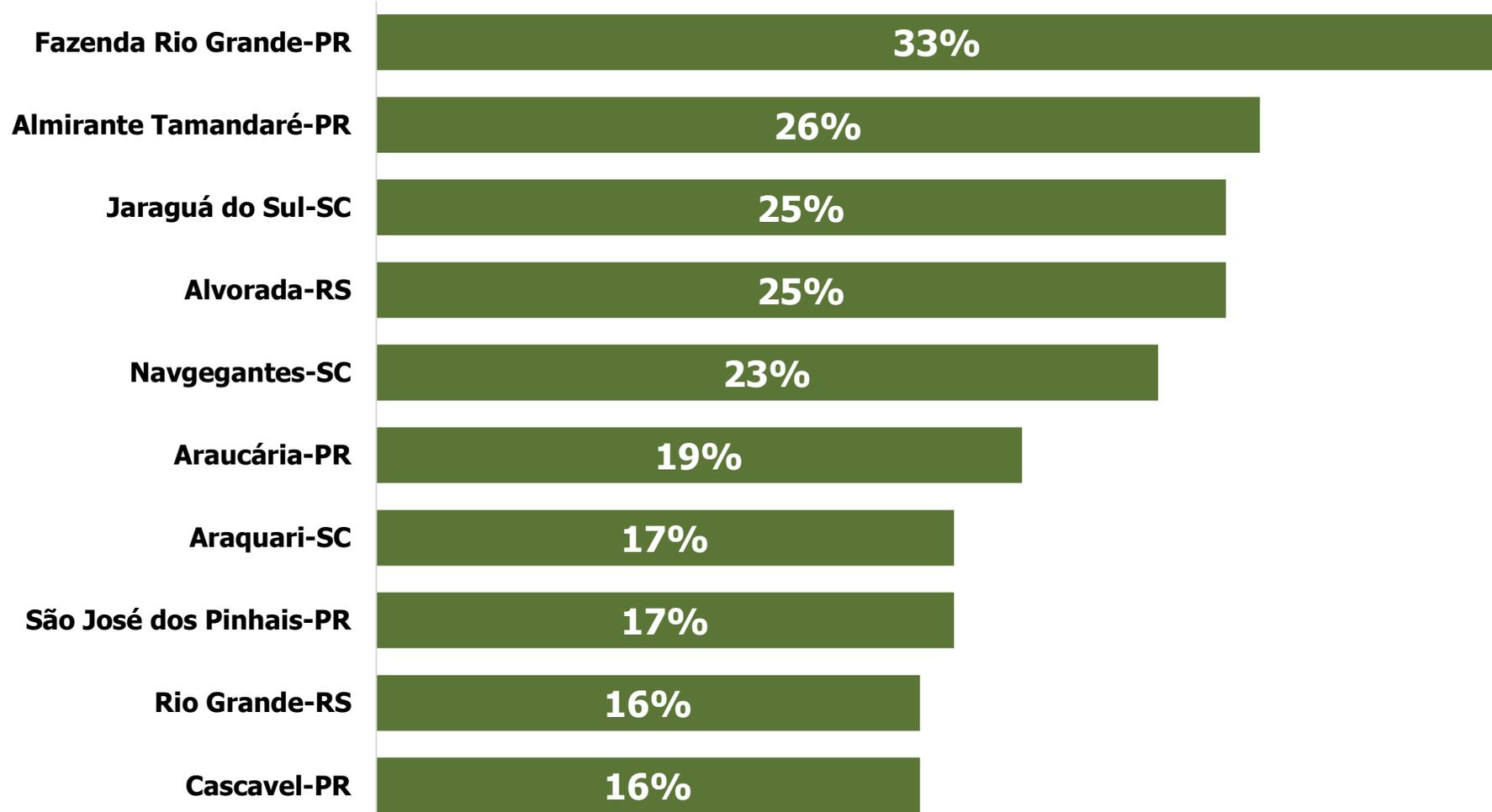
UNIDADES LANÇADAS PADRÃO ECONÔMICO 1S2024



CIDADES MAIOR R\$/M² - 1S2024



CIDADES MAIOR VALORIZAÇÃO DO M² – 12 MESES



MAPAS DE LOCALIZAÇÃO

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

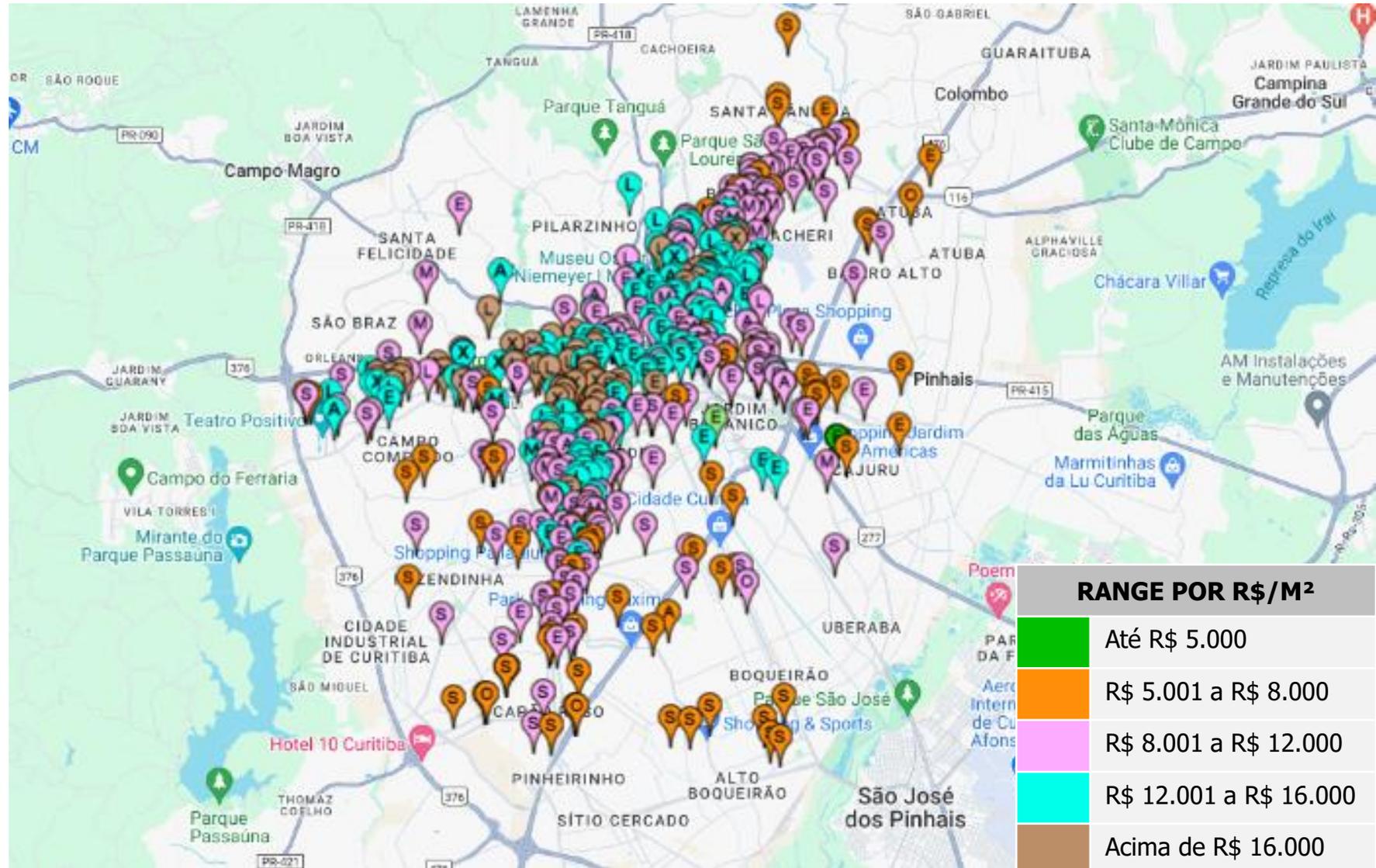
BRA!N
Inteligência Estratégica



LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM CURITIBA



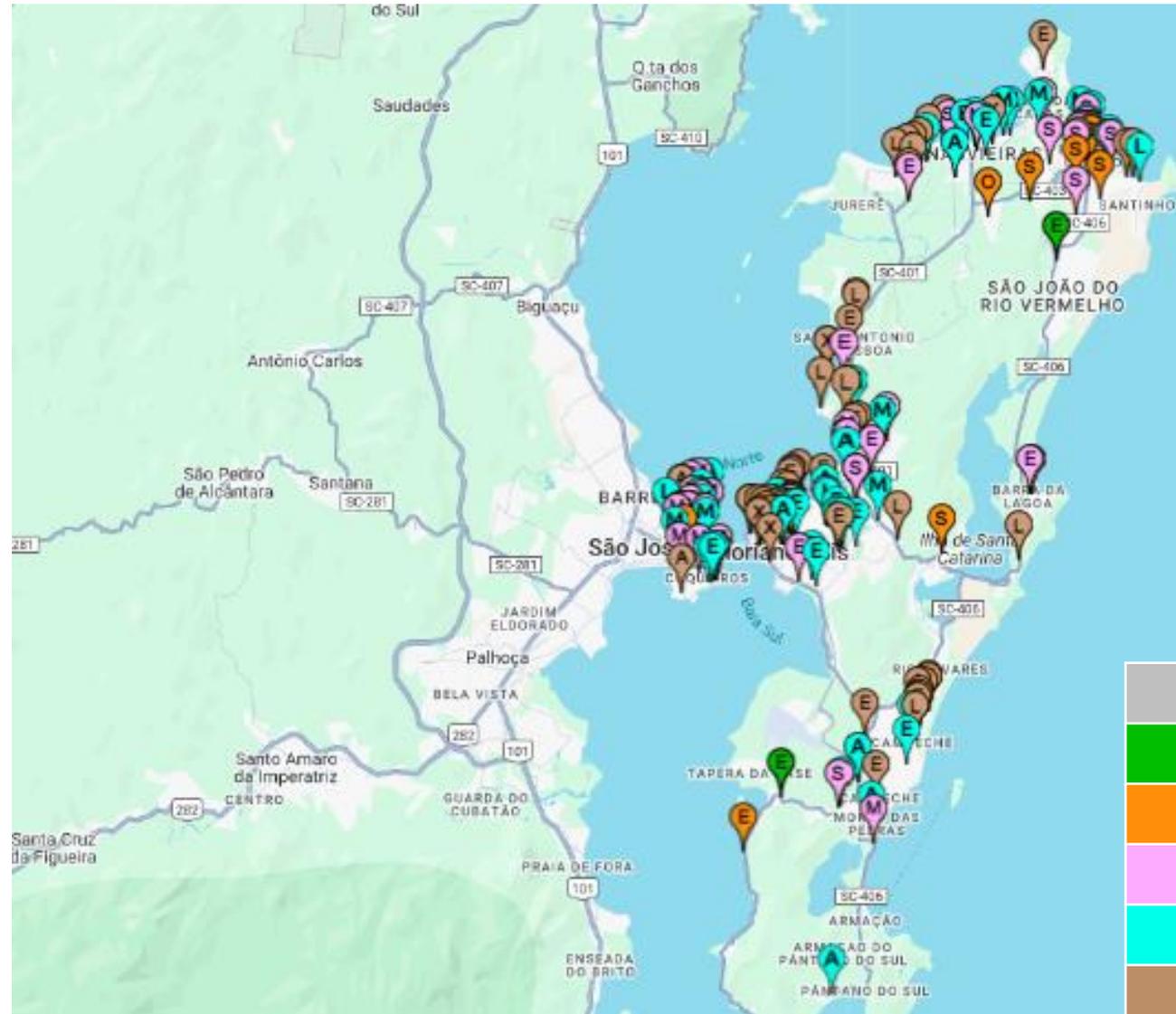
FONTE: GEOBRAIN
SAIBA MAIS



LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM FLORIANÓPOLIS



FONTE: GEOBRAIN
SAIBA MAIS



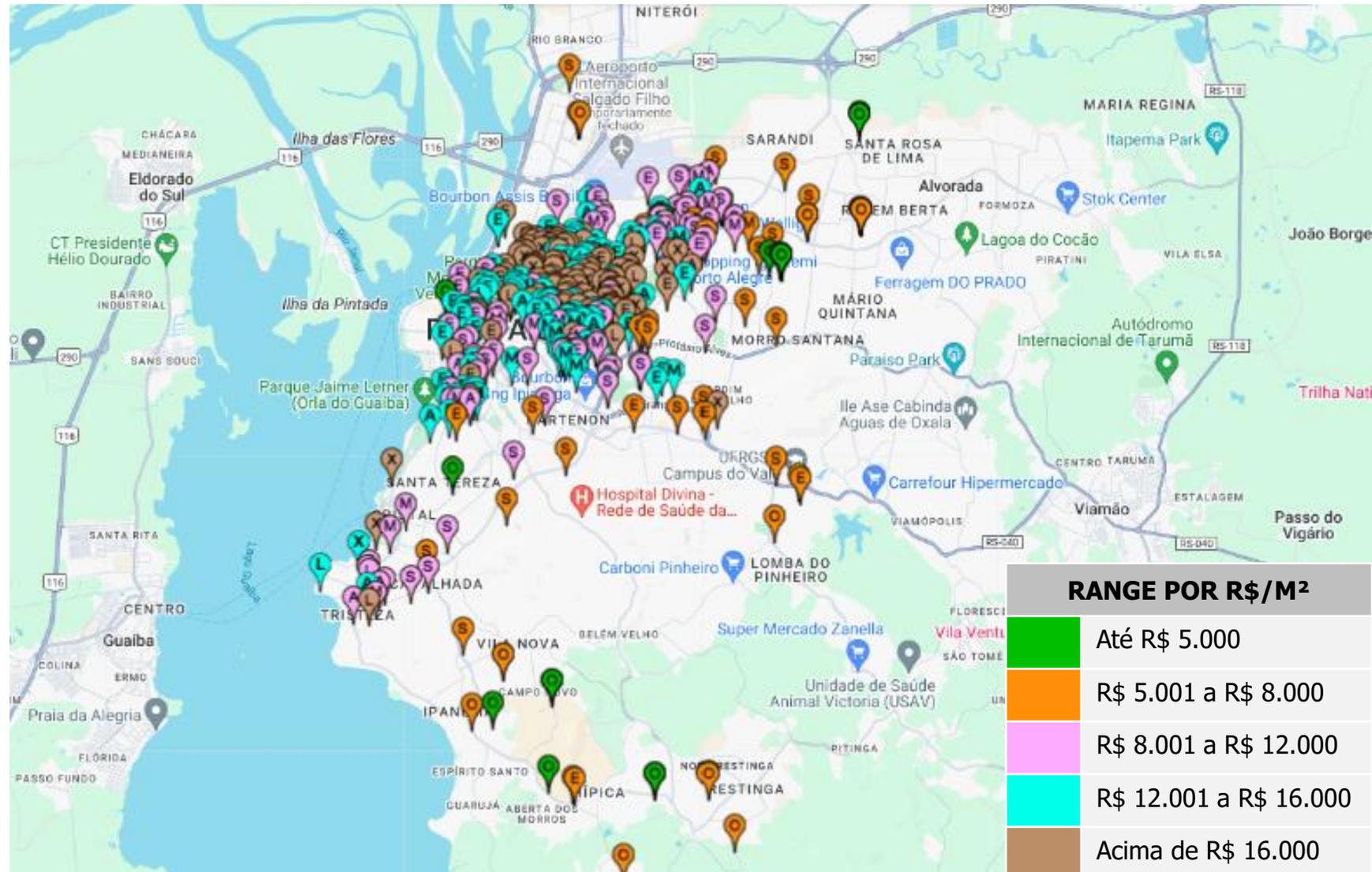
RANGE POR R\$/M²

Até R\$ 5.000
R\$ 5.001 a R\$ 8.000
R\$ 8.001 a R\$ 12.000
R\$ 12.001 a R\$ 16.000
Acima de R\$ 16.000

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM PORTO ALEGRE



FONTE: GEOBRAIN
SAIBA MAIS



COMPRA NOS ÚLTIMOS 12 MESES

*Pesquisa com 1.200 pessoas
em jul/2024*

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

BRA!N
Inteligência Estratégica



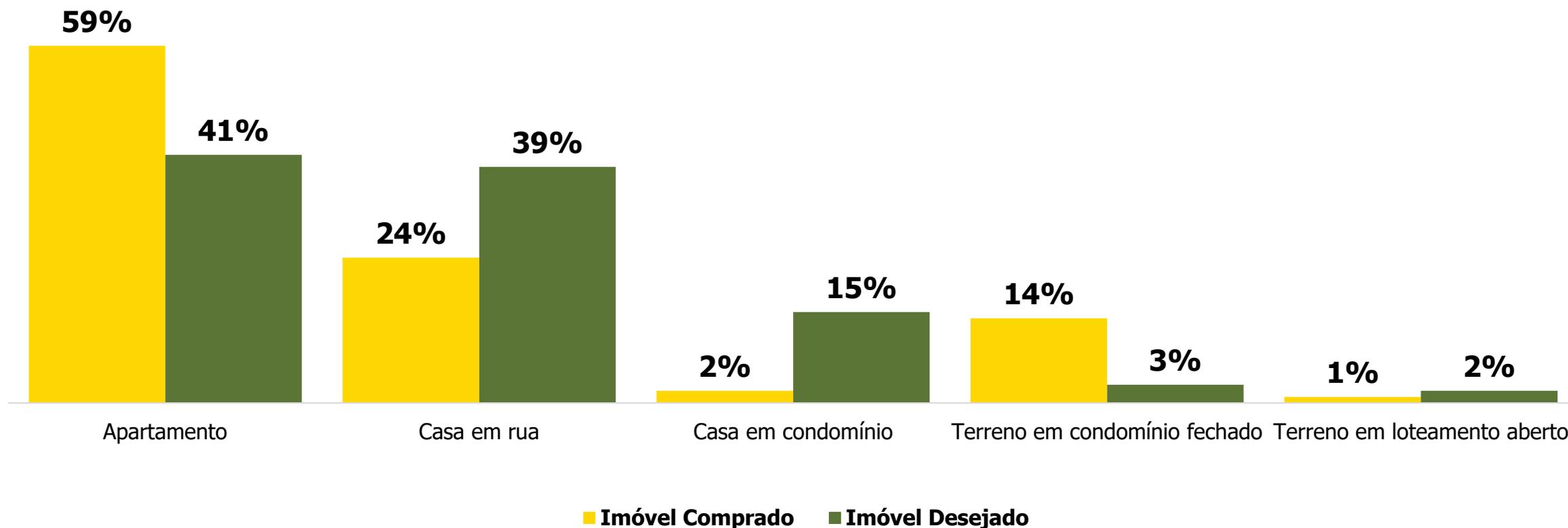
TIPO DE IMÓVEL COMPRADO

COMPROU IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES

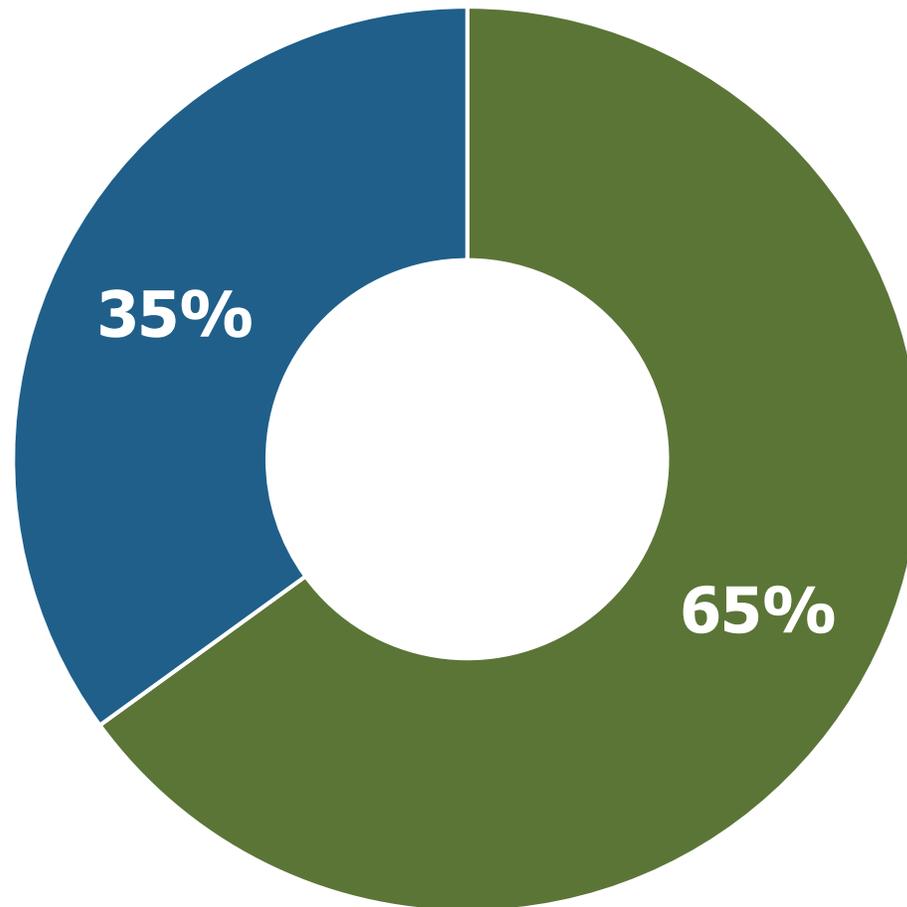


Resposta múltipla, total superior a 100%

TIPO DE IMÓVEL RESIDENCIAL | COMPRADO X DESEJO



MOTIVO DA COMPRA DO IMÓVEL



- **Uso próprio**
- **Investimento para alugar ou revender**

VALOR DO IMÓVEL COMPRADO

2º TRIMESTRE DE 2024



1º TRIMESTRE DE 2024



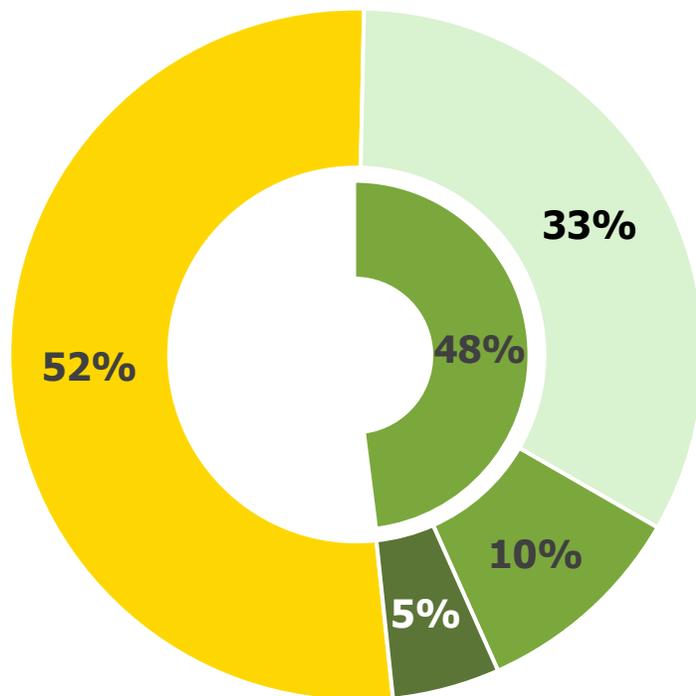
INTENÇÃO DE COMPRA

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

BRA!N
Inteligência Estratégica

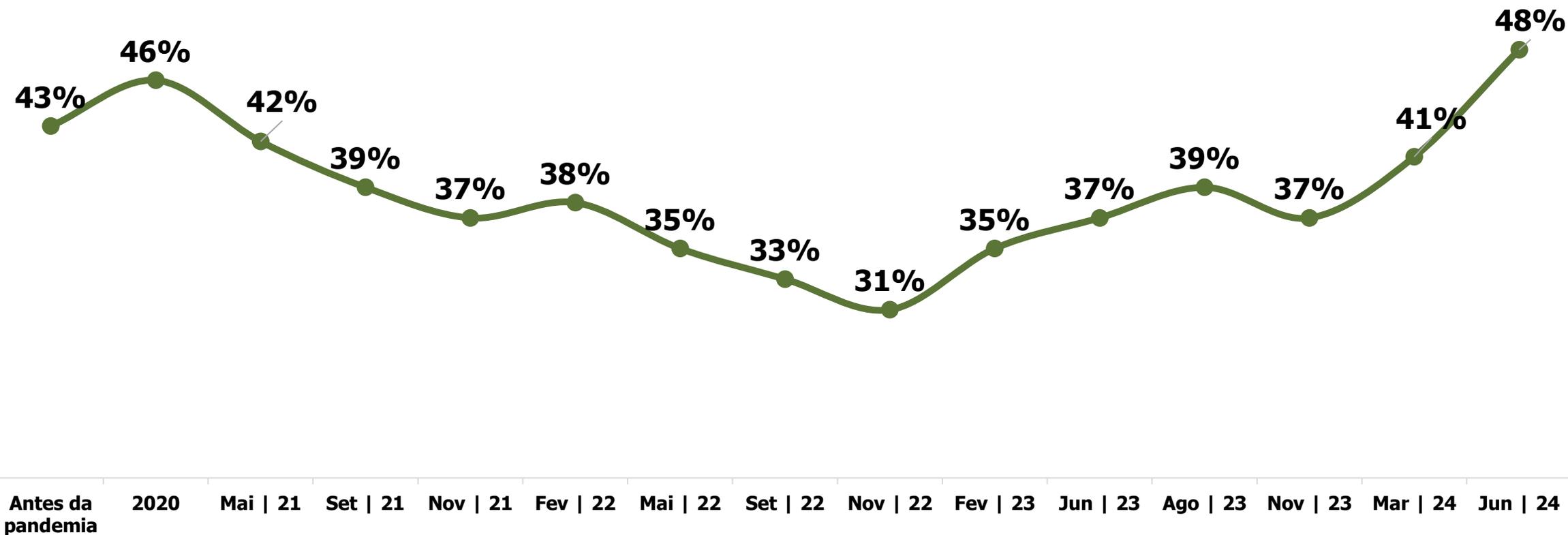


INTENÇÃO DE COMPRA



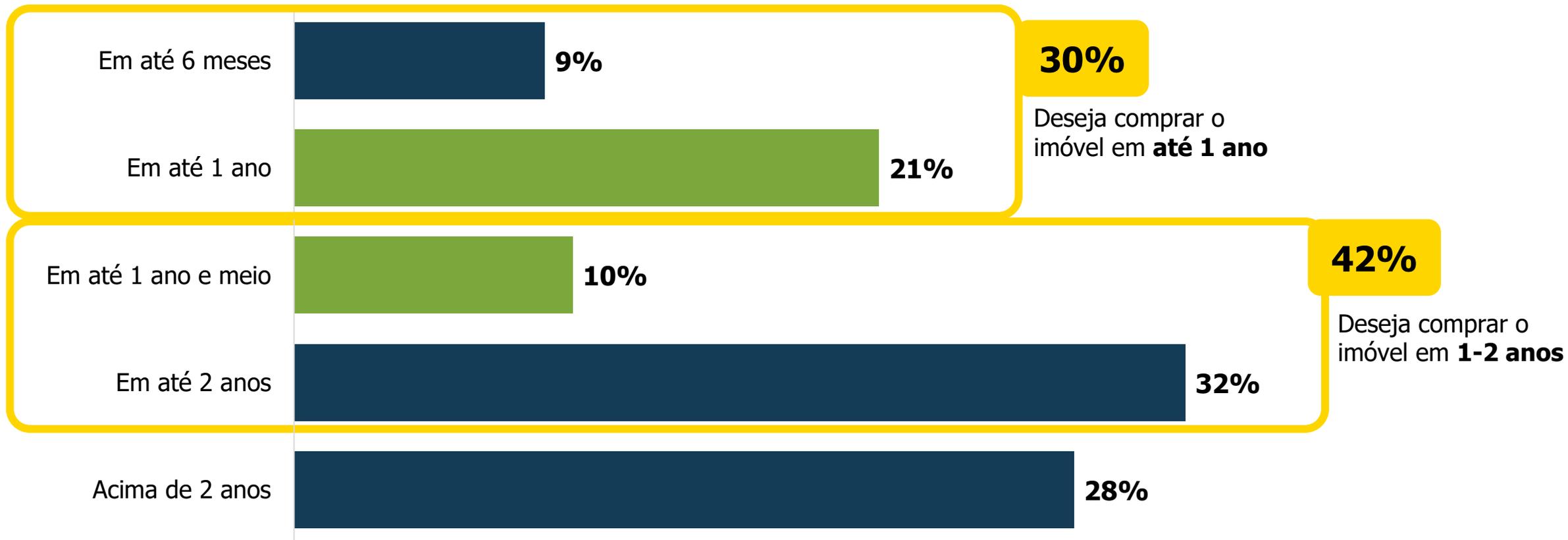
- Não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis

INTENÇÃO DE COMPRA

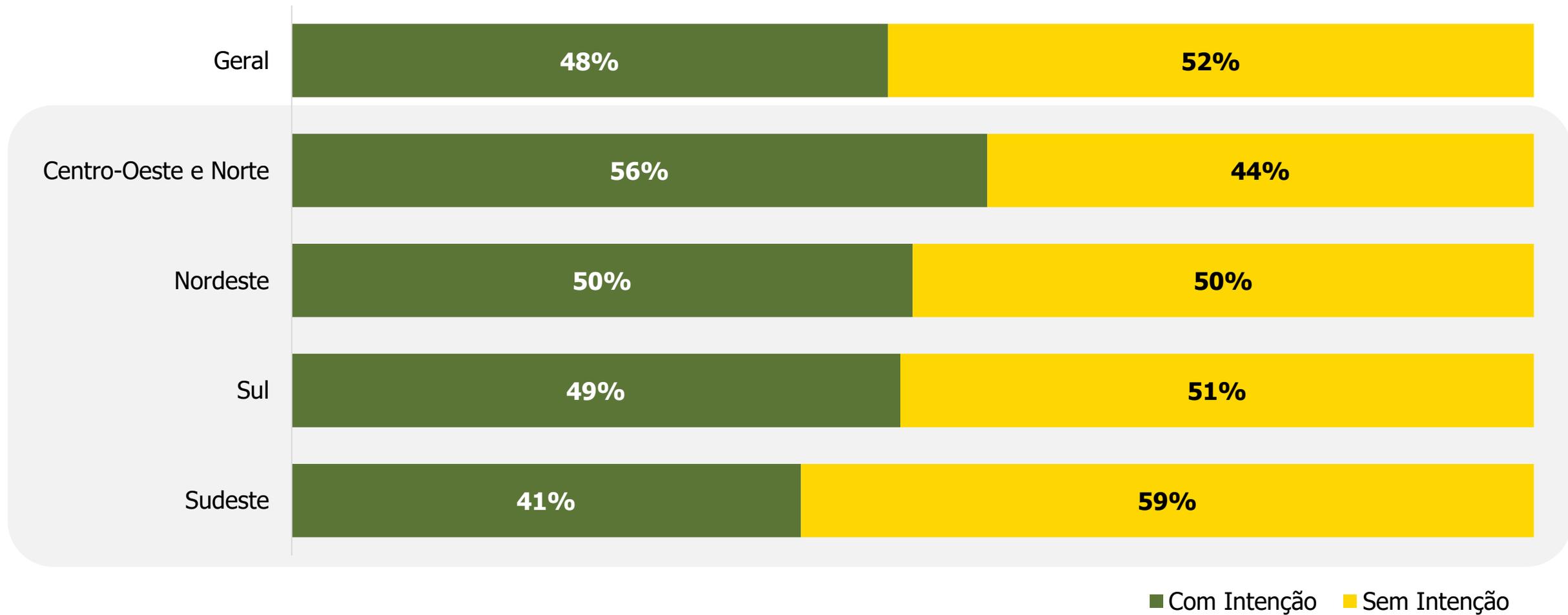


TEMPO PARA INTENÇÃO DE COMPRA

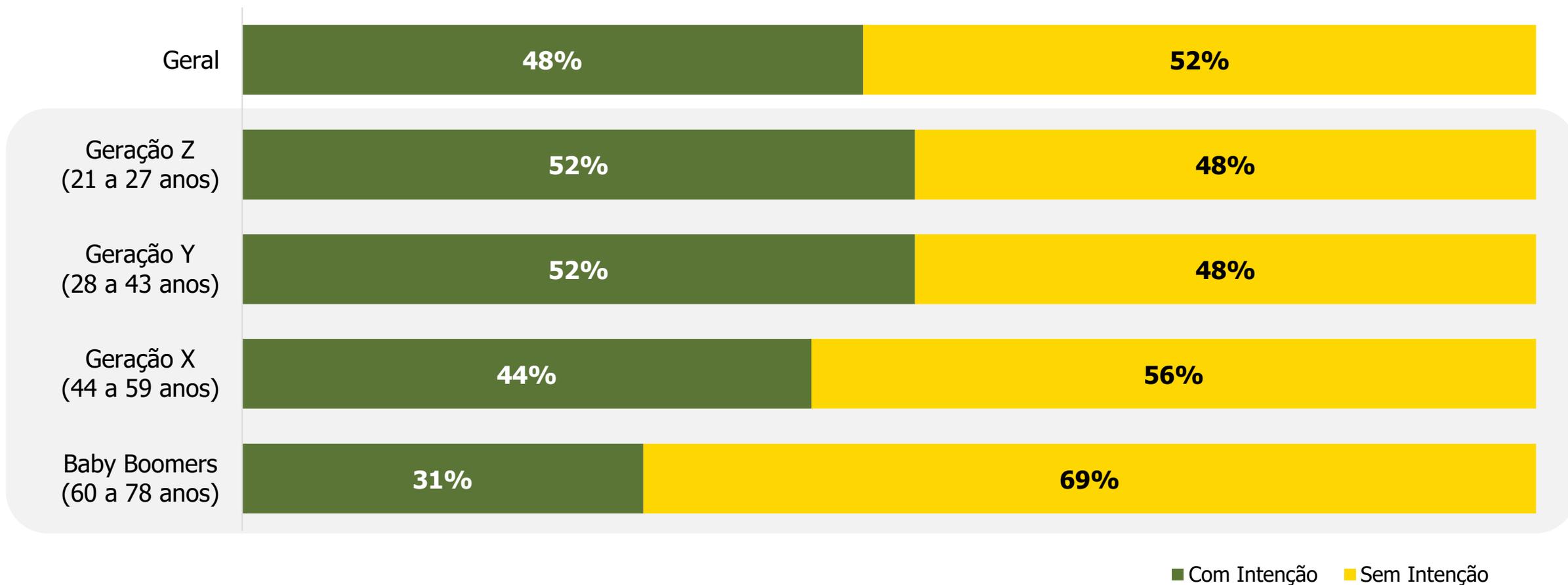
*distribuição ponderada do tempo de intenção de compra entre aqueles **com intenção até 24 meses**



INTENÇÃO DE COMPRA POR REGIÃO



INTENÇÃO DE COMPRA POR GERAÇÃO



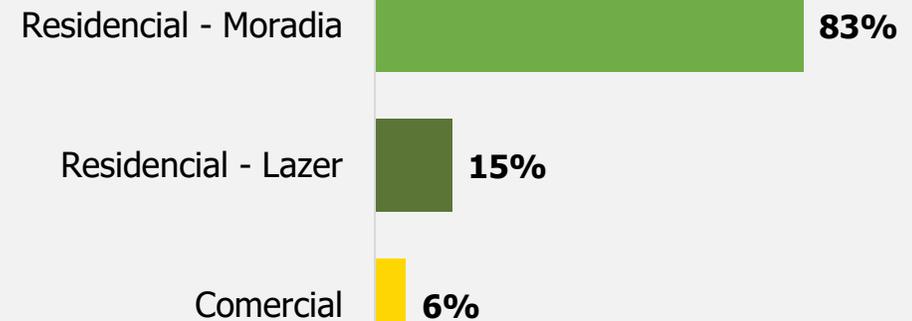
CARACTERÍSTICAS DO DESEJO DE COMPRA

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

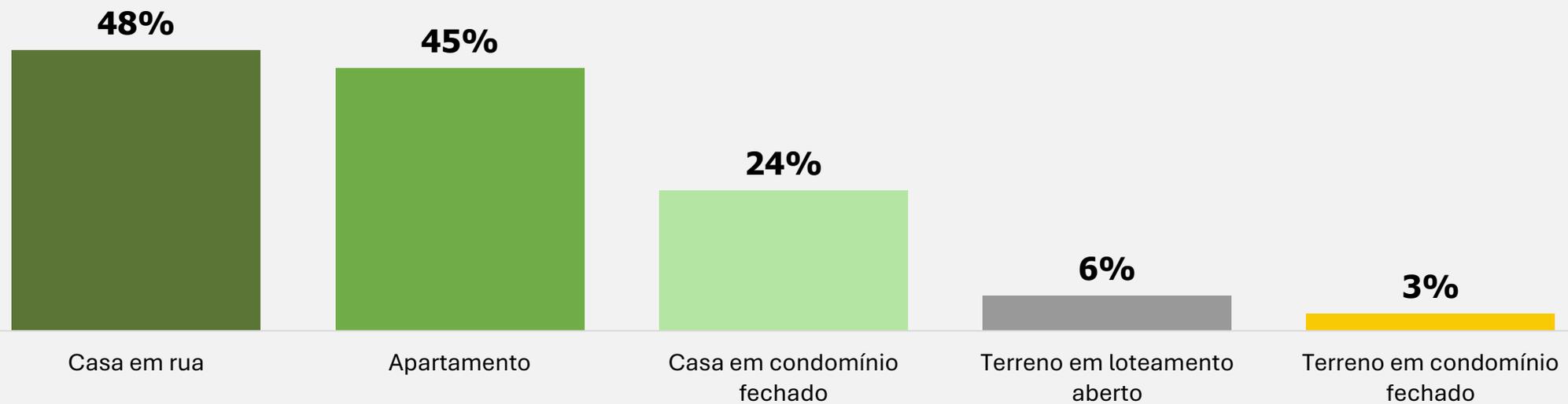
BRA!N
Inteligência Estratégica



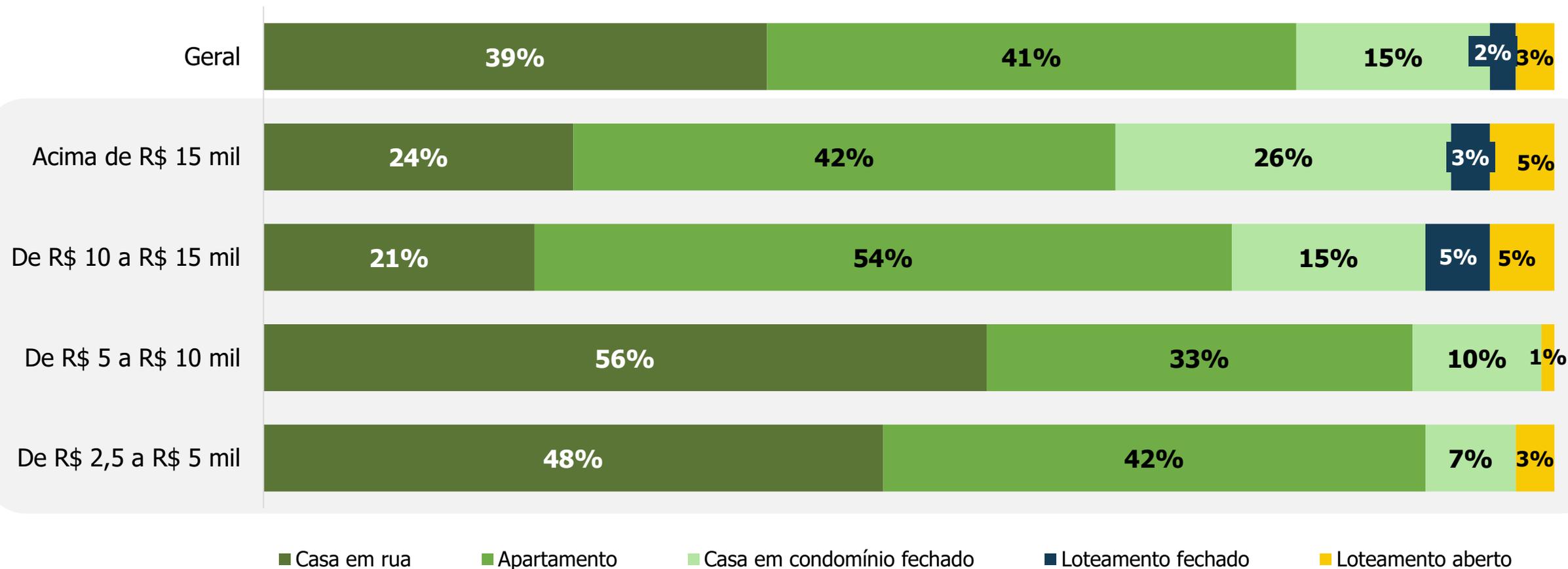
TIPO DE IMÓVEL DESEJADO



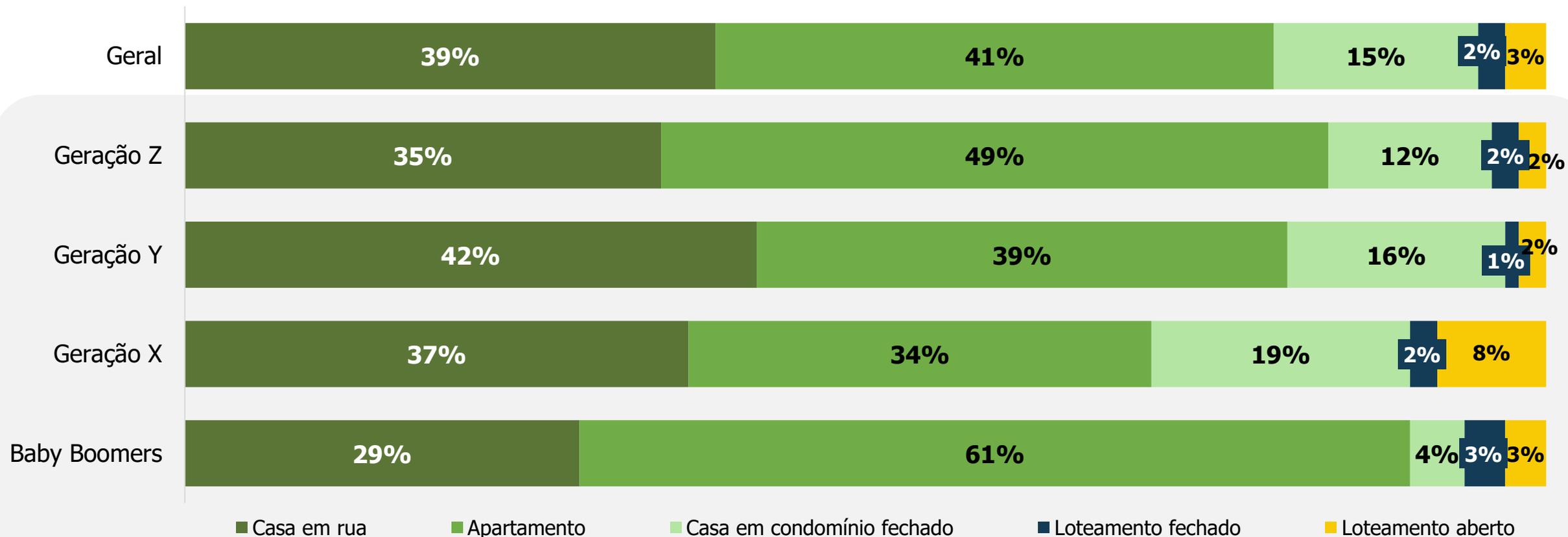
RESIDENCIAL



TIPO DE IMÓVEL DESEJADO POR RENDA



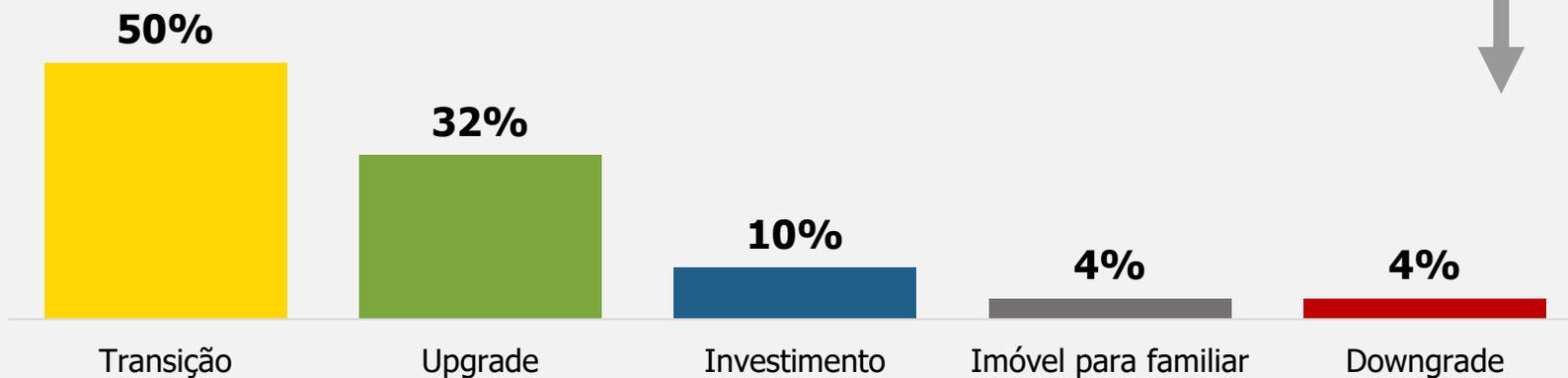
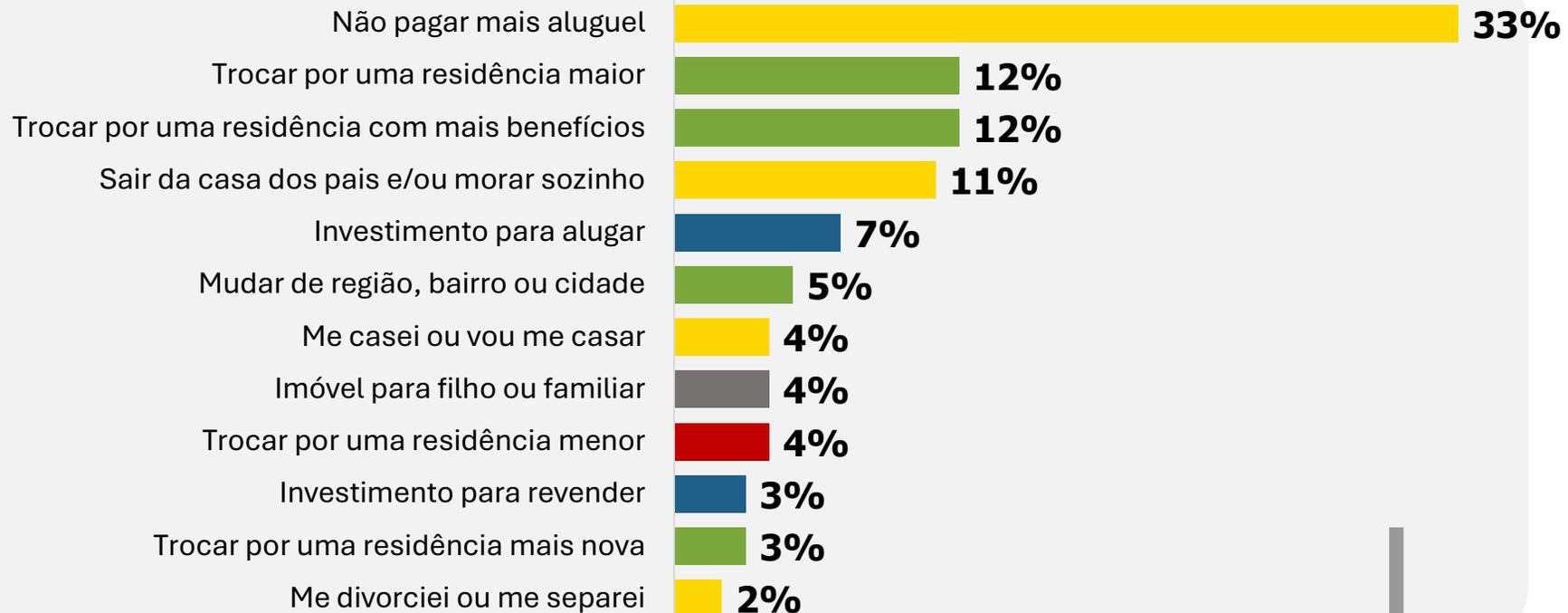
TIPO DE IMÓVEL DESEJADO POR GERAÇÃO



Geração Z: 21 a 27 anos | **Geração Y:** 28 a 43 anos | **Geração X:** 44 a 59 anos | **Baby Boomers:** 60 a 78 anos

MOTIVO DA COMPRA

Geral





Obrigado
pela atenção!

Fábio Tadeu Araújo
CEO

+55 (41) 98851-1093
fabio@brain.srv.br

CONSULTORIA



Diretoria

Marcos Kahtalian
Fundador



Diretoria

Fábio Tadeu Araújo
CEO



Diretoria

Leticia Tiboni
Vice-Presidente



Anderson Gonçalves
Head Centro-Oeste



Andressa Bergamo
Sócia e Gestora de
Comunicação



Angela Negrão
Gestora de Pesquisas
Quantitativas



Claubert Barreto
Head Norte e
Nordeste



Fabiana Baldoíno
Head Nordeste



Fábio Farias
Head Geobrain



Guilherme Werner
Sócio-Consultor



Hamilton Leite
Head São Paulo



Marcella Cardoso
Gestora de Pesquisas
Qualitativas



Marcelo Gonçalves
Sócio-Consultor



Teresa Cristina
Sócia e Gestora de
Projetos

FIQUE POR DENTRO

O conhecimento de grandes nomes do mercado a um clique de distância.

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas **redes sociais**

Android

Download the **App Now**

iOS

Download the **App Now**



BRA!N

Inteligência Estratégica

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