



MERCADO IMOBILIÁRIO

na íntegra

BRA!N
Inteligência Estratégica



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 **40 mil** entrevistas por ano. Mais de **6.500 estudos** de mercado em **750 Cidades** de **27 Estados**. Atendimento a mais de **40 entidades** ligadas ao setor imobiliário.



ADIT BRASIL
Associado



ASBRASS
Patrocinador
Master



SINDUSCON-PR
Associado



ADEMI-PR
Associado



CRI CLUB
Club Partner
Americas



SECOVI-SP
Associado

Conhecendo a eBRA!N



Know-how de mercado
Brain Inteligência Corporativa.



Instrutores reconhecidos e atuantes
no mercado nacional
e internacional.



A mais completa plataforma
de EaD voltada para o Mercado
Imobiliário.



Cursos online: adaptação à sua
rotina. Assista onde e
quando quiser.



Mais de 40 cursos lançados.
Lançamentos todos
os meses.



Certificado exclusivo
após conclusão dos cursos.

Fique por dentro do mercado.
Acompanhe nossas redes:



Brain Inteligência Estratégica



@brain.inteligencia



/braininteligenciaestrategica

www.ebrainead.com.br

www.brain.srv.br



INSCREVA-SE



**Brain Inteligência
Estratégica**



MERCADO IMOBILIÁRIO GOIÂNIA E APARECIDA DE GOIÂNIA

DEZEMBRO/2021

BRA!N Bureau de
Inteligência
Corporativa



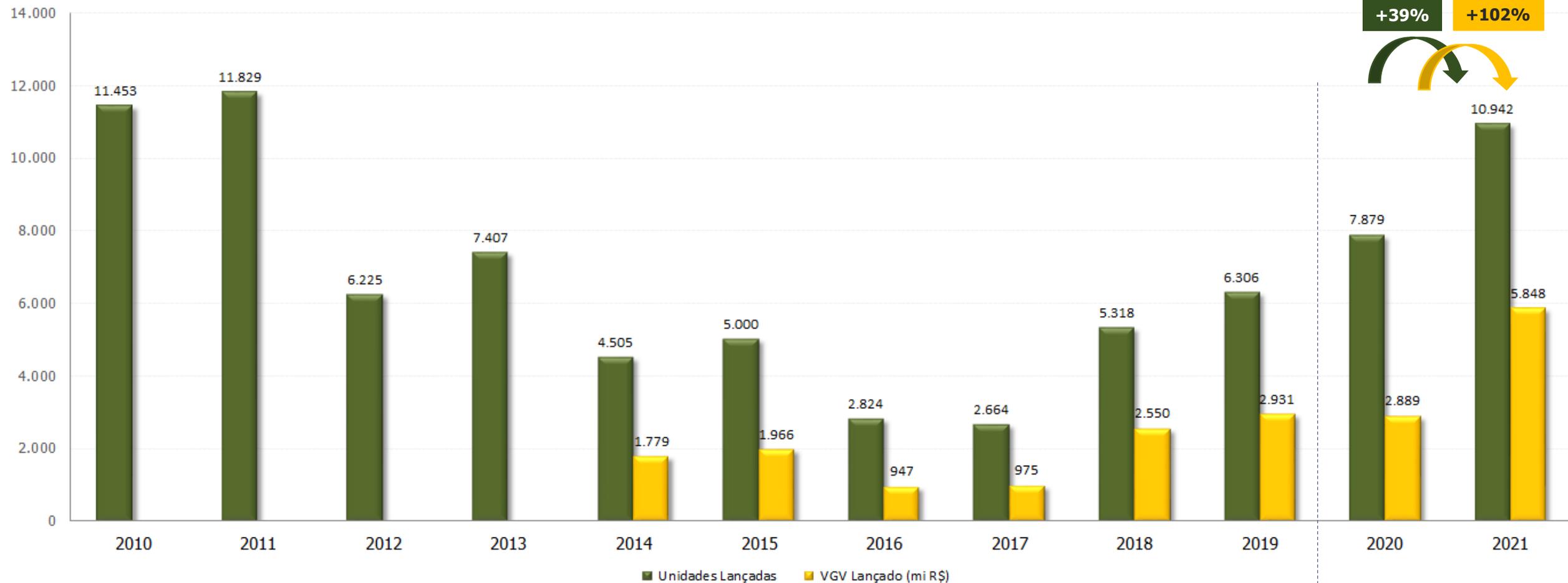
02

UNIDADES LANÇADAS

BRAIN

UNIDADES LANÇADAS X VGV LANÇADO HISTÓRICO ANUAL

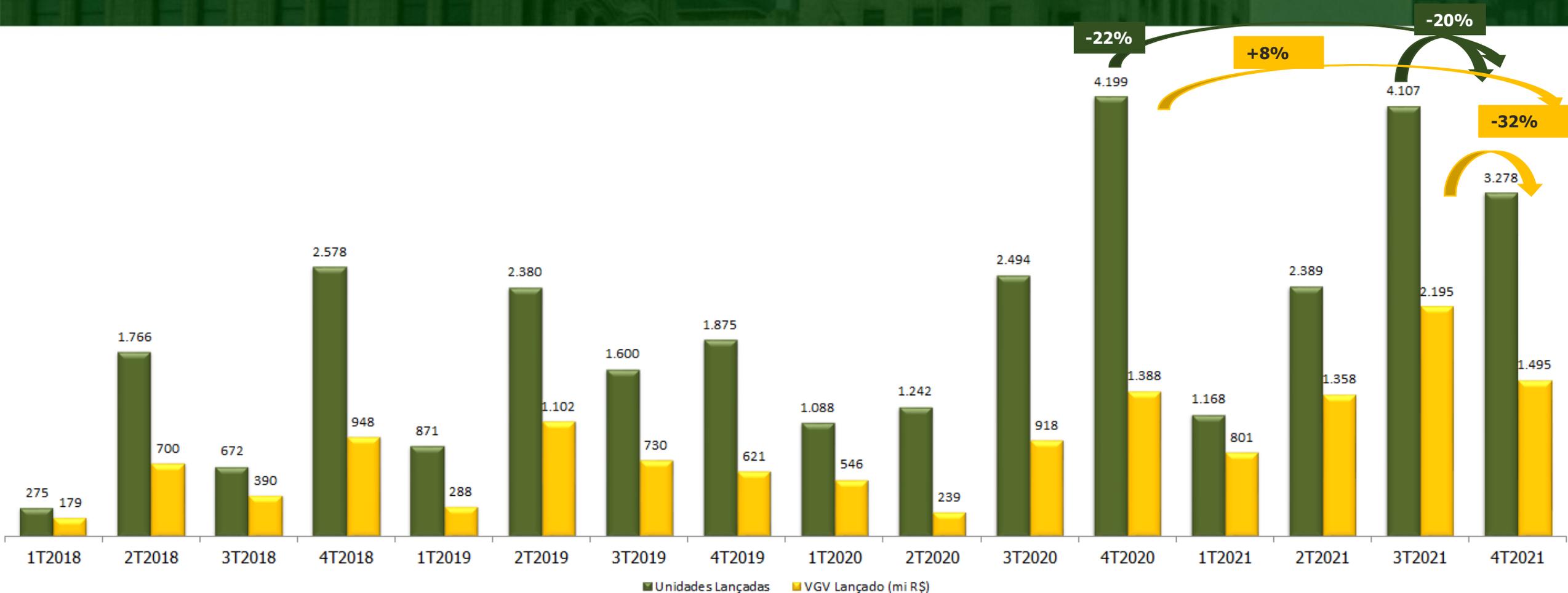
BRAIN



FONTE: 2010-2017 GRUPO M / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OBSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES LANÇADAS X VGV LANÇADO HISTÓRICO TRIMESTRAL

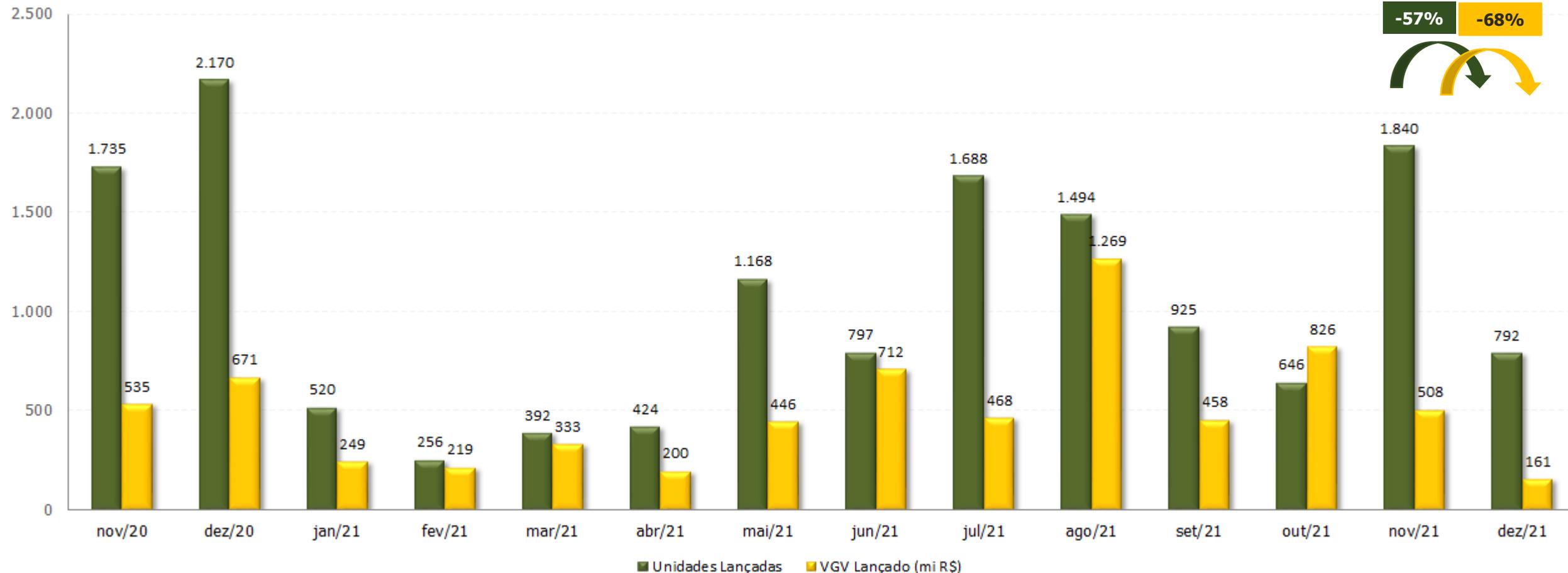
BRAIN



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
 OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES LANÇADAS X VGV LANÇADO HISTÓRICO MENSAL

BRAIN



- Em dezembro de 2021 foram lançadas 792 unidades gerando um VGV de R\$ 161 milhões.

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.



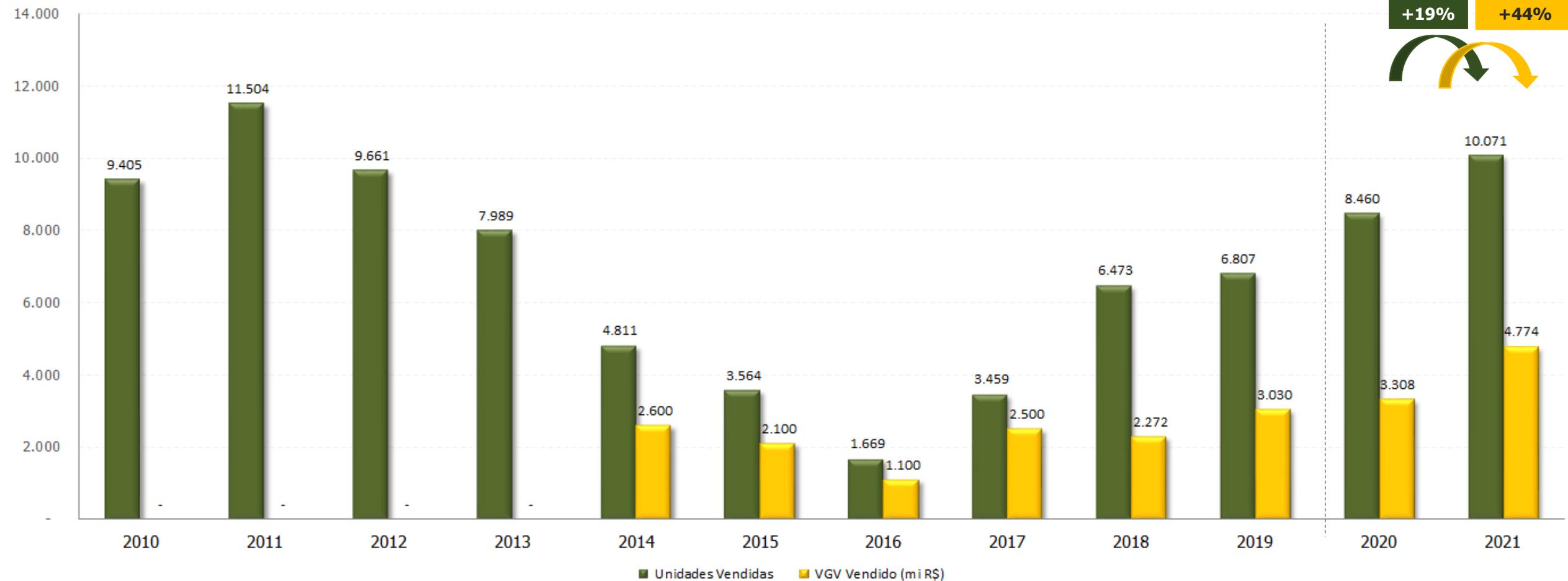
03

UNIDADES VENDIDAS

BRAIN

UNIDADES VENDIDAS X VGV VENDIDO HISTÓRICO ANUAL

BRAIN

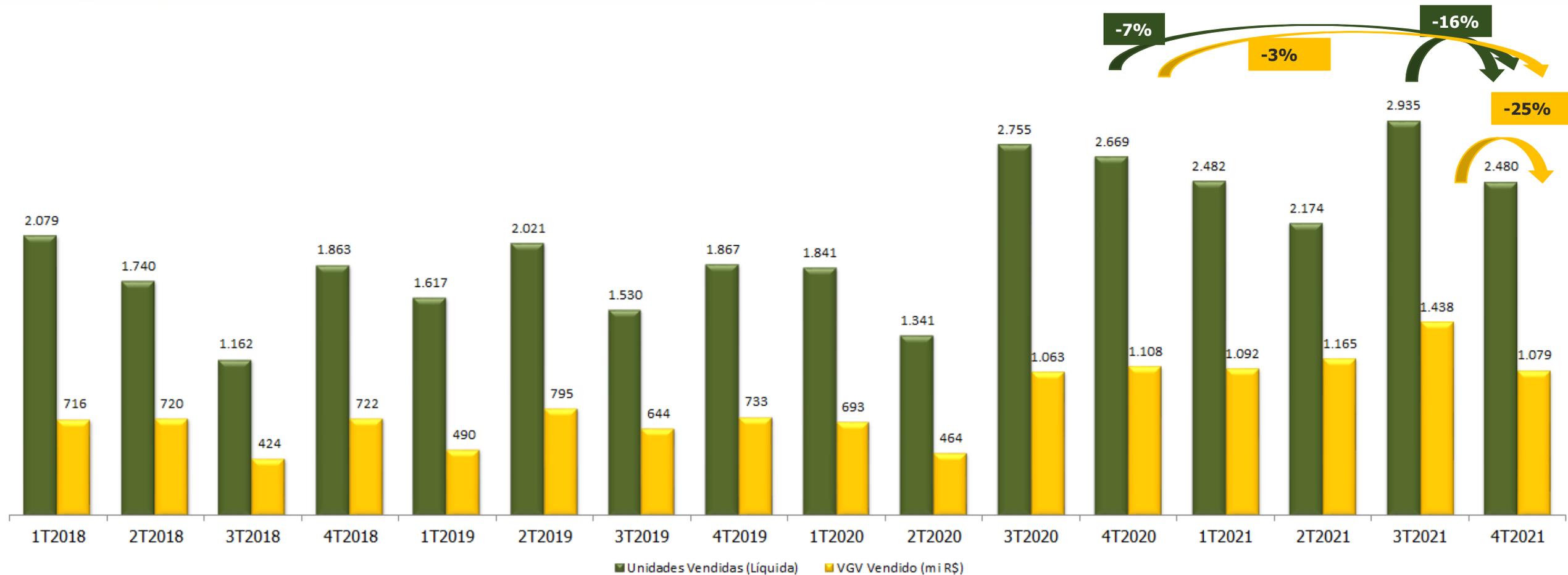


FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

**OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES VENDIDAS X VGV VENDIDO HISTÓRICO TRIMESTRAL

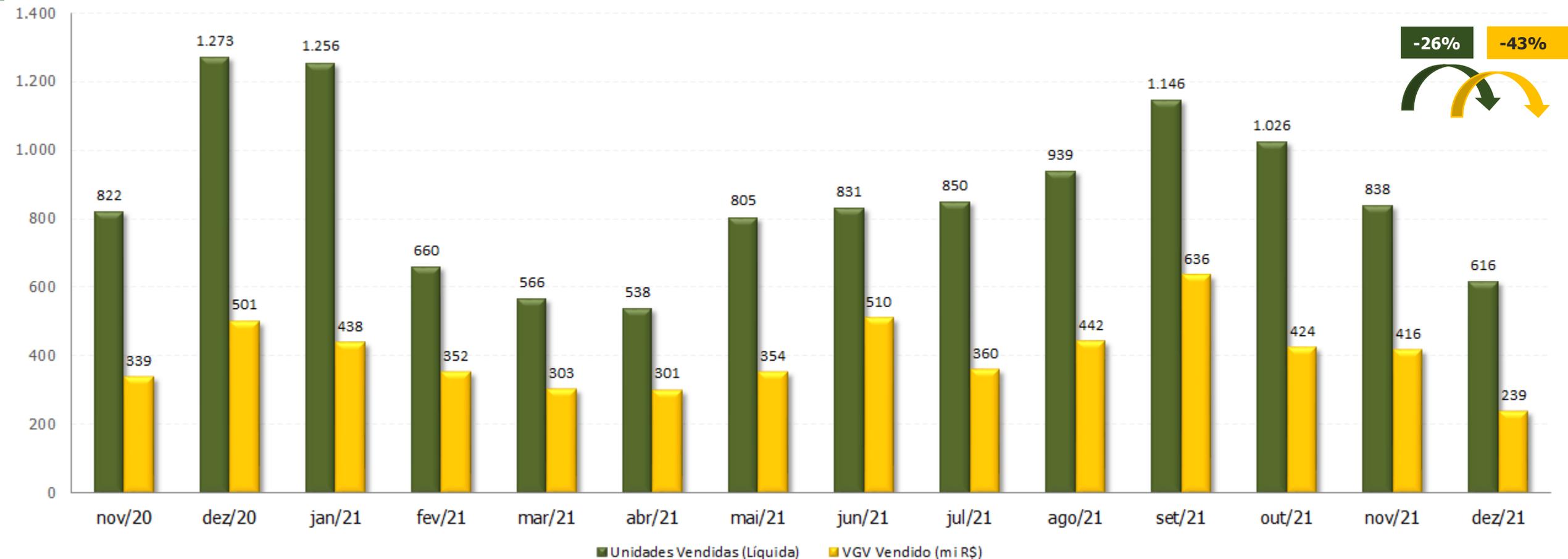
BRAIN



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
 OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

UNIDADES VENDIDAS X VGV VENDIDO HISTÓRICO MENSAL

BRAIN



- Em dezembro de 2021 foram vendidas 616 unidades gerando um VGV de R\$ 239 milhões, enquanto no mesmo período do ano anterior ocorreu a venda de 1.273 unidades, gerando um VGV de R\$ 501 milhões.



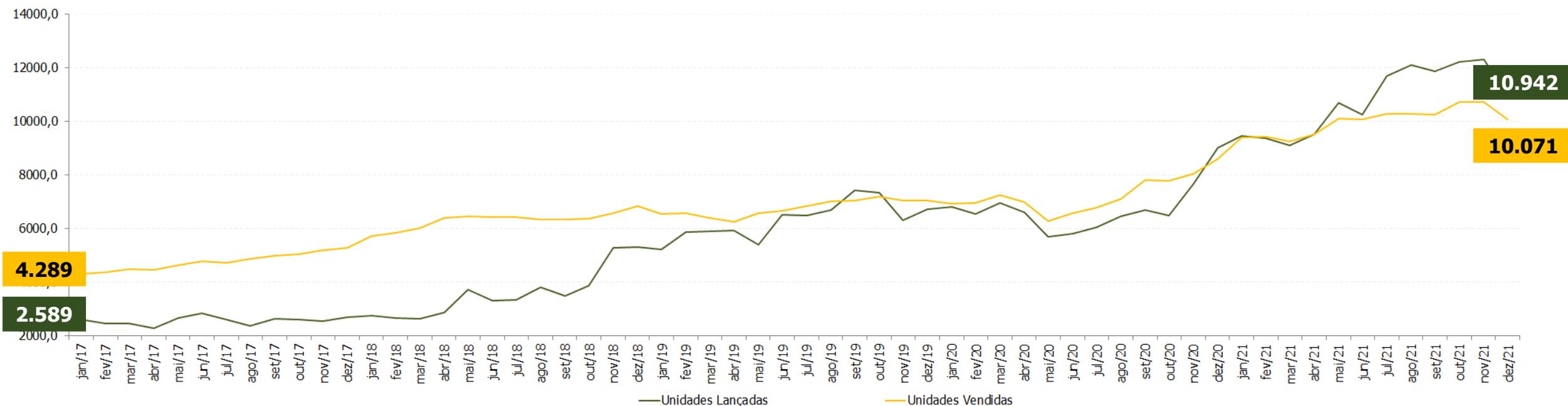
04

LANÇAMENTOS X VENDAS
ACUMULADO 12 MESES

BRAIN

GRÁFICO ACUMULADO 12 MESES

BRAIN



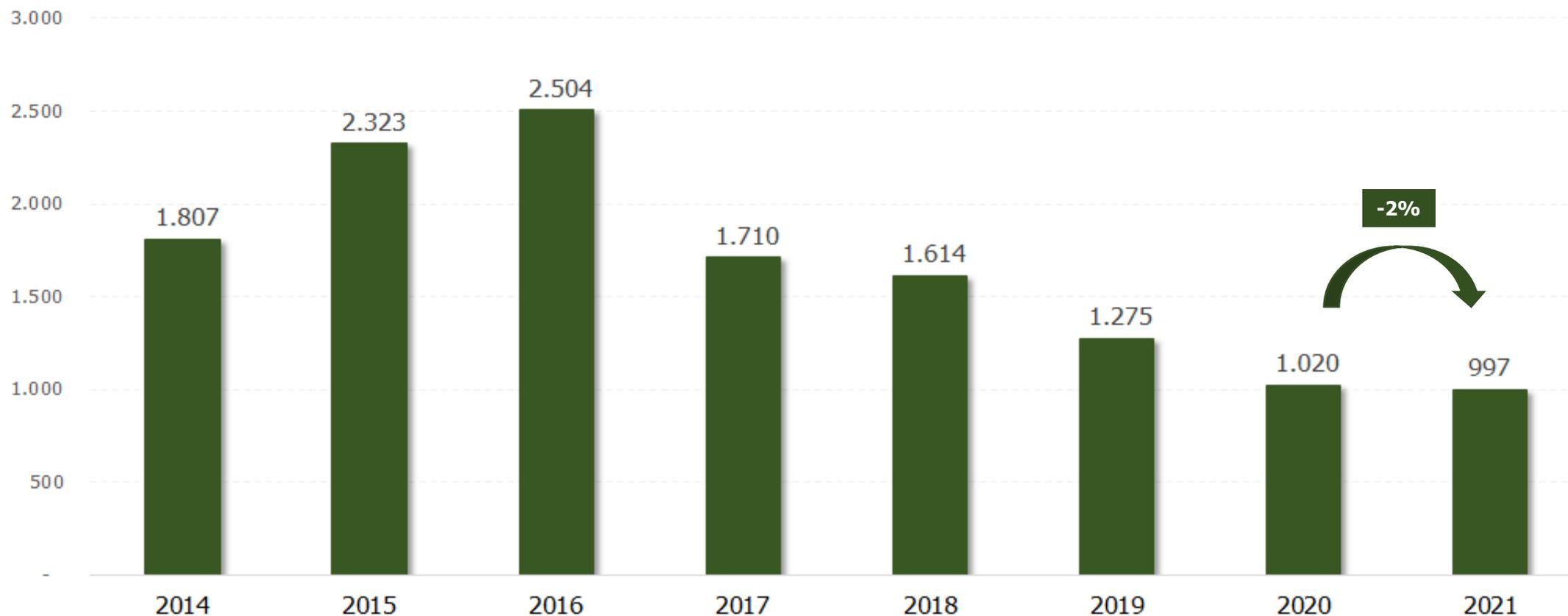


| 05 **DISTRATO**

BRAIN

DISTRATO - HISTÓRICO ANUAL

BRAIN

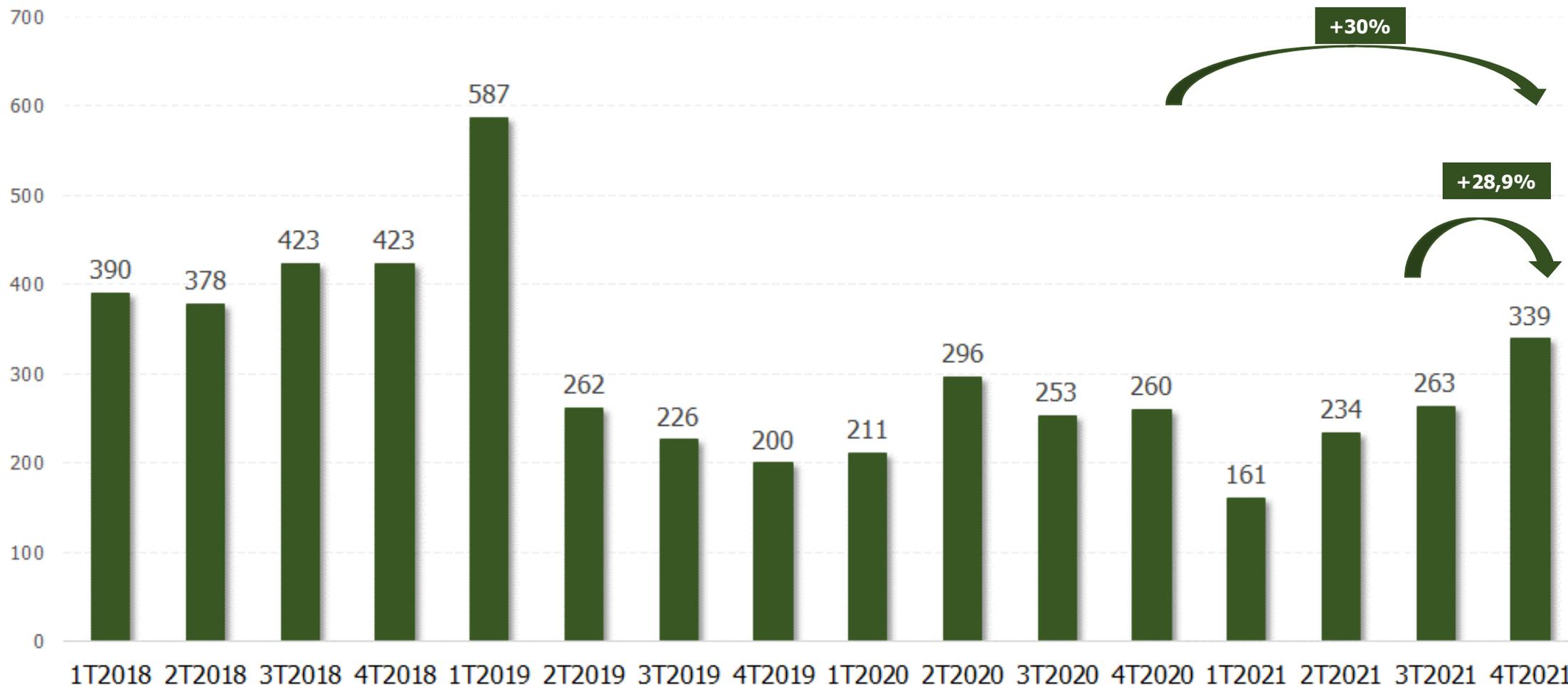


O ano de 2016 apresentou o maior número de distratos dos últimos 8 anos.

FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

DISTRATO - HISTÓRICO TRIMESTRAL

BRAIN



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.



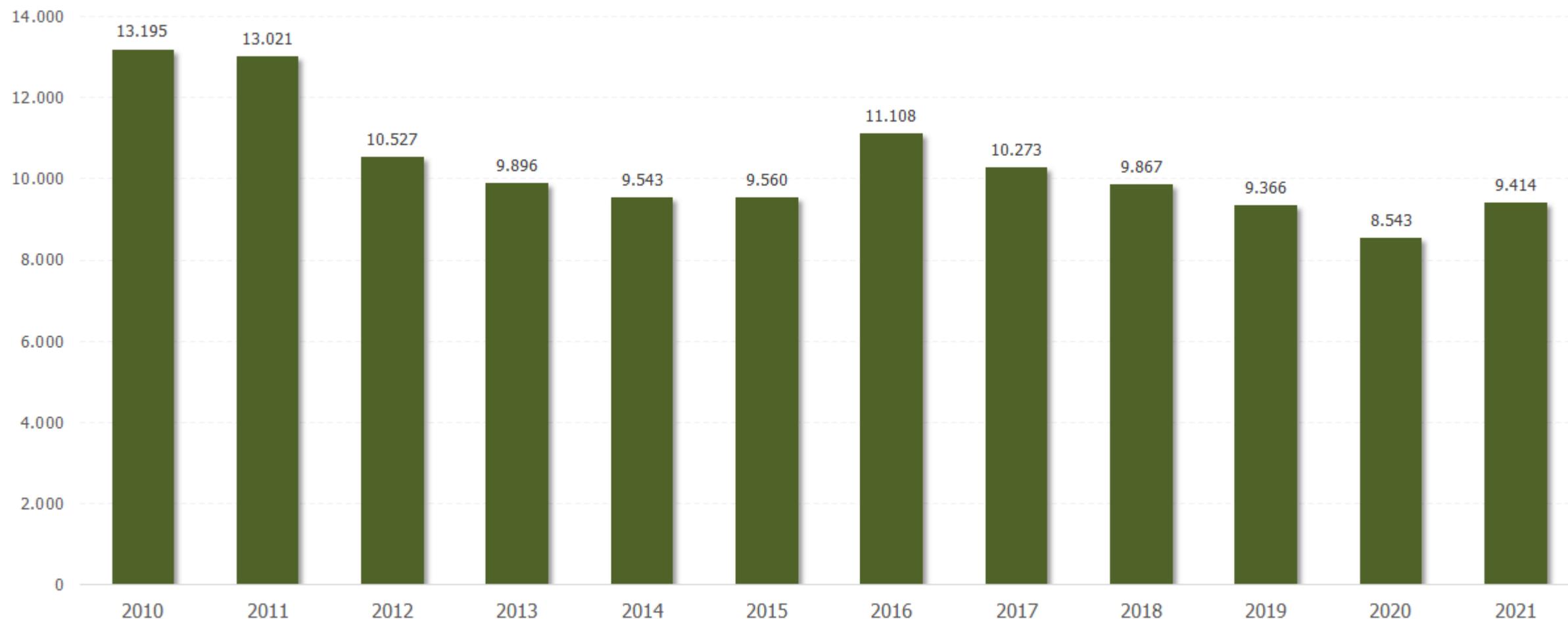
06

OFERTA FINAL (ESTOQUE)

BRAIN

OFERTA FINAL - HISTÓRICO ANUAL

BRAIN

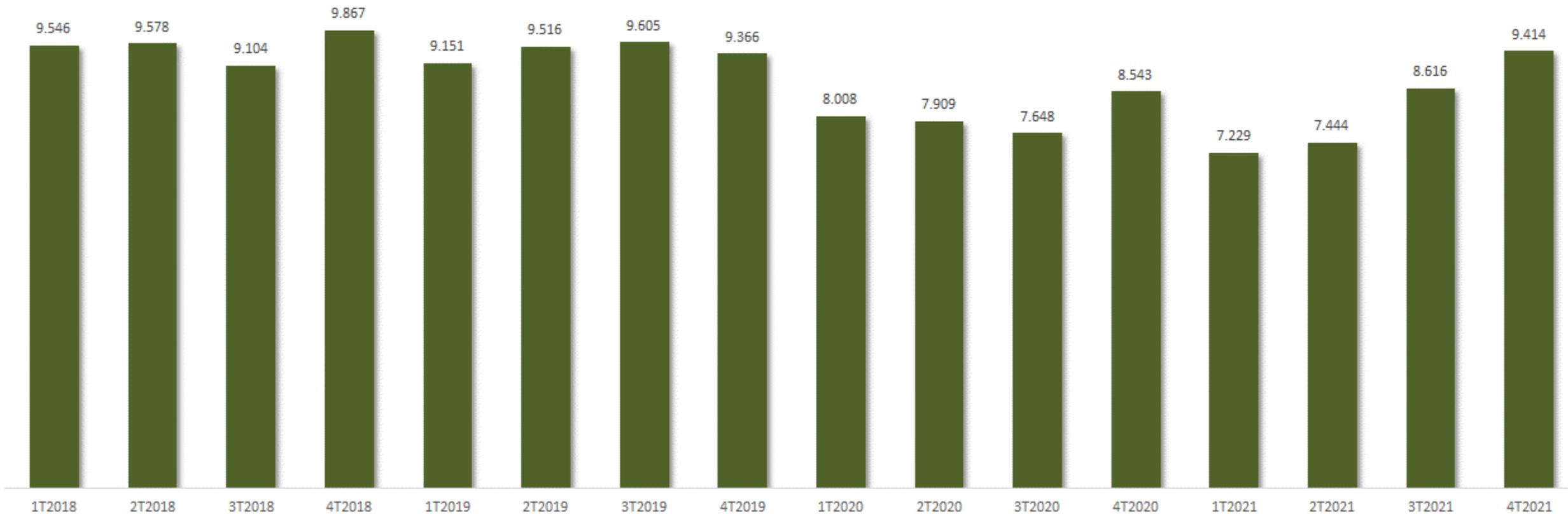


FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

OFERTA FINAL - HISTÓRICO TRIMESTRAL

BRAIN

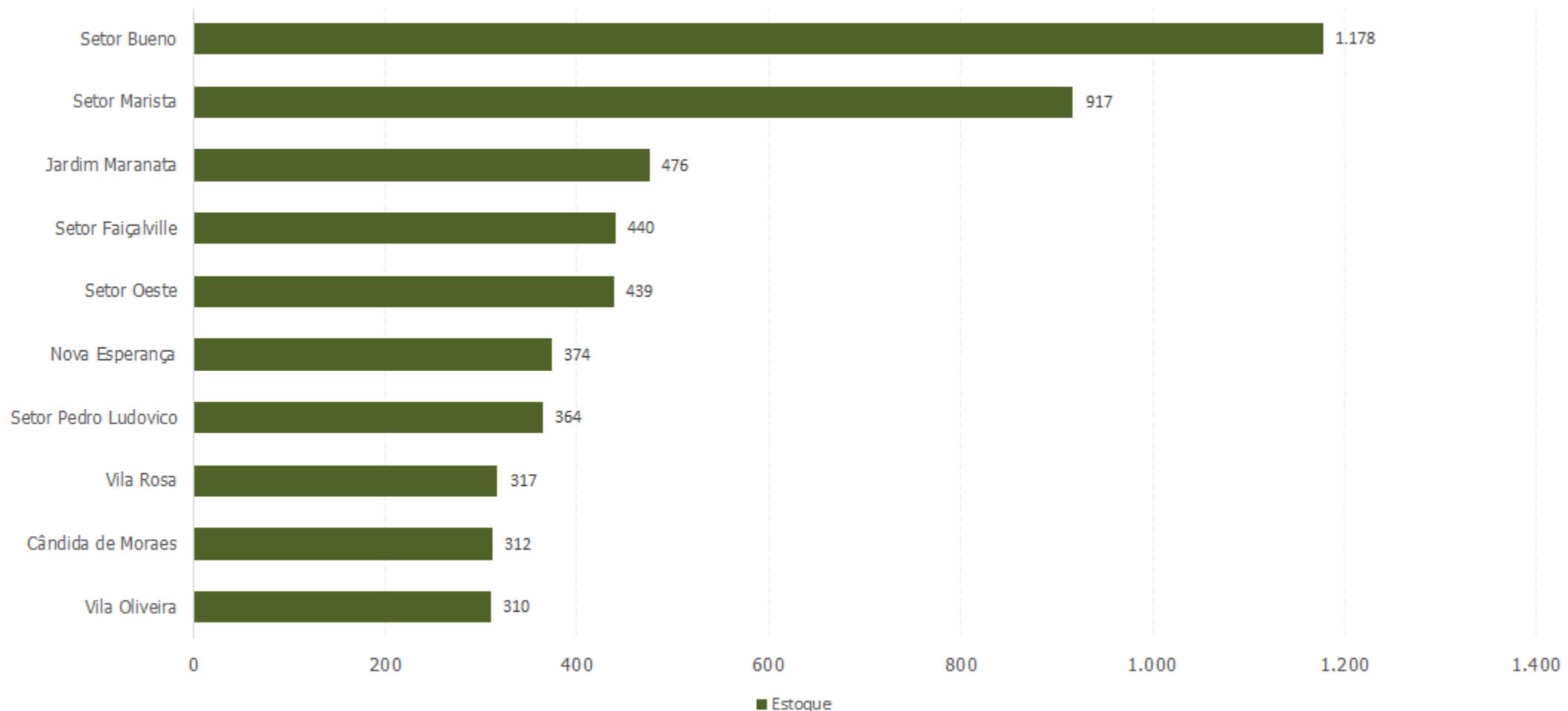


FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

BAIRROS COM MAIOR ESTOQUE RESIDENCIAL

BRAIN



Os bairros Setor Bueno e Setor Marista são responsáveis por 26,4% do total do estoque do mercado residencial vertical.

FONTE: ADEMI - GO / BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN PESQUISA E CONSULTORIA
*OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA APENAS O MERCADO VERTICAL.



07 PREÇO

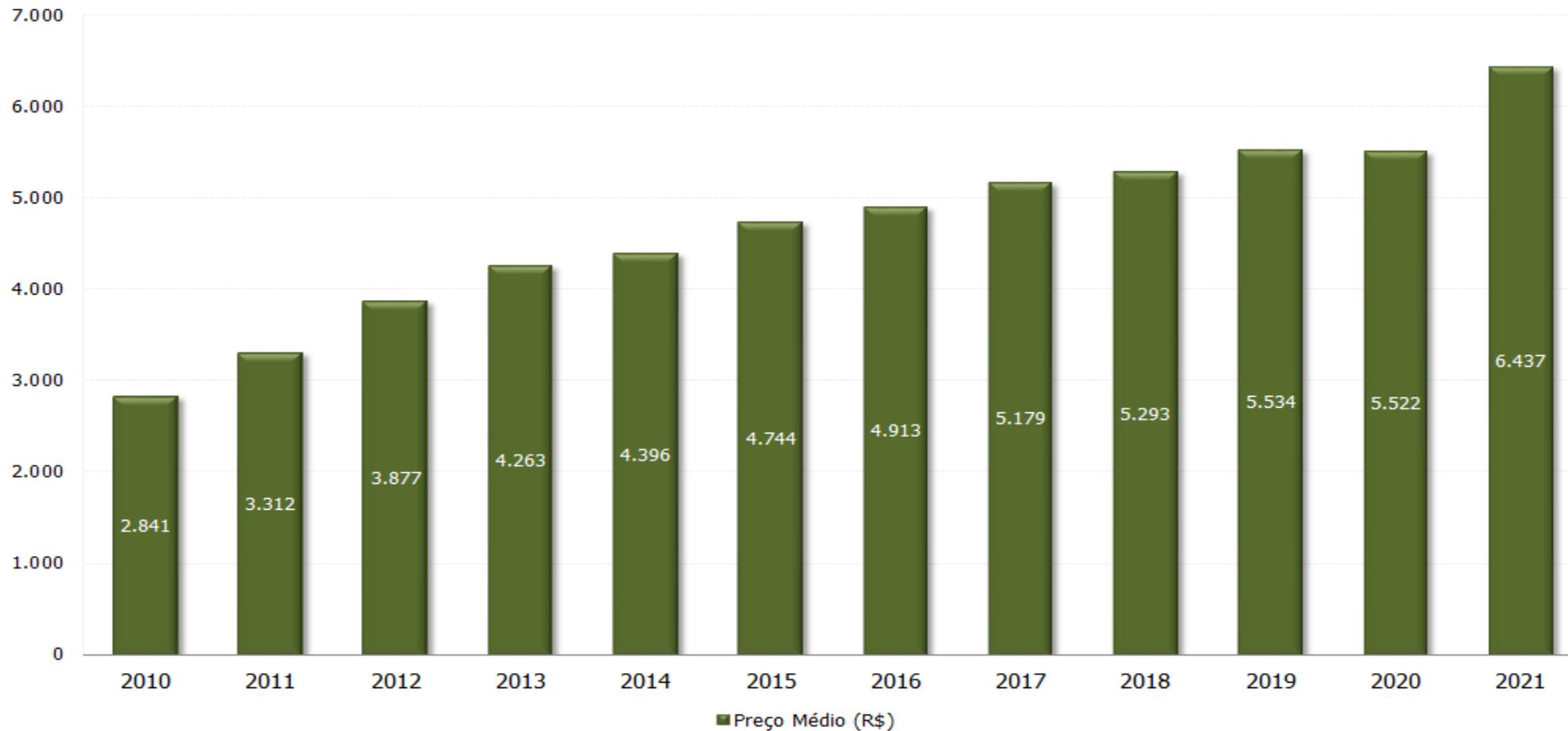
BRAIN

PREÇO MÉDIO - ANUAL

Para cálculo do preço médio são desconsiderados:

- Empreendimentos MCMV
- Tipologias com estoque zerado
- Coberturas, Lajes, Duplex e Gardens

PREÇO MÉDIO (R\$/M²) CALCULADO PELO ESTOQUE



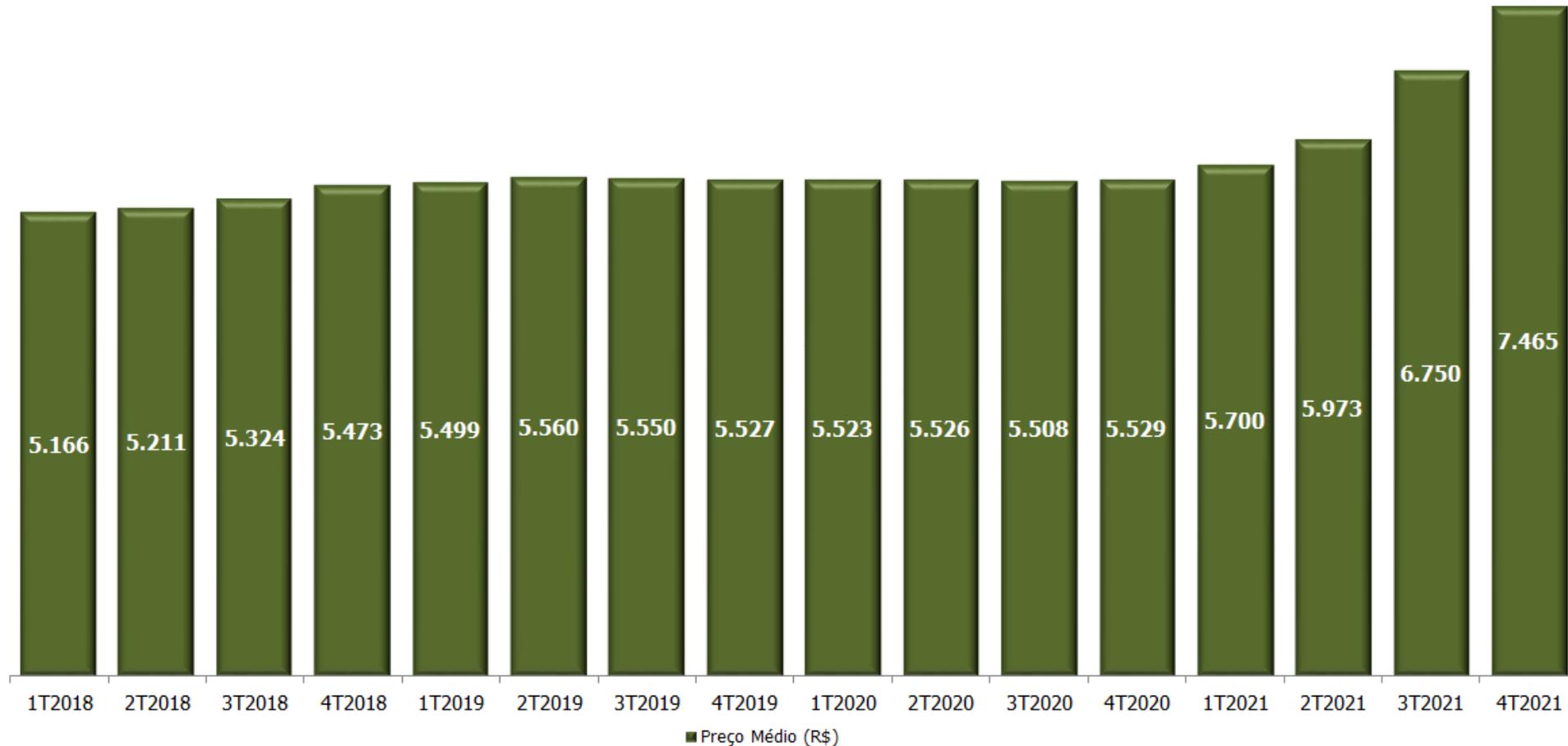
FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

PREÇO MÉDIO - TRIMESTRAL

PREÇO MÉDIO (R\$/M²) CALCULADO PELO ESTOQUE

Para cálculo do preço médio são desconsiderados:

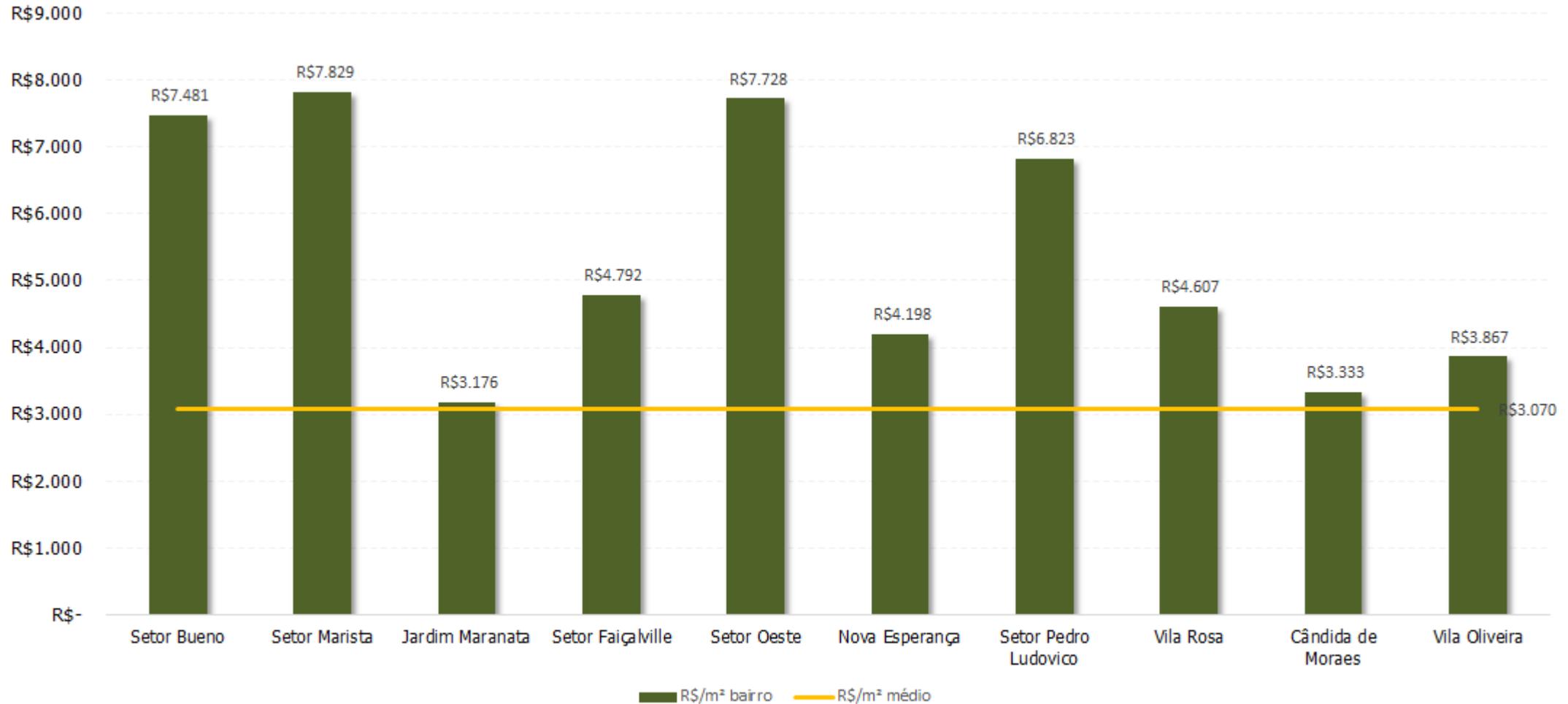
- Empreendimentos MCMV
- Tipologias com estoque zerado
- Coberturas, Lajes, Duplex e Gardens



FONTE: 2010-2017 GRUPOM / 2018-2021 BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
OSERVAÇÃO: A ANÁLISE CONSIDERA O MERCADO VERTICAL, HORIZONTAL (CASAS), COMERCIAL E HOTEL.

R\$/M² PRIVATIVO MÉDIO POR BAIRRO

- Consideradas somente as unidades Verticais Residenciais.
- Desconsideradas unidades de Cobertura, Garden e Duplex.
- Desconsideradas unidades com estoque zerado.



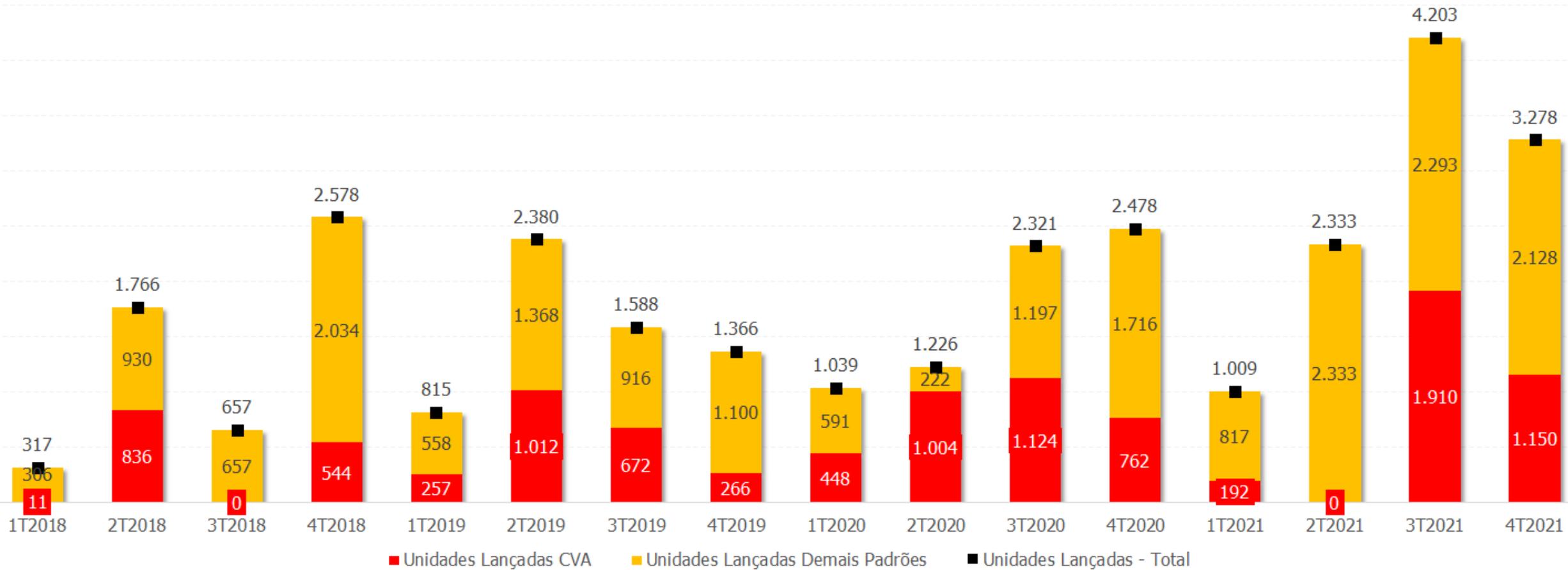


09 MERCADO CASA VERDE AMARELA

BRAIN

UNIDADES LANÇADAS - TRIMESTRAL

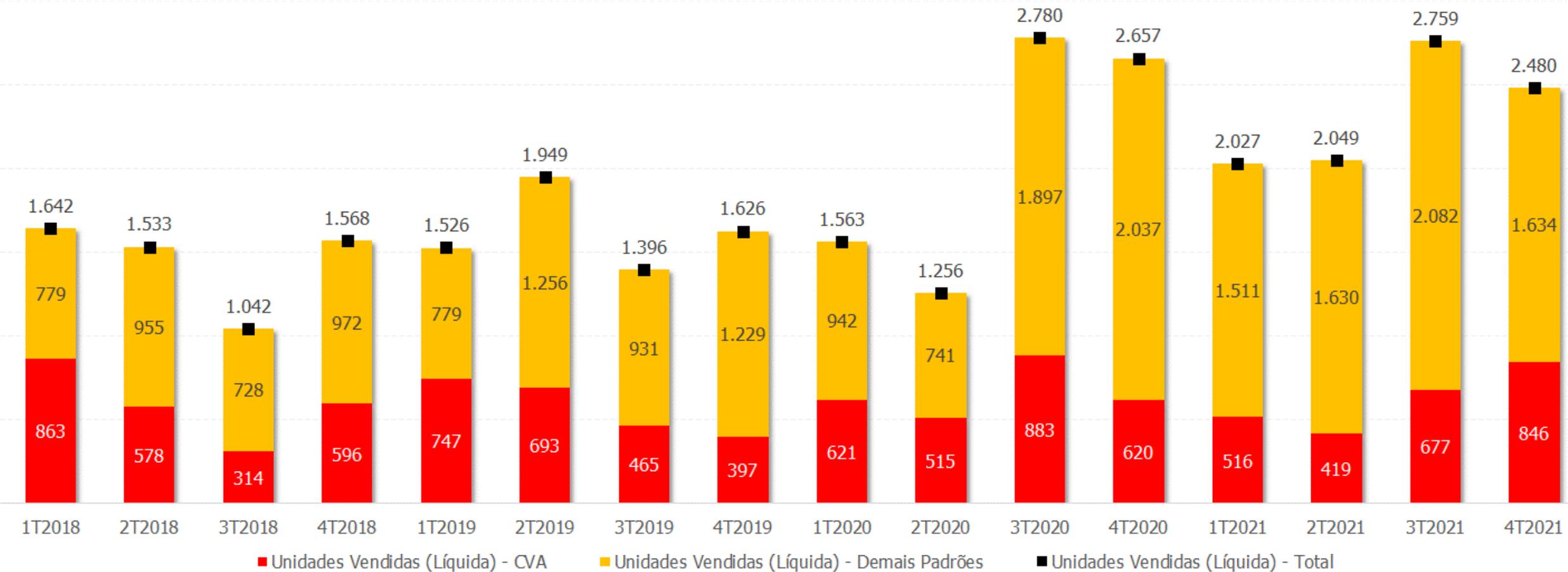
BRAIN



■ Unidades Lançadas CVA ■ Unidades Lançadas Demais Padrões ■ Unidades Lançadas - Total

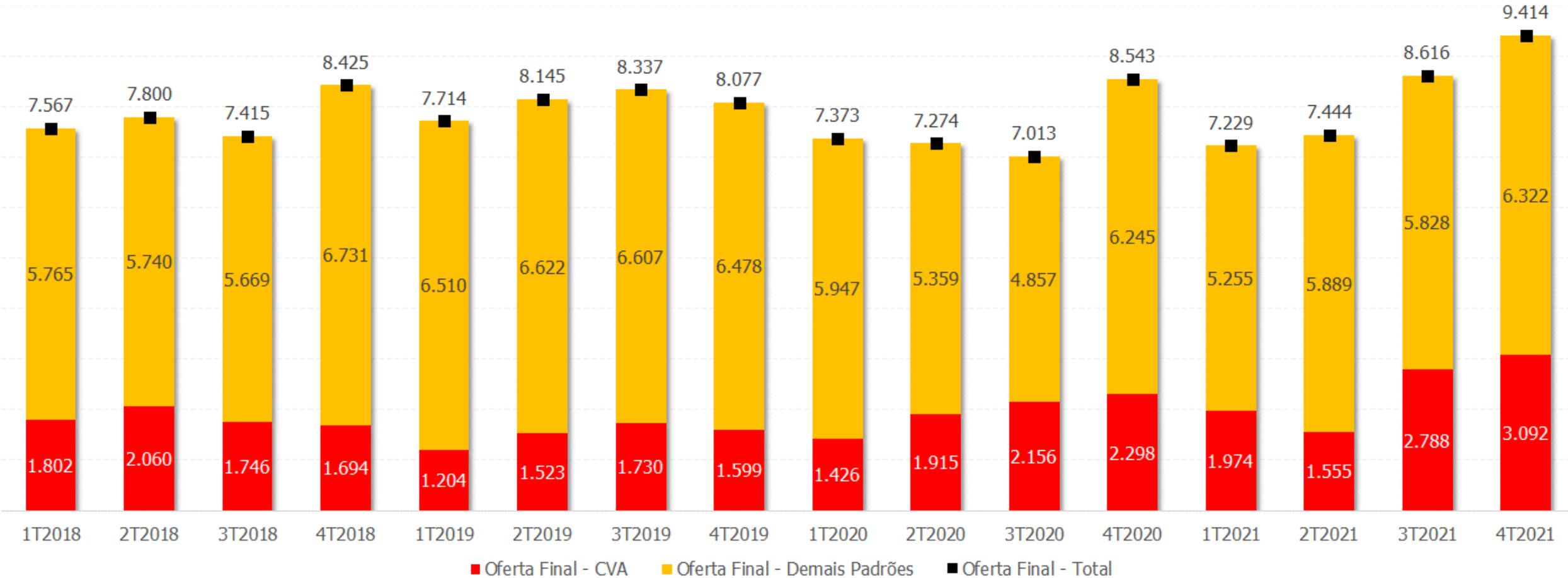
UNIDADES VENDIDAS - TRIMESTRAL

BRAIN



OFERTA FINAL - TRIMESTRAL

BRAIN





10 RESUMO DO MERCADO (GERAL)

BRAIN

RESUMO DO MERCADO ÚLTIMOS 13 MESES

BRAIN

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	Quant.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
nov/20	8	1.735	490%	535	194%	822	43,2%	339	26,4%	7.646	13,6%	9,71	23,6%
dez/20	12	2.170	25%	671	26%	1.273	54,9%	501	48,0%	8.543	11,7%	12,97	33,6%
jan/21	4	520	-76%	249	-63%	1.256	-1,3%	438	-12,7%	7.807	-8,6%	13,86	6,9%
fev/21	2	256	-51%	219	-12%	660	-47,5%	352	-19,6%	7.403	-5,2%	8,19	-40,9%
mar/21	3	392	53%	333	52%	566	-14,2%	303	-13,7%	7.229	-2,4%	7,26	-11,3%
abr/21	3	424	8%	200	-40%	538	-4,9%	301	-0,7%	7.115	-1,6%	7,03	-3,2%
mai/21	6	1.168	175%	446	123%	805	49,6%	354	17,4%	7.478	5,1%	9,72	38,2%
jun/21	7	797	-32%	712	60%	831	3,2%	510	44,3%	7.444	-0,5%	10,04	3,3%
jul/21	6	1.688	112%	468	-34%	850	2,3%	360	-29,3%	8.282	11,3%	9,31	-7,3%
ago/21	5	1.494	-11%	1.269	171%	939	10,5%	442	22,5%	8.837	6,7%	9,61	3,2%
set/21	5	925	-38%	458	-64%	1.146	22,0%	636	43,9%	8.616	-2,5%	11,74	22,2%
out/21	8	646	-30%	826	80%	1.026	-10,5%	424	-33,3%	8.236	-4,4%	11,08	-5,6%
nov/21	11	1.840	185%	508	-38%	838	-18,3%	416	-1,9%	9.238	12,2%	8,32	-24,9%
dez/21	6	792	-57%	161	-68%	616	-26,5%	239	-42,5%	9.414	1,9%	6,14	-26,2%

- O número de unidades lançadas caiu 57% no mês de dezembro de 2021, quando comparado ao mês anterior. O VGV lançado teve uma queda de 68%.
- O número de unidades vendidas em dezembro de 2021 caiu 26,5%, quando comparado ao mês anterior, o VGV vendido teve uma queda de 42,5%.

RESUMO DO MERCADO TRIMESTRAL

BRAIN

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	Quant.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
1T2018	4	275	-	179	-	2.079	-	716	-	8.184	-	-	-
2T2018	9	1.766	-	700	-	1.740	-16,3%	720	0,5%	8.210	0,3%	17,49	-
3T2018	6	672	-62%	390	-44%	1.162	-33,2%	424	-41,0%	7.720	-6,0%	13,08	-25,2%
4T2018	13	2.578	284%	948	143%	1.863	60,3%	722	70,1%	8.435	9,3%	18,09	38,3%
1T2019	8	871	-66%	288	-70%	1.617	-13,2%	490	-32,2%	7.689	-8,8%	17,38	-4,0%
2T2019	14	2.380	173%	1.102	282%	2.021	25,0%	795	62,4%	8.048	4,7%	20,07	15,5%
3T2019	11	1.600	-33%	730	-34%	1.530	-24,3%	644	-18,9%	8.118	0,9%	15,86	-21,0%
4T2019	13	1.875	17%	621	-15%	1.867	22,0%	733	13,8%	8.126	0,1%	18,68	17,8%
1T2020	11	1.088	-42%	546	-12%	1.841	-1,4%	693	-5,4%	7.373	-9,3%	19,98	6,9%
2T2020	5	1.242	14%	239	-56%	1.341	-27,2%	464	-33,1%	7.274	-1,3%	15,57	-22,1%
3T2020	15	2.494	101%	918	285%	2.755	105,4%	1.063	129,4%	7.013	-3,6%	28,20	81,2%
4T2020	22	4.199	68%	1.388	51%	2.669	-3,1%	1.108	4,2%	8.543	21,8%	23,80	-15,6%
1T2021	9	1.168	-72%	801	-42%	2.482	-7,0%	1.092	-1,4%	7.229	-15,4%	25,56	7,4%
2T2021	16	2.389	105%	1.358	70%	2.174	-12,4%	1.165	6,6%	7.444	3,0%	22,60	-11,6%
3T2021	16	4.107	72%	2.195	62%	2.935	35,0%	1.438	23,4%	8.616	15,7%	25,41	12,4%
4T2021	25	3.278	-20%	1.495	-32%	2.480	-15,5%	1.079	-24,9%	9.414	9,3%	20,85	-17,9%

10.1

RESUMO DO MERCADO GOIÂNIA

BRA!N

RESUMO DO MERCADO

ÚLTIMOS 13 MESES

BRAIN

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	Quant.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
nov/20	6	876	919%	390	157%	719	51,1%	320	27,6%	6.116	2,6%	10,52	42,2%
dez/20	10	1.954	123%	632	62%	1.089	51,5%	464	44,9%	6.981	14,1%	13,49	28,3%
jan/21	4	520	-73%	249	-61%	594	-45,5%	325	-29,9%	6.907	-1,1%	7,92	-41,3%
fev/21	1	97	-81%	173	-31%	467	-21,4%	298	-8,5%	6.537	-5,4%	6,67	-15,8%
mar/21	3	392	304%	333	93%	446	-4,5%	277	-6,9%	6.483	-0,8%	6,44	-3,5%
abr/21	2	298	-24%	174	-48%	526	17,9%	299	7,9%	6.255	-3,5%	7,76	20,5%
mai/21	6	1.168	292%	446	156%	741	40,9%	341	14,2%	6.682	6,8%	9,98	28,7%
jun/21	7	797	-32%	712	60%	745	0,5%	489	43,3%	6.734	0,8%	9,96	-0,2%
jul/21	6	1.688	112%	468	-34%	792	6,3%	350	-28,5%	7.630	13,3%	9,40	-5,6%
ago/21	4	1.462	-13%	383	-18%	869	9,7%	432	23,5%	8.223	7,8%	9,56	1,6%
set/21	5	925	-37%	458	20%	1.130	30,0%	634	46,7%	8.018	-2,5%	12,35	29,2%
out/21	8	646	-30%	826	80%	1.002	-11,3%	420	-33,7%	7.662	-4,4%	11,57	-6,4%
nov/21	10	1.568	143%	465	-44%	794	-20,8%	409	-2,7%	8.436	10,1%	8,60	-25,6%
dez/21	5	666	-58%	154	-67%	554	-30,2%	228	-44,3%	8.548	1,3%	6,09	-29,2%

RESUMO DO MERCADO TRIMESTRAL

BRAIN

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	V.S.O.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
1T2018	3	264	-	178	-	1.500	-	590	-	6.839	-	-	-
2T2018	8	1.658	528%	684	285%	1.438	-4,1%	664	12,5%	7.059	3,2%	16,92	-
3T2018	6	672	-59%	390	-43%	989	-31,2%	391	-41,1%	6.742	-4,5%	12,79	-24,4%
4T2018	13	2.578	284%	948	143%	1.623	64,1%	677	72,9%	7.697	14,2%	17,41	36,1%
1T2019	6	755	-71%	240	-75%	1.466	-9,7%	466	-31,1%	6.986	-9,2%	17,35	-0,4%
2T2019	14	2.380	215%	1.102	359%	1.898	29,5%	768	64,6%	7.468	6,9%	20,26	16,8%
3T2019	10	1.588	-33%	724	-34%	1.398	-26,3%	612	-20,2%	7.658	2,5%	15,44	-23,8%
4T2019	12	1.865	17%	615	-15%	1.772	26,8%	707	15,4%	7.751	1,2%	18,61	20,5%
1T2020	10	1.044	-44%	525	-15%	1.628	-8,1%	626	-11,4%	7.167	-7,5%	18,51	-0,5%
2T2020	4	1.226	17%	233	-56%	1.319	-19,0%	458	-26,9%	7.074	-1,3%	15,72	-15,1%
3T2020	11	1.731	41%	773	231%	2.456	86,2%	986	115,3%	6.349	-10,2%	27,89	77,5%
4T2020	17	2.916	68%	1.173	52%	2.284	-7,0%	1.035	4,9%	6.981	10,0%	24,65	-11,6%
1T2021	8	1.009	-65%	755	-36%	1.507	-34,0%	899	-13,1%	6.483	-7,1%	18,86	-23,5%
2T2021	15	2.263	124%	1.332	77%	2.012	33,5%	1.129	25,5%	6.734	3,9%	23,00	22,0%
3T2021	15	4.075	80%	1.308	-2%	2.791	38,7%	1.415	25,4%	8.018	19,1%	25,82	12,2%
4T2021	23	2.880	-29%	1.445	10%	2.350	-15,8%	1.057	-25,3%	8.548	6,6%	21,56	-16,5%



10.2

RESUMO DO MERCADO
APARECIDA DE GOIÂNIA

BRA!N

RESUMO DO MERCADO ÚLTIMOS 13 MESES

BRAIN

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	Quant.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
nov/20	2	859	-	145	375%	103	5,1%	19	8,3%	1.530	97,7%	6,31	-43,9%
dez/20	2	216	-75%	39	-73%	184	78,6%	37	100,7%	1.562	2,1%	10,54	67,1%
jan/21	0	0	-100%	0	-100%	662	259,8%	112	200,1%	900	-42,4%	42,38	302,2%
fev/21	1	159	-	46	-	193	-70,8%	54	-51,9%	866	-3,8%	18,22	-57,0%
mar/21	0	0	-100%	0	-100%	120	-37,8%	26	-51,1%	746	-13,9%	13,86	-24,0%
abr/21	1	126	-	25	-	12	-90,0%	2	-91,1%	860	15,3%	1,38	-90,1%
mai/21	0	0	-100%	0	-100%	64	433,3%	12	423,7%	796	-7,4%	7,44	440,8%
jun/21	0	0	-	0	-	86	34,4%	21	72,1%	710	-10,8%	10,80	45,2%
jul/21	0	0	-	0	-	58	-32,6%	11	-49,6%	652	-8,2%	8,17	-24,4%
ago/21	1	32	-	886	-	70	20,7%	10	-8,7%	614	-5,8%	10,23	25,3%
set/21	0	0	-	0	-	16	-77,1%	2	-79,6%	598	-2,6%	2,61	-74,5%
out/21	0	0	-	0	-	24	50,0%	4	100,0%	574	-4,0%	4,01	54,0%
nov/21	1	272	-	43	-	44	83,3%	7	75,0%	802	39,7%	5,20	29,6%
dez/21	1	126	-54%	7	-84%	62	40,9%	11	57,1%	866	8,0%	6,68	28,5%

RESUMO DO MERCADO TRIMESTRAL

BRAIN

MÊS / ANO	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas		VGV Lançado (mi R\$)		Unidades Vendidas (Líquida)		VGV Vendido (mi R\$)		Oferta Final		V.S.O.	
	Quant.	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	Quant.	Varia. %	VGV	Varia. %	V.S.O.	Varia. %	V.S.O.	Varia. %
1T2018	1	11	-	2	-	579	-	126	-	1.345	-	-	-
2T2018	1	108	882%	16	848%	302	-47,8%	56	-55,8%	1.151	-14,4%	20,78	-
3T2018	0	0	-100%	0	-100%	173	-42,7%	33	-40,3%	978	-15,0%	15,03	-27,7%
4T2018	0	0	-	0	-	240	38,7%	45	36,3%	738	-24,5%	24,54	63,3%
1T2019	2	116	-	49	-	151	-37,1%	23	-48,6%	703	-4,7%	17,68	-27,9%
2T2019	0	0	-100%	0	-100%	123	-18,5%	27	18,2%	580	-17,5%	17,50	-1,0%
3T2019	1	12	-	6	-	132	7,3%	32	17,2%	460	-20,7%	22,30	27,4%
4T2019	1	10	-17%	6	1%	95	-28,0%	26	-18,1%	375	-18,5%	20,21	-9,3%
1T2020	1	44	340%	22	276%	213	124,2%	67	155,3%	206	-45,1%	50,84	151,5%
2T2020	1	16	-64%	5	-75%	22	-89,7%	6	-91,6%	200	-2,9%	9,91	-80,5%
3T2020	4	763	-	145	-	299	1259,1%	78	1270,1%	664	232,0%	31,05	213,3%
4T2020	5	1.283	68%	215	48%	385	28,8%	73	-5,5%	1.562	135,2%	19,77	-36,3%
1T2021	1	159	-88%	46	-79%	975	153,2%	193	163,1%	746	-52,2%	56,65	186,5%
2T2021	1	126	-21%	25	-45%	162	-83,4%	36	-81,3%	710	-4,8%	18,58	-67,2%
3T2021	1	32	-75%	886	3400%	144	-11,1%	23	-37,5%	598	-15,8%	19,41	4,5%
4T2021	2	398	1144%	50	-94%	130	-9,7%	22	-2,4%	866	44,8%	13,05	-32,7%



11 CONSULTORES DO ESTUDO

BRAIN

EQUIPE



Juliana Guimarães
Analista de Inteligência de Mercado



Gustavo Henrique Pereira
Coordenador Técnico



Teresa Cristina De Souza
Coordenadora Rebrain



Fábio Tadeu Araújo
Sócio - Dirigente



Marcos Kahtalian
Sócio - Fundador



Obrigado.

BRA!N

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