

MERCADO IMOBILIÁRIO

BRASIL, SUDESTE E BELO HORIZONTE

CBIC **BRA!N**
Inteligência Estratégica

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.



22

anos de
empresa



950

idades
brasileiras



8.500

estudos de
mercado



50.000

entrevistas
anualmente



R\$ **250bi**

em VGV
pesquisados

GRUPO BRAIN



**Inteligência
estratégica para
organizações**

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



**Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário**

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



**Conexão do
mercado imobiliário
com outros setores**

 [\(11\) 96467-2557](tel:(11)96467-2557)



INDICADORES IMOBILIÁRIOS NACIONAIS

2º TRIMESTRE DE 2025

Comercialização:

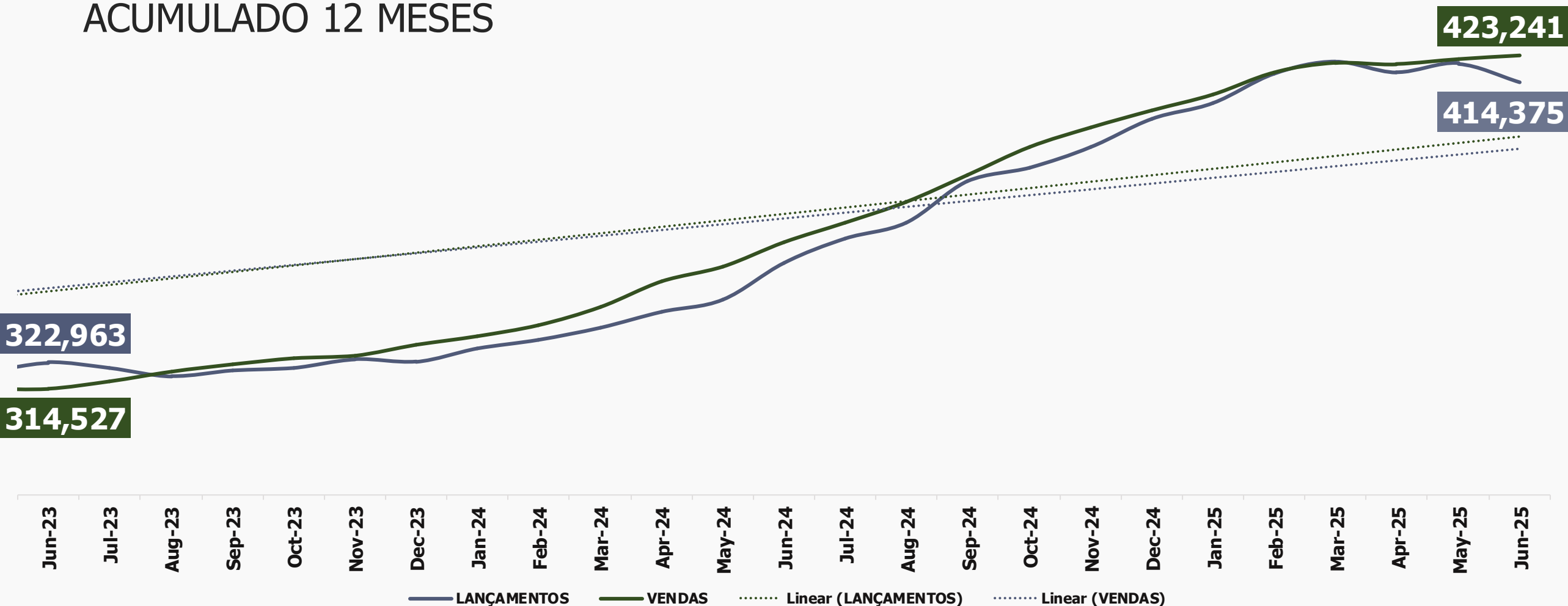


Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
PELO FUTURO DO TRABALHO

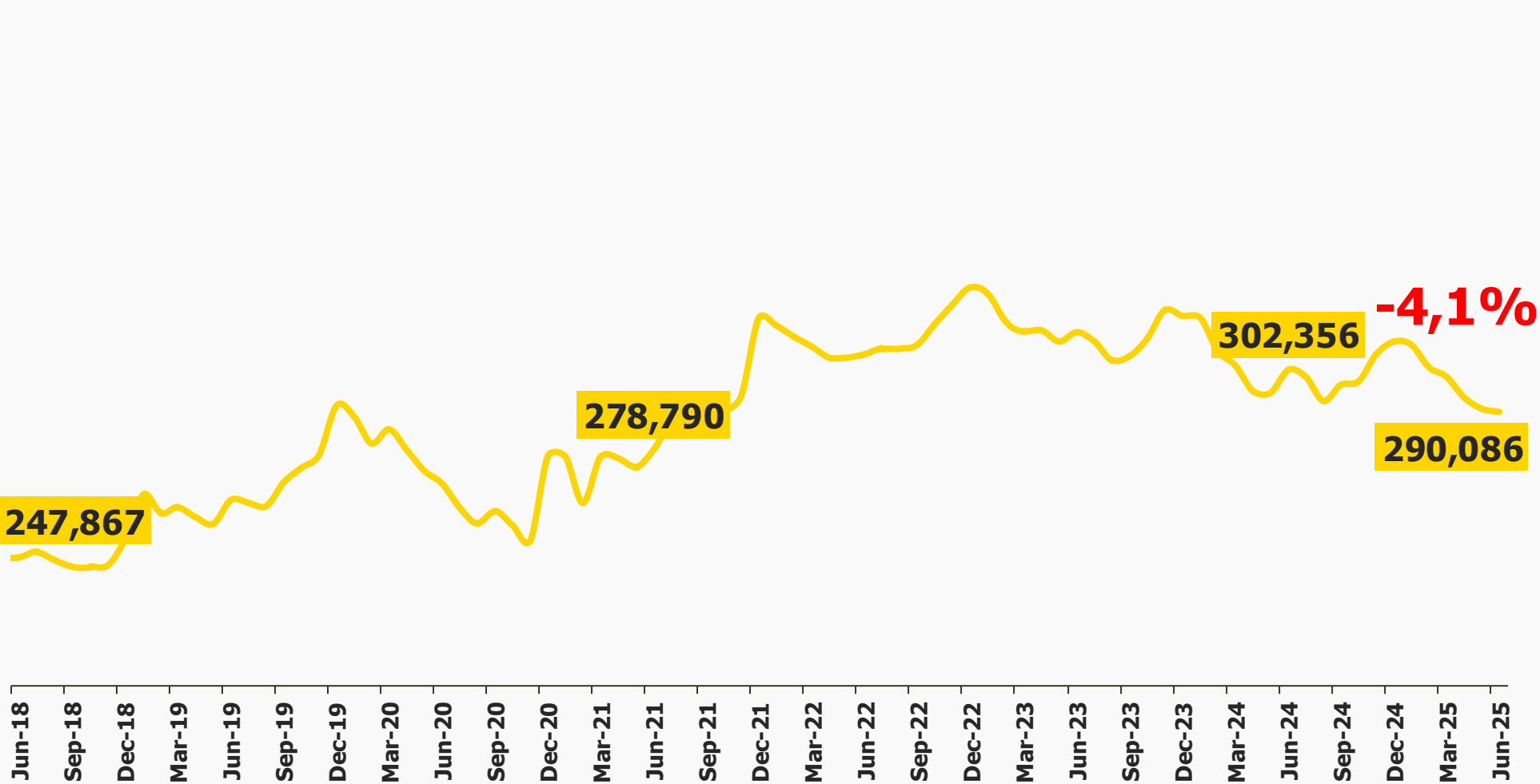
Realização: **CBIC** **BRAIN**

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS E VENDIDAS

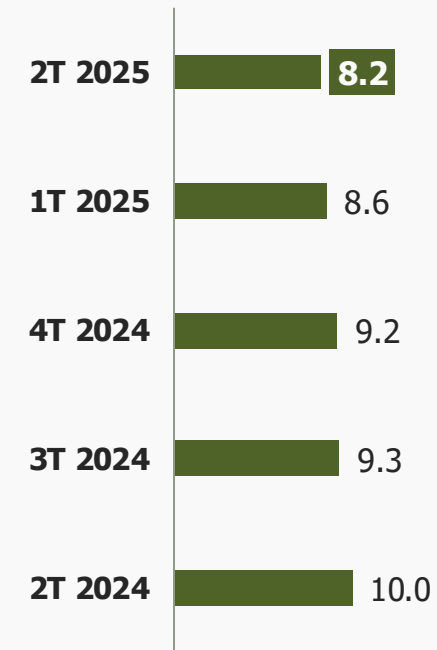
ACUMULADO 12 MESES



OFERTA FINAL



Escoamento do Estoque



Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **8 meses**.

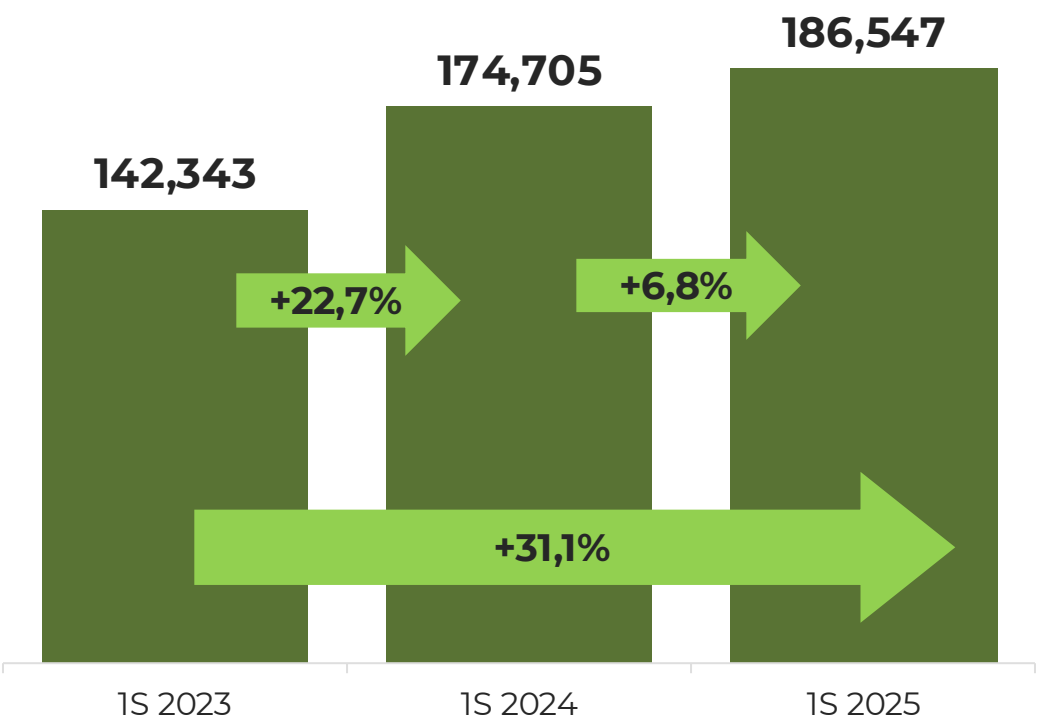
OFERTA FINAL

Região pesquisada	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	1T 2025	2T 2025	Variação (%) 1T 25 x 2T 25	Variação (%) 2T 24 x 2T 25
Norte	11.891	12.146	11.770	10.817	11.471	11.737	10.102	10.170	10.964	▲ 7,8%	▼ -4,4%
Nordeste	55.438	54.205	58.375	58.262	59.235	59.020	61.768	58.283	52.171	▼ -10,5%	▼ -11,9%
Centro-Oeste	22.765	23.229	24.236	23.030	21.956	23.285	22.993	22.273	21.312	▼ -4,3%	▼ -2,9%
Sudeste	145.327	139.426	146.235	134.551	133.762	128.182	137.880	134.032	132.575	▼ -1,1%	▼ -0,9%
Sul	78.091	77.216	77.381	77.034	75.932	75.642	77.588	75.521	73.064	▼ -3,3%	▼ -3,8%
TOTAL	313.512	306.222	317.997	303.694	302.356	297.866	310.331	300.279	290.086	-3,4%	-4,1%

LANÇAMENTOS

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS | 1SEM 2025

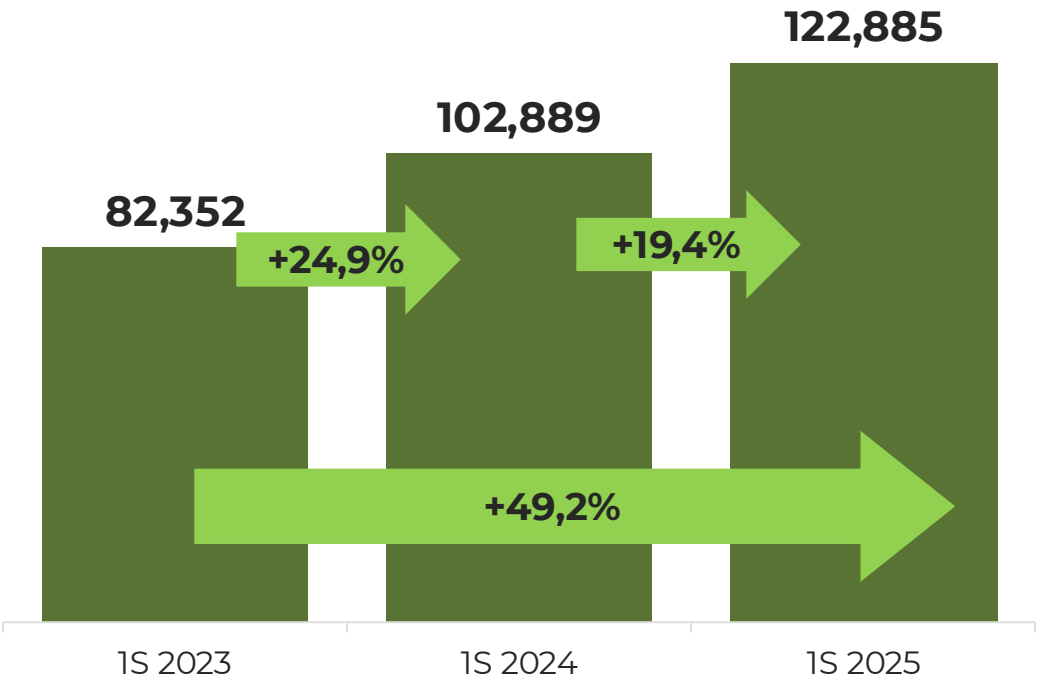
COMPARATIVO UNIDADES LANÇADAS



Região pesquisada	1S 2023	1S 2024	1S 2025	Variação (%) 1S 2024 x 1S 2025
Norte	4.728	4.786	6.856	43,3%
Nordeste	25.970	36.094	29.343	-18,7%
Centro-Oeste	10.777	10.323	9.232	-10,6%
Sudeste	69.601	84.427	103.576	22,7%
Sul	31.267	39.075	37.540	-3,9%
TOTAL	142.343	174.705	186.547	6,8%

VG₃V LANÇADO | 1SEM 2025

COMPARATIVO VG₃V LANÇADO (em milhões)

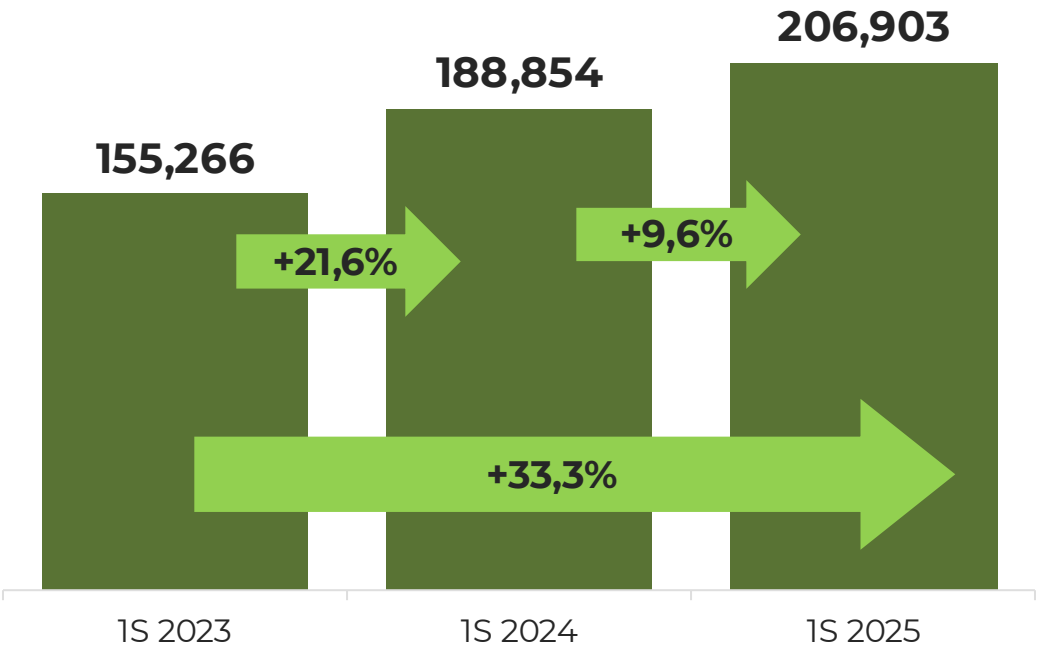


Região pesquisada	1S 2023	1S 2024	1S 2025	Variação (%) 1S 2024 x 1S 2025
Norte	1.845	1.810	3.158	74,4%
Nordeste	10.136	16.624	13.617	-18,1%
Centro-Oeste	7.464	8.566	6.887	-19,6%
Sudeste	36.252	45.657	59.063	29,4%
Sul	26.655	30.232	40.160	32,8%
TOTAL	82.352	102.889	122.885	19,4%

VENDAS

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS | 1SEM 2025

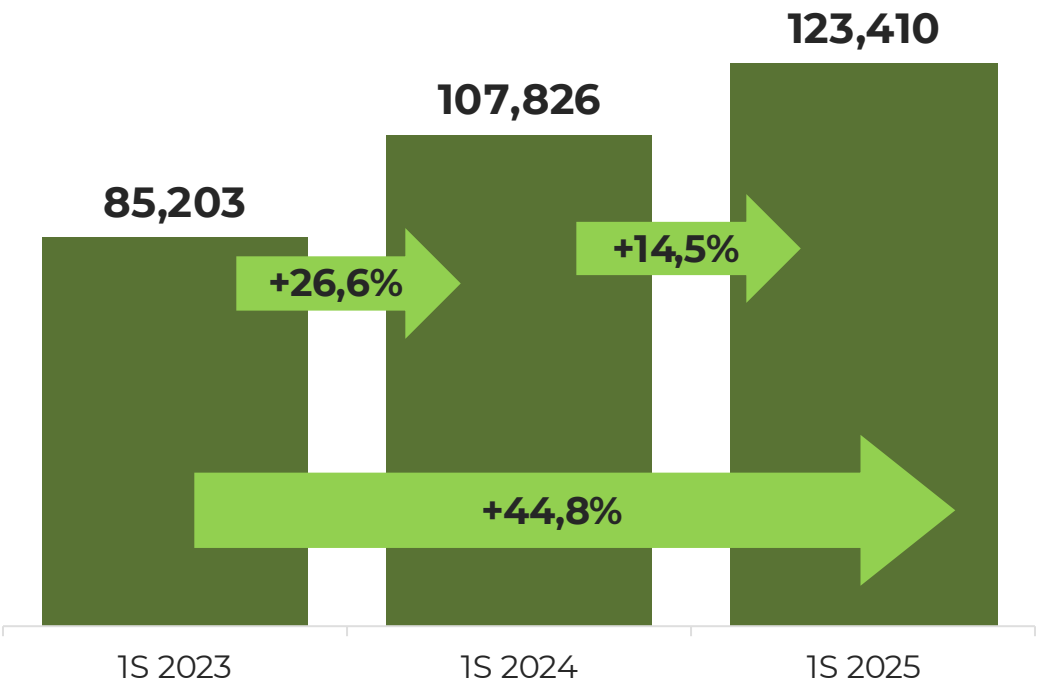
COMPARATIVO UNIDADES VENDIDAS



Região pesquisada	1S 2023	1S 2024	1S 2025	Variação (%) 1S 2024 x 1S 2025
Norte	4.086	5.085	5.994	17,9%
Nordeste	29.033	35.296	39.051	10,6%
Centro-Oeste	9.197	12.603	10.913	-13,4%
Sudeste	79.694	95.352	108.469	13,8%
Sul	33.256	40.518	42.476	4,8%
TOTAL	155.266	188.854	206.903	9,6%

VGW VENDIDO | 1SEM 2025

COMPARATIVO VGW VENDIDO (em milhões)

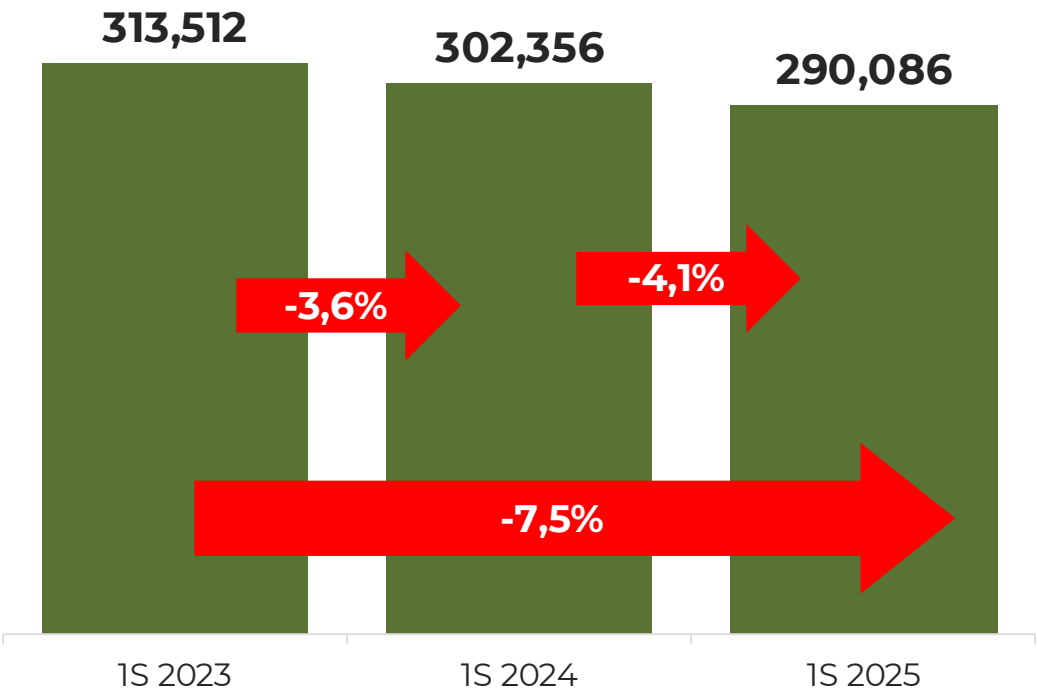


Região pesquisada	1S 2023	1S 2024	1S 2025	Variação (%) 1S 2024 x 1S 2025
Norte	1.600	2.144	2.825	31,8%
Nordeste	11.830	15.803	17.687	11,9%
Centro-Oeste	5.716	8.521	7.919	-7,1%
Sudeste	40.875	50.216	56.045	11,6%
Sul	25.184	31.143	38.934	25,0%
TOTAL	85.203	107.826	123.410	14,5%

OFERTA FINAL

OFERTA FINAL | 1SEM 2025

COMPARATIVO OFERTA FINAL



Região pesquisada	1S 2023	1S 2024	1S 2025	Variação (%) 1S 2024 x 1S 2025
Norte	11.891	11.471	10.964	-4,4%
Nordeste	55.438	59.235	52.171	-11,9%
Centro-Oeste	22.765	21.956	21.312	-2,9%
Sudeste	145.327	133.762	132.575	-0,9%
Sul	78.091	75.932	73.064	-3,8%
TOTAL	313.512	302.356	290.086	-4,1%



MERCADO SUDESTE



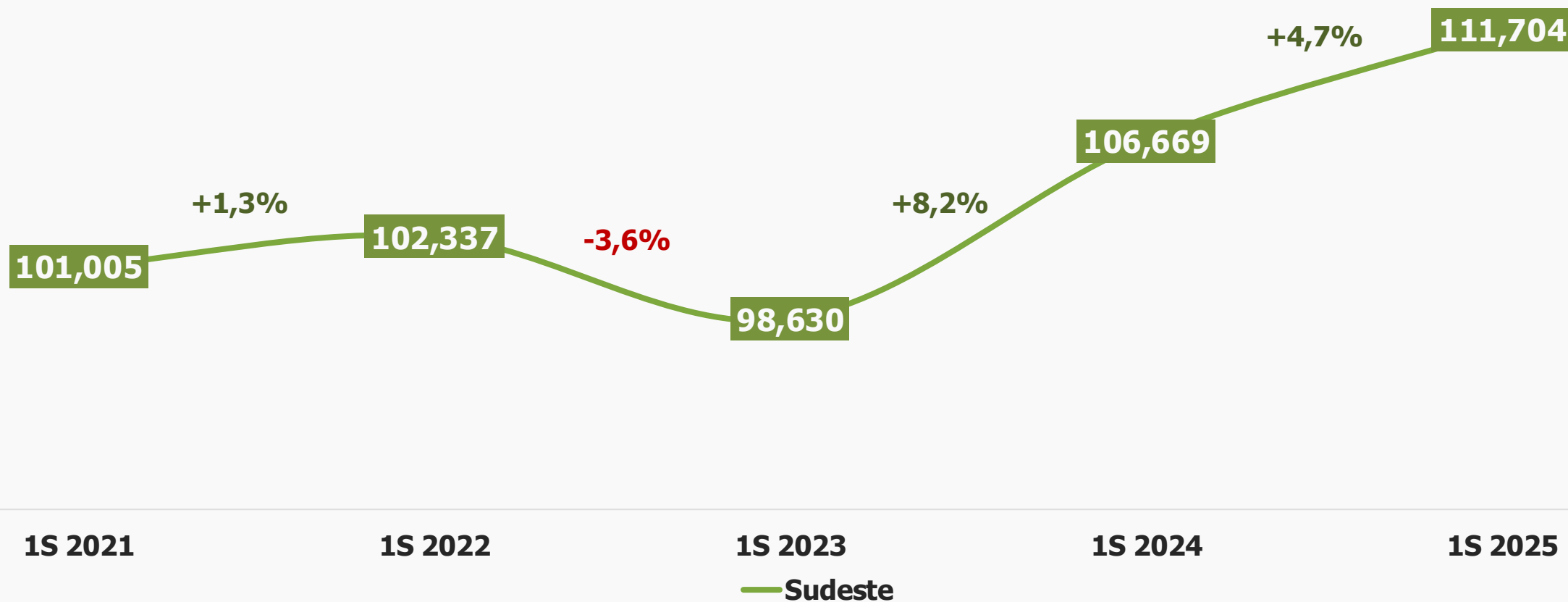
SUDESTE

2º TRIMESTRE DE 2025

143 municípios

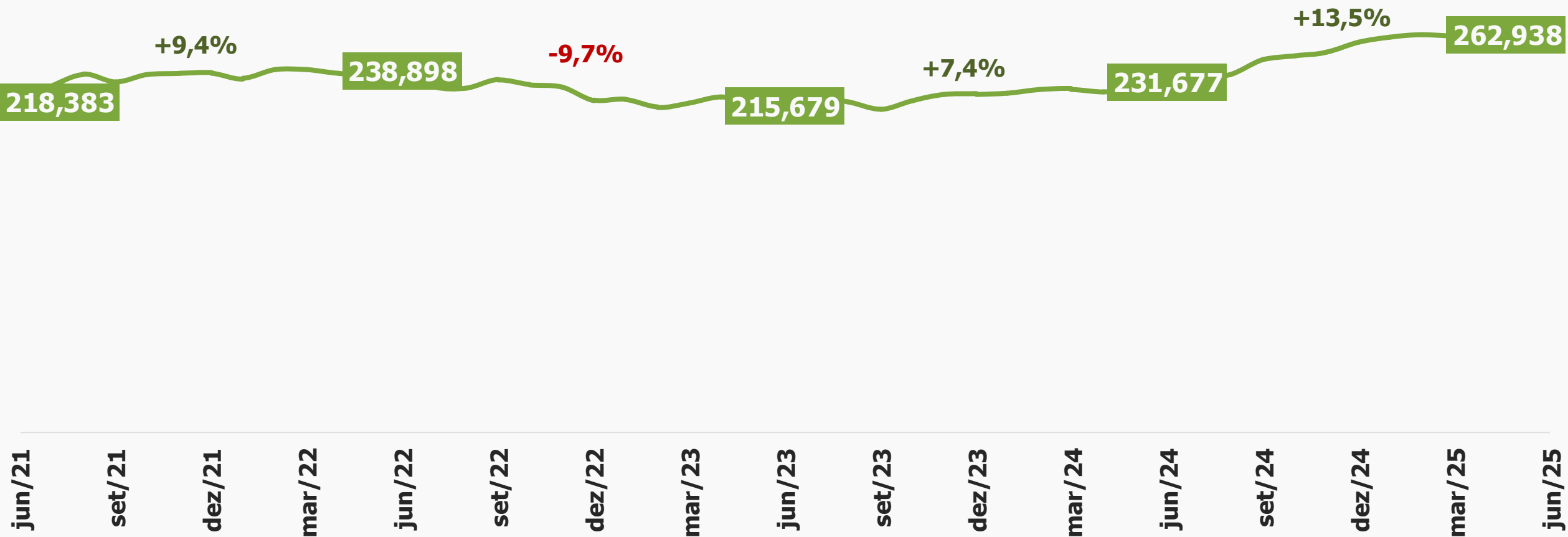
LANÇAMENTOS

UNIDADES LANÇADAS



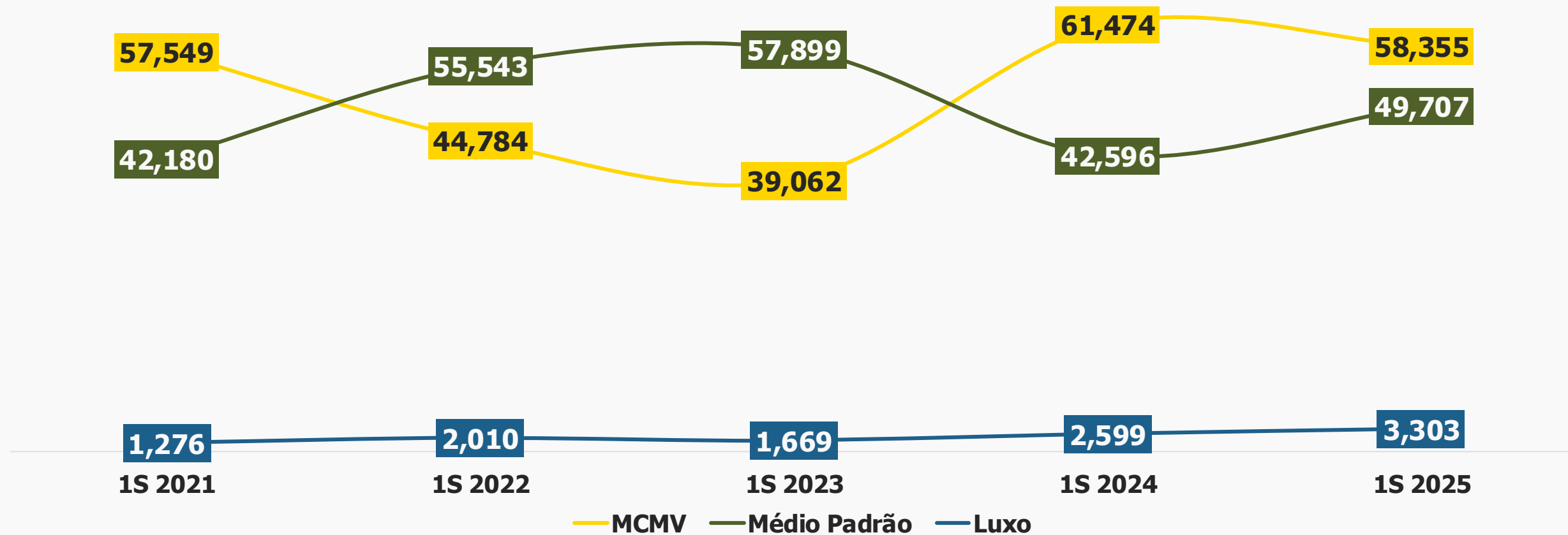
UNIDADES LANÇADAS

ACUMULADO 12 MESES



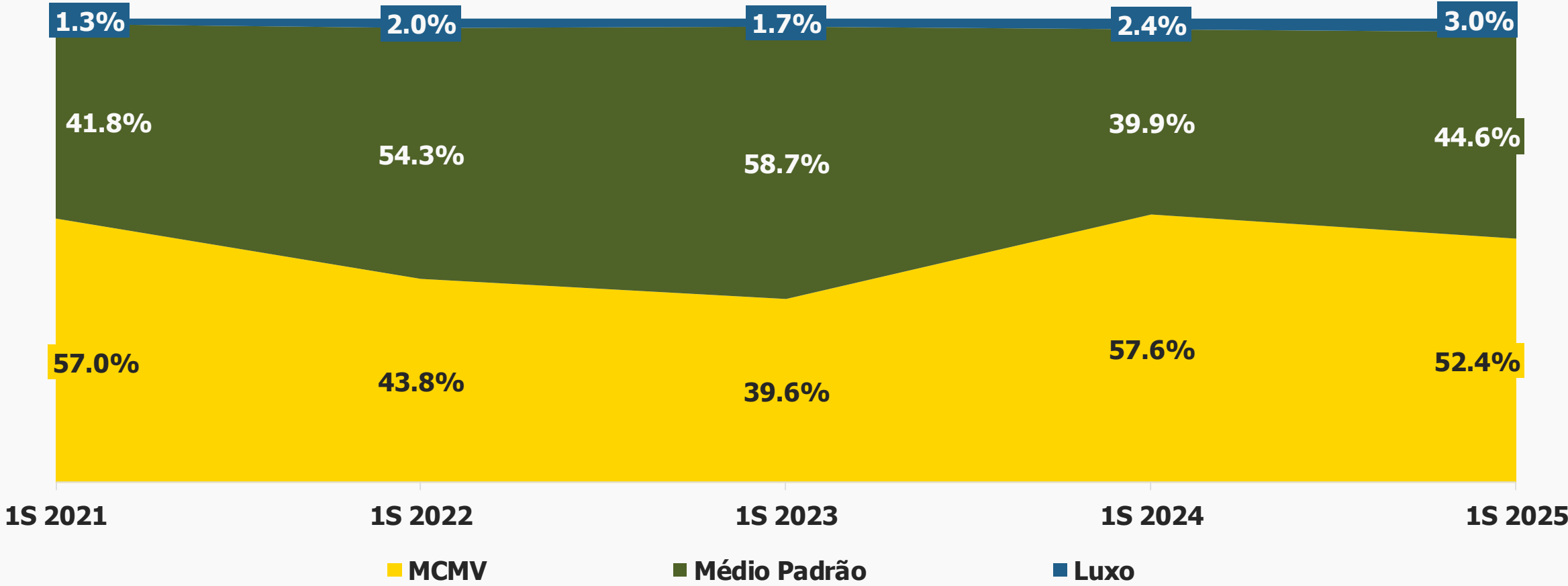
UNIDADES LANÇADAS

POR PADRÃO



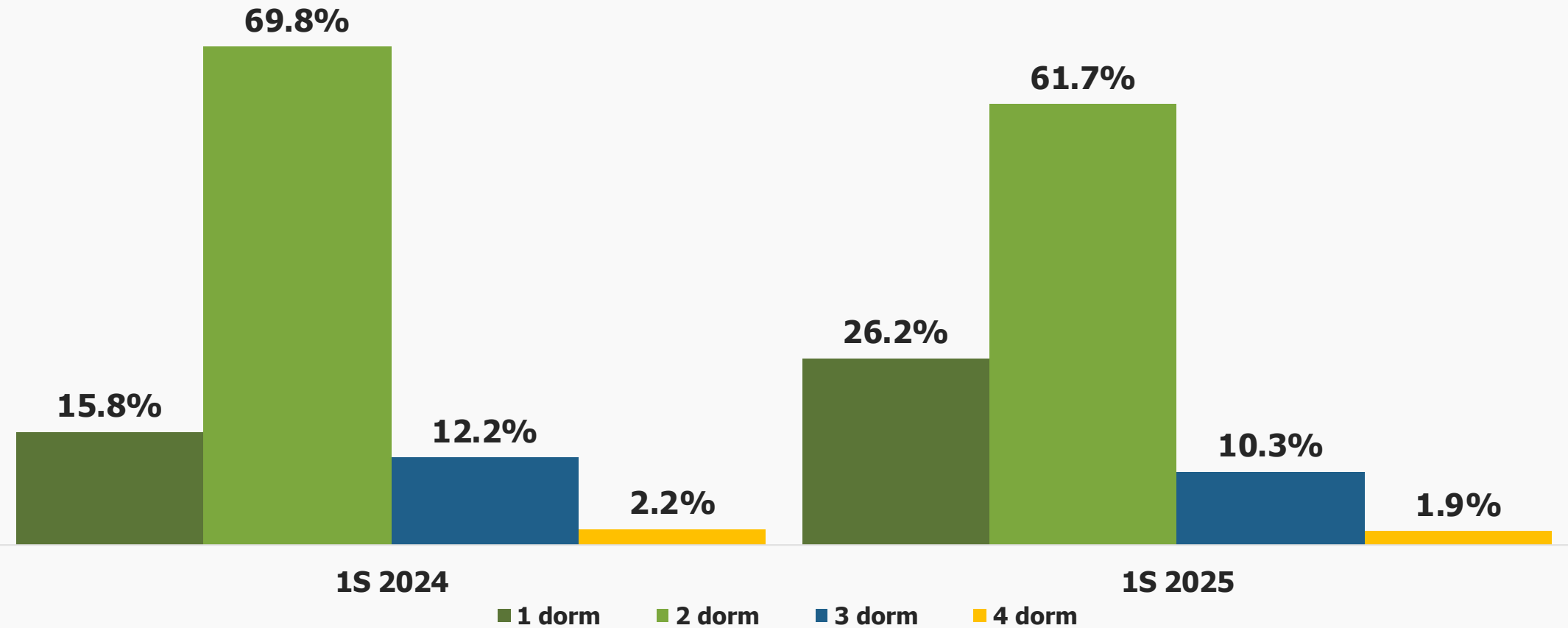
UNIDADES LANÇADAS

SUDESTE



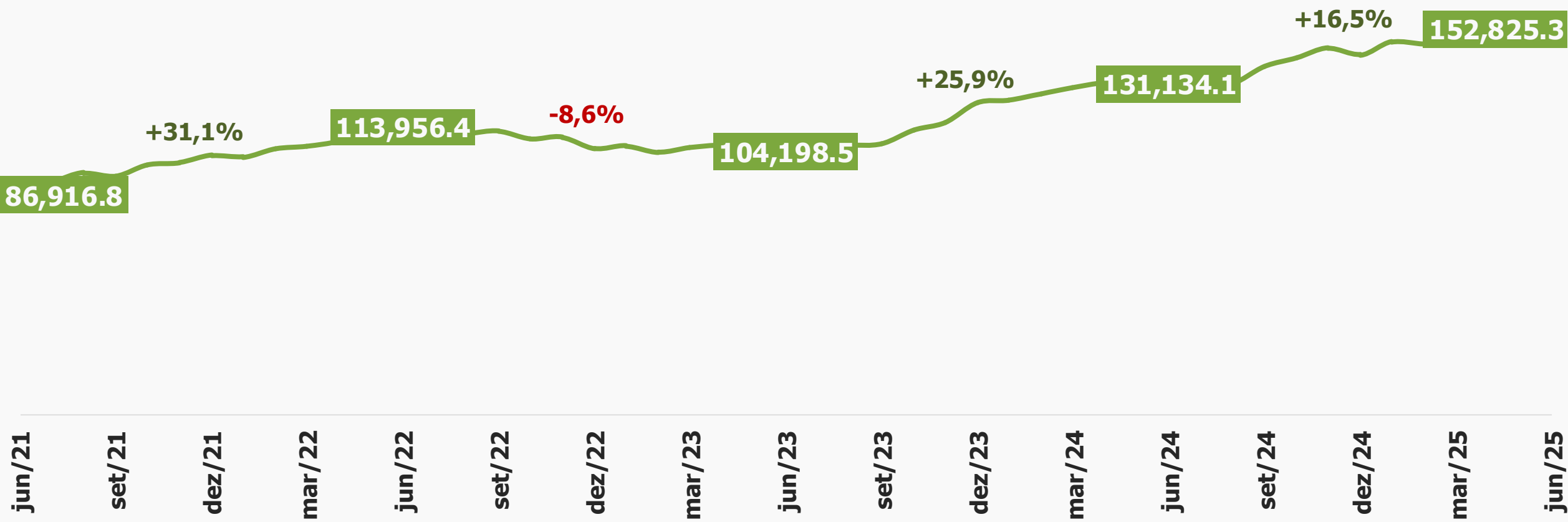
UNIDADES LANÇADAS POR TIPOLOGIA

SUDESTE | 1S 2024 x 1S 2025



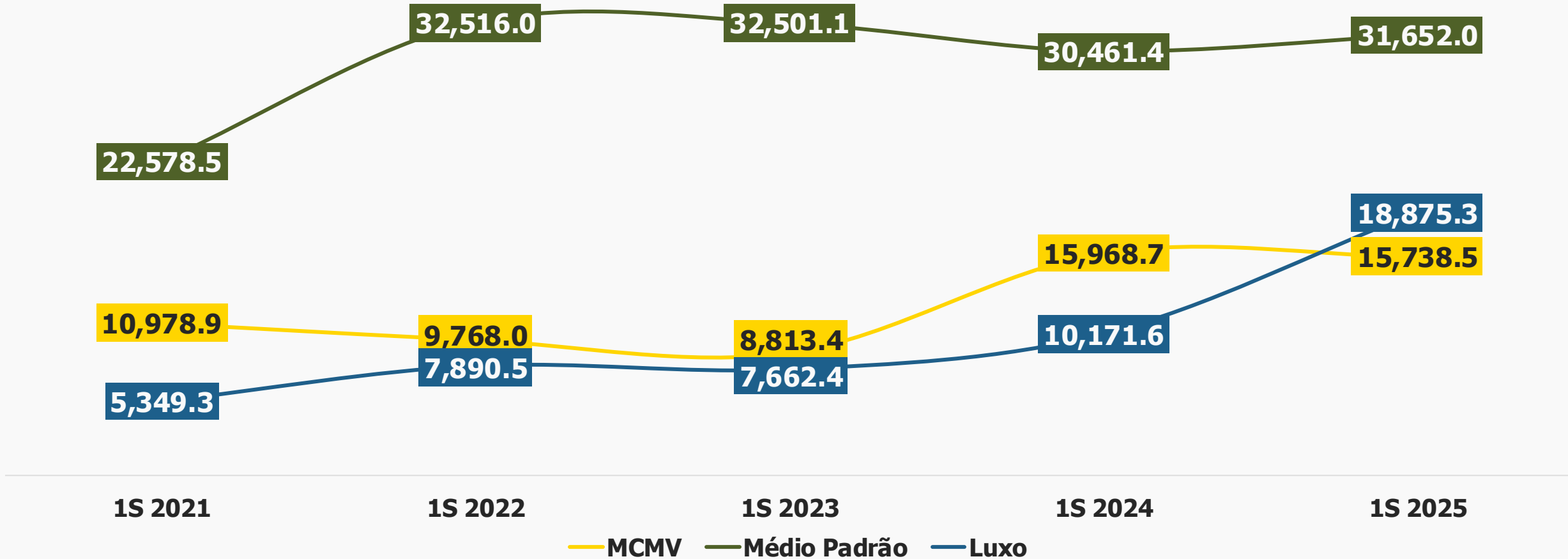
VGV LANÇADO

ACUMULADO 12 MESES



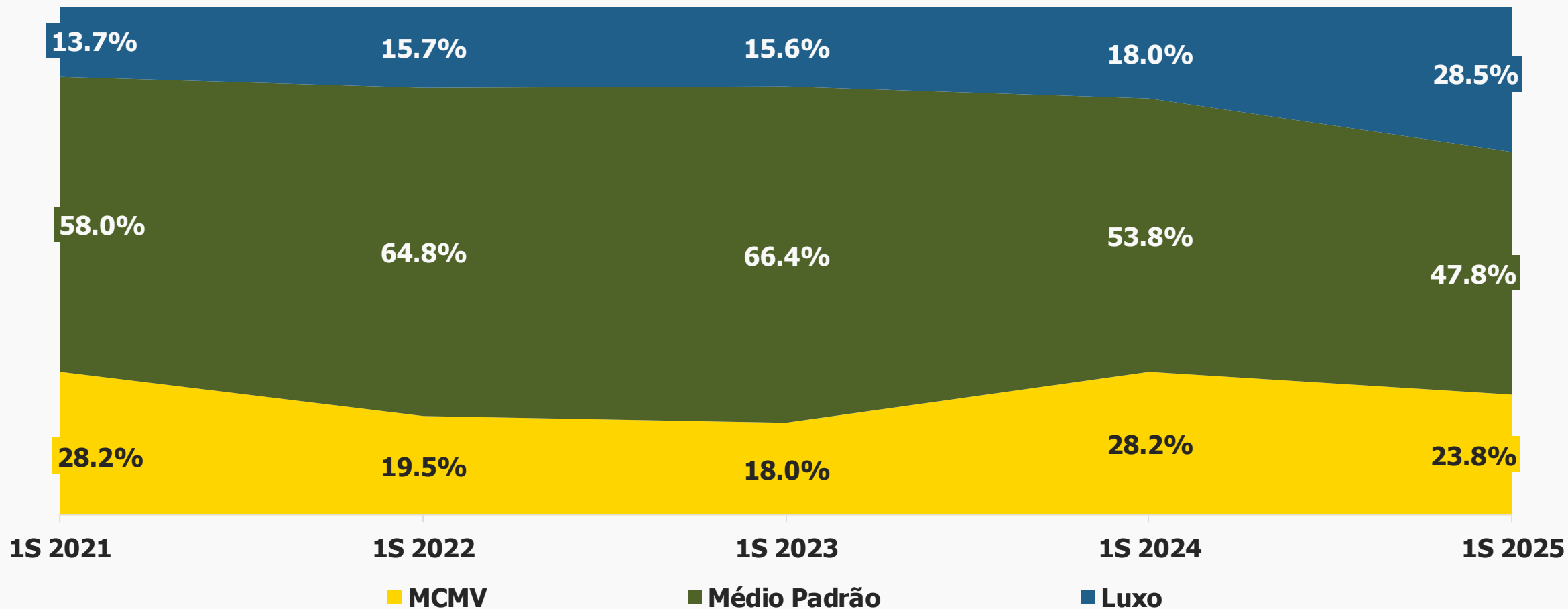
VGv LANÇADO

POR PADRÃO



VGv LANÇADO

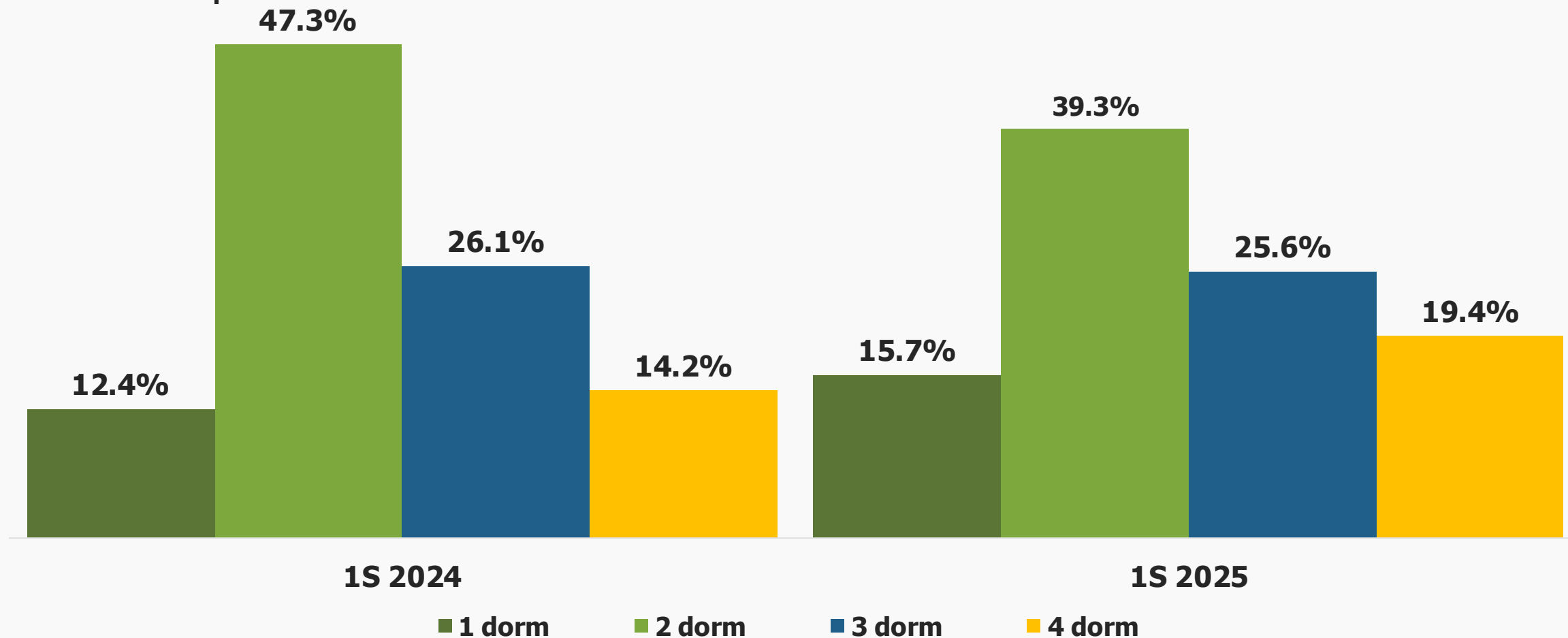
SUDESTE



Fonte: Brain

VGv LANÇADO POR TIPOLOGIA

SUDESTE | 1S 2024 x 1S 2025



UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS

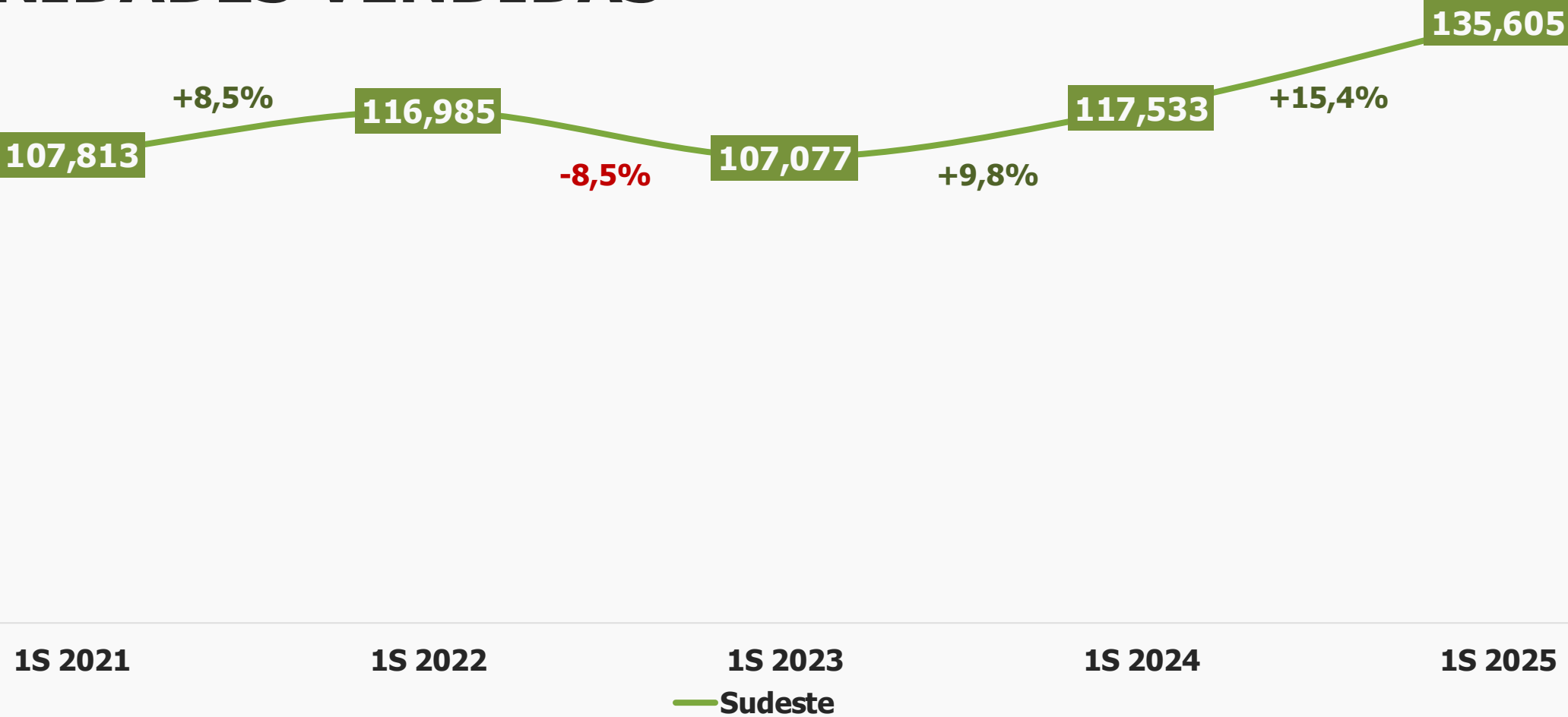
CAPITAIS SUDESTE

Lançadas	1S 2021	1S 2022	1S 2023	1S 2024	1S 2025	1S 2024 x 1S 2025
Belo Horizonte	3.684	3.324	3.322	3.946	2.331	-40,9%
Rio de Janeiro	4.700	10.261	5.637	8.677	8.463	-2,5%
São Paulo	34.900	39.359	41.300	46.818	60.544	29,3%
Vitória	502	312	310	854	396	-53,6%
Part. Capitais no Sudeste	43,4%	52,0%	51,3%	56,5%	64,2%	-

Vendas	1S 2021	1S 2022	1S 2023	1S 2024	1S 2025	1S 2024 x 1S 2025
Belo Horizonte	2.843	3.085	2.444	3.427	2.342	-31,7%
Rio de Janeiro	7.236	8.795	8.273	9.940	9.562	-3,8%
São Paulo	35.071	40.208	41.391	48.284	69.468	43,9%
Vitória	44	574	363	672	496	-26,2%
Part. Capitais no Sudeste	41,9%	45,0%	49,0%	53,0%	60,4%	-

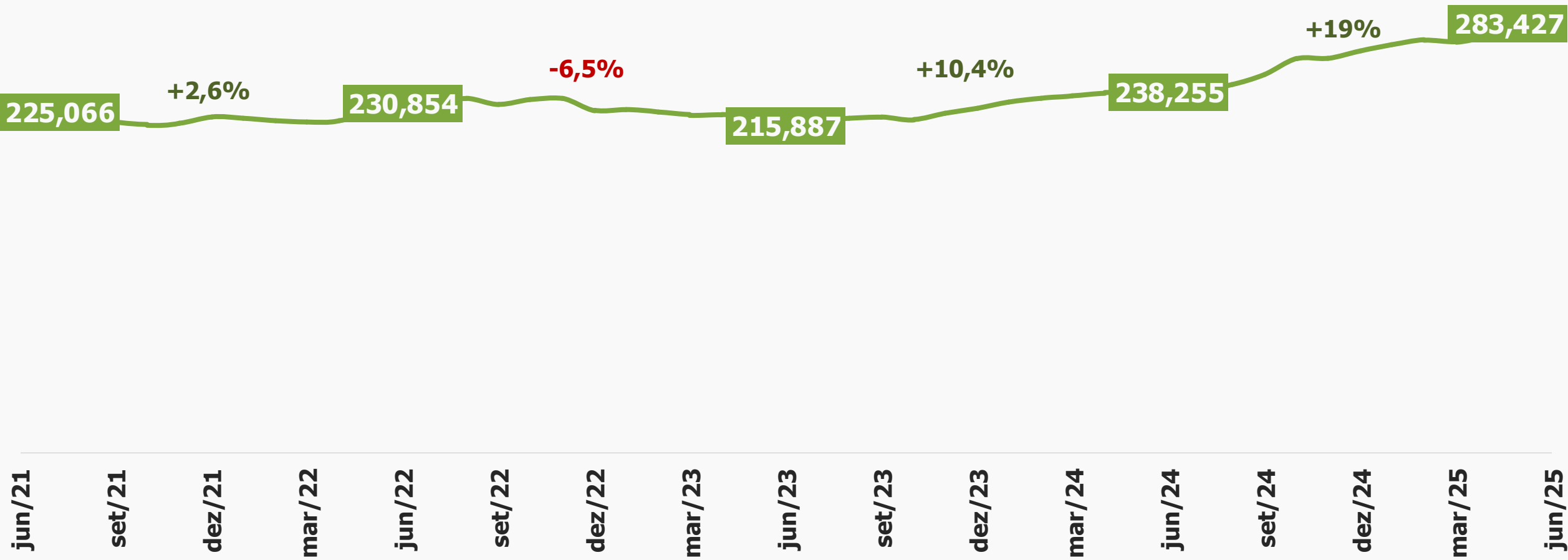
VENDAS

UNIDADES VENDIDAS



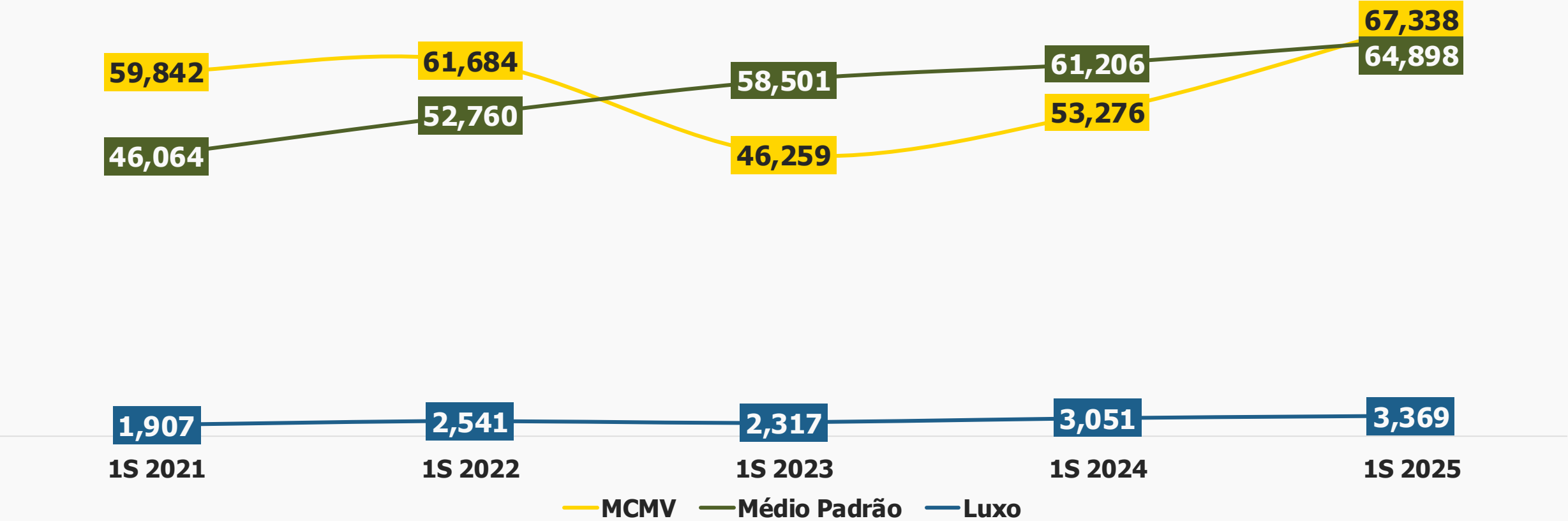
UNIDADES VENDIDAS

ACUMULADO 12 MESES



UNIDADES VENDIDAS

POR PADRÃO

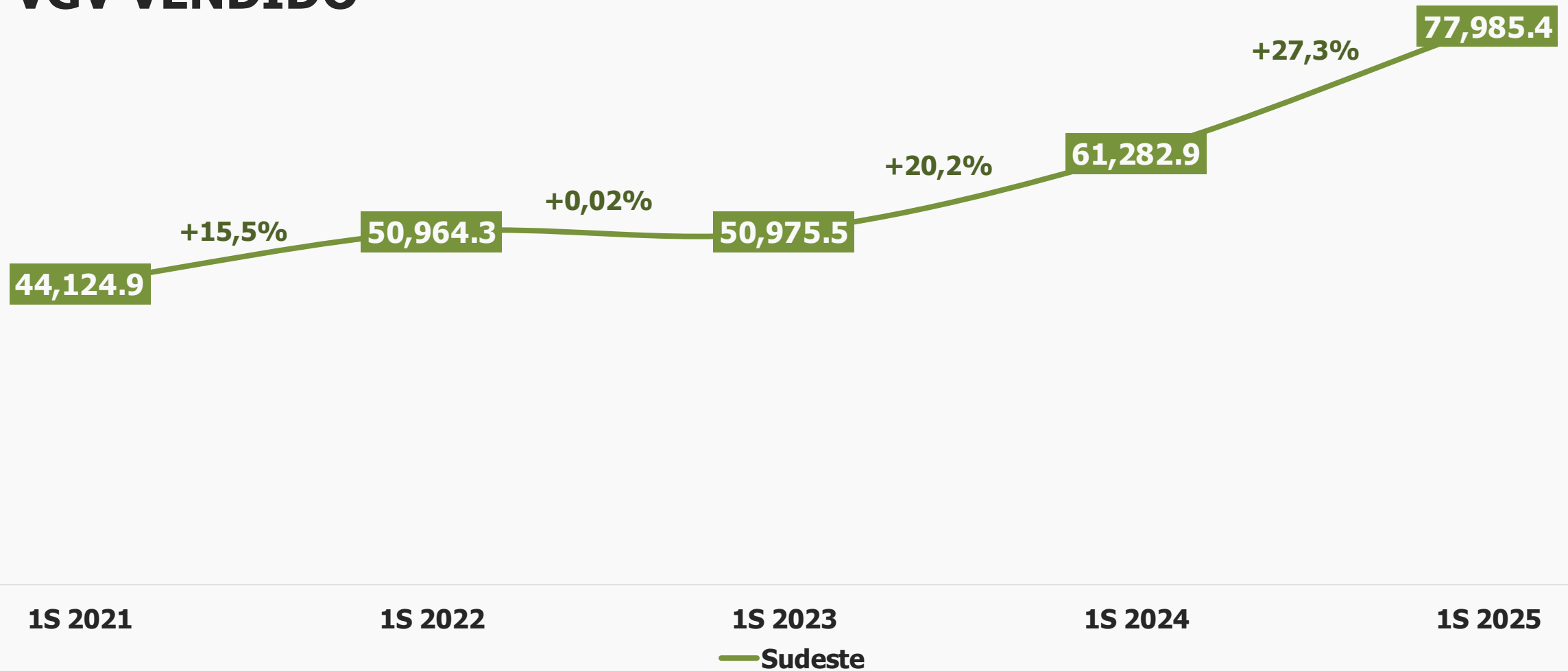


VGW LANÇADO E VGW VENDIDO (MILHÕES)

VGW Lançado	1S 2021	1S 2022	1S 2023	1S 2024	1S 2025
Belo Horizonte	1.732	1.688	2.487	3.523	2.105
Rio de Janeiro	2.360	5.855	1.992	5.002	6.107
São Paulo	16.749	23.271	23.371	24.901	38.500
Vitória	327	224	498	2.004	340
Part. Capitais no Sudeste	54,4%	61,9%	57,9%	62,6%	70,3%

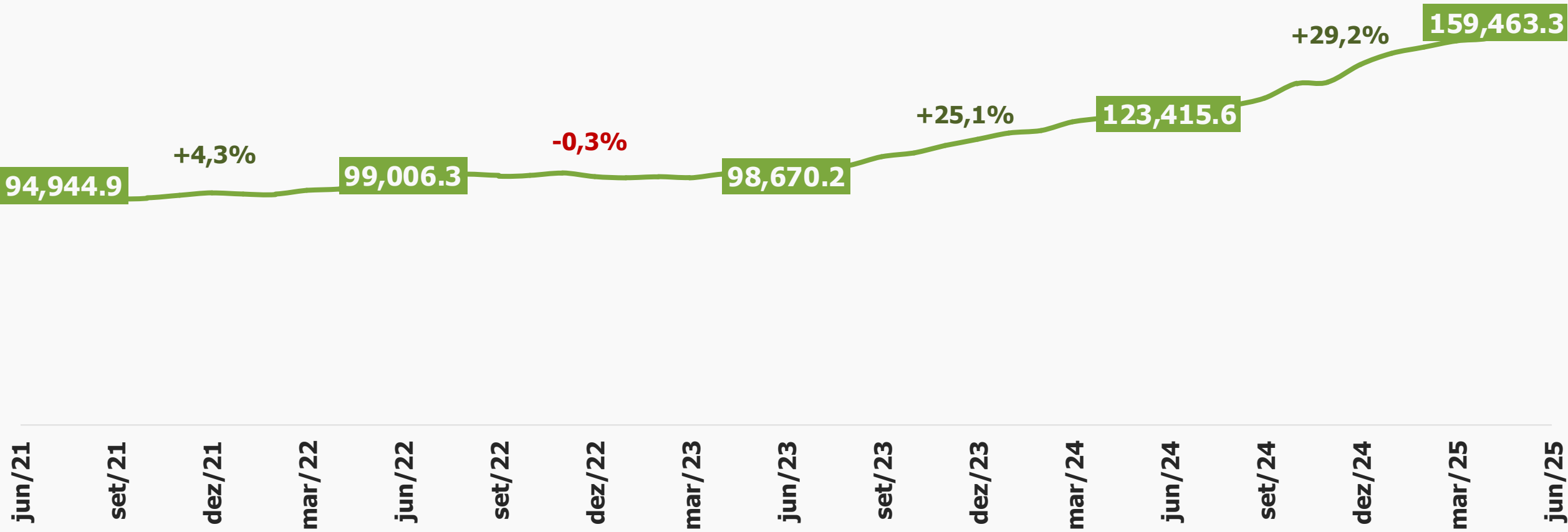
VGW Vendido	1S 2021	1S 2022	1S 2023	1S 2024	1S 2025
Belo Horizonte	1.444	1.969	2.031	2.364	2.233
Rio de Janeiro	2.903	4.467	4.238	5.394	6.279
São Paulo	18.843	21.778	21.871	27.067	43.163
Vitória	40	666	513	1.570	642
Part. Capitais no Sudeste	52,6%	56,7%	56,2%	59,4%	67,1%

VGv VENDIDO



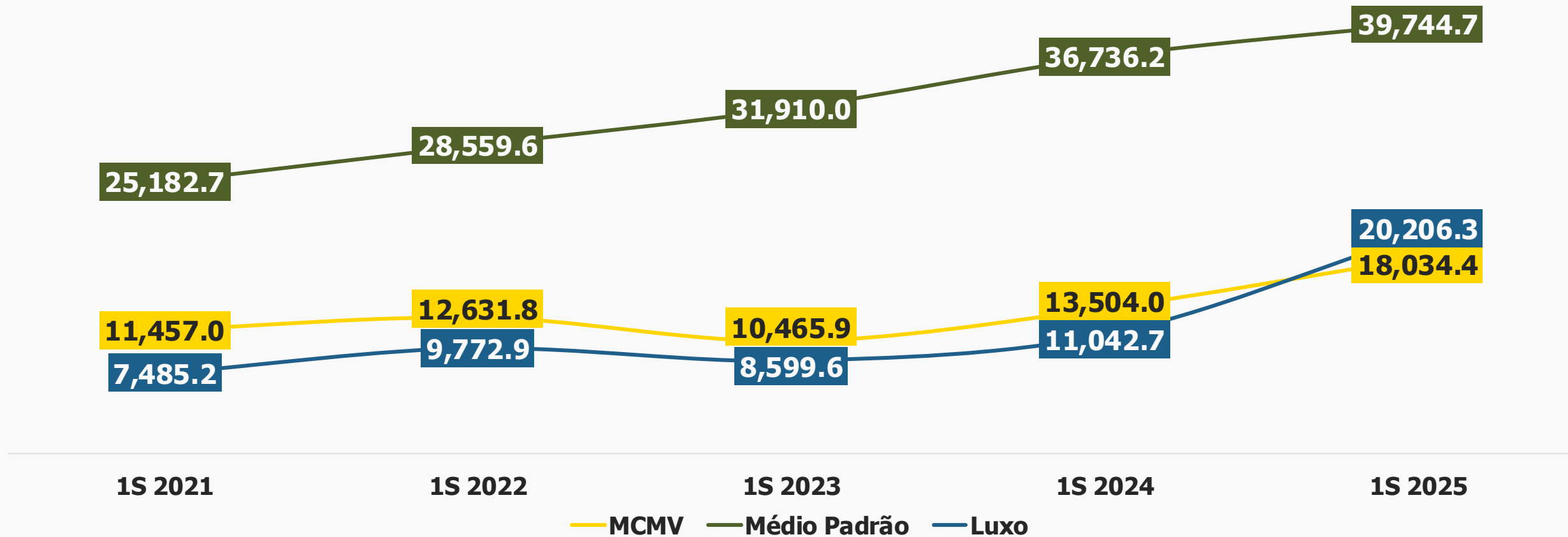
VGv VENDIDO

ACUMULADO 12 MESES



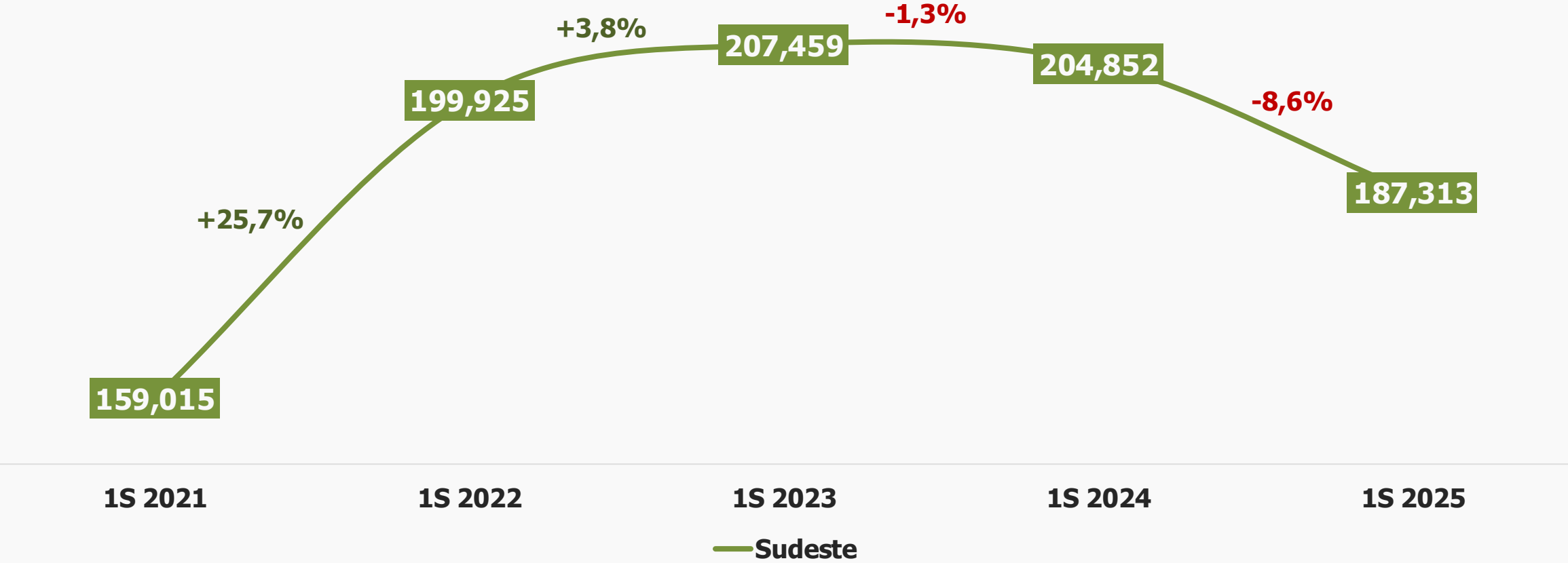
VGv VENDIDO

POR PADRÃO



OFERTA FINAL

OFERTA FINAL

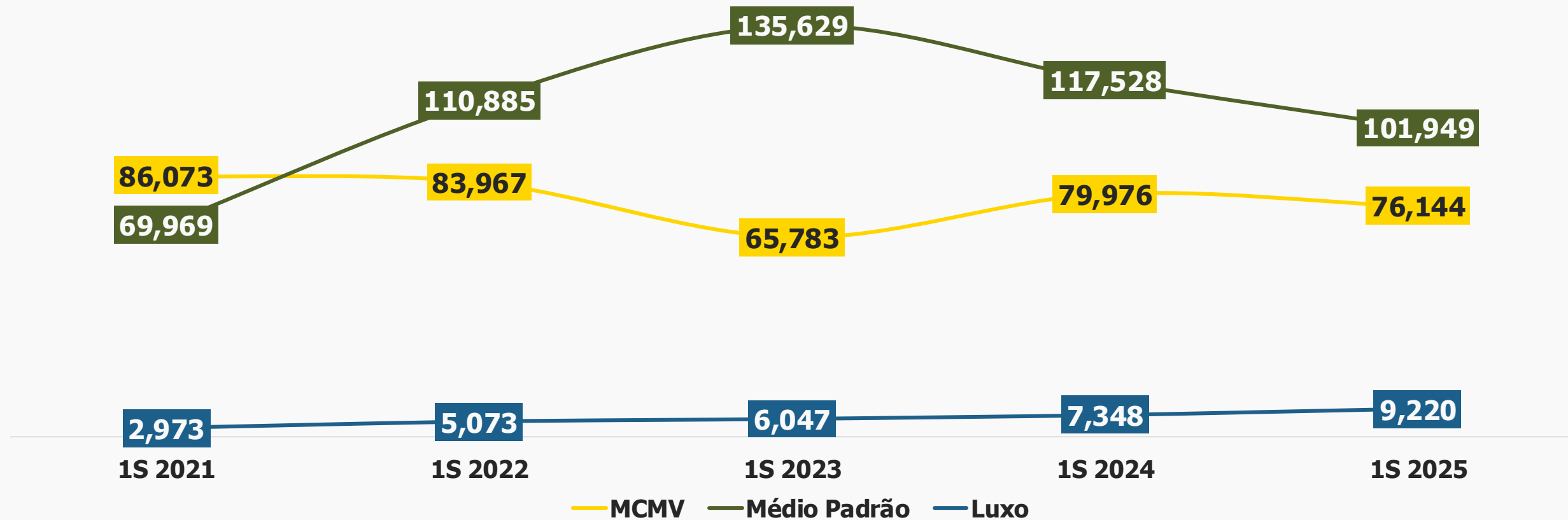


OFERTA FINAL

Oferta final	1S 2021	1S 2022	1S 2023	1S 2024	1S 2025	1S 2024 x 1S 2025
Belo Horizonte	4.088	3.867	4.046	5.389	4.718	-12,5%
Rio de Janeiro	11.432	15.053	13.334	12.664	12.111	-4,4%
São Paulo	54.313	79.552	86.079	91.341	82.906	-9,2%
Vitória	71	921	668	982	842	-14,3%
Part. Capitais no Sudeste	44,0%	49,7%	50,2%	53,9%	53,7%	-

OFERTA FINAL

POR PADRÃO





CAPITAIS SUDESTE HOJE

BELO HORIZONTE

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Compacto	Studio - Loft - 1 quarto	43	12,4%	3.103	16,4%	911	19,3%	70,6%	29,4%
Econômico	até 350.000	8	2,3%	1.101	5,8%	54	1,1%	95,1%	4,9%
Standard	de 350.000 até 700.000	77	22,2%	7.704	40,7%	1.871	39,7%	75,7%	24,3%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	74	21,3%	2.713	14,3%	600	12,7%	77,9%	22,1%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	81	23,3%	2.216	11,7%	705	14,9%	68,2%	31,8%
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	54	15,6%	1.813	9,6%	502	10,6%	72,3%	27,7%
Super Luxo	Acima de 4.000.000	10	2,9%	270	1,4%	75	1,6%	72,2%	27,8%
Total		347	100%	18.920	100%	4.718	100%	75,1%	24,9%

RIO DE JANEIRO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Compacto	Studio - Loft - 1 quarto	57	16,1%	9.835	16,3%	1.036	8,6%	89,5%	10,5%
Econômico	até 350.000	80	22,5%	16.153	26,8%	4.227	34,9%	73,8%	26,2%
Standard	de 350.000 até 700.000	87	24,5%	21.695	35,9%	4.376	36,1%	79,8%	20,2%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	46	13,0%	5.923	9,8%	786	6,5%	86,7%	13,3%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	28	7,9%	3.160	5,2%	903	7,5%	71,4%	28,6%
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	39	11,0%	2.363	3,9%	536	4,4%	77,3%	22,7%
Super Luxo	Acima de 4.000.000	18	5,1%	1.227	2,0%	247	2,0%	79,9%	20,1%
Total		355	100%	60.356	100%	12.111	100%	79,9%	20,1%

SÃO PAULO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Compacto	Studio - Loft - 1 quarto	421	22,6%	79.881	21,2%	14.643	17,7%	81,7%	18,3%
Econômico	até 350.000	482	25,9%	133.988	35,6%	37.092	44,7%	72,3%	27,7%
Standard	de 350.000 até 700.000	372	20,0%	91.098	24,2%	14.823	17,9%	83,7%	16,3%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	173	9,3%	30.939	8,2%	6.734	8,1%	78,2%	21,8%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	122	6,6%	19.713	5,2%	4.313	5,2%	78,1%	21,9%
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	129	6,9%	12.290	3,3%	2.949	3,6%	76,0%	24,0%
Super Luxo	Acima de 4.000.000	162	8,7%	8.402	2,2%	2.352	2,8%	72,0%	28,0%
Total		1.861	100%	376.311	100%	82.906	100%	78,0%	22,0%

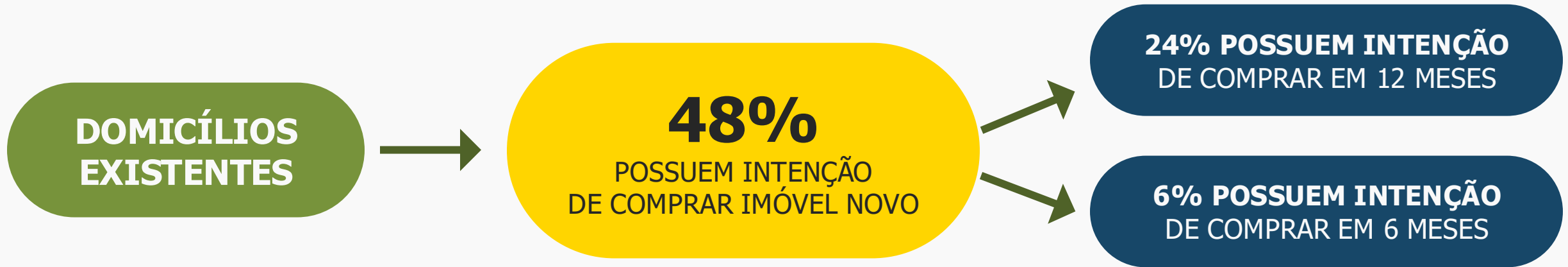
VITÓRIA

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Compacto	Studio - Loft - 1 quarto	13	15,7%	970	20,6%	158	18,8%	83,7%	16,3%
Econômico	até 350.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Standard	de 350.000 até 700.000	5	6,0%	248	5,3%	15	1,8%	94,0%	6,0%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	29	34,9%	1.526	32,4%	327	38,8%	78,6%	21,4%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	13	15,7%	640	13,6%	189	22,4%	70,5%	29,5%
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	15	18,1%	1.044	22,2%	115	13,7%	89,0%	11,0%
Super Luxo	Acima de 4.000.000	8	9,6%	278	5,9%	38	4,5%	86,3%	13,7%
Total		83	100%	4.706	100%	842	100%	82,1%	17,9%



POTENCIAL DE COMPRA CAPITAIS SUDESTE

INTENÇÃO DE COMPRA



Segundo pesquisas realizadas pela Brain **a intenção de compra de novos imóveis é de 48%, em até 12 meses é de 24% e em até 6 meses 6%.**

Para o potencial de compra no padrão econômico levamos em conta domicílios com renda até R\$ 8 mil, padrão médio de R\$ 8 mil a R\$ 30 mil e padrão luxo domicílios com renda acima de 30 mil reais.

CAPITAIS SUDESTE | POTENCIAL DE COMPRA

PADRÃO ECONÔMICO*

	Municípios	Domicílios	Domicílios Econômico	Intenção de Compra (48%)	Intenção em 12 meses (24%)	Intenção em 6 meses (6%)
1	Belo Horizonte	918.225	314.517	150.968	36.232	9.058
2	Rio de Janeiro	2.502.617	836.368	401.457	96.350	24.087
3	São Paulo	4.472.231	1.500.629	720.302	172.872	43.218
4	Vitória	136.945	44.421	21.322	5.117	1.279
	Total	8.030.018	2.695.935	1.294.049	310.572	77.643

*Domicílios enquadrados nas faixas 2 e 3 do programa MCMV

CAPITAIS SUDESTE | POTENCIAL DE COMPRA

PADRÃO MÉDIO

	Municípios	Domicílios	Domicílios Médio	Intenção de Compra (48%)	Intenção em 12 meses (24%)	Intenção em 6 meses (6%)
1	Belo Horizonte	918.225	206.203	98.977	23.755	5.939
2	Rio de Janeiro	2.502.617	574.087	275.562	66.135	16.534
3	São Paulo	4.472.231	822.689	394.891	94.774	23.693
4	Vitória	136.945	37.261	17.885	4.292	1.073
	Total	8.030.018	1.640.240	787.315	188.956	47.239

CAPITAIS SUDESTE | POTENCIAL DE COMPRA

PADRÃO LUXO

	Municípios	Domicílios	Domicílios Luxo	Intenção de Compra (48%)	Intenção em 12 meses (24%)	Intenção em 6 meses (6%)
1	Belo Horizonte	918.225	54.000	25.920	6.221	1.555
2	Rio de Janeiro	2.502.617	222.319	106.713	25.611	6.403
3	São Paulo	4.472.231	378.363	181.614	43.587	10.897
4	Vitória	136.945	15.107	7.251	1.740	435
	Total	8.030.018	669.789	321.499	77.160	19.290



Obrigado
pela atenção!

Guilherme Werner
Sócio-Consultor

+55 (41) 99997-2117
guilherme@brain.srv.br



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