

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 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)



+15.000

empreendimentos
ativos



+300

idades
brasileiras



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



SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:

PANORAMA
RECIFE E JABOATÃO DOS GUARARAPES

Local do estudo:

RECIFE E JABOATÃO DOS GUARARAPES

Período de realização:

ABRIL/ 2024



PATROCINADORES



SUMÁRIO



- Resumo do Mercado
- Análise Geral do Mercado
- Análise do Mercado Residencial Vertical
- Análise Comercial Vertical
- Análise do VGV Geral
- Zoneamento
- Consultores do Estudo



AVALIAÇÕES DO MERCADO



ADEMI
PERNAMBUCO

BRAIN

Destques do Mercado | Oferta

- ✓ No **mês de Abril/2024**, Recife e Jaboatão dos Guararapes - PE fecha com um **estoque de 5.926 unidades no mercado em geral**, sendo **99% de unidades residenciais verticais (5.869)**, e apenas **1,0% no mercado comercial vertical**, o equivalente a **57 unidades**;
- ✓ O mercado residencial vertical do município conta com **229 empreendimentos lançados, os quais juntos disponibilizaram no mercado 22.714 unidades (92,3%% da oferta total lançada nos municípios, para todos os tipos de empreendimento)**. Já o **mercado comercial** conta com **7,7% do total de unidades**, o equivalente a **1.895 unidades**;
- ✓ O **mercado residencial vertical** também conta com **baixo estoque**, se comparado a oferta lançada – apenas **1,0%**.

Destques do mercado | Vendas

- ✓ Já em relação às vendas, do total de **558 unidades vendidas no mês de abril/2024, 99% são de unidades residenciais verticais (551), 7 unidades comerciais;**
- ✓ Das unidades vendidas no mercado residencial vertical, **a maior parte é do padrão Standard, com 255 unidades comercializadas (46%),** com uma diferença significativa para os demais padrões com vendas no período;
- ✓ O mês de **Abril/2024** apresentou uma **queda de 12%** nas vendas no mercado residencial vertical (**de 628 no mês de Março/24 para 551 unidades vendidas**).
- ✓ Fazendo a mesma comparação com o mesmo período do ano anterior (**Abril/2023**), **houve aumento nas vendas de 96,8% no mercado residencial vertical (280 para 551 unidades vendidas).**



RESUMO DO MERCADO



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N

Resumo do mercado imobiliário de Recife e Jaboatão dos Guararapes

Abril de 2024	Residencial			Comercial		
	Recife	Jaboatão	Total	Recife	Jaboatão	Total
Número de Unidades Vendidas	461	90	551	7	-	7
Velocidade de Vendas	8,7%	8,2%	8,6%	10,9%	-	10,9%
Oferta Lançada	19.061	3.653	22.714	1.895	-	1.895
Oferta Final	4.860	1.009	5.869	57	-	57
Empreendimentos Lançados	5	-	5	-	-	-
Unidades Lançadas	533	-	533	-	-	-
VGL (R\$) - em milhões	335,8	-	335,8	-	-	-
Preço médio - R\$/m ²	10.105	7.667	9.797	16.357	-	16.357
VGv (R\$) - em milhões	296,3	30,9	327,2	16,8	-	16,8

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- **A oferta residencial final de Recife (em Abril/2024) representa a 83% da oferta residencial total final;**
- O preço/m² residencial de Recife, em abril/2024, é R\$10.105/m². Esse valor é **32%** superior ao preço médio de Jaboatão dos Guararapes, R\$7.667/m²;
- No segmento comercial, existe oferta apenas em Recife.

Resumo do mercado imobiliário de Recife e Jaboatão dos Guararapes

Abril de 2024	Residencial Total	Comercial Total
Número de Unidades Vendidas	551	7
Velocidade de Vendas	8,6%	10,9%
Oferta Lançada	22.714	1.895
Oferta Final	5.869	57
Empreendimentos Lançados	5	-
Unidades Lançadas	533	-
VGL (R\$) - em milhões	335,8	-
Preço médio - R\$/m ²	9.797	16.357
VGV (R\$) - em milhões	327,2	16,8

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



	Lançamentos	Vendas	Oferta Final
Abr/2023 x Abr/2024	-18,0%	97,0%	34,0%

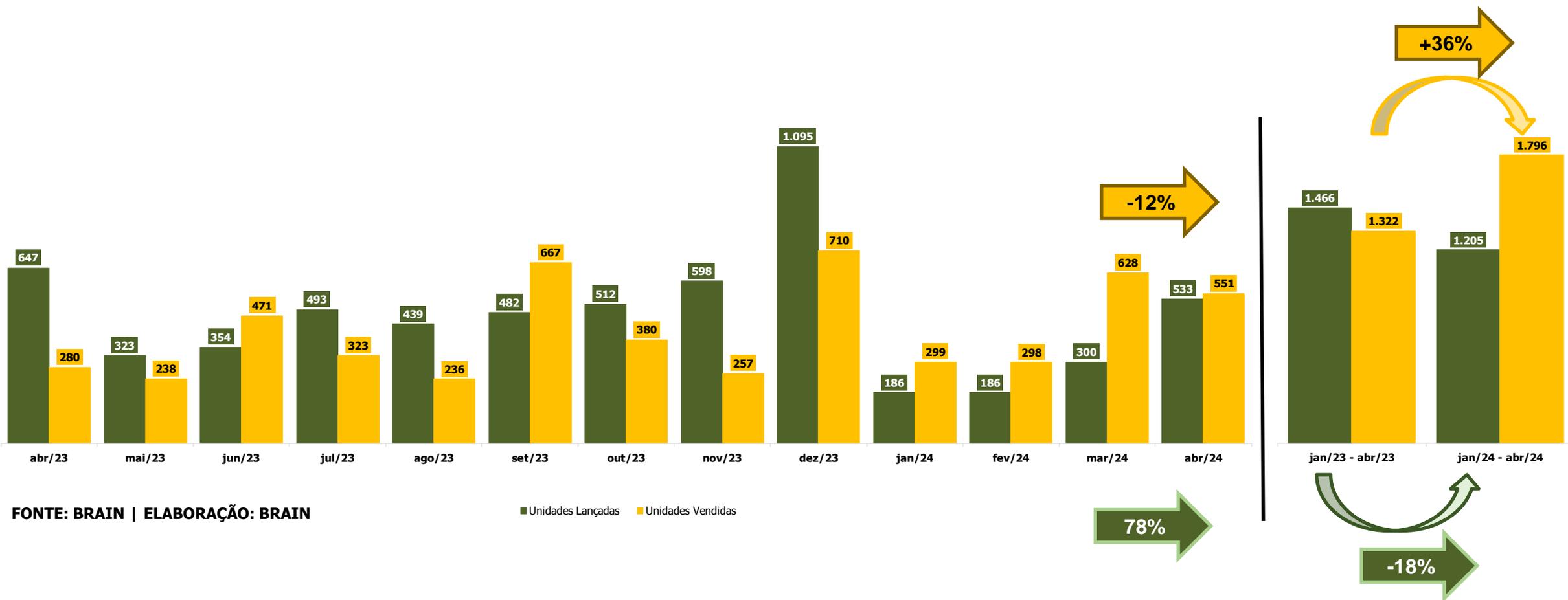
- Considerando os meses de abril de 2023 e abril de 2024 observamos queda de 18% no número de unidades lançadas.
- Em relação as vendas no entanto, ao compararmos os meses de abril de 2023 e 2024, **aferimos aumento de 97% nas vendas.**

- **A oferta residencial total final (em Abril/2024) correspondeu a 26% da oferta lançada;**
- O preço/m² residencial teve aumento em 0,8% em abril/2024 se comparado com março/2024 (R\$ 9.724) **ficando em R\$ 9.797;**
- **No segmento comercial, a oferta final corresponde a uma disponibilidade de 3% sobre a oferta lançada.**

Unidades Lançadas x Vendas

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

RESIDENCIAL

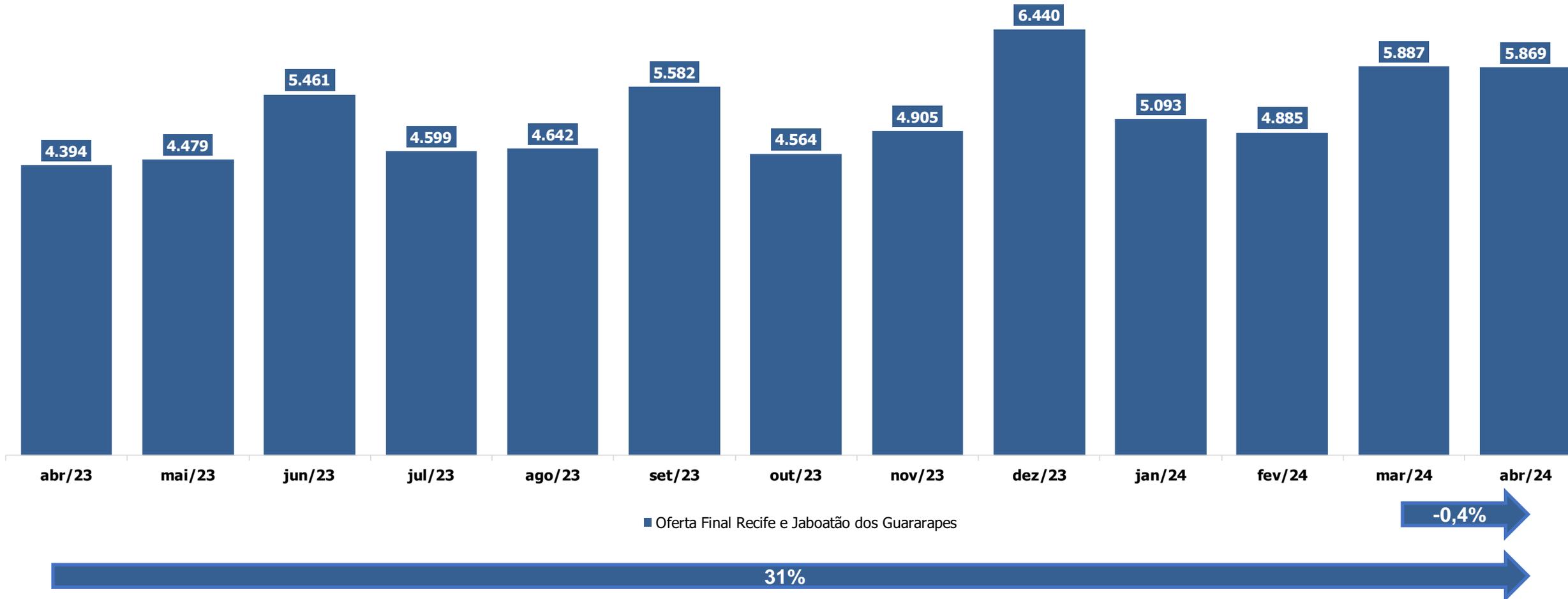


FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta final | Histórico

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

RESIDENCIAL



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Comparativo Recife x Fortaleza x Salvador

Abril de 2024	Residencial Vertical		
	Recife	Fortaleza	Salvador
Número de Unidades Vendidas	461	655	757
Unidades Lançadas	533	288	278
Oferta Lançada	19.061	25.872	17.393
Oferta Final	4.860	7.079	3.635
Preço médio - R\$/m²	10.105	10.373	9.640

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Comparativo Recife x Fortaleza x Salvador (Janeiro a Abril de 2024)

2024*	Residencial Vertical		
	Recife	Fortaleza	Salvador
Número de Unidades Vendidas	1.455	3.083	2.085
Unidades Lançadas	1.109	1.830	1.073
Oferta Lançada	74.615	105.279	69.894
Oferta Final	4.860	7.079	3.635
Preço médio - R\$/m ²	10.080	10.459	9.497

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até 04/2024

Preços médios de janeiro a abril de 2024



LANÇAMENTOS



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N

Lançamentos | Por padrão

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Padrão	Faixa de Valor	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	147	0	175	93	0	128	56	292	211	0	0	0	0	0	0,0%	955	17,4%
Econômico	até 350.000	500	0	179	160	259	0	0	0	708	0	0	0	12	12	1,0%	1.318	24,0%
Standard	de 350.001 até 700.000	0	235	0	240	90	144	388	220	0	96	106	262	415	879	72,9%	2.196	39,9%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	0	76	0	0	0	0	0	0	128	0	0	0	40	40	3,3%	244	4,4%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	0	0	0	0	44	0	0	50	0	90	80	38	66	274	22,7%	368	6,7%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0	0	0	46	210	68	36	48	0	0	0	0	0	0,0%	408	7,4%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	12	0,2%
Total Residencial		647	323	354	493	439	482	512	598	1.095	186	186	300	533	1.205	100%	5.501	100%
Comercial	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	-
Total		647	323	354	493	439	482	512	598	1.095	186	186	300	533	1.205	100%	5.501	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- As unidades lançadas tiveram redução em 15% se comparado abril/2023 (647 unidades) com abril/2024 (533 unidades);

Acumulado de Lançamentos 12 meses | Por Bairro

Recife

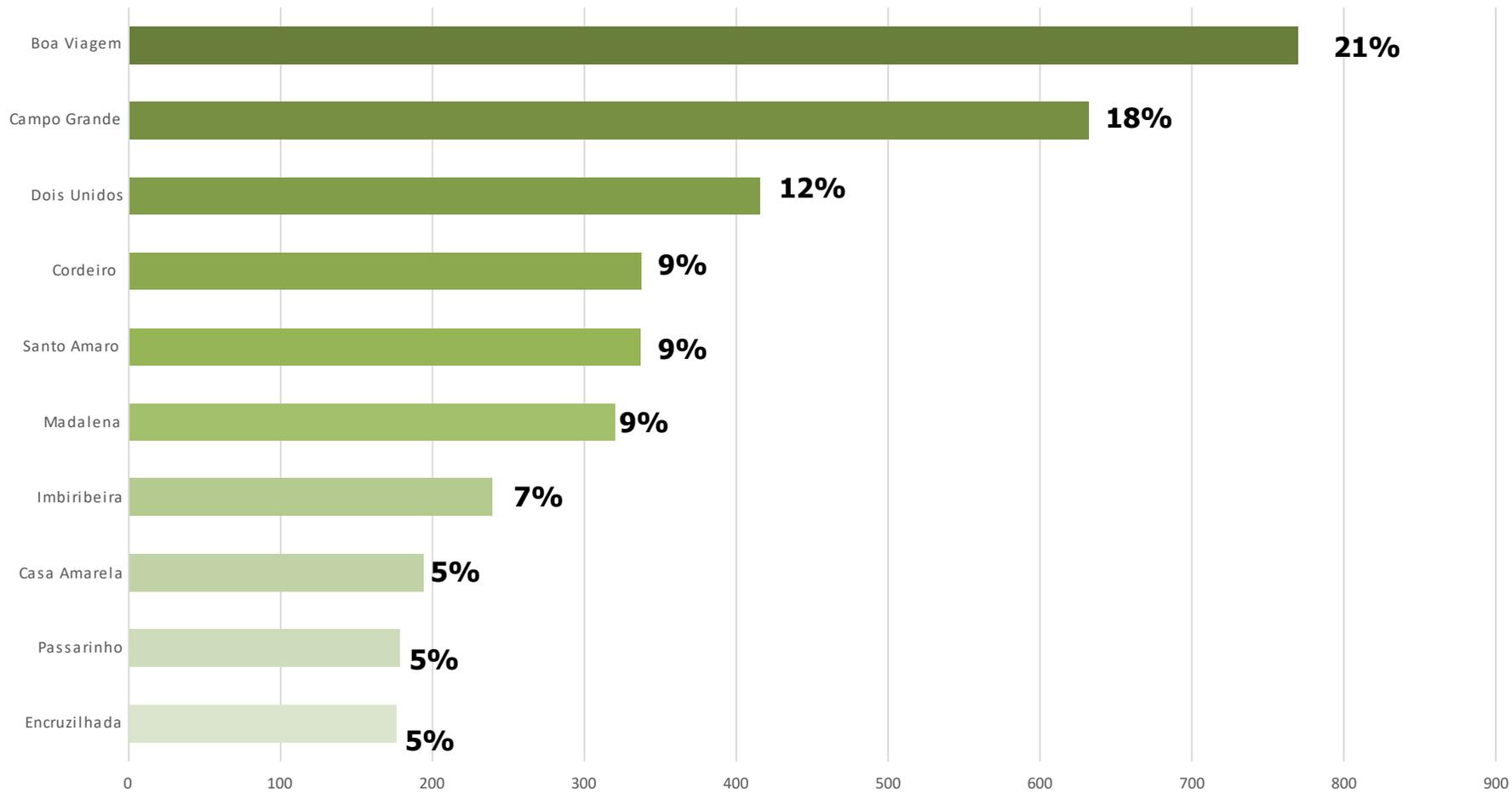
Bairros	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulad o 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Boa Viagem	0	88	0	0	0	144	68	0	300	90	80	0	0	170	18%	770	22,7%
Campo Grande	102	0	0	0	0	0	344	0	0	0	0	0	288	288	31%	632	18,7%
Guabiraba	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	0,0%
Dois Unidos	0	0	0	0	0	0	0	0	416	0	0	0	0	0	0%	416	12,3%
Cordeiro	0	0	0	0	90	0	0	0	0	0	0	248	0	248	27%	338	10,0%
Santo Amaro	0	0	0	0	0	210	0	0	0	0	0	0	127	127	14%	337	10,0%
Madalena	0	0	0	0	0	0	0	282	0	0	0	38	0	38	4%	320	9,5%
Imbiribeira	0	0	0	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	240	7,1%
Casa Amarela	0	0	0	0	0	0	0	140	0	0	54	0	0	54	6%	194	5,7%
Várzea	45	0	0	0	11	128	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	139	4,1%
Total	647	88	0	240	101	482	412	422	716	90	134	286	415	925	100%	3.386	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Acumulado de Lançamentos 12 meses | Por Bairro

Recife

Acumulado 12 meses 05/23 a 04/24



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
% de Participação

Acumulado de Lançamentos 12 meses | Por Bairro

Jaboatão Dos Guararapes

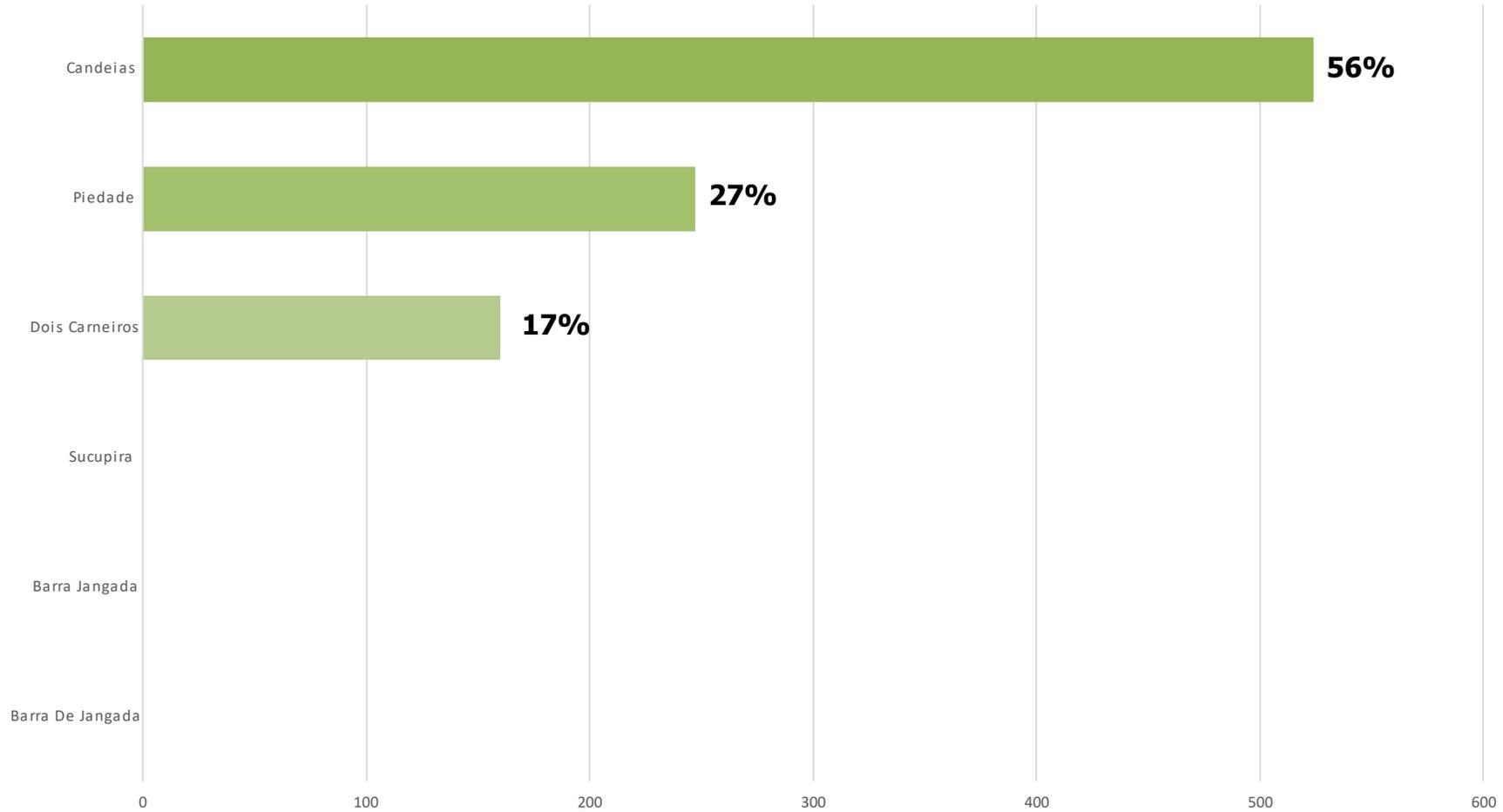
Bairros	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Barra De Jangada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
Barra Jangada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
Candeias	0	48	0	0	248	0	0	60	168	0	0	0	0	0	0,0%	524	56,3%
Dois Carneiros	0	0	0	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	160	17,2%
Piedade	0	0	0	0	0	0	0	0	151	96	0	0	0	96	100,0%	247	26,5%
Sucupira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
Total	0	48	0	160	248	0	0	60	319	96	0	0	0	96	100%	931	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Acumulado de Lançamentos 12 meses | Por Bairro

Jaboatão Dos Guararapes

Acumulado 12 meses 05/23 a 04/24



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
% de Participação

Lançamentos | Por tipologia

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipo	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
1 Dormitório	138	0	125	66	0	128	40	282	216	0	0	0	0	0	0,0%	857	15,6%
2 Dormitórios	509	245	229	307	196	84	80	80	831	96	97	138	139	470	39,0%	2.522	45,8%
3 Dormitórios	0	78	0	120	153	165	392	186	24	90	89	162	394	735	61,0%	1.853	33,7%
4 Dormitórios	0	0	0	0	90	105	0	50	24	0	0	0	0	0	0,0%	269	4,9%
Total Residencial	647	323	354	493	439	482	512	598	1.095	186	186	300	533	1.205	100%	5.501	100%

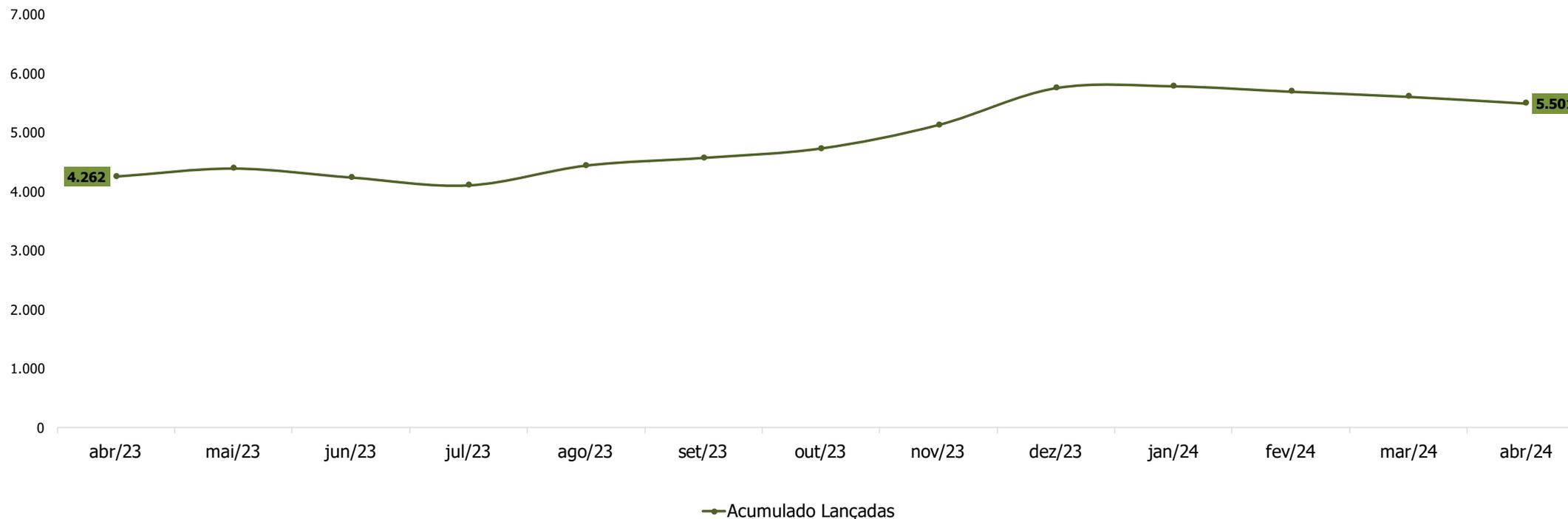
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



- Houve aumento no lançamento das unidades de 3 dormitórios, de 0 unidades (abril/2024) para 394 unidades (abr/2024).

Lançamentos | Acumulado 12 meses

Recife e Jaboatão Dos Guararapes



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



VENDAS



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N



Vendas | Por padrão

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Padrão	Faixa de Valor	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	125	63	81	82	74	113	117	61	187	84	99	74	99	356	20,0%	1.134	22,4%
Econômico	até 350.000	38	19	129	44	31	105	14	37	269	77	68	147	71	363	20,4%	1.011	20,0%
Standard	de 350.001 até 700.000	113	89	250	169	85	306	176	126	169	91	102	341	255	789	44,4%	2.159	42,7%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	5	27	12	7	4	7	1	10	44	-9	4	3	51	49	2,8%	161	3,2%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	-3	14	3	4	8	6	13	-4	17	36	24	51	55	166	9,3%	227	4,5%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	12	0	-1	48	126	59	20	15	15	1	12	16	44	2,5%	323	6,4%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	2	14	-4	18	-14	4	0	7	9	5	0	0	4	9	0,5%	43	0,9%
Subtotal Residencial		280	238	471	323	236	667	380	257	710	299	298	628	551	1.776	100%	5.058	100%
Comercial	-	4	-8	6	13	-5	6	12	1	7	3	5	12	7	27	-	59	-
Total		284	230	477	336	231	673	392	258	717	302	303	640	558	1.803	100%	5.117	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- Houve aumento em 87% nas vendas das unidades do padrão econômico comparando abr/2023 (38 unidades) com abr/2024 (71 unidades).

Acumulado de Vendas 12 Meses | Por Bairro

Recife

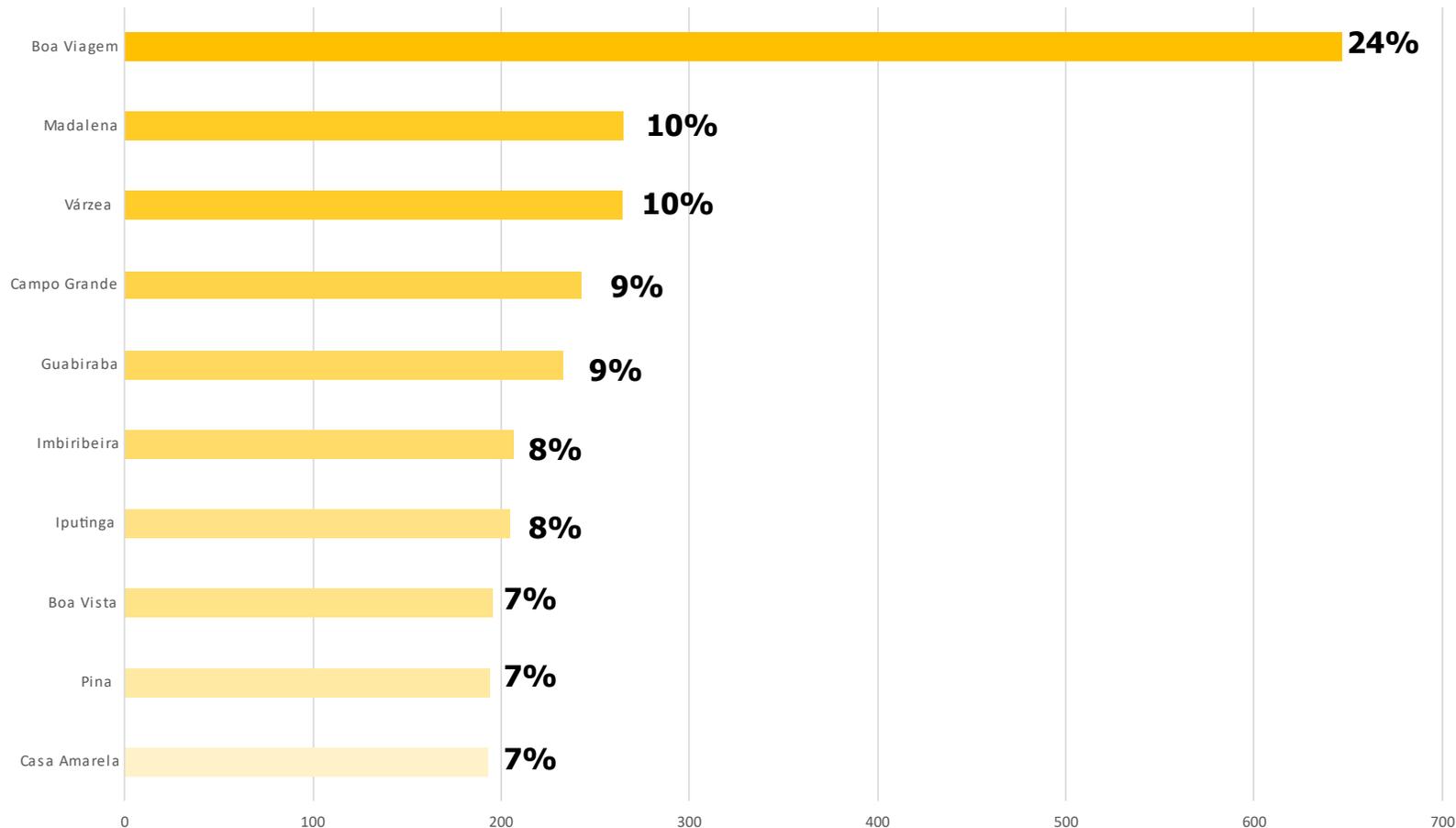
Bairros	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Boa Viagem	48	18	56	52	19	30	77	17	120	26	58	116	58	258	27,9%	647	24,5%
Boa Vista	6	10	41	21	21	23	13	9	21	22	10	3	1	36	3,9%	195	7,4%
Campo Grande	3	10	-1	5	7	-3	84	22	19	24	22	11	43	100	10,8%	243	9,2%
Casa Amarela	16	4	7	5	-15	62	15	9	27	19	22	15	23	79	8,5%	193	7,3%
Guabiraba	21	2	6	28	13	13	14	25	10	43	43	43	-7	122	13,2%	233	8,8%
Imbiribeira	23	3	15	63	1	28	-9	12	20	9	10	46	9	74	8,0%	207	7,8%
Iputinga	31	62	37	23	24	3	5	17	0	14	1	10	9	34	3,7%	205	7,7%
Madalena	5	2	14	17	6	10	2	29	31	28	32	43	51	154	16,6%	265	10,0%
Pina	43	46	37	3	36	20	29	-4	-2	-1	-2	6	26	29	3,1%	194	7,3%
Várzea	24	19	27	3	36	30	23	44	42	22	10	3	5	40	4,3%	264	10,0%
Total	220	176	239	220	148	216	253	180	288	206	206	296	218	926	100%	2.646	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Acumulado de Vendas 12 Meses | Por Bairro

Recife

Acumulado 12 meses 05/23 a 04/24



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
% de Participação

Acumulado de Vendas 12 Meses | Por Bairro

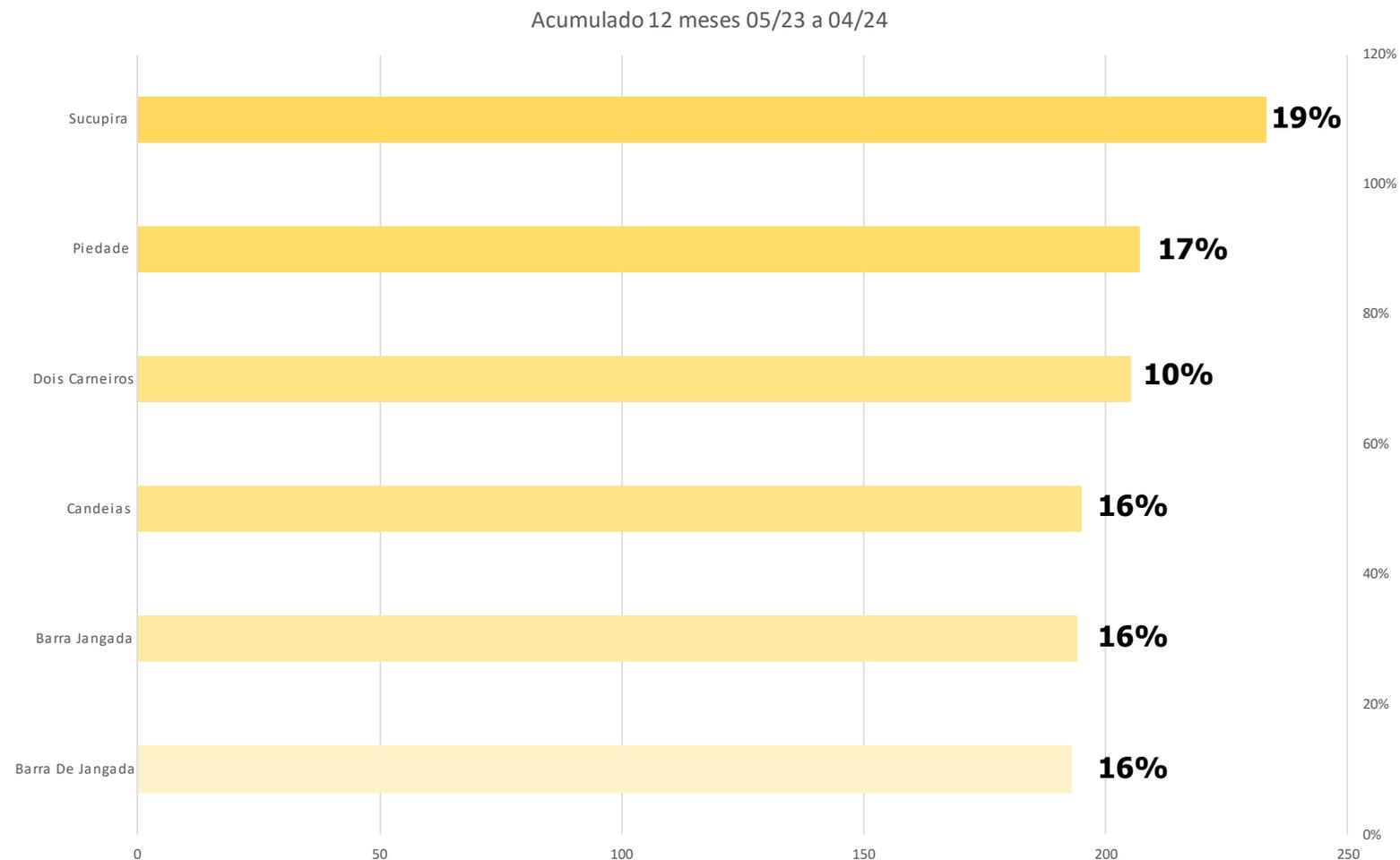
Jaboatão Dos Guararapes

Bairros	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Barra De Jangada	0	0	1	0	0	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0,0%	6	0,6%
Barra Jangada	0	0	7	0	0	-3	0	0	2	0	0	3	2	5	1,6%	11	1,0%
Candeias	0	0	59	0	0	235	0	0	143	0	0	161	69	230	71,7%	667	63,5%
Dois Carneiros	0	0	67	0	0	44	0	0	64	0	0	31	-6	25	7,8%	200	19,0%
Piedade	1	-8	15	0	0	7	0	0	85	0	0	34	25	59	18,4%	158	15,0%
Sucupira	0	0	4	0	0	4	0	0	-1	0	0	2	0	2	0,6%	9	0,9%
Total	1	-8	153	0	0	290	0	0	295	0	0	231	90	321	100%	1.051	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Acumulado de Vendas 12 Meses | Por Bairro

Jaboatão Dos Guararapes



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
% de Participação

Vendas | Por tipologia

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipo	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 2024	(%) Part.	Acumulado 12 meses	(%) Part.
1 Dormitório	112	48	46	73	34	99	97	62	164	72	89	95	93	349	19,7%	972	19,2%
2 Dormitórios	129	87	343	193	137	372	96	110	484	134	142	321	262	859	48,4%	2.681	53,0%
3 Dormitórios	33	68	88	35	16	103	186	66	23	72	64	207	170	513	28,9%	1.098	21,7%
4 Dormitórios	6	35	-6	22	49	93	1	19	39	21	3	5	26	55	3,1%	307	6,1%
Total Residencial	280	238	471	323	236	667	380	257	710	299	298	628	551	1.776	100%	5.058	100%

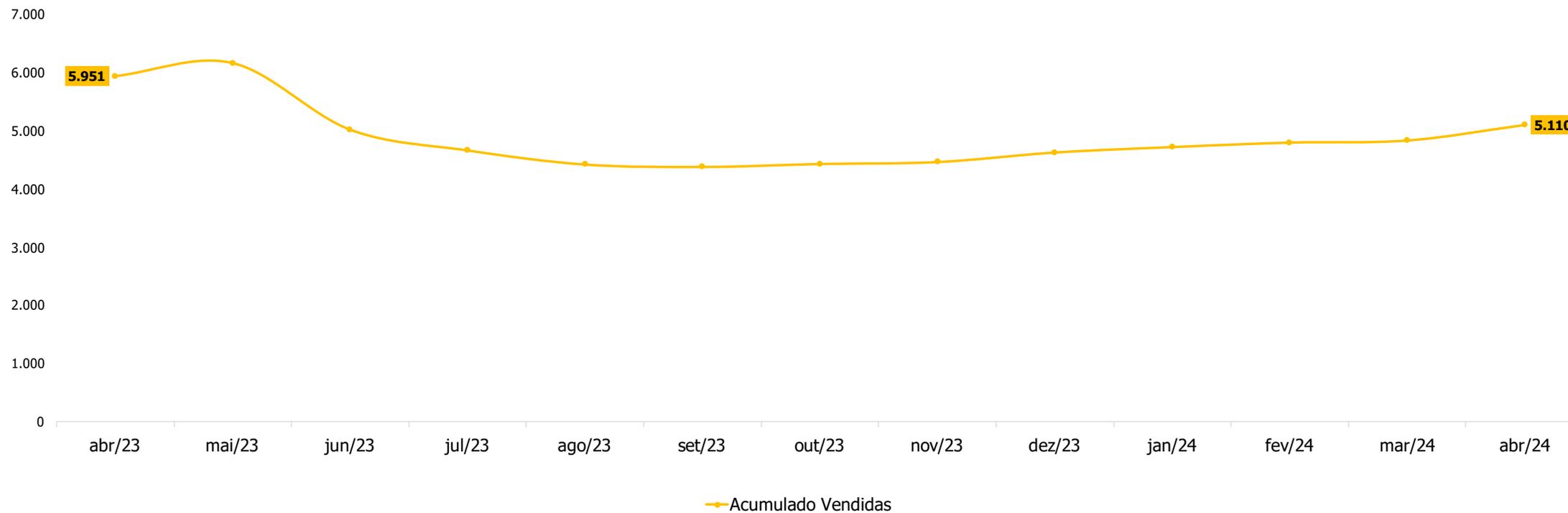
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs: Vendas líquidas negativas ocorrem quando há mais distratos do que vendas.

- Destaque para o aumento das vendas nas tipologia de 2 e 3 dormitórios comparando abr/2023 e abr/2024 em 103% e 415% respectivamente.

Vendas | Acumulado 12 meses

Recife e Jaboatão Dos Guararapes



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



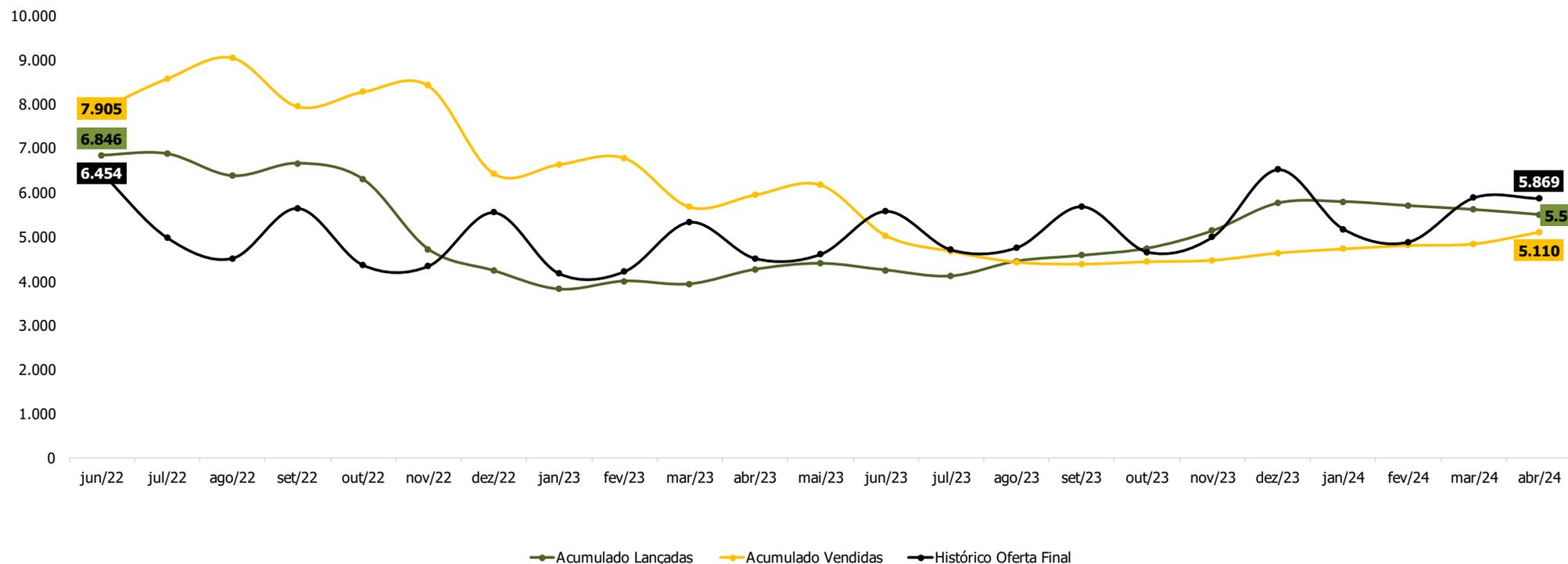
OFERTA E IVV



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N

Lançamento e vendas acumuladas em 12 meses x evolução da oferta final



	abr/18	abr/19	abr/20	abr/21	abr/22	abr/23	abr/24
Vendas	6.456	5.965	4.693	5.402	9.043	5.951	5.110
Lançamento	2.294	3.201	5.074	3.133	8.876	4.262	5.501

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta final total e IVV | Por área útil em m²

Recife

Área	Oferta Final Março/24	Oferta Final Abril/24	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Até 44m ²	1.715	1.607	33,1%	0	0,0%	108	23,4%	6,3%
De 45m ² a 49m ²	452	416	8,6%	0	0,0%	36	7,8%	8,0%
De 50m ² a 59m ²	1.151	1.140	23,5%	133	25,0%	144	31,2%	11,2%
De 60m ² a 69m ²	549	536	11,0%	0	0,0%	13	2,8%	2,4%
De 70m ² a 84m ²	388	641	13,2%	334	62,7%	81	17,6%	11,2%
De 85m ² a 99m ²	74	70	1,4%	22	4,1%	26	5,6%	27,1%
De 100m ² a 150m ²	433	426	8,8%	44	8,3%	51	11,1%	10,7%
De 151m ² a 200m ²	11	10	0,2%	0	0,0%	1	0,2%	9,1%
De 201m ² a 250m ²	2	2	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Acima de 251m ²	13	12	0,2%	0	0,0%	1	0,2%	7,7%
Total	4.788	4.860	100%	533	100%	461	100%	8,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs: Vendas líquidas negativas ocorrem quando há mais distratos do que vendas.

Oferta final total e IVV | Por área útil em m²

Jaboatão dos Guararapes

Área	Oferta Final Março/24	Oferta Final Abril/24	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Até 44m ²	504	475	47,1%	0	0,0%	29	32,2%	5,8%
De 45m ² a 49m ²	49	47	4,7%	0	0,0%	2	2,2%	4,1%
De 50m ² a 59m ²	397	363	36,0%	0	0,0%	34	37,8%	8,6%
De 60m ² a 69m ²	86	67	6,6%	0	0,0%	19	21,1%	22,1%
De 70m ² a 84m ²	23	18	1,8%	0	0,0%	5	5,6%	21,7%
De 85m ² a 99m ²	11	12	1,2%	0	0,0%	-1	-1,1%	-9,1%
De 100m ² a 150m ²	29	27	2,7%	0	0,0%	2	2,2%	6,9%
De 151m ² a 200m ²	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
De 201m ² a 250m ²	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Acima de 251m ²	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.099	1.009	100%	0	0%	90	100%	8,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs: Vendas líquidas negativas ocorrem quando há mais distratos do que vendas.

VGL, EMPREGOS E ARRECADAÇÃO

ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N



VGL x Empregos Gerados e VGV em Estoque

ANO	VGL	EMPREGOS GERADOS
2020	1.095.176	18.253
2021	2.280.993	38.017
2022	1.508.355	25.139
2023	2.768.164	46.136
2024 *	742.082	12.368
Total	8.394.770	139.913

PERÍODO	VGV ESTOQUE
dez/20	3.097
dez/21	2.211
dez/22	2.137
dez/23	2.689
abr/24	2.724

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até 04/2024

Obs: A cada R\$ 60 mil em VGL gera-se 1 emprego.

VGX Arrecadação ICMS

ANO	VGX	ARRECADAÇÃO ICMS
2021	3.159.538	631.908
2022	1.881.805	376.361
2023	2.200.371	440.074
2024*	798.470	159.694
Total	8.040.184	1.608.037

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

* Até 04/2024

Obs: Arrecadação ICMS refere-se a 20% do VGX.

ANÁLISE GERAL DO MERCADO

ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N



Análise geral do mercado

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Vertical - Recife	194	83,6%	19.061	77,5%	4.860	82,0%	74,5%	25,5%
Vertical - Jaboatão dos Guararapes	35	15,1%	3.653	14,8%	1.009	17,0%	72,4%	27,6%
Comercial - Recife	3	1,3%	1.895	7,7%	57	1,0%	97,0%	3,0%
Comercial - Jaboatão dos Guararapes	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Total	232	100%	24.609	100%	5.926	100%	75,9%	24,1%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

Recife e Jaboatão dos Guararapes



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N

Oferta Lançada e Final | Por padrão

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	52	22,7%	6.578	29,0%	1.364	23,2%	79,3%	20,7%
Econômico Morar Bem	Até 190.000	4	1,7%	716	3,2%	284	4,8%	60,3%	39,7%
Econômico	de 190.001 até 350.000	5	2,2%	975	4,3%	521	8,9%	46,6%	53,4%
Standard	de 350.001 até 700.000	101	44,1%	10.209	44,9%	2.916	49,7%	71,4%	28,6%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	19	8,3%	1.224	5,4%	235	4,0%	80,8%	19,2%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	25	10,9%	1.473	6,5%	337	5,7%	77,1%	22,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	17	7,4%	1.308	5,8%	194	3,3%	85,2%	14,8%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	6	2,6%	231	1,0%	18	0,3%	92,2%	7,8%
Total		229	100%	22.714	100%	5.869	100%	74,2%	25,8%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta Lançada e Final | Por ano de lançamento

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Até 2018	54	23,6%	5.203	22,9%	393	6,7%	92,4%	7,6%
2019	19	8,3%	1.923	8,5%	299	5,1%	84,5%	15,5%
2020	17	7,4%	1.255	5,5%	156	2,7%	87,6%	12,4%
2021	37	16,2%	4.087	18,0%	588	10,0%	85,6%	14,4%
2022	40	17,5%	3.503	15,4%	1.100	18,7%	68,6%	31,4%
2023	49	21,4%	5.538	24,4%	2.453	41,8%	55,7%	44,3%
2024 *	13	5,7%	1.205	5,3%	880	15,0%	27,0%	73,0%
Total após 2020	156	62%	15.588	63%	5.177	73%	66,8%	33,2%
Total	229	100%	22.714	100%	5.869	100%	74,2%	25,8%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até Abril/2024

73% do estoque da cidade foi lançado após 2020.

Oferta Lançada e Final | Por Padrão X Ano de Lançamento

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		Total	
	Oferta Lançada	Oferta Final														
Até 2018	1.728	129	0	0	1.943	199	418	9	237	22	710	25	167	9	5.203	393
2019	503	29	0	0	868	222	238	20	260	21	54	7	0	0	1.923	299
2020	304	16	0	0	681	97	0	0	270	43	0	0	0	0	1.255	156
2021	1.413	279	0	0	2.263	241	153	15	230	46	28	7	0	0	4.087	588
2022	1.264	352	0	0	1.978	707	139	22	36	8	52	10	34	1	3.503	1.100
2023	1.366	559	963	509	1.597	738	236	149	166	61	464	145	30	8	4.822	2.169
2024*	0	0	12	12	879	712	40	20	274	136	0	0	0	0	1.205	880
Total	6.578	1.364	975	521	10.209	2.916	1.224	235	1.473	337	1.308	194	231	18	21.998	5.585

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até Abril/2024

Oferta Lançada e Final | Por Padrão X Ano de Lançamento

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		Total	
	Oferta Lançada	Oferta Final														
Até 2018	26,3%	9,5%	0,0%	0,0%	19,0%	6,8%	34,2%	3,8%	16,1%	6,5%	54,3%	12,9%	72,3%	50,0%	23,7%	7,0%
2019	7,6%	2,1%	0,0%	0,0%	8,5%	7,6%	19,4%	8,5%	17,7%	6,2%	4,1%	3,6%	0,0%	0,0%	8,7%	5,4%
2020	4,6%	1,2%	0,0%	0,0%	6,7%	3,3%	0,0%	0,0%	18,3%	12,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%	2,8%
2021	21,5%	20,5%	0,0%	0,0%	22,2%	8,3%	12,5%	6,4%	15,6%	13,6%	2,1%	3,6%	0,0%	0,0%	18,6%	10,5%
2022	19,2%	25,8%	0,0%	0,0%	19,4%	24,2%	11,4%	9,4%	2,4%	2,4%	4,0%	5,2%	14,7%	5,6%	15,9%	19,7%
2023	20,8%	41,0%	98,8%	97,7%	15,6%	25,3%	19,3%	63,4%	11,3%	18,1%	35,5%	74,7%	13,0%	44,4%	21,9%	38,8%
2024*	0,0%	0,0%	1,2%	2,3%	8,6%	24,4%	3,3%	8,5%	18,6%	40,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	15,8%
Total	100%	100%														

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até Abril/2024

Oferta Lançada e Final | Por tipologia

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L (%)
1 Dormitório	4.964	27,0%	1.075	23,2%	78,3%	21,7%
2 Dormitórios	6.996	38,0%	2.033	43,8%	70,9%	29,1%
3 Dormitórios	4.455	24,2%	1.269	27,4%	71,5%	28,5%
4 ou + Dormitórios	1.992	10,8%	260	5,6%	86,9%	13,1%
Total	18.407	100%	4.637	100%	74,8%	25,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² Privativo | Por Tipologia

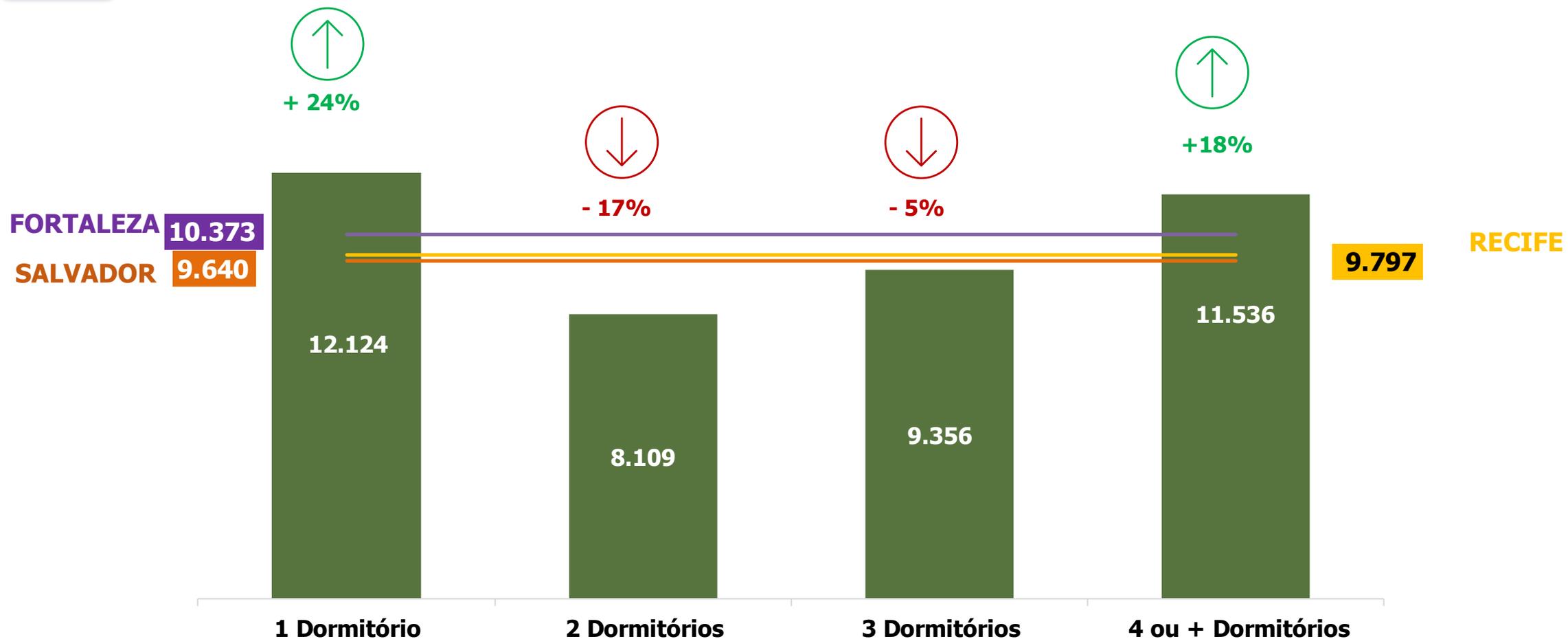
Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
1 Dormitório	405.328	33	12.124
2 Dormitórios	399.148	49	8.109
3 Dormitórios	723.611	77	9.356
4 ou + Dormitórios	1.673.176	145	11.536
Média Geral	599.862	61	9.797

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² Privativo | Por Tipologia

Recife e Jaboatão Dos Guararapes



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² Privativo | Por Padrão

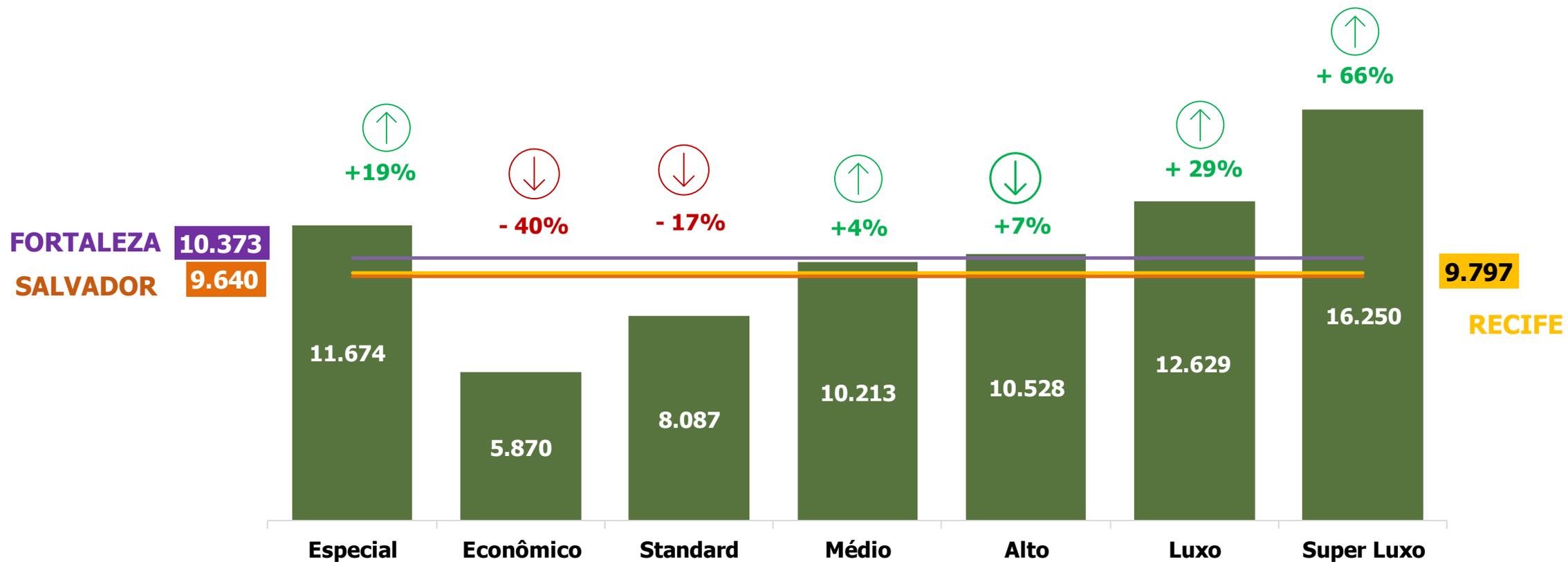
Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipo Imóvel	Faixa de Valor	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	420.608	36	11.674
Econômico	até 350.000	244.379	42	5.870
Standard	de 350.001 até 700.000	457.501	57	8.087
Médio	de 700.001 até 1.000.000	824.573	81	10.213
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	1.226.396	116	10.528
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	1.741.887	138	12.629
Super Luxo	Acima de 3.000.001	4.183.993	257	16.250
Média Geral		599.862	61	9.797

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² Privativo | Por Padrão

Recife e Jaboatão Dos Guararapes



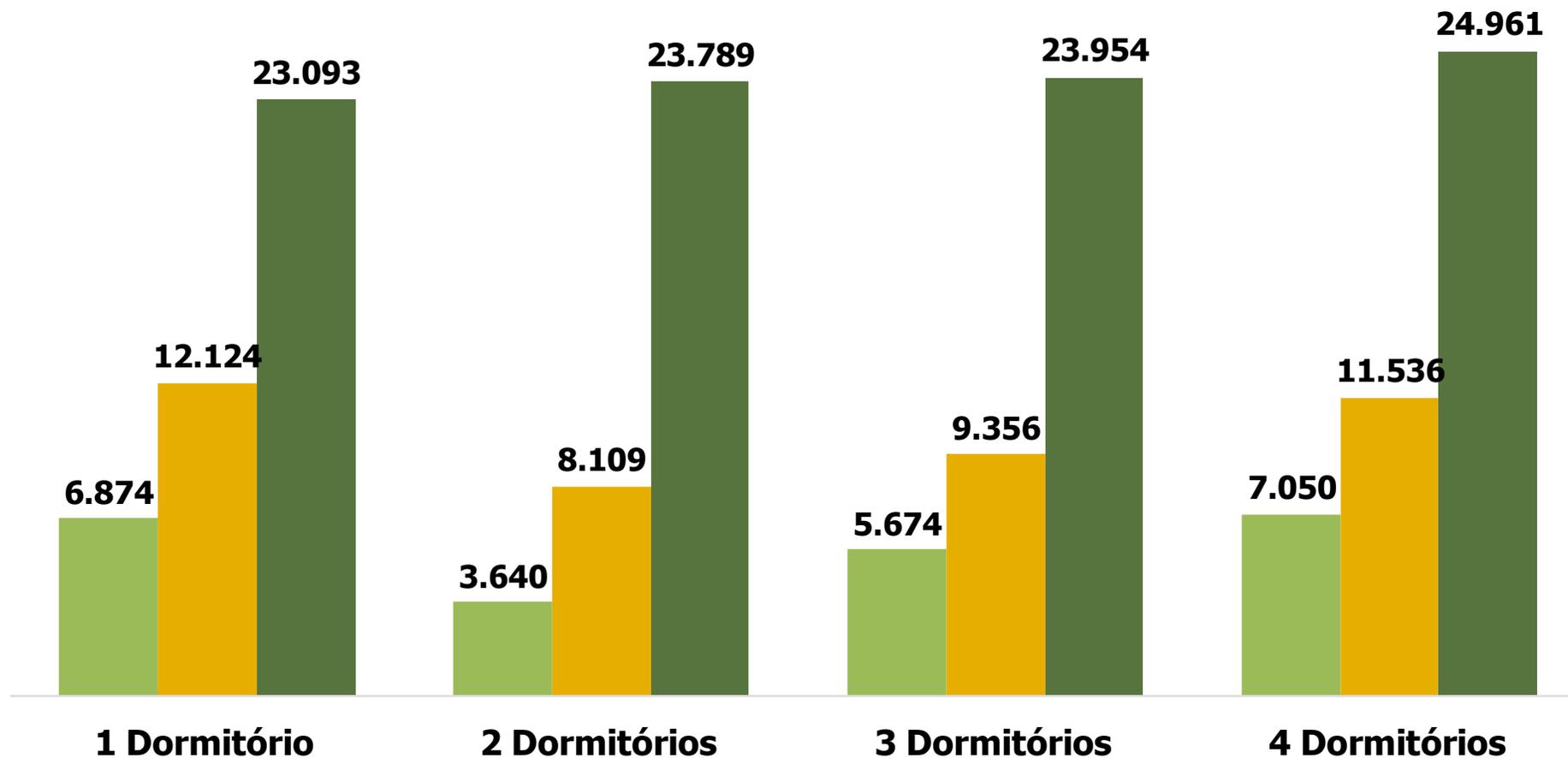
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preços de m² Privativo | Mínimo e Máximo Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Final
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	22	33	61	6.874	12.124	23.093	1.075
2 Dormitórios	35	49	184	3.640	8.109	23.789	2.033
3 Dormitórios	46	77	245	5.674	9.356	23.954	1.269
4 Dormitórios	109	145	323	7.050	11.536	24.961	260
Média Geral	-	61	-	-	9.797	-	4.637

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preços de m² Privativo | Mínimo e Máximo Recife e Jaboatão Dos Guararapes



■ Mínimo ■ Média ■ Máximo

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final | Por tipologia

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
1 Dormitório	498	2.788	2.382	5.668	239	793	160	1.192
2 Dormitórios	1.381	4.875	3.199	9.455	946	1.430	422	2.798
3 Dormitórios	945	2.172	2.394	5.511	636	706	289	1.631
4 ou + Dormitórios	74	510	1.496	2.080	52	94	102	248
Total	2.898	10.345	9.471	22.714	1.873	3.023	973	5.869

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
1 Dormitório	8,8%	49,2%	42,0%	100%	20,1%	66,5%	13,4%	100%
2 Dormitórios	14,6%	51,6%	33,8%	100%	33,8%	51,1%	15,1%	100%
3 Dormitórios	17,1%	39,4%	43,4%	100%	39,0%	43,3%	17,7%	100%
4 ou + Dormitórios	3,6%	24,5%	71,9%	100%	21,0%	37,9%	41,1%	100%
Total	12,8%	45,5%	41,7%	100%	31,9%	51,5%	16,6%	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final | Por padrão

Recife e Jaboatão Dos Guararapes

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
Especial	503	3.377	2.698	6.578	238	952	174	1.364
Econômico Morar Bem	0	716	0	716	0	284	0	284
Econômico	548	427	0	975	376	145	0	521
Standard	1.271	4.591	4.347	10.209	907	1.373	636	2.916
Médio	168	400	656	1.224	128	78	29	235
Alto	324	310	839	1.473	173	71	93	337
Luxo	84	460	764	1.308	51	111	32	194
Super Luxo	0	64	167	231	0	9	9	18
Total	2.898	10.345	9.471	22.714	1.873	3.023	973	5.869

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
Especial	7,6%	51,3%	41,0%	100%	17,4%	69,8%	12,8%	100%
Econômico Morar Bem	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Econômico	56,2%	43,8%	0,0%	100%	72,2%	27,8%	0,0%	100%
Standard	12,4%	45,0%	42,6%	100%	31,1%	47,1%	21,8%	100%
Médio	13,7%	32,7%	53,6%	100%	54,5%	33,2%	12,3%	100%
Alto	22,0%	21,0%	57,0%	100%	51,3%	21,1%	27,6%	100%
Luxo	6,4%	35,2%	58,4%	100%	26,3%	57,2%	16,5%	100%
Super Luxo	0,0%	27,7%	72,3%	100%	0,0%	50,0%	50,0%	100%
Total	12,8%	45,5%	41,7%	100%	31,9%	51,5%	16,6%	100%

10 Maiores Bairros Recife

Por Oferta Lançada

Bairro	Emps. Ativos	Oferta Lançada	(%)
Boa Viagem	42	4.237	34,2%
Imbiribeira	7	1.521	12,3%
Casa Amarela	18	1.344	10,9%
Campo Grande	6	994	8,0%
Madalena	15	992	8,0%
Várzea	8	913	7,4%
Boa Vista	6	831	6,7%
Pina	8	539	4,4%
Parnamirim	8	502	4,1%
Guabiraba	1	500	4,0%
Total	119	12.373	100%

Por Oferta Final

Bairro	Emps. Ativos	Oferta Final	(%)
Boa Viagem	42	841	27,4%
Imbiribeira	7	339	11,1%
Casa Amarela	18	387	12,6%
Campo Grande	6	620	20,2%
Madalena	15	233	7,6%
Várzea	8	74	2,4%
Boa Vista	6	169	5,5%
Pina	8	71	2,3%
Parnamirim	8	86	2,8%
Guabiraba	1	246	8,0%
Total	119	3.066	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta Final e IVV | Por bairro

Recife

Bairro	Oferta Final Março/24	Oferta Final Abril/24	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Aflitos	26	19	0,4%	0	0,0%	7	1,5%	26,9%
Água Fria	8	7	0,1%	0	0,0%	1	0,2%	12,5%
Barro	45	34	0,7%	0	0,0%	11	2,4%	24,4%
Boa Viagem	899	841	17,3%	0	0,0%	58	12,6%	6,5%
Boa Vista	170	169	3,5%	0	0,0%	1	0,2%	0,6%
Campo Grande	375	620	12,8%	288	54,0%	43	9,3%	6,5%
Casa Amarela	410	387	8,0%	0	0,0%	23	5,0%	5,6%
Casa Forte	57	52	1,1%	0	0,0%	5	1,1%	8,8%
Caxangá	41	40	0,8%	0	0,0%	1	0,2%	2,4%
Cordeiro	255	207	4,3%	0	0,0%	48	10,4%	18,8%
Dois Unidos	336	312	6,4%	0	0,0%	24	5,2%	7,1%
Encruzilhada	152	165	3,4%	40	7,5%	27	5,9%	14,1%
Espinheiro	84	70	1,4%	0	0,0%	14	3,0%	16,7%
Graças	139	124	2,6%	0	0,0%	15	3,3%	10,8%
Guabiraba	239	246	5,1%	0	0,0%	-7	-1,5%	-2,9%
Ilha Do Retiro	28	24	0,5%	0	0,0%	4	0,9%	14,3%
Imbiribeira	348	339	7,0%	0	0,0%	9	2,0%	2,6%
Iputinga	13	16	0,3%	12	2,3%	9	2,0%	36,0%
Jardim São Paulo	12	9	0,2%	0	0,0%	3	0,7%	25,0%
Total	4.788	4.860	100%	533	100%	461	100%	8,7%

Bairro	Oferta Final Março/24	Oferta Final Abril/24	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Madalena	284	233	4,8%	0	0,0%	51	11,1%	18,0%
Monteiro	31	28	0,6%	0	0,0%	3	0,7%	9,7%
Parnamirim	105	86	1,8%	0	0,0%	19	4,1%	18,1%
Passarinho	38	30	0,6%	0	0,0%	8	1,7%	21,1%
Pina	97	71	1,5%	0	0,0%	26	5,6%	26,8%
Poço	29	53	1,1%	66	12,4%	42	9,1%	44,2%
Prado	2	3	0,1%	0	0,0%	-1	-0,2%	-50,0%
Rosarinho	71	66	1,4%	0	0,0%	5	1,1%	7,0%
Santana	3	1	0,0%	0	0,0%	2	0,4%	66,7%
Santo Amaro	74	196	4,0%	127	23,8%	5	1,1%	2,5%
São José	10	9	0,2%	0	0,0%	1	0,2%	10,0%
Soledade	90	88	1,8%	0	0,0%	2	0,4%	2,2%
Tamarineira	60	53	1,1%	0	0,0%	7	1,5%	11,7%
Torre	111	99	2,0%	0	0,0%	12	2,6%	10,8%
Torreão	57	80	1,6%	0	0,0%	-23	-5,0%	-40,4%
Várzea	79	74	1,5%	0	0,0%	5	1,1%	6,3%
Zumbi	10	9	0,2%	0	0,0%	1	0,2%	10,0%
Total	4.788	4.860	100%	533	100%	461	100%	8,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta Final e IVV | Por bairro

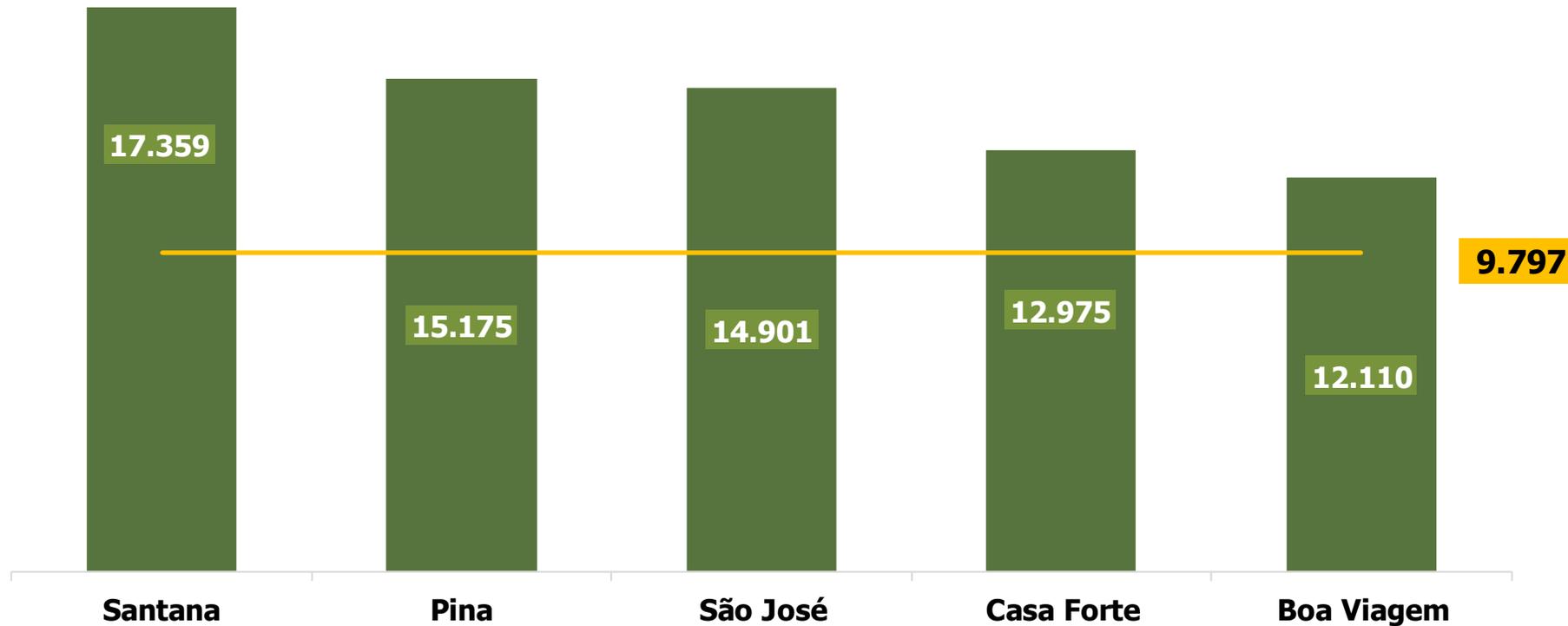
Jaboatão Dos Guararapes

Bairro	Oferta Final Março/24	Oferta Final Abril/24	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Candeias	537	468	46,4%	0	0,0%	69	76,7%	12,8%
Piedade	427	402	39,8%	0	0,0%	25	27,8%	5,9%
Barra Jangada	29	27	2,7%	0	0,0%	2	2,2%	6,9%
Barra De Jangada	84	84	8,3%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Dois Carneiros	21	27	2,7%	0	0,0%	-6	-6,7%	-28,6%
Sucupira	1	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Total	1.099	1.009	100%	0	0%	90	100%	8,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio/m² – Top 5 (abril 2024)

Recife

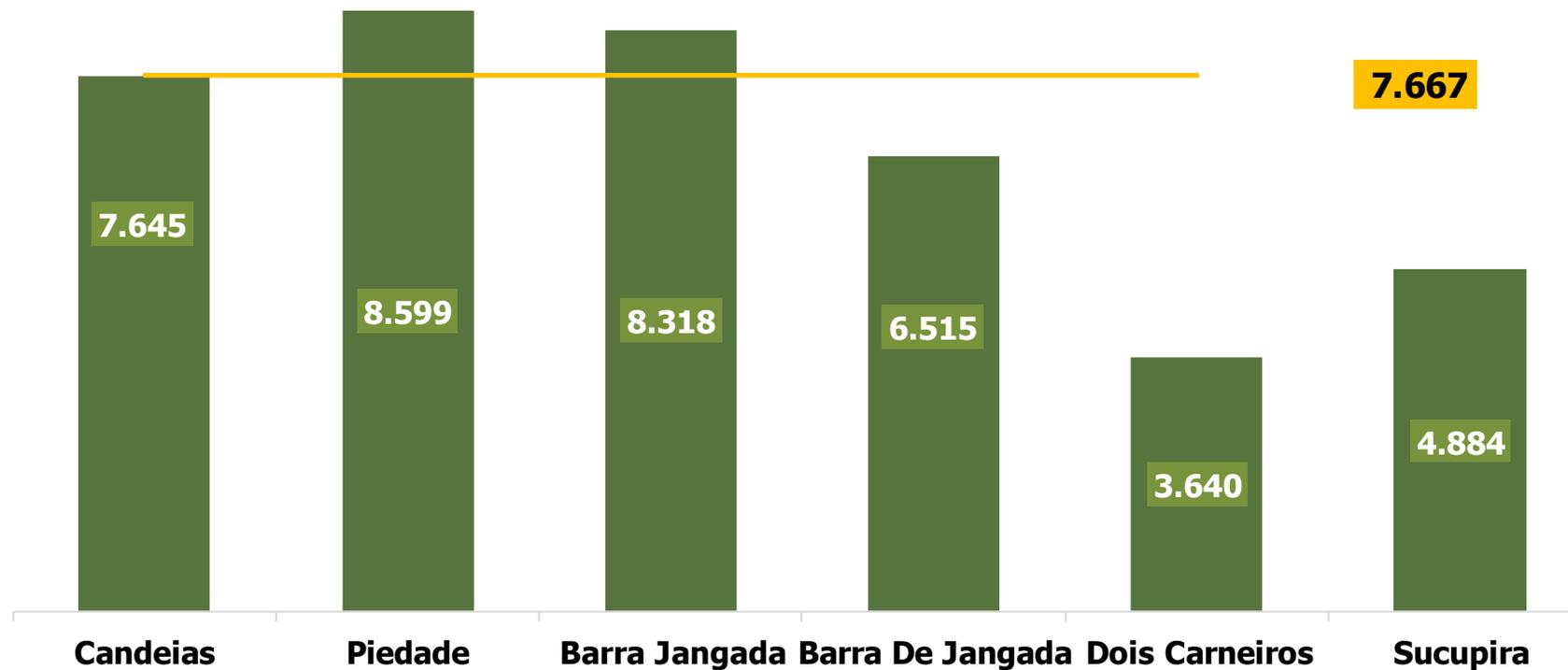


FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs: para cálculo do preço médio são desconsiderados esgotados, coberturas, duplex e Garden.
Considerado somente bairros acima de 3 empreendimentos.

Preço Médio/m² – Top 5 (abril 2024)

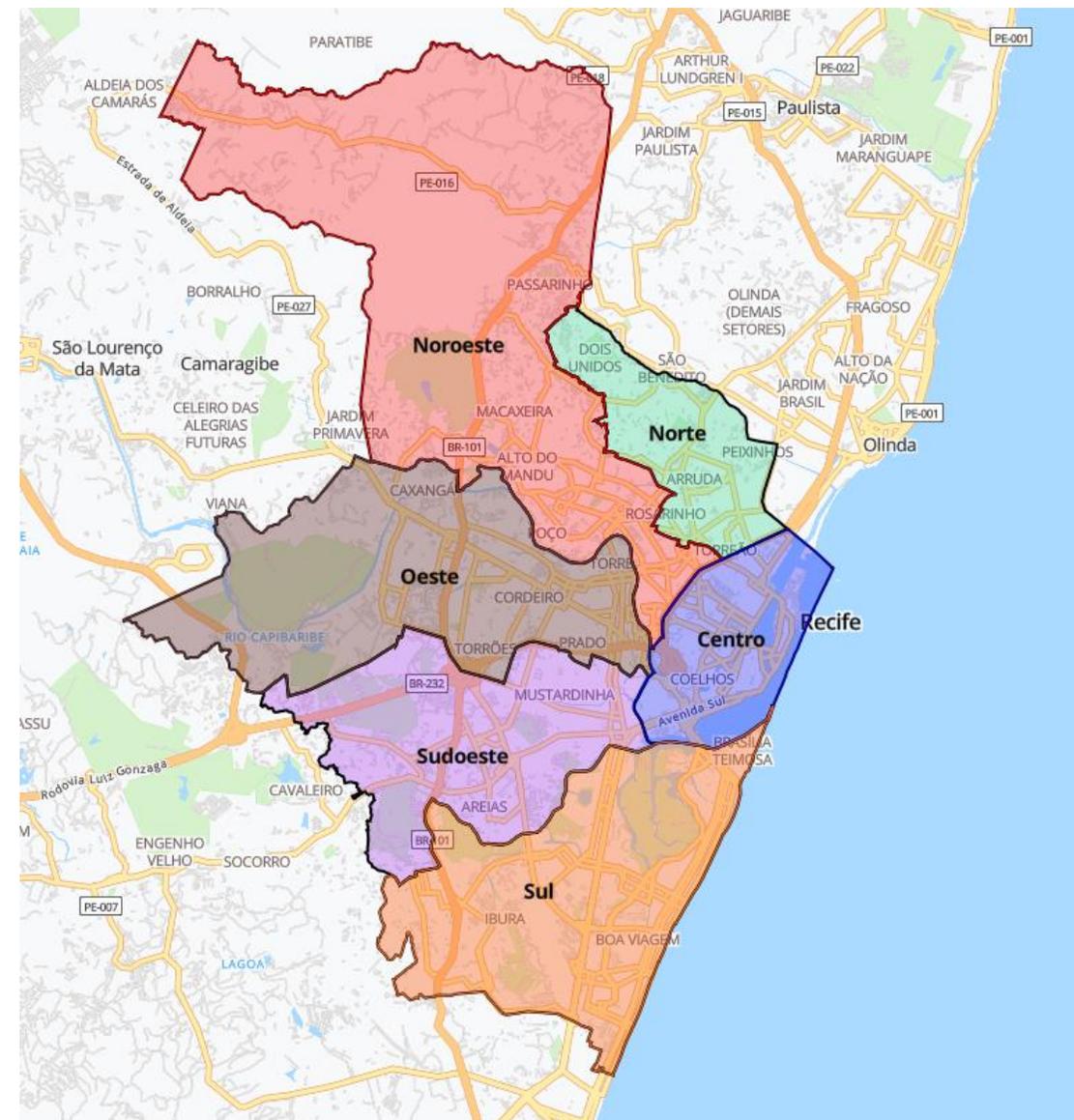
Jaboatão dos Guararapes



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

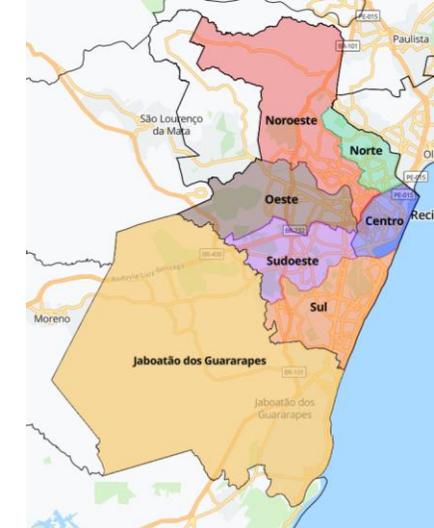
Obs: para cálculo do preço médio são desconsiderados esgotados, coberturas, duplex e Garden.
Considerado somente bairros acima de 3 empreendimentos.

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL POR REGIÕES/BAIRROS



Oferta lançada e final

Por padrão por região



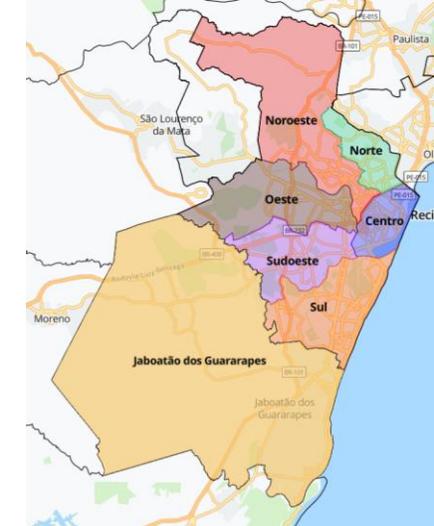
Região	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L. (%)
Noroeste	59	25,8%	4.447	19,6%	1.149	19,6%	74,2%	25,8%
Norte	22	9,6%	2.303	10,1%	1.170	19,9%	49,2%	50,8%
Oeste	41	17,9%	3.779	16,6%	785	13,4%	79,2%	20,8%
Centro	13	5,7%	1.913	8,4%	462	7,9%	75,8%	24,2%
Sudoeste	2	0,9%	322	1,4%	43	0,7%	86,6%	13,4%
Sul	57	24,9%	6.297	27,7%	1.251	21,3%	80,1%	19,9%
Jaboatão dos Guararapes	35	15,3%	3.653	16,1%	1.009	17,2%	72,4%	27,6%
Total	229	100%	22.714	100%	5.869	100%	74,2%	25,8%

Maior disponibilidade da cidade

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço médio

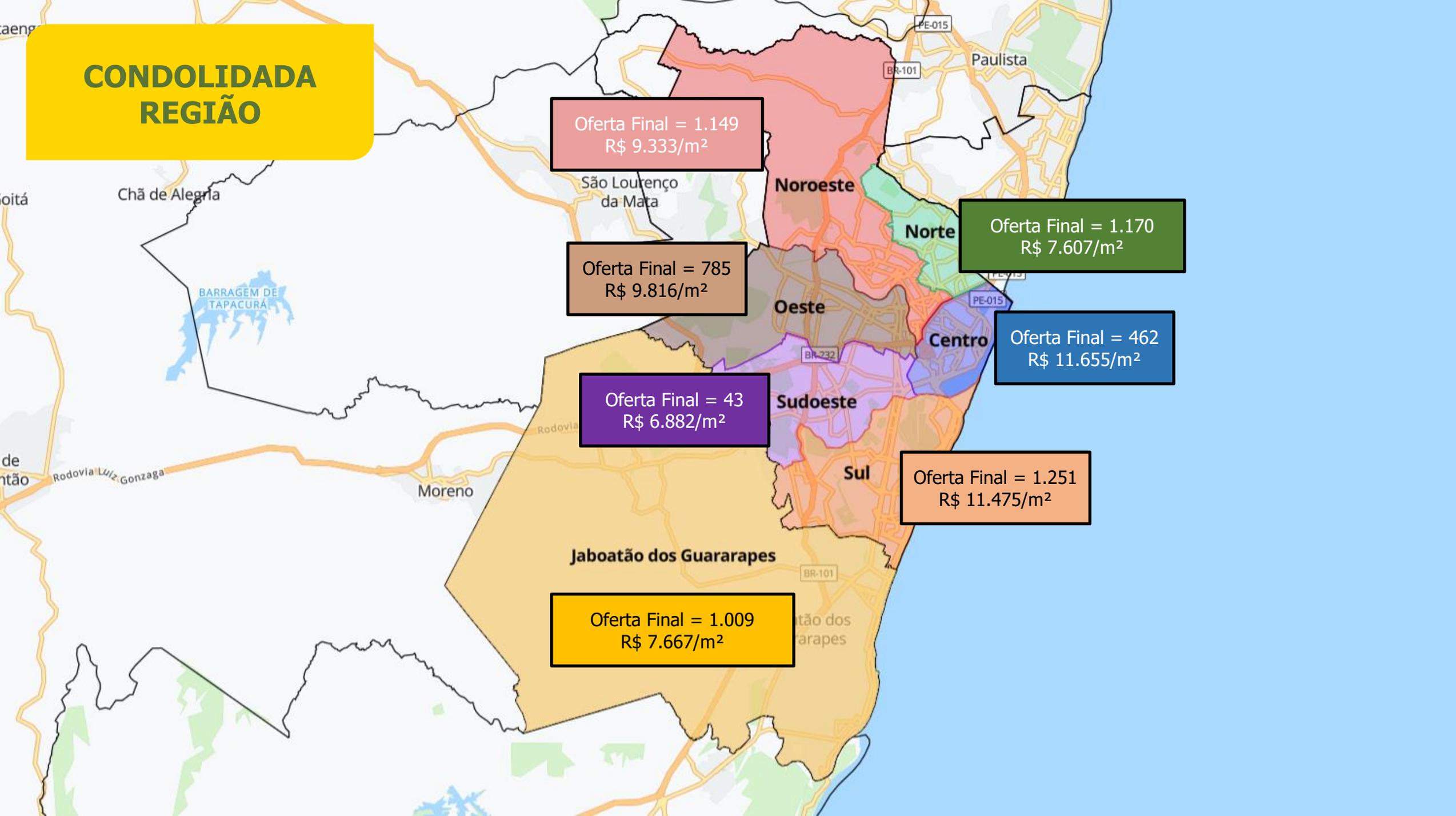
Por região



Região	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Priv.
Noroeste	600.877	64	9.333
Norte	455.406	60	7.607
Oeste	647.290	66	9.816
Centro	734.945	63	11.655
Sudoeste	369.086	54	6.882
Sul	710.461	62	11.475
Jaboatão dos Guararapes	397.494	52	7.667
Média Geral	599.862	61	9.797

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

CONDOLIDADA REGIÃO



Oferta Final = 1.149
R\$ 9.333/m²

Oferta Final = 1.170
R\$ 7.607/m²

Oferta Final = 785
R\$ 9.816/m²

Oferta Final = 462
R\$ 11.655/m²

Oferta Final = 43
R\$ 6.882/m²

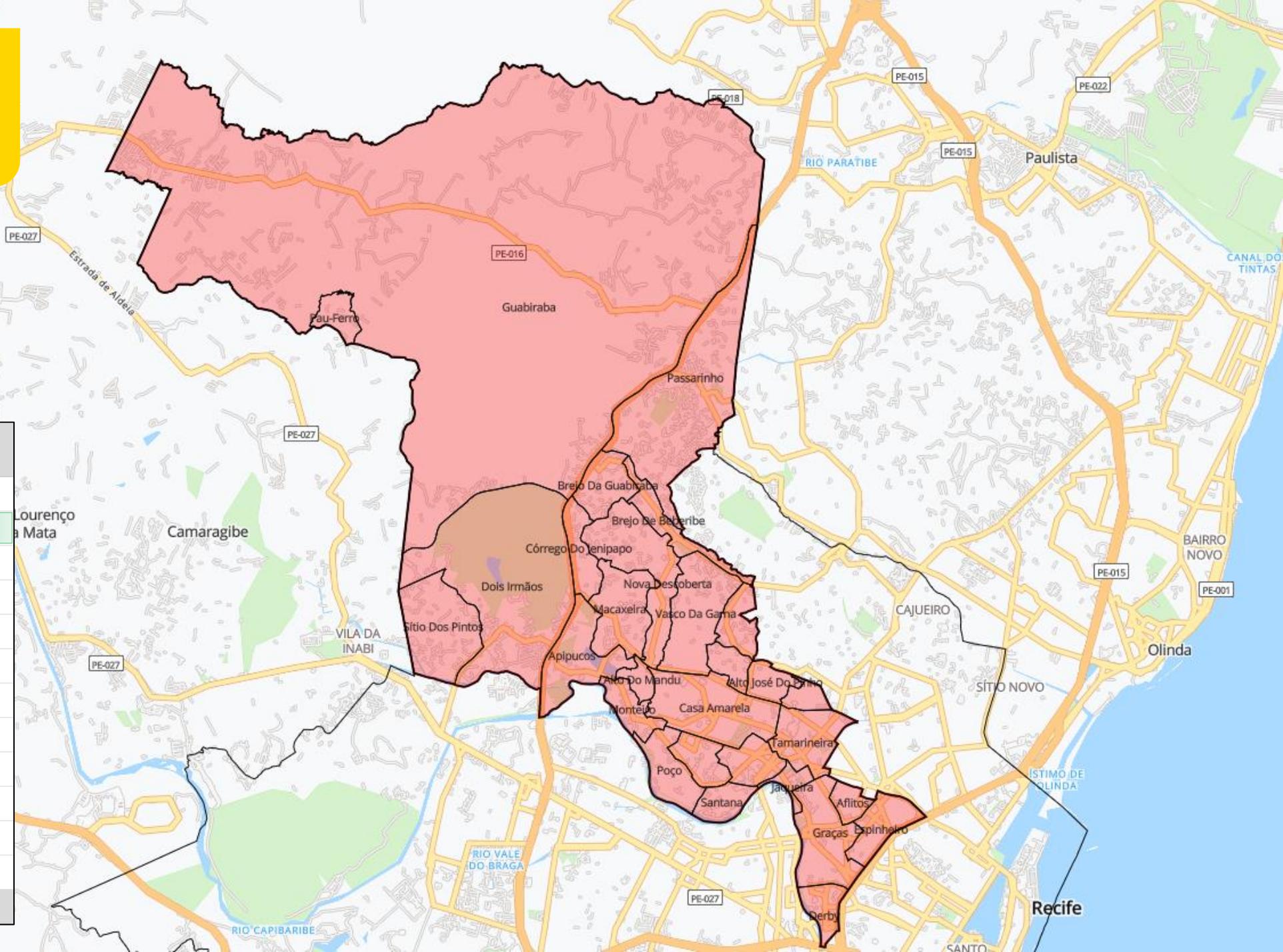
Oferta Final = 1.251
R\$ 11.475/m²

Oferta Final = 1.009
R\$ 7.667/m²

CONDOLIDADA REGIÃO

Noroeste
Oferta Final = 1.149
R\$ 9.333/m²

Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Aflitos	378.925	19
Casa Amarela	560.722	387
Casa Forte	715.402	52
Espinheiro	534.196	70
Graças	605.120	124
Guabiraba	190.000	246
Monteiro	1.460.748	28
Parnamirim	805.477	86
Passarinho	201.322	30
Poço	999.426	53
Santana	5.605.624	1
Tamarineira	485.798	53
Média/Total	600.877	1.149

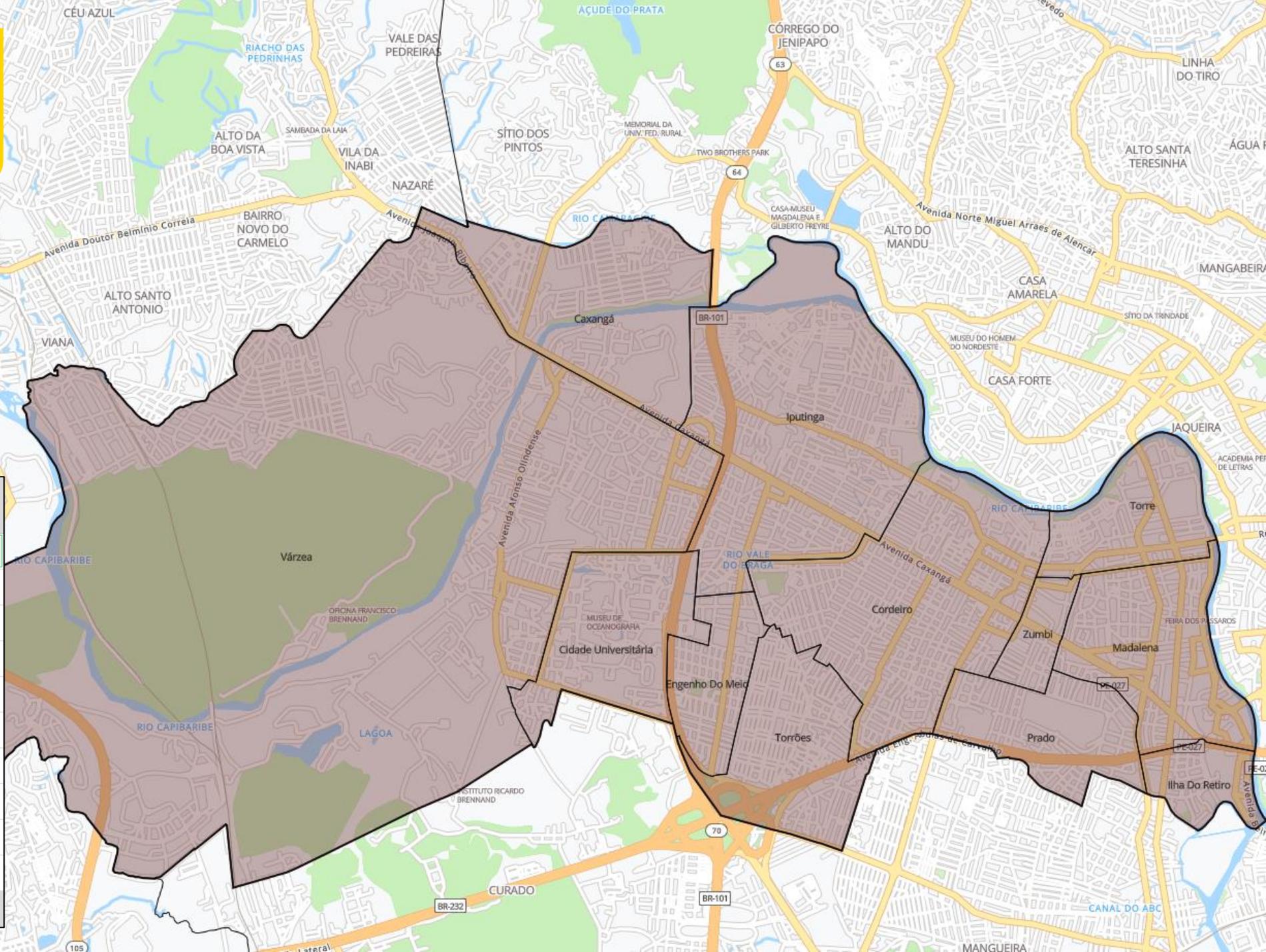


CONDOLIDADA REGIÃO

Oeste

Oferta Final = 785
R\$ 9.816/m²

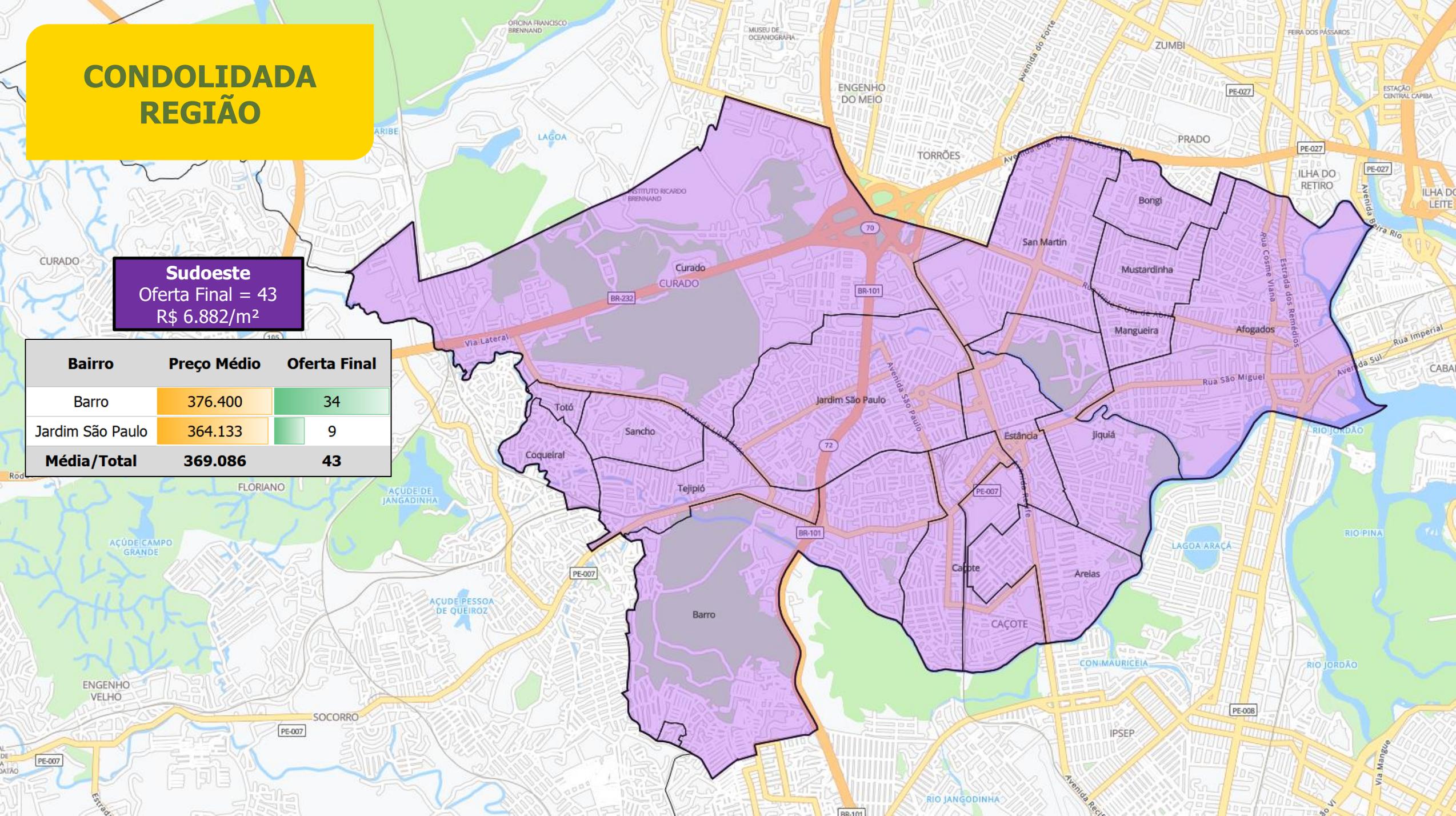
Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Madalena	613.737	233
Torre	818.751	99
Várzea	389.729	74
Cordeiro	483.254	207
Torreão	406.594	80
Caxangá	535.317	40
Iputinga	319.051	16
Ilha Do Retiro	1.426.137	24
Zumbi	459.045	9
Prado	658.000	3
Média/Total	647.290	785



CONDOLIDADA REGIÃO

Sudoeste
Oferta Final = 43
R\$ 6.882/m²

Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Barro	376.400	34
Jardim São Paulo	364.133	9
Média/Total	369.086	43

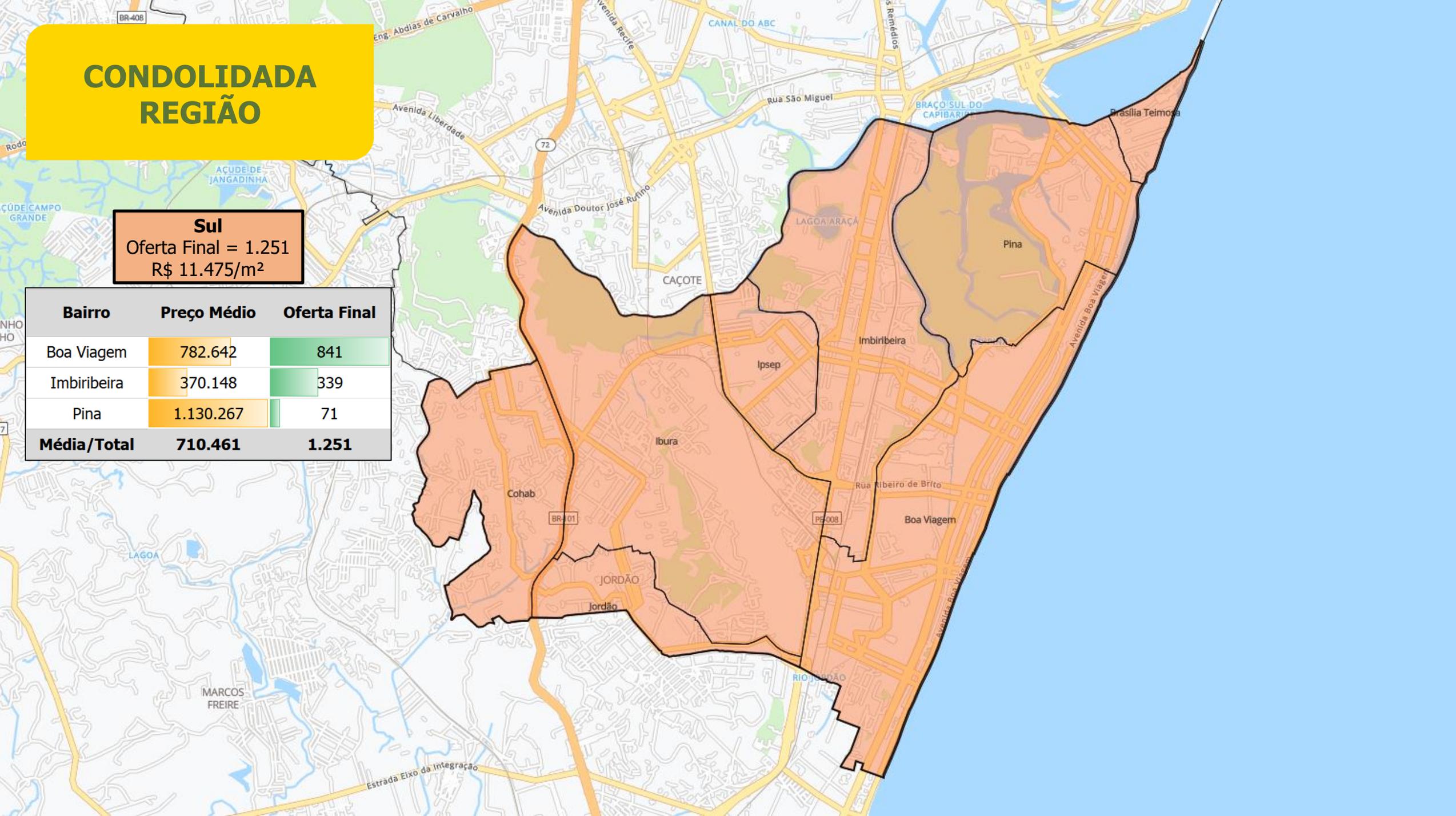


CONDOLIDADA REGIÃO

Sul

Oferta Final = 1.251
R\$ 11.475/m²

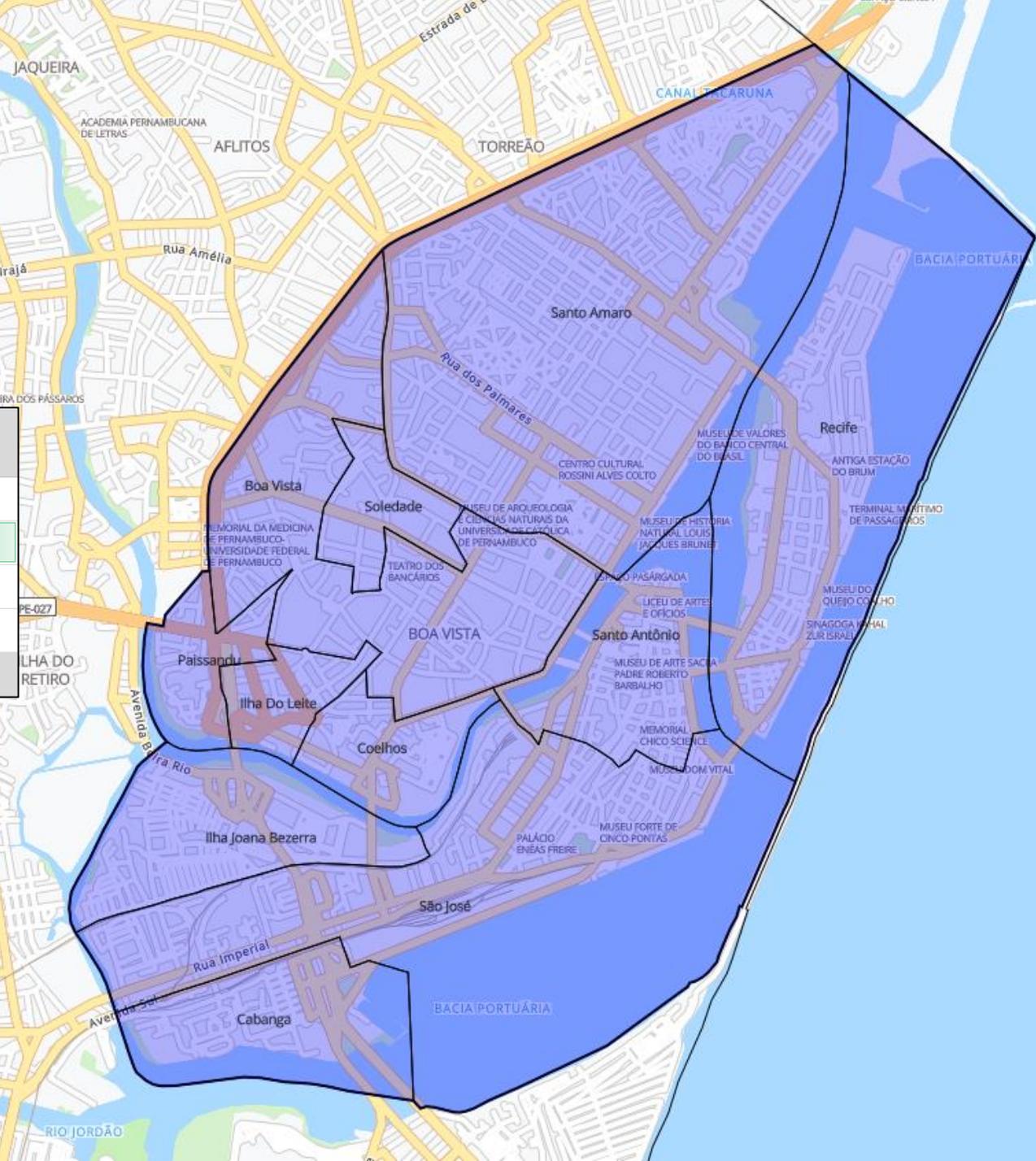
Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Boa Viagem	782.642	841
Imbiribeira	370.148	339
Pina	1.130.267	71
Média/Total	710.461	1.251



CONDOLIDADA REGIÃO

Centro
Oferta Final = 462
R\$ 11.655/m²

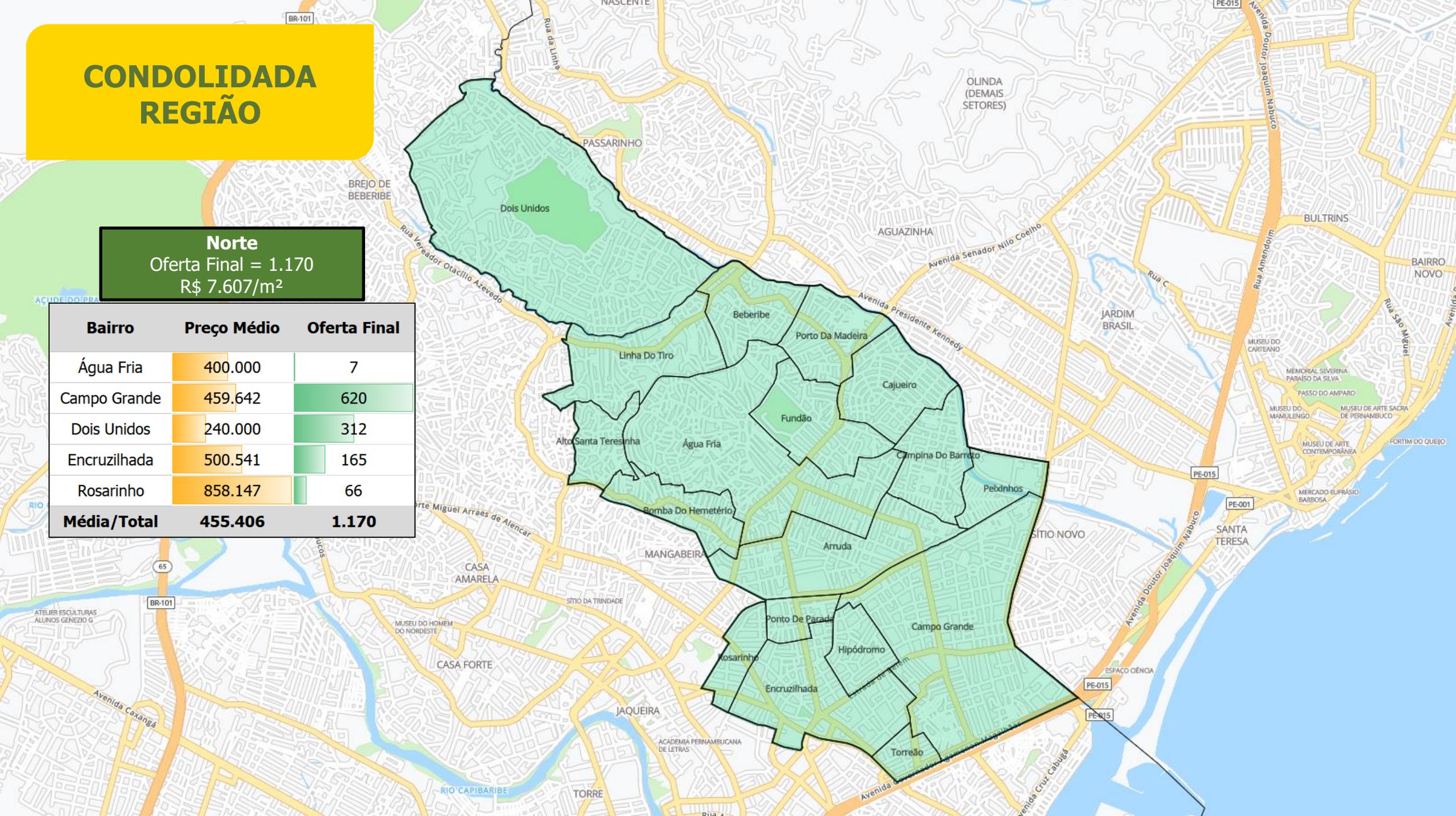
Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Boa Vista	392.796	169
Santo Amaro	1.231.285	196
Soledade	359.142	88
São José	1.395.449	9
Média/Total	734.945	462



CONDOLIDADA REGIÃO

Norte
Oferta Final = 1.170
R\$ 7.607/m²

Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Água Fria	400.000	7
Campo Grande	459.642	620
Dois Unidos	240.000	312
Encruzilhada	500.541	165
Rosarinho	858.147	66
Média/Total	455.406	1.170

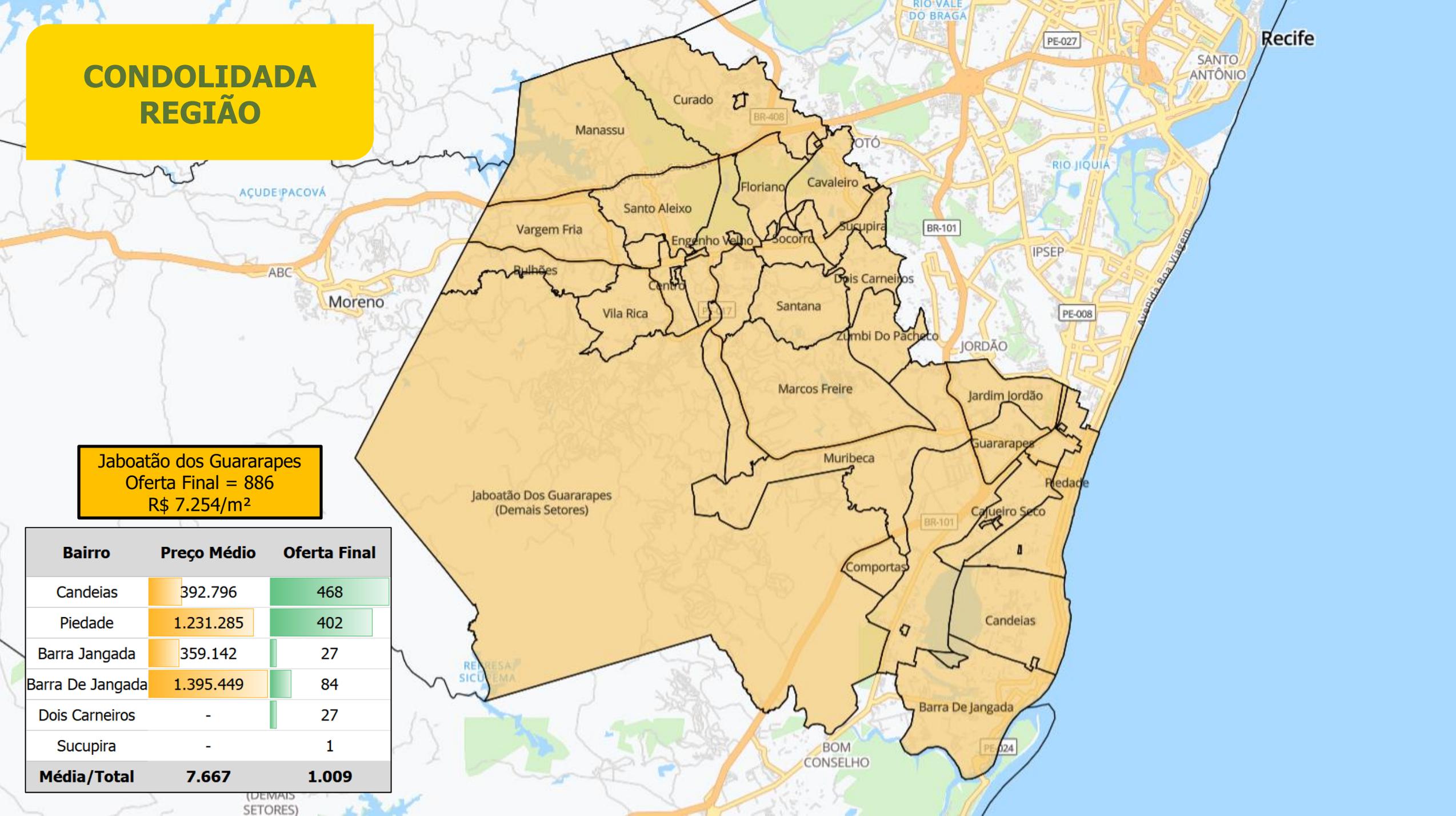


CONDOLIDADA REGIÃO

Jaboatão dos Guararapes
Oferta Final = 886
R\$ 7.254/m²

Bairro	Preço Médio	Oferta Final
Candeias	392.796	468
Piedade	1.231.285	402
Barra Jangada	359.142	27
Barra De Jangada	1.395.449	84
Dois Carneiros	-	27
Sucupira	-	1
Média/Total	7.667	1.009

(DEMAIS
SETORES)



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL BEIRA- MAR E QUADRA- MAR

RECIFE

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.	
		Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	4	42,9%	-	-	633	55,6%	-	-	92	34,8%	-	-	85,5%	-	14,5%	-
Econômico	até 350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Standard	de 350.001 até 700.000	-	-	1	16,7%	-	-	60	23,2%	-	-	6	29,7%	-	90,0%	-	10,0%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	-	14,3%	1	16,7%	128	11,2%	63	24,3%	108	38,4%	9	32,4%	15,6%	85,7%	84,4%	14,3%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	2	14,3%	2	33,3%	210	18,5%	90	34,7%	69	24,2%	2	10,8%	67,1%	97,8%	32,9%	2,2%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	1	28,6%	2	33,3%	167	14,7%	46	17,8%	9	2,6%	8	27,0%	94,6%	82,6%	5,4%	17,4%
Total		7	100%	6	100%	1.138	100%	259	100%	278	100%	25	100%	75,6%	90,3%	24,4%	9,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta Lançada e Final | Por ano de lançamento

Ano Lançamento	Nº de Empreend.				Oferta Lançada				Oferta Final				Vendas s/ O.L.		Disp. s/ O.L.	
	Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar
Até 2019	4	57,1%	1	16,7%	592	52,0%	44	17,0%	227	17,7%	0	2,7%	61,7%	100,0%	38,3%	0,0%
2020	-	-	1	16,7%	-	-	60	23,2%	-	-	6	29,7%	-	90,0%	-	10,0%
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	1	14,3%	2	33,3%	208	18,3%	97	37,5%	3	19,7%	10	37,8%	98,6%	89,7%	1,4%	10,3%
2023	2	28,6%	2	33,3%	338	29,7%	58	22,4%	-	62,6%	9	29,7%	-	84,5%	-	15,5%
2024 *	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-	-	-	-	-	-	-
Total após 2020	3	43%	5	67%	546	48%	155	60%	49	82%	19	68%	91,0%	87,7%	9,0%	12,3%
Total	7	100%	6	100%	1.138	100%	259	100%	276	100%	25	100%	75,7%	90,3%	24,3%	9,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*Até Abril/2024

Oferta Lançada e Final | Por tipologia

Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final				Vendas s/ O.L.		Disp. s/ O.L.	
	Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar		Quadra-Mar		Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar
1 Dormitório	628	55,2%	-	-	119	44,2%	-	-	81,1%	-	18,9%	-
2 Dormitórios	133	11,7%	80	30,9%	81	29,0%	11	48,6%	39,1%	86,3%	60,9%	13,8%
3 Dormitórios	105	9,2%	76	29,3%	47	16,1%	11	37,8%	55,2%	85,5%	44,8%	14,5%
4 ou + Dormitórios	272	23,9%	103	39,8%	31	10,6%	3	13,5%	88,6%	97,1%	11,4%	2,9%
Total	1.138	100%	259	100%	278	100%	25	100%	75,6%	90,3%	24,4%	9,7%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio do m² Privativo | Por Tipologia

Tipo Imóvel	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m ² Privativa	
	Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar
1 Dormitório	697.026	-	39	-	17.851	-
2 Dormitórios	713.152	864.783	49	56	14.475	15.345
3 Dormitórios	1.599.400	1.116.791	121	85	13.218	13.144
4 ou + Dormitórios	2.780.680	3.190.685	203	158	13.678	20.155
Média	1.205.378	1.656.840	90	97	13.450	17.072

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Se considerarmos apenas os bairros de Boa-Viagem e Pina o valor médio da Beira-mar passa a R\$ 17.333,17 e o valor médio da quadra-mar é de R\$17.072,00

Preço Médio do m² Privativo | Por Padrão

Tipo Imóvel	Faixa de Valor	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m ² Privativa	
		Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar	Beira-Mar	Quadra-Mar
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	692.598	-	38	-	18.068	-
Econômico	até 350.000	-	-	-	-	-	-
Standard	de 350.001 até 700.000	-	586.858	-	47	-	12.447
Médio	de 700.001 até 1.000.000	728.834	978.242	50	80	14.606	12.177
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	-	-	-	-	-	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	1.676.700	2.310.494	134	131	12.560	17.637
Super Luxo	Acima de 3.000.001	3.939.834	5.151.498	268	210	14.701	24.525
Média		1.205.378	1.656.840	81	97	14.860	17.072

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Se considerarmos apenas os bairros de Boa-Viagem e Pina o valor médio da Beira-mar passa a R\$ 17.333,17 e o valor médio da quadra-mar é de R\$17.072,00



ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL VERTICAL

Recife

*Não há empreendimentos comerciais ativos em Jaboatão dos Guararapes



Oferta Lançada e Final | Por Ano de Lançamento

Recife

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L	Disp. s/ O.L.
Até 2018	3	60,0%	1.811	62,3%	54	85,7%	97,0%	3,0%
2020	1	20,0%	1.012	34,8%	6	9,5%	99,4%	0,6%
2020	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2021	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2022	1	20,0%	84	2,9%	3	4,8%	96,4%	3,6%
2023	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2024*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Após 2022	1	20%	84	3%	3	5%	96,4%	3,6%
Total	5	100%	2.907	100%	63	0%	97,8%	2,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
*Até Abril/2024

Oferta Lançada e Final | Por Padrão Recife

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/ O.L.	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até R\$ 6.000/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Standard	De R\$ 6.001 a R\$ 8.000/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Médio	De R\$ 8.001 a R\$ 10.000/m ² priv.	1	25,0%	154	8,1%	33	57,9%	78,6%	21,4%
Alto	De R\$ 10.001 a R\$ 12.000/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Alto +	Acima de R\$ 12.001/m ² priv.	3	75,0%	1.741	91,9%	24	42,1%	98,6%	1,4%
Total	-	4	100%	1.895	100%	57	100%	97%	3,0%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço Médio | Por Padrão

Recife

Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	259.000	27	9.593
Alto	-	-	-
Alto +	648.033	38	16.995
Média Geral	602.334	37	16.357

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



ANÁLISE DO VGV GERAL



VGV Ofertado e Disponível no Mercado

Recife e Jaboatão dos Guararapes

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	52	420.608	6.578	1.364	5.214	R\$ 2.766.761	R\$ 573.710	R\$ 2.193.052
Econômico Morar Bem	4	205.228	716	284	432	R\$ 146.943	R\$ 58.285	R\$ 88.659
Econômico	5	244.379	975	521	454	R\$ 238.269	R\$ 127.321	R\$ 110.948
Standard	101	457.501	10.209	2.916	7.293	R\$ 4.670.632	R\$ 1.334.074	R\$ 3.336.558
Médio	19	824.573	1.224	235	989	R\$ 1.009.278	R\$ 193.775	R\$ 815.503
Alto	25	1.226.396	1.473	337	1.136	R\$ 1.806.482	R\$ 413.296	R\$ 1.393.186
Luxo	17	1.741.887	1.308	194	1.114	R\$ 2.278.388	R\$ 337.926	R\$ 1.940.462
Super Luxo	6	4.183.993	231	18	213	R\$ 966.502	R\$ 75.312	R\$ 891.190
Sub-Total Residenciais	229	599.862	22.714	5.869	16.845	R\$ 13.883.255	R\$ 3.113.698	R\$ 10.769.557
Comercial	3	602.334	1.895	57	1.838	R\$ 1.141.423	R\$ 34.333	R\$ 1.107.090
Total	232	-	24.609	5.926	18.683	R\$ 15.024.678	R\$ 3.148.031	R\$ 11.876.647

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



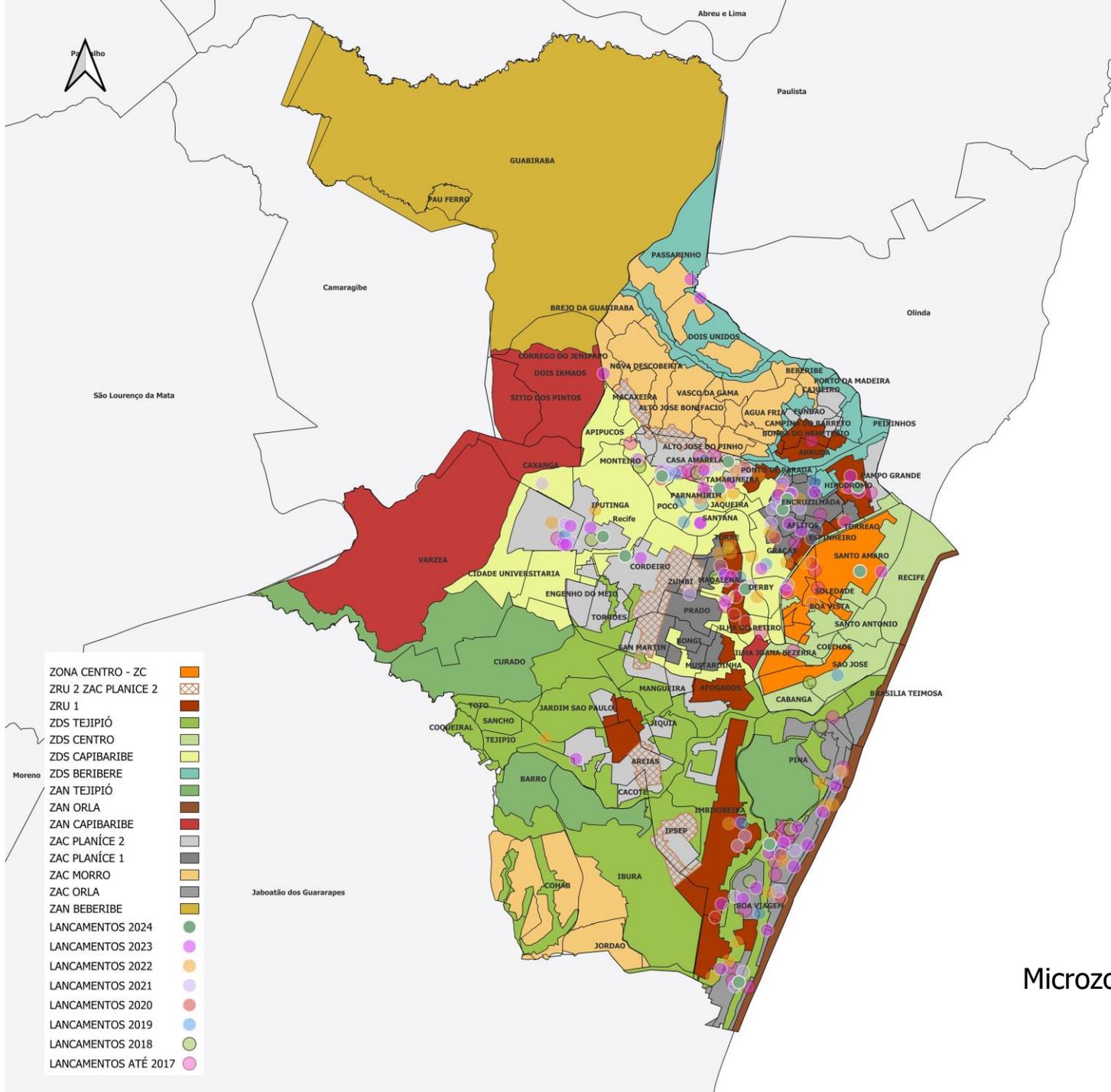
ZONEAMENTO



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N

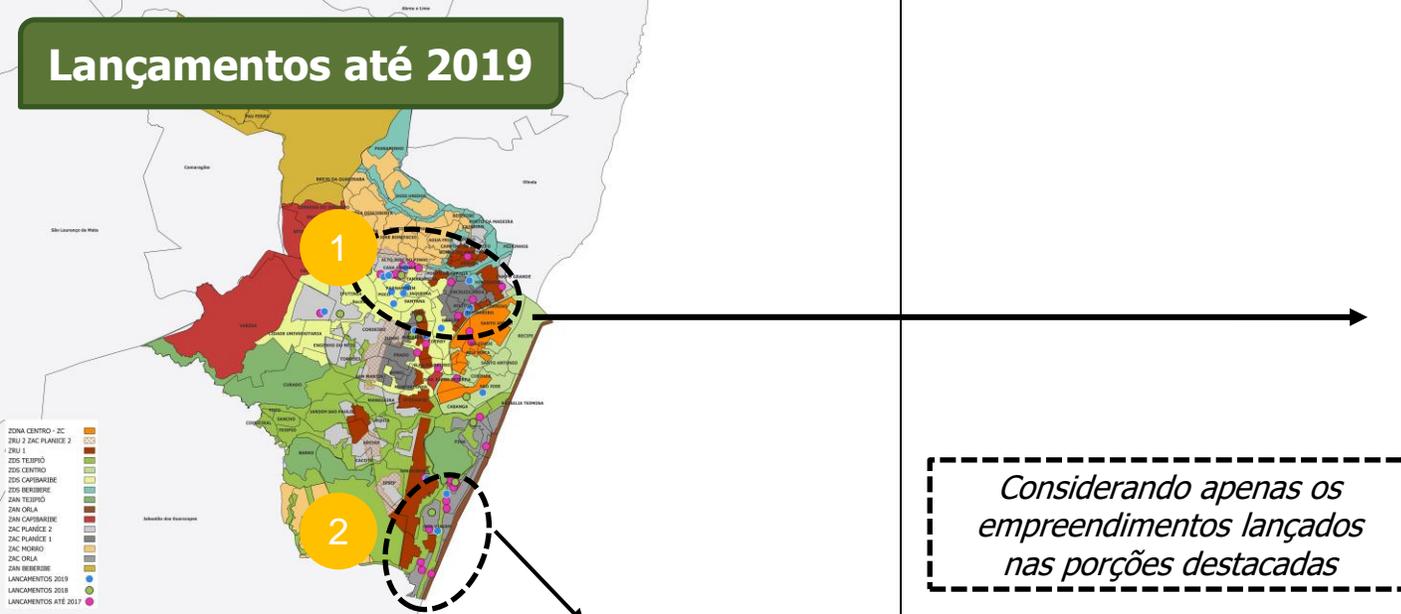
Zoneamento Lançamentos até 2024



- ZONA CENTRO - ZC
- ZRU 2 ZAC PLANICE 2
- ZRU 1
- ZDS TEJIPIÓ
- ZDS CENTRO
- ZDS CAPIBARIBE
- ZDS BERIBERE
- ZAN TEJIPIÓ
- ZAN ORLA
- ZAN CAPIBARIBE
- ZAC PLANICE 2
- ZAC PLANICE 1
- ZAC MORRO
- ZAC ORLA
- ZAN BEBERIBE
- LANÇAMENTOS 2024
- LANÇAMENTOS 2023
- LANÇAMENTOS 2022
- LANÇAMENTOS 2021
- LANÇAMENTOS 2020
- LANÇAMENTOS 2019
- LANÇAMENTOS 2018
- LANÇAMENTOS ATÉ 2017

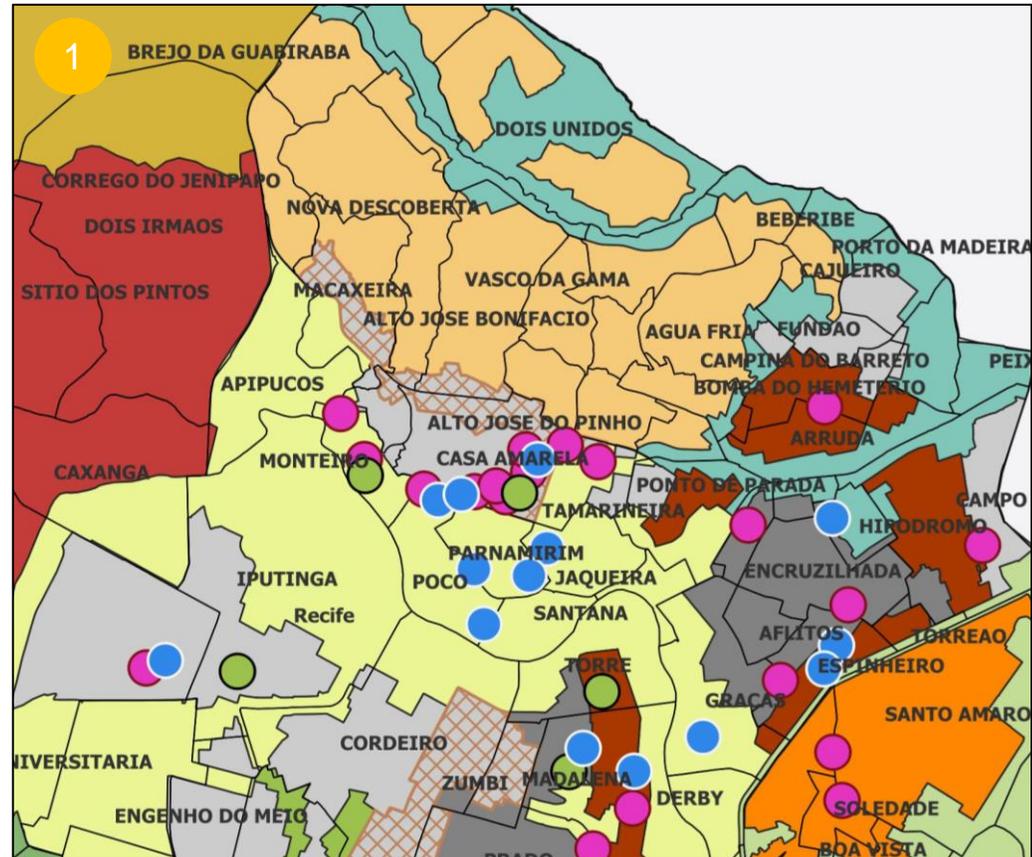
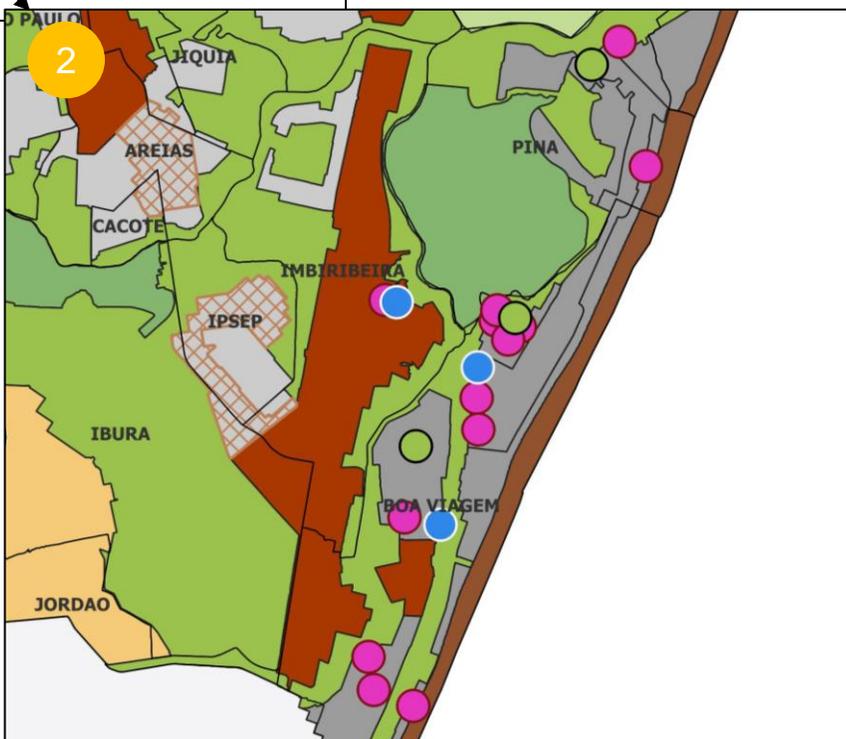
Microzoneamento de 2021

Lançamentos até 2019



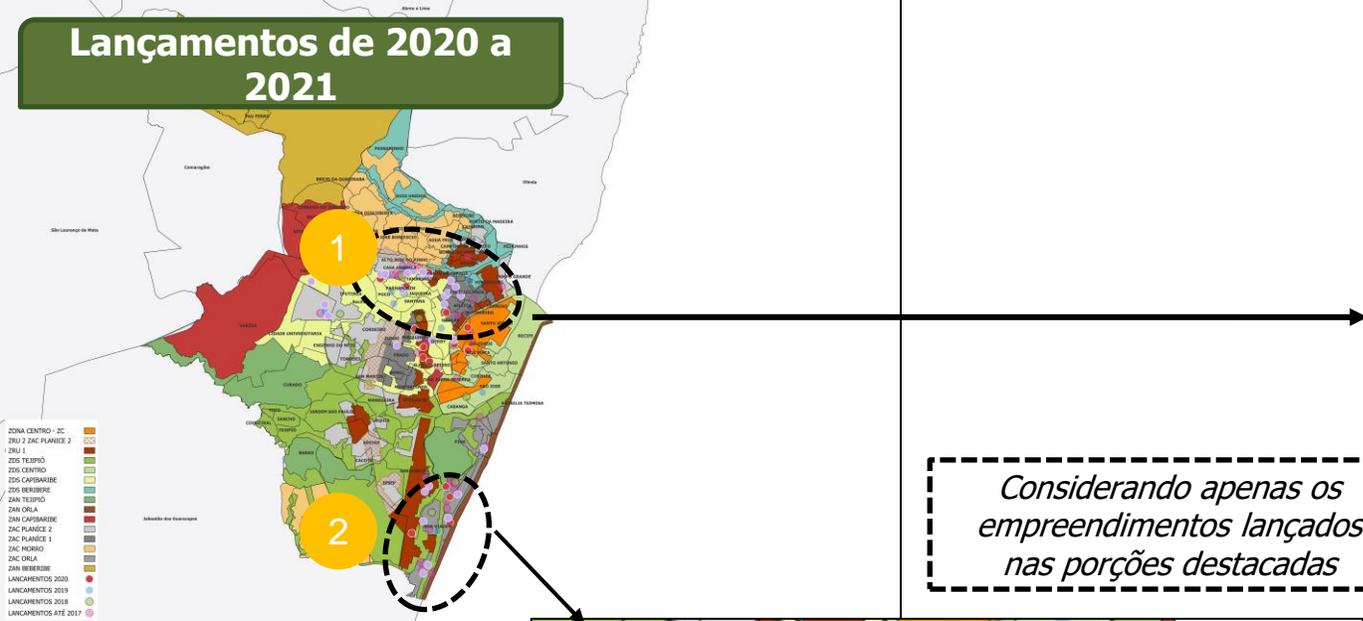
Considerando apenas os empreendimentos lançados nas porções destacadas

- ZONA CENTRO - ZC
- ZRU 2 ZAC PLANÍCE 2
- ZRU 1
- ZDS TEJIPIÓ
- ZDS CENTRO
- ZDS CAPIBARIBE
- ZDS BERIBERE
- ZAN TEJIPIÓ
- ZAN ORLA
- ZAN CAPIBARIBE
- ZAC PLANÍCE 2
- ZAC PLANÍCE 1
- ZAC MORRO
- ZAC ORLA
- ZAN BEBERIBE
- LANÇAMENTOS 2020
- LANÇAMENTOS 2019
- LANÇAMENTOS 2018
- LANÇAMENTOS ATÉ 2017

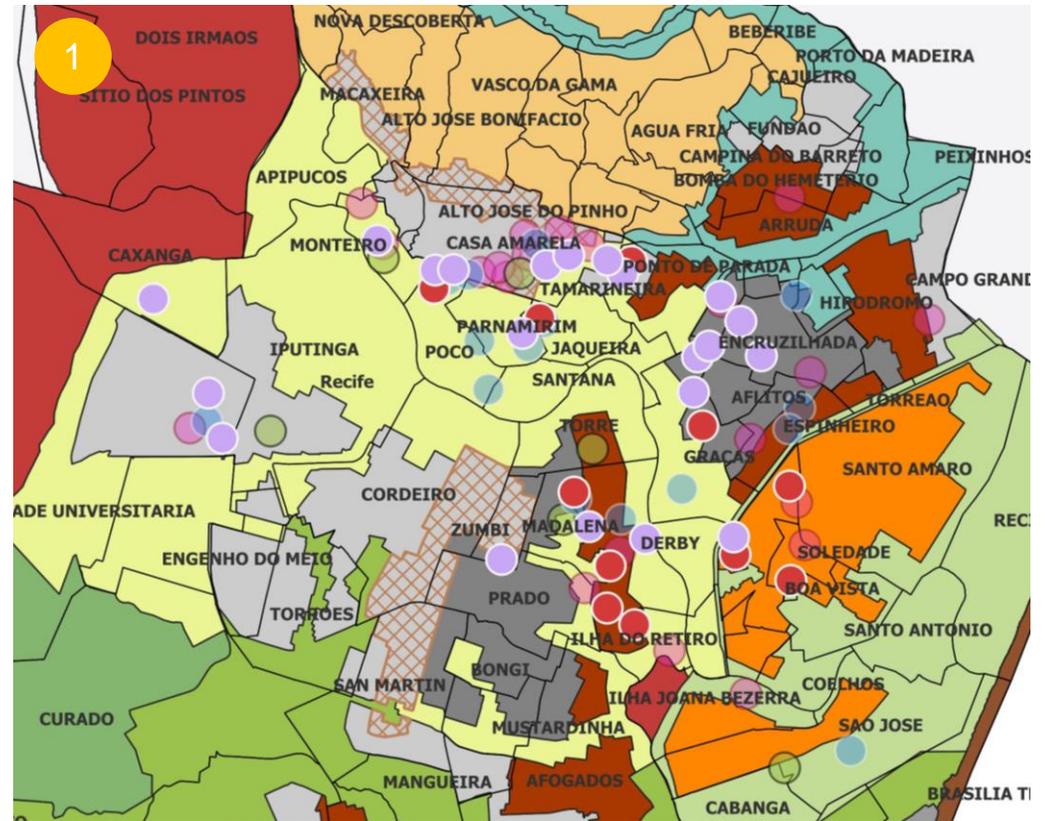
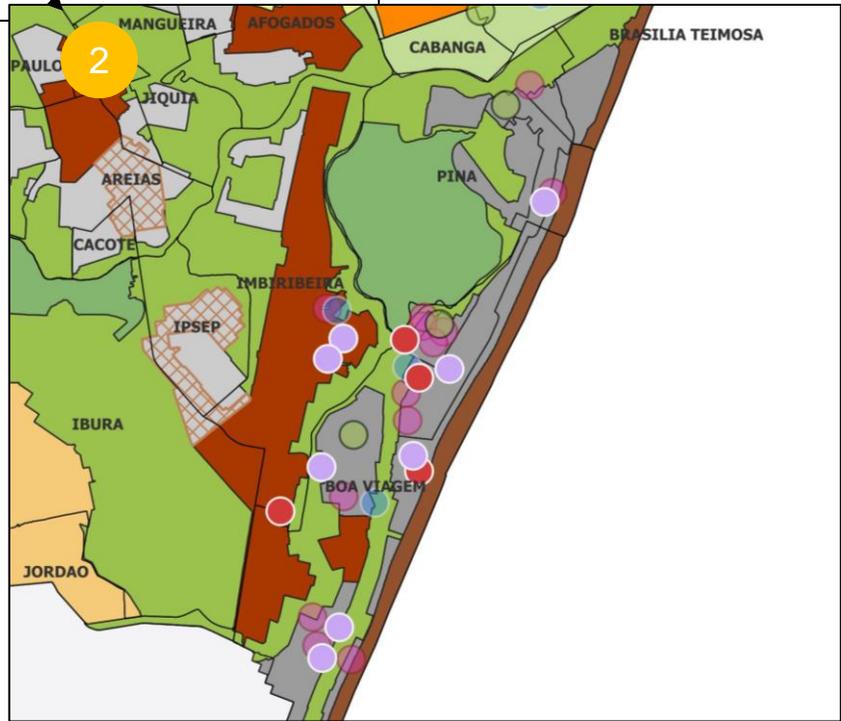


Ano	Bairro	Número de Lançamentos
Até 2019	ZDS Capibaribe	10
Até 2019	ZAC Planície 1	9
Até 2019	ZAC Planície 2	5
Até 2019	ZRU	7
Até 2019	ZAC Orla	19
TOTAL		50

Lançamentos de 2020 a 2021

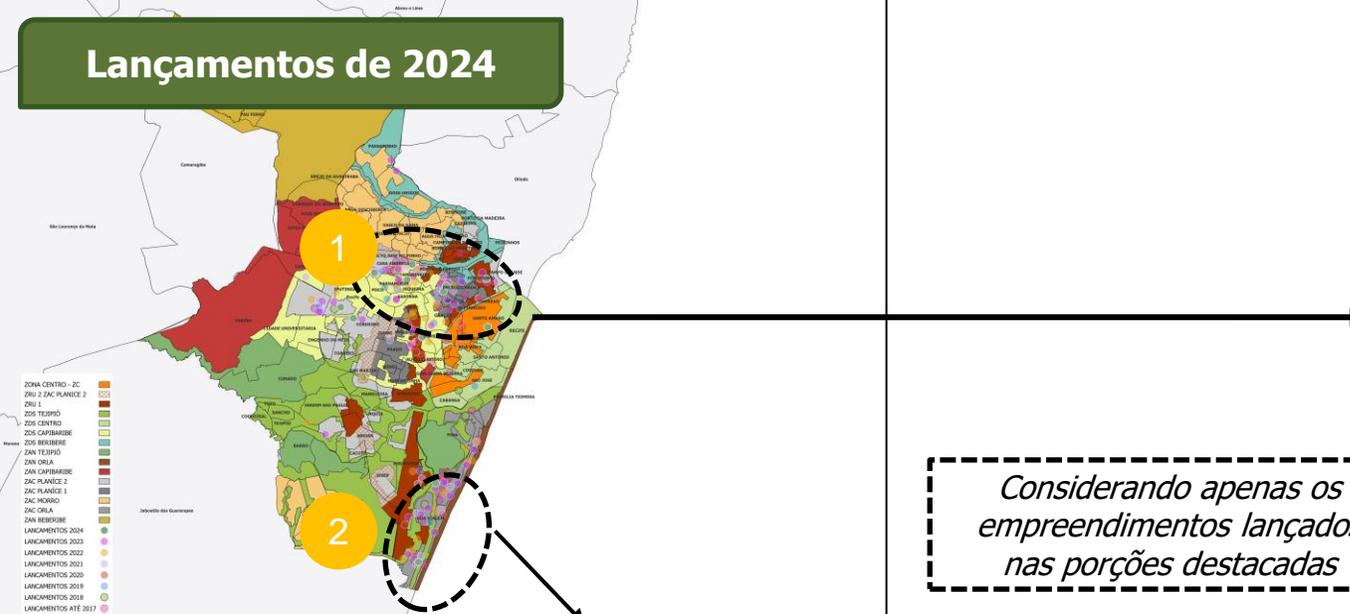


Considerando apenas os empreendimentos lançados nas porções destacadas

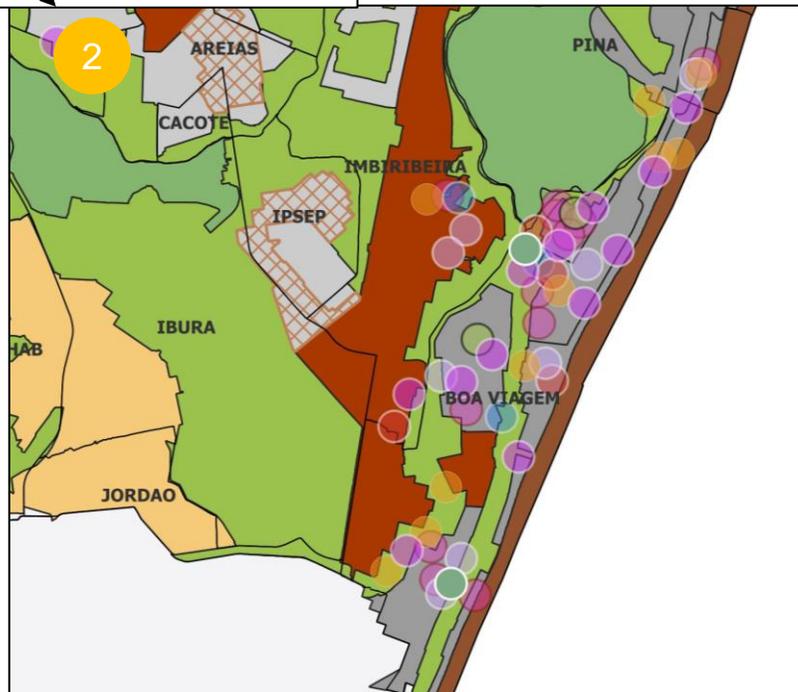
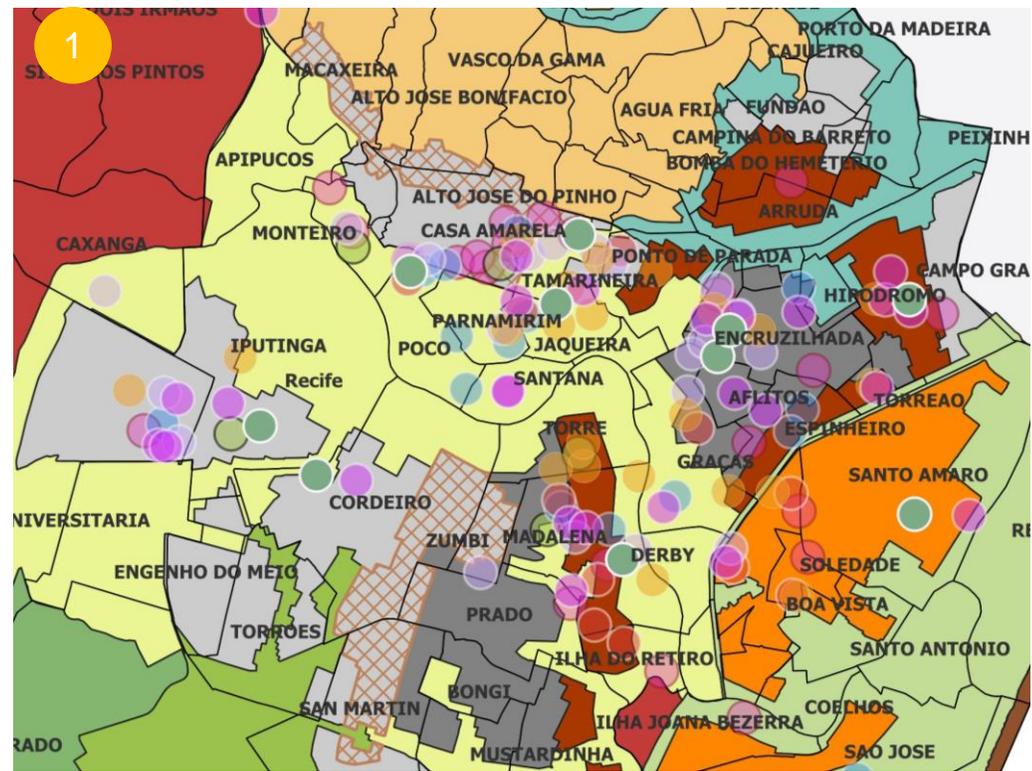


Ano	Bairro	Número de Lançamentos
2020 e 2021	ZDS Capibaribe	7
2020 e 2021	ZAC Planície 1	3
2020 e 2021	ZAC Planície 2	8
2020 e 2021	ZRU	4
2020 e 2021	ZAC Orla	12
TOTAL		34

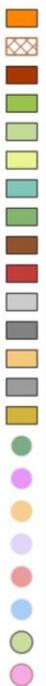
Lançamentos de 2024



Considerando apenas os empreendimentos lançados nas porções destacadas



- ZONA CENTRO - ZC
- ZRU 2 ZAC PLANICE 2
- ZRU 1
- ZDS TEJIPIÓ
- ZDS CENTRO
- ZDS CAPIBARIBE
- ZDS BERIBERE
- ZAN TEJIPIÓ
- ZAN ORLA
- ZAN CAPIBARIBE
- ZAC PLANICE 2
- ZAC PLANICE 1
- ZAC MORRO
- ZAC ORLA
- ZAN BEBERIBE
- LANCAMENTOS 2024
- LANCAMENTOS 2023
- LANCAMENTOS 2022
- LANCAMENTOS 2021
- LANCAMENTOS 2020
- LANCAMENTOS 2019
- LANCAMENTOS 2018
- LANCAMENTOS ATÉ 2017



Ano	Bairro	Número de Lançamentos
2024	ZDS Capibaribe	4
2024	ZAC Planície 1	2
2024	ZAC Planície 2	3
2024	ZRU	2
2024	ZAC Orla	1
2024	ZDS Tejipió	1
TOTAL		13



CONSULTORES DO ESTUDO



ADEMI
PERNAMBUCO

BRA!N

EQUIPE



Fábio Tadeu Araújo
CEO



Marcos Kahtalian
Fundador



Teresa Cristina de Souza
Sócia e Gestora de Projetos



Luiza Araujo
Inteligência de Mercado



Gisele Pereira
Especialista em
Inteligência de Mercado



NOSSA INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA 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