

PANORAMA IMOBILIARIO DE JUNDIAÍ(SP)

3ºTRI/2025

BRAIN
Inteligência Estratégica



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário

- Análise de Lançamentos e Vendas
- Análise de Lançamentos
- Vendas por Trimestre
- Análise Geral Residencial
- Análise VGV Geral



ANÁLISE DE LANÇAMENTOS

JUNDIAÍ

BRAIN
Inteligência Estratégica

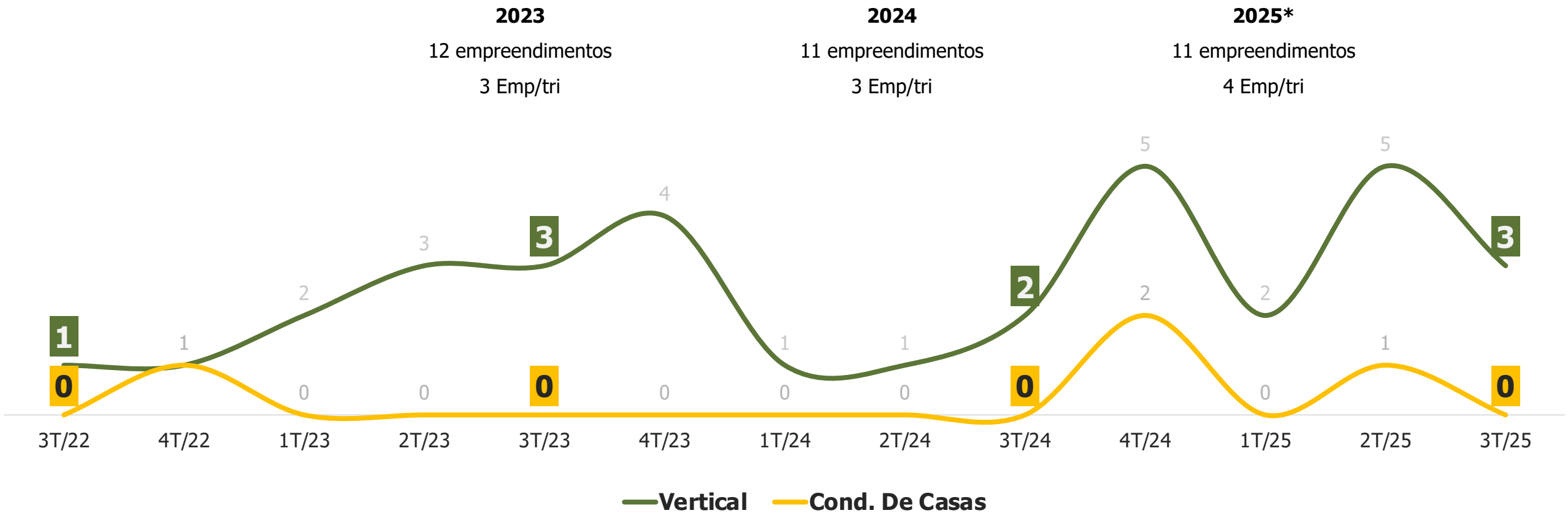


SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR TRIMESTRE

VARIAÇÕES EMPRS. LANÇADOS		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
+ 200%	- 33%	+ 50%
-	-	-



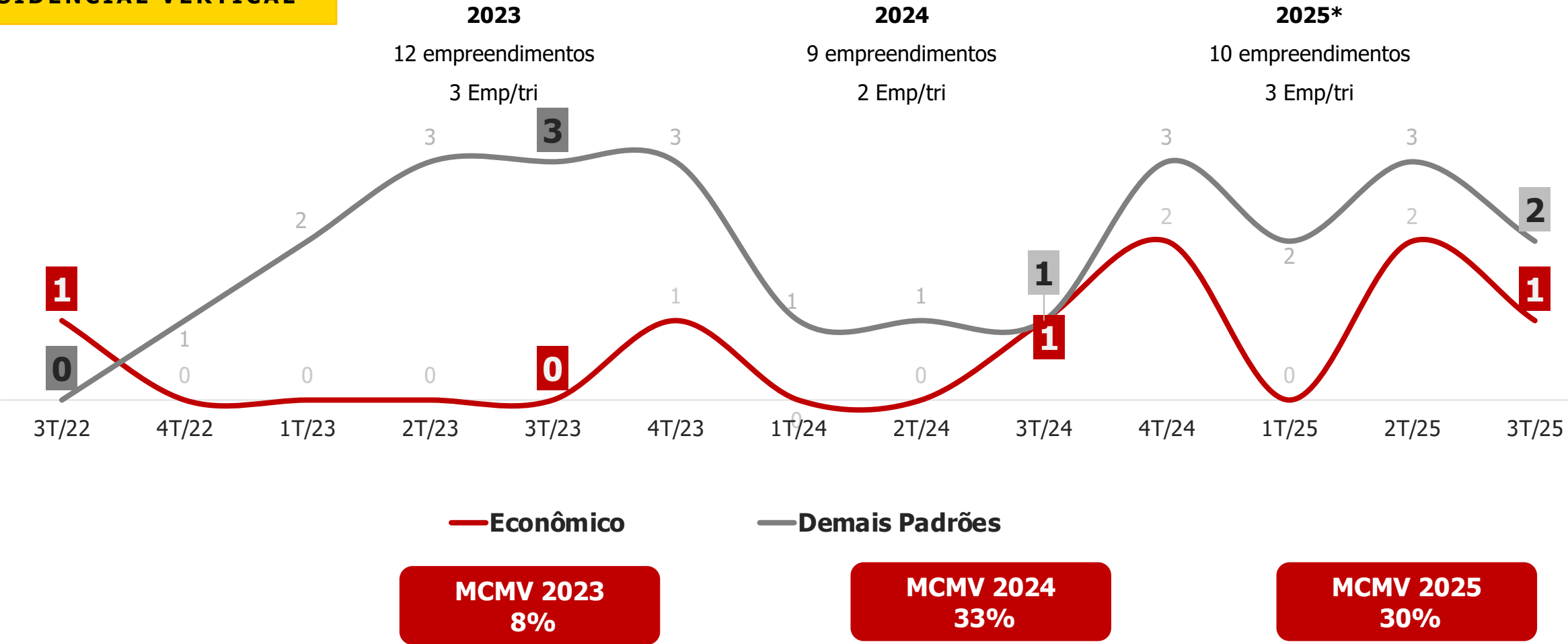
Obs.: Foram incluídos empreendimentos retroativos.

Realização
Secovi-SP | Brain

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO POR TRIMESTRE

VARIAÇÕES UNIDS. LANÇADAS		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
- 100%	-	-
-	- 67%	+100%

RESIDENCIAL VERTICAL

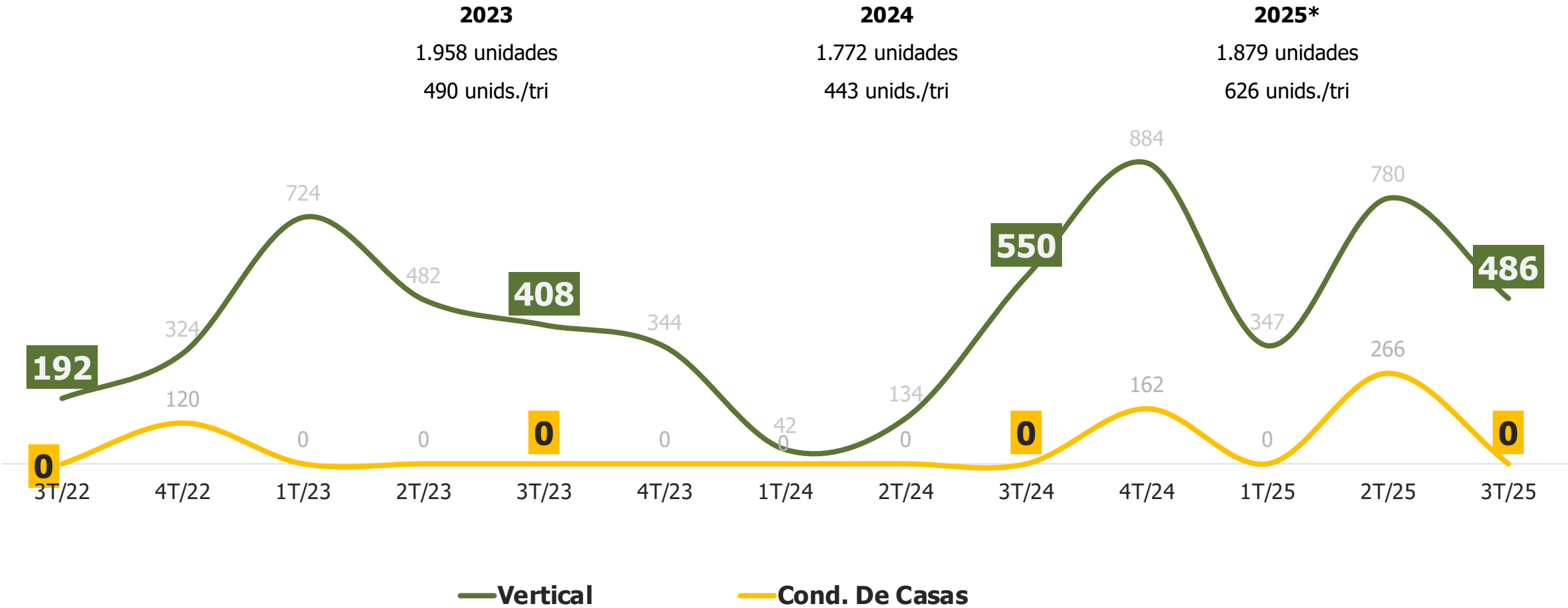


OBS.: MCMV = Minha Casa Minha Vida.

Realização
Secovi-SP | Brain

UNIDADES LANÇADAS POR TRIMESTRE

VARIAÇÕES UNIDS. LANÇADAS		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
+ 113%	+ 35%	- 12%
-	-	-

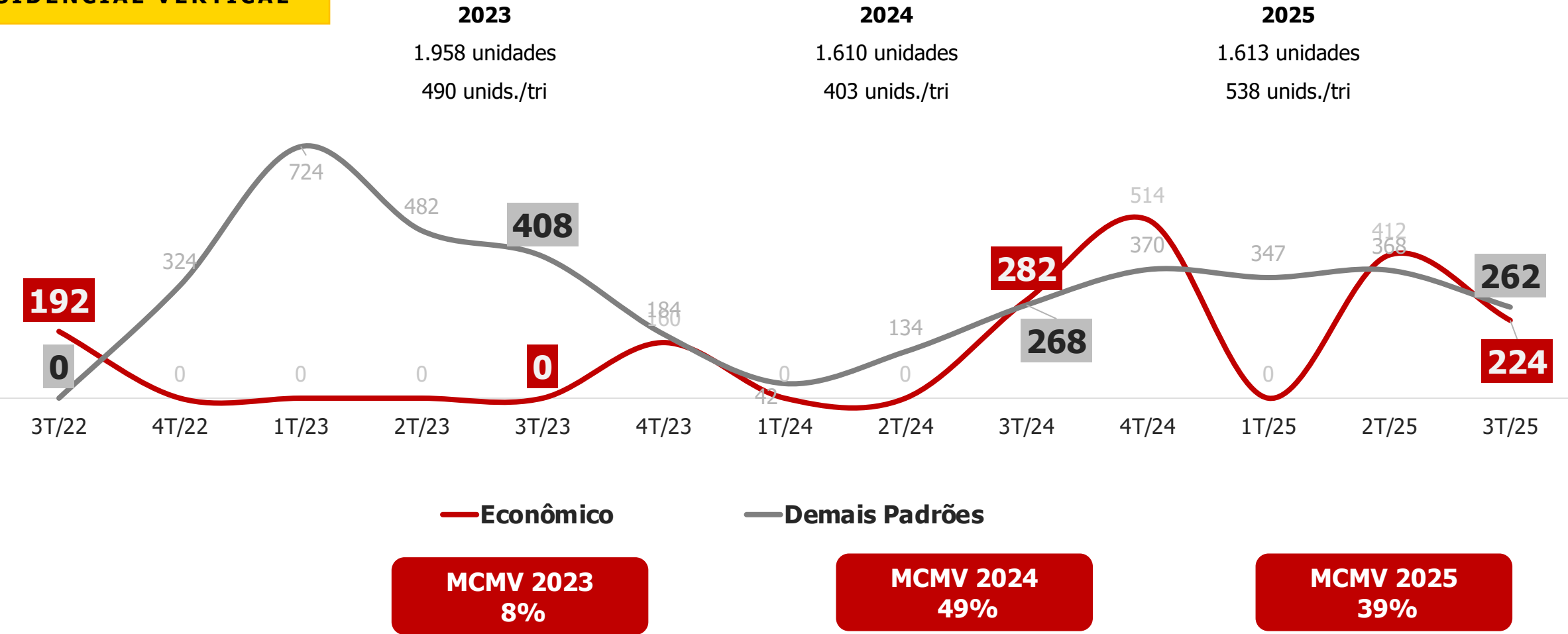


Obs.: Foram incluídos empreendimentos retroativos.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO POR TRIMESTRE

VARIAÇÕES UNIDS. LANÇADAS		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
- 100%	-	- 21%
-	- 34%	- 2%

RESIDENCIAL VERTICAL

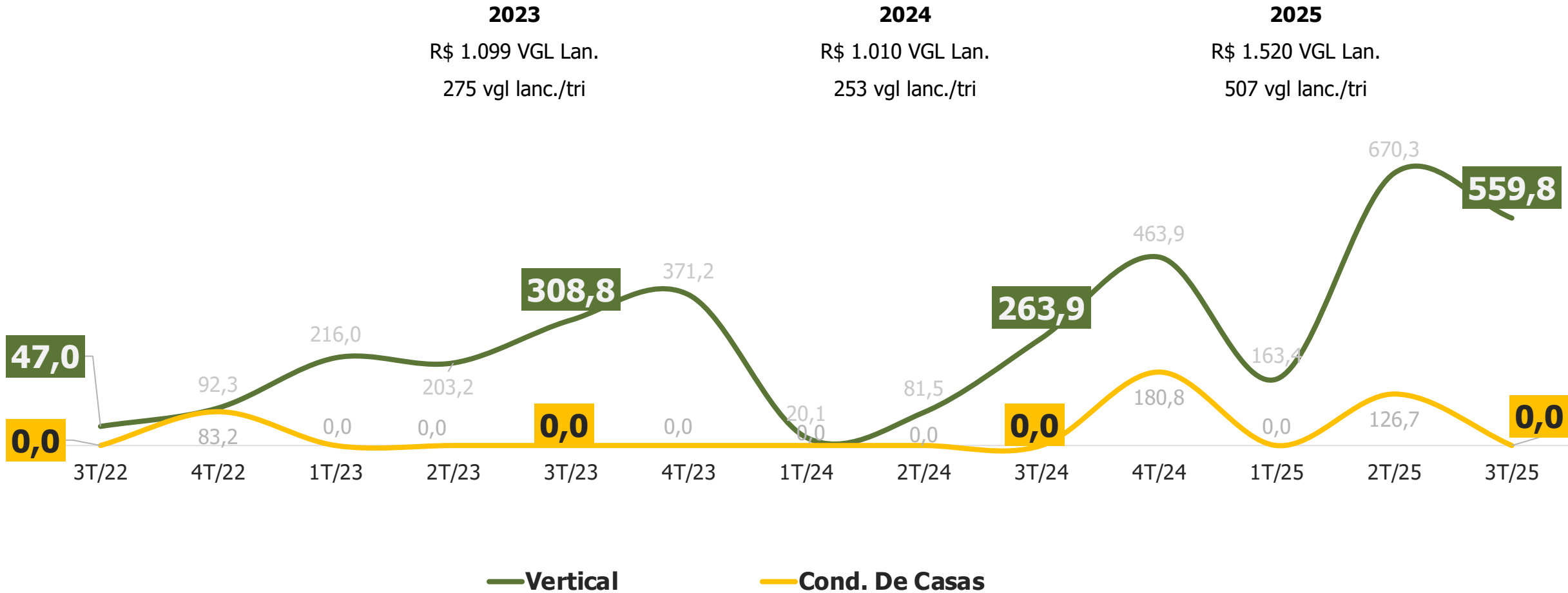


OBS.: MCMV = Minha Casa Minha Vida.

Realização
Secovi-SP | Brain

VGL LANÇADO POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)

VARIAÇÕES VGL LANÇADO		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
+ 556%	- 15%	+ 112%
-	-	-

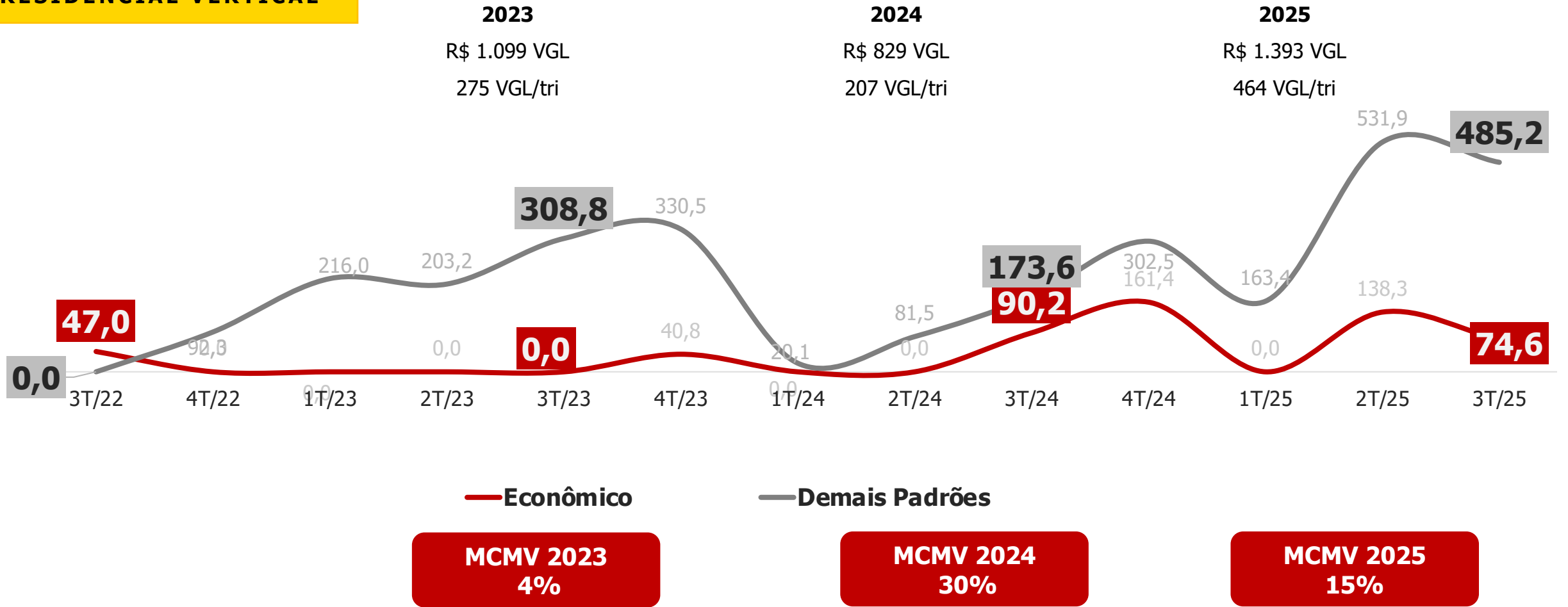


Obs.: Foram incluídos empreendimentos retroativos.

VGL LANÇADO POR PADRÃO POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)

VARIAÇÕES VGL LANÇADO		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
- 100%	-	- 17%
-	- 44%	+ 179%

RESIDENCIAL VERTICAL



OBS.: MCMV = Minha Casa Minha Vida.

Realização
Secovi-SP | Brain



VENDAS POR TRIMESTRE

JUNDIAÍ

BRAIN
Inteligência Estratégica

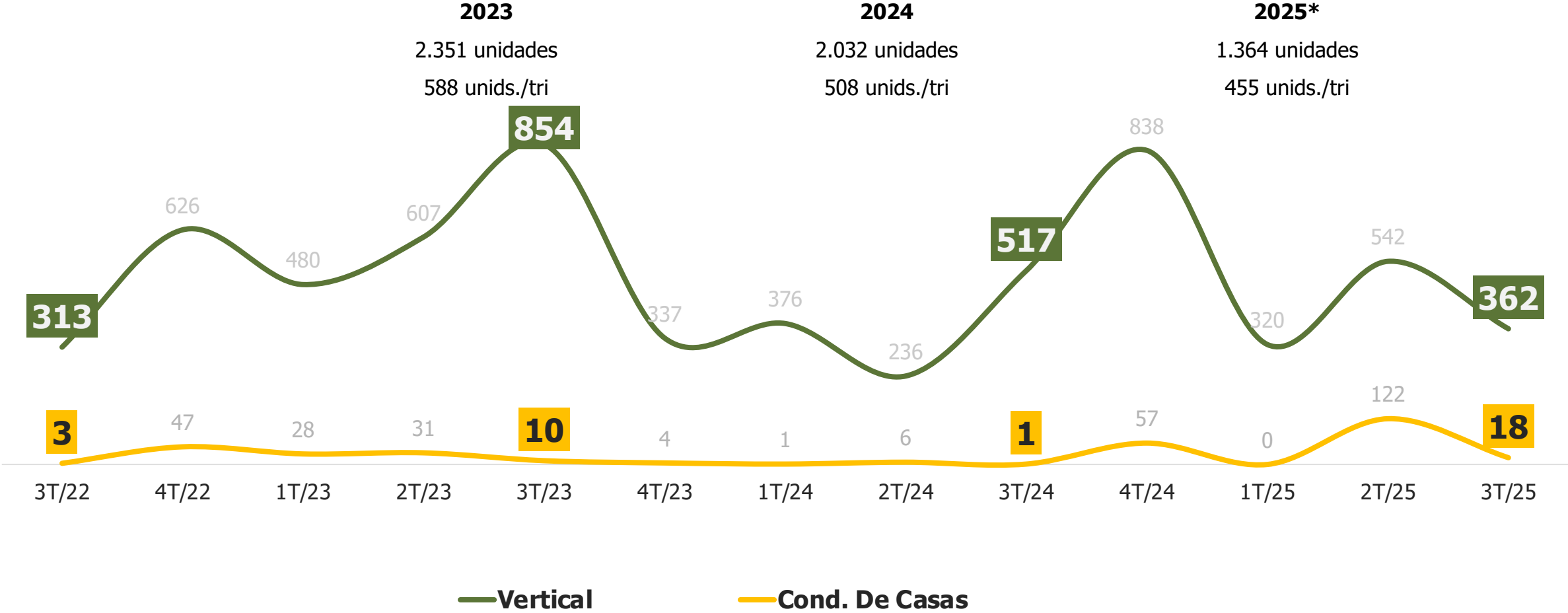


SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE

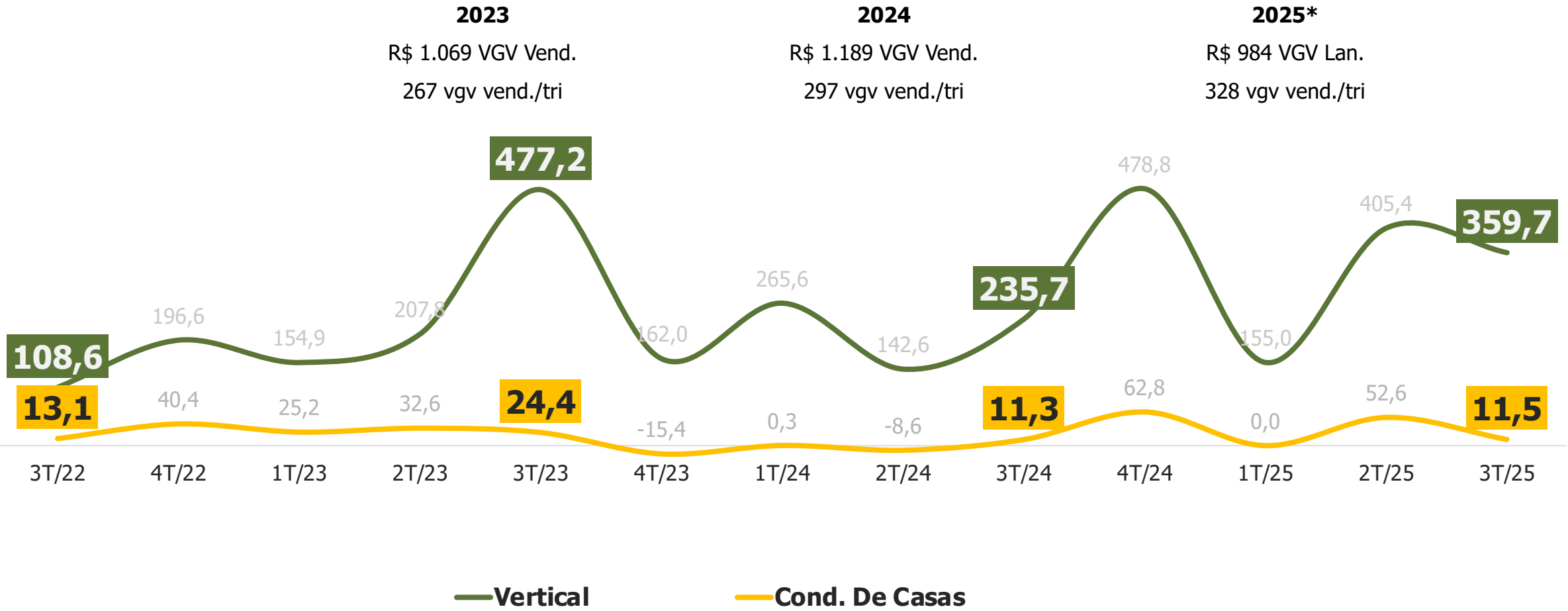
VARIAÇÕES UNIDS. VENDIDAS		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
+ 173%	- 40%	- 30%
+ 233%	- 90%	+ 1.700%



Obs.: Foram incluídos empreendimentos retroativos.

VGv VENDIDO POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)

VARIAÇÕES VGv VENDIDO		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
+ 339%	- 51%	+ 53%
+ 86%	- 54%	+ 2%

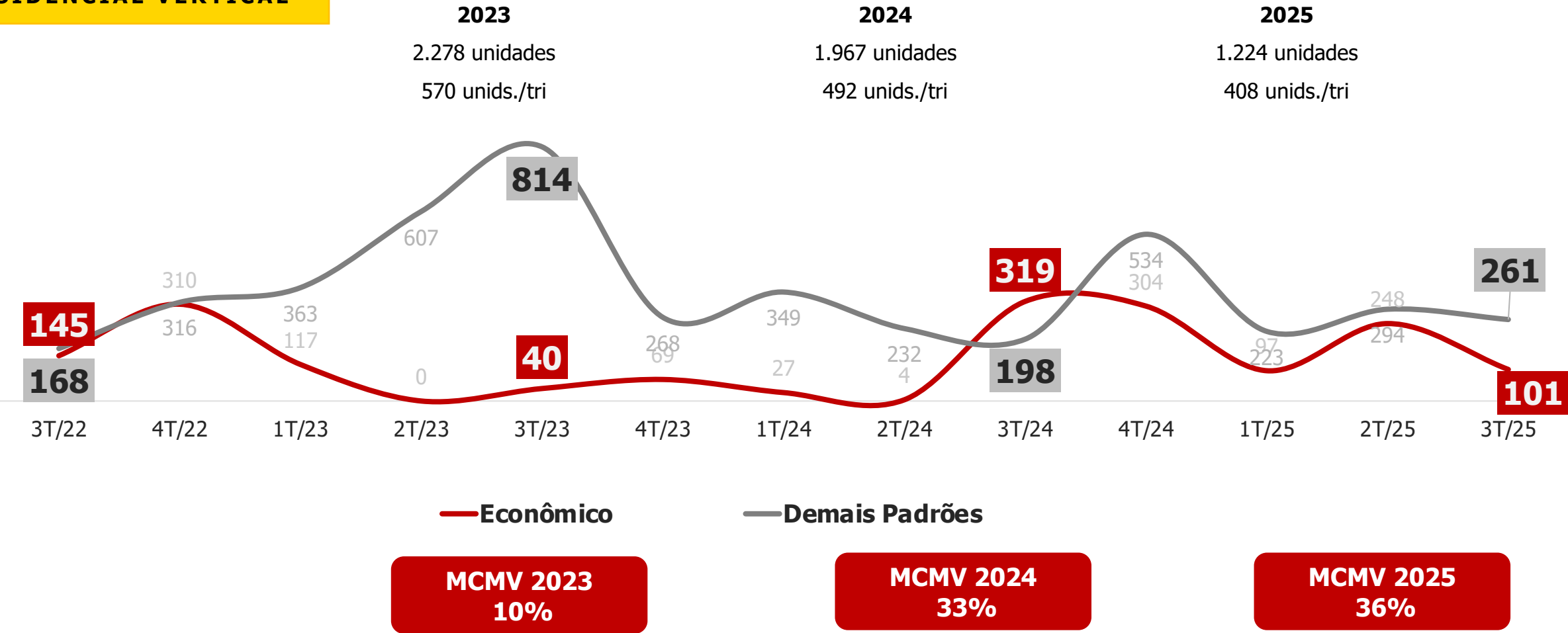


Obs.: Foram incluídos empreendimentos retroativos.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO POR TRIMESTRE

VARIAÇÕES UNIDS. VENDIDAS		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
- 72%	+ 698%	- 68%
+ 385%	- 76%	+ 32%

RESIDENCIAL VERTICAL



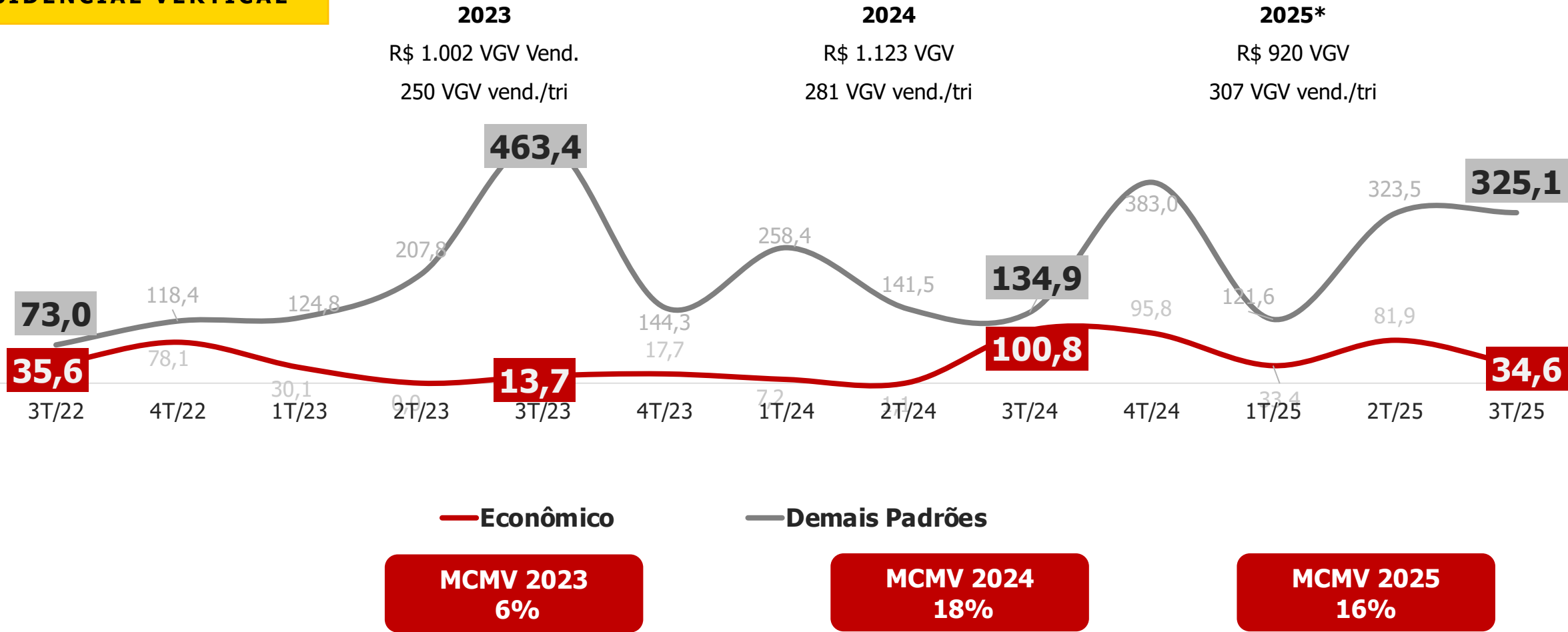
OBS.: MCMV = Minha Casa Minha Vida.

Realização
Secovi-SP | Brain

VGv VENDIDO POR PADRÃO POR TRIMESTRE (EM R\$ MILHÕES)

VARIAÇÕES VGv VENDIDO		
3T22 x 3T23	3T23 X 3T24	3T24 x 2T25
- 61%	+ 634%	- 66%
+ 535%	- 71%	+ 141%

RESIDENCIAL VERTICAL



OBS.: MCMV = Minha Casa Minha Vida.

Realização
Secovi-SP | Brain

OFERTA FINAL TOTAL E IVV POR ÁREA ÚTIL EM M²

Área	Oferta Final Agosto/2025	Oferta Final Setembro/2025	(%)	Lançamentos	(%)	Vendas Líquidas	(%)	IVV (%)
Até 34m²	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
De 35m² a 39m²	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
De 40m² a 44m²	379	289	20,5%	0	0,0%	90	24,9%	23,7%
De 45m² a 49m²	160	115	8,2%	0	0,0%	45	12,4%	28,1%
De 50m² a 59m²	361	337	24,0%	0	0,0%	24	6,6%	6,6%
De 60m² a 69m²	36	26	1,8%	0	0,0%	10	2,8%	27,8%
De 70m² a 84m²	118	92	6,5%	0	0,0%	26	7,2%	22,0%
De 85m² a 99m²	153	131	9,3%	0	0,0%	22	6,1%	14,4%
De 100m² a 150m²	167	208	14,8%	120	50,0%	79	21,8%	27,5%
De 151m² a 200m²	27	93	6,6%	120	50,0%	54	14,9%	36,7%
De 201m² a 250m²	105	94	6,7%	0	0,0%	11	3,0%	10,5%
Acima de 250m²	23	22	1,6%	0	0,0%	1	0,3%	4,3%
Total	1.529	1.407	100%	240	100%	362	100%	20,5%

Obs: Vendas líquidas negativas ocorrem quando os distratos são maiores que as vendas.



ANÁLISE GERAL RESIDENCIAL VERTICAL E HORIZONTAL

JUNDIAÍ

BRAIN
Inteligência Estratégica



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



ANÁLISE GERAL DO MERCADO

Tipo do Imóvel	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Oferta Final	Disponibilidades/ O.L.
Total Mercado Residencial Vertical	35	5.713	1.407	24,6%
Total Mercado Residencial Horizontal	4	443	238	53,7%
Total Mercado	39	6.156	1.645	26,7%

OFERTA POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor
Compacto	Studio - Loft - 1 quarto
Econômico	até 350.000
Standard	de 350.001 até 700.000
Médio	de 700.001 até 1.250.000
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000
Super Luxo	Acima de 4.000.001
Total	

PADRÃO CBIC DE PREÇOS

OFERTA LANÇADA POR PADRÃO

Padrão	Jundiaí	(%)
Compacto	308	5,4%
Econômico	686	12,0%
Standard	2.632	46,1%
Médio	1.175	20,6%
Alto	628	11,0%
Luxo	284	5,0%
Super Luxo	0	0,0%
Subtotal Residencial Vertical	5.713	92,8%
Horizontal	443	7,2%
Total	6.156	100,0%

- ✓ Entre os empreendimentos residenciais verticais, identificamos **5.713 unidades lançadas** com oferta ativa. Dessas, **46,1%** correspondem ao **padrão Standard** para Jundiaí (2.632 unidades).

OFERTA FINAL POR PADRÃO

Padrão	Jundiaí	(%)
Compacto	96	6,8%
Econômico	307	21,8%
Standard	533	37,9%
Médio	167	11,9%
Alto	186	13,2%
Luxo	118	8,4%
Super Luxo	0	0,0%
Subtotal Residencial Vertical	1.407	85,5%
Horizontal	238	14,5%
Total	1.645	100,0%

- ✓ A **oferta final** disponível nos empreendimentos residenciais verticais corresponde a **1.407 unidades**, sendo **533** do **padrão Standard** (37,9%).

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA FINAL

Padrão	Jundiaí
Compacto	31,2%
Econômico	44,8%
Standard	20,3%
Médio	14,2%
Alto	29,6%
Luxo	41,5%
Super Luxo	0,0%
Subtotal Residencial Vertical	24,6%
Horizontal	53,7%

- ✓ A **maior disponibilidade** é do padrão econômico (**44,8%**);
- ✓ Observa-se que **não há unidades em comercialização no padrão Super Luxo**.

OFERTA LANÇADA POR ANO DE LANÇAMENTO

RESIDENCIAL VERTICAL

Ano Lançamento	Jundiaí	(%)
Até 2021	1.838	32,2%
2022	108	1,9%
2023	866	15,2%
2024	1.520	26,6%
2025	1.381	24,2%
Total *	5.713	100%

✓ A **maior oferta lançada** vertical em comercialização ocorreu em **2024**, com **1.520 unidades**.

* Até setembro/2025

OFERTA FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

RESIDENCIAL VERTICAL

Ano Lançamento	Jundiaí	(%)
Até 2021	117	8,3%
2022	22	1,6%
2023	112	8,0%
2024	211	15,0%
2025 *	945	67,2%
Total	1.407	100%

✓ O **maior estoque** é de unidades lançadas em **2025** (945 unidades);

* Até setembro/2025

Realização
Secovi-SP | Brain

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

✓ Unidades de **2 dormitórios** apresentam as **maiores oferta** lançada e final com **57% e 62%**, respectivamente;

✓ Unidades de **1 dormitório** apresentam o **menor estoque** (4%).

OFERTA LANÇADA POR TIPOLOGIA		
Tipologia	Jundiaí	(%)
1 Dormitório	346	6,1%
2 Dormitórios	3.254	57,0%
3 Dormitórios	1.581	27,7%
4 ou + Dormitórios	532	9,3%
Total	5.713	100%

OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA		
Tipologia	Jundiaí	(%)
1 Dormitório	56	4,0%
2 Dormitórios	873	62,0%
3 Dormitórios	329	23,4%
4 ou + Dormitórios	149	10,6%
Total	1.407	100%

Realização

Secovi-SP | Brain

DISP. SOBRE A OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

Tipologia	Jundiaí
1 Dormitório	16,2%
2 Dormitórios	26,8%
3 Dormitórios	20,8%
4 ou + Dormitórios	28,0%
Total	24,6%

- ✓ A **maior disponibilidade sobre a oferta lançada** é na tipologia de **4 ou + Dormitórios** (28%).

PREÇO E PREÇO POR M² PRIV. MÉDIOS POR PADRÃO RESIDENCIAL VERTICAL

PREÇO								
Região Pesquisada	Compacto	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	Geral
Jundiaí	622.194	344.297	471.064	898.379	1.784.883	2.668.869	-	794.340

M²								
Região Pesquisada	Compacto	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	Geral
Jundiaí	57	46	63	95	153	198	-	82

R\$/M²								
Região Pesquisada	Compacto	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	Geral
Jundiaí	10.949	7.530	7.522	9.438	11.685	13.469	-	9.639

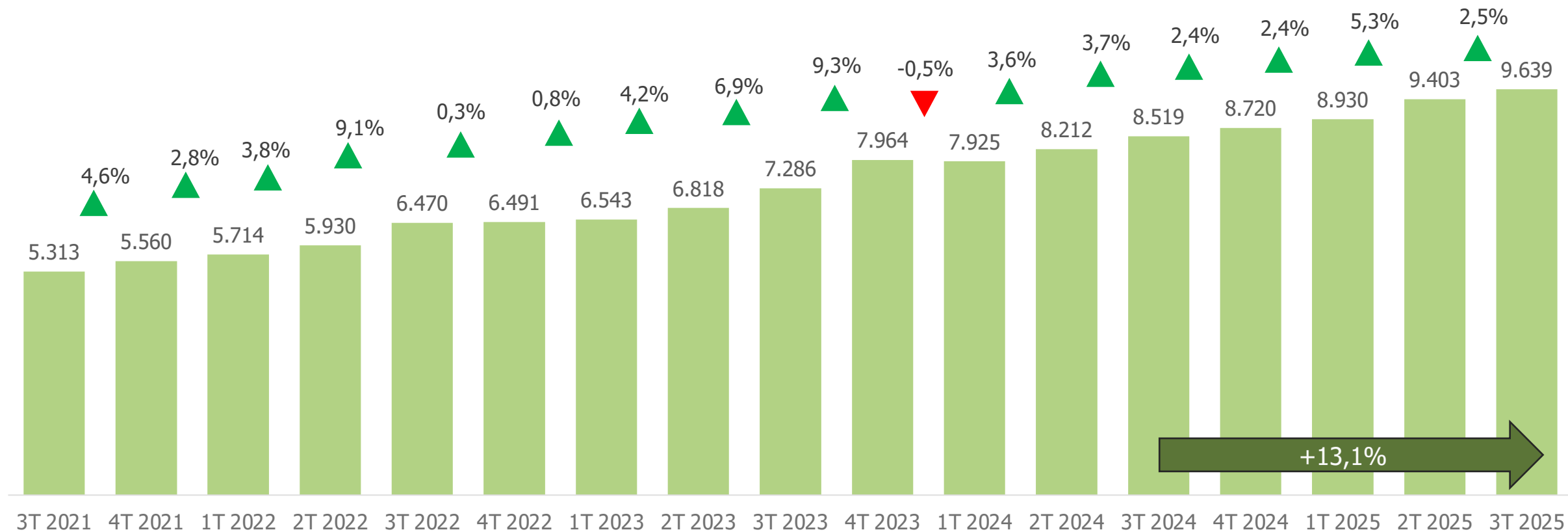
PREÇO E PREÇO POR M² PRIV. MÉDIOS POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

PREÇO					
Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
Jundiaí	541.328	493.130	1.066.448	2.324.371	794.340

M²					
Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
Jundiaí	50	59	108	191	82

R\$/M²					
Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
Jundiaí	10.830	8.319	9.874	12.180	9.639

PREÇO POR M² PRIV. MÉDIO TOTAL RESIDENCIAL VERTICAL



OBS.: OS PREÇOS A PARTIR DO 1T22 CONTEMPLAM AS CIDADES DE ITU E VOTORANTIM.

Realização
Secovi-SP | Brain

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA | ELABORAÇÃO: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

Até 6 Meses

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA LANÇADA					OFERTA FINAL				
	Planta				Total	Planta				Total
	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou + Dormitórios		1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou + Dormitórios	
Jundiaí	0	612	280	142	1.034	0	464	156	80	700

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

De 7 a 36 Meses

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA LANÇADA					OFERTA FINAL				
	Construção				Total	Construção				Total
	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou + Dormitórios		1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou + Dormitórios	
Jundiaí	290	1.723	534	186	2.733	49	331	120	68	568

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA RESIDENCIAL VERTICAL

Acima de 36 Meses

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA LANÇADA					OFERTA FINAL				
	Pronto				Total	Pronto				Total
	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou + Dormitórios		1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou + Dormitórios	
Jundiaí	56	919	767	204	1.946	7	78	53	1	139



ANÁLISE VGV GERAL

JUNDIAÍ

BRAIN
Inteligência Estratégica



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



VGv OFERTADO E DISPONÍVEL NO MERCADO TOTAL

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM R\$		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendas (R\$ MILHÕES)
Compacto	2	622.194	308	96	212	R\$ 192	R\$ 60	R\$ 132
Econômico	3	344.297	686	307	379	R\$ 236	R\$ 106	R\$ 130
Standard	15	471.064	2.632	533	2.099	R\$ 1.240	R\$ 251	R\$ 989
Médio	6	898.379	1.175	167	1.008	R\$ 1.056	R\$ 150	R\$ 906
Alto	5	1.784.883	628	186	442	R\$ 1.121	R\$ 332	R\$ 789
Luxo	4	2.668.869	284	118	166	R\$ 758	R\$ 315	R\$ 443
Super Luxo	0	-	0	0	0	-	-	-
Sub-Total Residenciais	35	794.340	5.713	1.407	4.306	R\$ 4.538	R\$ 1.118	R\$ 3.420
Horizontal	4	1.048.422	443	238	205	R\$ 464	R\$ 250	R\$ 215
Total	39	-	6.156	1.645	4.511	R\$ 5.003	R\$ 1.367	R\$ 3.635



LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

JUNDIAÍ

BRAIN
Inteligência Estratégica

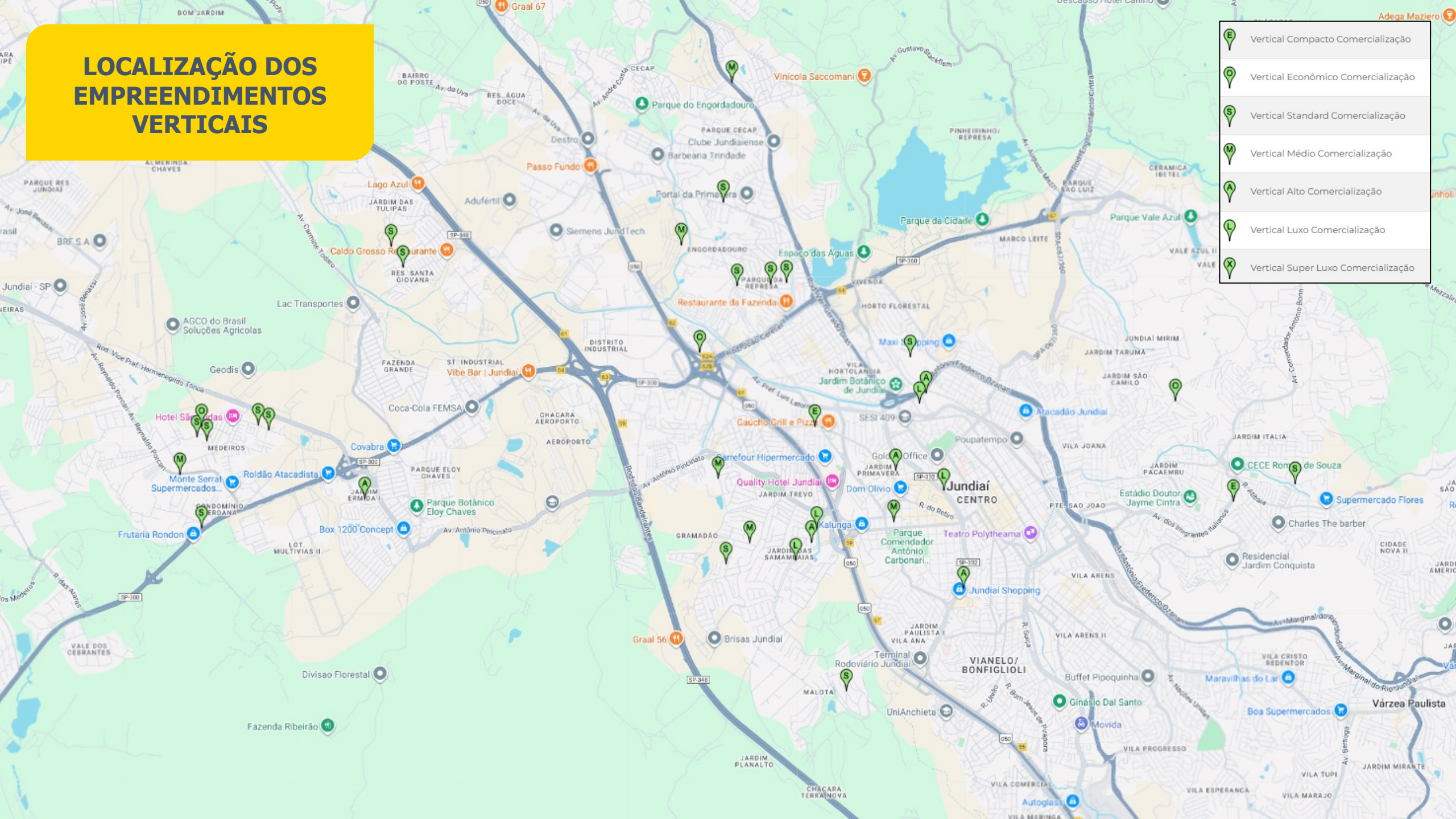


SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS

-  Vertical Compacto Comercialização
-  Vertical Econômico Comercialização
-  Vertical Standard Comercialização
-  Vertical Médio Comercialização
-  Vertical Alto Comercialização
-  Vertical Luxo Comercialização
-  Vertical Super Luxo Comercialização





Obrigado
pela atenção!

Marcelo Gonçalves
Sócio-Consultor

+55 (41) 98887-5800
marcelo@brain.srv.br



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