



Radat Imobiliário

Disclaimer

O conteúdo dos relatórios não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso da Futura Inteligência.

Nossas análises são baseadas em informações obtidas junto a fontes públicas que consideramos confiáveis na data de publicação, dentre outras fontes. Na medida em que as opiniões nascem de julgamentos e estimativas, estão naturalmente sujeitas a mudanças. O conteúdo dos relatórios é gerado consoante as condições econômicas, políticas, entre outras, disponíveis na data de sua publicação, de modo que as conclusões apresentadas estão sujeitas a variações em virtude de uma gama de fatores sobre os quais a Futura Inteligência não tem qualquer controle. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A Futura Inteligência não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular tais relatórios em virtude de qualquer acontecimento futuro. Nossos relatórios possuem caráter informativo e não representam oferta de negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros em qualquer jurisdição.

A Futura Inteligência ressalta que os relatórios não incluem aconselhamentos de qualquer natureza, como legal ou contábil. O conteúdo dos relatórios não é e nem deve ser considerado como promessa ou garantia com relação ao passado ou ao futuro, nem como recomendação para qualquer fim. As informações disponibilizadas no conteúdo dos relatórios não possuem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco. Portanto, nada nos relatórios constitui indicação de que a estratégia de investimento ou potenciais recomendações citadas são adequadas ao perfil do destinatário ou apropriadas às circunstâncias individuais do destinatário e tampouco constituem uma recomendação pessoal. O recebimento do conteúdo dos relatórios não faz com que você esteja automaticamente enquadrado em determinadas categorias de investimento necessárias para a aplicação em alguns produtos e serviços. A verificação do perfil de investimento de cada investidor deverá, portanto, sempre prevalecer na checagem dos produtos e serviços aptos a integrarem sua carteira de investimentos, sendo certo que nos reservamos ao direito de eventualmente recusarmos determinadas operações que não sejam compatíveis com o seu perfil de investimento. A Futura Inteligência mantém, ou tem a intenção de manter, relações comerciais com determinadas companhias cobertas nos relatórios. Por esta razão, os leitores devem estar cientes de eventuais conflitos de interesses que potencialmente possam afetar os objetivos dos relatórios. Os leitores devem considerar os relatórios apenas como mais um fator no eventual processo de tomada de decisão de seus investimentos. A Futura Inteligência, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam nenhum passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do conteúdo dos relatórios.



Indicadores

do setor imobiliário

Ambiente Macroeconômico

Ambiente de Demanda

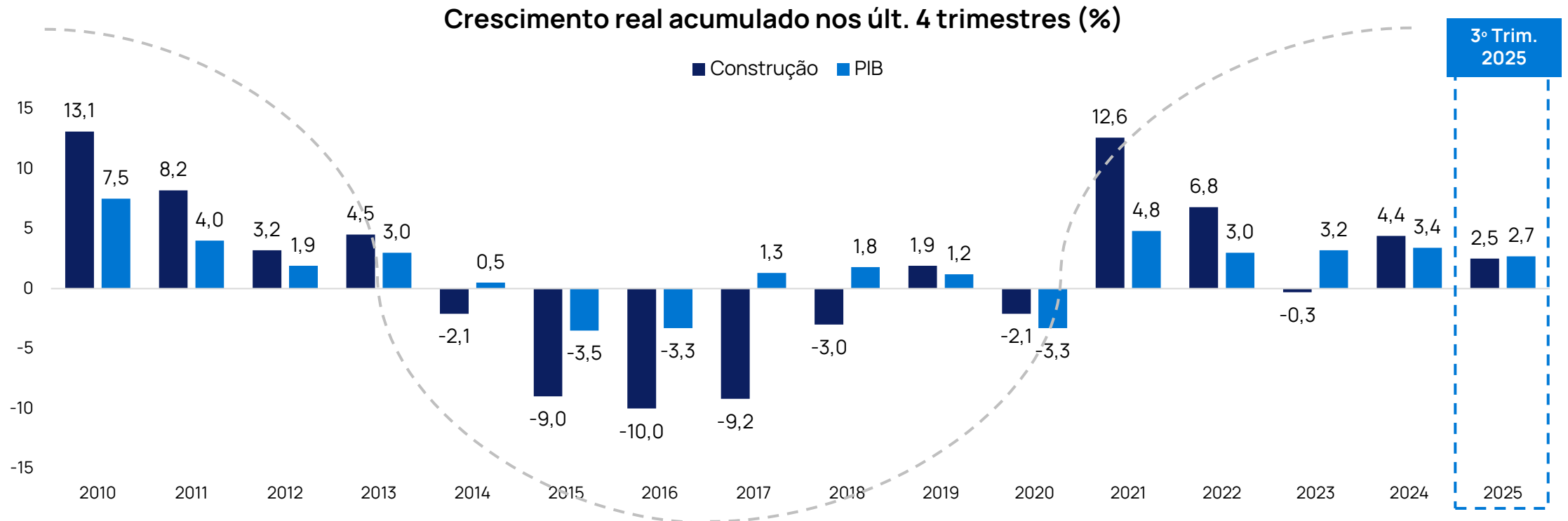
Ambiente do Setor

Ambiente de Crédito

Ambiente Macro > Atividade Econômica

Economia desacelera, mas sem sinais de recessão

Projeção PIB 2025	
PIB Brasil (Boletim Focus)	+2,3%
Construção (FGV)	+1,8%
Construção (CBIC)	+1,3%



Ambiente Macro > Política Monetária

InfoMoney

Ritmo de corte da Selic em 2026 será guiado por inflação e incerteza em ano eleitoral

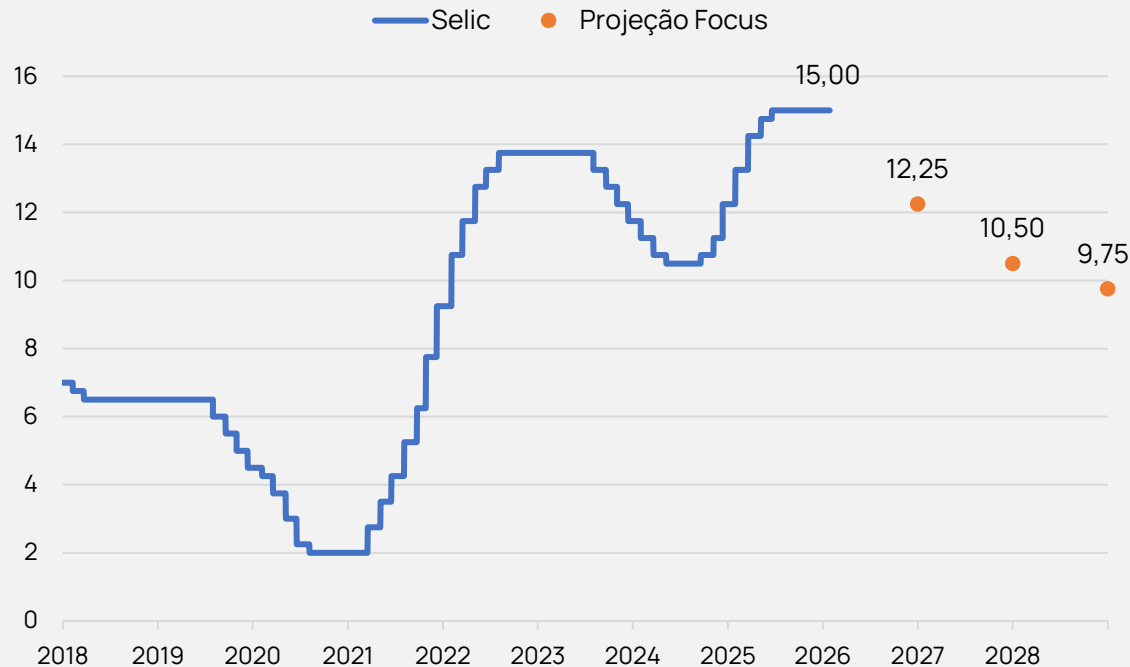
12,25%
Expectativa FOCUS para Selic ao final de 2026.



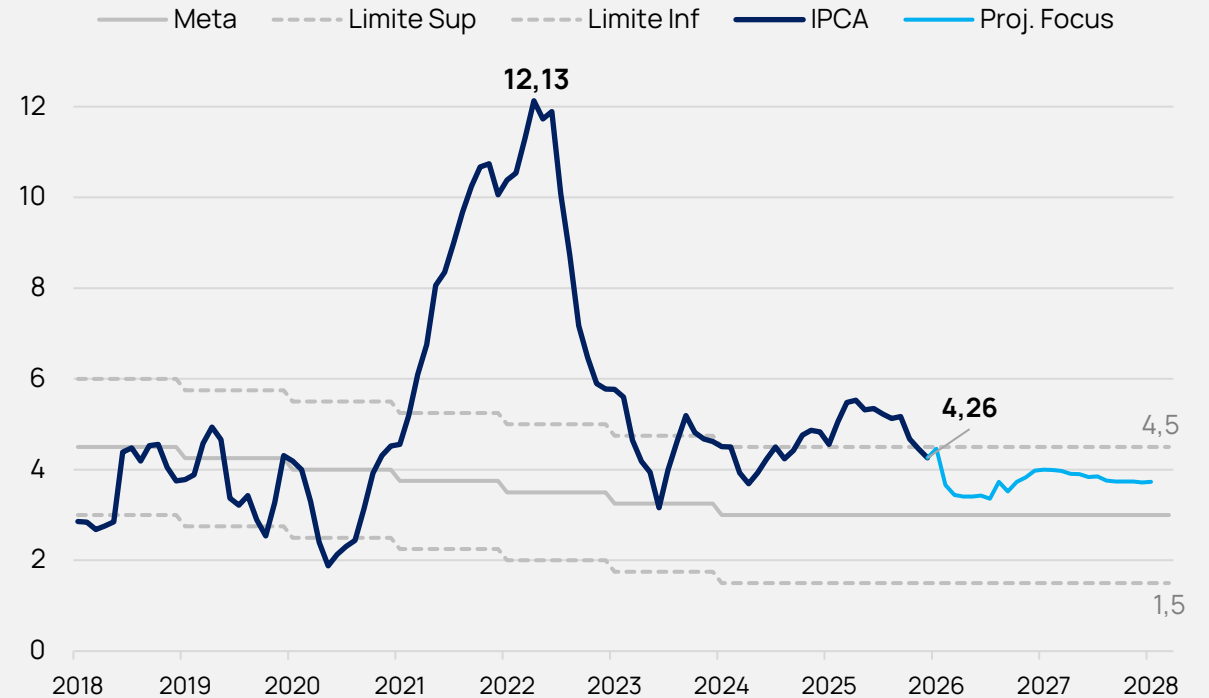
Dólar mais fraco ajuda na convergência da inflação

4,0%
Expectativa Focus para o IPCA ao final do ano atual.

Taxa Selic (%)

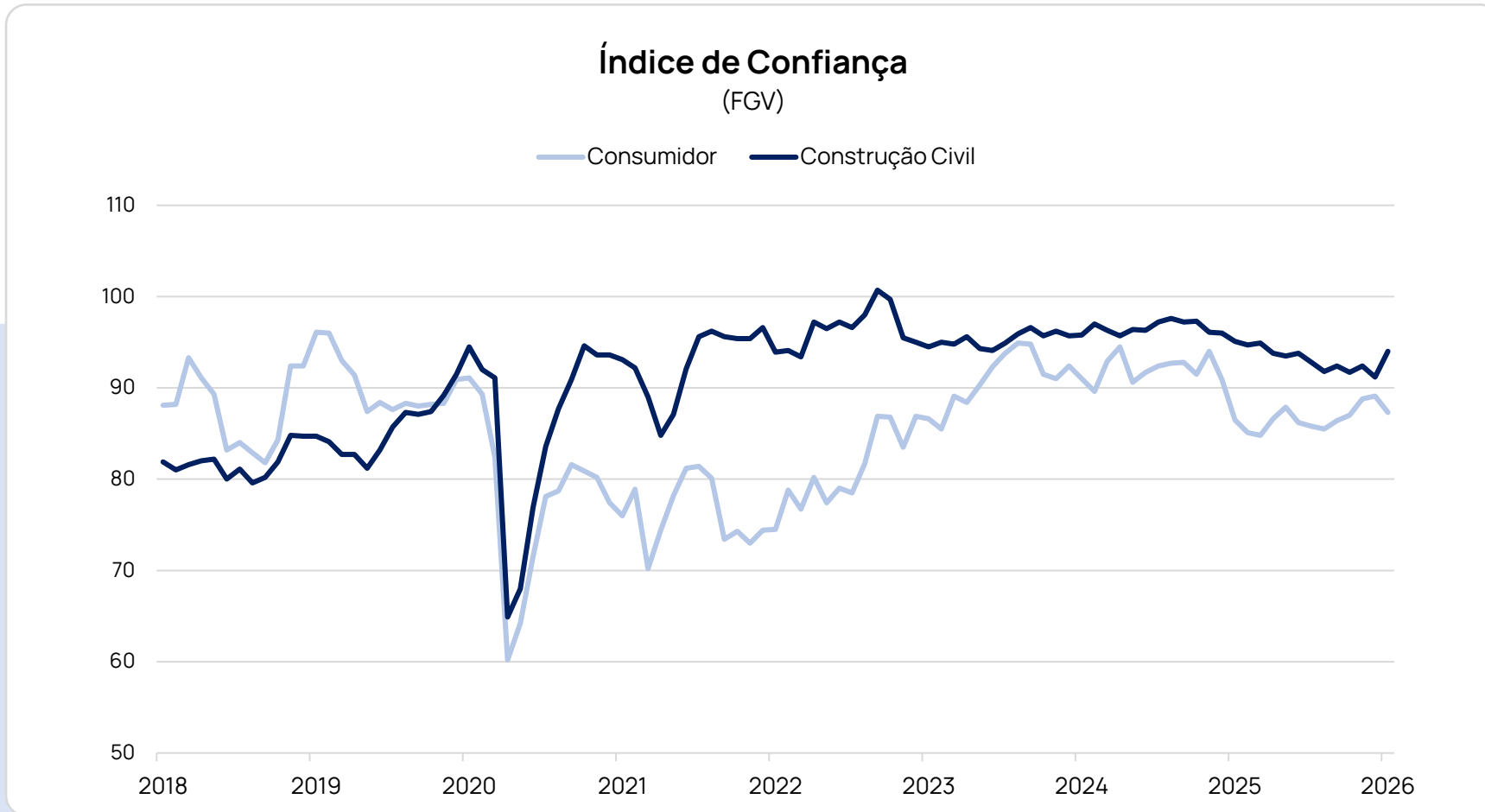


IPCA acumulado nos últimos 12 meses (%)



Ambiente Macro > **Confiança**

Empresários da indústria de construção e Consumidores seguem otimistas, mas em tendência de queda



Consumidor:
86,6 pontos

2024: 92,0 pontos

2023: 90,9 pontos

Construção:
93,2 pontos

2024: 96,6 pontos

2023: 95,3 pontos

Ambiente Macroeconômico

Ambiente de Demanda

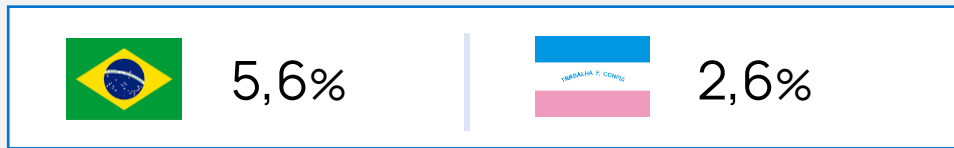
Ambiente do Setor

Ambiente de Crédito

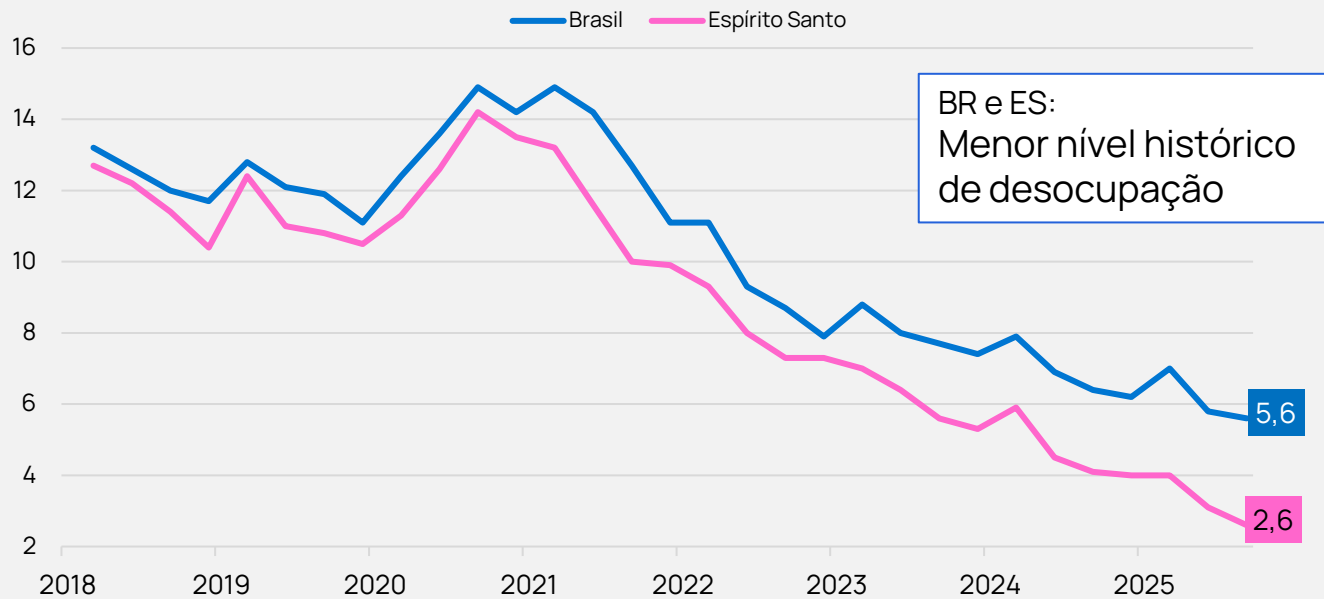
Demanda > Empregos

Mercado de Trabalho está aquecido e dinâmico, mesmo com juros altos

Taxa de Desocupação:



Taxa de desocupação (%)



Construção Civil (Brasil):

2,9 milhões

de trabalhadores formais

+43%

de empregos nos últimos 5 anos

Empresas do setor:

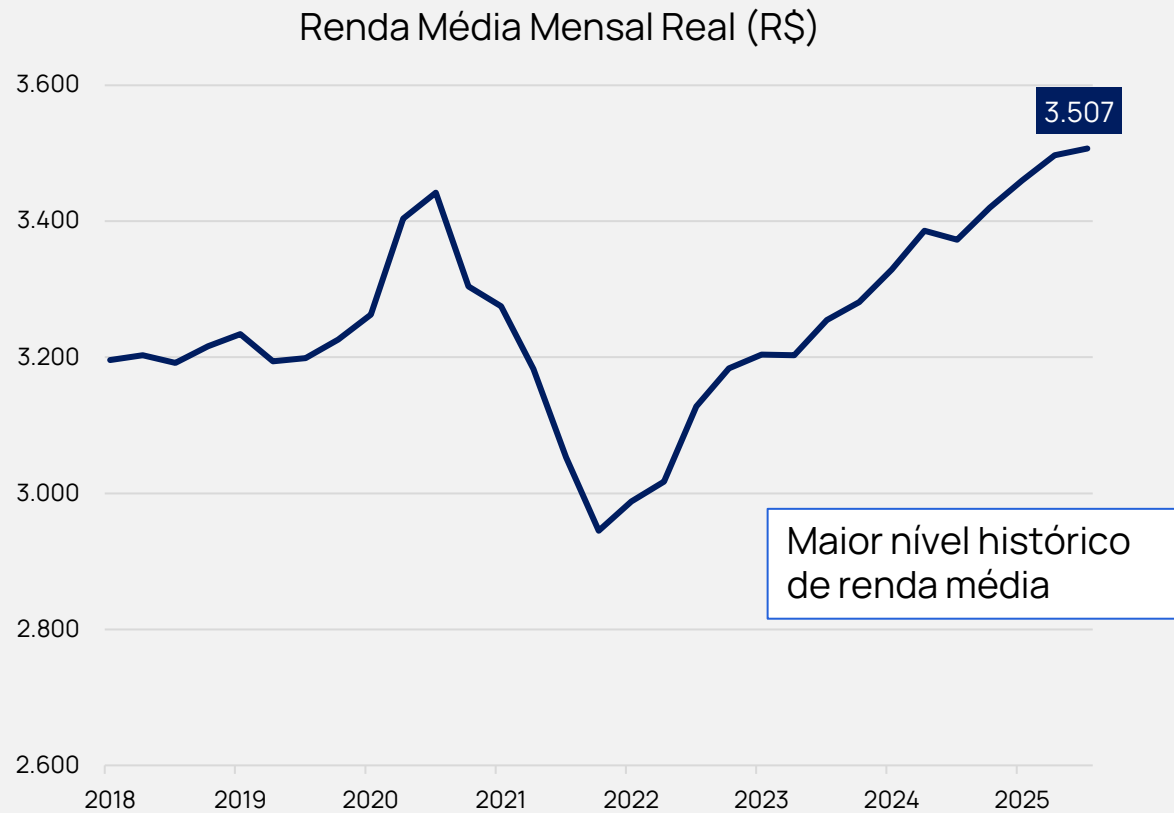
70%

relatam dificuldade para encontrar mão de obra qualificada

Fonte: CAGED e FGV, 2025.

Demanda > Renda

Poder de compra do brasileiro segue subindo



Potencial de consumo cresce à medida que o desemprego reduz e a renda média sobe

Maior nível histórico

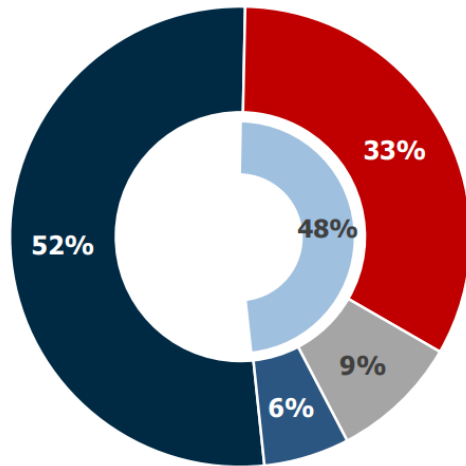
R\$ 355 bi

massa de rendimentos mensal (+5,5% nos últimos 12 meses)

Fonte: IBGE, 2026.

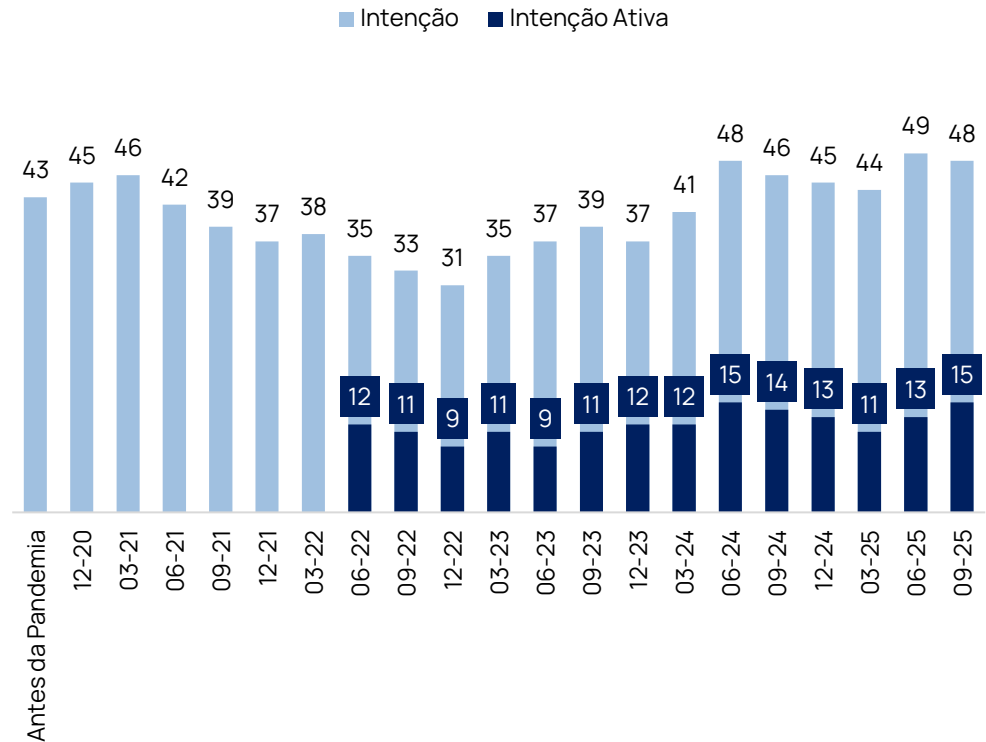
Demanda > **Intenção de Compra**

Desejo por compra de imóveis segue em alta, acima da média de 2024



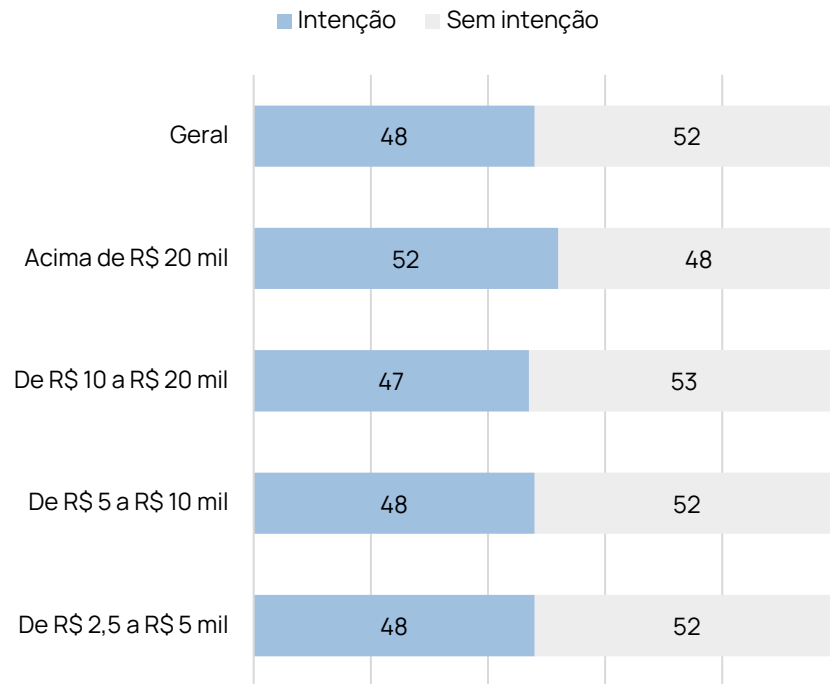
- Não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis

Intenção de Compra de Imóveis (%)

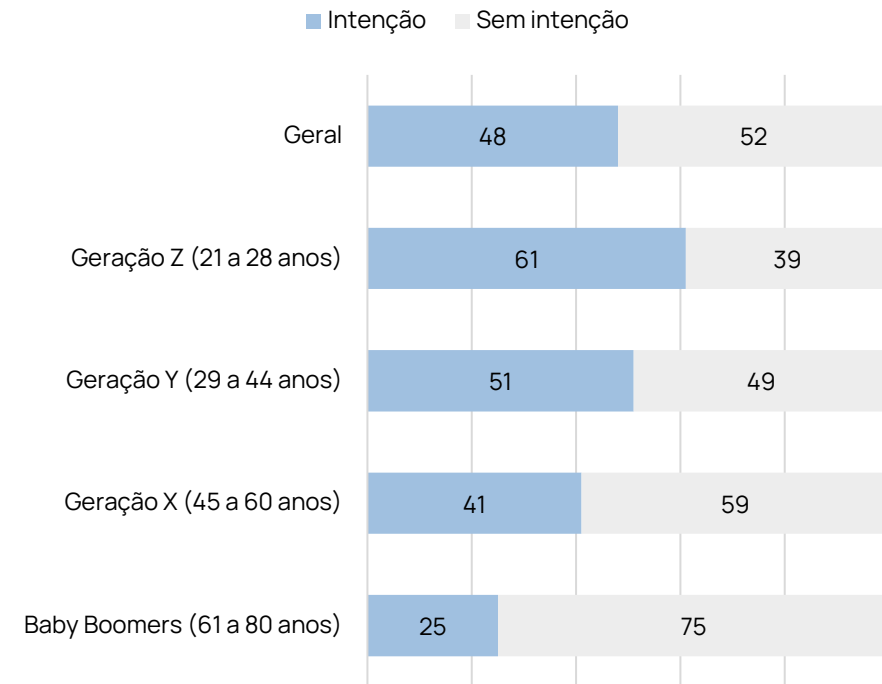


Demanda > **Intenção de Compra**

Intenção de Compra de Imóveis (%)



Intenção de Compra de Imóveis (%)



Ambiente Macroeconômico

Ambiente de Demanda

Ambiente do Setor

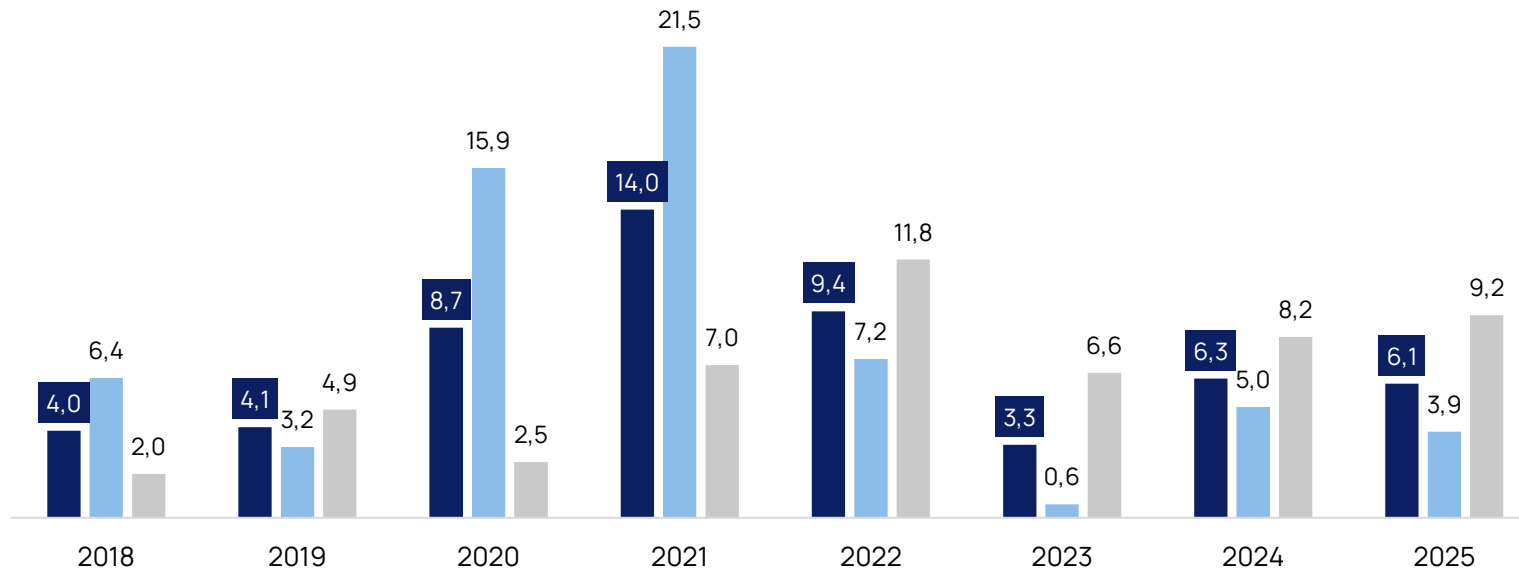
Ambiente de Crédito

Ambiente do Setor > Insumos

Alta demanda por Imóveis e escassez de Mão de Obra pressionam o inflação da Construção Civil (INCC)

INCC - Índice Nacional de Construção Civil (% acumulada nos últ. 12 meses)

■ INCC-M ■ Material, Equipamentos e Serviços ■ Mão de Obra



Dez/25:

6,1%

INCC acumulado nos últimos 12 meses

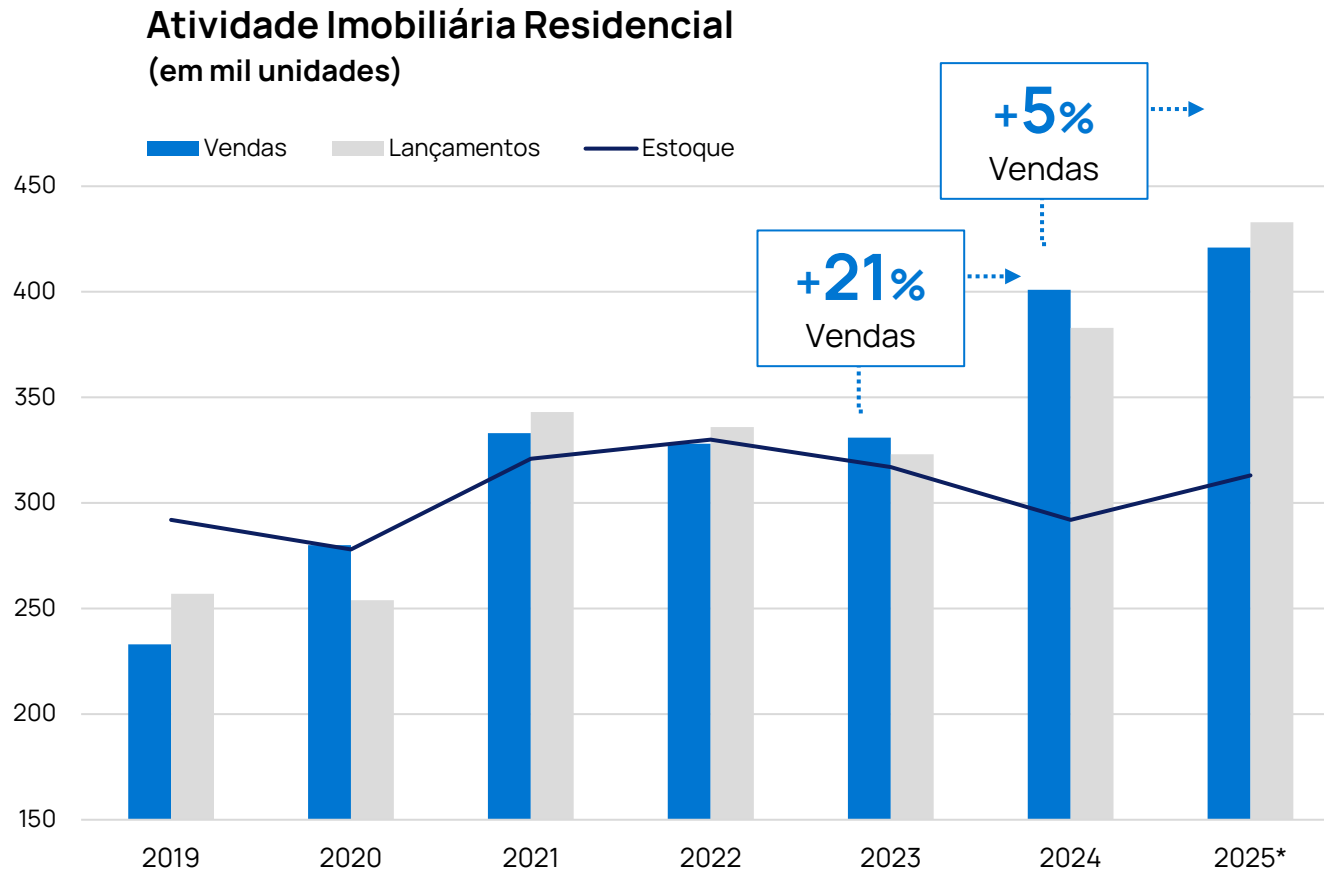
Inflação acumulada entre 2018 e 2025:

INCC-M: **+71%**

IPCA: **+51%**

Ambiente do Setor > Lançamentos

O atual nível de estoque é baixo, em comparação ao volume de vendas de novos imóveis

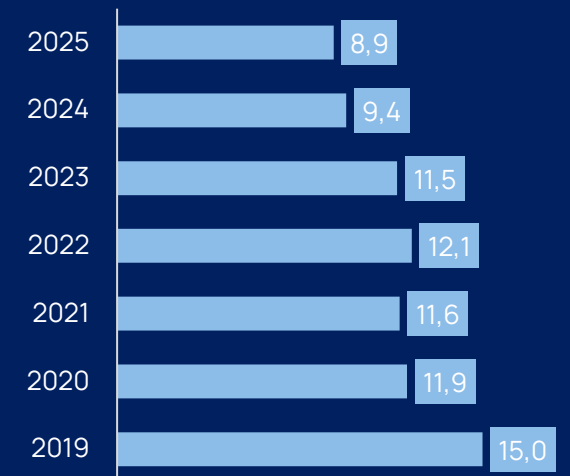


15 meses

nível de estoque saudável

Número de meses para o escoamento da oferta

Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em 9 meses.



Ambiente do Setor > Valorização Imobiliária

Demanda alta, baixo estoque e aumento do custo de construção impulsionam o valor do m² acima da inflação

Preço médio por m²

Residencial (2025)

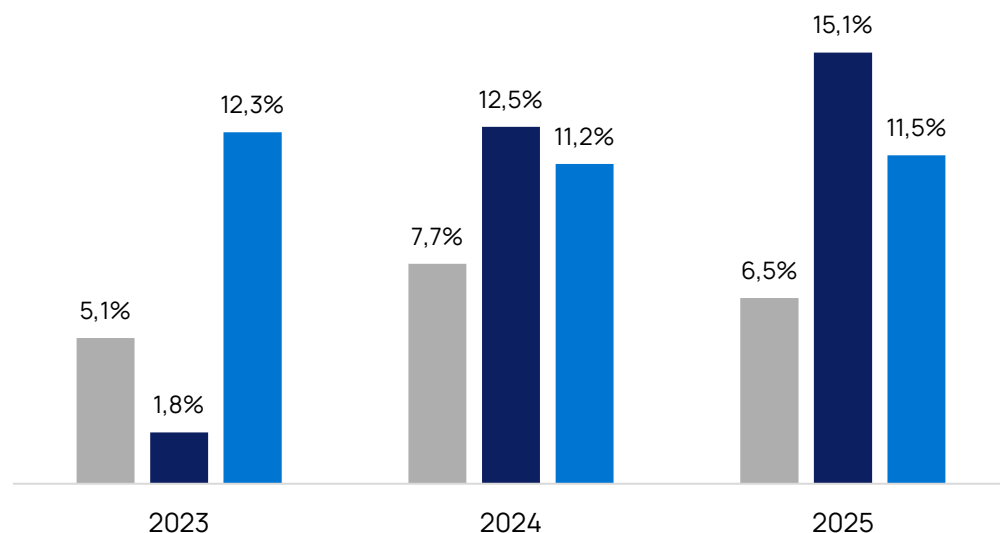
Brasil:
R\$ 9,6 mil
2024: R\$ 9,4 mil

Vitória:
R\$ 14,1 mil
2024: R\$ 12,3 mil

Vila Velha:
R\$ 10,2 mil
2024: R\$ 9,1 mil

Valorização do m² residencial (R\$/m²)

■ Brasil ■ Vitória ■ Vila Velha



Vitória - ES

2º maior PIB

Per capita entre as capitais

Entre as **1.000 melhores cidades** do mundo para se viver no ranking as Oxford Economics

Vila Velha - ES

Maior
valorização imobiliária
do Brasil nos últimos 3 anos

2º melhor
cidade para investir
em imóveis no Brasil

Ambiente Macroeconômico

Ambiente de Demanda

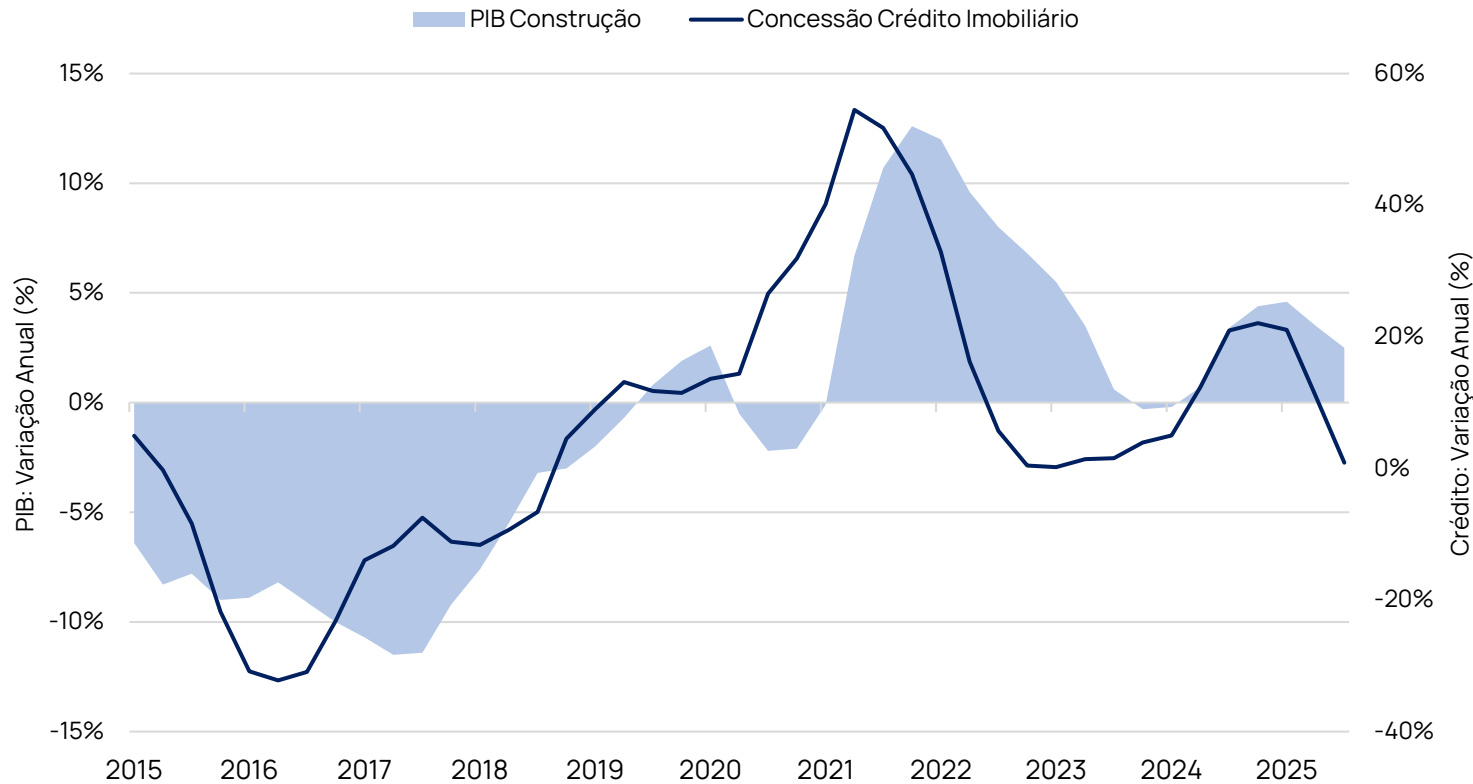
Ambiente do Setor

Ambiente de Crédito

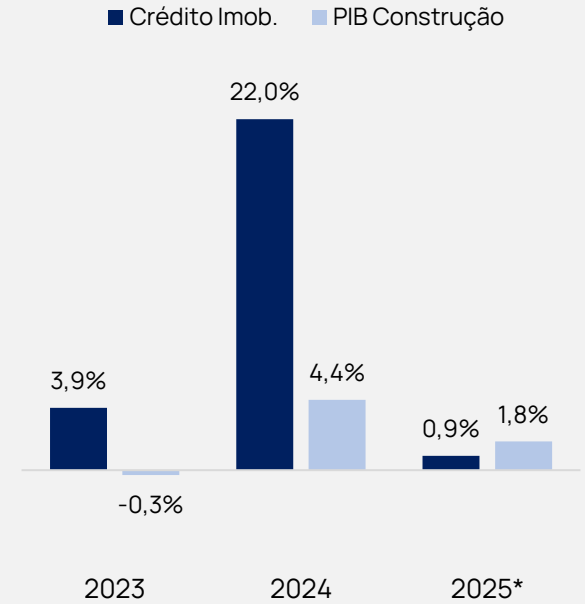
Crédito Imobiliário > Crédito e Atividade Econômica

Crédito é um canal de impulso ao consumo e investimento

Correlação PIB e Crédito



Variação em 12 meses

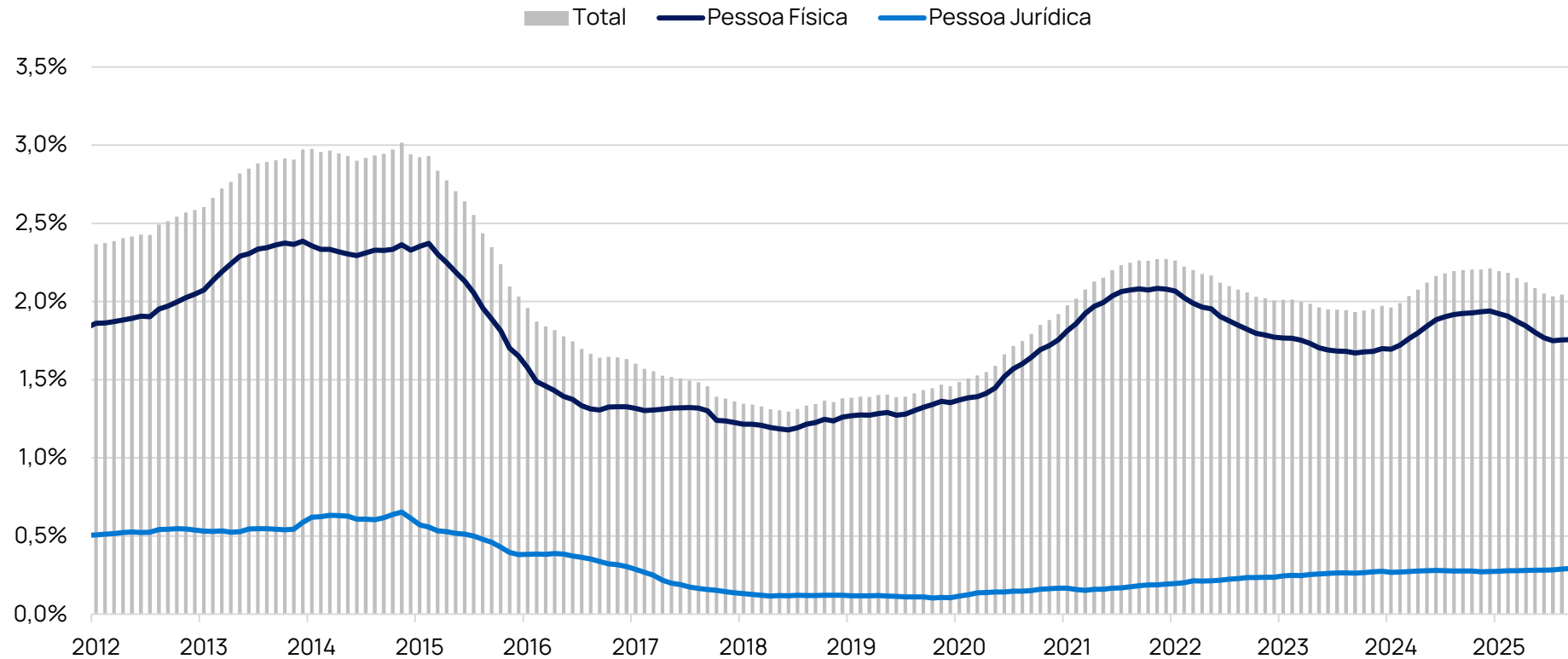


*projeção FGV para PIB da Construção

Crédito Imobiliário > Funding Imobiliário

Concessão de Crédito Imobiliário tem potencial para crescer, em que pese a atratividade e custos

Crédito Imobiliário: Concessão nos últimos 12 meses em proporção ao PIB



Concessão de Crédito (12 meses)

2,1%
do PIB

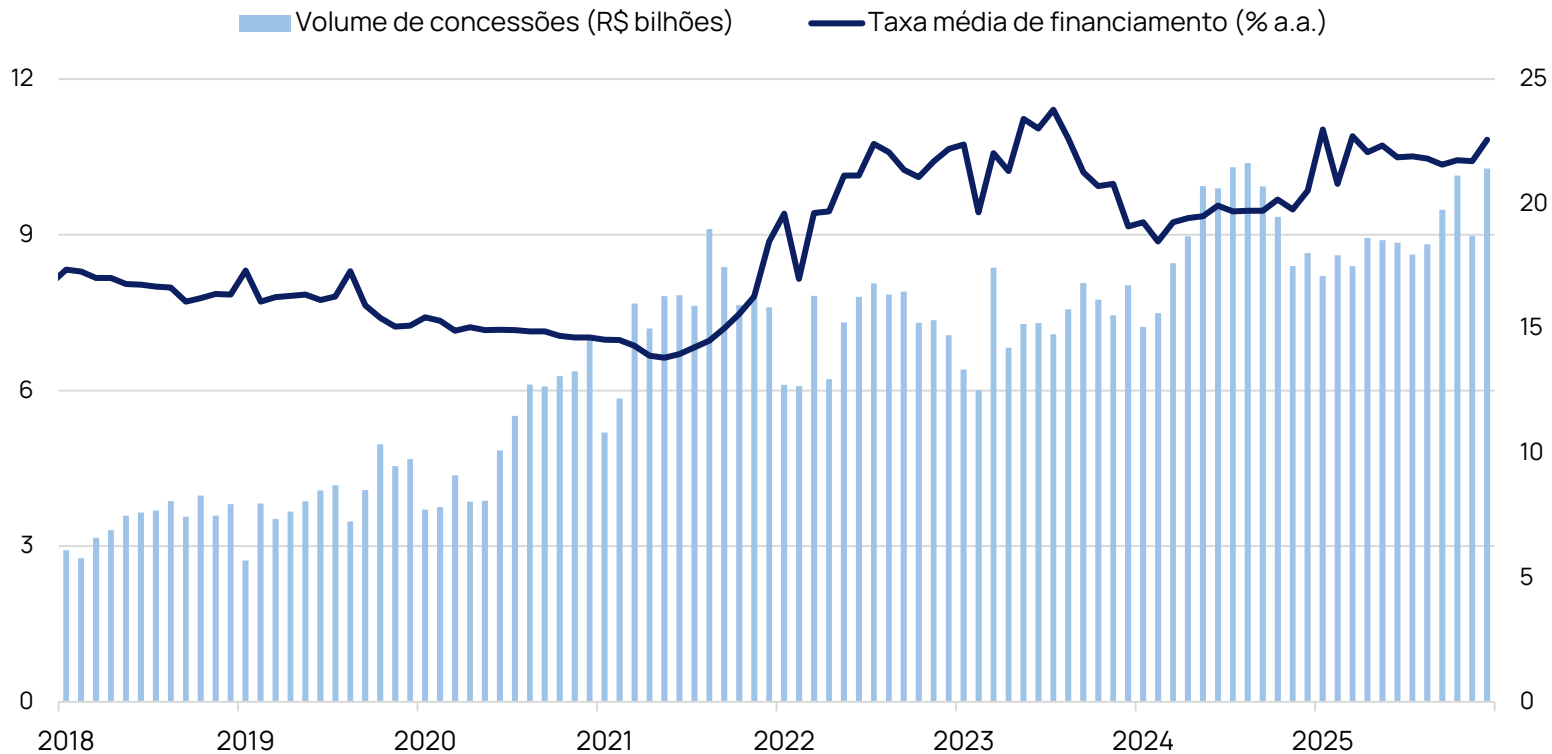
Pessoa Física
1,8%
do PIB

Pessoa Jurídica
0,3%
do PIB

Crédito Imobiliário > Concessões

Juros ainda em patamares altos reduz a atratividade do crédito.
Por outro lado, forte demanda viabiliza novas concessões

Atratividade do Financiamento Imobiliário



Abecip projeta

+16%

nas concessões em 2026,
após crescimento de
3% em 2025

Números de 2025

R\$ 295 bi

concessão de
Crédito Imobiliário

10,8%

taxa média de
Financiamento

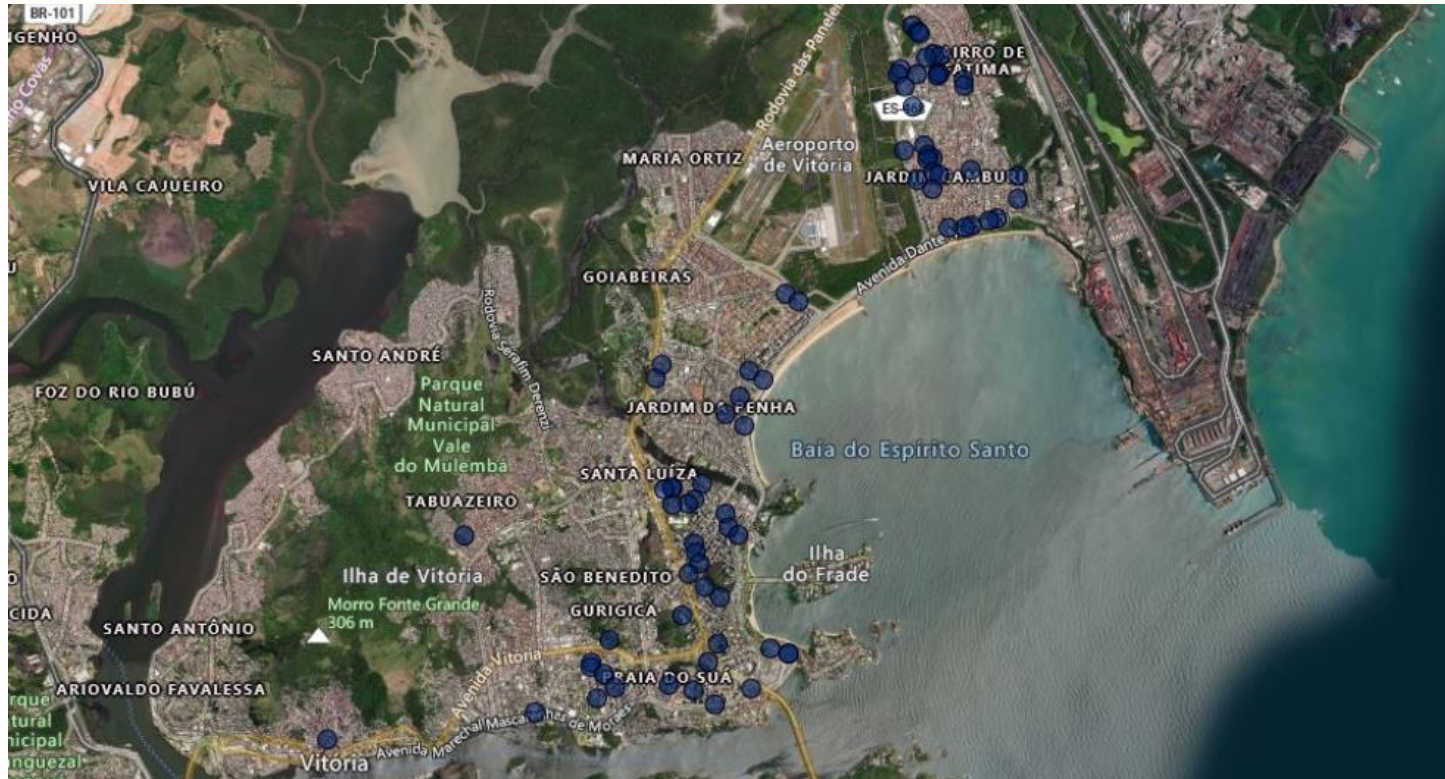


Empreendimentos

Residenciais

Empreendimentos Residenciais > Vitória

VISÃO GERAL



83 Empreendimentos
3.971 Número de unidades
1.042 (26,24%) Unidades Disponíveis (em estoque) Estoque Primário
R\$ 6,62 bilhões VGV Total (Estimado)
R\$ 1,74 bilhão VGV Disponível (em estoque)
Máximo: R\$ 42.310 Média: R\$ 17.960 Mínimo: R\$ 7.710 Preço por m ² Disponível (R\$/m ²)

Mercado Imobiliário

Vitória

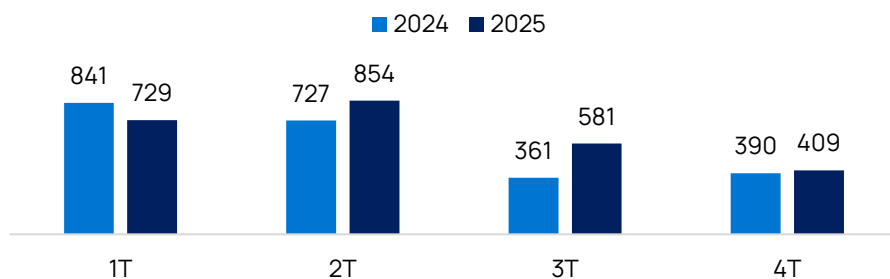
Estoque Disponível
R\$ 1,7 bi

Acumulado dos últimos 12 meses:

VGV Vendas (2025)
R\$ 2,6 bi
(+11% vs. 2024)

VGV Lançamentos
R\$ 1,2 bi

Vitória: VGV de Vendas
(R\$ milhões)



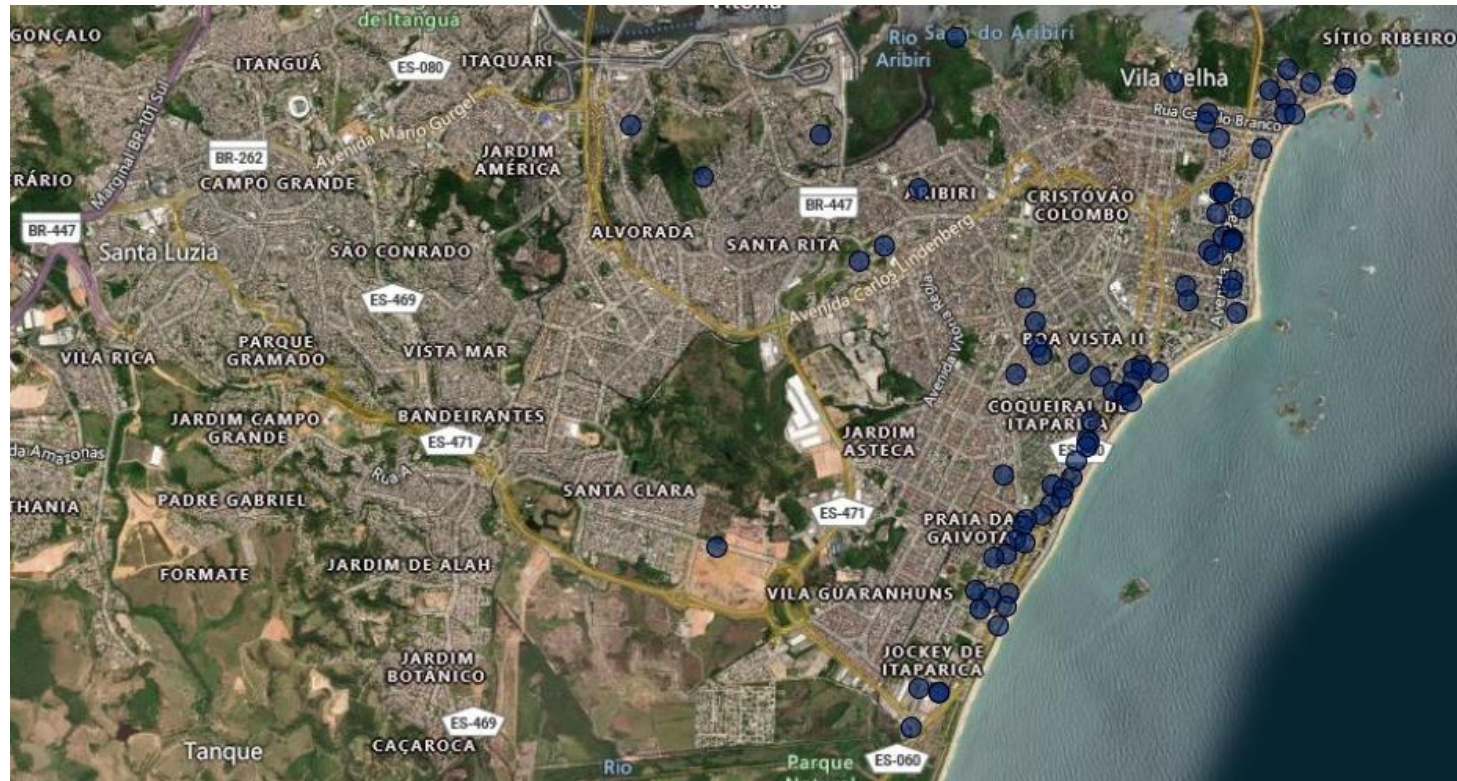
Fonte: GeoBrain, 2025

Estoque atual equivale a
7,8 meses de venda

Média Brasil: 8,9 meses

Empreendimentos Residenciais > Vila Velha

VISÃO GERAL



87 Empreendimentos
8.002 Número de unidades
1.808 (22%) Unidades Disponíveis (em estoque) Estoque Primário
R\$ 10,97 bilhões VGV Total (Estimado)
R\$ 2,48 bilhões VGV Disponível (em estoque)
Máximo: R\$ 39.304 Média: R\$ 15.960 Mínimo: R\$ 4.935 Preço por m ² Disponível (R\$/m ²)

Mercado Imobiliário

Vila Velha

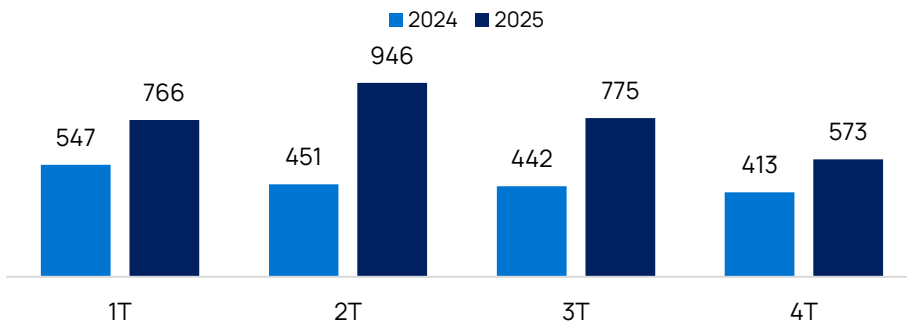
Estoque Disponível
R\$ 2,5 bi

Acumulado dos últimos 12 meses:

VGV Vendas (2025)
R\$ 3,1 bi
(+65% vs. 2024)

VGV Lançamentos (2025)
R\$ 2,1 bi

Vila Velha: VGV de Vendas
(R\$ milhões)



Fonte: GeoBrain, 2025

Estoque atual equivale a
6,4 meses de venda

Média Brasil: 8,9 meses



Lucas Schuller

Especialista Econômico da Apex



APEX

APEXPARTNERS.COM.BR