



PROJETO PESQUISA DE INOVAÇÃO
APDATA

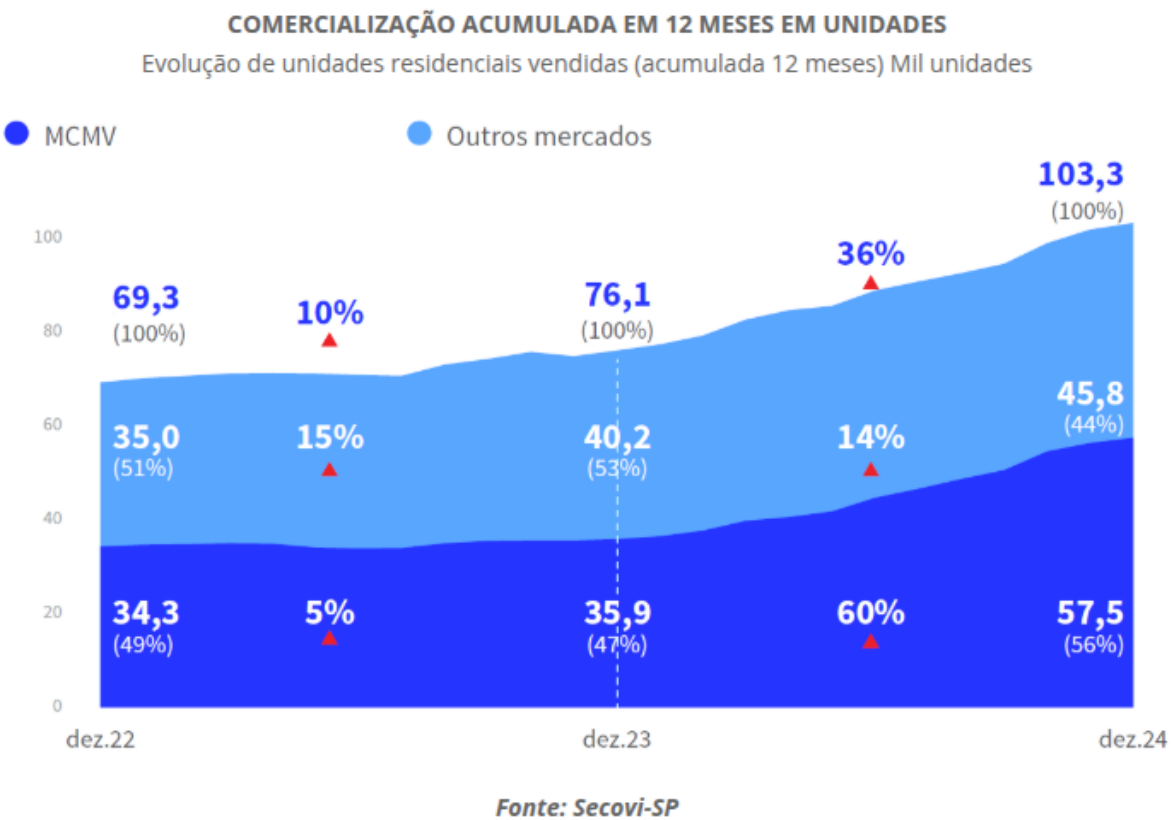
São Paulo, 2025

1.Contexto

O mercado imobiliário de São Paulo vem registrando um crescimento sólido nos últimos anos, consolidando-se como um dos principais motores da economia local. Com uma demanda crescente e investimentos contínuos, o setor tem se mostrado resiliente mesmo diante de desafios econômicos e mudanças no cenário nacional.

Em 2024, de acordo com dados do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou a comercialização de aproximadamente 95 mil imóveis entre janeiro e novembro de 2024, representando um aumento de 24% em comparação com o mesmo período de 2023, quando foram vendidas 76 mil unidades. Considerando o acumulado dos 12 meses encerrados em novembro de 2024, o volume de vendas atingiu a marca de 101 mil imóveis, superando em 36% o recorde anterior de 74 mil unidades.

Em dezembro de 2024, foram comercializadas 8.431 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo, elevando o total de vendas nos 12 meses (janeiro a dezembro de 2024) para 103,3 mil unidades



O aumento nas vendas foi particularmente evidente em algumas regiões da cidade. A Zona Sul de São Paulo, por exemplo, foi responsável por 40% dos lançamentos de novos imóveis, e 35% das vendas totais ocorreram nessa área. Já a Zona Oeste apresentou o maior Valor Geral de Vendas (VGV), totalizando R\$ 2,4 bilhões, o que representa 43% do total de vendas em novembro de 2024.

No que diz respeito aos tipos de imóveis, as unidades de dois dormitórios se destacaram, representando 64% dos lançamentos e 62% das vendas em novembro.

Apesar do crescimento robusto e da recuperação do mercado imobiliário, um dos desafios mais significativos do setor é a **falta de informações regionais detalhadas** e o impacto disso na **viabilidade de novos empreendimentos**. A escassez de dados específicos afeta diretamente a tomada de decisões de investidores, incorporadoras e compradores, dificultando a análise precisa do potencial de cada região.

A ausência de informações sobre características específicas de cada região, pode levar a decisões equivocadas, como o desenvolvimento de empreendimentos em locais sem demanda adequada ou dificultar a avaliação correta de um potencial mercado, resultando em empreendimentos que não atendem as necessidades locais tendo uma supervalorização de imóveis sem base real. Esse cenário cria incerteza no mercado, prejudicando tanto consumidores quanto empresas, que enfrentam desafios para definir estratégias eficientes.

Estudos apontam que a cidade de São Paulo não disponibiliza informações detalhadas das regiões de imóveis, e nem permite um acesso fácil a dados específicos sobre aspectos importantes. Isso dificulta ainda mais a análise e o planejamento por parte dos investidores. Como resultado, a falta de dados precisos cria um obstáculo significativo para a transparência no setor e prejudica a confiança dos consumidores no mercado, além de dificultar a formulação de estratégias adequadas pelas empresas imobiliárias.

2. Objetivo

O objetivo do projeto é integrar diversas bases de dados relacionadas ao mercado imobiliário e utilizar essas informações em um dashboard. Por meio de análises e visualizações gráficas, o usuário será capaz de tomar decisões mais informadas e estratégicas ao investir em imóveis, considerando fatores como demanda regional, perfil socioeconômico e tendências de valorização.

3. Justificativa

O mercado imobiliário enfrenta desafios significativos devido à falta de transparência e acesso a dados confiáveis. Compradores, investidores e consultores muitas vezes tomam decisões baseadas em informações fragmentadas, o que pode resultar em riscos financeiros e escolhas inadequadas. Além disso, a ausência de uma plataforma unificada dificulta a análise comparativa de preços, valorização e tendências do setor.

A APDATA está sendo criada para solucionar essa lacuna, oferecendo um ambiente interativo e acessível para visualização e interpretação de dados imobiliários. A

plataforma reunirá informações de múltiplas fontes e as apresentará por meio de dashboards intuitivos e gráficos dinâmicos, permitindo uma análise detalhada do mercado.

Com a integração de tecnologia avançada e inteligência de dados, a APDATA [[proporcionará insights estratégicos para construtoras, investidores e consultores, facilitando a tomada de decisões mais seguras e embasadas. Dessa forma, contribuirá para um mercado imobiliário mais transparente, eficiente e confiável.

4. Missão

Fornecer transparência ao mercado imobiliário por meio de tecnologia e análise de dados, oferecendo informações confiáveis e acessíveis que auxiliam investidores, construtoras e consultores na tomada de decisões estratégicas.

5. Visão

Ser a principal plataforma de inteligência de dados do setor imobiliário, revolucionando a forma como informações são acessadas e utilizadas, promovendo um mercado mais transparente, seguro e eficiente.

6. Valores

Transparência – Compromisso com a clareza e acessibilidade dos dados para todos os usuários.

Inovação – Uso de tecnologia avançada para transformar a análise do mercado imobiliário.

Confiabilidade – Garantia de informações precisas e verificadas para apoiar decisões estratégicas.

Acessibilidade – Democratizar o acesso a dados relevantes, tornando o mercado mais justo.

Impacto – Contribuir para um setor imobiliário mais eficiente, sustentável e seguro.

7. Escopo

Introdução

O mercado imobiliário brasileiro desempenha um papel vital na economia do país, movimentando trilhões de reais anualmente e impactando diretamente a qualidade de vida da população. No entanto, a desinformação sobre regiões específicas representa um grande desafio, afetando decisões de compra, aluguel e investimento imobiliário. Este documento apresenta uma abordagem para mitigar essa questão por meio da transparência e do uso de tecnologia.

Será disponibilizado neste projeto:

- Site institucional
- Dashboards com dados sobre mercado imobiliário
- Disponibilidade de site em nuvem AWS

O projeto está limitado:

- O acesso às informações é limitado ao site Institucional;
- Apenas o cliente, seus funcionários e máquinas possuem acesso aos dados;

Recursos necessários:

- 6 analistas e desenvolvedores de sistemas;
- Computador com acesso à internet;
- Servidor AWS para hospedagem de projeto;

Partes interessadas no projeto:

- AP data/desenvolvedores: Mathias Zocca, Gabriel Cose, Nicollas Bispo, Natã Chaves, Victor Trevisan, Vitor Kainã.

Cientes-Alvo:

- Construtoras;
- Consultores de imóveis.

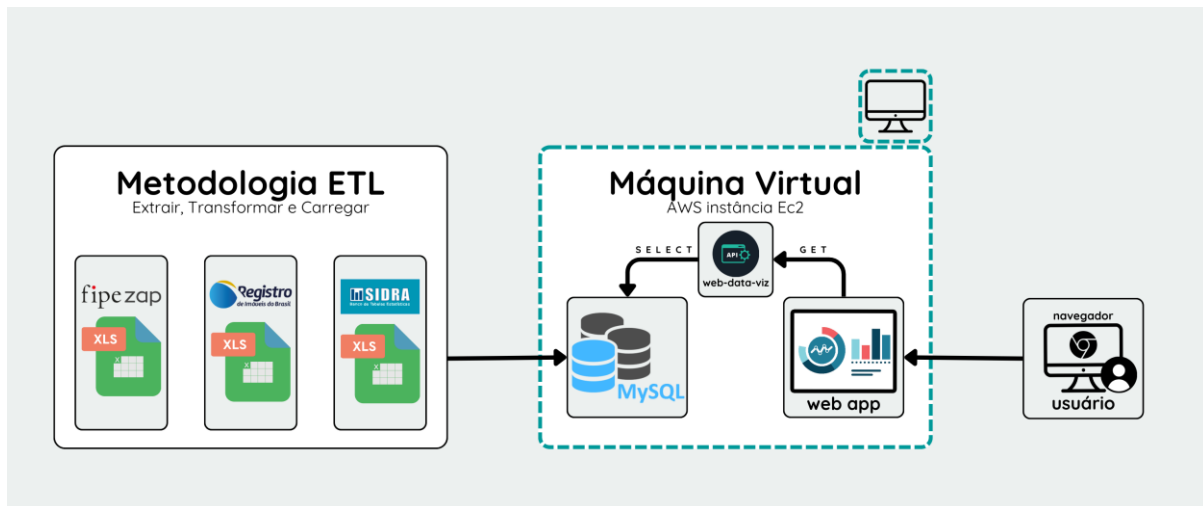
8. Arquitetura

Implementação de uma instância EC2 da Amazon Web Services para centralizar e otimizar os principais serviços do projeto: banco de dados, API e página web.

Impactos para o Negócio:

- *Escalabilidade*: Infraestrutura flexível para suportar o crescimento do projeto.
- *Redução de Custos*: Uso de recursos sob demanda, diminuindo despesas fixas.
- *Confiabilidade*: Aumenta a disponibilidade e a segurança dos sistemas.
- *Agilidade*: Simplificação da manutenção e atualização de serviços.

Essa solução reflete um compromisso estratégico com a eficiência operacional e a capacidade de adaptação às demandas do mercado.



Conclusão:

Este projeto tem como objetivo trazer mais transparência ao mercado imobiliário brasileiro por meio do uso de tecnologia e análise de dados. Com a implementação do site institucional e dashboards interativos, será possível disponibilizar informações mais precisas e acessíveis para construtoras e consultores imobiliários, auxiliando na tomada de decisão.

Através da infraestrutura baseada na nuvem AWS, garantiremos segurança, escalabilidade e disponibilidade para os usuários do sistema. Além disso, a equipe de analistas e desenvolvedores dedicados ao projeto trabalhará para assegurar a qualidade e eficiência da solução proposta.

Com essa iniciativa, espera-se reduzir a desinformação no setor, tornando as negociações imobiliárias mais transparentes e assertivas, beneficiando tanto os profissionais do ramo quanto os consumidores finais.

A solução busca mitigar a falta de transparência e a dificuldade de encontrar dados do mercado imobiliário

Bibliografia:

<https://secovi.com.br/pesquisa-do-mercado-imobiliario-dezembro-2024/>

<https://cbic.org.br/vendas-de-imoveis-crescem-209-e-lancamentos-aumentam-186-em-2024-diz->

[cbic/#:~:text=O%20mercado%20imobili%C3%A1rio%20brasileiro%20fechou,%2C9%25%20na%20compara%C3%A7%C3%A3o%20anual](https://cbic.org.br/#:~:text=O%20mercado%20imobili%C3%A1rio%20brasileiro%20fechou,%2C9%25%20na%20compara%C3%A7%C3%A3o%20anual)

<https://www.em.com.br/mundo-corporativo/2025/01/7037437-mercado-imobiliario-de-sp-cresce-24-nas-vendas-em-2024.html>