

ESTUDO DE MERCADO



Panorama de Mercado Minas Gerais



SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:
MERCADO IMOBILIÁRIO

Local do estudo:
MINAS GERAIS

Período de realização:
1 TRIMESTRE 2024



GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a small, white, star-like graphic element integrated into its center.

Inteligência
estratégica para
organizações

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

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white "G" icon on the left, composed of two overlapping circular shapes. To the right of the icon, the words "GEO" and "BRAIN" are 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 "G" icon on the left, composed of two overlapping circular shapes. To the right of the icon, the words "Global" and "Talent" are stacked vertically in a white, sans-serif font.

Gestão de pessoas
e processos para
organizações

 [\(11\) 93341-2071](tel:(11)93341-2071)

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.



20

anos de
empresa



900

idades
brasileiras



8.500

estudos de
mercado



50.000

entrevistas
anualmente



R\$ **200bi**

em VGV
pesquisados



+15.000
empreendimentos
ativos



+300
cidades
brasileiras



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



SUMÁRIO



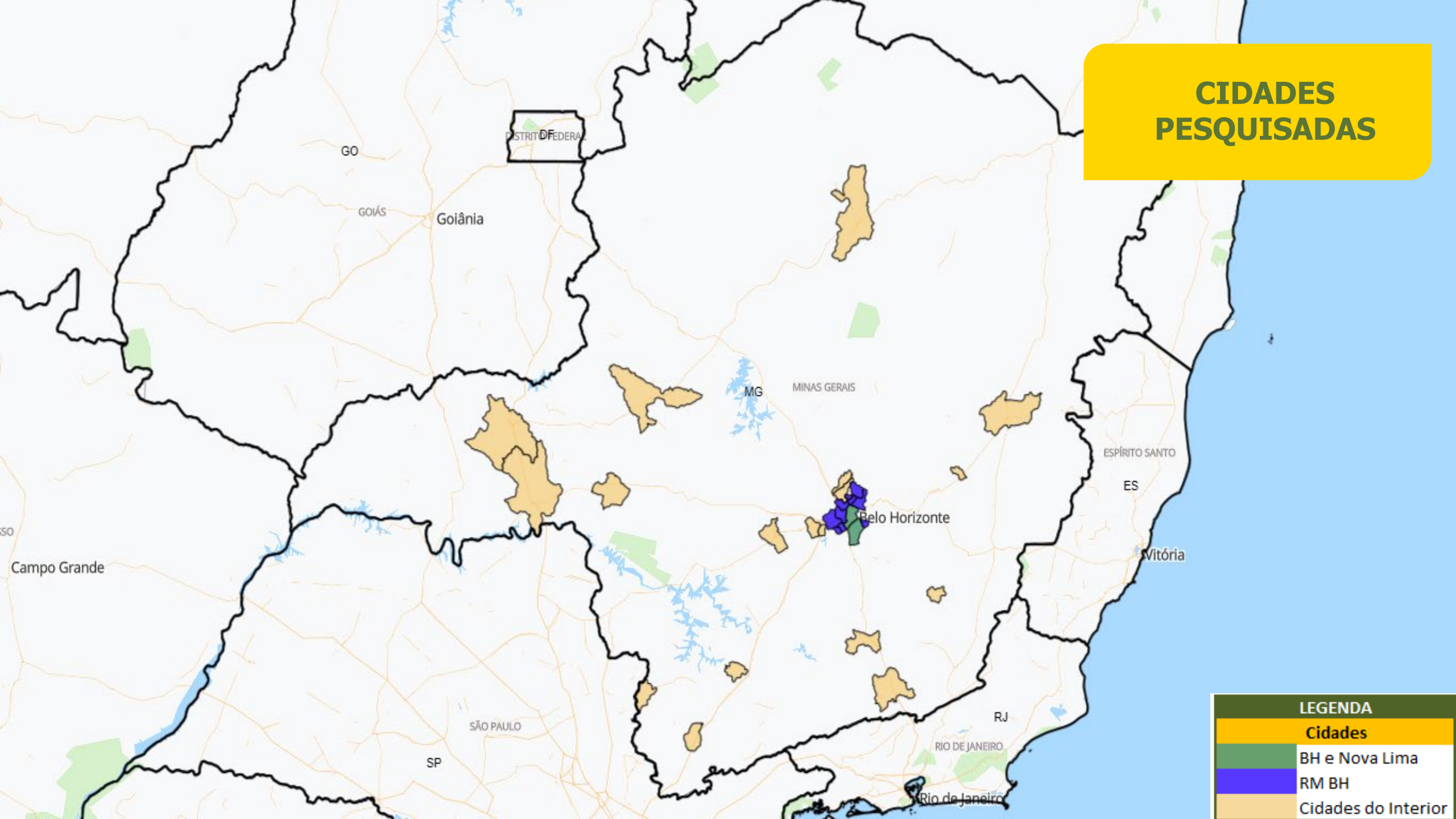
- Resumo do Mercado
- Lançamentos
- Vendas
- Preços
- Análise Geral do Mercado Vertical
- Consultores do Estudo
- Apêndices
- Glossário



Minas Gerais



CIDADES PESQUISADAS



LEGENDA

Cidades

BH e Nova Lima

RM BH

Cidades do Interior

Sociodemografia

Cidade	População	% em relação a MG	Domicílios	% em relação a MG	Renda Média
Araguari	118.503	0,6%	44.864	0,6%	R\$ 4.836,57
Araxá	113.344	0,5%	41.418	0,5%	R\$ 5.988,83
Barbacena	125.242	0,6%	47.287	0,6%	R\$ 4.880,38
Divinópolis	232.662	1,1%	89.051	1,2%	R\$ 5.415,28
Governador Valadares	256.631	1,2%	99.193	1,3%	R\$ 4.415,31
Igarapé	46.906	0,2%	16.469	0,2%	R\$ 3.228,36
Ipatinga	226.775	1,1%	86.859	1,1%	R\$ 5.588,11
Juiz de Fora	542.865	2,6%	214.647	2,8%	R\$ 6.379,05
Mateus Leme	38.821	0,2%	14.421	0,2%	R\$ 3.283,43
Matozinhos	37.942	0,2%	13.649	0,2%	R\$ 4.025,35
Montes Claros	418.921	2,0%	148.681	1,9%	R\$ 4.695,76
Patos de Minas	161.034	0,8%	62.361	0,8%	R\$ 5.114,64
Pedro Leopoldo	62.912	0,3%	23.117	0,3%	R\$ 4.893,06
Poços de Caldas	164.724	0,8%	64.336	0,8%	R\$ 5.921,78
Pouso Alegre	154.165	0,7%	57.457	0,7%	R\$ 5.648,32
Uberaba	341.586	1,7%	130.257	1,7%	R\$ 5.847,39
Total Cidades Pesquisadas	8.459.068	41,0%	3.192.923	41,6%	R\$ 5.153,86
Total MG	20.648.615	-	7.678.877	-	R\$ 4.746,18

Cidade	População	% em relação a MG	Domicílios	% em relação a MG	Renda Média
Uberlândia	723.138	3,5%	275.083	3,6%	R\$ 6.223,89
Varginha	137.641	0,7%	50.627	0,7%	R\$ 5.687,77
Viçosa	76.789	0,4%	29.652	0,4%	R\$ 6.315,77
Belo Horizonte	2.310.697	11,2%	900.198	11,7%	R\$ 7.988,60
Nova Lima	114.724	0,6%	41.483	0,5%	R\$ 12.349,55
Betim	414.688	2,0%	149.107	1,9%	R\$ 4.330,43
Contagem	623.480	3,0%	234.041	3,0%	R\$ 5.402,80
Ibirité	171.611	0,8%	60.216	0,8%	R\$ 3.242,98
Lagoa Santa	77.422	0,4%	28.716	0,4%	R\$ 6.478,44
Raposos	16.360	0,1%	5.709	0,1%	R\$ 3.460,12
Ribeirão das Neves	332.696	1,6%	115.977	1,5%	R\$ 3.114,17
Santa Luzia	220.578	1,1%	77.594	1,0%	R\$ 3.682,45
São José da Lapa	26.698	0,1%	9.326	0,1%	R\$ 3.353,13
Sarzedo	37.953	0,2%	13.259	0,2%	R\$ 4.253,82
Vespasiano	131.560	0,6%	47.868	0,6%	R\$ 3.724,14
Total Cidades Pesquisadas	8.459.068	41,0%	3.192.923	41,6%	R\$ 5.153,86
Total MG	20.648.615	-	7.678.877	-	R\$ 4.746,18

Comentários Gerais – BH e Nova Lima

- Em março/2024, Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram um total de 282 empreendimentos residenciais e 4 comerciais disponíveis para venda.
- No mês de março/2024 foram lançados 6 empreendimentos residenciais, totalizando 277 unidades lançadas.
- As vendas líquidas em março totalizaram 426 unidades residenciais e no comercial 4. A velocidade de vendas em março foi de 9,2% no residencial e 4,5% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial lançada em março/2024 foi de 15.233 unidades e a oferta final correspondeu a 4.189, observou-se que 27,5% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

Comentários Gerais – RM BH

- No primeiro trimestre de 2024 foram lançados 10 empreendimentos residenciais somando 182 unidades, com um VGL de R\$ 70 milhões.
- No 1º trimestre de 2024, o saldo de vendas líquidas foi de 715 unidades residenciais.
- O VGV vendido no 1º trimestre foi de aproximadamente R\$ 199 milhões no mercado residencial.
- A oferta residencial lançada correspondeu a 8.672 unidades e a oferta final a 2.411 unidades, ou seja, 27,8% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em março de 2024.

Comentários Gerais – Cidades Interior MG

- No primeiro trimestre de 2024 foram lançados 28 empreendimentos residenciais somando 2.751 unidades, com um VGL de R\$ 990 milhões.
- Ocorreram 12 lançamentos na cidade de Uberlândia, a mais representativa.
- A oferta residencial lançada correspondeu a 40.945 unidades e a oferta final a 10.437 unidades, ou seja, 25,5% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em março de 2024.



Resumo do Mercado



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	1.350	5
Velocidade de Vendas Média 1Tri	9,5	1,8
Oferta Lançada 1Tri	15.233	512
Oferta Final 1Tri	4.189	84
Número de empreendimentos lançados	20	0
Número de unidades lançadas	984	0
Preço - R\$/m²	13.273	15.348
VGL (R\$) - em milhões	R\$710	R\$0
VGV Vendido (R\$)	R\$1.029	R\$4

- ✓ No 1T/2024 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 1.350 unidades residenciais. A velocidade de vendas média no trimestre foi de 9,5% no residencial e no comercial de 1,8%.
- ✓ A oferta residencial final (no 1T/2024) correspondeu a 27,5% da oferta lançada.
- ✓ Nas cidades em análise foram lançados 20 empreendimentos residenciais no 1T/2024, somando 984 unidades.
- ✓ O preço/m² residencial teve um aumento, em termos nominais, de 3,4% no 1T/2024 ficando em R\$ 13.273.
- ✓ No segmento comercial, a oferta final foi de 84 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 16,4% sobre a oferta lançada.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - RESIDENCIAL

TRIMESTRE	Unidades Vendidas		IVV Médio Trimestral		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
1 TRI 2019	715	-39,9%	9,1	-3,4	19.104	-8,7%	2.201	-9,6%	16	45,5%	480	-12,7%	8.284	2,4%
2 TRI 2019	898	25,6%	12,7	3,6	19.074	-0,2%	2.022	-8,1%	10	-37,5%	719	49,8%	8.423	1,7%
3 TRI 2019	796	-11,4%	13,0	0,3	18.883	-1,0%	1.880	-7,0%	11	10,0%	654	-9,0%	8.515	1,1%
4 TRI 2019	1.047	31,5%	14,3	1,2	19.384	2,7%	1.926	2,4%	11	0,0%	1.093	67,1%	8.672	1,8%
1 TRI 2020	960	-8,3%	13,3	-0,9	19.438	0,3%	2.335	21,2%	34	209,1%	1.369	25,3%	8.639	-0,4%
2 TRI 2020	827	-13,9%	10,8	-2,5	18.111	-6,8%	2.262	-3,1%	22	-35,3%	754	-44,9%	8.933	3,4%
3 TRI 2020	1.306	57,9%	17,0	6,2	17.557	-3,1%	2.260	-0,1%	21	-4,5%	1.304	72,9%	9.176	2,7%
4 TRI 2020	1.326	1,5%	15,9	-1,1	16.850	-4,0%	2.357	4,3%	40	90,5%	1.423	9,1%	9.566	4,3%
1 TRI 2021	1.376	3,8%	13,6	-2,3	14.115	-16,2%	3.104	31,7%	52	30,0%	2.123	49,2%	9.569	0,0%
2 TRI 2021	1.543	12,1%	13,6	0,0	12.635	-10,5%	3.141	1,2%	34	-34,6%	1.580	-25,6%	10.512	9,9%
3 TRI 2021	1.285	-16,7%	11,7	-1,9	13.417	6,2%	3.338	6,3%	34	0,0%	1.482	-6,2%	10.762	2,4%
4 TRI 2021	1.099	-14,5%	11,0	-0,7	12.872	-4,1%	2.826	-15,3%	25	-26,5%	587	-60,4%	10.974	2,0%
1 TRI 2022	1.100	0,1%	11,6	0,6	12.068	-6,2%	2.729	-3,4%	22	-12,0%	1.003	70,9%	11.210	2,2%
2 TRI 2022	1.146	4,2%	10,1	-1,5	12.816	6,2%	3.982	45,9%	37	68,2%	2.399	139,2%	11.325	1,0%
3 TRI 2022	1.731	51,0%	13,6	3,5	11.531	-10,0%	3.636	-8,7%	25	-32,4%	1.385	-42,3%	12.080	6,7%
4 TRI 2022	1.429	-17,4%	12,4	-1,2	11.407	-1,1%	3.159	-13,1%	16	-36,0%	952	-31,3%	12.435	2,9%
1 TRI 2023	1.202	-15,9%	9,7	-2,7	12.147	6,5%	3.597	13,9%	28	75,0%	1.640	72,3%	13.238	6,5%
2 TRI 2023	1.525	26,9%	12,1	2,4	12.872	6,0%	3.886	8,0%	30	7,1%	1.814	10,6%	13.172	-0,5%
3 TRI 2023	1.331	-12,7%	8,9	-3,2	13.476	4,7%	4.488	15,5%	36	20,0%	1.933	6,6%	13.355	1,4%
4 TRI 2023	1.589	19,4%	10,3	1,3	14.601	8,3%	4.555	1,5%	26	-27,8%	1.656	-14,3%	12.818	-4,0%
1 TRI 2024	1.350	-15,0%	9,5	-0,8	15.233	4,3%	4.189	-8,0%	20	-23,1%	984	-40,6%	13.273	3,5%

- ✓ Houve a inclusão de empreendimentos retroativos, por essa razão houve ajuste na série histórica.
- ✓ No 1T 2024 as vendas totalizaram 1.350 unidades, o que representou uma queda de 15% em relação ao trimestre anterior.
- ✓ No 1T 2024 foram lançados 20 empreendimentos residenciais, totalizando 984 unidades.
- ✓ O preço médio do m² privativo residencial foi de R\$ 13.273, um aumento de 3,5% em relação ao período anterior.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - RESIDENCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
mar/22	458	100,9%	14,4	6,9	12.068	0,7%	2.729	-3,6%	7	40,0%	356	16,3%	11.210	-0,1%
abr/22	347	-24,2%	10,9	-3,5	12.201	1,1%	2.850	4,4%	13	85,7%	468	31,5%	11.075	-1,2%
mai/22	224	-35,4%	6,9	-3,9	12.002	-1,6%	3.008	5,5%	11	-15,4%	382	-18,4%	11.466	3,5%
jun/22	575	156,7%	12,6	5,7	12.816	6,8%	3.982	32,4%	13	18,2%	1.549	305,5%	11.325	-1,2%
jul/22	752	30,8%	16,4	3,7	12.361	-3,6%	3.846	-3,4%	12	-7,7%	616	-60,2%	11.648	2,9%
ago/22	569	-24,3%	14,4	-2,0	12.287	-0,6%	3.392	-11,8%	5	-58,3%	115	-81,3%	12.074	3,7%
set/22	410	-27,9%	10,1	-4,2	11.531	-6,2%	3.636	7,2%	8	60,0%	654	468,7%	12.080	0,0%
out/22	652	59,0%	16,2	6,1	11.814	2,5%	3.367	-7,4%	8	0,0%	383	-41,4%	12.368	2,4%
nov/22	389	-40,3%	10,1	-6,2	11.378	-3,7%	3.474	3,2%	5	-37,5%	496	29,5%	12.171	-1,6%
dez/22	388	-0,3%	10,9	0,9	11.407	0,3%	3.159	-9,1%	3	-40,0%	73	-85,3%	12.435	2,2%
jan/23	315	-18,8%	8,0	-2,9	11.851	3,9%	3.602	14,0%	13	333,3%	758	938,4%	12.453	0,1%
fev/23	301	-4,4%	7,2	-0,9	11.983	1,1%	3.904	8,4%	8	-38,5%	603	-20,4%	12.509	0,4%
mar/23	586	94,7%	14,0	6,9	12.147	1,4%	3.597	-7,9%	7	-12,5%	279	-53,7%	13.238	5,8%
abr/23	412	-29,7%	10,6	-3,4	12.115	-0,3%	3.467	-3,6%	9	28,6%	282	1,1%	13.222	-0,1%
mai/23	304	-26,2%	8,4	-2,2	11.811	-2,5%	3.296	-4,9%	5	-44,4%	133	-52,8%	13.217	-0,04%
jun/23	809	166,1%	17,2	8,8	12.872	9,0%	3.886	17,9%	16	220,0%	1.399	951,9%	13.172	-0,3%
jul/23	351	-56,6%	7,4	-9,8	13.328	3,5%	4.400	13,2%	16	0,0%	865	-38,2%	13.227	0,4%
ago/23	351	0,0%	7,1	-0,3	13.417	0,7%	4.603	4,6%	8	-50,0%	554	-36,0%	13.458	1,7%
set/23	629	79,2%	12,3	5,2	13.476	0,4%	4.488	-2,5%	12	50,0%	514	-7,2%	13.355	-0,8%
out/23	493	-21,6%	9,8	-2,5	13.992	3,8%	4.555	1,5%	10	-16,7%	560	8,9%	13.471	0,9%
nov/23	477	-3,2%	9,0	-0,7	14.231	1,7%	4.804	5,5%	8	-20,0%	726	29,6%	13.555	0,6%
dez/23	619	29,8%	12,0	2,9	14.601	2,6%	4.555	-5,2%	8	0,0%	370	-49,0%	12.818	-5,4%
jan/24	437	-29,4%	9,1	-2,8	14.840	1,6%	4.357	-4,3%	7	-12,5%	239	-35,4%	13.166	2,7%
fev/24	487	11,4%	10,1	1,0	15.122	1,9%	4.338	-0,4%	7	0,0%	468	95,8%	13.254	0,7%
mar/24	426	-12,5%	9,2	-0,9	15.233	0,7%	4.189	-3,4%	6	-14,3%	277	-40,8%	13.273	0,1%

- ✓ Em março/2024 as vendas totalizaram 426 unidades, o que representou uma queda de 12,5% em relação ao mês anterior.
- ✓ Em março/2024 foram lançados 6 empreendimentos, totalizando 277 unidades.
- ✓ O preço médio do m² privativo residencial foi de R\$ 13.273, um aumento de 0,1% em relação ao mês anterior.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - COMERCIAL

TRIMESTRE	Unidades Vendidas		IVV Médio Trimestral		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
1 TRI 2019	86	62,3%	6,5	3,1	4.464	-2,7%	308	-22,0%	0	-	0	-	10.342	2,5%
2 TRI 2019	35	-59,3%	3,0	-3,6	4.362	-2,3%	293	-4,9%	1	-	20	-	10.106	-2,3%
3 TRI 2019	21	-40,0%	2,0	-0,9	3.655	-16,2%	272	-7,2%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.333	2,2%
4 TRI 2019	24	14,3%	2,5	0,4	3.636	-0,5%	248	-8,8%	0	-	0	-	10.144	-1,8%
1 TRI 2020	47	95,8%	5,3	2,9	3.432	-5,6%	263	6,0%	0	-	0	-	10.346	2,0%
2 TRI 2020	22	-53,2%	2,2	-3,1	1.914	-44,2%	289	9,9%	1	-	48	-	10.118	-2,2%
3 TRI 2020	31	40,9%	3,7	1,5	1.840	-3,9%	258	-10,7%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.314	1,9%
4 TRI 2020	43	38,7%	5,8	2,1	1.666	-9,5%	215	-16,7%	0	-	0	-	10.327	0,1%
1 TRI 2021	34	-20,9%	5,5	-0,3	1.631	-2,1%	181	-15,8%	0	-	0	-	10.530	2,0%
2 TRI 2021	12	-64,7%	2,0	-3,5	1.823	11,8%	175	-3,3%	1	-	6	-	10.626	0,9%
3 TRI 2021	48	300,0%	9,6	7,5	1.735	-4,8%	138	-21,1%	1	0,0%	11	83,3%	10.548	-0,7%
4 TRI 2021	27	-43,8%	7,0	-2,6	1.601	-7,7%	111	-19,6%	0	-	0	-	11.084	5,1%
1 TRI 2022	73	170,4%	24,6	17,6	1.406	-12,2%	38	-65,8%	0	-	0	-	11.379	2,7%
2 TRI 2022	228	212,3%	29,3	4,8	1.508	7,3%	110	189,5%	2	-	300	-	10.694	-6,0%
3 TRI 2022	20	-91,2%	6,4	-22,9	785	-47,9%	90	-18,2%	0	-100,0%	0	-100,0%	11.717	9,6%
4 TRI 2022	16	-20,0%	4,0	-2,3	913	16,3%	202	124,4%	1	-	128	-	12.822	9,4%
1 TRI 2023	39	143,8%	6,9	2,8	523	-42,7%	163	-19,3%	0	-100,0%	0	-100,0%	13.826	7,8%
2 TRI 2023	32	-17,9%	7,0	0,1	523	0,0%	131	-19,6%	0	-	0	-	14.233	2,9%
3 TRI 2023	19	-40,6%	5,1	-1,9	523	0,0%	112	-14,5%	0	-	0	-	14.606	2,6%
4 TRI 2023	23	21,1%	7,4	2,3	523	0,0%	89	-20,5%	0	-	0	-	14.798	1,3%
1 TRI 2024	5	-78,3%	1,8	-5,6	512	-2,1%	84	-5,6%	0	-	0	-	15.348	3,7%

- ✓ Houve ajuste retroativo na série histórica.
- ✓ O segmento comercial fechou o 1T 2024 com 5 vendas, sendo 78,3% inferior em comparação com o período anterior.
- ✓ A oferta final registrou uma queda de 5,6%, encerrando o trimestre em 84 unidades.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - COMERCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
mar/22	59	2850,0%	60,8	58,8	1.406	0,0%	38	-60,8%	0	-	0	-	11.379	0,3%
abr/22	109	84,7%	33,9	-27,0	1.690	20,2%	213	460,5%	1	-	284	-	10.832	-4,8%
mai/22	10	-90,8%	4,4	-29,5	1.706	0,9%	219	2,8%	1	0,0%	16	-94,4%	10.747	-0,8%
jun/22	109	990,0%	49,8	45,4	1.508	-11,6%	110	-49,8%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.694	-0,5%
jul/22	5	-95,4%	4,5	-45,2	1.225	-18,8%	105	-4,5%	0	-	0	-	10.777	0,8%
ago/22	3	-40,0%	2,9	-1,7	1.134	-7,4%	102	-2,9%	0	-	0	-	11.708	8,6%
set/22	12	300,0%	11,8	8,9	785	-30,8%	90	-11,8%	0	-	0	-	11.717	0,1%
out/22	6	-50,0%	6,7	-5,1	785	0,0%	84	-6,7%	0	-	0	-	11.992	2,3%
nov/22	1	-83,3%	1,2	-5,5	785	0,0%	83	-1,2%	0	-	0	-	12.569	4,8%
dez/22	9	-	4,3	3,1	913	16,3%	202	143,4%	1	-	128	-	12.822	2,0%
jan/23	20	122,2%	9,9	5,6	651	-28,7%	182	-9,9%	0	-100,0%	0	-100,0%	13.651	6,5%
fev/23	10	-50,0%	5,5	-4,4	575	-11,7%	172	-5,5%	0	-	0	-	13.735	0,6%
mar/23	9	-10,0%	5,2	-0,3	523	-9,0%	163	-5,2%	0	-	0	-	13.826	0,7%
abr/23	12	33,3%	7,4	2,1	523	0,0%	151	-7,4%	0	-	0	-	13.942	0,8%
mai/23	9	-25,0%	6,0	-1,4	523	0,0%	142	-6,0%	0	-	0	-	14.086	1,0%
jun/23	11	22,2%	7,7	1,8	523	0,0%	131	-7,7%	0	-	0	-	14.233	1,0%
jul/23	7	-36,4%	5,3	-2,4	523	0,0%	124	-5,3%	0	-	0	-	14.501	1,9%
ago/23	6	-14,3%	4,8	-0,5	523	0,0%	118	-4,8%	0	-	0	-	14.615	0,8%
set/23	6	0,0%	5,1	0,2	523	0,0%	112	-5,1%	0	-	0	-	14.606	-0,1%
out/23	10	66,7%	8,9	3,8	523	0,0%	102	-8,9%	0	-	0	-	14.648	0,3%
nov/23	7	-30,0%	6,9	-2,1	523	0,0%	95	-6,9%	0	-	0	-	14.719	0,5%
dez/23	6	-14,3%	6,3	-0,5	523	0,0%	89	-6,3%	0	-	0	-	14.798	0,5%
jan/24	-4	-166,7%	-4,5	-10,8	523	0,0%	93	4,5%	0	-	0	-	14.873	0,5%
fev/24	5	-225,0%	5,4	9,9	512	-2,1%	88	-5,4%	0	-	0	-	14.935	0,4%
mar/24	4	-20,0%	4,5	-0,8	512	0,0%	84	-4,5%	0	-	0	-	15.348	2,8%

✓ O segmento comercial fechou o mês de março/2024 com 4 vendas.

✓ O preço médio do m² privativo comercial foi de R\$ 15.348, um aumento de 2,8% em relação ao mês anterior.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

SÉRIE HISTÓRICA RM

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
3T 2019	1.024	-	-	-	16.658	-	7.182	-	9	-	2.145	-	3.779	-
4T 2019	1.214	18,6%	15,0	-	23.887	43,4%	6.870	-4,3%	11	22,2%	902	-57,9%	3.586	-5,1%
1T 2020	1.862	53,4%	23,6	8,5	23.727	-0,7%	6.042	-12,1%	9	-18,2%	1.034	14,6%	3.673	2,4%
2T 2020	1.064	-42,9%	16,0	-7,6	23.903	0,7%	5.598	-7,3%	7	-22,2%	620	-40,0%	3.651	-0,6%
3T 2020	2.150	102,1%	27,4	11,4	25.722	7,6%	5.699	1,8%	12	71,4%	2.251	263,1%	3.771	3,3%
4T 2020	1.975	-8,1%	25,6	-1,8	26.490	3,0%	5.750	0,9%	14	16,7%	2.026	-10,0%	3.880	2,9%
1T 2021	1.681	-14,9%	25,0	-0,6	27.238	2,8%	5.041	-12,3%	10	-28,6%	972	-52,0%	3.897	0,4%
2T 2021	1.194	-29,0%	19,2	-5,8	28.783	5,7%	5.030	-0,2%	9	-10,0%	1.183	21,7%	3.880	-0,4%
3T 2021	1.492	25,0%	24,1	4,9	29.946	4,0%	4.701	-6,5%	16	77,8%	1.163	-1,7%	4.047	4,3%
4T 2021	2.049	37,3%	31,9	7,8	31.892	6,5%	4.376	-6,9%	12	-25,0%	1.724	48,2%	4.065	0,4%
1T 2022	925	-54,9%	18,1	-13,8	32.591	2,2%	4.175	-4,6%	9	-25,0%	724	-58,0%	4.121	1,4%
2T 2022	1.722	86,2%	31,4	13,2	17.062	-47,6%	3.766	-9,8%	16	77,8%	1.313	81,4%	4.290	4,1%
3T 2022	1.141	-33,7%	22,2	-9,2	17.720	3,9%	3.994	6,1%	11	-31,3%	1.369	4,3%	4.443	3,6%
4T 2022	957	-16,1%	21,5	-0,7	14.367	-18,9%	3.494	-12,5%	12	9,1%	457	-66,6%	4.571	2,9%
1T 2023	1.101	15,0%	24,6	3,1	14.924	3,9%	3.369	-3,6%	17	41,7%	976	113,6%	4.928	7,8%
2T 2023	981	-10,9%	21,7	-2,9	11.176	-25,1%	3.540	5,1%	8	-52,9%	1.152	18,0%	4.991	1,3%
3T 2023	1.096	11,7%	28,2	6,5	10.144	-9,2%	2.788	-21,2%	4	-50,0%	344	-70,1%	5.097	2,1%
4T 2023	933	-14,9%	24,1	-4,2	11.041	8,8%	2.944	5,6%	15	275,0%	1.089	216,6%	5.100	0,1%
1T 2024	715	-23,4%	22,9	-1,2	8.672	-21,5%	2.411	-18,1%	10	-33,3%	182	-83,3%	5.348	4,9%

- ✓ Houve a inclusão de empreendimentos retroativos, por essa razão houve ajuste na série histórica.
- ✓ A oferta final residencial no primeiro trimestre de 2024 obteve uma queda de 18,1% em relação ao trimestre anterior.
- ✓ O preço médio residencial apresentou um aumento de 4,9% na RM no 1º trimestre de 2024.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

SÉRIE HISTÓRICA INTERIOR

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
2T 2022	-	-	-	-	45.188	-	11.947	-	59	-	3.701	-	5.513	-
3T 2022	4.429	-	29,0	-	42.634	-5,7%	10.821	-9,4%	63	6,8%	3.303	-10,8%	5.709	3,6%
4T 2022	3.209	-27,5%	23,4	-5,6	43.187	1,3%	10.505	-2,9%	41	-34,9%	2.893	-12,4%	5.729	0,4%
1T 2023	2.971	-7,4%	21,7	-1,7	45.611	5,6%	10.730	2,1%	50	22,0%	3.196	10,5%	6.000	4,7%
2T 2023	3.833	29,0%	27,8	6,1	40.037	-12,2%	9.964	-7,1%	35	-30,0%	3.067	-4,0%	6.244	4,1%
3T 2023	2.956	-22,9%	21,4	-6,3	41.409	3,4%	10.826	8,7%	39	11,4%	3.818	24,5%	6.483	3,8%
4T 2023	2.632	-11,0%	19,7	-1,7	41.861	1,1%	10.723	-1,0%	43	10,3%	2.529	-33,8%	6.659	2,7%
1T 2024	3.037	15,4%	22,5	2,8	40.945	-2,2%	10.437	-2,7%	28	-34,9%	2.751	8,8%	6.921	3,9%

- ✓ Houve a inclusão de empreendimentos retroativos, por essa razão houve ajuste na série histórica.
- ✓ A oferta final residencial no primeiro trimestre de 2024 obteve uma queda de 2,7% em relação ao trimestre anterior.
- ✓ O preço médio residencial apresentou um aumento de 3,9% no 1º trimestre de 2024.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.



Lançamentos



Comparativos Lançamentos Trimestral

	Regiões	1T 2021	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T 2023 X 1T 2024
EMPREENHIMENTOS	BH e Nova Lima	52	22	28	20	-28,6%
	RM de BH	10	9	17	10	-41,2%
	Cidades do Interior de MG	46	61	50	28	-44,0%
	Total Mercado	108	92	95	58	-38,9%
UNIDADES	BH e Nova Lima	2.123	1.003	1.640	984	-40,0%
	RM de BH	972	724	976	182	-81,4%
	Cidades do Interior de MG	3.763	4.141	3.196	2.751	-13,9%
	Total Mercado	6.858	5.868	5.812	3.917	-32,6%
VGL (R\$ milhões)	BH e Nova Lima	1.071	639	1.106	710	-35,8%
	RM de BH	187	140	255	70	-72,4%
	Cidades do Interior de MG	1.049	1.660	1.445	990	-31,5%
	Total Mercado	2.307	2.438	2.806	1.771	-36,9%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Empreendimentos Lançados Trimestre

Cidades	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024
BH e Nova Lima	52	34	34	25	22	37	25	16	28	30	36	26	20
RM de BH	10	9	16	12	9	16	10	12	17	8	4	15	10
Cidades do Interior de MG	46	40	57	48	61	59	63	41	50	35	39	43	28
Total Residencial	108	83	107	85	92	112	98	69	95	73	79	84	58
Comercial	2	3	1	1	2	4	1	1	1	3	1	1	1
Total Geral	110	86	108	86	94	116	99	70	96	76	80	85	59

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Empreendimentos Lançados por Trimestre | Todas as Cidades

Residenciais:

1T 2023: 95 empreendimentos

1T 2024: 58 empreendimentos

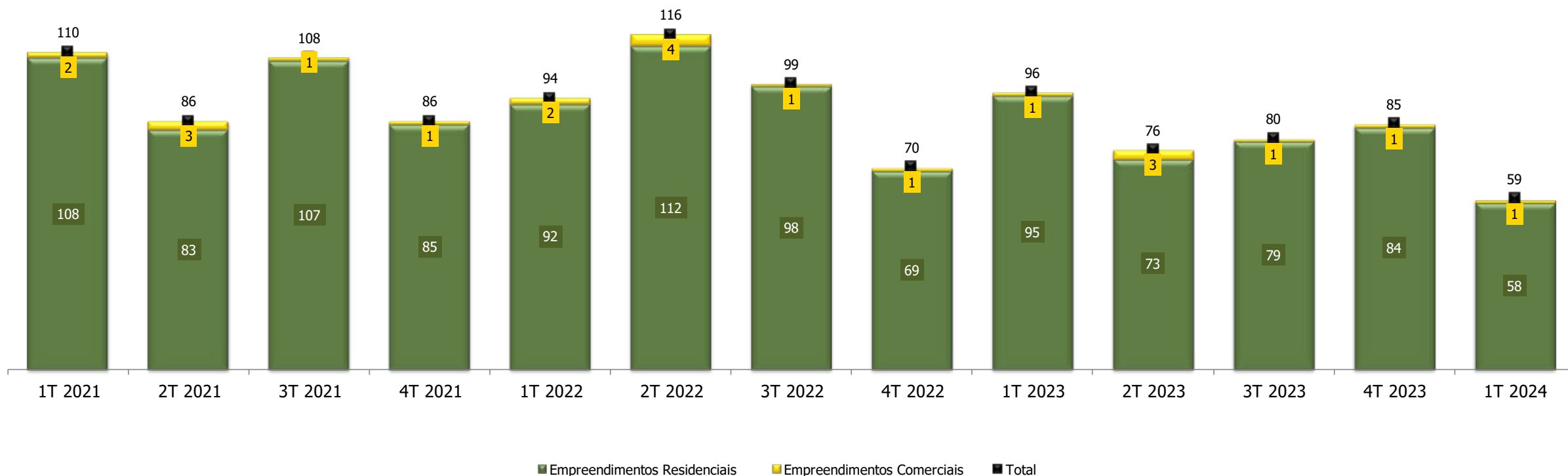
✓ **Queda de 38,9%**

Comerciais:

1T 2023: 1 empreendimento

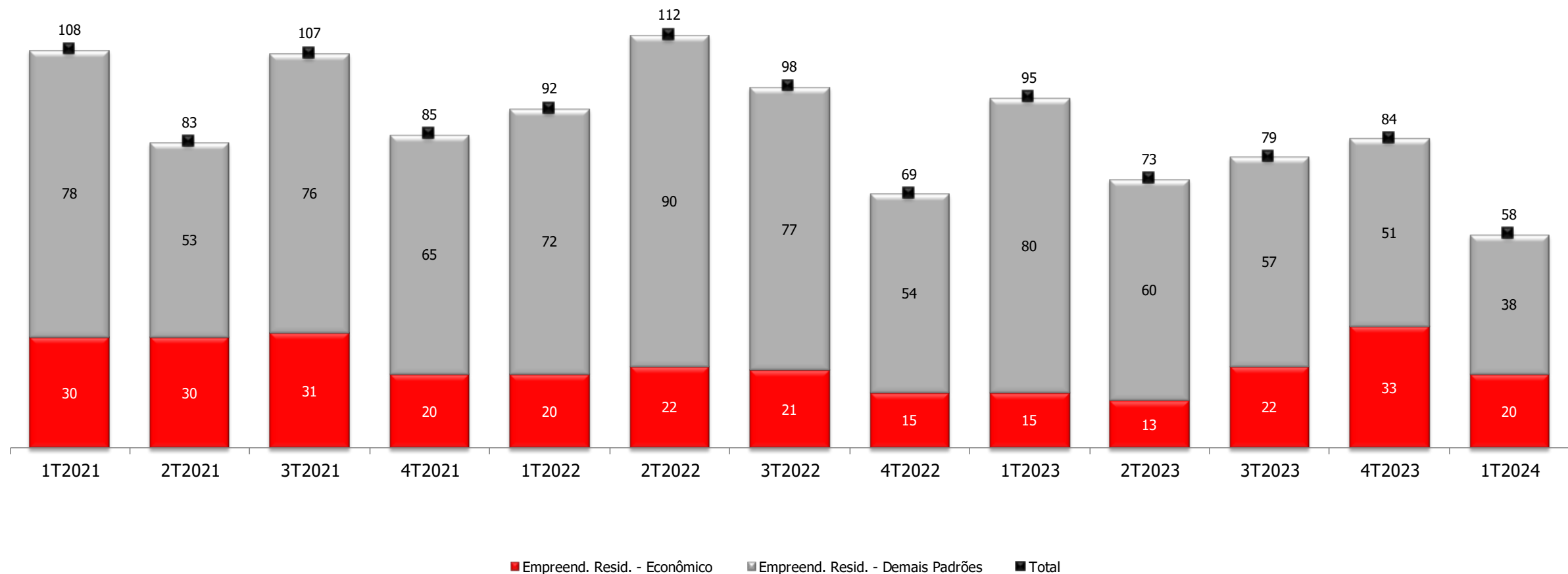
1T 2024: 1 empreendimento

✓ **Manteve**



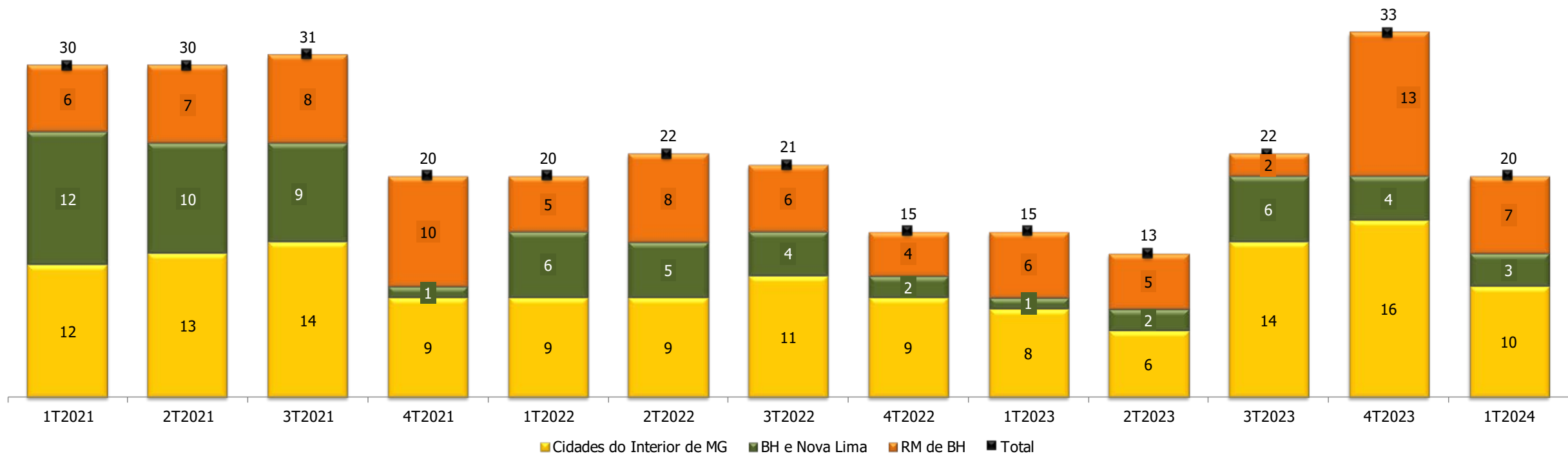
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Empreendimentos Verticais Lançados por Trimestre | por Padrão



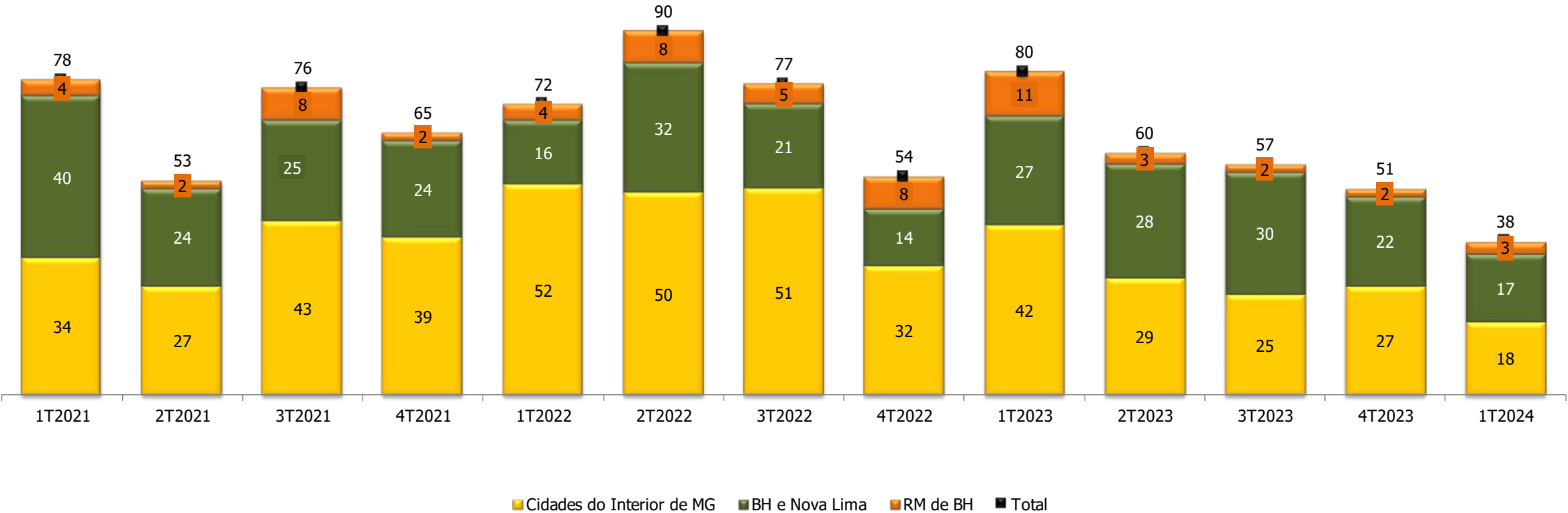
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Empreendimentos Verticais Lançados por Trimestre | Padrão Econômico



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Empreendimentos Verticais Lançados por Trimestre | Demais Padrões



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas por Trimestre

Cidades	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024
BH e Nova Lima	2.123	1.580	1.482	587	1.003	2.399	1.385	952	1.640	1.814	1.933	1.656	984
RM de BH	972	1.183	1.163	1.724	724	1.313	1.369	457	976	1.152	344	1.089	182
Cidades do Interior de MG	3.763	2.497	4.681	2.669	4.141	3.701	3.303	2.893	3.196	3.067	3.818	2.529	2.751
Total Residencial	6.858	5.260	7.326	4.980	5.868	7.413	6.057	4.302	5.812	6.033	6.095	5.274	3.917
Comercial	383	124	11	28	65	366	15	128	43	261	96	175	40
Total Geral	7.241	5.384	7.337	5.008	5.933	7.779	6.072	4.430	5.855	6.294	6.191	5.449	3.957

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas por Trimestre | Todas as Cidades

Residenciais:

1T2023: 5.812 unidades

1T2024: 3.917 unidades

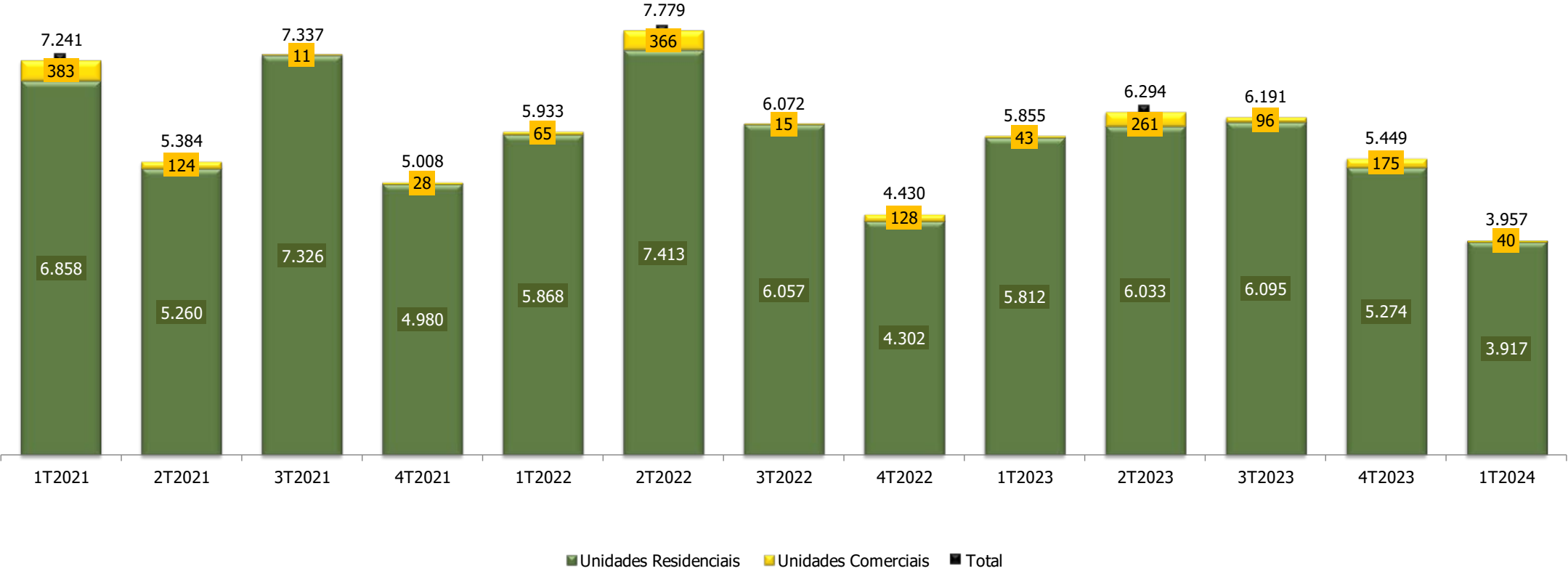
✓ Queda de 32,6%

Comerciais:

1T2023: 43 unidades

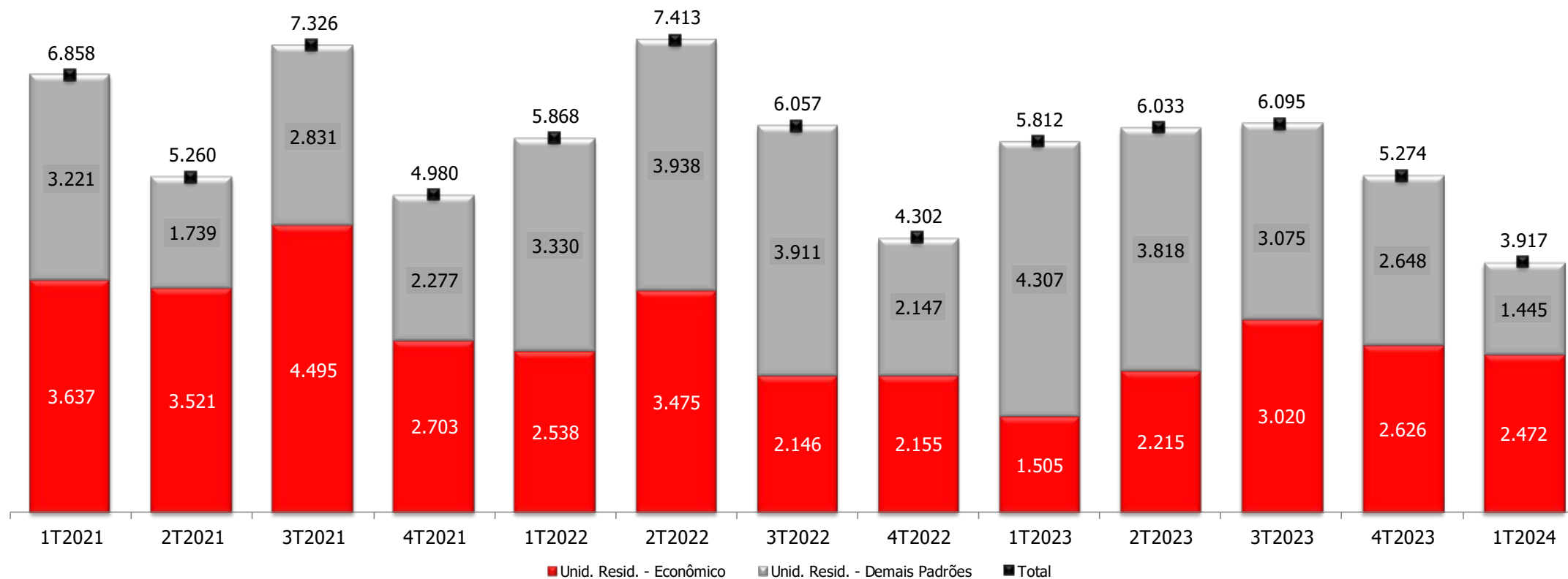
1T2024: 40 unidades

✓ Queda de 7%



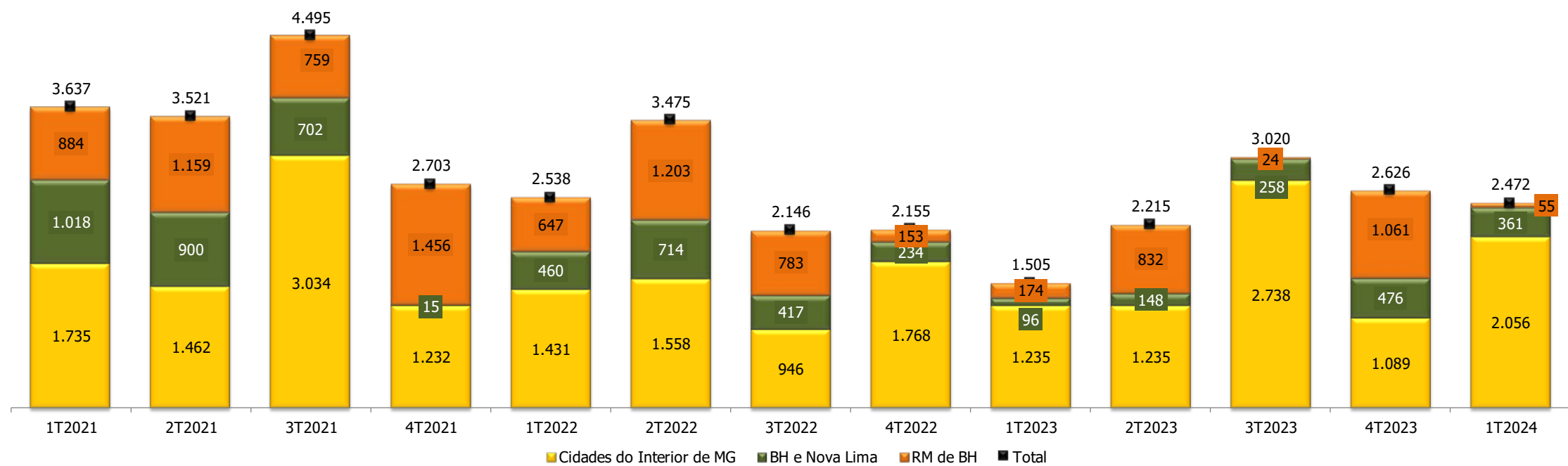
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas Verticais por Trimestres | Por Padrão



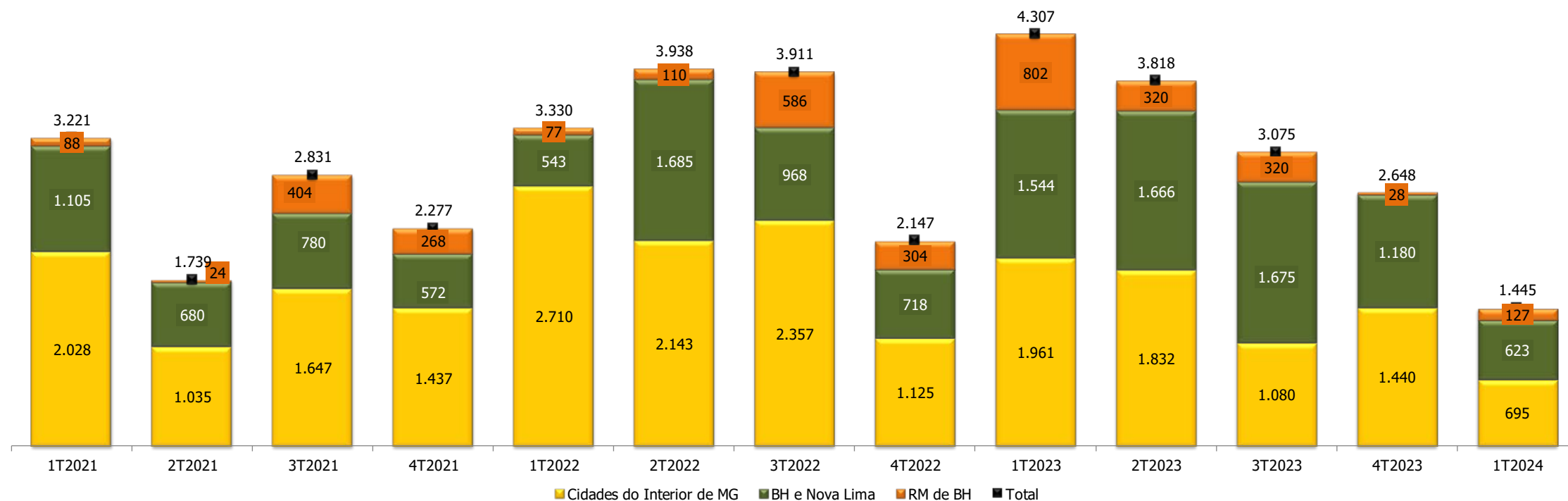
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas Verticais por Trimestre | Padrão Econômico



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas Verticais por Trimestre | Demais Padrões



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Trimestre

Cidades	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024
BH e Nova Lima	1.071	888	1.091	719	639	1.465	1.497	593	1.106	1.922	1.963	1.572	710
RM de BH	187	183	306	328	140	265	300	115	255	250	124	272	70
Cidades do Interior de MG	1.049	872	1.426	1.034	1.660	1.707	1.060	864	1.445	1.057	1.556	1.183	990
Total Residencial	2.307	1.942	2.822	2.081	2.438	3.437	2.857	1.572	2.806	3.230	3.643	3.026	1.771
Comercial	91	49	0	11	16	13	4	0	11	94	33	121	20
Total Geral	2.398	1.991	2.822	2.092	2.453	3.450	2.861	1.572	2.817	3.324	3.676	3.147	1.790

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Trimestre | Todas as Cidades

VGL de residenciais:

1T2023: R\$ 3.805 milhões

1T2024: R\$ 1.771 milhões

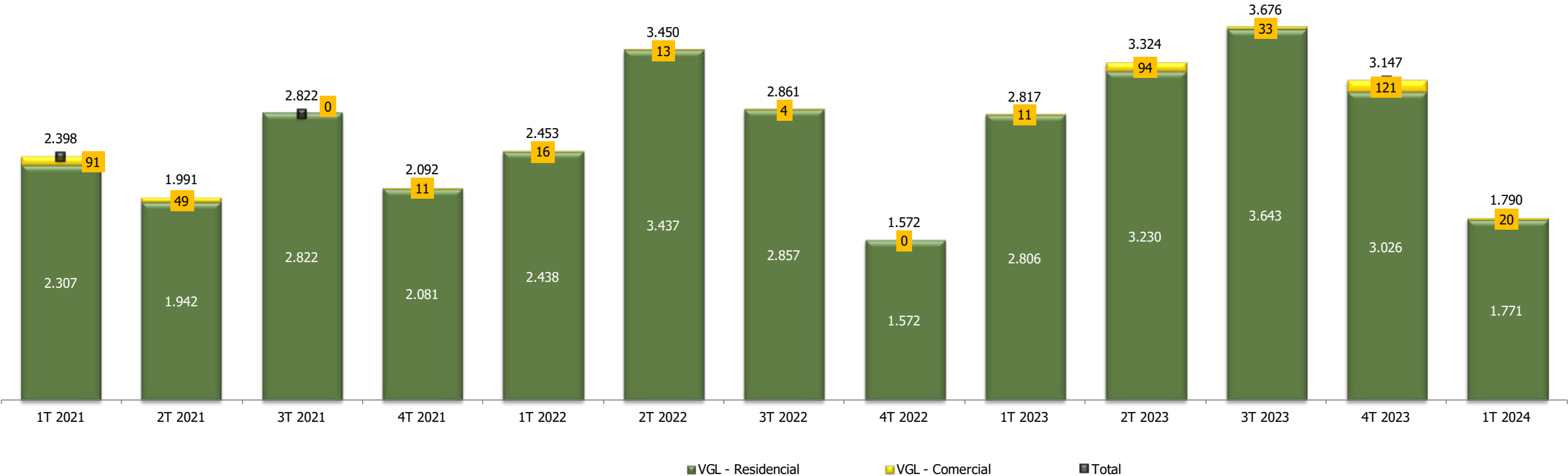
✓ Queda de 36,9%

VGL de comerciais:

1T2023: R\$ 11 milhões

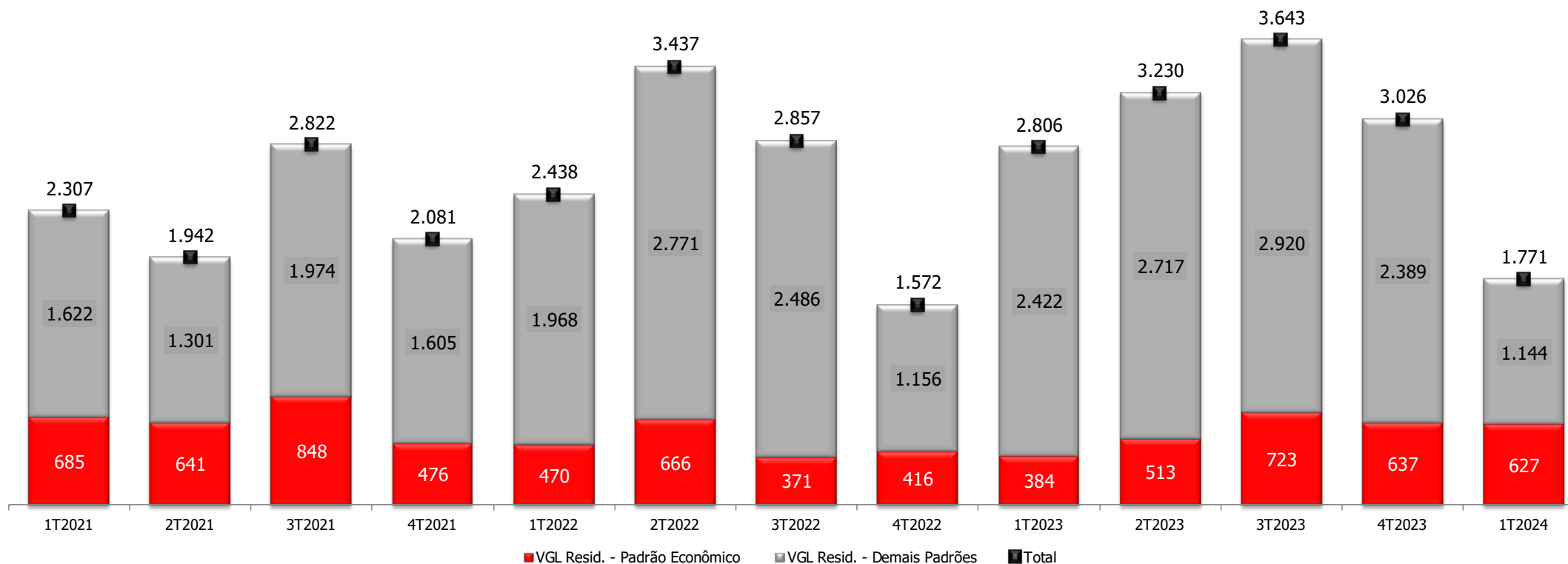
1T2024: R\$ 20 milhões

✓ Aumento de 72,2%



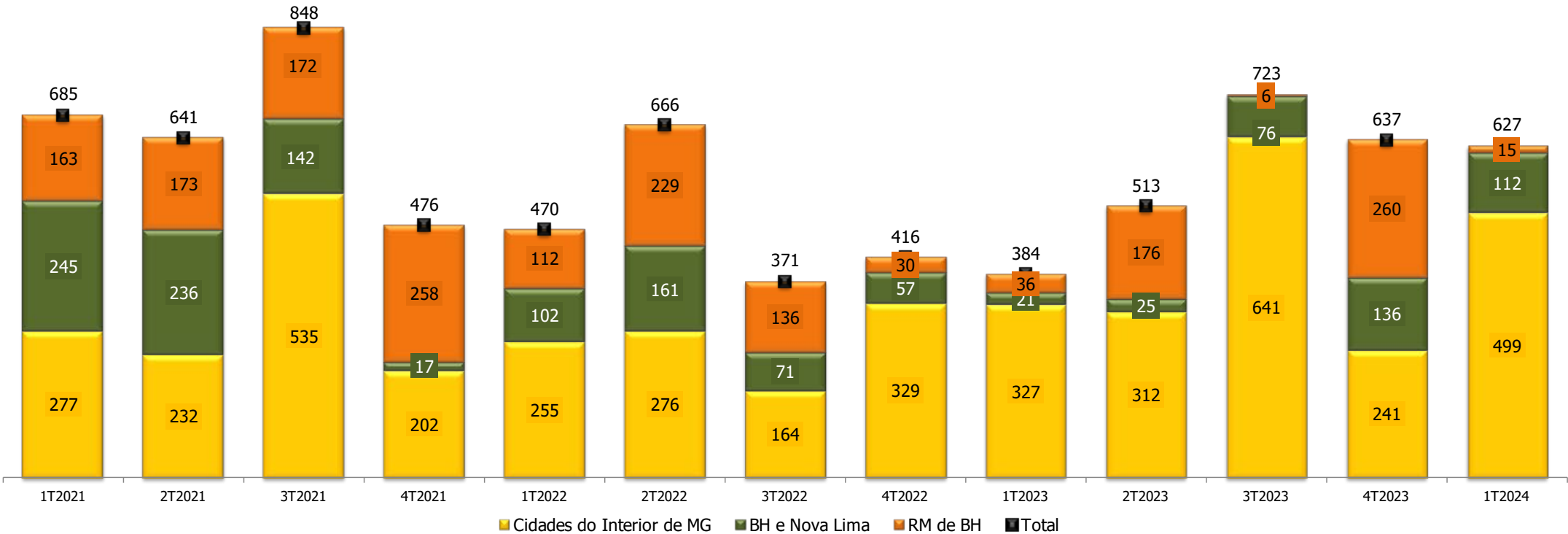
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Residencial por Trimestre | Por Padrão



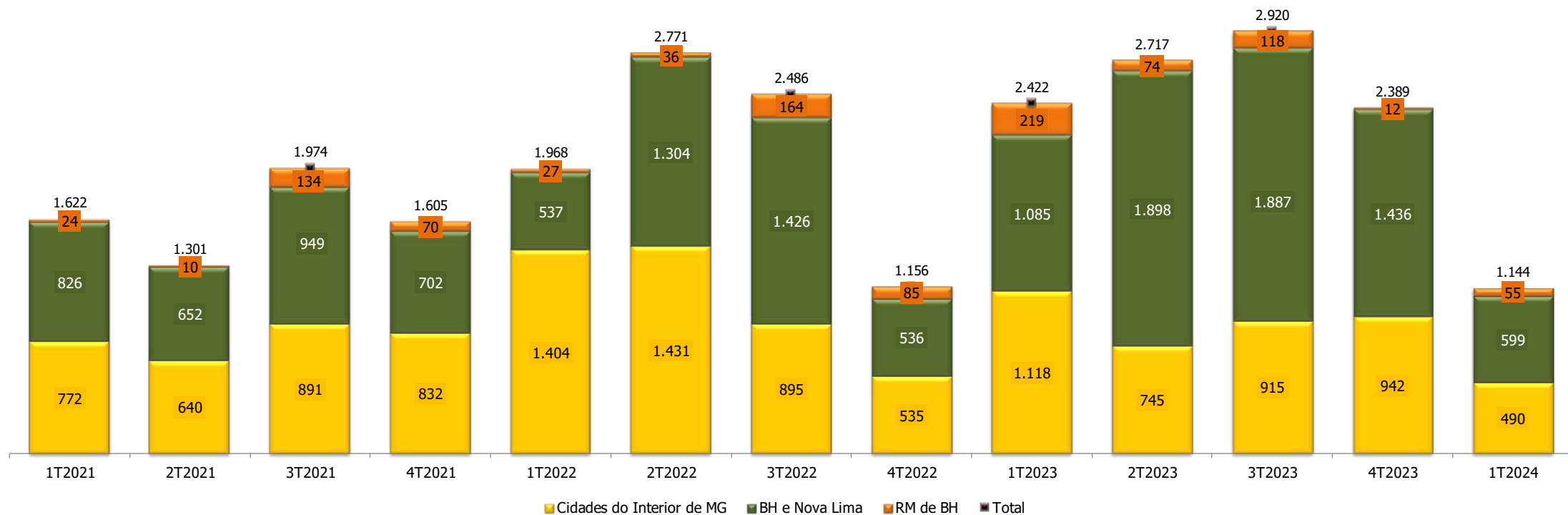
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Residencial por Trimestre | Padrão Econômico



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Residencial por Trimestre | Demais Padrões



HISTÓRICO MCMV – UNIDADES LANÇADAS – BH E NL

Unidades Lançadas	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024*	%
Econômico	590	30,0%	1.544	49,7%	1.141	38,7%	2.031	41,9%	2.057	35,6%	1.794	31,3%	978	13,9%	361	36,7%
Demais Padrões	1.374	70,0%	1.561	50,3%	1.805	61,3%	2.819	58,1%	3.715	64,4%	3.945	68,7%	6.065	86,1%	623	63,3%
Total	1.964	100%	3.105	100%	2.946	100%	4.850	100%	5.772	100%	5.739	100%	7.043	100%	984	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ MARÇO

UNIDADES LANÇADAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Lançadas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.	Acumulado 2024
1 Dormitório	73	218	10	42	0	207	53	39	109	46	92	6	895	12,7%	205
2 Dormitórios	479	315	204	76	22	696	472	227	202	200	522	200	3.615	51,3%	564
3 Dormitórios	165	26	65	49	56	322	287	205	118	221	110	114	1.738	24,7%	213
4 ou + Dormitórios	41	44	0	115	55	174	53	83	85	93	2	50	795	11,3%	2
Sub-Total Residencial	758	603	279	282	133	1.399	865	554	514	560	726	370	7.043	-	984
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0
Total - Residencial + Comercial	758	603	279	282	133	1.399	865	554	514	560	726	370	7.043	100%	984

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Lançadas	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part.
1 Dormitório	101	70	34	205	20,8%
2 Dormitórios	87	346	131	564	57,3%
3 Dormitórios	51	52	110	213	21,6%
4 ou + Dormitórios	0	0	2	2	0,2%
Sub-Total Residencial	239	468	277	984	-
Comercial	0	0	0	0	0,0%
Total - Residencial + Comercial	239	468	277	984	100%

✓ Em março/2024, foram lançadas 277 unidades residenciais, sendo 47,3% de 2 dormitórios

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023



Unidades Lançadas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.	Acumulado 2024
Especial	63	384	10	0	0	246	98	28	146	0	114	0	1.089	15,5%	206
Econômico	96	0	0	0	0	148	85	153	20	16	376	84	978	13,9%	361
Standard	359	80	190	86	12	381	452	21	0	325	60	204	2.170	30,8%	97
Médio	140	18	28	76	16	394	157	44	184	0	122	0	1.179	16,7%	68
Alto	0	77	51	74	21	38	20	12	42	102	0	10	447	6,3%	171
Luxo	96	44	0	46	84	54	28	296	82	117	54	48	949	13,5%	81
Super Luxo	4	0	0	0	0	138	25	0	40	0	0	24	231	3,3%	0
Sub-Total Residencial	758	603	279	282	133	1.399	865	554	514	560	726	370	7.043	-	984
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0
Total - Residencial + Comercial	758	603	279	282	133	1.399	865	554	514	560	726	370	7.043	100%	984

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

Unidades Lançadas	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Especial	158	48	0	206	20,9%
Econômico	0	269	92	361	36,7%
Standard	49	28	20	97	9,9%
Médio	0	24	44	68	6,9%
Alto	32	54	85	171	17,4%
Luxo	0	45	36	81	8,2%
Super Luxo	0	0	0	0	0,0%
Sub-Total Residencial	239	468	277	984	-
Comercial	0	0	0	0	0,0%
Total - Residencial + Comercial	239	468	277	984	100%

✓ Em março/2024, foram lançadas 277 unidades residenciais, sendo que 92 unidades (33,2%) são do padrão econômico.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

VERTICAL

Cluster	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.
Barreiro	123	0	0	0	0	48	48	0	0	0	0	0	219	3,1%
Centro Sul	142	139	30	110	58	342	198	40	390	268	256	58	2.031	28,8%
Leste	10	0	10	66	63	0	108	0	0	0	0	0	257	3,6%
Nordeste	0	0	0	24	0	0	0	8	0	182	376	0	590	8,4%
Noroeste	28	0	0	0	12	5	67	8	16	0	0	0	136	1,9%
Norte	0	0	0	0	0	368	0	0	0	28	0	24	420	6,0%
Oeste	440	384	229	40	0	474	204	0	0	0	34	72	1.877	26,7%
Pampulha	0	80	0	42	0	24	240	49	48	82	60	192	817	11,6%
Venda Nova	15	0	10	0	0	0	0	153	20	0	0	0	198	2,8%
Nova Lima	0	0	0	0	0	138	0	296	40	0	0	24	498	7,1%
BH + Nova Lima	758	603	279	282	133	1.399	865	554	514	560	726	370	7.043	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

VERTICAL

Cluster	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	48	269	0	317	32,2%
Centro Sul	134	99	121	354	36,0%
Leste	16	0	20	36	3,7%
Nordeste	14	52	12	78	7,9%
Noroeste	0	0	0	0	0,0%
Norte	0	0	80	80	8,1%
Oeste	27	0	44	71	7,2%
Pampulha	0	0	0	0	0,0%
Venda Nova	0	0	0	0	0,0%
Nova Lima	0	48	0	48	4,9%
BH + Nova Lima	239	468	277	984	100%

✓ Em março/2024, a região Centro Sul foi responsável por 43,7% (121 unidades) do total das unidades lançadas.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.



Vendas



Comparativos Vendas Trimestral

	Unidades Vendidas			VGV (E\$ milhões)		
Tipo do Imóvel	1T 2023	1T 2024	1T 2023 X 1T 2024	1T 2023	1T 2024	1T 2023 X 1T 2024
BH e Nova Lima	1.202	1.350	12,3%	907	1.029	13,4%
RM de BH	1.101	715	-35,1%	270	199	-26,5%
Cidades do Interior de MG	2.971	3.037	2,2%	1.245	1.275	2,4%
Total Mercado	5.274	5.102	-3,3%	2.423	2.502	3,3%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Vendidas por Trimestre

Cidades	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024
BH e Nova Lima	1.376	1.543	1.285	1.099	1.100	1.146	1.731	1.429	1.202	1.525	1.331	1.589	1.350
RM de BH	1.681	1.194	1.492	2.049	925	1.722	1.141	957	1.101	981	1.096	933	715
Cidades do Interior de MG	-	-	-	-	-	-	4.429	3.209	2.971	3.833	2.956	2.632	3.037
Total Residencial	3.057	2.737	2.777	3.148	2.025	2.868	7.301	5.595	5.274	6.339	5.383	5.154	5.102
Comercial	61	180	63	144	106	235	187	53	113	135	101	201	55
Total Geral	3.118	2.917	2.840	3.292	2.131	3.103	7.488	5.648	5.387	6.474	5.484	5.355	5.157

* Os dados das cidades do interior do estado estão sem vendas em razão do 3T/22 ser o segundo trimestre de monitoramento

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Vendidas por Trimestre | Todas as Cidades

Residenciais:

1T2023: 5.274 unidades

1T2024: 5.102 unidades

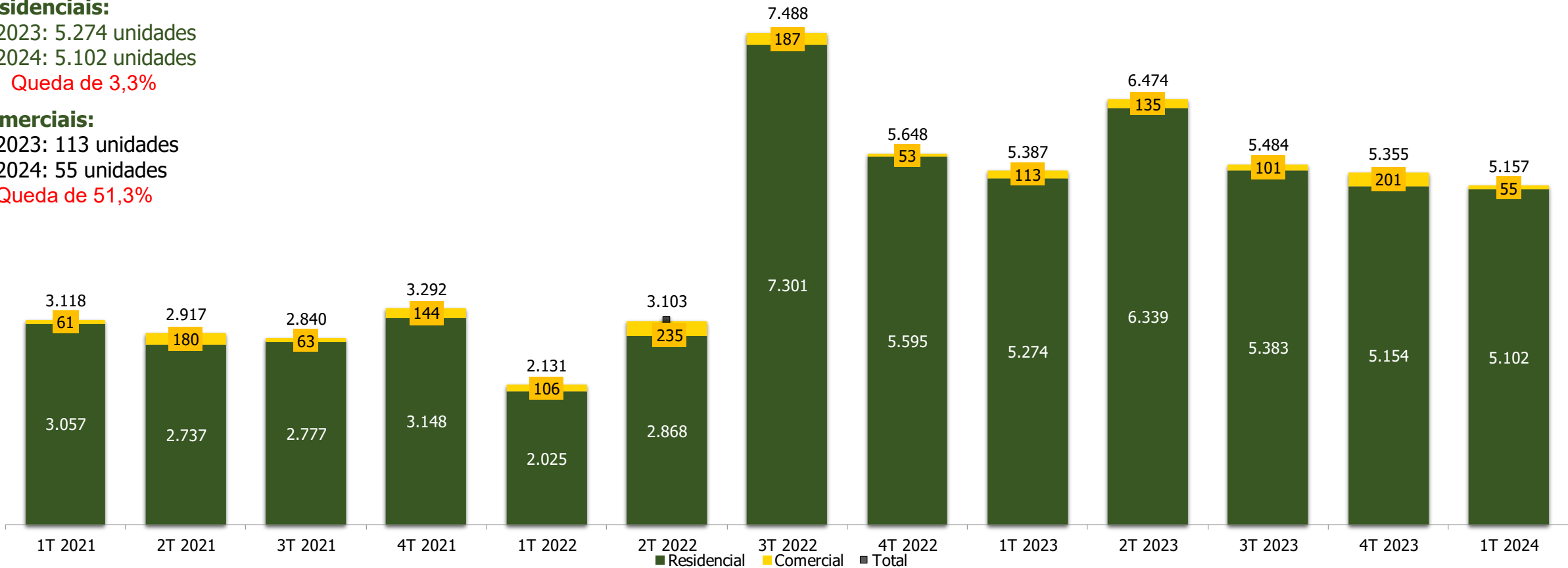
✓ Queda de 3,3%

Comerciais:

1T2023: 113 unidades

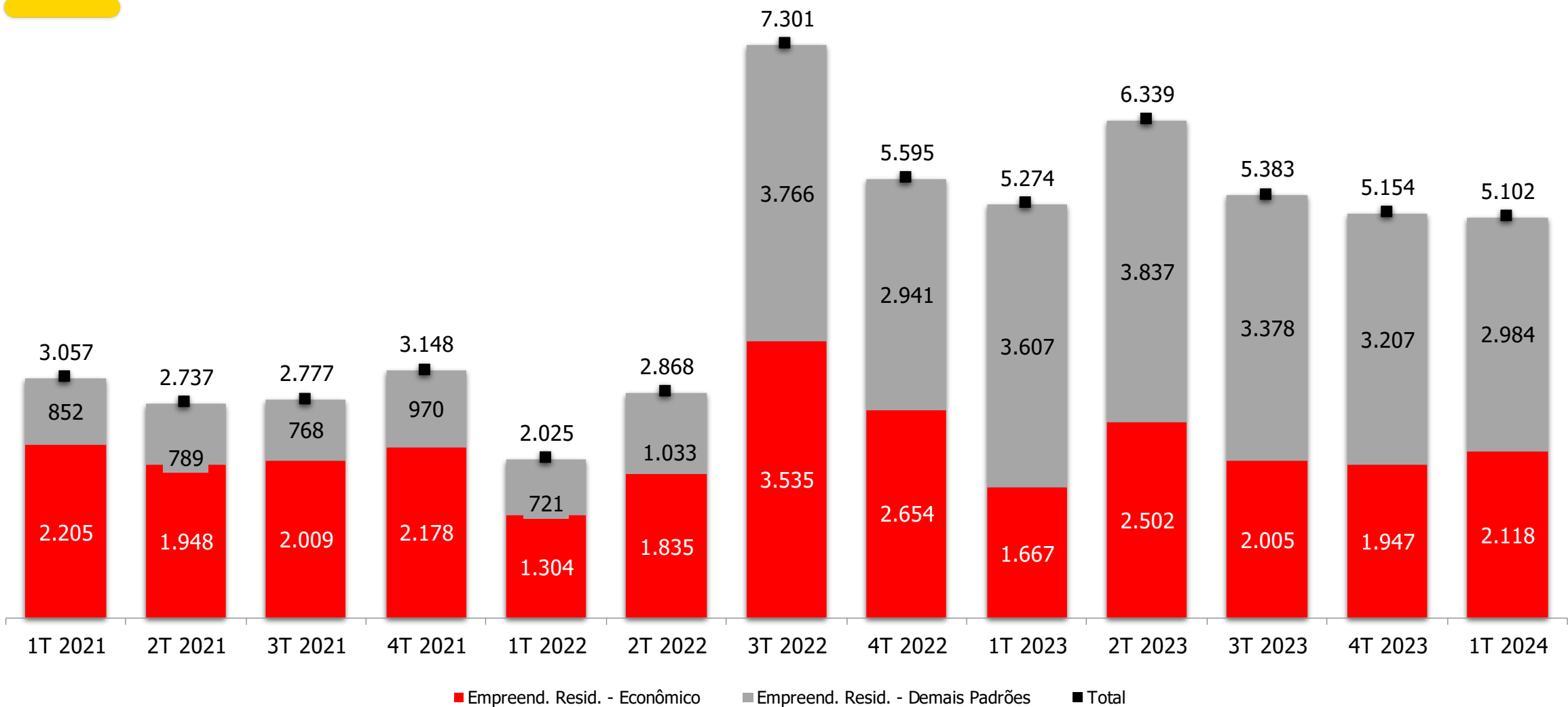
1T2024: 55 unidades

✓ Queda de 51,3%



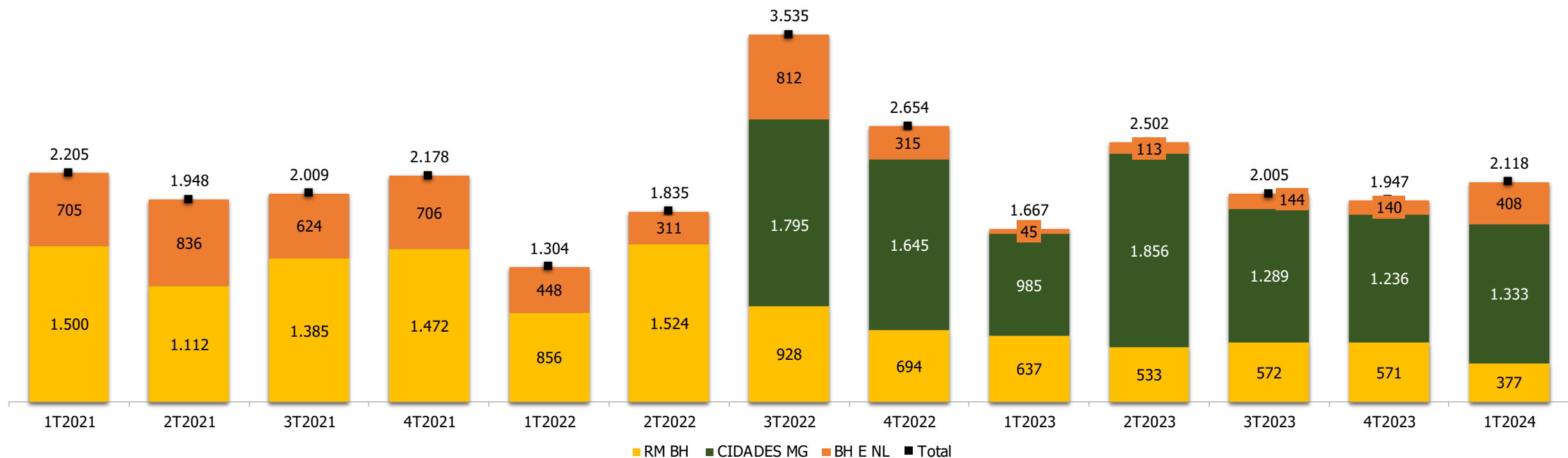
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Vendidas por Trimestre | Por Padrão



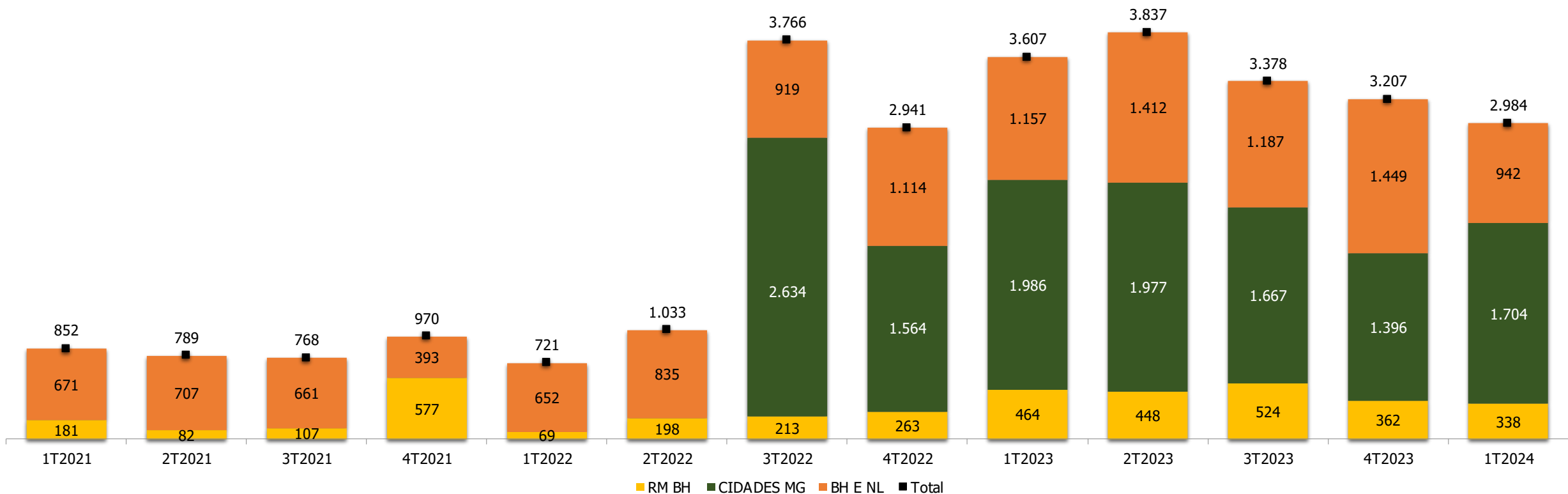
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Vendidas Verticais por Trimestre | Padrão Econômico



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Vendidas Verticais por Trimestre | Demais Padrões



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV por Trimestre

Cidades	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024
BH e Nova Lima	721	987	867	730	712	860	1.366	700	907	1.696	1.298	1.811	1.029
RM de BH	304	202	268	414	160	336	235	210	270	223	273	259	199
Cidades do Interior de MG	-	-	-	-	-	-	1.753	1.114	1.245	1.287	1.282	1.097	1.275
Total Residencial	1.025	1.189	1.135	1.144	872	1.195	3.354	2.024	2.423	3.207	2.853	3.168	2.502
Comercial	22	21	20	34	81	50	102	26	43	50	31	135	27
Total Geral	1.048	1.210	1.155	1.178	953	1.245	3.456	2.050	2.466	3.256	2.884	3.303	2.529

* Os dados das cidades do interior do estado estão sem VGV em razão do 3T/22 ser o segundo trimestre de monitoramento

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (em milhões) por Trimestre | Todas as Cidades

VGV de residenciais:

1T2023: R\$ 2.423 milhões

1T2024: R\$ 2.502 milhões

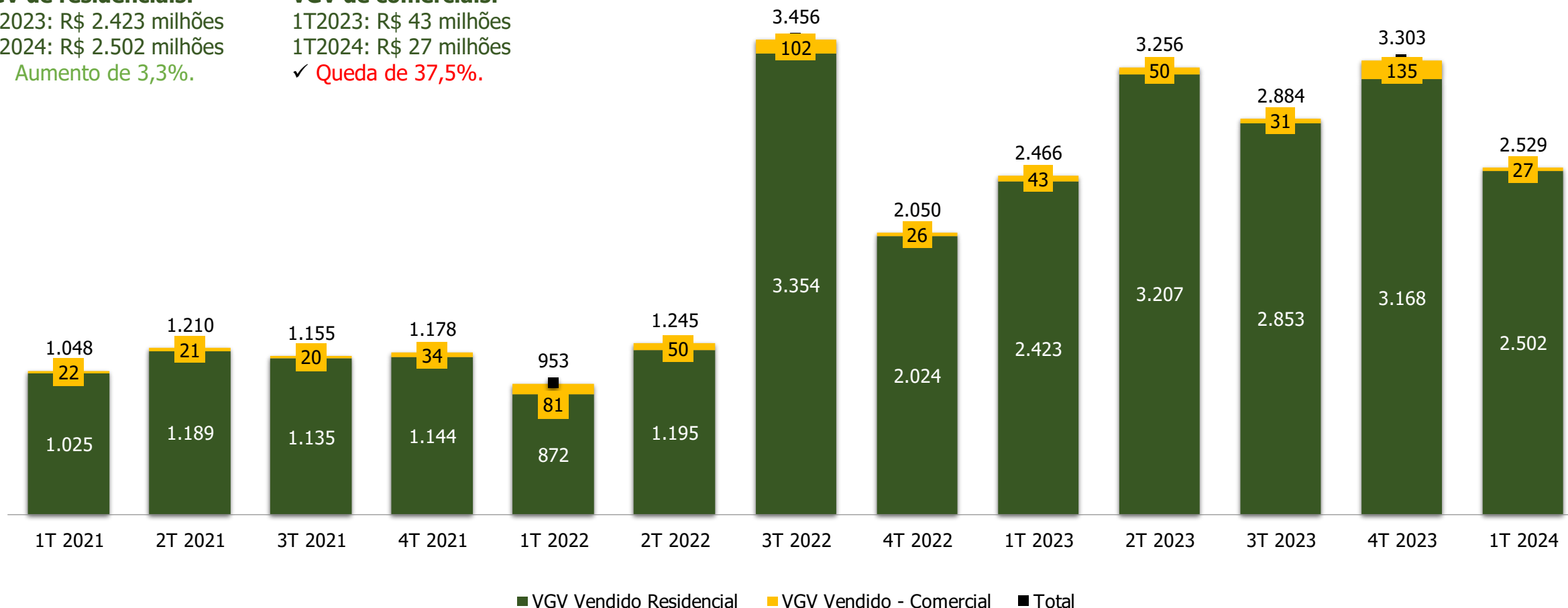
✓ Aumento de 3,3%.

VGV de comerciais:

1T2023: R\$ 43 milhões

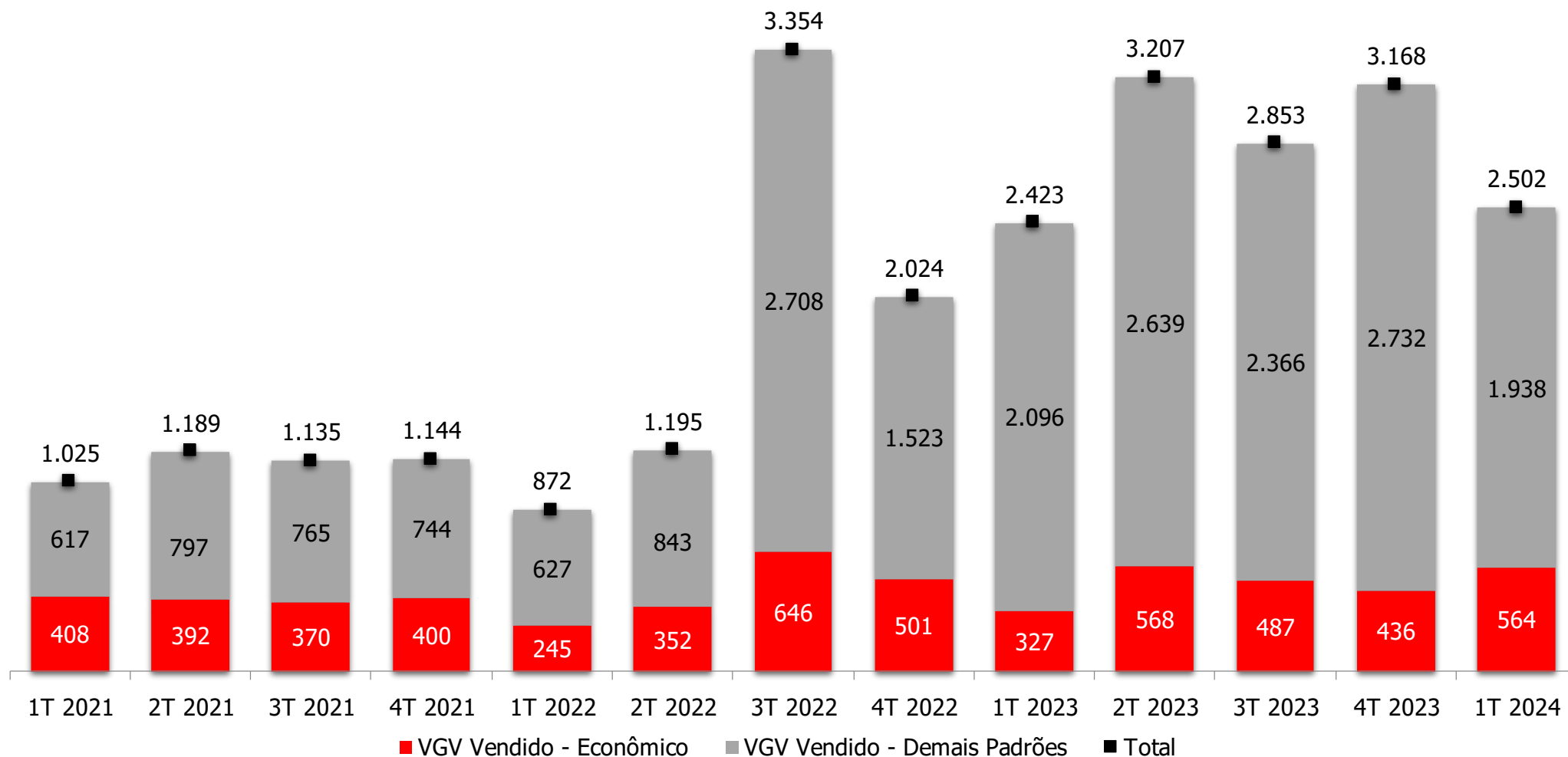
1T2024: R\$ 27 milhões

✓ Queda de 37,5%.



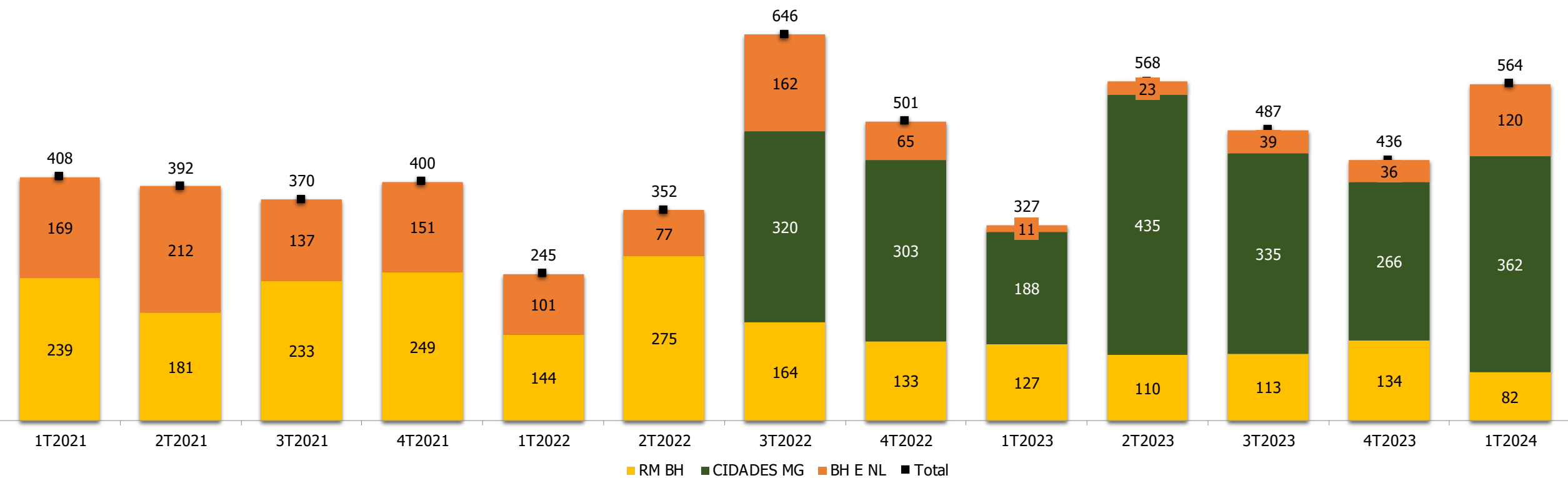
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (em milhões) por Padrão Trimestre | Por Padrão



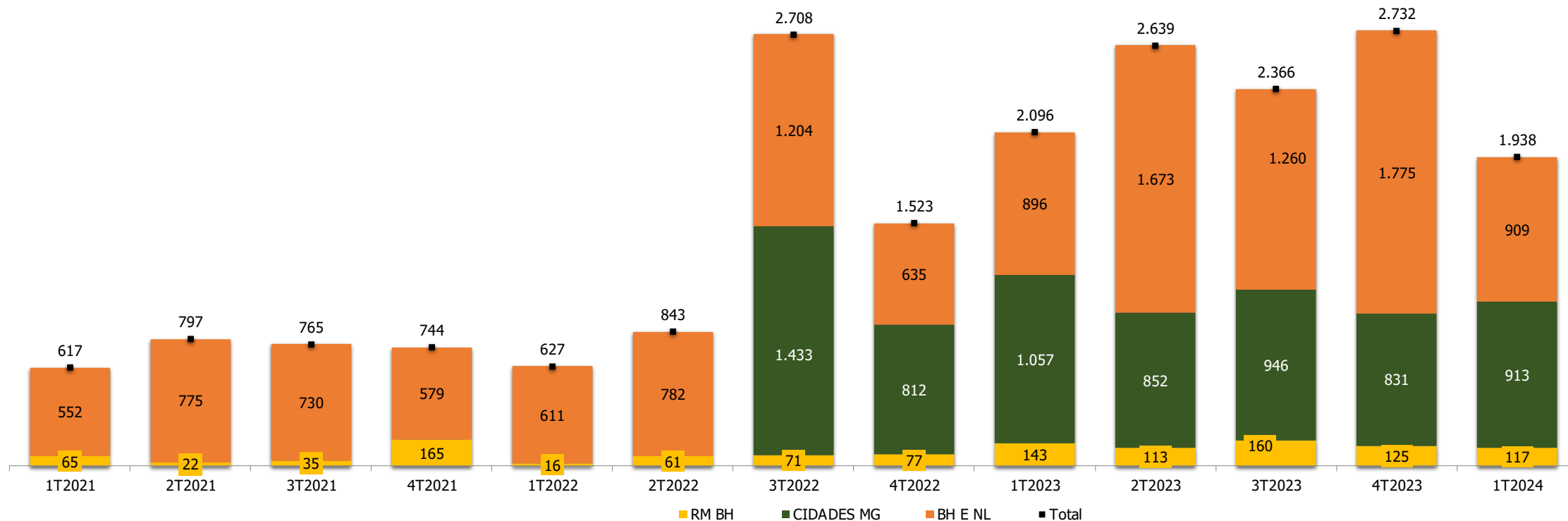
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (Em Milhões) Residencial por Trimestre | Padrão Econômico



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (Em Milhões) Residencial por Trimestre | Demais Padrões



HISTÓRICO MCMV – UNIDADES VENDIDAS – BH E NL

Unidades Vendidas	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024*	%
Econômico	571	22,7%	1.396	36,9%	1.258	36,4%	1.191	27,0%	2.871	54,1%	1.886	34,9%	442	7,8%	408	30,2%
Demais Padrões	1.940	77,3%	2.391	63,1%	2.198	63,6%	3.228	73,0%	2.432	45,9%	3.520	65,1%	5.205	92,2%	942	69,8%
Total	2.511	100%	3.787	100%	3.456	100%	4.419	100%	5.303	100%	5.406	100%	5.647	100%	1.350	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ MARÇO

UNIDADES VENDIDAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Vendidas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
1 Dormitório	2	30	189	54	16	164	14	53	86	75	69	80	832	14,4%	14,7%
2 Dormitórios	210	143	375	183	145	318	201	261	273	196	236	274	2.815	48,8%	49,8%
3 Dormitórios	81	83	-7	109	115	217	131	20	165	159	119	172	1.364	23,6%	24,2%
4 ou + Dormitórios	22	45	29	66	28	110	5	17	105	63	53	93	636	11,0%	11,3%
Sub-Total Residencial	315	301	586	412	304	809	351	351	629	493	477	619	5.647	-	100%
Comercial	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	2,1%	-
Total - Residencial + Comercial	335	312	597	427	315	823	353	360	635	502	486	626	5.771	100%	-

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES VENDIDAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Vendidas	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
1 Dormitório	92	49	86	227	16,8%	16,8%
2 Dormitórios	286	249	253	788	58,2%	58,4%
3 Dormitórios	57	123	95	275	20,3%	20,4%
4 ou + Dormitórios	2	66	-8	60	4,4%	4,4%
Sub-Total Residencial	437	487	426	1.350	-	100%
Comercial	-4	5	4	4	0,3%	-
Total - Residencial + Comercial	433	492	430	1.354	100%	-

- ✓ Em março/2024, foram vendidas 426 unidades residenciais. No mercado comercial, as vendas líquidas tiveram um saldo final de 4 vendas.
- ✓ Analisa-se que 58,4% das unidades (Res.) vendidas até março foram da tipologia de 2 dormitórios.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Vendidas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
Especial	6	21	391	43	18	183	34	14	86	27	75	79	977	16,9%	17,3%
Econômico	25	22	-2	24	37	52	43	57	44	52	46	42	442	7,7%	7,8%
Standard	156	132	103	143	111	258	235	39	132	316	143	186	1.954	33,9%	34,6%
Médio	64	40	27	67	-5	105	32	195	145	33	75	87	865	15,0%	15,3%
Alto	10	28	33	70	25	65	-3	7	60	0	61	87	443	7,7%	7,8%
Luxo	51	55	27	54	103	94	-15	41	120	27	58	99	714	12,4%	12,6%
Super Luxo	3	3	7	11	15	52	25	-2	42	38	19	39	252	4,4%	4,5%
Sub-Total Residencial	315	301	586	412	304	809	351	351	629	493	477	619	5.647	-	100%
Comercial	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	2,1%	-
Total - Residencial + Comercial	335	312	597	427	315	823	353	360	635	502	486	626	5.771	100%	-

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Vendidas	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
Especial	122	56	48	226	16,7%	16,7%
Econômico	147	45	216	408	30,1%	30,2%
Standard	138	144	64	346	25,5%	25,6%
Médio	26	51	11	88	6,5%	6,5%
Alto	8	74	25	107	7,9%	7,9%
Luxo	-7	93	57	143	10,6%	10,6%
Super Luxo	3	24	5	32	2,4%	2,4%
Sub-Total Residencial	437	487	426	1.350	-	100%
Comercial	-4	5	4	5	0,4%	-
Total - Residencial + Comercial	433	492	430	1.355	100%	-

✓ Das 426 unidades vendidas em março/2024, 50,7% eram do padrão econômico.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

VERTICAL

Cluster	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.
Barreiro	62	26	71	31	61	34	68	30	17	18	11	10	439	7,8%
Centro Sul	75	104	-34	163	111	332	8	-20	308	167	206	271	1.691	29,9%
Leste	17	24	11	40	-15	30	54	5	40	-12	24	34	252	4,5%
Nordeste	14	12	34	19	0	11	-13	-2	6	55	51	41	228	4,0%
Noroeste	11	15	9	15	10	24	9	37	32	20	27	25	234	4,1%
Norte	6	3	8	1	-1	124	8	17	13	105	17	19	320	5,7%
Oeste	65	62	439	84	70	167	87	164	81	35	70	81	1.405	24,9%
Pampulha	-8	20	1	26	22	26	116	36	52	46	40	81	458	8,1%
Venda Nova	61	21	5	12	17	9	-8	32	28	22	7	13	219	3,9%
Nova Lima	12	14	42	21	29	52	22	52	52	37	24	44	401	7,1%
BH + Nova Lima	315	301	586	412	304	809	351	351	629	493	477	619	5.647	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

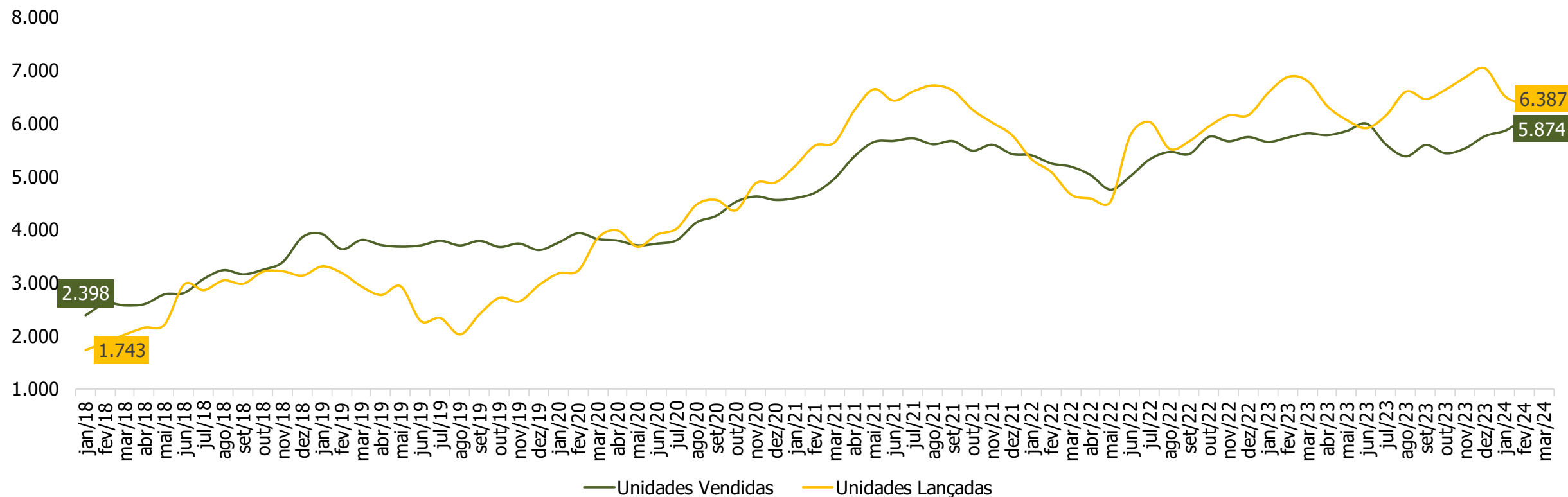
VERTICAL

Cluster	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	52	26	108	186	13,8%
Centro Sul	102	207	142	451	33,4%
Leste	6	24	5	35	2,6%
Nordeste	79	54	61	194	14,4%
Noroeste	11	8	0	19	1,4%
Norte	9	12	54	75	5,6%
Oeste	26	55	19	100	7,4%
Pampulha	33	36	0	69	5,1%
Venda Nova	112	24	-12	124	9,2%
Nova Lima	7	41	49	97	7,2%
BH + Nova Lima	437	487	426	1.350	100%

- ✓ Em março de 2024, as regiões que apresentaram maior número de unidades vendidas residenciais foram: Centro Sul (142 unidades) e Nordeste (61 unidades)

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

BH E NOVA LIMA - LANÇAMENTO E VENDAS - ACUMULADO EM 12 MESES RESIDENCIAL + COMERCIAL



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

HISTÓRICO MCMV – OFERTA FINAL – BH E NL



Oferta Final	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024*	%
Econômico	1.137	38,6%	1.282	56,7%	692	39,5%	661	30,3%	718	27,1%	101	3,4%	575	12,9%	523	12,5%
Demais Padrões	1.807	61,4%	980	43,3%	1.060	60,5%	1.522	69,7%	1.934	72,9%	2.884	96,6%	3.871	87,1%	3.666	87,5%
Total	2.944	100%	2.262	100%	1.752	100%	2.183	100%	2.652	100%	2.985	100%	4.446	100%	4.189	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ MARÇO



Preços



Ticket Médio por Padrão Residencial

Padrão	BH e Nova Lima	RM de BH	Cidades do Interior de MG	Média Geral
Especial	699.847	492.065	323.226	505.046
Econômico	289.580	210.530	207.442	235.851
Standard	478.005	314.558	390.033	394.198
Médio	899.661	840.000	848.307	862.656
Alto	1.278.639	-	1.240.204	1.259.421
Luxo	2.043.446	1.780.000	2.025.676	1.949.707
Super Luxo	5.160.498	-	3.822.851	4.491.674
Geral	1.146.625	275.892	477.043	633.187

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

* O teto do MCMV foi alterado no mês de julho, por essa razão os empreendimentos lançados antes de julho/2023 poderão impactar no valor médio do padrão Standard.

Preço Médio m²/privativo por Padrão Residencial

Padrão	BH e Nova Lima	RM de BH	Cidades do Interior de MG	Média Geral
Especial	14.294	13.381	8.271	11.982
Econômico	6.297	4.423	4.522	5.080
Standard	8.063	5.843	6.125	6.677
Médio	8.446	4.719	8.006	7.057
Alto	15.181	-	9.006	12.094
Luxo	16.773	9.889	10.586	12.416
Super Luxo	20.492	-	12.155	16.324
Geral	13.273	5.348	6.921	8.514

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

* O teto do MCMV foi alterado no mês de julho, por essa razão os empreendimentos lançados antes de julho/2023 poderão impactar no valor médio do padrão Standard.

Ticket Médio por Tipologia Residencial (R\$)

Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
BH e Nova Lima	632.793	600.315	1.212.672	3.508.036	1.146.625
RM de BH	373.190	251.883	369.633	1.728.889	275.892
Cidades do Interior de MG	288.001	306.176	873.170	2.348.147	477.043
Média Geral	431.328	386.125	818.492	2.528.357	633.187

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Preço Médio m²/privativo por Tipologia Residencial

Cidade	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios	Geral
BH e Nova Lima	15.254	9.393	13.218	18.078	13.273
RM de BH	9.446	5.289	5.189	9.566	5.348
Cidades do Interior de MG	8.174	5.757	7.819	10.052	6.921
Média Geral	10.958	6.813	8.742	12.565	8.514

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.



Análise Geral do Mercado Vertical



RESIDENCIAL VERTICAL OFERTA LANÇADA POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)	Cidades do Interior de MG	(%)	Total	(%)
Até 2019	1.016	6,7%	575	6,6%	4.252	10,4%	5.843	9,0%
2020	778	5,1%	296	3,4%	2.848	7,0%	3.922	6,0%
2021	1.589	10,4%	2.011	23,2%	8.637	21,1%	12.237	18,9%
2022	3.932	25,8%	2.260	26,1%	10.284	25,1%	16.476	25,4%
2023	6.934	45,5%	3.348	38,6%	12.173	29,7%	22.455	34,6%
2024	984	6,5%	182	2,1%	2.751	6,7%	3.917	6,0%
Total	15.233	100%	8.672	100%	40.945	100%	64.850	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ MARÇO

RESIDENCIAL VERTICAL OFERTA FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)	Cidades do Interior de MG	(%)	Total	(%)
Até 2019	45	1,1%	64	2,7%	291	2,8%	400	2,3%
2020	46	1,1%	11	0,5%	321	3,1%	378	2,2%
2021	257	6,1%	303	12,6%	1.413	13,5%	1.973	11,6%
2022	830	19,8%	441	18,3%	2.097	20,1%	3.368	19,8%
2023	2.553	60,9%	1.502	62,2%	4.537	43,5%	8.592	50,4%
2024	458	10,9%	92	3,8%	1.778	17,0%	2.328	13,7%
Total	4.189	100%	2.413	100%	10.437	100%	17.039	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ MARÇO

RESIDENCIAL VERTICAL

OFERTA LANÇADA

POR PADRÃO

Padrão	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)	Cidades do Interior de MG	(%)	Total	(%)
Especial	1.851	12,2%	37	0,4%	3.137	7,7%	5.025	7,7%
Econômico	1.246	8,2%	3.550	40,9%	12.135	29,6%	16.931	26,1%
Standard	5.970	39,2%	5.050	58,2%	17.757	43,4%	28.777	44,4%
Médio	1.590	10,4%	8	0,1%	5.172	12,6%	6.770	10,4%
Alto	1.424	9,3%	0	0,0%	1.600	3,9%	3.024	4,7%
Luxo	2.307	15,1%	27	0,3%	1.010	2,5%	3.344	5,2%
Super Luxo	845	5,5%	0	0,0%	134	0,3%	979	1,5%
Total	15.233	100%	8.672	100%	40.945	100%	64.850	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

RESIDENCIAL VERTICAL

OFERTA FINAL

POR PADRÃO

Padrão	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)	Cidades do Interior de MG	(%)	Total	(%)
Especial	380	9,1%	6	0,2%	673	6,4%	1.059	6,2%
Econômico	523	12,5%	1.050	43,5%	4.120	39,5%	5.693	33,4%
Standard	1.512	36,1%	1.351	56,0%	3.593	34,4%	6.456	37,9%
Médio	575	13,7%	3	0,1%	1.417	13,6%	1.995	11,7%
Alto	410	9,8%	0	0,0%	397	3,8%	807	4,7%
Luxo	613	14,6%	3	0,1%	191	1,8%	807	4,7%
Super Luxo	176	4,2%	0	0,0%	46	0,4%	222	1,3%
Total	4.189	100%	2.413	100%	10.437	100%	17.039	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

RESIDENCIAL VERTICAL

OFERTA LANÇADA

POR TIPOLOGIA

Tipologia	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)	Cidades do Interior de MG	(%)	Total	(%)
1 Dormitório	1.649	10,8%	80	0,9%	3.342	8,2%	5.071	7,8%
2 Dormitórios	7.617	50,0%	7.423	85,6%	27.365	66,8%	42.405	65,4%
3 Dormitórios	4.087	26,8%	1.140	13,1%	9.354	22,8%	14.581	22,5%
4 ou + Dormitórios	1.880	12,3%	29	0,3%	884	2,2%	2.793	4,3%
Total	15.233	100%	8.672	100%	40.945	100%	64.850	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

RESIDENCIAL VERTICAL

OFERTA FINAL

POR TIPOLOGIA

Tipologia	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)	Cidades do Interior de MG	(%)	Total	(%)
1 Dormitório	287	6,9%	11	0,5%	667	6,4%	965	5,7%
2 Dormitórios	2.301	54,9%	2.139	88,6%	7.137	68,4%	11.577	67,9%
3 Dormitórios	1.114	26,6%	259	10,7%	2.442	23,4%	3.815	22,4%
4 ou + Dormitórios	487	11,6%	4	0,2%	191	1,8%	682	4,0%
Total	4.189	100%	2.413	100%	10.437	100%	17.039	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final por Tipologia – 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	
BH e Nova Lima	349	1.486	658	147	2.640	118	793	333	73	1.317
RM de BH	4	1.043	128	0	1.175	3	426	72	0	501
Cidades do Interior de MG	819	3.435	1.003	23	5.280	241	2.191	417	10	2.859
Total	1.172	5.964	1.789	170	9.095	362	3.410	822	83	4.677

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final por Tipologia – 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	
BH e Nova Lima	1.117	5.128	2.854	1.173	10.272	113	1.439	727	377	2.656
RM de BH	73	5.586	849	0	6.508	8	1.648	171	0	1.827
Cidades do Interior de MG	1.446	19.281	5.543	521	26.791	271	4.604	1.667	126	6.668
Total	2.636	29.995	9.246	1.694	43.571	392	7.691	2.565	503	11.151

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final por Tipologia – + 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	
BH e Nova Lima	183	1.003	575	560	2.321	56	69	54	37	216
RM de BH	3	794	163	29	989	0	65	16	4	85
Cidades do Interior de MG	1.077	4.649	2.808	340	8.874	155	342	358	55	910
Total	1.263	6.446	3.546	929	12.184	211	476	428	96	1.211

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final por Padrão – Até 6 Meses

OFERTA LANÇADA								
Tempo Médio - Tipologia	Planta							Total
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	320	837	686	200	273	300	24	2.640
RM de BH	0	905	270	0	0	0	0	1.175
Cidades do Interior de MG	877	3.123	607	375	142	95	61	5.280
Total	1.197	4.865	1.563	575	415	395	85	9.095

OFERTA FINAL								
Tempo Médio - Tipologia	Planta							Total
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	133	486	302	105	143	141	7	1.317
RM de BH	0	354	147	0	0	0	0	501
Cidades do Interior de MG	263	1.962	333	199	36	23	43	2.859
Total	396	2.802	782	304	179	164	50	4.677

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final por Padrão – 7 a 36 Meses

OFERTA LANÇADA								
Tempo Médio - Tipologia	Construção							Total
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	1.338	409	4.439	1.269	744	1.488	585	10.272
RM de BH	37	2.466	3.997	8	0	0	0	6.508
Cidades do Interior de MG	1.233	7.708	12.992	3.261	1.034	531	32	26.791
Total	2.608	10.583	21.428	4.538	1.778	2.019	617	43.571

OFERTA FINAL								
Tempo Médio - Tipologia	Construção							Total
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	190	37	1.171	455	223	424	156	2.656
RM de BH	6	664	1.154	3	0	0	0	1.827
Cidades do Interior de MG	255	2.128	2.869	974	300	141	1	6.668
Total	451	2.829	5.194	1.432	523	565	157	11.151

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Tempo Médio da Oferta Lançada e Final por Padrão – + 36 Meses

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA LANÇADA							Total
	Pronto							
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	193	0	845	121	407	519	236	2.321
RM de BH	0	179	783	0	0	27	0	989
Cidades do Interior de MG	1.027	1.304	4.158	1.536	424	384	41	8.874
Total	1.220	1.483	5.786	1.657	831	930	277	12.184

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA FINAL							Total
	Pronto							
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	57	0	39	15	44	48	13	216
RM de BH	0	32	50	0	0	3	0	85
Cidades do Interior de MG	155	30	391	244	61	27	2	910
Total	212	62	480	259	105	78	15	1.211

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.



CONSULTORES DO ESTUDO



REALIZAÇÃO: BRAIN E SINDUSCON-MG

COORDENAÇÃO

Fábio Tadeu Araujo

Marcos Kahtalian

Guilherme Werner

PRODUÇÃO

Juliana Guimarães

Franciele Manosso

AVALIAÇÃO: EQUIPE TÉCNICA SINDUSCON-MG

Renato Michel

Ieda Vasconcelos



APÊNDICE



7.1

DETALHAMENTO – BH E NOVA LIMA

7.1.1

ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL MARÇO 2024

BRA!N

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA COMERCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilida de s/ O.L.
Até 2018	1	25,0%	84	16,4%	2	2,4%	2,4%
2019	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2020	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2021	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2022	3	75,0%	428	83,6%	82	97,6%	19,2%
2023	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2024	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Após 2021	3	75,0%	428	83,6%	82	97,6%	19,2%
Total	4	100%	512	100%	84	100%	16,4%

✓ Das 84 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em março/2024, 97,6% (82 unidades) foram lançadas em 2022.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ MARÇO

OFERTA COMERCIAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até 6.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	4	100,0%	512	100,0%	84	100,0%	16,4%
Total	-	4	100%	512	100%	84	100%	16,4%

✓ Todas as unidades disponíveis são do padrão Alto+.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA POR PADRÃO

Padrão	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Alto +	2.166.705	141	15.348
Média Geral	2.166.705	141	15.348

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.1.2 ANÁLISE DOS ESGOTADOS

BRA!N

OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS

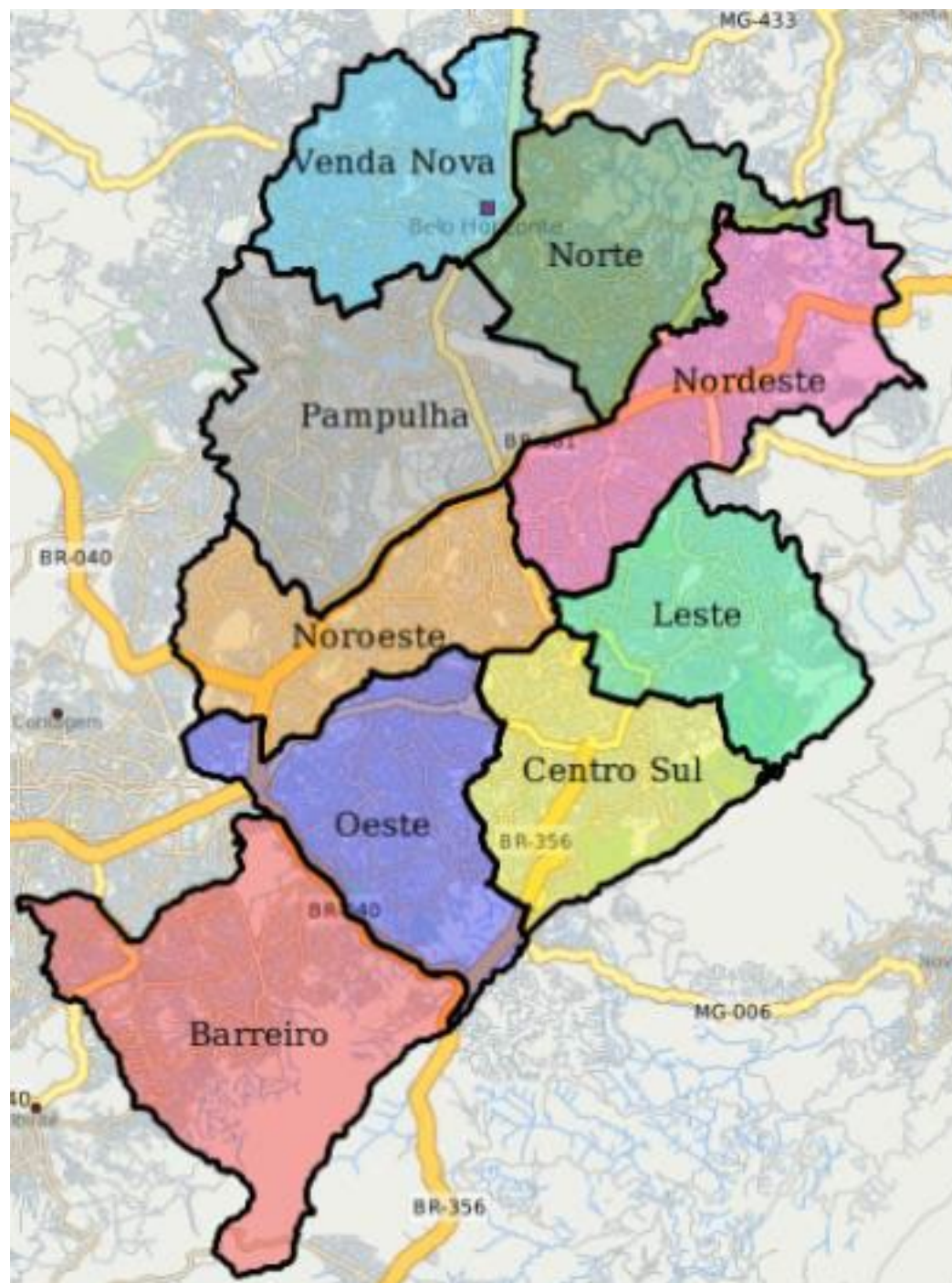
Tipologia	Oferta Lançada	(%)
1 Dormitório	2.714	8,0%
2 Dormitórios	14.787	43,7%
3 Dormitórios	12.035	35,6%
4 ou + Dormitórios	4.291	12,7%
Total	33.827	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.1.3 ANÁLISE POR REGIÕES

BRA!N

REGIÕES



LEGENDA

	Região Nordeste
	Região Centro Sul
	Região Noroeste
	Região Barreiro
	Região Oeste
	Região Venda Nova
	Região Leste
	Região Norte
	Região Pampulha

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES RESIDENCIAL

Regiões	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Barreiro	8	2,8%	1.070	7,0%	269	6,4%	25,1%
Centro Sul	137	48,6%	5.019	32,9%	1.388	33,1%	27,7%
Leste	20	7,1%	621	4,1%	175	4,2%	28,2%
Nordeste	15	5,3%	855	5,6%	398	9,5%	46,5%
Noroeste	16	5,7%	865	5,7%	156	3,7%	18,0%
Norte	5	1,8%	500	3,3%	123	2,9%	24,6%
Oeste	38	13,5%	3.335	21,9%	809	19,3%	24,3%
Pampulha	18	6,4%	1.145	7,5%	384	9,2%	33,5%
Venda Nova	6	2,1%	530	3,5%	130	3,1%	24,5%
Nova Lima	19	6,7%	1.293	8,5%	357	8,5%	27,6%
Total	282	100%	15.233	100%	4.189	100%	27,5%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES COMERCIAL

Regiões	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Barreiro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Centro Sul	2	50,0%	100	19,5%	10	11,9%	10,0%
Leste	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Nordeste	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Noroeste	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Norte	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Oeste	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Pampulha	1	25,0%	128	25,0%	32	38,1%	25,0%
Venda Nova	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Nova Lima	1	25,0%	284	55,5%	42	50,0%	14,8%
Total	4	100%	512	100%	84	100%	16,4%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES – TIPOLOGIA

Regiões	1D	Regiões	2D	Regiões	3D	Regiões	4D
Barreiro	6.609	Barreiro	6.495	Barreiro	5.764	Barreiro	-
Centro Sul	15.819	Centro Sul	15.032	Centro Sul	16.887	Centro Sul	18.183
Leste	12.395	Leste	11.428	Leste	10.174	Leste	16.809
Nordeste	-	Nordeste	7.819	Nordeste	9.322	Nordeste	13.389
Noroeste	-	Noroeste	8.996	Noroeste	8.635	Noroeste	8.539
Norte	-	Norte	6.314	Norte	6.787	Norte	-
Oeste	14.468	Oeste	6.250	Oeste	10.113	Oeste	13.893
Pampulha	10.333	Pampulha	8.312	Pampulha	9.095	Pampulha	11.157
Venda Nova	-	Venda Nova	6.314	Venda Nova	4.692	Venda Nova	-
Nova Lima	18.060	Nova Lima	16.385	Nova Lima	14.921	Nova Lima	19.497
Média geral	15.254	Média geral	9.393	Média geral	13.218	Média geral	18.078

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

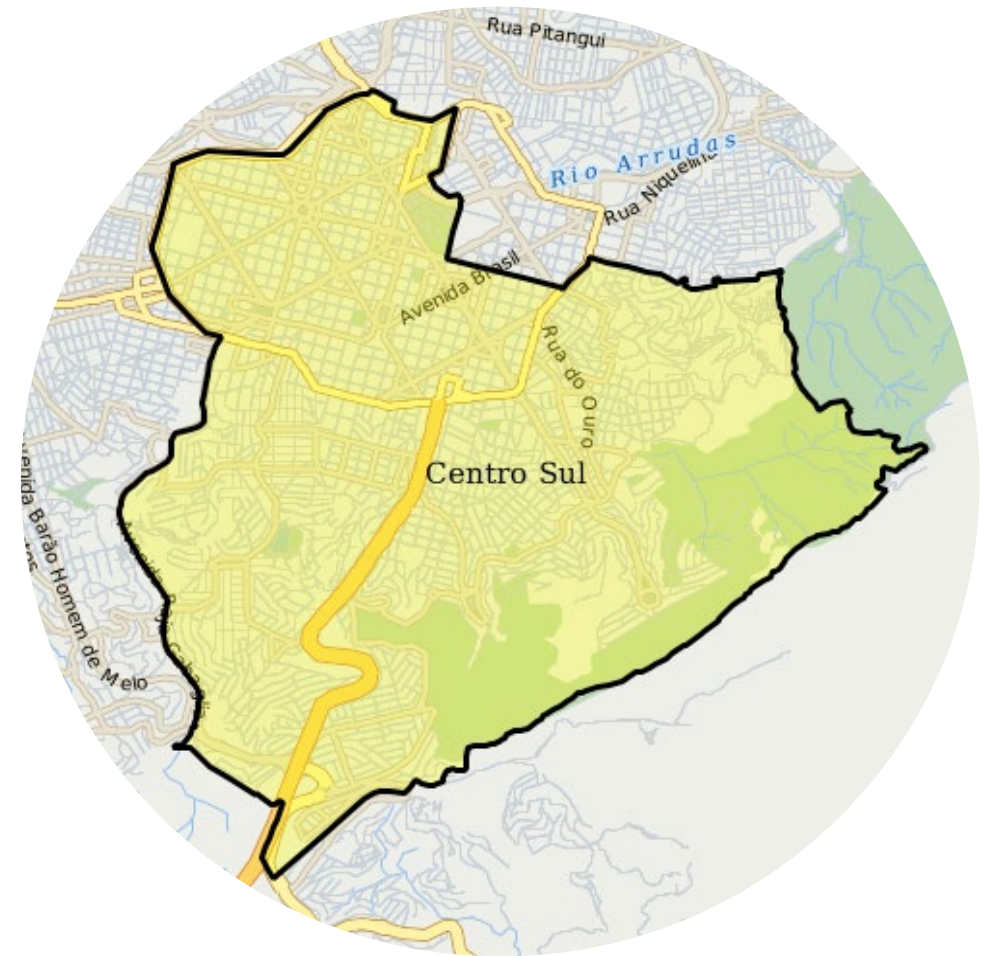
PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES – PADRÃO

Cluster	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
Barreiro	-	6.791	6.192	-	-	-	-
Centro Sul	15.427	-	9.281	12.994	16.274	17.858	21.709
Leste	13.161	-	7.086	12.302	-	16.961	-
Nordeste	-	6.275	8.822	11.023	12.140	14.085	-
Noroeste	-	-	8.688	9.369	-	-	-
Norte	-	5.518	7.020	-	-	-	-
Oeste	8.985	5.829	8.129	5.922	12.501	14.274	-
Pampulha	10.459	6.670	8.536	-	11.884	-	-
Venda Nova	-	6.675	6.106	-	-	-	-
Nova Lima	17.370	-	-	-	17.915	14.116	19.988
Média Geral	14.294	6.297	8.063	8.446	15.181	16.773	20.492

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PRINCIPAIS REGIÕES

REGIÃO CENTRO SUL



ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	12	8,8%	937	18,7%	244	17,6%	26,0%
Econômico	até 350.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 350.001 até 700.000	12	8,8%	598	11,9%	177	12,8%	29,6%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	23	16,8%	667	13,3%	268	19,3%	40,2%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	35	25,5%	995	19,8%	278	20,0%	27,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	44	32,1%	1.559	31,1%	369	26,6%	23,7%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	11	8,0%	263	5,2%	52	3,7%	19,8%
Total	-	137	100%	5.019	100%	1.388	100%	27,7%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

OFERTA LANÇADA E FINAL TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
1 Dormitório	899	17,9%	192	13,8%	21,4%
2 Dormitórios	1.870	37,3%	548	39,5%	29,3%
3 Dormitórios	1.452	28,9%	462	33,3%	31,8%
4 ou + Dormitórios	798	15,9%	186	13,4%	23,3%
Total	5.019	100%	1.388	100%	27,7%

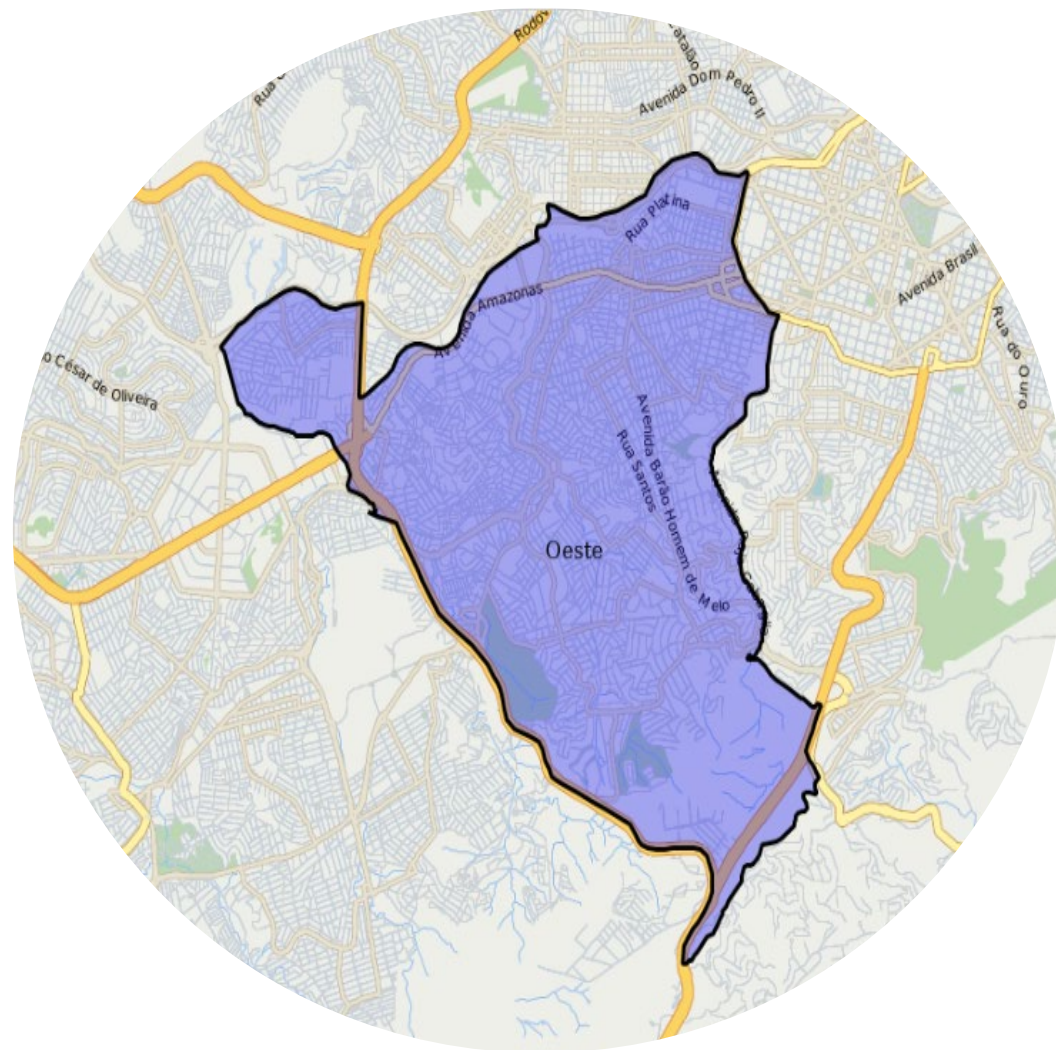
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	650.797	41	15.819
2 Dormitórios	971.716	65	15.032
3 Dormitórios	1.681.330	100	16.887
4 Dormitórios	3.243.709	178	18.183
Média Geral	1.509.781	90	16.727

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

REGIÃO OESTE



ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	2,6%	384	11,5%	24	3,0%	6,3%
Econômico	até 350.000	2	5,3%	148	4,4%	47	5,8%	31,8%
Standard	de 350.001 até 700.000	12	31,6%	1.813	54,4%	476	58,8%	26,3%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	7	18,4%	625	18,7%	182	22,5%	29,1%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	7	18,4%	184	5,5%	54	6,7%	29,3%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	9	23,7%	181	5,4%	26	3,2%	14,4%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	38	100%	3.335	100%	809	100%	24,3%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

OFERTA LANÇADA E FINAL TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
1 Dormitório	282	8,5%	7	0,9%	2,5%
2 Dormitórios	1.851	55,5%	580	71,7%	31,3%
3 Dormitórios	1.003	30,1%	178	22,0%	17,7%
4 ou + Dormitórios	199	6,0%	44	5,4%	22,1%
Total	3.335	100%	809	100%	24,3%

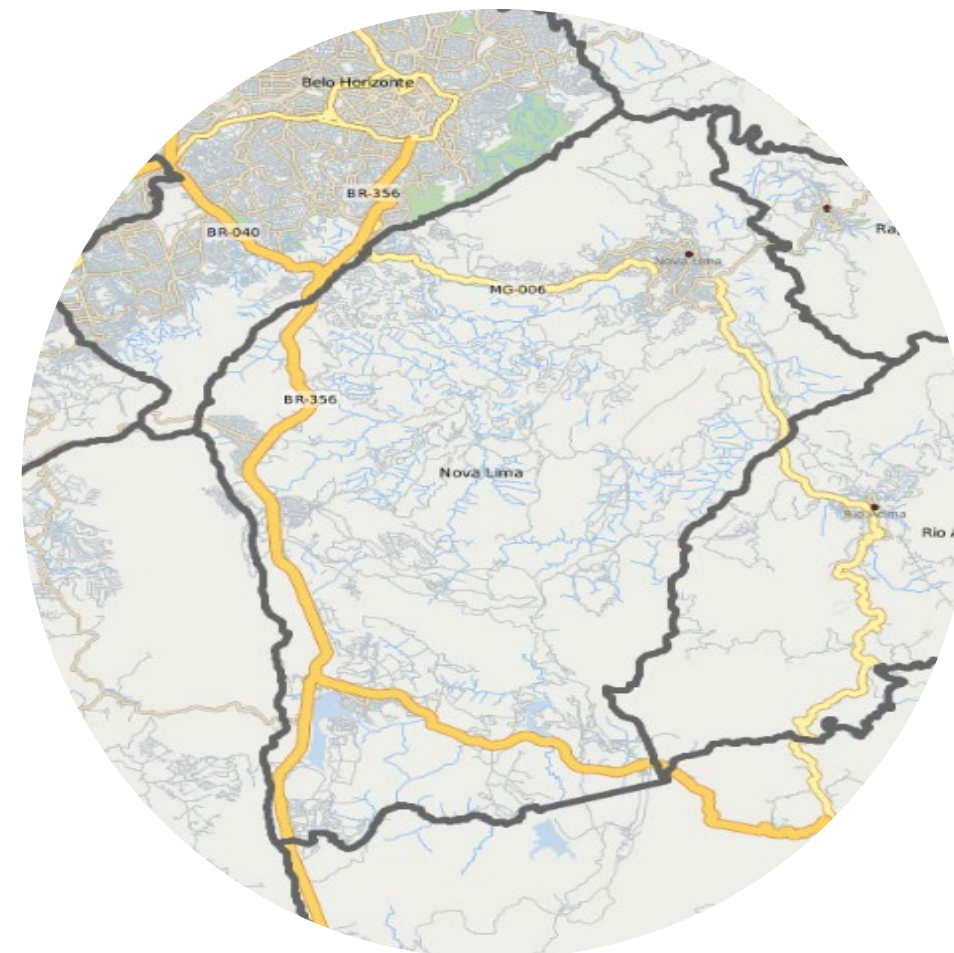
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	559.180	39	14.468
2 Dormitórios	540.218	86	6.250
3 Dormitórios	806.480	80	10.113
4 Dormitórios	2.031.555	146	13.893
Média Geral	714.292	87	8.196

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

NOVA LIMA



ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	10,5%	196	15,2%	52	14,6%	26,5%
Econômico	até 350.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 350.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Médio	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	1	5,3%	114	8,8%	1	0,3%	0,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	3	15,8%	401	31,0%	180	50,4%	44,9%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	13	68,4%	582	45,0%	124	34,7%	21,3%
Total	-	19	100%	1.293	100%	357	100%	27,6%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

OFERTA LANÇADA E FINAL TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
1 Dormitório	138	10,7%	43	12,0%	31,2%
2 Dormitórios	188	14,5%	22	6,2%	11,7%
3 Dormitórios	332	25,7%	131	36,7%	39,5%
4 ou + Dormitórios	635	49,1%	161	45,1%	25,4%
Total	1.293	100%	357	100%	27,6%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	797.789	44	18.060
2 Dormitórios	1.275.035	78	16.385
3 Dormitórios	1.726.362	116	14.921
4 Dormitórios	4.838.514	248	19.497
Média Geral	3.046.629	165	18.420

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.2 DETALHAMENTO - RM DE BH

7.2.1 LANÇAMENTOS

BRA!N

Empreendimentos Lançados Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araguari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Betim	0	1	3	3	0	4	5	1	1	2	1	0	2	1	0	0	1
Contagem	6	3	4	5	5	1	8	6	2	3	3	0	3	6	1	4	1
Ibirité	0	0	1	0	0	1	0	0	0	3	2	1	4	0	0	3	3
Igarapé	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Lagoa Santa	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	1	0	0	0	0
Mateus Leme	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matozinhos	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Pedro Leopoldo	0	0	0	2	2	0	0	0	1	1	1	3	0	0	0	0	0
Raposos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ribeirão das Neves	1	0	2	0	1	0	0	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0
Santa Luzia	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	3	4	0	1	5	2
São José da Lapa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sarzedo	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	3	0	0	2	0	1
Vespasiano	1	2	0	2	1	3	2	2	0	3	1	0	3	1	0	3	2
Total Residencial	9	7	12	14	10	9	16	12	9	16	10	12	17	8	4	15	10
Comercial	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
Total Geral	9	7	13	15	10	9	16	12	9	17	10	12	17	8	5	15	10

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO RM DE BELO HORIZONTE. BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas por Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araguari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Betim	0	8	432	88	0	403	242	208	9	20	80	0	133	128	0	0	7
Contagem	820	336	796	1.190	434	12	867	1.064	624	558	632	0	244	1.004	303	507	114
Ibirité	0	0	5	0	0	12	0	0	0	29	17	80	48	0	0	182	24
Igarapé	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Lagoa Santa	4	0	0	0	0	0	0	0	0	30	206	136	420	0	0	0	0
Mateus Leme	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matozinhos	0	0	0	12	2	0	26	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Pedro Leopoldo	0	0	0	212	20	0	0	0	35	16	30	76	0	0	0	0	0
Raposos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ribeirão das Neves	114	0	642	0	496	0	0	6	19	266	0	0	0	0	0	0	0
Santa Luzia	0	24	360	0	0	0	0	0	24	0	220	129	77	0	16	98	17
São José da Lapa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sarzedo	0	0	0	6	0	0	0	14	0	0	0	36	0	0	25	0	8
Vespasiano	96	252	0	518	20	756	28	432	0	394	176	0	54	20	0	302	12
Total Residencial	1.034	620	2.251	2.026	972	1.183	1.163	1.724	724	1.313	1.369	457	976	1.152	344	1.089	182
Comercial	0	0	77	52	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	96	0	0
Total Geral	1.034	620	2.328	2.078	972	1.183	1.163	1.724	724	1.325	1.369	457	976	1.152	440	1.089	182

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO RM DE BELO HORIZONTE. BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araguari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
Betim	0	1	64	28	0	70	49	33	2	9	15	0	33	25	0	0	4
Contagem	143	55	134	244	80	6	247	218	108	109	156	0	81	218	111	135	49
Ibirité	0	0	1	0	0	2	0	0	0	7	5	21	14	0	0	40	7
Igarapé	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Lagoa Santa	1	0	0	0	0	0	0	0	0	6	34	27	89	0	0	0	0
Mateus Leme	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matozinhos	0	0	0	3	1	0	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Pedro Leopoldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Raposos	0	0	0	36	4	0	0	0	15	3	18	31	0	0	0	0	0
Ribeirão das Neves	15	0	86	0	99	0	0	1	3	50	0	0	0	0	0	0	0
Santa Luzia	0	5	60	0	0	0	0	0	7	0	39	27	25	0	4	31	5
São José da Lapa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sarzedo	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	9	0	0	9	0	2
Vespasiano	15	36	0	83	3	105	5	73	0	81	31	0	13	7	0	66	4
Total Residencial	174	97	349	395	187	183	306	328	140	265	300	115	255	250	124	272	70
Comercial	0	0	16	10	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	33	0	0
Total Geral	174	97	364	405	187	183	306	328	140	267	300	115	255	250	157	272	70

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO RM DE BELO HORIZONTE. BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.2.2 VENDAS

BRA!N

Unidades Vendidas Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araguari	0	0	87	0	0	88	87	25	1	8	1	2	1	1	0	1	0
Betim	135	139	365	236	101	201	190	200	119	81	107	162	89	67	15	31	69
Contagem	613	495	1.041	1.197	912	333	423	1.120	331	532	485	296	305	489	702	622	370
Ibirité	37	25	23	18	4	-10	14	16	7	9	9	36	42	32	2	52	91
Igarapé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	1	1	0	0	0	0
Lagoa Santa	180	101	132	103	111	90	149	45	42	46	191	107	110	145	117	31	37
Mateus Leme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	2	0	0	0	0	0	0
Matozinhos	0	0	0	0	0	0	4	0	0	14	8	2	4	-1	4	4	-2
Pedro Leopoldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170	50	44	52	15	30	18	1
Raposos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ribeirão das Neves	537	74	252	184	293	141	351	100	109	163	94	158	115	39	7	2	-4
Santa Luzia	189	97	68	73	75	38	95	58	118	33	12	59	154	171	68	72	24
São José da Lapa	31	6	3	8	0	0	-4	2	8	2	2	12	6	6	14	8	6
Sarzedo	9	0	8	1	1	0	-2	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0
Vespasiano	131	127	171	155	184	313	185	483	190	638	180	78	220	17	137	92	123
Total Residencial	1.862	1.064	2.150	1.975	1.681	1.194	1.492	2.049	925	1.722	1.141	957	1.101	981	1.096	933	715
Comercial	1	2	28	31	27	18	-1	58	25	13	12	3	-4	-13	29	2	6
Total Geral	1.863	1.066	2.178	2.006	1.708	1.212	1.491	2.107	950	1.735	1.153	960	1.097	968	1.125	935	721

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO RM DE BELO HORIZONTE. BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (Em Milhões) Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araguari	0	0	15	0	0	15	15	5	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Betim	25	26	58	48	22	36	36	33	20	15	22	32	27	13	6	8	16
Contagem	118	116	180	255	176	60	93	265	56	113	104	72	90	116	187	175	115
Ibirité	6	4	3	3	1	-1	2	3	1	2	2	10	10	9	1	13	22
Igarapé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Lagoa Santa	28	15	21	17	17	14	23	7	7	9	33	20	22	30	23	6	7
Mateus Leme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Matozinhos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3	2	1	1	0	1	1	0
Pedro Leopoldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	17	12	14	5	10	9	1
Raposos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ribeirão das Neves	73	10	38	27	45	23	60	17	20	30	18	31	24	8	1	0	-1
Santa Luzia	31	15	11	12	13	7	15	10	20	6	1	13	34	36	14	23	8
São José da Lapa	5	1	0	1	0	0	-1	0	1	0	0	3	2	1	5	2	2
Sarzedo	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vespasiano	18	19	24	24	28	48	25	73	33	117	34	16	46	5	25	21	29
Total Residencial	304	206	353	387	304	202	268	414	160	336	235	210	270	223	273	259	199
Comercial	0	1	5	7	6	3	0	11	6	2	3	1	0	0	7	1	1
Total Geral	304	207	358	393	310	205	268	425	165	338	238	211	270	223	280	260	200

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO RM DE BELO HORIZONTE. BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.2.3 ANÁLISE GERAL DO MERCADO VERTICAL RM DE BH

Oferta Lançada por Padrão

Padrão	Araguari	Betim	Contagem	Ibirité	Igarapé	Lagoa Santa	Mateus Leme	Matozinhos	Pedro Leopoldo	Raposos	Ribeirão das Neves	Santa Luzia	São José da Lapa	Sarzedo	Vespasiano	Total
Especial	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
Econômico	0	323	1.436	206	0	626	0	26	16	0	0	399	0	28	490	3.550
Standard	8	303	3.295	164	0	116	0	16	150	0	256	133	0	79	530	5.050
Médio	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Alto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luxo	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Residencial Vertical	8	671	4.758	370	0	742	0	42	166	0	256	532	0	107	1.020	8.672
Comercial	0	120	185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	305
Total	8	791	4.943	370	0	742	0	42	166	0	256	532	0	107	1.020	8.977

- ✓ A oferta lançada residencial correspondeu a 8.672 unidades, 58,2% correspondem ao padrão Standard ou seja 5.050 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta lançada residencial é Contagem com 4.758 unidades.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Oferta Final por Padrão

Padrão	Araguari	Betim	Contagem	Ibirité	Igarapé	Lagoa Santa	Mateus Leme	Matozinhos	Pedro Leopoldo	Raposos	Ribeirão das Neves	Santa Luzia	São José da Lapa	Sarzedo	Vespasiano	Total
Especial	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Econômico	0	95	398	83	0	216	0	4	1	0	0	81	0	9	163	1.050
Standard	2	48	1.160	26	0	16	0	3	25	0	8	13	0	18	32	1.351
Médio	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Alto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luxo	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Residencial Vertical	2	152	1.561	109	0	232	0	7	26	0	8	94	0	27	195	2.413
Comercial	0	3	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
Total	2	155	1.636	109	0	232	0	7	26	0	8	94	0	27	195	2.491

- ✓ A oferta final residencial correspondeu a 2.413 unidades, 56% correspondem ao padrão Standard ou seja 1.351 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta final residencial é Contagem, com 1.561 unidades.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.3 **ANÁLISE CIDADES DO INTERIOR DE MG**

Empreendimentos Lançados Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araxá	0	0	0	0	1	0	0	1	3	1	1	0	0	0	0	0	0
Barbacena	0	0	0	1	5	4	2	1	3	0	1	1	2	1	2	2	0
Divinópolis	3	2	3	1	3	4	3	2	4	4	8	3	5	3	1	1	2
Governador Valadares	2	0	1	0	1	1	2	3	2	2	2	0	3	2	3	0	0
Ipatinga	2	2	2	3	5	4	6	2	5	6	2	5	2	2	2	9	2
Juiz de Fora	7	6	11	3	3	0	10	5	5	7	8	6	3	4	4	3	4
Montes Claros	0	1	2	3	0	3	3	3	5	2	2	1	0	2	1	0	2
Patos de Minas	3	0	0	0	1	1	4	3	1	0	3	2	1	1	0	2	0
Poços de Caldas	0	0	0	0	2	2	1	6	5	1	5	2	3	1	1	2	0
Pouso Alegre	2	2	3	7	2	1	3	3	4	9	5	6	1	3	2	5	3
Uberaba	3	0	1	3	7	1	1	4	2	2	3	1	3	3	2	2	1
Uberlândia	5	6	17	11	13	18	20	13	21	22	19	14	24	11	21	14	12
Varginha	0	2	0	1	2	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0	1	2
Viçosa	1	0	0	0	1	0	2	2	0	3	3	0	2	2	0	2	0
Total Residencial	28	21	40	33	46	40	57	48	61	59	63	41	50	35	39	43	28
Comercial	0	0	0	1	2	2	0	1	2	1	1	0	1	3	0	1	1
Total Geral	28	21	40	34	48	42	57	49	63	60	64	41	51	38	39	44	29

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas por Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araxá	0	0	0	0	6	0	0	144	114	68	36	0	0	0	0	0	0
Barbacena	0	0	0	24	249	241	14	15	48	0	12	8	148	9	31	16	0
Divinópolis	60	44	73	17	50	55	105	78	57	86	477	38	216	48	6	112	75
Governador Valadares	44	0	112	0	76	17	169	184	128	102	52	0	81	191	146	0	0
Ipatinga	24	51	25	112	66	64	146	102	75	158	32	66	42	74	22	394	31
Juiz de Fora	781	1.340	1.526	60	220	0	1.394	181	371	252	184	514	157	286	232	202	428
Montes Claros	0	88	40	288	0	109	111	138	578	152	218	40	0	184	59	0	200
Patos de Minas	46	0	0	0	18	14	41	31	72	0	123	24	12	8	0	224	0
Poços de Caldas	0	0	0	0	314	360	28	99	75	6	41	328	187	8	30	106	0
Pouso Alegre	30	46	63	248	53	25	77	101	207	632	48	200	94	509	17	80	168
Uberaba	135	0	768	776	1.110	20	56	864	301	416	184	208	418	851	715	52	77
Uberlândia	564	1.164	1.754	1.528	1.400	1.284	2.446	662	2.057	1.801	1.772	1.467	1.812	879	2.560	1.063	920
Varginha	0	278	0	55	193	308	0	0	58	0	90	0	12	0	0	255	852
Viçosa	10	0	0	0	8	0	94	70	0	28	34	0	17	20	0	25	0
Total Residencial	1.694	3.011	4.361	3.108	3.763	2.497	4.681	2.669	4.141	3.701	3.303	2.893	3.196	3.067	3.818	2.529	2.751
Comercial	0	0	0	108	383	118	0	28	65	54	15	0	43	261	0	175	40
Total Geral	1.694	3.011	4.361	3.216	4.146	2.615	4.681	2.697	4.206	3.755	3.318	2.893	3.239	3.328	3.818	2.704	2.791

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Trimestre e Cidade

Cidades	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araxá	0	0	0	0	2	0	0	50	36	52	8	0	0	0	0	0	0
Barbacena	0	0	0	3	39	57	3	5	17	0	7	3	25	3	12	7	0
Divinópolis	31	25	70	34	46	26	61	15	36	60	117	12	126	23	7	21	42
Governador Valadares	43	0	41	0	54	44	31	108	25	79	29	0	97	87	179	0	0
Ipatinga	16	17	18	47	32	54	83	45	46	160	24	41	18	43	17	138	21
Juiz de Fora	195	303	360	35	103	0	342	171	178	185	55	147	101	118	125	113	100
Montes Claros	0	41	13	100	0	55	50	59	138	95	61	21	0	90	20	0	39
Patos de Minas	33	0	0	0	5	13	35	18	12	0	38	13	4	6	0	38	0
Poços de Caldas	0	0	0	0	64	98	8	128	61	3	19	87	83	6	15	75	0
Pouso Alegre	39	13	22	129	10	11	63	47	86	277	14	72	81	104	7	27	51
Uberaba	50	0	111	217	262	11	14	146	89	67	108	63	168	237	197	32	26
Uberlândia	142	224	380	432	337	445	699	223	886	717	512	405	718	331	977	664	555
Varginha	0	86	0	41	92	56	0	0	49	0	58	0	15	0	0	45	156
Viçosa	5	0	0	0	3	0	38	22	0	12	9	0	10	9	0	21	0
Total Residencial	554	708	1.015	1.037	1.049	872	1.426	1.034	1.660	1.707	1.060	864	1.445	1.057	1.556	1.183	990
Comercial	0	0	0	50	91	49	0	11	16	11	4	0	11	94	0	121	20
Total Geral	554	708	1.015	1.088	1.140	920	1.426	1.045	1.675	1.718	1.064	864	1.456	1.151	1.556	1.304	1.009

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.3.2 **ANÁLISE GERAL DO MERCADO VERTICAL**

Unidades Vendidas por Trimestre e Cidade

Cidades	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araxá	34	35	5	2	17	-8	-16
Barbacena	53	60	69	98	76	-10	61
Divinópolis	204	88	158	168	117	73	79
Governador Valadares	178	75	58	63	153	26	91
Ipatinga	97	72	146	188	39	186	107
Juiz de Fora	286	372	251	399	315	148	432
Montes Claros	212	155	186	102	169	74	103
Patos de Minas	76	95	41	16	0	63	51
Poços de Caldas	215	167	115	107	89	123	141
Pouso Alegre	336	339	92	271	209	131	218
Uberaba	522	222	289	806	521	298	320
Uberlândia	2.087	1.456	1.487	1.590	1.299	1.309	1.205
Varginha	55	45	57	-5	-52	189	232
Viçosa	74	28	17	28	4	30	13
Total Residencial	4.429	3.209	2.971	3.833	2.956	2.632	3.037
Comercial	147	36	78	116	53	176	44
Total Geral	4.576	3.245	3.049	3.949	3.009	2.808	3.081

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (Em Milhões) Trimestre e Cidade

Cidades	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araxá	14	12	3	6	10	-8	-2
Barbacena	13	13	11	25	16	7	17
Divinópolis	119	42	108	81	27	36	28
Governador Valadares	43	33	39	48	144	33	50
Ipatinga	70	37	78	74	25	89	40
Juiz de Fora	107	161	116	136	136	92	185
Montes Claros	66	60	94	37	54	33	23
Patos de Minas	57	44	-2	9	-5	23	15
Poços de Caldas	49	70	48	41	30	60	52
Pouso Alegre	176	143	39	70	58	55	60
Uberaba	144	58	124	209	177	93	122
Uberlândia	844	410	542	536	625	525	626
Varginha	29	21	34	6	-24	42	50
Viçosa	22	9	9	10	7	17	8
Total Residencial	1.753	1.114	1.245	1.287	1.282	1.097	1.275
Comercial	94	14	24	34	22	121	22
Total Geral	1.847	1.128	1.269	1.321	1.304	1.219	1.297

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.3.3 **ANÁLISE GERAL DO MERCADO VERTICAL**

Oferta Lançada por Padrão

Padrão	Araxá	Barbacena	Divinópolis	Governador Valadares	Ipatinga	Juiz de Fora	Montes Claros	Patos de Minas	Poços de Caldas	Pouso Alegre	Uberaba	Uberlândia	Varginha	Viçosa	Total
Especial	0	374	40	57	252	732	115	0	256	200	60	534	383	134	3.137
Econômico	0	159	615	0	8	886	959	216	638	308	2.258	4.928	1.160	0	12.135
Standard	216	277	328	563	875	2.379	770	84	1.326	506	2.024	8.092	176	141	17.757
Médio	68	0	254	111	114	707	136	59	293	157	887	2.241	138	7	5.172
Alto	16	22	20	90	97	314	0	47	126	20	0	826	12	10	1.600
Luxo	0	0	6	108	65	73	44	48	105	55	0	441	65	0	1.010
Super Luxo	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	123	0	0	134
Subtotal Residencial Vertical	300	832	1.263	929	1.411	5.102	2.024	454	2.744	1.246	5.229	17.185	1.934	292	40.945
Comercial	28	187	181	26	49	196	144	0	43	0	40	371	108	52	1.425
Total	328	1.019	1.444	955	1.460	5.298	2.168	454	2.787	1.246	5.269	17.556	2.042	344	42.370

- ✓ A oferta lançada residencial correspondeu a 40.942 unidades, 43,4% correspondem ao padrão Standard ou seja 17.757 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta lançada residencial é Uberlândia com 17.185 unidades.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Oferta Final por Padrão

Padrão	Araxá	Barbacena	Divinópolis	Governador Valadares	Ipatinga	Juiz de Fora	Montes Claros	Patos de Minas	Poços de Caldas	Pouso Alegre	Uberaba	Uberlândia	Varginha	Viçosa	Total
Especial	0	45	15	5	99	142	15	0	35	24	26	118	105	44	673
Econômico	0	1	185	0	5	315	250	126	158	0	590	1.793	697	0	4.120
Standard	59	64	94	101	132	415	104	5	135	149	271	1.962	65	37	3.593
Médio	29	0	44	18	25	276	36	19	105	25	155	669	14	2	1.417
Alto	0	2	0	34	19	77	0	9	28	1	0	219	5	3	397
Luxo	0	0	5	40	6	7	20	15	28	1	0	69	0	0	191
Super Luxo	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	45	0	0	46
Subtotal Residencial Vertical	88	112	343	198	286	1.233	425	174	489	200	1.042	4.875	886	86	10.437
Comercial	20	24	29	7	8	30	54	0	2	0	29	17	7	4	231
Total	108	136	372	205	294	1.263	479	174	491	200	1.071	4.892	893	90	10.668

- ✓ A oferta final residencial correspondeu a 10.437 unidades, 39,5% correspondem ao padrão Econômico ou seja 4.120 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta final residencial é Uberlândia, com 4.875 unidades.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

7.4 METODOLOGIA

Detalhamento da Metodologia

- Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários verticais, residenciais e comerciais, com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda).
- Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias, ou seja, não se restringe aos associados do Sinduscon.
- Forma de Coleta: Envio direto das informações solicitadas, à fonte de dados pesquisada, pela fonte responsável pelas tabelas de comercialização dos empreendimentos. Quando não for possível de forma direta, utiliza-se de cliente oculto, ou seja, indo no plantão ou por meio telefônico.
- Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, a atual pesquisa atingiu cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização em Contagem, Betim, Santa Luzia, Ibirité, Lagoa Santa, Raposo, São José da Lapa, Sarzedo, Vespasiano e Ribeirão das Neves que possivelmente respondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

Detalhamento da Metodologia

- **Abordagem:** **a) Presencial**, com visita in loco por sócio e funcionários da BRAIN, que percorrem a cidade em busca de empreendimentos em obras; **b) Eletrônica e telefônica**, realizada em parceria com o Sinduscon no caso de associados e diretamente pela BRAIN no caso de não associados.
- **Checagem de dados:** 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN.
- **Análise Imobiliária:** BRAIN Bureau de Inteligência Corporativa e conferência pelo Sinduscon MG.
- **Base de dados:** Composta exclusivamente por empreendimentos verticais, residenciais e comerciais, que possuam venda ativa diretamente do incorporador. As unidades em permuta são consideradas na análise, independente de já estarem à venda ou no aguardo de esgotarem as unidades do incorporador.

Detalhamento da Metodologia

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados: Independente de se em obras ou entregue, o empreendimento permanece na base de dados. Ele é retirado após permanecer com a oferta final (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, se um empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distratos tenha sido significativo na entrega do mesmo.

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo número de quartos. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo padrão (faixa de valor), são 7 faixas, do Econômico (até o teto do MCMV) ao Super Luxo, ticket médio acima de R\$ 2 milhões. Ou seja, o critério para estratificação é o ticket médio do empreendimento. Dessa forma, pode ocorrer de existirem unidades no empreendimento acima ou abaixo do mínimo e máximo para pertencer a determinado padrão, pois o que importa é o ticket MÉDIO do empreendimento; **c)** por região.

Detalhamento da Metodologia

Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento.

Preço por Metro Quadrado (privativo e total): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV\ Total = unidades\ por\ tipologia \times preço\ por\ tipologia$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

Determinação da Oferta Final: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa.

Detalhamento da Metodologia

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque final, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.

Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento: Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

Detalhamento da Metodologia



Participação do MCMV: São considerados para análise apenas empreendimentos faixas 2 e 3, pois estes são comercializados.

7.5 GLOSSÁRIO

Glossário

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta final de cada empreendimento.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório).

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimentos mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGL: Sigla para Valor Global de Lançamento, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa das unidades lançadas

VG VENDIDO: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total vendido a preços do mês de referência da pesquisa.

Glossário

Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento de até 6 meses de comercialização.

Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º meses de comercialização.

Entregues: Para efeito de análise geral, são considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo.

Regiões: Agrupamentos de bairros com características demográficas, geográficas ou de oferta similares, para fins de análise imobiliária. No caso de BH, foram consideradas as regiões administrativas da cidade (9 no total). Nova Lima foi considerada como única, pois a quase totalidade dos empreendimentos verticais estão em uma única região.

Glossário



Vendas Brutas: Total de vendas de unidades no período analisado.

Vendas Líquidas: Vendas Brutas menos os distratos. Obs.: Neste primeiro momento, são analisados apenas as vendas líquidas.

Vendas Sobre a Oferta (Velocidade de vendas mensal): é a relação em unidades das VENDAS no mês sobre a OFERTA TOTAL do mês, ou seja, mede o percentual (%) do estoque vendido no mês de referência da pesquisa.

Vendas Sobre a Oferta (Velocidade de vendas 12 meses): mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

FIQUE POR DENTRO

O conhecimento de grandes nomes do mercado a um clique de distância.

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



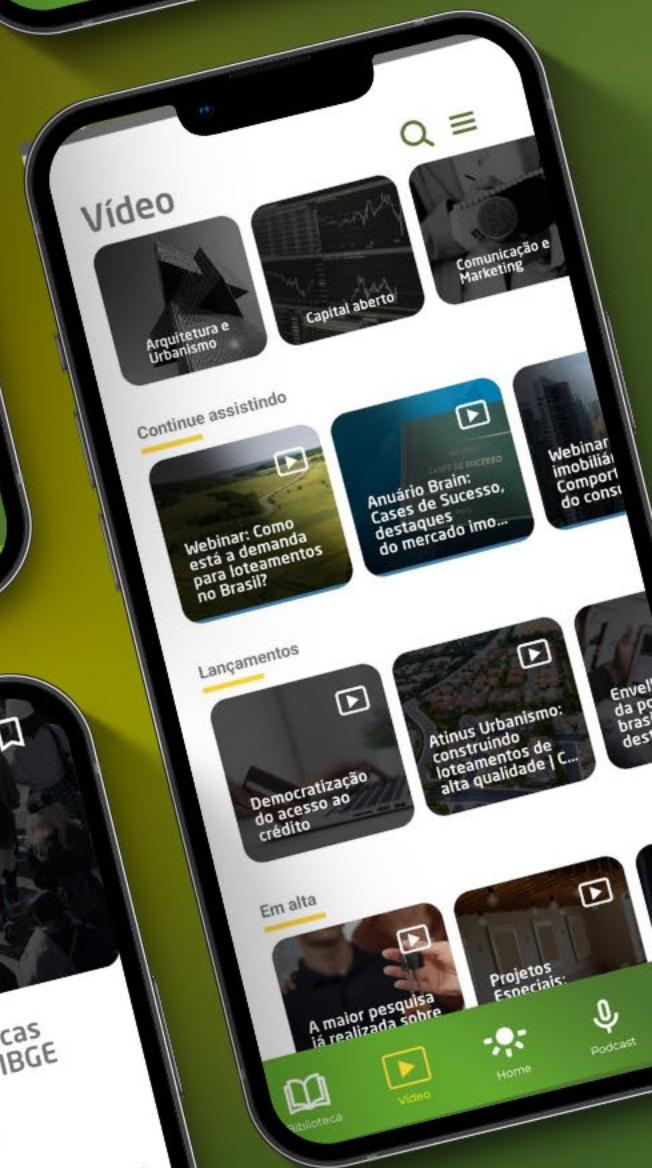
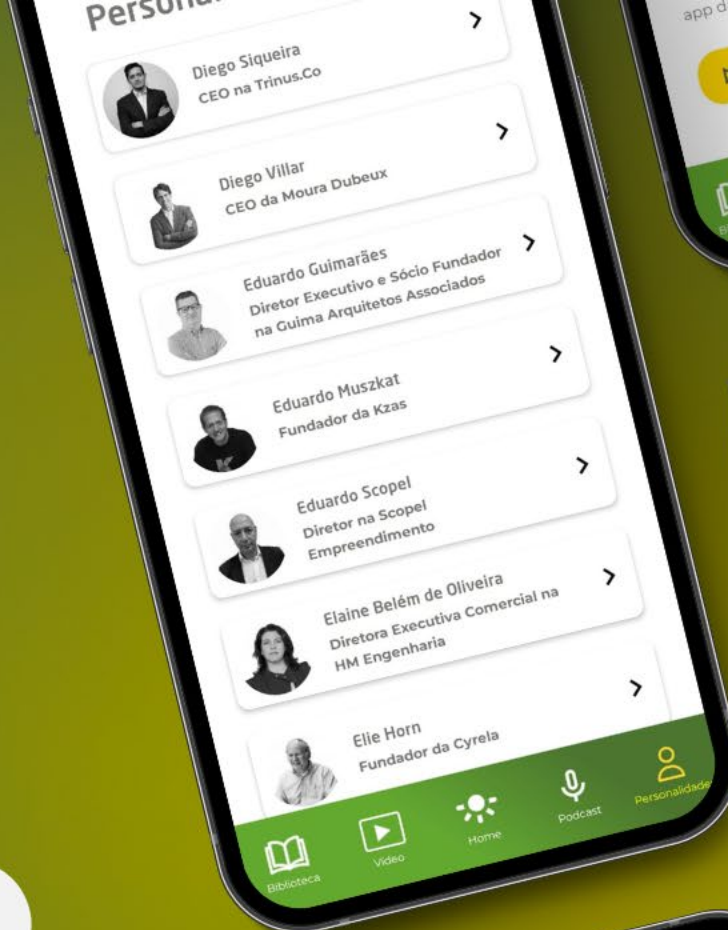
Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas redes sociais

Android

Download the
App Now

iOS

Download the
App Now



CONSULTORIA



Diretoria

Marcos Kahtalian
Fundador



Diretoria

Fábio Tadeu Araújo
CEO



Diretoria

Leticia Tiboni
Vice-Presidente



Anderson Gonçalves
Head Centro-Oeste



Andressa Bergamo
Sócia e Gestora de
Comunicação



Angela Negrão
Gestora de Pesquisas
Quantitativas



Claubert Barreto
Head Norte e
Nordeste



Fábio Farias
Head Geobrain



Guilherme Werner
Sócio-Consultor



Hamilton Leite
Head São Paulo



Marcella Cardoso
Gestora de Pesquisas
Qualitativas



Marcelo Gonçalves
Sócio-Consultor



Teresa Cristina
Sócia e Gestora de
Projetos



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