

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 with a small star-like graphic element integrated into the top right. 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



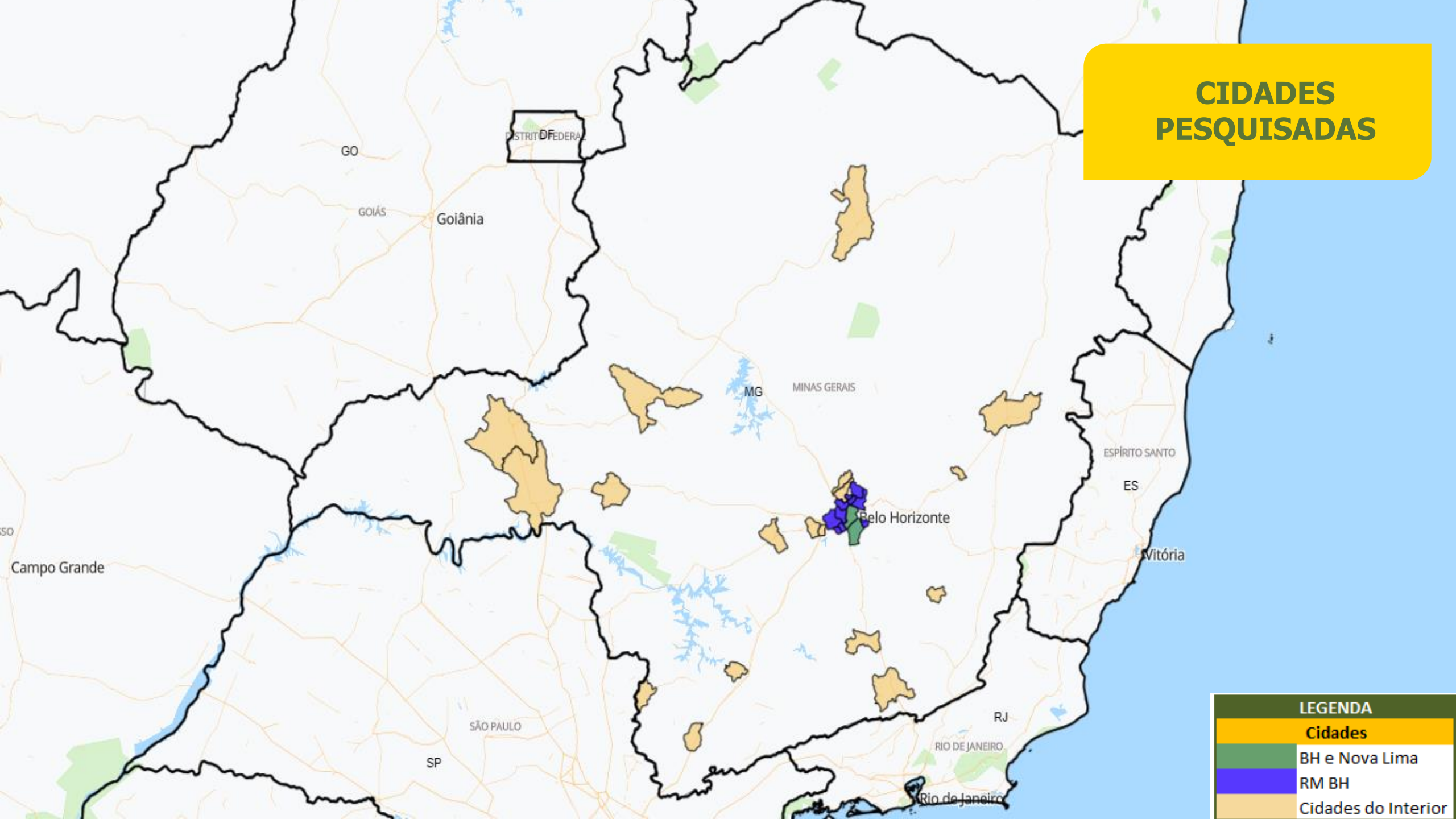
- Resumo do Mercado
- Lançamentos
- Vendas
- Preços
- Análise Geral do Mercado Vertical
- Consultores do Estudo
- Apêndices
- Glossário



Minas Gerais



CIDADES PESQUISADAS



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 300 empreendimentos residenciais e 5 comerciais disponíveis para venda.
- No mês de março/2024 foram lançados 7 empreendimentos residenciais, totalizando 286 unidades lançadas.
- As vendas líquidas em março totalizaram 481 unidades residenciais e no comercial 5. A velocidade de vendas em março foi de 9,2% no residencial e 4,9% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial lançada em março/2024 foi de 15.715 unidades e a oferta final correspondeu a 4.721, observou-se que 30% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

Comentários Gerais – RM BH

- No primeiro trimestre de 2024 foram lançados 12 empreendimentos residenciais somando 326 unidades, com um VGL de R\$ 104 milhões.
- No 1º trimestre de 2024, o saldo de vendas líquidas foi de 966 unidades residenciais.
- O VGV vendido no 1º trimestre foi de aproximadamente R\$ 273 milhões no mercado residencial.
- A oferta residencial lançada correspondeu a 9.114 unidades e a oferta final a 2.253 unidades, ou seja, 24,7% 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 34 empreendimentos residenciais somando 3.205 unidades, com um VGL de R\$ 1.175 milhões.
- Ocorreram 13 lançamentos na cidade de Uberlândia, a mais representativa.
- A oferta residencial lançada correspondeu a 41.854 unidades e a oferta final a 10.919 unidades, ou seja, 26,1% 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	1.491	8
Velocidade de Vendas Média 1Tri	9,4	2,5
Oferta Lançada 1Tri	15.715	536
Oferta Final 1Tri	4.721	97
Número de empreendimentos lançados	26	0
Número de unidades lançadas	1.323	0
Preço - R\$/m²	13.710	15.310
VGL (R\$) - em milhões	R\$844	R\$0
VGV Vendido (R\$)	R\$1.174	R\$5

- ✓ No 1T/2024 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 1.491 unidades residenciais. A velocidade de vendas média no trimestre foi de 9,4% no residencial e no comercial de 2,5%.
- ✓ A oferta residencial final (no 1T/2024) correspondeu a 30% da oferta lançada.
- ✓ Nas cidades em análise foram lançados 26 empreendimentos residenciais no 1T/2024, somando 1.323 unidades.
- ✓ O preço/m² residencial teve um aumento, em termos nominais, de 7% no 1T/2024 ficando em R\$ 13.710.
- ✓ No segmento comercial, a oferta final foi de 97 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 18,1% 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%	9,4	-3,4	19.104	-8,7%	2.119	-10,0%	16	45,5%	480	-12,7%	8.284	2,4%
2 TRI 2019	898	25,6%	13,2	3,8	19.074	-0,2%	1.940	-8,4%	10	-37,5%	719	49,8%	8.423	1,7%
3 TRI 2019	796	-11,4%	13,6	0,4	18.883	-1,0%	1.798	-7,3%	11	10,0%	654	-9,0%	8.515	1,1%
4 TRI 2019	1.047	31,5%	14,8	1,2	19.384	2,7%	1.844	2,6%	11	0,0%	1.093	67,1%	8.672	1,8%
1 TRI 2020	960	-8,3%	13,8	-0,9	19.438	0,3%	2.253	22,2%	34	209,1%	1.369	25,3%	8.639	-0,4%
2 TRI 2020	827	-13,9%	11,2	-2,6	18.111	-6,8%	2.180	-3,2%	22	-35,3%	754	-44,9%	8.933	3,4%
3 TRI 2020	1.306	57,9%	17,6	6,4	17.557	-3,1%	2.178	-0,1%	21	-4,5%	1.304	72,9%	9.176	2,7%
4 TRI 2020	1.326	1,5%	16,4	-1,2	16.850	-4,0%	2.275	4,5%	40	90,5%	1.423	9,1%	9.566	4,3%
1 TRI 2021	1.376	3,8%	13,9	-2,5	14.115	-16,2%	3.022	32,8%	52	30,0%	2.123	49,2%	9.569	0,0%
2 TRI 2021	1.543	12,1%	13,9	0,0	12.635	-10,5%	3.059	1,2%	34	-34,6%	1.580	-25,6%	10.512	9,9%
3 TRI 2021	1.285	-16,7%	12,0	-2,0	13.417	6,2%	3.256	6,4%	34	0,0%	1.482	-6,2%	10.762	2,4%
4 TRI 2021	1.099	-14,5%	11,3	-0,7	12.872	-4,1%	2.744	-15,7%	25	-26,5%	587	-60,4%	10.974	2,0%
1 TRI 2022	1.100	0,1%	11,9	0,7	12.068	-6,2%	2.647	-3,5%	22	-12,0%	1.003	70,9%	11.210	2,2%
2 TRI 2022	1.136	3,3%	10,2	-1,7	12.889	6,8%	3.904	47,5%	37	68,2%	2.393	138,6%	11.325	1,0%
3 TRI 2022	1.669	46,9%	13,2	3,0	11.624	-9,8%	3.640	-6,8%	26	-29,7%	1.405	-41,3%	12.080	6,7%
4 TRI 2022	1.390	-16,7%	11,9	-1,3	11.605	-0,2%	3.307	-9,1%	19	-26,9%	1.057	-24,8%	12.435	2,9%
1 TRI 2023	1.053	-24,2%	8,4	-3,5	12.054	3,9%	3.794	14,7%	28	47,4%	1.540	45,7%	13.238	6,5%
2 TRI 2023	1.531	45,4%	11,5	3,1	12.846	6,6%	4.105	8,2%	32	14,3%	1.842	19,6%	13.172	-0,5%
3 TRI 2023	1.338	-12,6%	8,5	-3,0	13.512	5,2%	4.762	16,0%	39	21,9%	1.995	8,3%	13.355	1,4%
4 TRI 2023	1.636	22,3%	9,9	1,4	14.744	9,1%	4.889	2,7%	30	-23,1%	1.763	-11,6%	12.818	-4,0%
1 TRI 2024	1.491	-8,9%	9,4	-0,6	15.715	6,6%	4.721	-3,4%	26	-13,3%	1.323	-25,0%	13.710	7,0%

- ✓ Houve a inclusão de empreendimentos retroativos, por essa razão houve ajuste na série histórica.
- ✓ No 1T 2024 as vendas totalizaram 1.491 unidades, o que representou uma queda de 8,9% em relação ao trimestre anterior.
- ✓ No 1T 2024 foram lançados 26 empreendimentos residenciais, totalizando 1.323 unidades.
- ✓ O preço médio do m² privativo residencial foi de R\$ 13.710, um aumento de 7% 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%	14,8	7,1	12.068	0,7%	2.647	-3,7%	7	40,0%	356	16,3%	11.210	-0,1%
abr/22	345	-24,7%	11,1	-3,7	12.275	1,7%	2.770	4,6%	13	85,7%	468	31,5%	11.075	-1,2%
mai/22	204	-40,9%	6,5	-4,5	12.044	-1,9%	2.916	5,3%	10	-23,1%	350	-25,2%	11.466	3,5%
jun/22	587	187,7%	13,1	6,5	12.889	7,0%	3.904	33,9%	14	40,0%	1.575	350,0%	11.325	-1,2%
jul/22	698	18,9%	15,3	2,2	12.470	-3,3%	3.858	-1,2%	14	0,0%	652	-58,6%	11.648	2,9%
ago/22	563	-19,3%	14,2	-1,1	12.380	-0,7%	3.394	-12,0%	4	-71,4%	99	-84,8%	12.074	3,7%
set/22	408	-27,5%	10,1	-4,1	11.624	-6,1%	3.640	7,2%	8	100,0%	654	560,6%	12.080	0,0%
out/22	668	63,7%	16,5	6,4	11.936	2,7%	3.384	-7,0%	10	25,0%	412	-37,0%	12.368	2,4%
nov/22	343	-48,7%	8,8	-7,6	11.500	-3,7%	3.537	4,5%	5	-50,0%	496	20,4%	12.171	-1,6%
dez/22	379	10,5%	10,3	1,4	11.605	0,9%	3.307	-6,5%	4	-20,0%	149	-70,0%	12.435	2,2%
jan/23	315	-16,9%	7,7	-2,5	11.858	2,2%	3.750	13,4%	13	225,0%	758	408,7%	12.453	0,1%
fev/23	302	-4,1%	7,1	-0,6	11.890	0,3%	3.951	5,4%	8	-38,5%	503	-33,6%	12.509	0,4%
mar/23	436	44,4%	10,3	3,2	12.054	1,4%	3.794	-4,0%	7	-12,5%	279	-44,5%	13.238	5,8%
abr/23	414	-5,0%	10,1	-0,2	12.046	-0,1%	3.686	-2,8%	10	42,9%	306	9,7%	13.222	-0,1%
mai/23	304	-26,6%	8,0	-2,1	11.777	-2,2%	3.511	-4,7%	5	-50,0%	129	-57,8%	13.217	-0,04%
jun/23	813	167,4%	16,5	8,6	12.846	9,1%	4.105	16,9%	17	240,0%	1.407	990,7%	13.172	-0,3%
jul/23	356	-56,2%	7,1	-9,5	13.364	4,0%	4.676	13,9%	19	11,8%	927	-34,1%	13.227	0,4%
ago/23	358	0,6%	6,8	-0,2	13.453	0,7%	4.872	4,2%	8	-57,9%	554	-40,2%	13.458	1,7%
set/23	624	74,3%	11,6	4,7	13.512	0,4%	4.762	-2,3%	12	50,0%	514	-7,2%	13.355	-0,8%
out/23	498	-20,2%	9,3	-2,3	14.056	4,0%	4.852	1,9%	11	-8,3%	588	14,4%	13.471	0,9%
nov/23	491	-1,4%	8,8	-0,5	14.303	1,8%	5.095	5,0%	9	-18,2%	734	24,8%	13.555	0,6%
dez/23	647	31,8%	11,7	2,9	14.744	3,1%	4.889	-4,0%	10	11,1%	441	-39,9%	12.818	-5,4%
jan/24	464	-28,3%	8,9	-2,8	15.084	2,3%	4.765	-2,5%	9	-10,0%	340	-22,9%	13.166	2,7%
fev/24	546	17,7%	10,0	1,1	15.595	3,4%	4.916	3,2%	10	11,1%	697	105,0%	13.254	0,7%
mar/24	481	-11,9%	9,2	-0,7	15.715	0,8%	4.721	-4,0%	7	-30,0%	286	-59,0%	13.710	3,4%

- ✓ Em março/2024 as vendas totalizaram 481 unidades, o que representou uma queda de 11,9% em relação ao mês anterior.
- ✓ Em março/2024 foram lançados 7 empreendimentos, totalizando 286 unidades.
- ✓ O preço médio do m² privativo residencial foi de R\$ 13.710, um aumento de 3,4% 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	1.144	-28,5%	38	-65,8%	0	-	0	-	11.379	2,7%
2 TRI 2022	228	212,3%	29,3	4,8	1.246	8,9%	110	189,5%	2	-	300	-	10.694	-6,0%
3 TRI 2022	20	-91,2%	6,4	-22,9	523	-58,0%	90	-18,2%	0	-100,0%	0	-100,0%	11.717	9,6%
4 TRI 2022	16	-20,0%	4,0	-2,3	651	24,5%	202	124,4%	1	-	128	-	12.822	9,4%
1 TRI 2023	39	143,8%	6,9	2,8	523	-19,7%	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	21	-34,4%	5,3	-1,8	547	4,6%	134	2,3%	1	-	24	-	14.606	2,6%
4 TRI 2023	29	38,1%	7,8	2,5	547	0,0%	105	-21,6%	0	-100,0%	0	-100,0%	14.798	1,3%
1 TRI 2024	8	-72,4%	2,5	-5,3	536	-2,0%	97	-7,6%	0	-	0	-	15.310	3,5%

- ✓ Houve ajuste retroativo na série histórica.
- ✓ O segmento comercial fechou o 1T 2024 com 8 vendas, sendo 72,4% inferior em comparação com o período anterior.
- ✓ A oferta final registrou uma queda de 7,6%, encerrando o trimestre em 97 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 Quantidade	Variação %	IVV Em %	Variação em p.p	Oferta Lançada Quantidade	Variação %	Oferta Final Quantidade	Variação %	Empreend. Lançados Quantidade	Variação %	Unidades Lançadas Quantidade	Variação %	Preço Médio R\$/m²	Variação %
mar/22	59	2850,0%	60,8	58,8	1.144	-18,6%	38	-60,8%	0	-	0	-	11.379	0,3%
abr/22	109	84,7%	33,9	-27,0	1.428	24,8%	213	460,5%	1	-	284	-	10.832	-4,8%
mai/22	10	-90,8%	4,4	-29,5	1.444	1,1%	219	2,8%	1	0,0%	16	-94,4%	10.747	-0,8%
jun/22	109	990,0%	49,8	45,4	1.246	-13,7%	110	-49,8%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.694	-0,5%
jul/22	5	-95,4%	4,5	-45,2	963	-22,7%	105	-4,5%	0	-	0	-	10.777	0,8%
ago/22	3	-40,0%	2,9	-1,7	872	-9,4%	102	-2,9%	0	-	0	-	11.708	8,6%
set/22	12	300,0%	11,8	8,9	523	-40,0%	90	-11,8%	0	-	0	-	11.717	0,1%
out/22	6	-50,0%	6,7	-5,1	523	0,0%	84	-6,7%	0	-	0	-	11.992	2,3%
nov/22	1	-83,3%	1,2	-5,5	523	0,0%	83	-1,2%	0	-	0	-	12.569	4,8%
dez/22	9	800,0%	4,3	3,1	651	24,5%	202	143,4%	1	-	128	-	12.822	2,0%
jan/23	20	122,2%	9,9	5,6	651	0,0%	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	8	33,3%	5,6	0,8	547	4,6%	134	13,6%	1	-	24	-	14.606	-0,1%
out/23	12	50,0%	9,0	3,3	547	0,0%	122	-9,0%	0	-100,0%	0	-100,0%	14.648	0,3%
nov/23	9	-25,0%	7,4	-1,6	547	0,0%	113	-7,4%	0	-	0	-	14.719	0,5%
dez/23	8	-11,1%	7,1	-0,3	547	0,0%	105	-7,1%	0	-	0	-	14.798	0,5%
jan/24	-3	-137,5%	-2,9	-9,9	547	0,0%	108	2,9%	0	-	0	-	14.873	0,5%
fev/24	6	-300,0%	5,6	8,4	536	-2,0%	102	-5,6%	0	-	0	-	14.935	0,4%
mar/24	5	-16,7%	4,9	-0,7	536	0,0%	97	-4,9%	0	-	0	-	15.310	2,5%

✓ O segmento comercial fechou o mês de março/2024 com 5 vendas.

✓ O preço médio do m² privativo comercial foi de R\$ 15.310, um aumento de 2,5% 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	-	6.824	-	9	-	2.145	-	3.779	-
4T 2019	1.214	18,6%	15,7	-	23.887	43,4%	6.512	-4,6%	11	22,2%	902	-57,9%	3.586	-5,1%
1T 2020	1.830	50,7%	24,3	8,5	23.567	-1,3%	5.716	-12,2%	9	-18,2%	1.034	14,6%	3.673	2,4%
2T 2020	1.064	-41,9%	16,8	-7,5	23.743	0,7%	5.272	-7,8%	7	-22,2%	620	-40,0%	3.651	-0,6%
3T 2020	2.061	93,7%	27,4	10,6	25.178	6,0%	5.462	3,6%	12	71,4%	2.251	263,1%	3.771	3,3%
4T 2020	1.972	-4,3%	26,3	-1,1	26.330	4,6%	5.516	1,0%	14	16,7%	2.026	-10,0%	3.880	2,9%
1T 2021	1.681	-14,8%	25,9	-0,4	27.078	2,8%	4.807	-12,9%	10	-28,6%	972	-52,0%	3.897	0,4%
2T 2021	1.106	-34,2%	18,5	-7,4	28.239	4,3%	4.884	1,6%	9	-10,0%	1.183	21,7%	3.880	-0,4%
3T 2021	1.405	27,0%	23,2	4,8	29.402	4,1%	4.642	-5,0%	16	77,8%	1.163	-1,7%	4.047	4,3%
4T 2021	2.024	44,1%	31,8	8,6	31.348	6,6%	4.342	-6,5%	12	-25,0%	1.724	48,2%	4.065	0,4%
1T 2022	924	-54,3%	18,2	-13,6	32.047	2,2%	4.142	-4,6%	9	-25,0%	724	-58,0%	4.121	1,4%
2T 2022	1.714	85,5%	31,4	13,2	16.518	-48,5%	3.741	-9,7%	16	77,8%	1.313	81,4%	4.290	4,1%
3T 2022	1.160	-32,3%	22,7	-8,7	17.168	3,9%	3.942	5,4%	10	-37,5%	1.361	3,7%	4.443	3,6%
4T 2022	1.005	-13,4%	22,8	0,1	13.815	-19,5%	3.394	-13,9%	12	20,0%	457	-66,4%	4.571	2,9%
1T 2023	1.170	16,4%	24,9	2,0	14.708	6,5%	3.536	4,2%	17	41,7%	1.312	187,1%	4.928	7,8%
2T 2023	1.070	-8,5%	22,8	-2,0	11.344	-22,9%	3.618	2,3%	8	-52,9%	1.152	-12,2%	4.991	1,3%
3T 2023	1.163	8,7%	29,2	6,4	10.334	-8,9%	2.821	-22,0%	6	-25,0%	366	-68,2%	5.097	2,1%
4T 2023	1.125	-3,3%	28,0	-1,2	11.339	9,7%	2.893	2,6%	17	183,3%	1.197	227,0%	5.100	0,1%
1T 2024	966	-14,1%	30,0	2,0	9.114	-19,6%	2.253	-22,1%	12	-29,4%	326	-72,8%	5.486	7,6%

- ✓ 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 22,1% em relação ao trimestre anterior.
- ✓ O preço médio residencial apresentou um aumento de 7,6% 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	-	-	-	-	45.326	-	12.022	-	59	-	3.701	-	5.513	-
3T 2022	4.436	-	28,9	-	43.120	-4,9%	10.897	-9,4%	64	8,5%	3.311	-10,5%	5.709	3,6%
4T 2022	3.221	-27,4%	23,3	-5,7	43.720	1,4%	10.616	-2,6%	43	-32,8%	2.940	-11,2%	5.729	0,4%
1T 2023	2.986	-7,3%	21,6	-1,7	46.188	5,6%	10.870	2,4%	51	18,6%	3.240	10,2%	6.000	4,7%
2T 2023	3.617	21,1%	25,9	4,4	40.253	-12,8%	10.343	-4,8%	37	-27,5%	3.090	-4,6%	6.244	4,1%
3T 2023	3.065	-15,3%	21,6	-4,3	41.653	3,5%	11.124	7,6%	39	5,4%	3.846	24,5%	6.483	3,8%
4T 2023	2.794	-8,8%	20,2	-1,4	42.316	1,6%	11.070	-0,5%	53	35,9%	2.740	-28,8%	6.659	2,7%
1T 2024	3.356	20,1%	23,5	3,4	41.854	-1,1%	10.919	-1,4%	34	-35,8%	3.205	17,0%	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 1,4% 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	53	23	28	26	-7,1%
	RM de BH	10	9	17	12	-29,4%
	Cidades do Interior de MG	46	61	51	34	-33,3%
	Total Mercado	109	93	96	72	-25,0%
UNIDADES	BH e Nova Lima	2.222	1.015	1.540	1.323	-14,1%
	RM de BH	972	724	1.312	326	-75,2%
	Cidades do Interior de MG	3.763	4.141	3.240	3.205	-1,1%
	Total Mercado	6.957	5.880	6.092	4.854	-20,3%
VGL (R\$ milhões)	BH e Nova Lima	1.071	639	1.068	844	-21,0%
	RM de BH	187	140	354	104	-70,6%
	Cidades do Interior de MG	1.049	1.660	1.464	1.175	-19,7%
	Total Mercado	2.307	2.438	2.887	2.124	-26,4%

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	53	34	32	26	23	37	26	19	28	32	39	30	26
RM de BH	10	9	16	12	9	16	10	12	17	8	6	17	12
Cidades do Interior de MG	46	40	58	49	61	59	64	43	51	37	39	53	34
Total Residencial	109	83	106	87	93	112	100	74	96	77	84	100	72
Comercial	2	3	1	1	2	4	1	1	1	3	2	1	1
Total Geral	111	86	107	88	95	116	101	75	97	80	86	101	73

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

Empreendimentos Lançados por Trimestre | Todas as Cidades

Residenciais:

1T 2023: 96 empreendimentos

1T 2024: 72 empreendimentos

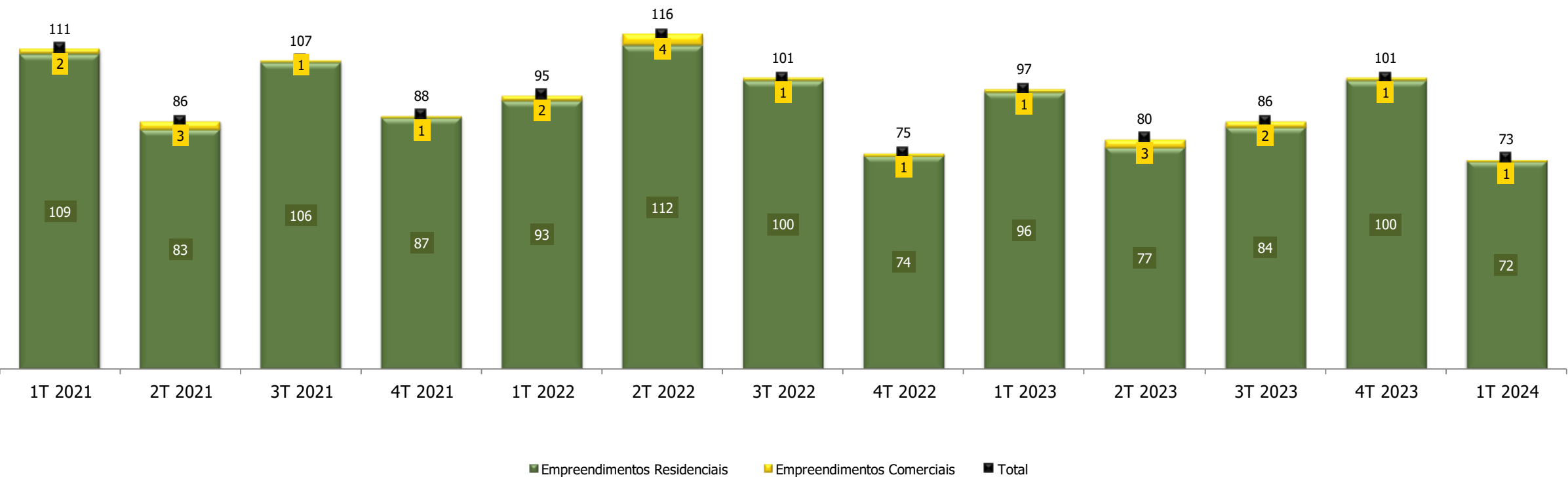
✓ **Queda de 25%**

Comerciais:

1T 2023: 1 empreendimento

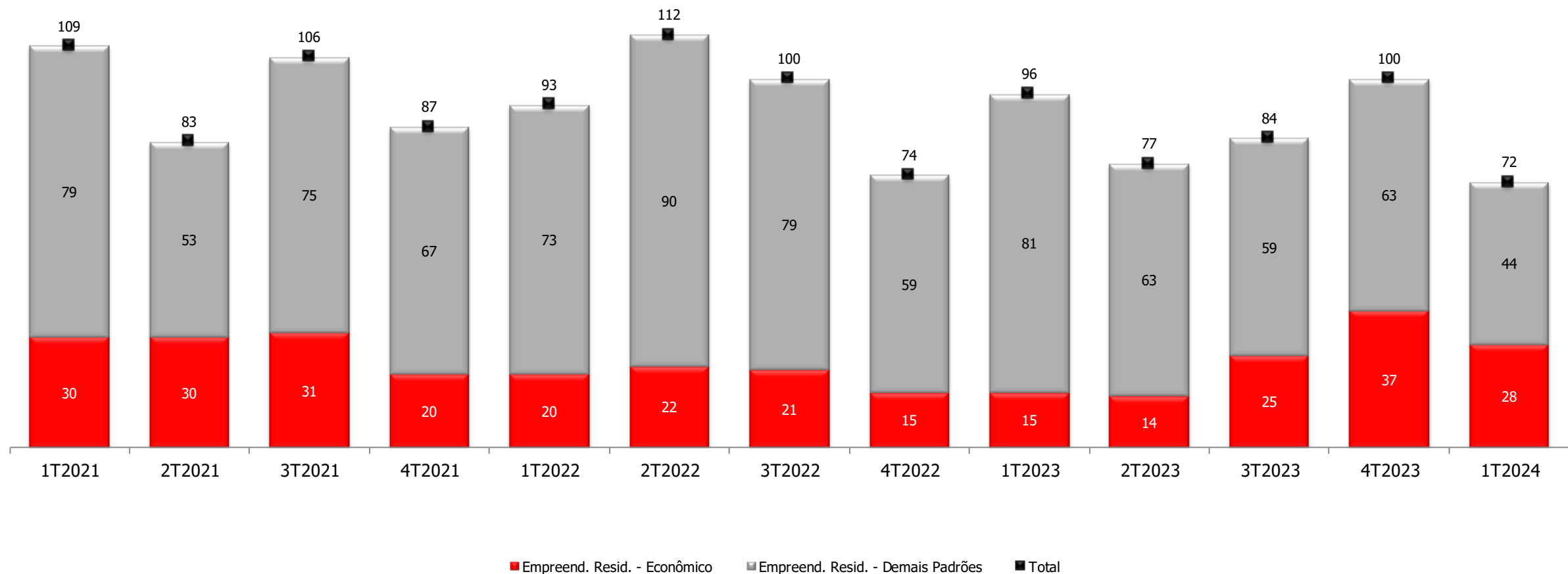
1T 2024: 1 empreendimento

✓ **Manteve**



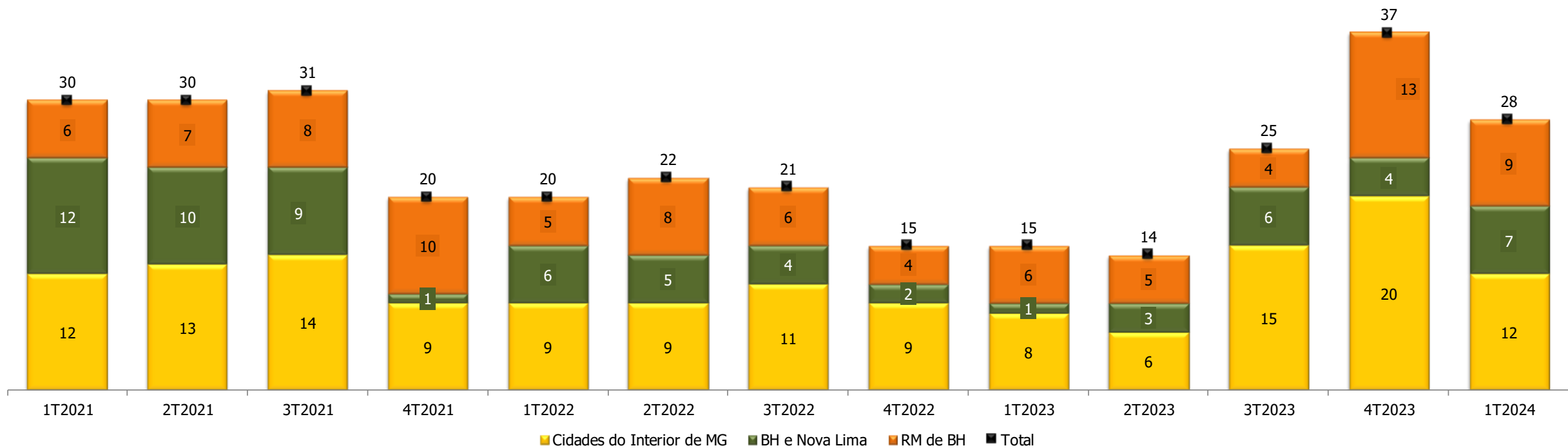
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Empreendimentos Verticais Lançados por Trimestre | por Padrão



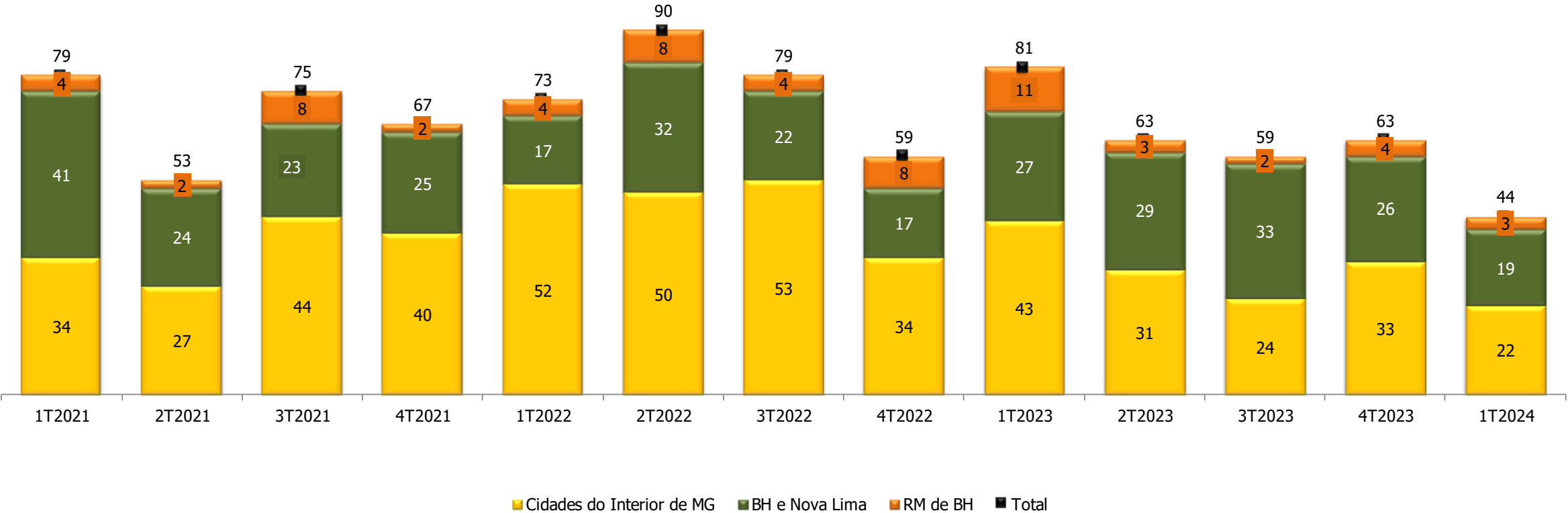
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

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	2.222	1.580	1.405	597	1.015	2.393	1.405	1.057	1.540	1.842	1.995	1.763	1.323
RM de BH	972	1.183	1.163	1.724	724	1.313	1.361	457	1.312	1.152	366	1.197	326
Cidades do Interior de MG	3.763	2.497	4.728	2.681	4.141	3.701	3.311	2.940	3.240	3.090	3.846	2.740	3.205
Total Residencial	6.957	5.260	7.296	5.002	5.880	7.407	6.077	4.454	6.092	6.084	6.207	5.700	4.854
Comercial	383	124	11	28	65	366	15	128	43	261	120	175	40
Total Geral	7.340	5.384	7.307	5.030	5.945	7.773	6.092	4.582	6.135	6.345	6.327	5.875	4.894

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

Unidades Lançadas por Trimestre | Todas as Cidades

Residenciais:

1T2023: 6.092 unidades

1T2024: 4.854 unidades

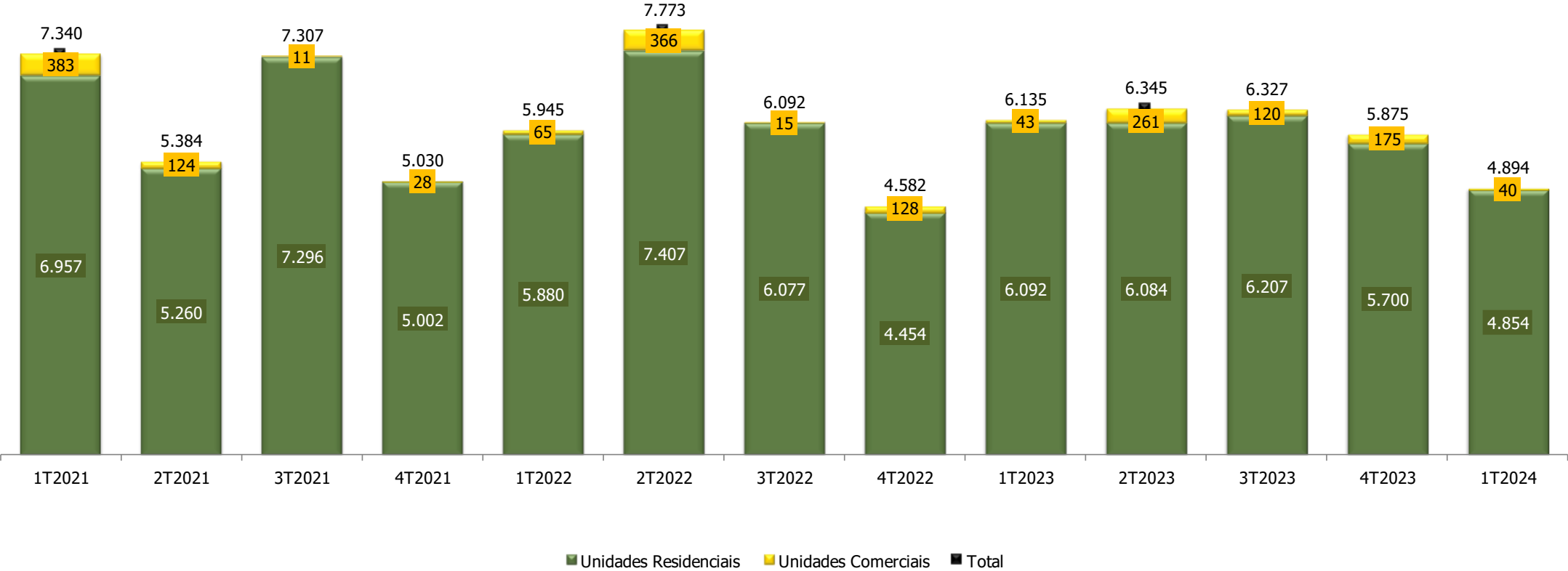
✓ Queda de 20,3%

Comerciais:

1T2023: 43 unidades

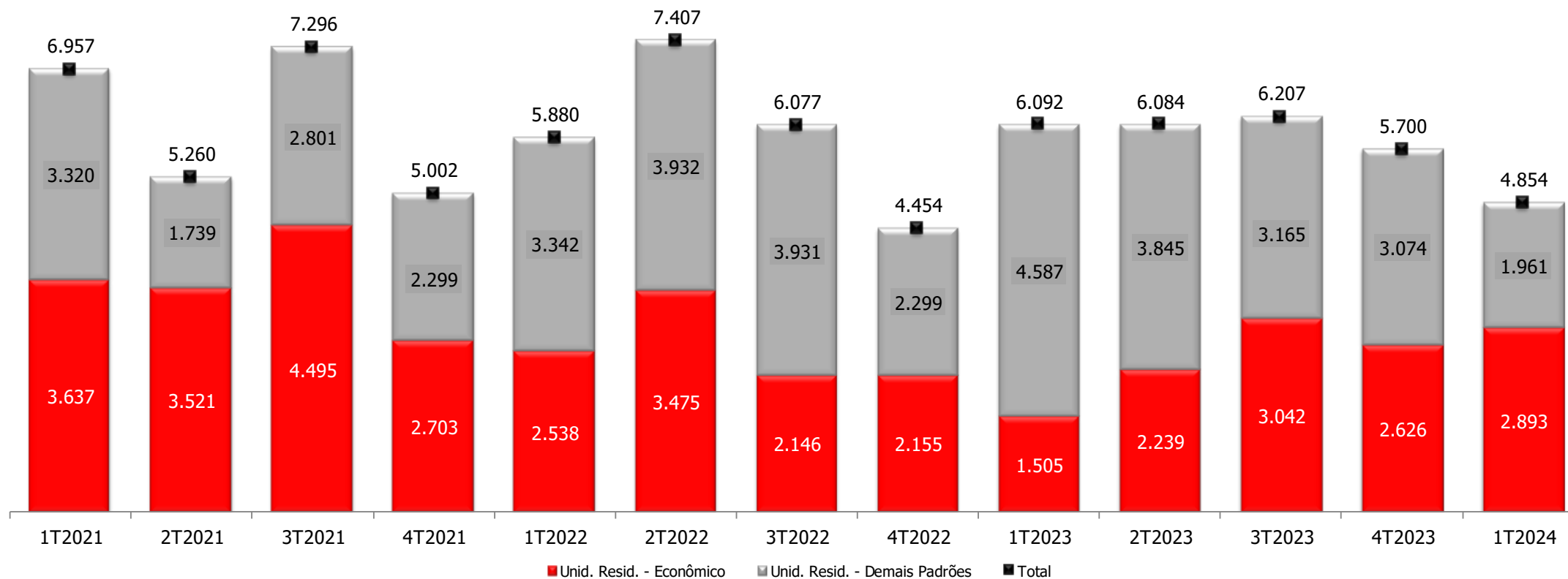
1T2024: 40 unidades

✓ Queda de 7%



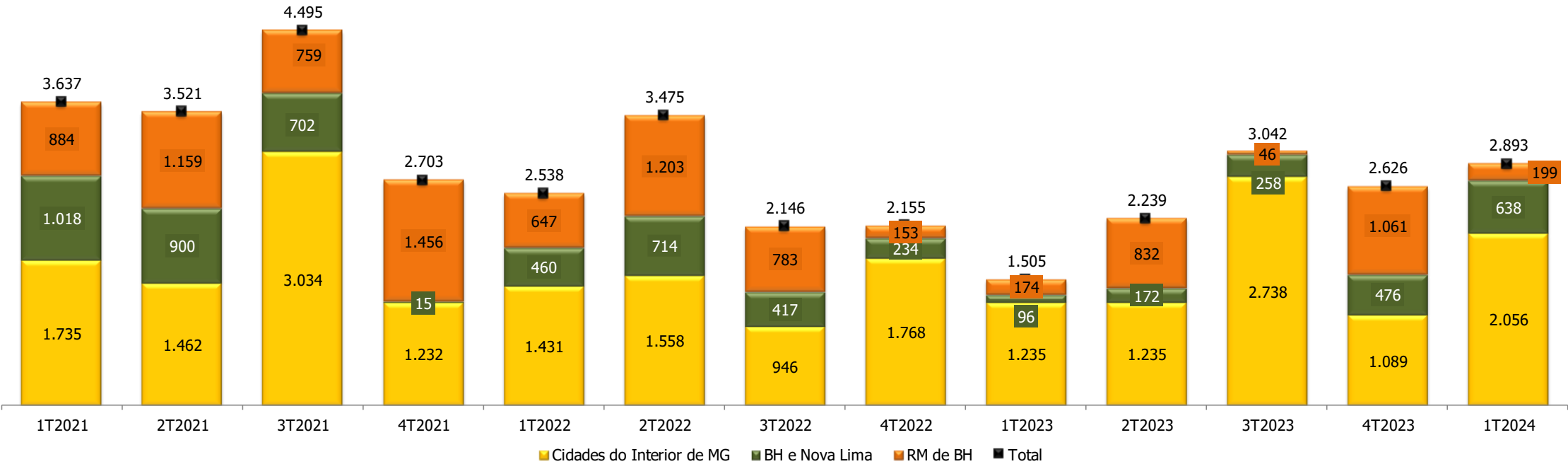
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Lançadas Verticais por Trimestres | Por Padrão



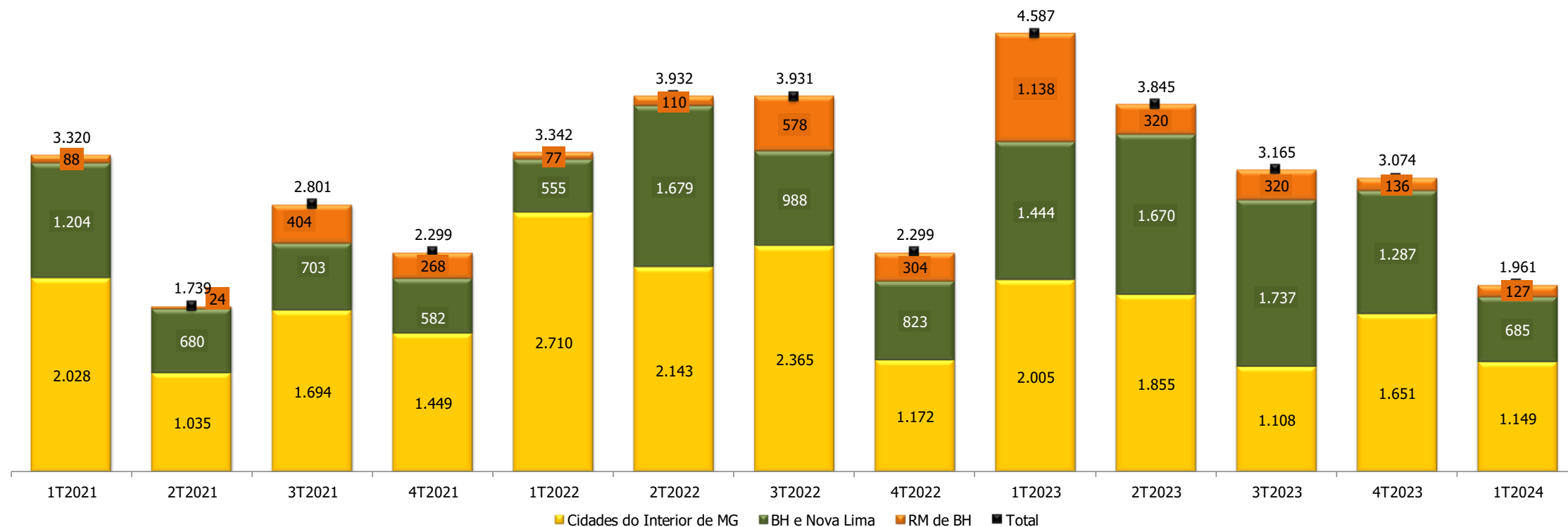
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

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	793	719	639	1.482	1.529	643	1.068	1.931	2.554	1.662	844
RM de BH	187	183	306	328	140	265	297	115	354	250	129	325	104
Cidades do Interior de MG	1.049	872	1.500	1.051	1.660	1.707	1.063	897	1.464	1.074	1.560	1.360	1.175
Total Residencial	2.307	1.942	2.598	2.098	2.438	3.454	2.889	1.654	2.887	3.255	4.243	3.347	2.124
Comercial	91	51	0	11	16	77	4	33	11	94	38	121	20
Total Geral	2.398	1.994	2.598	2.108	2.453	3.531	2.893	1.686	2.898	3.349	4.281	3.468	2.143

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

VGL (Em Milhões) Trimestre | Todas as Cidades

VGL de residenciais:

1T2023: R\$ 2.887 milhões

1T2024: R\$ 2.124 milhões

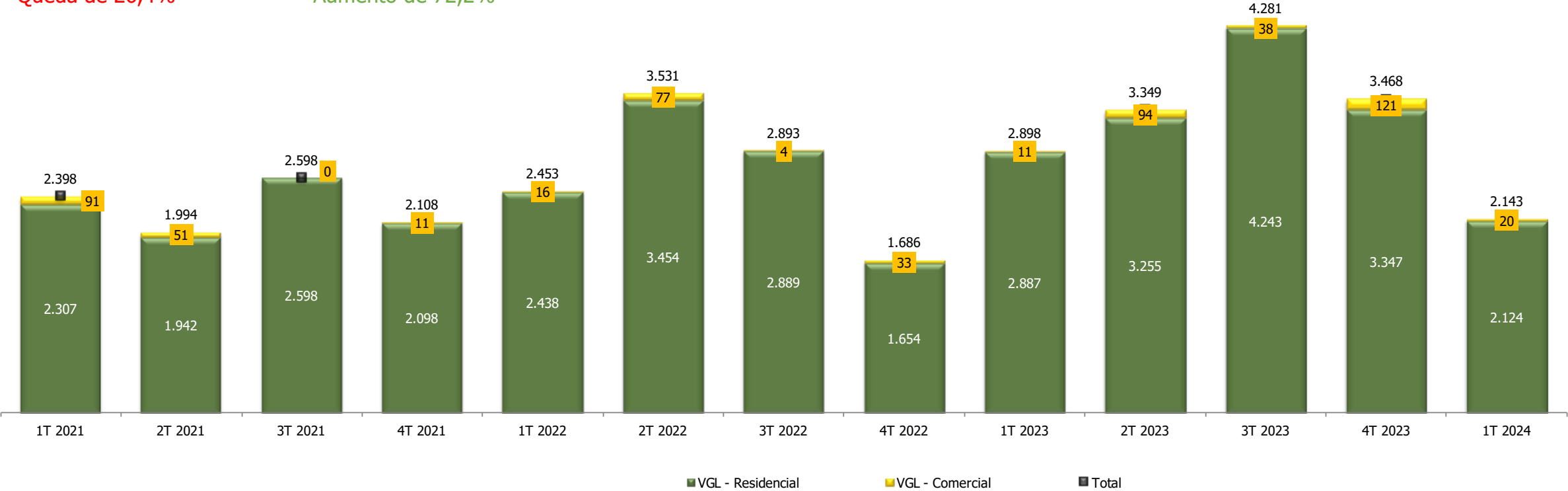
✓ **Queda de 26,4%**

VGL de comerciais:

1T2023: R\$ 11 milhões

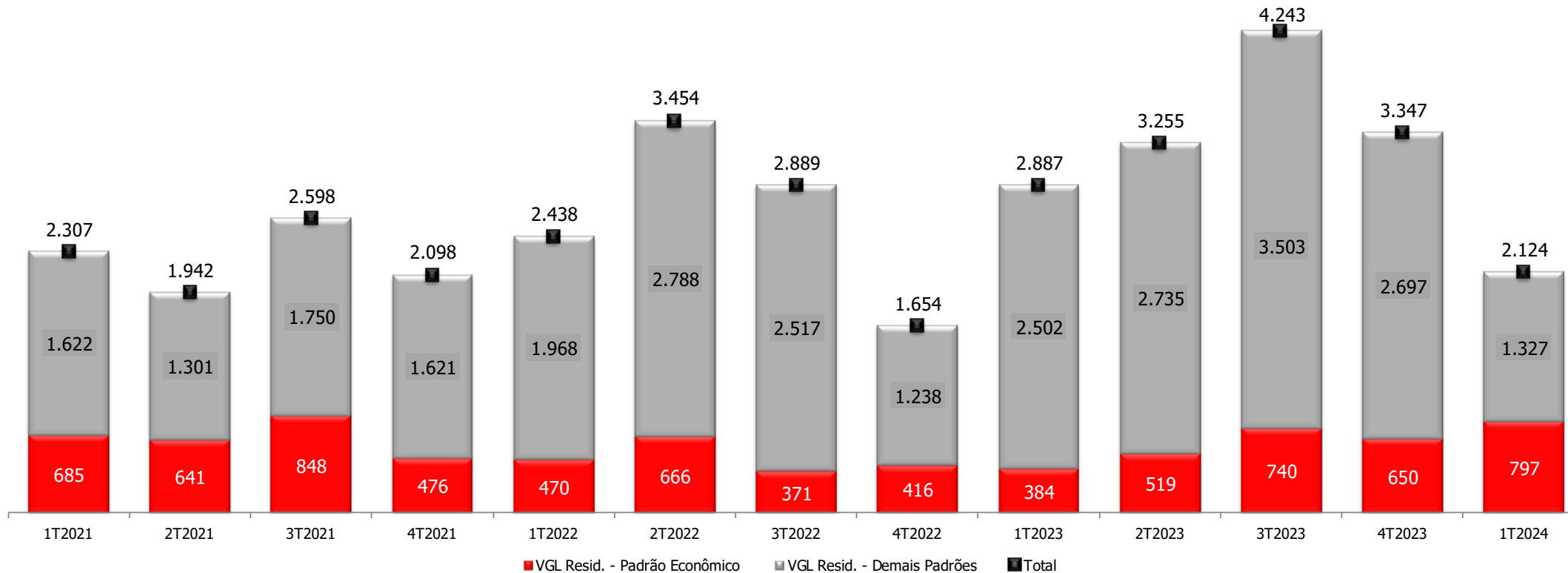
1T2024: R\$ 20 milhões

✓ **Aumento de 72,2%**



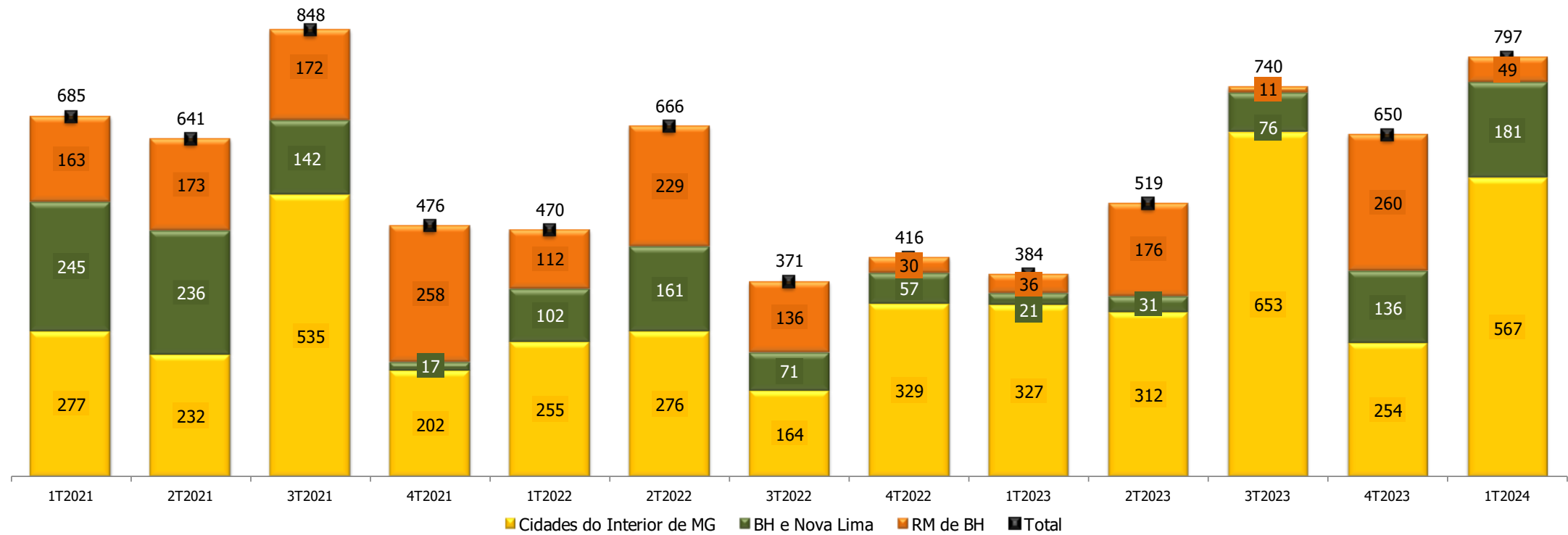
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (Em Milhões) Residencial por Trimestre | Por Padrão



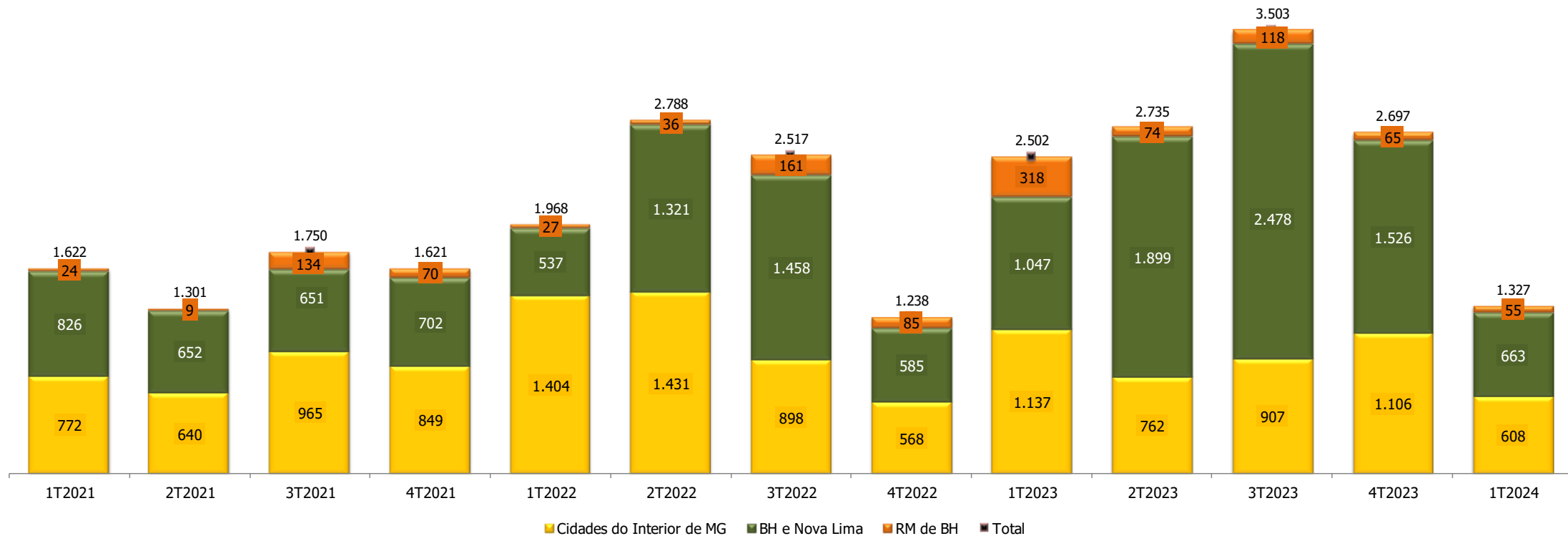
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

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%	1.002	14,0%	638	48,2%
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%	6.138	86,0%	685	51,8%
Total	1.964	100%	3.105	100%	2.946	100%	4.850	100%	5.772	100%	5.739	100%	7.140	100%	1.323	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	166	10	42	0	207	53	39	109	46	92	57	894	12,5%	205
2 Dormitórios	479	267	204	92	22	704	472	227	202	200	522	214	3.605	50,3%	875
3 Dormitórios	165	26	65	57	55	322	303	205	118	249	118	120	1.803	25,2%	241
4 ou + Dormitórios	41	44	0	115	52	174	99	83	85	93	2	50	838	11,7%	2
Sub-Total Residencial	758	503	279	306	129	1.407	927	554	514	588	734	441	7.140	-	1.323
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	24	0,3%	0
Total - Residencial + Comercial	758	503	279	306	129	1.407	927	554	538	588	734	441	7.164	100%	1.323

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	15,5%
2 Dormitórios	176	559	140	875	66,1%
3 Dormitórios	63	68	110	241	18,2%
4 ou + Dormitórios	0	0	2	2	0,2%
Sub-Total Residencial	340	697	286	1.323	-
Comercial	0	0	0	0	0,0%
Total - Residencial + Comercial	340	697	286	1.323	100%

✓ Em março/2024, foram lançadas 286 unidades residenciais, sendo 49% 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	0	10	0	0	246	98	28	146	0	114	71	776	10,8%	206
Econômico	96	0	0	24	0	148	85	153	20	16	376	84	1.002	14,0%	638
Standard	359	364	190	86	12	381	452	21	0	325	60	204	2.454	34,3%	113
Médio	140	18	28	76	16	402	173	44	184	28	130	0	1.239	17,3%	68
Alto	0	77	51	74	21	38	20	12	42	102	0	10	447	6,2%	217
Luxo	96	44	0	46	80	54	42	296	82	117	54	48	959	13,4%	81
Super Luxo	4	0	0	0	0	138	57	0	40	0	0	24	263	3,7%	0
Sub-Total Residencial	758	503	279	306	129	1.407	927	554	514	588	734	441	7.140	-	1.323
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	24	0,3%	0
Total - Residencial + Comercial	758	503	279	306	129	1.407	927	554	538	588	734	441	7.164	100%	1.323

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	15,6%
Econômico	99	438	101	638	48,2%
Standard	49	44	20	113	8,5%
Médio	0	24	44	68	5,1%
Alto	34	98	85	217	16,4%
Luxo	0	45	36	81	6,1%
Super Luxo	0	0	0	0	0,0%
Sub-Total Residencial	340	697	286	1.323	-
Comercial	0	0	0	0	0,0%
Total - Residencial + Comercial	340	697	286	1.323	100%

✓ Em março/2024, foram lançadas 286 unidades residenciais, sendo que 101 unidades (35,3%) 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	54	350	198	40	390	268	256	58	2.035	28,5%
Leste	10	0	10	66	63	0	108	0	0	28	8	0	293	4,1%
Nordeste	0	0	0	48	0	0	30	8	0	182	376	0	644	9,0%
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	5,9%
Oeste	440	284	229	40	0	474	204	0	0	0	34	143	1.848	25,9%
Pampulha	0	80	0	42	0	24	240	49	48	82	60	192	817	11,4%
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	32	296	40	0	0	24	530	7,4%
BH + Nova Lima	758	503	279	306	129	1.407	927	554	514	588	734	441	7.140	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	24,0%
Centro Sul	136	143	121	400	30,2%
Leste	16	0	20	36	2,7%
Nordeste	14	52	12	78	5,9%
Noroeste	0	0	0	0	0,0%
Norte	0	0	80	80	6,0%
Oeste	27	16	44	87	6,6%
Pampulha	0	0	0	0	0,0%
Venda Nova	99	169	9	277	20,9%
Nova Lima	0	48	0	48	3,6%
BH + Nova Lima	340	697	286	1.323	100%

✓ Em março/2024, a região Centro Sul foi responsável por 42,3% (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	1.053	1.491	41,6%	814	1.175	44,3%
RM de BH	1.170	966	-17,4%	289	273	-5,5%
Cidades do Interior de MG	2.986	3.356	12,4%	1.256	1.407	12,0%
Total Mercado	5.209	5.813	11,6%	2.359	2.855	21,0%

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	1.379	1.551	1.260	1.081	1.091	1.136	1.669	1.390	1.053	1.531	1.338	1.636	1.491
RM de BH	1.681	1.106	1.405	2.024	924	1.714	1.160	1.005	1.170	1.070	1.163	1.125	966
Cidades do Interior de MG	-	-	-	-	-	-	4.436	3.221	2.986	3.617	3.065	2.794	3.356
Total Residencial	3.060	2.657	2.665	3.105	2.015	2.850	7.265	5.616	5.209	6.218	5.566	5.555	5.813
Comercial	61	30	47	85	98	241	179	55	113	135	103	207	58
Total Geral	3.121	2.687	2.712	3.190	2.113	3.091	7.444	5.671	5.322	6.353	5.669	5.762	5.871

* 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: 5.209 unidades

1T2024: 5.813 unidades

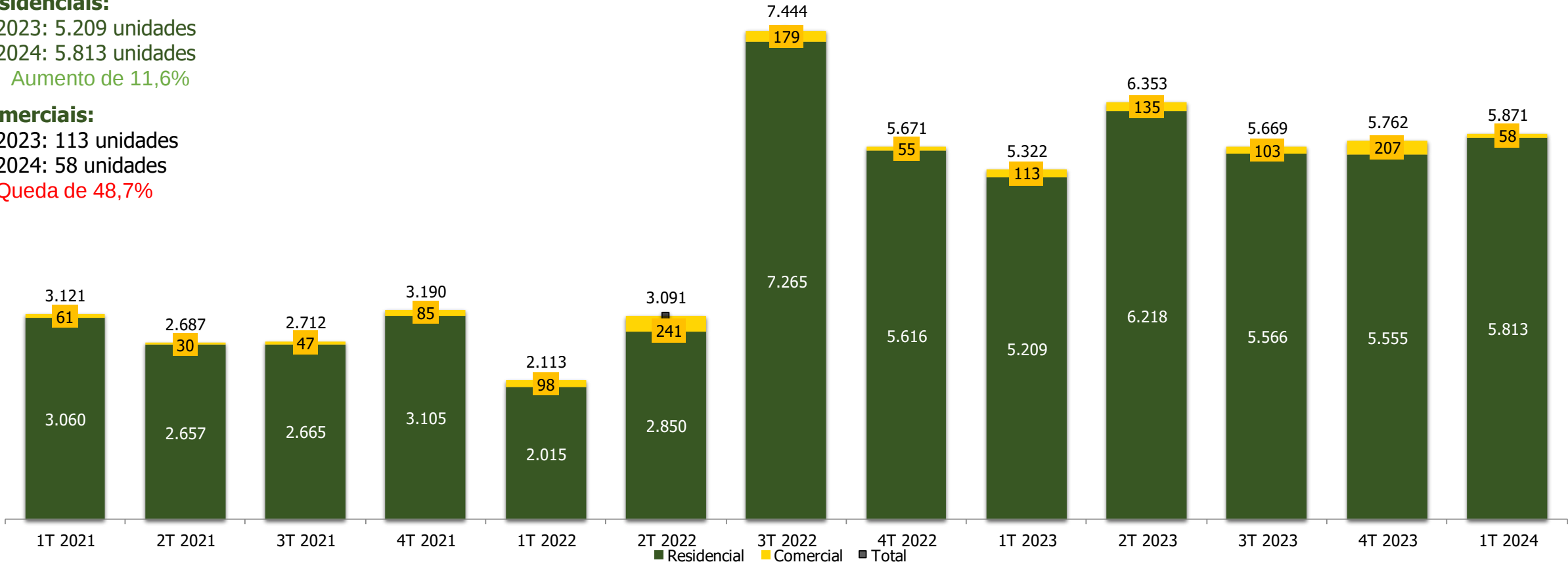
✓ Aumento de 11,6%

Comerciais:

1T2023: 113 unidades

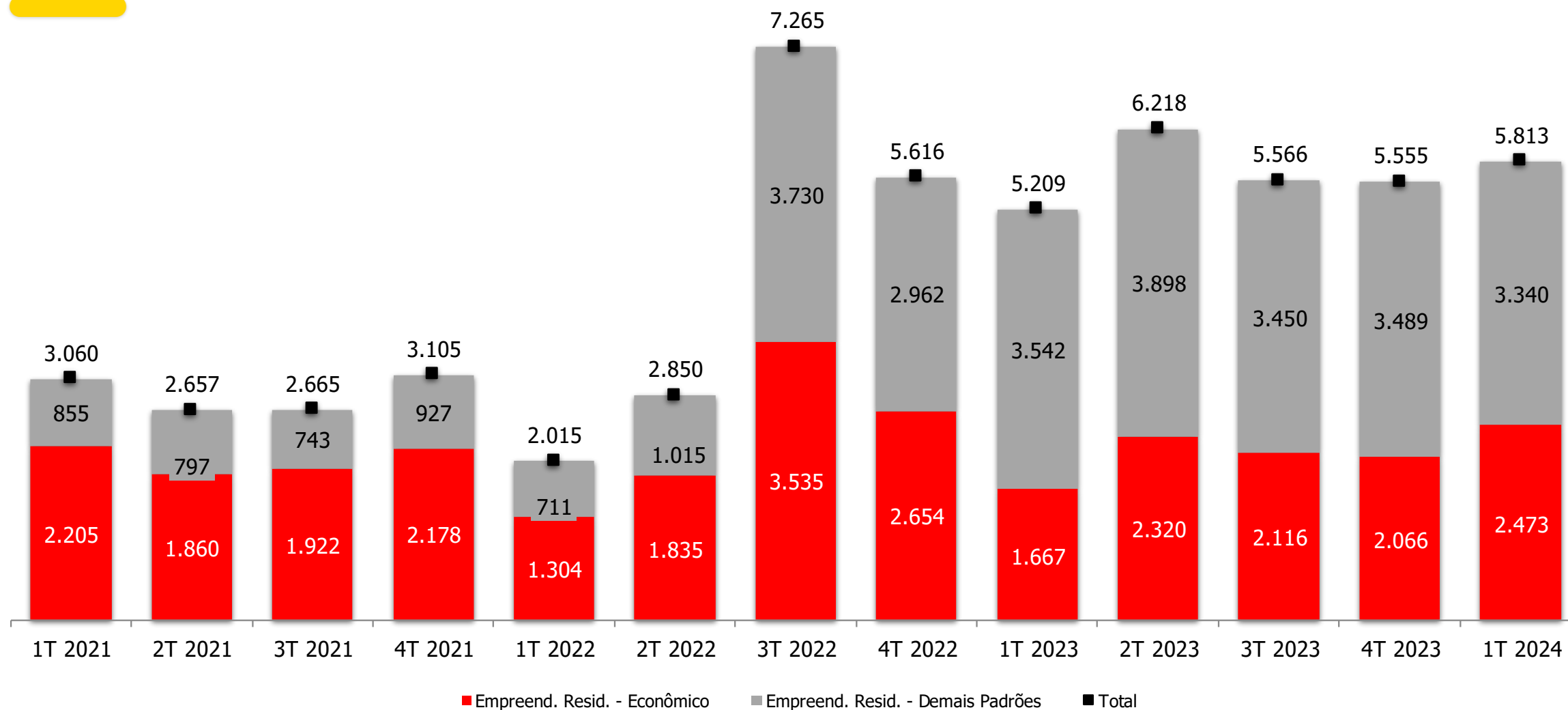
1T2024: 58 unidades

✓ Queda de 48,7%



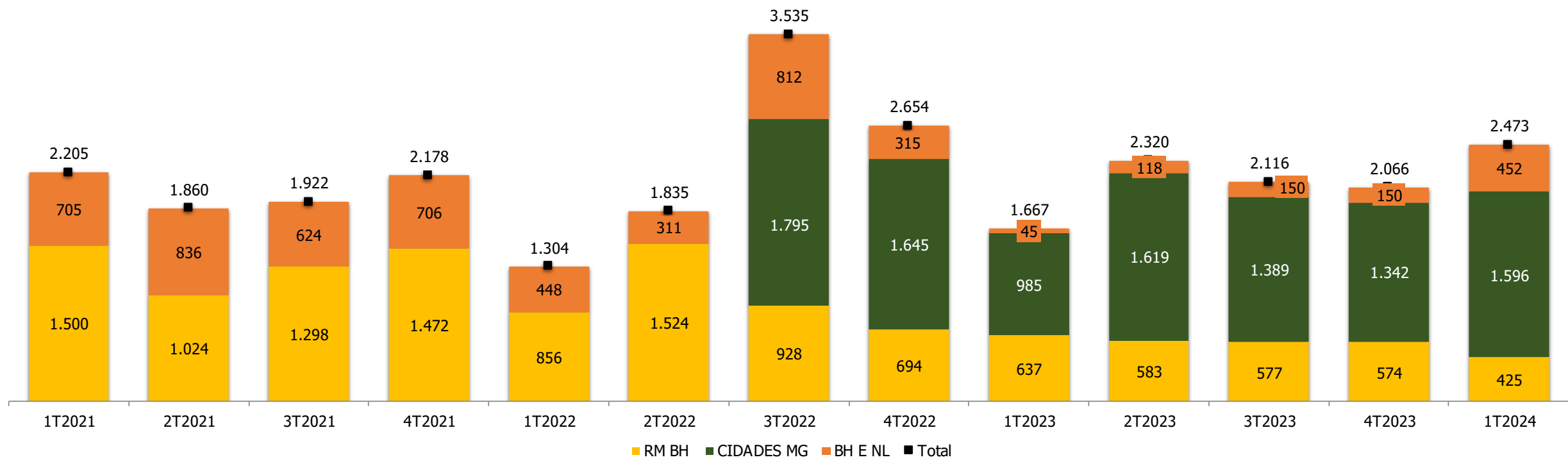
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Unidades Vendidas por Trimestre | Por Padrão



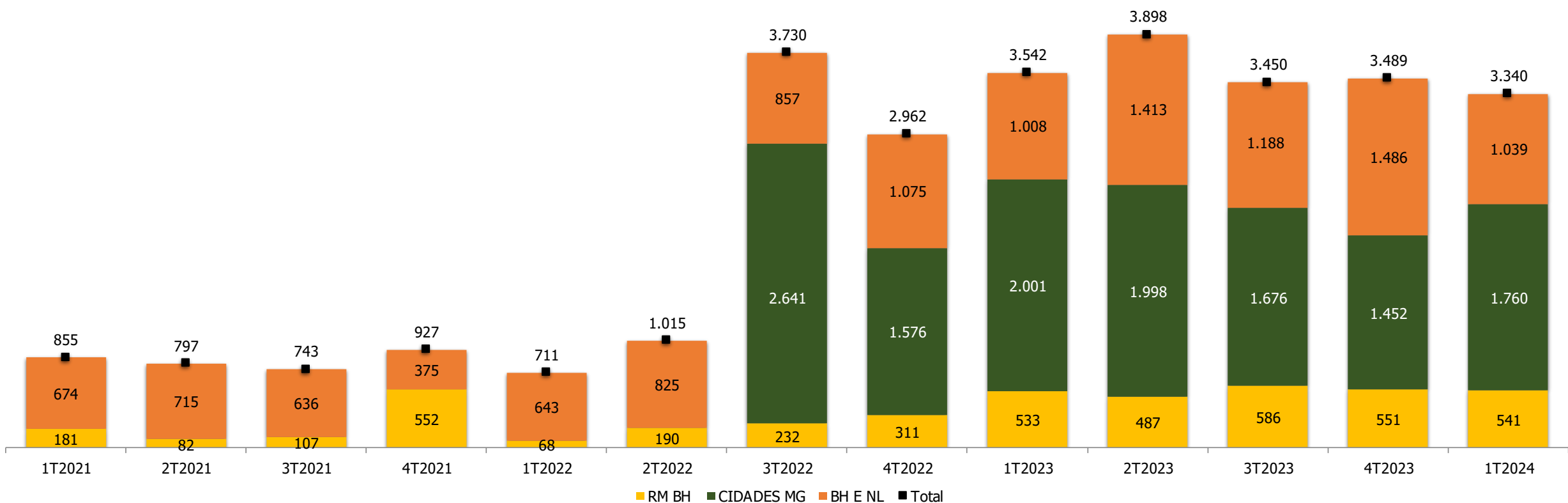
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

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	796	620	685	870	1.327	627	814	1.666	1.363	1.868	1.175
RM de BH	304	188	254	409	159	334	240	222	289	245	293	318	273
Cidades do Interior de MG	-	-	-	-	-	-	1.760	1.123	1.256	1.253	1.312	1.159	1.407
Total Residencial	1.025	1.175	1.050	1.029	844	1.205	3.327	1.972	2.359	3.163	2.968	3.346	2.855
Comercial	22	21	20	34	81	50	102	26	43	50	31	136	28
Total Geral	1.048	1.196	1.070	1.063	925	1.255	3.429	1.998	2.402	3.213	2.999	3.482	2.882

* 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\$ 2.359 milhões

1T2024: R\$ 2.855 milhões

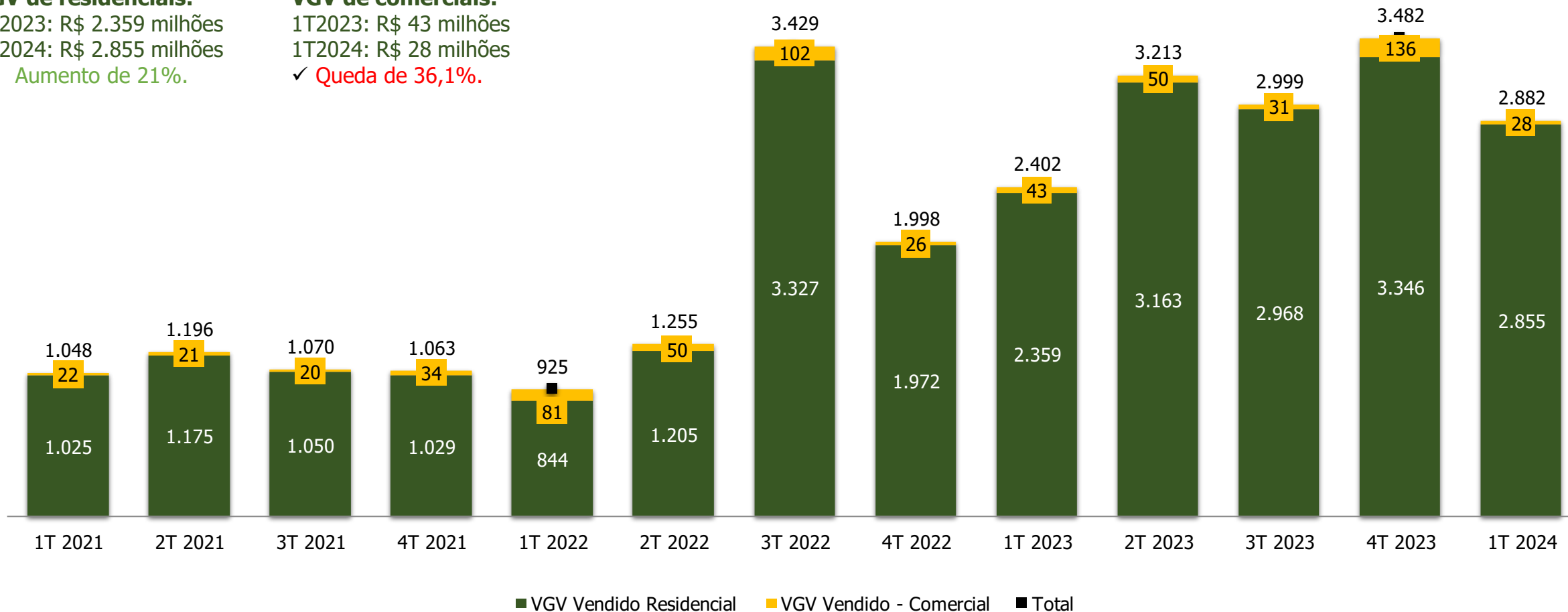
✓ Aumento de 21%.

VGV de comerciais:

1T2023: R\$ 43 milhões

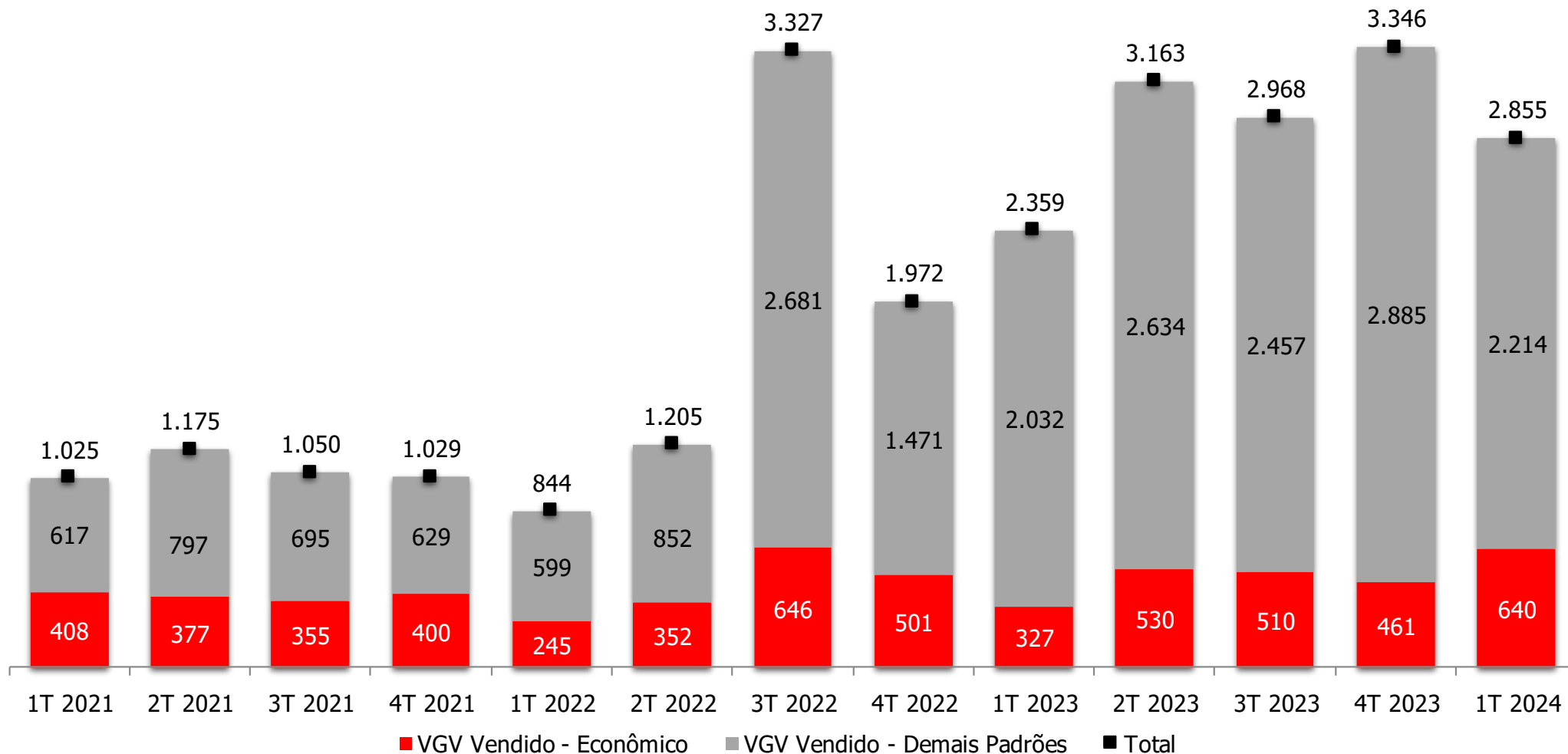
1T2024: R\$ 28 milhões

✓ Queda de 36,1%.



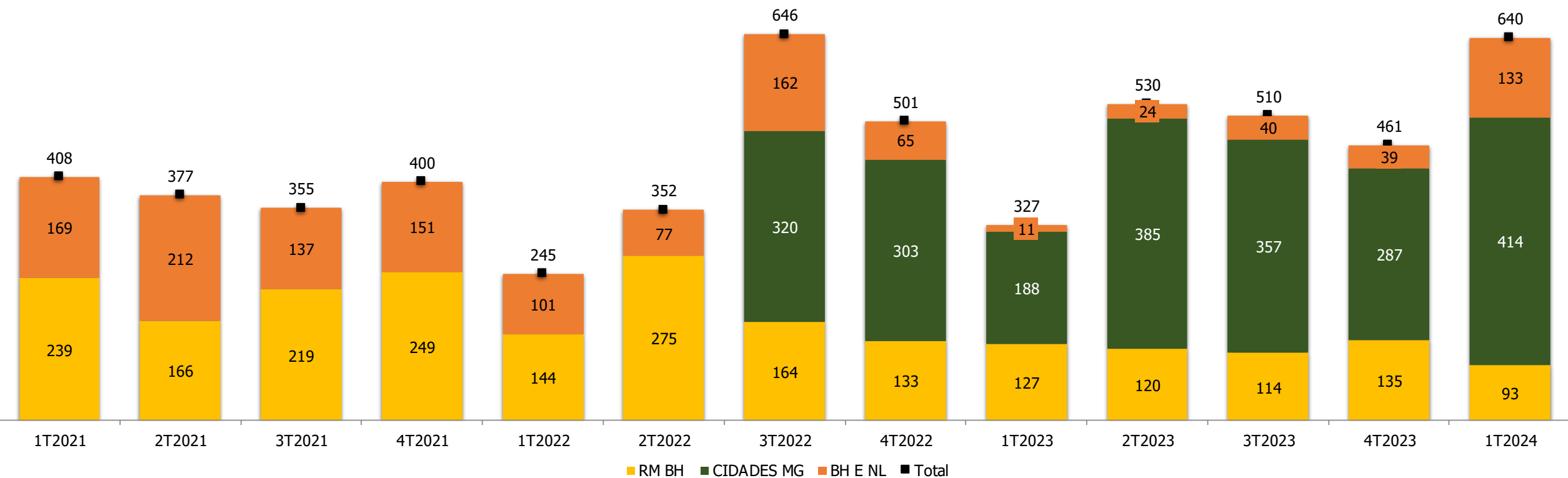
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGV (em milhões) por Padrão Trimestre | Por Padrão



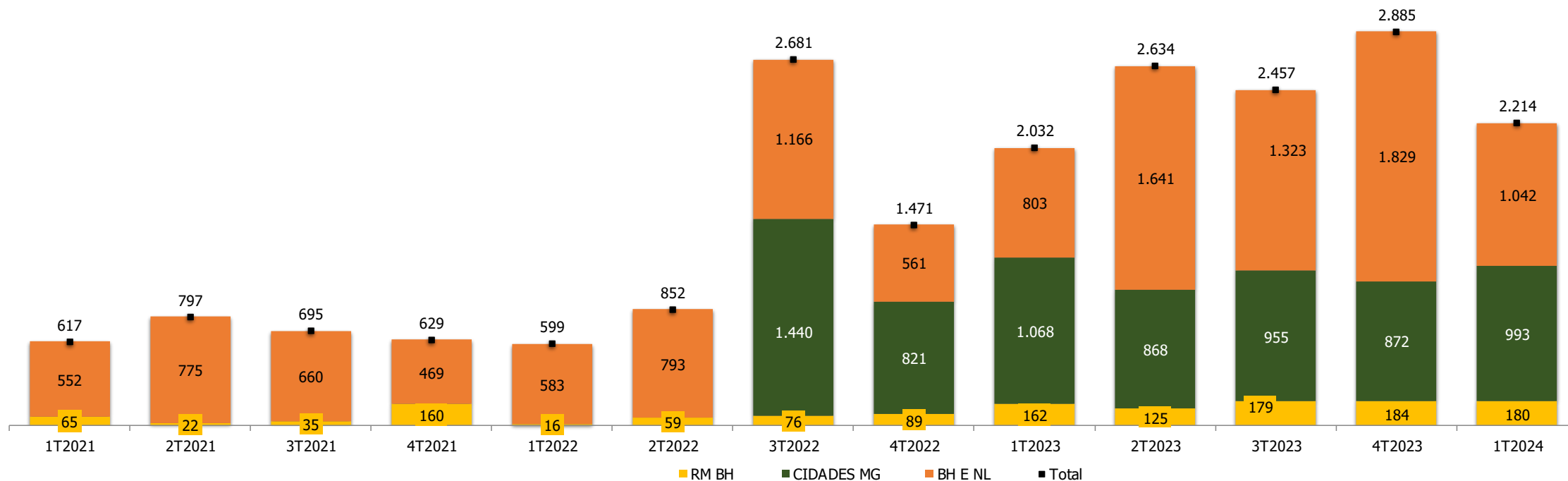
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

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%	463	8,3%	452	30,3%
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%	5.095	91,7%	1.039	69,7%
Total	2.511	100%	3.787	100%	3.456	100%	4.419	100%	5.303	100%	5.406	100%	5.558	100%	1.491	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	4	32	135	55	17	165	15	54	84	76	69	87	793	14,0%	14,3%
2 Dormitórios	208	141	282	182	145	319	201	261	274	202	246	291	2.752	48,5%	49,5%
3 Dormitórios	82	84	-7	108	116	219	131	21	158	156	120	172	1.360	23,9%	24,5%
4 ou + Dormitórios	21	45	26	69	26	110	9	22	108	64	56	97	653	11,5%	11,7%
Sub-Total Residencial	315	302	436	414	304	813	356	358	624	498	491	647	5.558	-	100%
Comercial	20	10	9	12	9	11	7	6	8	12	9	8	121	2,1%	-
Total - Residencial + Comercial	335	312	445	426	313	824	363	364	632	510	500	655	5.679	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	95	55	95	245	16,3%	16,4%
2 Dormitórios	302	293	285	880	58,7%	59,0%
3 Dormitórios	60	129	103	292	19,5%	19,6%
4 ou + Dormitórios	7	69	-2	74	4,9%	5,0%
Sub-Total Residencial	464	546	481	1.491	-	100%
Comercial	-3	6	5	8	0,5%	-
Total - Residencial + Comercial	461	552	486	1.499	100%	-

- ✓ Em março/2024, foram vendidas 481 unidades residenciais. No mercado comercial, as vendas líquidas tiveram um saldo final de 5 vendas.
- ✓ Analisa-se que 59% 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	35	40	12	178	28	12	80	33	72	84	601	10,6%	10,8%
Econômico	25	22	-2	25	39	54	45	59	46	54	47	49	463	8,2%	8,3%
Standard	157	132	312	146	117	263	241	41	136	316	155	199	2.215	39,0%	39,9%
Médio	64	41	27	67	-5	107	32	196	138	29	76	88	860	15,1%	15,5%
Alto	10	28	33	70	25	65	-3	7	60	0	61	87	443	7,8%	8,0%
Luxo	51	55	27	55	104	95	-13	43	121	29	60	100	727	12,8%	13,1%
Super Luxo	2	3	4	11	12	51	26	0	43	37	20	40	249	4,4%	4,5%
Sub-Total Residencial	315	302	436	414	304	813	356	358	624	498	491	647	5.558	-	100%
Comercial	20	10	9	12	9	11	7	6	8	12	9	8	121	2,1%	-
Total - Residencial + Comercial	335	312	445	426	313	824	363	364	632	510	500	655	5.679	100%	-

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

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Vendidas	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
Especial	125	60	74	259	17,3%	17,4%
Econômico	165	71	216	452	30,2%	30,3%
Standard	138	159	79	376	25,1%	25,2%
Médio	27	53	16	96	6,4%	6,4%
Alto	8	85	30	123	8,2%	8,2%
Luxo	-5	94	59	148	9,9%	9,9%
Super Luxo	6	24	7	37	2,5%	2,5%
Sub-Total Residencial	464	546	481	1.491	-	100%
Comercial	-3	6	5	8	0,5%	-
Total - Residencial + Comercial	461	552	486	1.499	100%	-

✓ Das 481 unidades vendidas em março/2024, 44,9% 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	7,9%
Centro Sul	75	104	-34	164	112	334	9	-19	297	162	203	268	1.675	30,1%
Leste	17	24	11	40	-15	30	54	5	40	-10	27	37	260	4,7%
Nordeste	14	12	34	20	2	13	-10	2	10	58	53	45	253	4,6%
Noroeste	11	15	9	15	10	24	9	37	32	20	27	25	234	4,2%
Norte	6	3	8	1	-1	124	8	17	13	105	17	19	320	5,8%
Oeste	66	63	292	84	70	168	87	164	82	36	71	94	1.277	23,0%
Pampulha	-8	20	1	26	22	26	116	36	52	46	40	81	458	8,2%
Venda Nova	61	21	5	12	17	9	-8	32	28	27	17	23	244	4,4%
Nova Lima	11	14	39	21	26	51	23	54	53	36	25	45	398	7,2%
BH + Nova Lima	315	302	436	414	304	813	356	358	624	498	491	647	5.558	100%

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

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

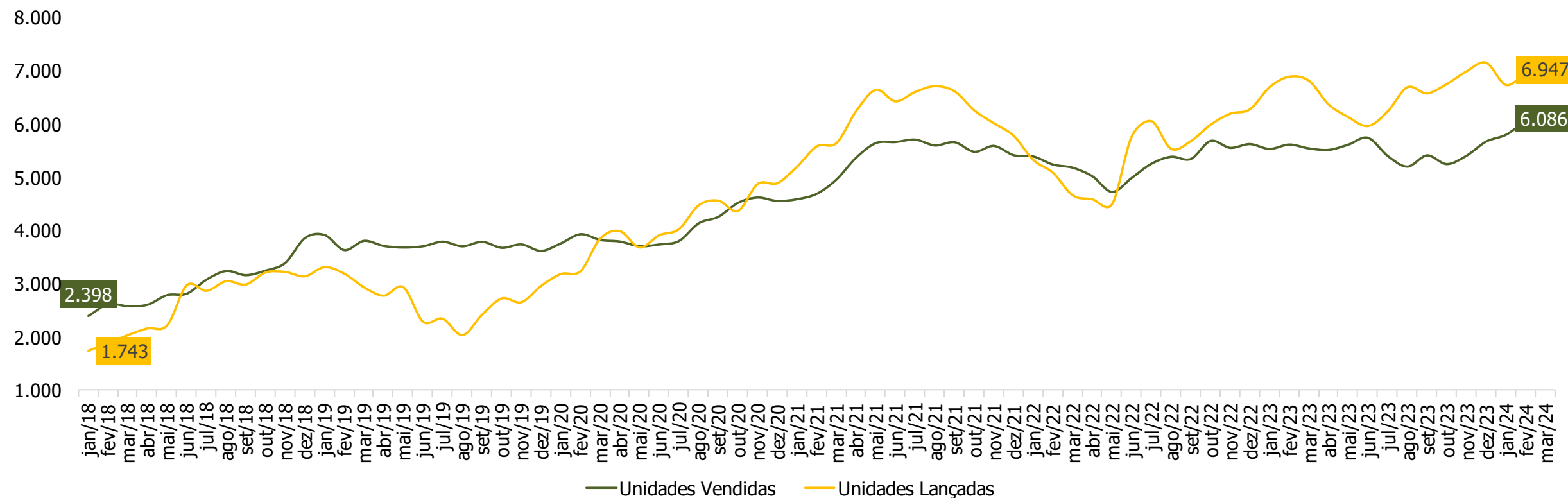
VERTICAL

Cluster	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	52	26	108	186	12,5%
Centro Sul	95	215	148	458	30,7%
Leste	9	27	8	44	3,0%
Nordeste	82	56	65	203	13,6%
Noroeste	11	8	0	19	1,3%
Norte	9	12	32	53	3,6%
Oeste	40	71	51	162	10,9%
Pampulha	33	36	0	69	4,6%
Venda Nova	123	54	18	195	13,1%
Nova Lima	10	41	51	102	6,8%
BH + Nova Lima	464	546	481	1.491	100%

- ✓ Em março de 2024, as regiões que apresentaram maior número de unidades vendidas residenciais foram: Centro Sul (148 unidades) e Barreiro (108 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	38,4%	1.282	56,3%	692	39,1%	661	30,3%	1.076	39,5%	120	3,6%	578	11,8%	759	16,1%
Demais Padrões	1.824	61,6%	997	43,7%	1.077	60,9%	1.529	69,8%	1.647	60,5%	3.187	96,4%	4.311	88,2%	3.962	83,9%
Total	2.961	100%	2.279	100%	1.769	100%	2.190	100%	2.723	100%	3.307	100%	4.889	100%	4.721	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	735.396	492.065	318.465	515.309
Econômico	281.199	214.374	211.626	235.733
Standard	477.494	317.522	388.196	394.404
Médio	904.133	840.000	853.979	866.037
Alto	1.275.862	-	1.237.615	1.256.739
Luxo	2.060.403	1.780.000	2.013.176	1.951.193
Super Luxo	5.454.791	-	3.838.054	4.646.422
Geral	1.138.129	281.557	476.017	631.901

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	15.399	13.381	8.188	12.323
Econômico	5.982	4.545	4.564	5.030
Standard	8.158	5.941	6.096	6.732
Médio	12.304	4.719	7.937	8.320
Alto	15.223	-	8.889	12.056
Luxo	16.725	9.889	10.016	12.210
Super Luxo	19.507	-	12.049	15.778
Geral	13.710	5.486	6.847	8.681

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	605.486	592.709	1.169.570	3.622.378	1.138.129
RM de BH	319.937	258.455	377.389	1.728.889	281.557
Cidades do Interior de MG	289.066	302.871	877.249	2.141.591	476.017
Média Geral	404.830	384.678	808.069	2.497.619	631.901

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	15.250	10.524	12.864	17.710	13.710
RM de BH	7.325	5.447	5.253	9.566	5.486
Cidades do Interior de MG	8.041	5.727	7.735	9.220	6.847
Média Geral	10.205	7.233	8.617	12.165	8.681

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	6,5%	415	4,6%	4.279	10,2%	5.710	8,6%
2020	778	5,0%	296	3,2%	2.856	6,8%	3.930	5,9%
2021	1.543	9,8%	2.011	22,1%	8.696	20,8%	12.250	18,4%
2022	4.024	25,6%	2.252	24,7%	10.339	24,7%	16.615	24,9%
2023	7.031	44,7%	3.814	41,8%	12.479	29,8%	23.324	35,0%
2024	1.323	8,4%	326	3,6%	3.205	7,7%	4.854	7,3%
Total	15.715	100%	9.114	100%	41.854	100%	66.683	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	1,0%	37	1,6%	295	2,7%	377	2,1%
2020	46	1,0%	11	0,5%	324	3,0%	381	2,1%
2021	266	5,6%	303	13,4%	1.442	13,2%	2.011	11,2%
2022	920	19,5%	289	12,8%	2.054	18,8%	3.263	18,2%
2023	2.697	57,1%	1.408	62,5%	4.773	43,7%	8.878	49,6%
2024	747	15,8%	205	9,1%	2.031	18,6%	2.983	16,7%
Total	4.721	100%	2.253	100%	10.919	100%	17.893	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	1.538	9,8%	37	0,4%	3.246	7,8%	4.821	7,2%
Econômico	1.547	9,8%	3.556	39,0%	12.561	30,0%	17.664	26,5%
Standard	6.294	40,1%	5.486	60,2%	17.909	42,8%	29.689	44,5%
Médio	1.662	10,6%	8	0,1%	5.261	12,6%	6.931	10,4%
Alto	1.470	9,4%	0	0,0%	1.612	3,9%	3.082	4,6%
Luxo	2.373	15,1%	27	0,3%	1.131	2,7%	3.531	5,3%
Super Luxo	831	5,3%	0	0,0%	134	0,3%	965	1,4%
Total	15.715	100%	9.114	100%	41.854	100%	66.683	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	410	8,7%	6	0,3%	729	6,7%	1.145	6,4%
Econômico	759	16,1%	1.148	51,0%	4.314	39,5%	6.221	34,8%
Standard	1.631	34,5%	1.093	48,5%	3.706	33,9%	6.430	35,9%
Médio	644	13,6%	3	0,1%	1.467	13,4%	2.114	11,8%
Alto	441	9,3%	0	0,0%	402	3,7%	843	4,7%
Luxo	641	13,6%	3	0,1%	255	2,3%	899	5,0%
Super Luxo	195	4,1%	0	0,0%	46	0,4%	241	1,3%
Total	4.721	100%	2.253	100%	10.919	100%	17.893	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	1.678	10,7%	128	1,4%	3.459	8,3%	5.265	7,9%
2 Dormitórios	7.902	50,3%	7.800	85,6%	27.817	66,5%	43.519	65,3%
3 Dormitórios	4.171	26,5%	1.157	12,7%	9.614	23,0%	14.942	22,4%
4 ou + Dormitórios	1.964	12,5%	29	0,3%	964	2,3%	2.957	4,4%
Total	15.715	100%	9.114	100%	41.854	100%	66.683	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	335	7,1%	31	1,4%	728	6,7%	1.094	6,1%
2 Dormitórios	2.617	55,4%	1.968	87,4%	7.369	67,5%	11.954	66,8%
3 Dormitórios	1.229	26,0%	250	11,1%	2.582	23,6%	4.061	22,7%
4 ou + Dormitórios	540	11,4%	4	0,2%	240	2,2%	784	4,4%
Total	4.721	100%	2.253	100%	10.919	100%	17.893	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	400	1.811	728	147	3.086	144	1.061	373	73	1.651
RM de BH	4	1.278	145	0	1.427	3	578	83	0	664
Cidades do Interior de MG	892	3.824	1.132	97	5.945	280	2.345	513	55	3.193
Total	1.296	6.913	2.005	244	10.458	427	3.984	969	128	5.508

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	1.095	5.088	2.868	1.257	10.308	122	1.487	802	430	2.841
RM de BH	121	5.888	849	0	6.858	28	1.352	151	0	1.531
Cidades do Interior de MG	1.490	19.341	5.644	525	27.000	293	4.681	1.706	129	6.809
Total	2.706	30.317	9.361	1.782	44.166	443	7.520	2.659	559	11.181

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	69	69	54	37	229
RM de BH	3	634	163	29	829	0	38	16	4	58
Cidades do Interior de MG	1.077	4.652	2.838	342	8.909	155	343	363	56	917
Total	1.263	6.289	3.576	931	12.059	224	450	433	97	1.204

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	391	1.114	702	236	319	300	24	3.086
RM de BH	0	1.049	378	0	0	0	0	1.427
Cidades do Interior de MG	942	3.505	685	441	142	169	61	5.945
Total	1.333	5.668	1.765	677	461	469	85	10.458

OFERTA FINAL								
Tempo Médio - Tipologia	Planta							Total
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	174	719	312	124	174	141	7	1.651
RM de BH	0	467	197	0	0	0	0	664
Cidades do Interior de MG	297	2.111	401	240	36	65	43	3.193
Total	471	3.297	910	364	210	206	50	5.508

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	954	433	4.747	1.305	744	1.554	571	10.308
RM de BH	37	2.488	4.325	8	0	0	0	6.858
Cidades do Interior de MG	1.277	7.752	13.031	3.284	1.046	578	32	27.000
Total	2.268	10.673	22.103	4.597	1.790	2.132	603	44.166

OFERTA FINAL								
Tempo Médio - Tipologia	Construção							Total
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	166	40	1.280	505	223	452	175	2.841
RM de BH	6	676	846	3	0	0	0	1.531
Cidades do Interior de MG	277	2.173	2.907	983	305	163	1	6.809
Total	449	2.889	5.033	1.491	528	615	176	11.181

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	19	783	0	0	27	0	829
Cidades do Interior de MG	1.027	1.304	4.193	1.536	424	384	41	8.909
Total	1.220	1.323	5.821	1.657	831	930	277	12.059

Tempo Médio - Tipologia	OFERTA FINAL							Total
	Pronto							
	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo	
BH e Nova Lima	70	0	39	15	44	48	13	229
RM de BH	0	5	50	0	0	3	0	58
Cidades do Interior de MG	155	30	398	244	61	27	2	917
Total	225	35	487	259	105	78	15	1.204

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	20,0%	84	15,7%	2	2,1%	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	60,0%	428	79,9%	82	84,5%	19,2%
2023	1	20,0%	24	4,5%	13	13,4%	-
2024	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Após 2021	4	80,0%	452	84,3%	95	97,9%	21,0%
Total	5	100%	536	100%	97	100%	18,1%

✓ Das 97 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em março/2024, 84,5% (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.	1	20,0%	24	4,5%	13	13,4%	54,2%
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	80,0%	512	95,5%	84	86,6%	16,4%
Total	-	5	100%	536	100%	97	100%	18,1%

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	212.087	21	10.000
Alto	-	-	-
Alto +	2.166.705	141	15.348
Média Geral	2.077.690	136	15.310

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

7.1.2 ANÁLISE DOS ESGOTADOS

BRA!N

OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS

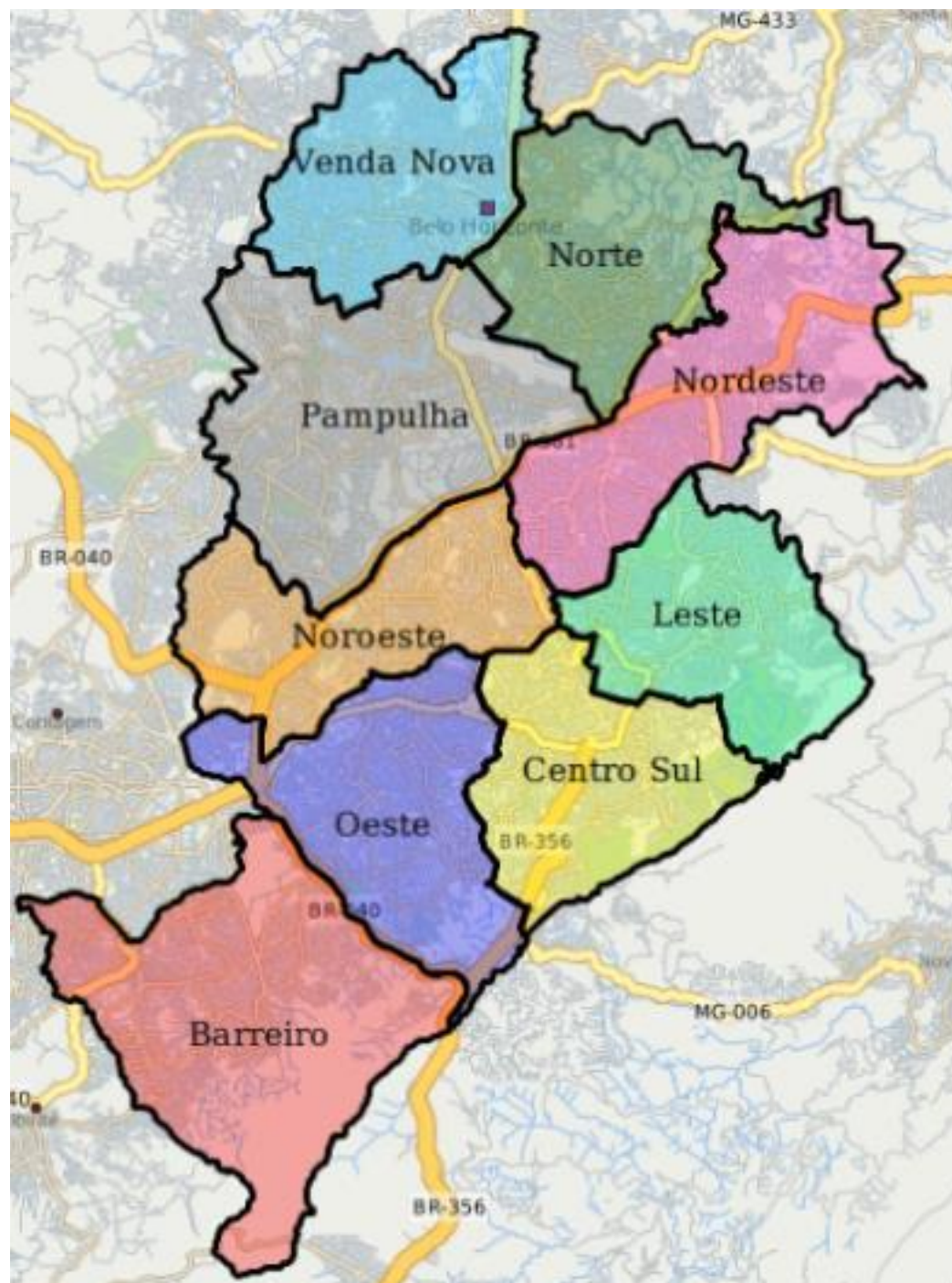
Tipologia	Oferta Lançada	(%)
1 Dormitório	2.714	8,0%
2 Dormitórios	14.787	43,7%
3 Dormitórios	12.035	35,6%
4 ou + Dormitórios	4.291	12,7%
Total	33.827	100%

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	2,7%	1.070	6,8%	269	5,7%	25,1%
Centro Sul	140	46,7%	5.086	32,4%	1.464	31,0%	28,8%
Leste	22	7,3%	657	4,2%	194	4,1%	29,5%
Nordeste	18	6,0%	909	5,8%	418	8,9%	46,0%
Noroeste	16	5,3%	865	5,5%	156	3,3%	18,0%
Norte	5	1,7%	500	3,2%	145	3,1%	29,0%
Oeste	44	14,7%	3.397	21,6%	946	20,0%	27,8%
Pampulha	18	6,0%	1.145	7,3%	442	9,4%	38,6%
Venda Nova	10	3,3%	807	5,1%	311	6,6%	38,5%
Nova Lima	19	6,3%	1.279	8,1%	376	8,0%	29,4%
Total	300	100%	15.715	100%	4.721	100%	30,0%

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	40,0%	100	18,7%	10	10,3%	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	20,0%	128	23,9%	32	33,0%	25,0%
Venda Nova	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Nova Lima	2	40,0%	308	57,5%	55	56,7%	17,9%
Total	5	100%	536	100%	97	100%	18,1%

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	5.578	Barreiro	-
Centro Sul	15.654	Centro Sul	15.099	Centro Sul	16.383	Centro Sul	18.414
Leste	12.395	Leste	11.428	Leste	9.929	Leste	16.809
Nordeste	-	Nordeste	7.766	Nordeste	9.322	Nordeste	13.249
Noroeste	-	Noroeste	8.996	Noroeste	8.635	Noroeste	8.539
Norte	-	Norte	6.314	Norte	6.787	Norte	-
Oeste	15.588	Oeste	9.953	Oeste	10.182	Oeste	14.364
Pampulha	10.333	Pampulha	8.312	Pampulha	9.095	Pampulha	11.157
Venda Nova	-	Venda Nova	5.721	Venda Nova	7.383	Venda Nova	-
Nova Lima	18.060	Nova Lima	16.385	Nova Lima	14.921	Nova Lima	18.458
Média geral	15.250	Média geral	10.524	Média geral	12.864	Média geral	17.710

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

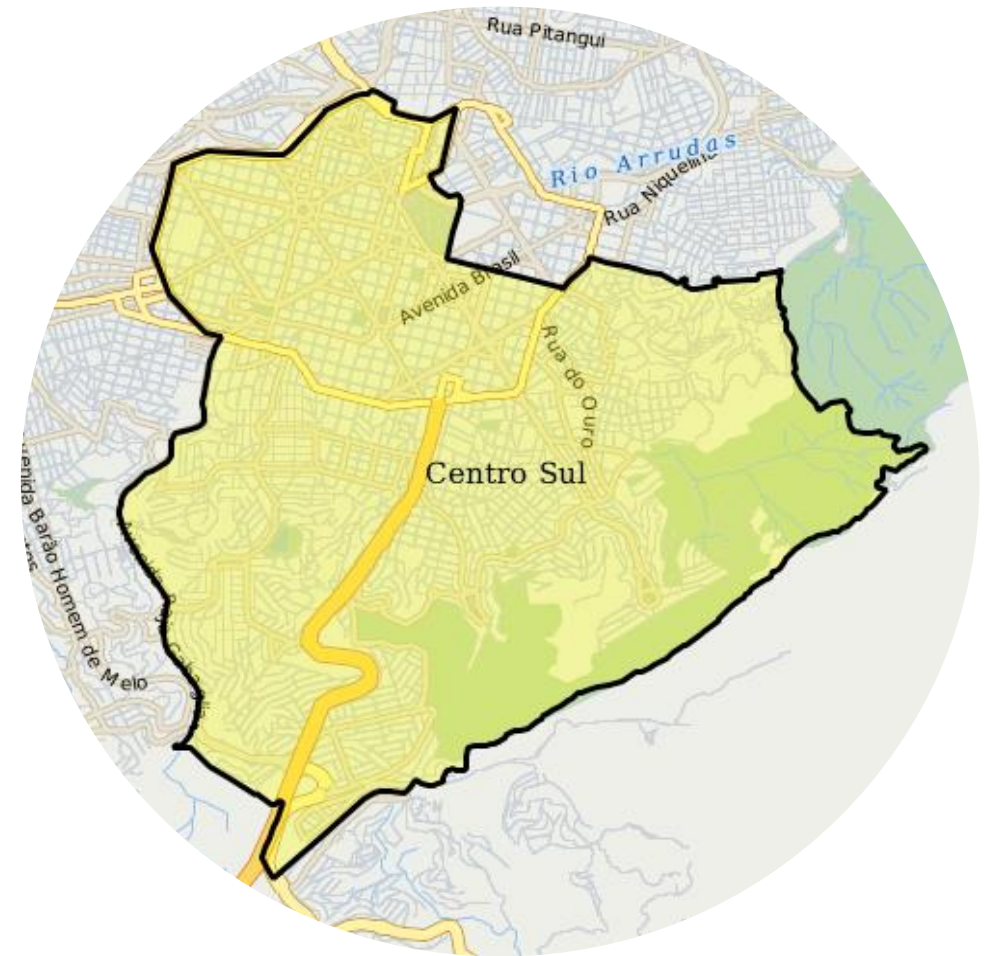
PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES – PADRÃO

Cluster	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
Barreiro	-	6.791	6.158	-	-	-	-
Centro Sul	15.427	-	9.250	13.030	16.274	17.846	21.274
Leste	13.161	-	7.086	11.124	-	16.961	-
Nordeste	-	6.242	8.822	10.859	12.140	13.748	-
Noroeste	-	-	8.688	9.369	-	-	-
Norte	-	5.518	7.020	-	-	-	-
Oeste	18.006	5.829	8.453	12.728	12.501	14.676	-
Pampulha	10.459	6.670	8.536	-	11.884	-	-
Venda Nova	-	5.493	6.106	-	-	-	-
Nova Lima	17.370	-	-	-	17.915	14.116	18.844
Média Geral	15.399	5.982	8.158	12.304	15.223	16.725	19.507

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	8,6%	937	18,4%	257	17,6%	27,4%
Econômico	até 350.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 350.001 até 700.000	12	8,6%	598	11,8%	177	12,1%	29,6%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	24	17,1%	675	13,3%	297	20,3%	44,0%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	36	25,7%	1.041	20,5%	309	21,1%	29,7%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	45	32,1%	1.572	30,9%	372	25,4%	23,7%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	11	7,9%	263	5,2%	52	3,6%	19,8%
Total	-	140	100%	5.086	100%	1.464	100%	28,8%

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	929	18,3%	210	14,3%	22,6%
2 Dormitórios	1.886	37,1%	575	39,3%	30,5%
3 Dormitórios	1.428	28,1%	484	33,1%	33,9%
4 ou + Dormitórios	843	16,6%	195	13,3%	23,1%
Total	5.086	100%	1.464	100%	28,8%

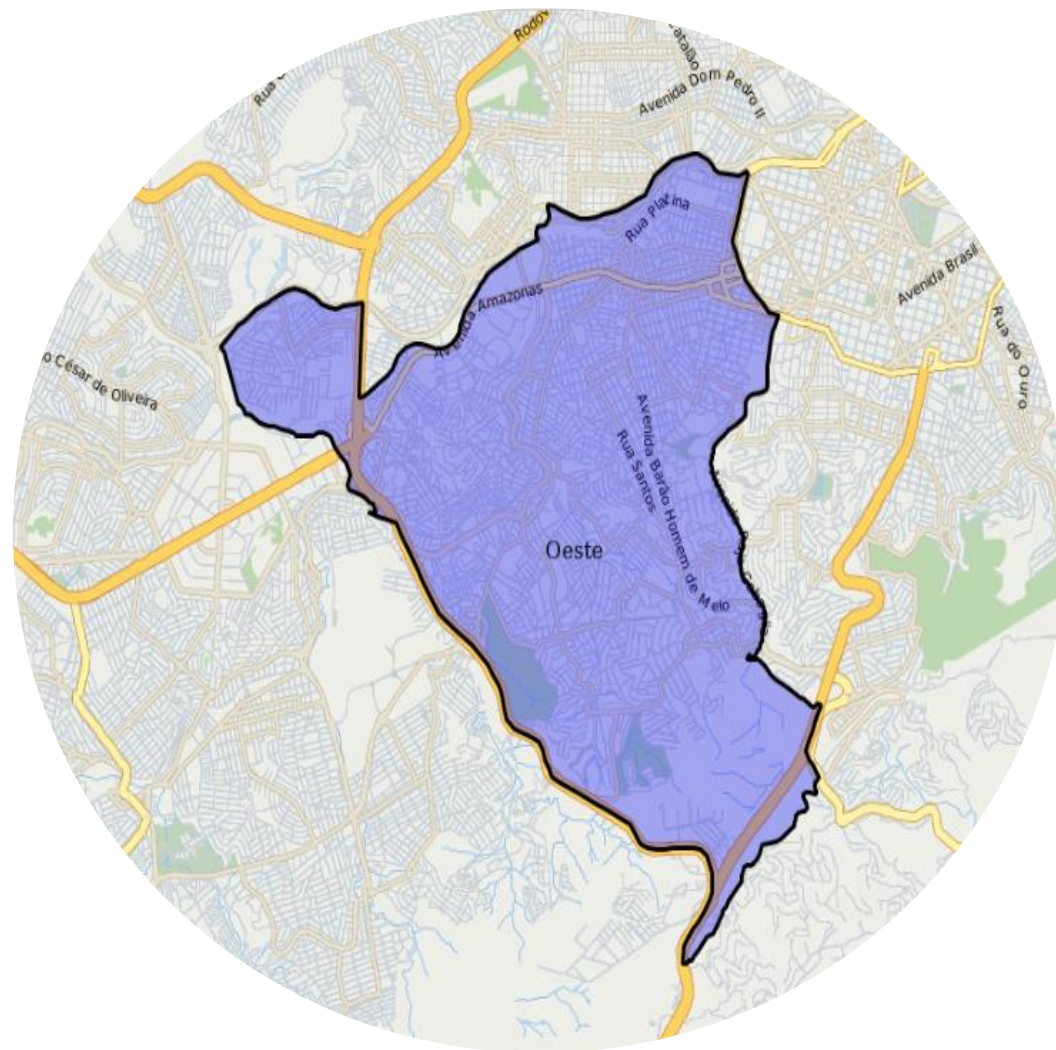
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	638.231	41	15.654
2 Dormitórios	988.464	65	15.099
3 Dormitórios	1.597.066	97	16.383
4 Dormitórios	3.315.268	180	18.414
Média Geral	1.506.350	90	16.664

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	2	4,5%	71	2,1%	41	4,3%	57,7%
Econômico	até 350.000	2	4,5%	148	4,4%	32	3,4%	21,6%
Standard	de 350.001 até 700.000	15	34,1%	2.137	62,9%	582	61,5%	27,2%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	8	18,2%	637	18,8%	191	20,2%	30,0%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	7	15,9%	184	5,4%	54	5,7%	29,3%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	10	22,7%	220	6,5%	46	4,9%	20,9%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	44	100%	3.397	100%	946	100%	27,8%

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	281	8,3%	37	3,9%	13,2%
2 Dormitórios	1.831	53,9%	609	64,4%	33,3%
3 Dormitórios	1.047	30,8%	236	24,9%	22,5%
4 ou + Dormitórios	238	7,0%	64	6,8%	26,9%
Total	3.397	100%	946	100%	27,8%

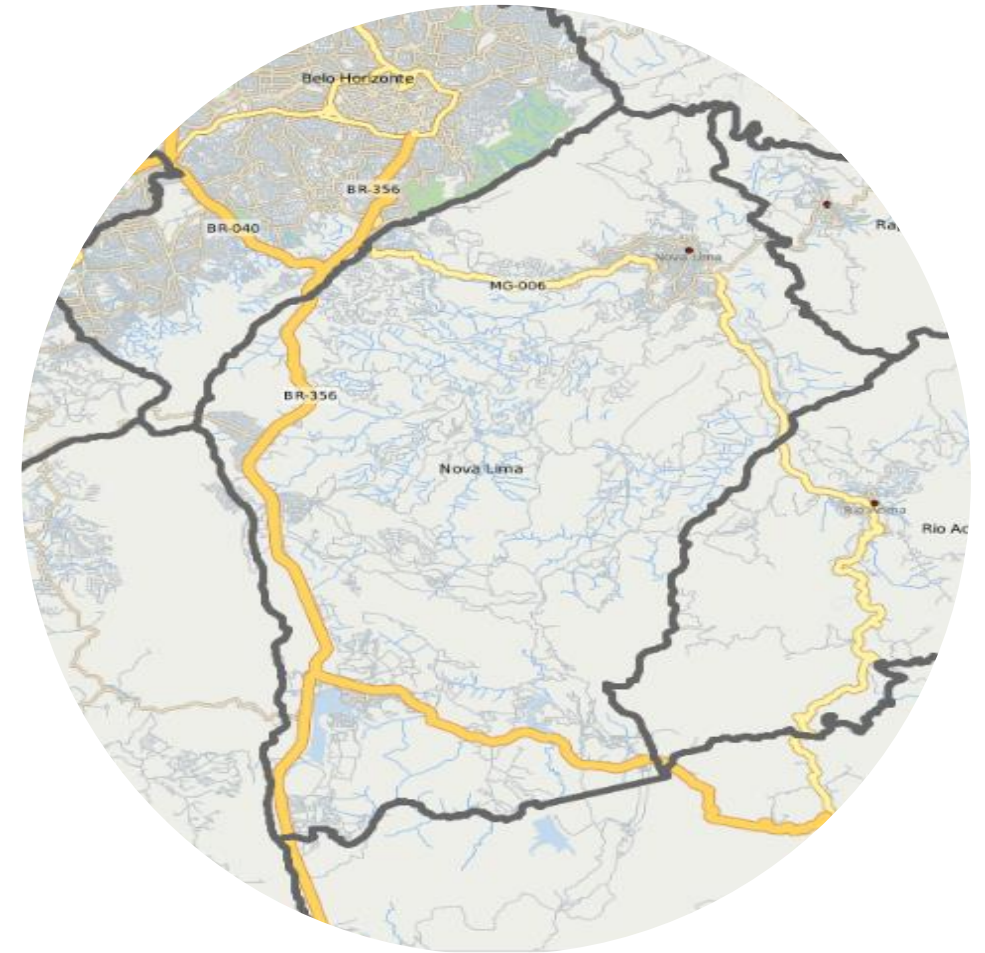
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	485.107	31	15.588
2 Dormitórios	548.213	55	9.953
3 Dormitórios	810.915	80	10.182
4 Dormitórios	2.203.480	153	14.364
Média Geral	740.973	68	10.974

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	15,3%	52	13,8%	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	8,9%	1	0,3%	0,9%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	3	15,8%	401	31,4%	180	47,9%	44,9%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	13	68,4%	568	44,4%	143	38,0%	25,2%
Total	-	19	100%	1.279	100%	376	100%	29,4%

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	10,8%	43	11,4%	31,2%
2 Dormitórios	188	14,7%	22	5,9%	11,7%
3 Dormitórios	332	26,0%	131	34,8%	39,5%
4 ou + Dormitórios	621	48,6%	180	47,9%	29,0%
Total	1.279	100%	376	100%	29,4%

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	5.230.765	283	18.458
Média Geral	3.210.372	181	17.730

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
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	6	2
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	1	0	1
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	2	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	6	17	12
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	7	17	12

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
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	580	1.004	303	615	210
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	6	0	48
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	32	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	1.361	457	1.312	1.152	366	1.197	326
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	1.361	457	1.312	1.152	462	1.197	326

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
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	179	218	111	188	72
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	36	4	0	0	0	15	3	18	31	0	0	2	0	10
Raposos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	7	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	297	115	354	250	129	325	104
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	297	115	354	250	162	325	104

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
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	505	346	375	579	764	812	597
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	23
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	157	97	66	70	75	38	95	58	118	33	12	59	154	171	73	75	26
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	1.830	1.064	2.061	1.972	1.681	1.106	1.405	2.024	924	1.714	1.160	1.005	1.170	1.070	1.163	1.125	966
Comercial	1	2	28	31	27	18	-1	58	25	13	12	3	-4	-13	29	2	6
Total Geral	1.831	1.066	2.089	2.003	1.708	1.124	1.404	2.082	949	1.727	1.172	1.008	1.166	1.057	1.192	1.127	972

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
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	109	85	109	138	206	234	184
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	5
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	25	15	11	12	13	7	15	10	20	6	1	13	34	36	15	24	9
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	299	206	338	386	304	188	254	409	159	334	240	222	289	245	293	318	273
Comercial	0	1	5	7	6	3	0	11	6	2	3	1	0	0	7	1	1
Total Geral	299	207	343	393	310	191	254	420	165	336	243	223	289	245	300	319	274

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	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	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
Econômico	323	1.532	206	0	626	0	26	70	0	0	255	0	28	490	3.556
Standard	303	3.739	164	0	116	0	16	150	0	256	133	0	79	530	5.486
Médio	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
Luxo	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
Subtotal Residencial Vertical	671	5.298	370	0	742	0	42	220	0	256	388	0	107	1.020	9.114
Comercial	120	185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	305
Total	791	5.483	370	0	742	0	42	220	0	256	388	0	107	1.020	9.419

- ✓ A oferta lançada residencial correspondeu a 9.114 unidades, 60,2% correspondem ao padrão Standard ou seja 5.486 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta lançada residencial é Contagem com 5.298 unidades.

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

Oferta Final por Padrão

Padrão	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	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Econômico	95	485	83	0	216	0	4	33	0	0	60	0	9	163	1.148
Standard	48	904	26	0	16	0	3	25	0	8	13	0	18	32	1.093
Médio	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
Luxo	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
Subtotal Residencial Vertical	152	1.392	109	0	232	0	7	58	0	8	73	0	27	195	2.253
Comercial	3	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
Total	155	1.467	109	0	232	0	7	58	0	8	73	0	27	195	2.331

- ✓ A oferta final residencial correspondeu a 2.253 unidades, 51% correspondem ao padrão Econômico ou seja 1.148 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta final residencial é Contagem, com 1.392 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
Araguari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Araxá	0	0	0	0	1	0	0	1	3	1	1	0	0	0	0	1	0
Barbacena	0	0	0	1	5	4	2	1	3	0	1	1	2	1	1	2	1
Divinópolis	3	2	3	1	3	4	3	2	4	4	8	3	5	3	1	2	3
Governador Valadares	2	0	1	0	1	1	3	3	2	2	2	0	3	3	3	0	1
Ipatinga	2	2	2	3	5	4	6	2	5	6	2	5	2	3	2	11	3
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	1	2
Patos de Minas	3	0	0	1	1	1	4	4	1	0	3	3	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	2	3	2	6	3
Uberaba	3	0	1	3	7	1	1	4	2	2	3	2	3	3	2	3	2
Uberlândia	5	6	17	11	13	18	20	13	21	22	19	14	24	11	21	16	13
Varginha	0	2	0	1	2	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0	2	2
Viçosa	1	0	0	0	1	0	2	2	0	3	3	0	2	2	1	2	0
Total Residencial	28	21	40	34	46	40	58	49	61	59	64	43	51	37	39	53	34
Comercial	0	0	0	1	2	2	0	1	2	1	1	0	1	3	0	1	1
Total Geral	28	21	40	35	48	42	58	50	63	60	65	43	52	40	39	54	35

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
Araguari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Araxá	0	0	0	0	6	0	0	144	114	68	36	0	0	0	0	10	0
Barbacena	0	0	0	24	249	241	14	15	48	0	12	8	148	9	15	16	140
Divinópolis	60	44	73	17	50	55	105	78	57	86	477	38	216	48	6	120	119
Governador Valadares	44	0	112	0	76	17	216	184	128	102	52	0	81	206	146	0	52
Ipatinga	24	51	25	112	66	64	146	102	75	158	32	66	42	82	22	407	39
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	52	200
Patos de Minas	46	0	0	8	18	14	41	43	72	0	123	39	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	138	509	17	104	168
Uberaba	135	0	768	776	1.110	20	56	864	301	416	184	240	418	851	715	76	95
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	2.572	1.102	1.112
Varginha	0	278	0	55	193	308	0	0	58	0	90	0	12	0	0	296	852
Viçosa	10	0	0	0	8	0	94	70	0	28	34	0	17	20	32	25	0
Total Residencial	1.694	3.011	4.361	3.116	3.763	2.497	4.728	2.681	4.141	3.701	3.311	2.940	3.240	3.090	3.846	2.740	3.205
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	3.224	4.146	2.615	4.728	2.709	4.206	3.755	3.326	2.940	3.283	3.351	3.846	2.915	3.245

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
Araguari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
Araxá	0	0	0	0	2	0	0	50	36	52	8	0	0	0	0	3	0
Barbacena	0	0	0	3	39	57	3	5	17	0	7	3	25	3	5	7	27
Divinópolis	31	25	70	34	46	26	61	15	36	60	117	12	126	23	7	29	119
Governador Valadares	43	0	41	0	54	44	105	108	25	79	29	0	97	95	179	0	29
Ipatinga	16	17	18	47	32	54	83	45	46	160	24	41	18	51	17	146	25
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	47	39
Patos de Minas	33	0	0	5	5	13	35	32	12	0	38	27	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	101	104	7	30	51
Uberaba	50	0	111	217	262	11	14	146	89	67	108	82	168	237	197	38	33
Uberlândia	142	224	380	432	337	445	699	225	886	717	512	405	718	331	980	757	595
Varginha	0	86	0	41	92	56	0	0	49	0	58	0	15	0	0	55	156
Viçosa	5	0	0	0	3	0	38	22	0	12	9	0	10	9	9	21	0
Total Residencial	554	708	1.015	1.042	1.049	872	1.500	1.051	1.660	1.707	1.063	897	1.464	1.074	1.560	1.360	1.175
Comercial	0	0	0	50	91	49	0	11	16	11	4	0	11	94	0	121	20
Total Geral	554	708	1.015	1.092	1.140	920	1.500	1.061	1.675	1.718	1.067	897	1.476	1.168	1.560	1.481	1.195

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

7.3.2 ANÁLISE GERAL DO MERCADO VERTICAL

BRA!N

Unidades Vendidas por Trimestre e Cidade

Cidades	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
Araguari	1	2	1	1	0	1	0
Araxá	34	35	5	2	17	-6	-14
Barbacena	53	60	69	98	68	-12	128
Divinópolis	205	89	159	189	118	95	121
Governador Valadares	180	77	60	67	157	31	100
Ipatinga	97	72	146	189	40	190	110
Juiz de Fora	286	372	251	399	315	148	432
Montes Claros	212	155	186	112	179	94	162
Patos de Minas	79	98	44	21	4	88	76
Poços de Caldas	215	167	115	107	89	123	116
Pouso Alegre	336	339	97	276	213	143	278
Uberaba	522	226	293	543	604	347	357
Uberlândia	2.087	1.456	1.486	1.590	1.301	1.318	1.229
Varginha	55	45	57	-5	-52	197	241
Viçosa	74	28	17	28	12	37	20
Total Residencial	4.436	3.221	2.986	3.617	3.065	2.794	3.356
Comercial	147	36	78	116	53	176	44
Total Geral	4.583	3.257	3.064	3.733	3.118	2.970	3.400

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
Araguari	1	1	0	0	0	0	0
Araxá	14	12	3	6	10	-8	-2
Barbacena	13	13	11	25	12	6	30
Divinópolis	120	43	108	85	27	41	68
Governador Valadares	46	37	42	52	149	40	58
Ipatinga	70	37	78	76	26	92	42
Juiz de Fora	107	161	116	136	136	92	185
Montes Claros	66	60	94	38	56	43	40
Patos de Minas	59	47	1	13	-2	31	22
Poços de Caldas	49	70	48	41	30	60	43
Pouso Alegre	176	143	41	72	60	58	74
Uberaba	144	61	126	156	196	106	132
Uberlândia	844	410	542	536	625	536	652
Varginha	29	21	34	6	-24	44	53
Viçosa	22	9	9	10	10	19	10
Total Residencial	1.760	1.123	1.256	1.253	1.312	1.159	1.407
Comercial	94	14	24	34	22	121	22
Total Geral	1.854	1.137	1.280	1.286	1.334	1.281	1.429

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

7.3.3 **ANÁLISE GERAL DO MERCADO VERTICAL**

Oferta Lançada por Padrão

Padrão	Araguari	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	0	374	40	57	252	732	115	0	324	200	60	534	424	134	3.246
Econômico	0	10	299	615	0	15	886	959	216	638	308	2.282	5.141	1.160	32	12.561
Standard	8	216	261	341	630	883	2.379	770	106	1.326	506	2.074	8.092	176	141	17.909
Médio	0	68	0	262	111	128	707	188	74	293	157	887	2.241	138	7	5.261
Alto	0	16	22	20	90	97	314	0	59	126	20	0	826	12	10	1.612
Luxo	0	0	0	50	155	65	73	44	48	105	55	0	471	65	0	1.131
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	123	0	0	134
Subtotal Residencial Vertical	8	310	956	1.328	1.043	1.440	5.102	2.076	503	2.812	1.246	5.303	17.428	1.975	324	41.854
Comercial	0	28	187	181	26	49	196	144	0	43	0	40	371	108	52	1.425
Total	8	338	1.143	1.509	1.069	1.489	5.298	2.220	503	2.855	1.246	5.343	17.799	2.083	376	43.279

- ✓ A oferta lançada residencial correspondeu a 41.854 unidades, 42,8% correspondem ao padrão Standard ou seja 17.909 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta lançada residencial é Uberlândia com 17.428 unidades.

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

Oferta Final por Padrão

Padrão	Araguari	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	0	45	15	5	99	142	15	0	67	24	26	118	129	44	729
Econômico	0	6	74	127	0	11	315	170	86	108	0	729	1.981	697	10	4.314
Standard	2	59	58	96	156	139	415	104	10	135	174	292	1.964	65	37	3.706
Médio	0	29	0	49	18	32	276	69	24	105	25	155	669	14	2	1.467
Alto	0	0	2	0	34	19	77	0	14	28	1	0	219	5	3	402
Luxo	0	0	0	28	62	6	7	20	15	28	1	0	88	0	0	255
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	45	0	0	46
Subtotal Residencial Vertical	2	94	179	315	275	306	1.233	378	149	471	225	1.202	5.084	910	96	10.919
Comercial	0	20	24	29	7	8	30	54	0	2	0	29	17	7	4	231
Total	2	114	203	344	282	314	1.263	432	149	473	225	1.231	5.101	917	100	11.150

- ✓ A oferta final residencial correspondeu a 10.919 unidades, 39,5% correspondem ao padrão Econômico ou seja 4.314 unidades.
- ✓ A cidade com maior oferta final residencial é Uberlândia, com 5.084 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.



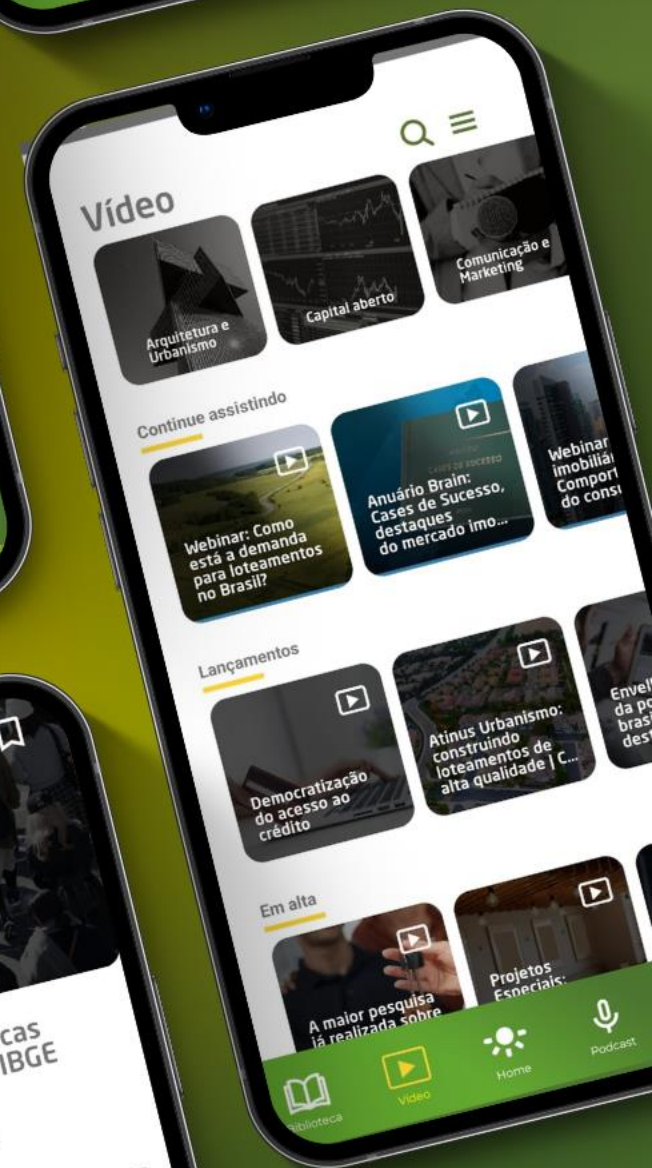
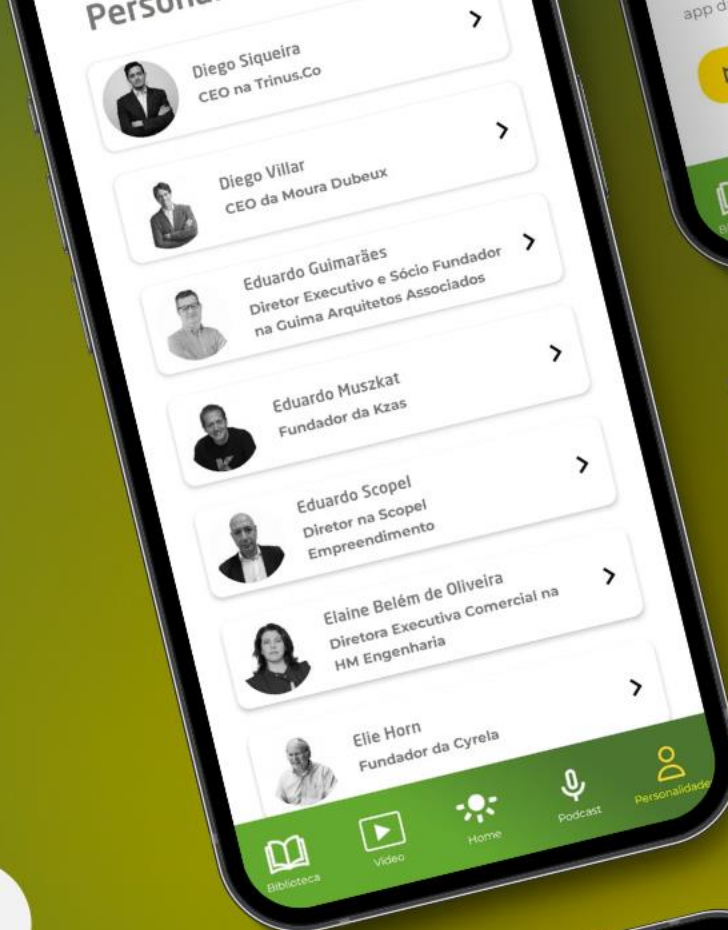
Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas redes sociais

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