

ESTUDO DE MERCADO



Mercado de Loteamentos



SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:

MERCADO DE LOTEAMENTOS

Local do estudo:

MINAS GERAIS

Período de realização:

1º TRIMESTRE 2024



GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is replaced by a stylized white icon of a brain with a small dot in the center.

Inteligência
estratégica para
organizações

 [.\(41\) 3243-2880](https://api.whatsapp.com/send?phone=551132432880)

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white icon of a location pin with a circular arrow around it, followed by the words "GEO" and "BRAIN" in a white, sans-serif font.

Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário

 [.\(41\) 3243-2880](https://api.whatsapp.com/send?phone=551132432880)

The logo for Global Talent, featuring a stylized white icon of a person with a star above their head, followed by the words "Global" and "Talent" in a white, sans-serif font.

Gestão de pessoas
e processos para
organizações

 [.\(11\) 93341-2071](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511933412071)

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.



Sociodemografia Cidades MG

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

Loteadoras Respondentes

Loteadoras	
Estrela	Grupo VPA
Ello	Reserva
Masa e Sena	Jlemara
Csul	Itude
Urbaminas	Casagrande
Construir	Urb3
MPX Empreendimentos	Grupo CAP
Incorpe	Katz
Base Urbanismo	Foco
JG Urbanismo	



Lançamentos



Comparativo Lotes Lançados

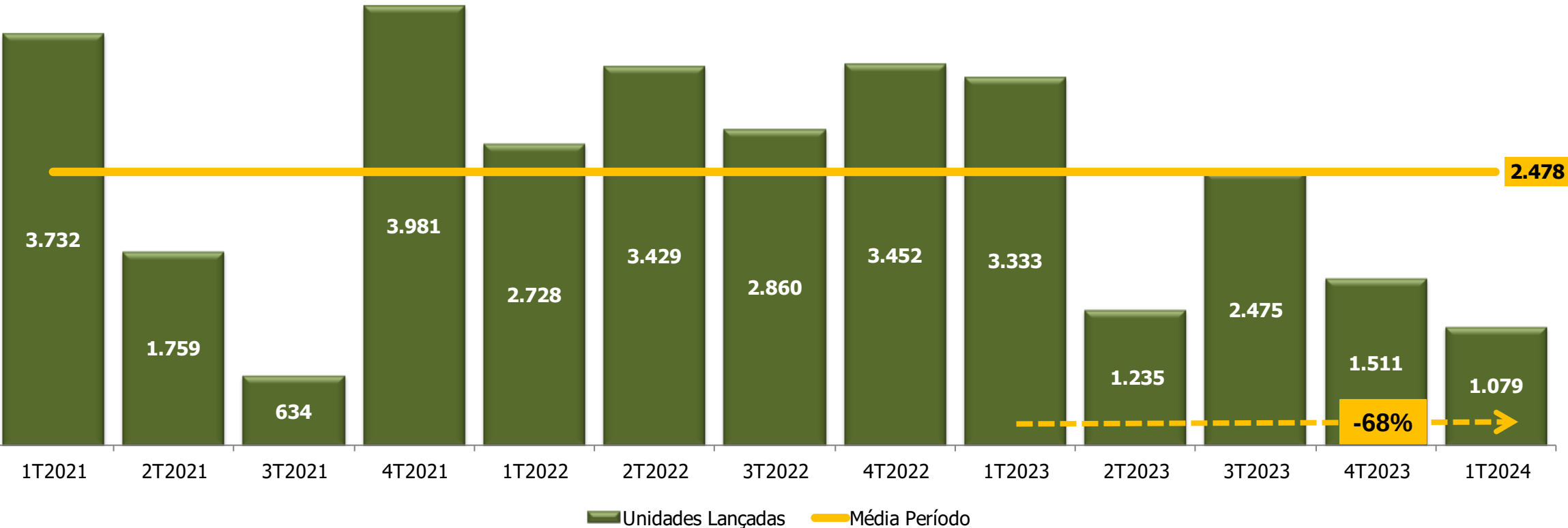
	Tipologia	1T 2021	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T 2023 X 1T 2024
UNIDADES	Loteamento Aberto	2.321	1.651	1.937	371	-80,8%
	Loteamento Fechado	1.411	1.077	1.396	708	-49,3%
	Total Mercado	3.732	2.728	3.333	1.079	-67,6%
VGL (R\$ milhões)	Loteamento Aberto	317	176	452	70	-84,5%
	Loteamento Fechado	906	541	790	317	-59,9%
	Total Mercado	1.223	717	1.242	387	-68,8%

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

Lotes lançados por trimestre

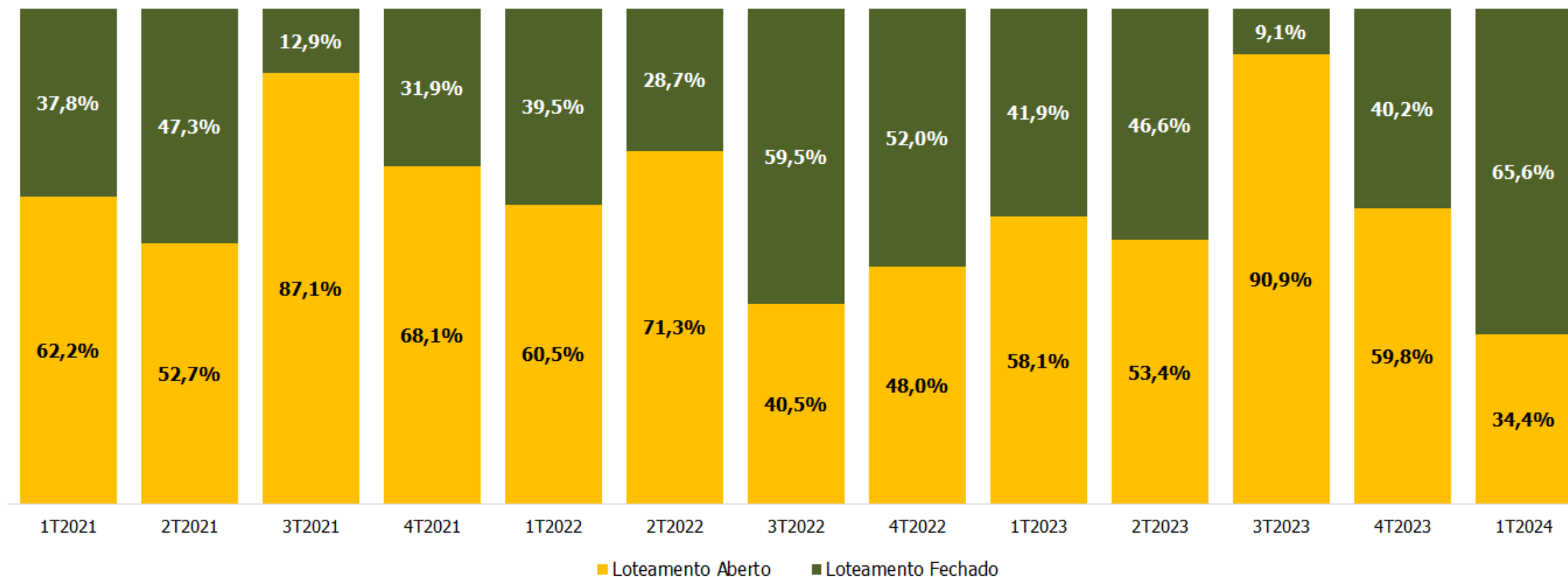
4T 2023: 1.511 lotes
1T 2024: 1.079 lotes
✓ **Queda de 29%**

1T 2023: 3.333 lotes
1T 2024: 1.079 lotes
✓ **Queda de 68%**



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

Lotes lançados por trimestre – Aberto x Fechado

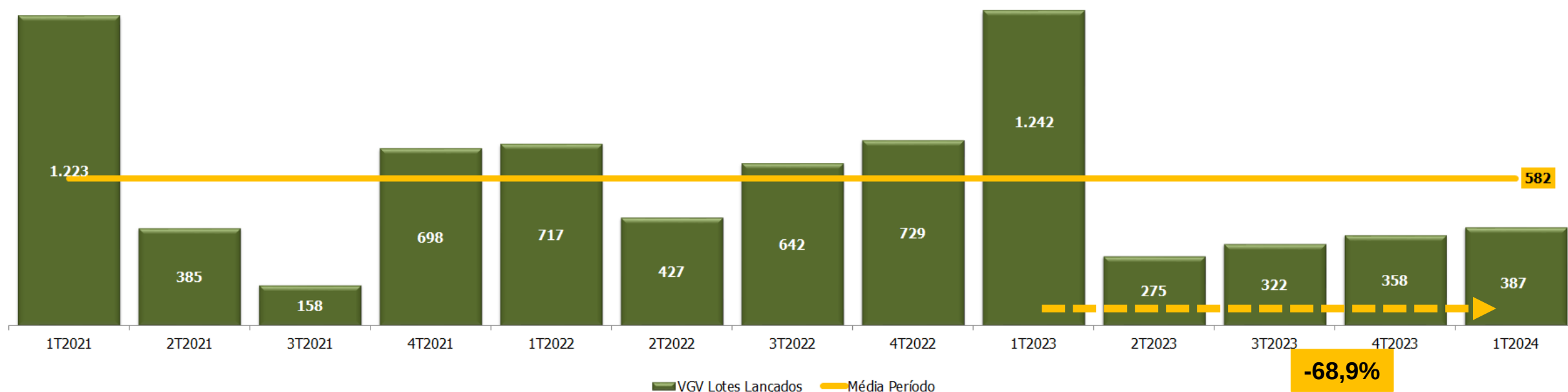


FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

VGL (em R\$ milhões) por trimestre

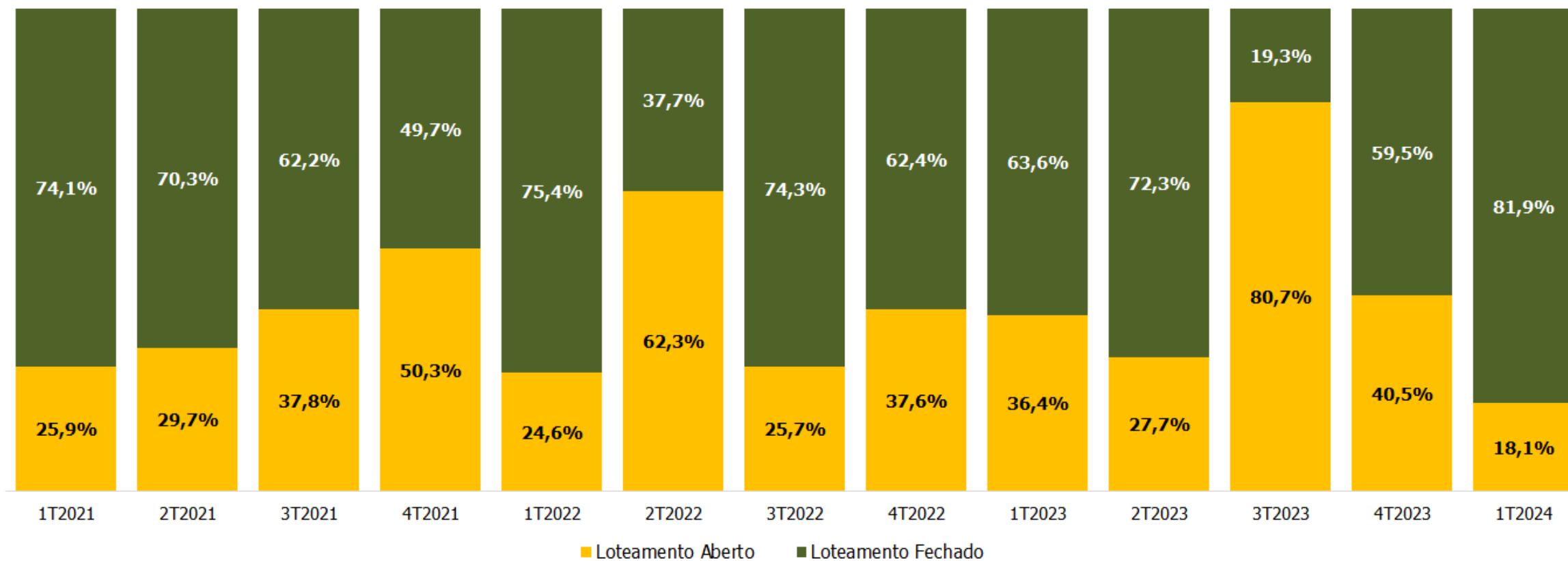
4T 2023: 358 milhões
1T 2024: 387 milhões
✓ **Aumento de 8%**

1T 2023: 1.242 milhões
1T 2024: 387 milhões
✓ **Queda de 68,9%**



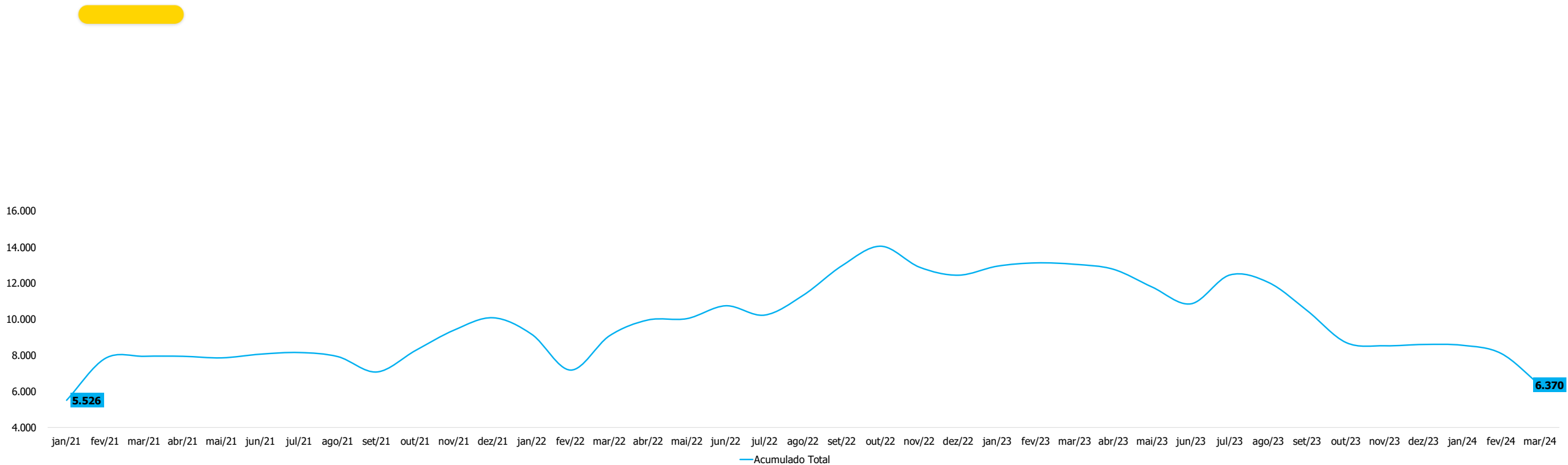
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Part. VGL por trimestre – Lot. aberto x fechado



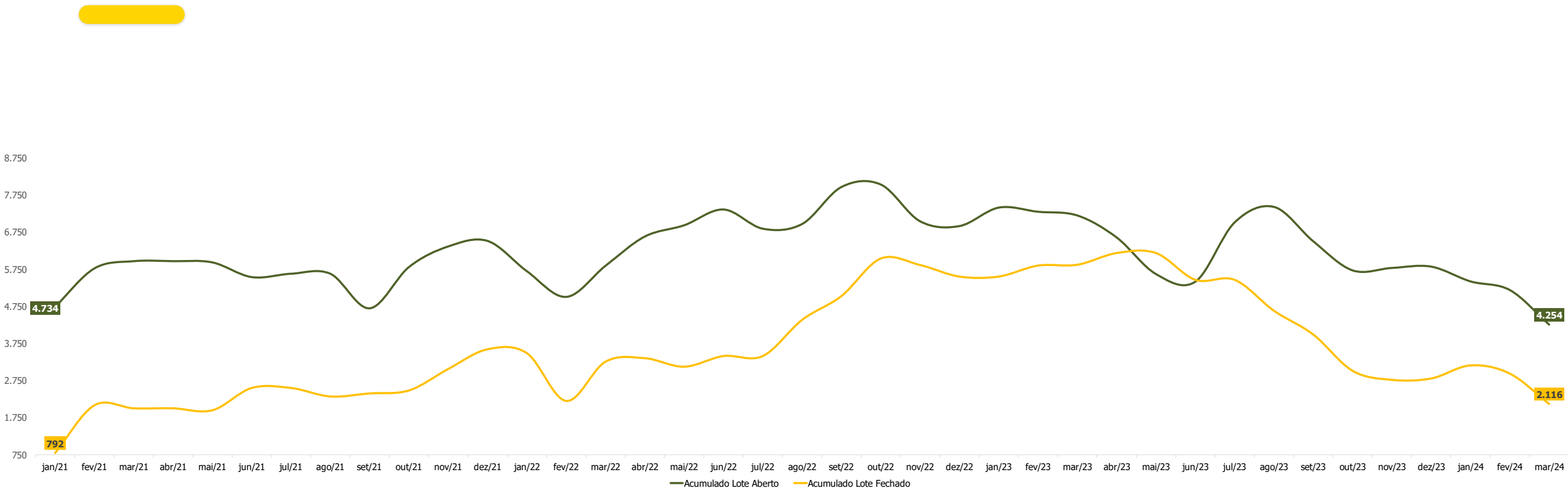
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Acumulado Lotes Lançados



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

Acumulado Lotes Lançados por Tipo



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



Vendas



Comparativo Lotes Vendidos

	Unidades Vendidas			VGV (E\$ milhões)		
Tipologia	1T 2023	1T 2024	1T 2023 X 1T 2024	1T 2023	1T 2024	1T 2023 X 1T 2024
Loteamento Aberto	2.241	1.110	-50,5%	347	192	-44,7%
Loteamento Fechado	951	709	-25,4%	229	295	28,8%
Total Mercado	3.192	1.819	-43,0%	576	487	-15,5%

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

Lotes vendidos por trimestre

1T 2023: 3.192 lotes

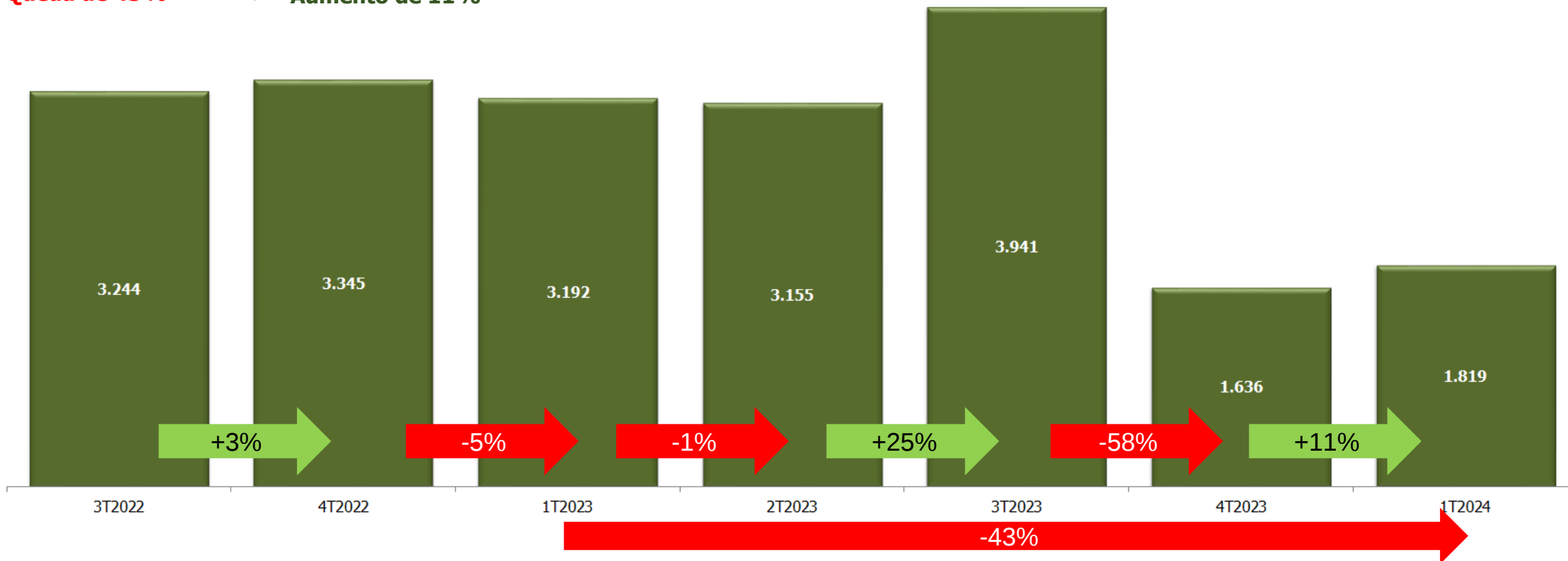
1T 2024: 1.819 lotes

✓ **Queda de 43%**

4T 2023: 1.636 lotes

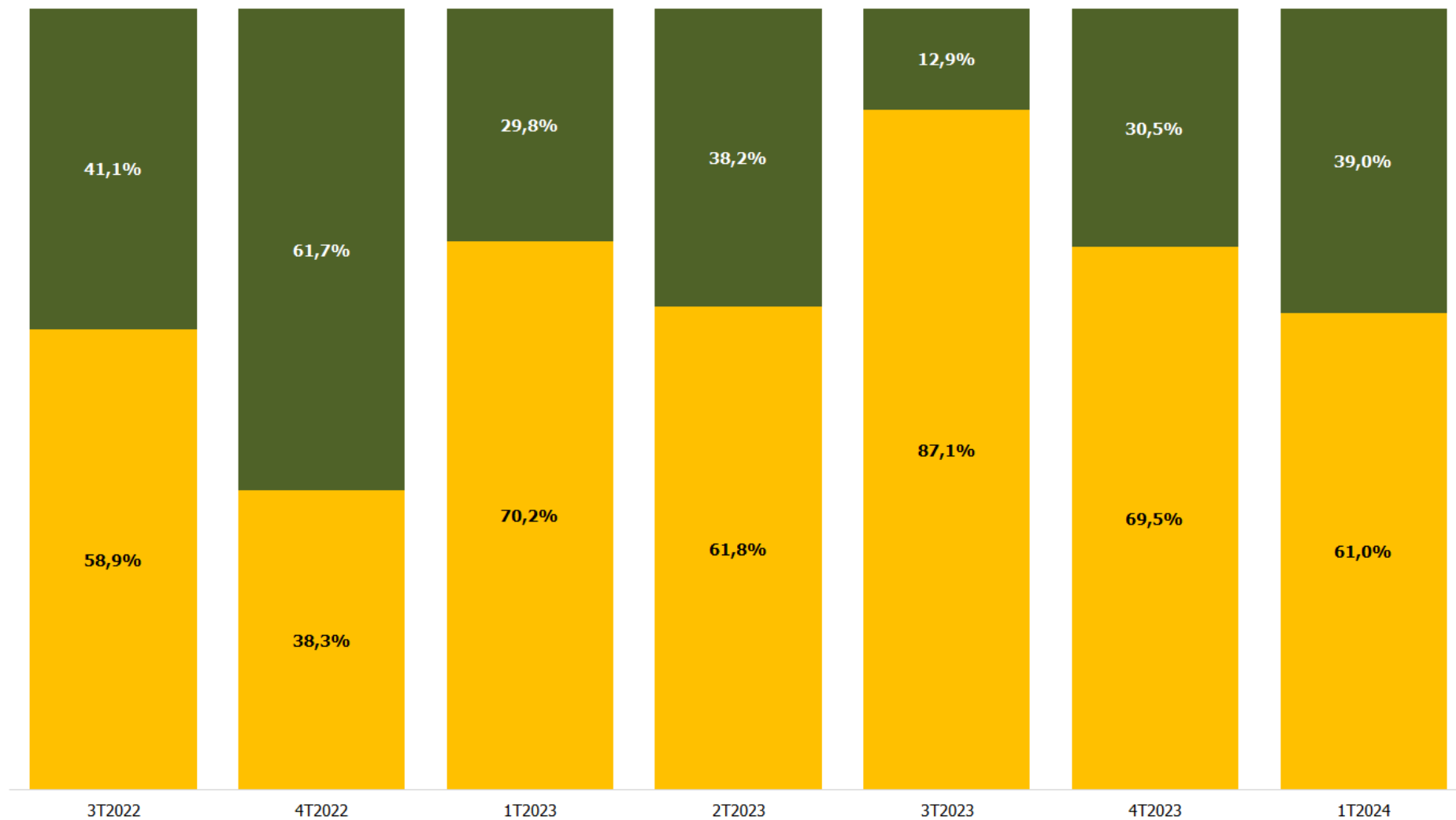
1T 2024: 1.819 lotes

✓ **Aumento de 11%**



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

Lotes vendidos por trimestre – Aberto x Fechado



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

VGV (em R\$ milhões) por trimestre

1T 2023: 576 milhões

1T 2024: 487 milhões

✓ **Queda de 15%**

4T 2023: 380 milhões

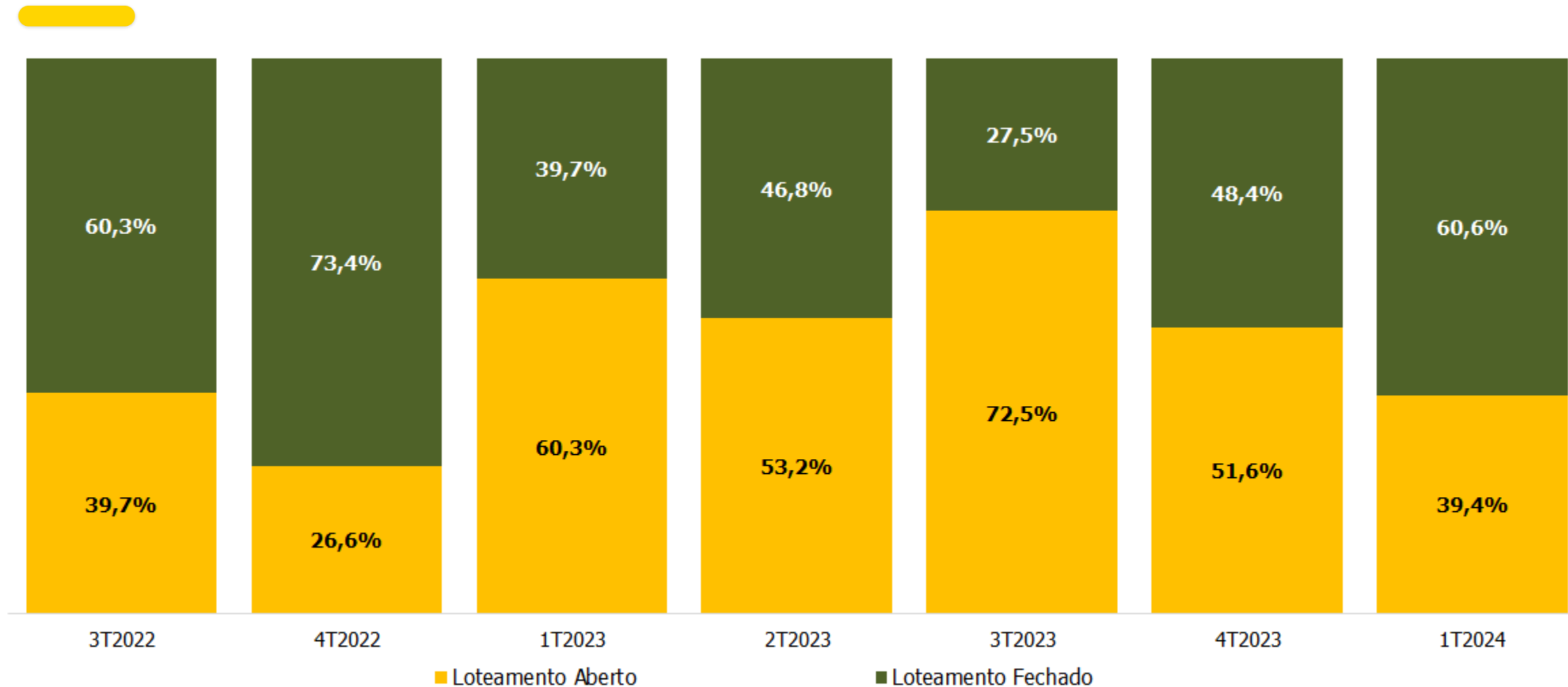
1T 2024: 487 milhões

✓ **Aumento de 28%**



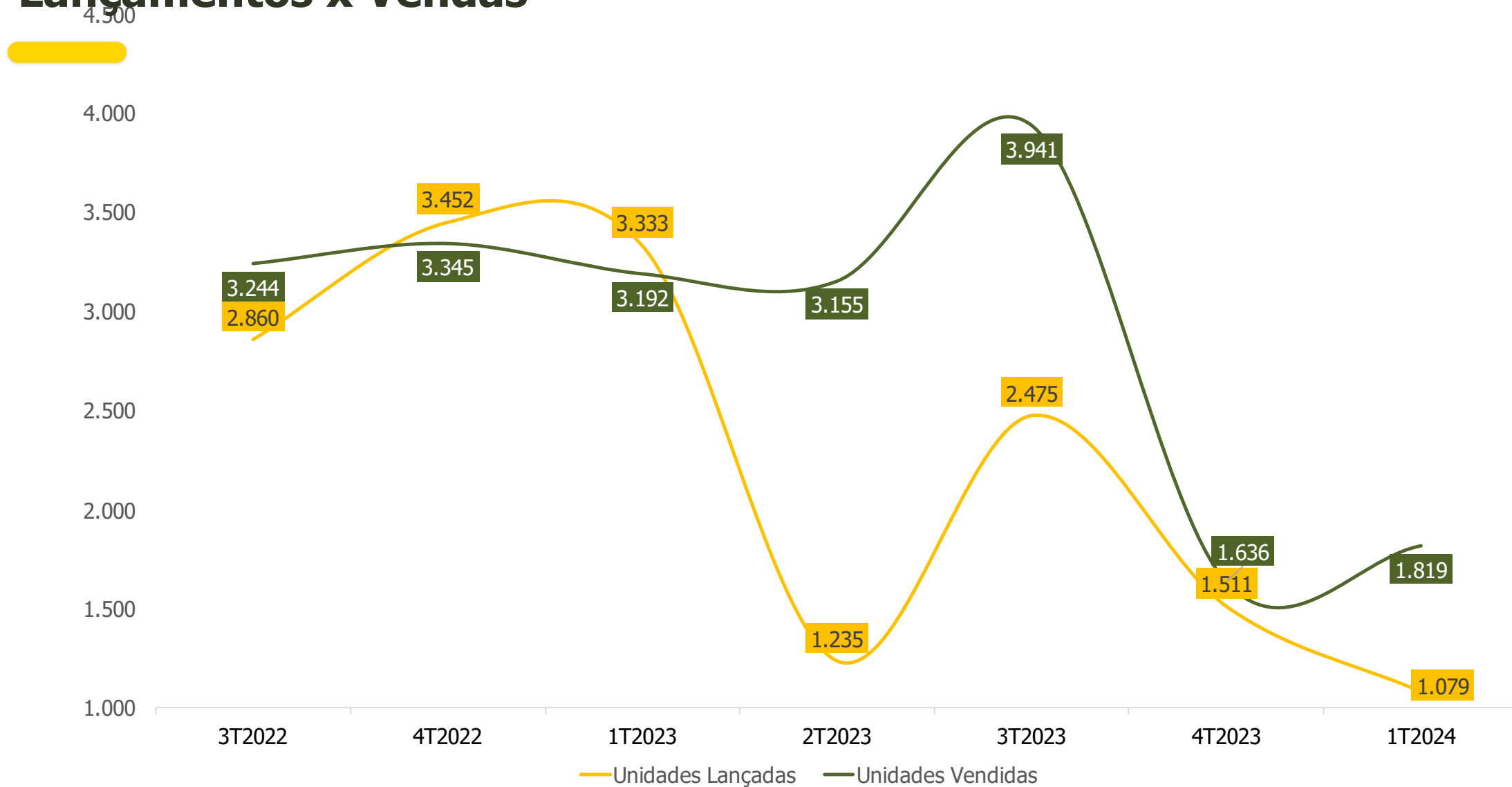
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Part. VGV por trimestre – Aberto x Fechado



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

Lançamentos x Vendas



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

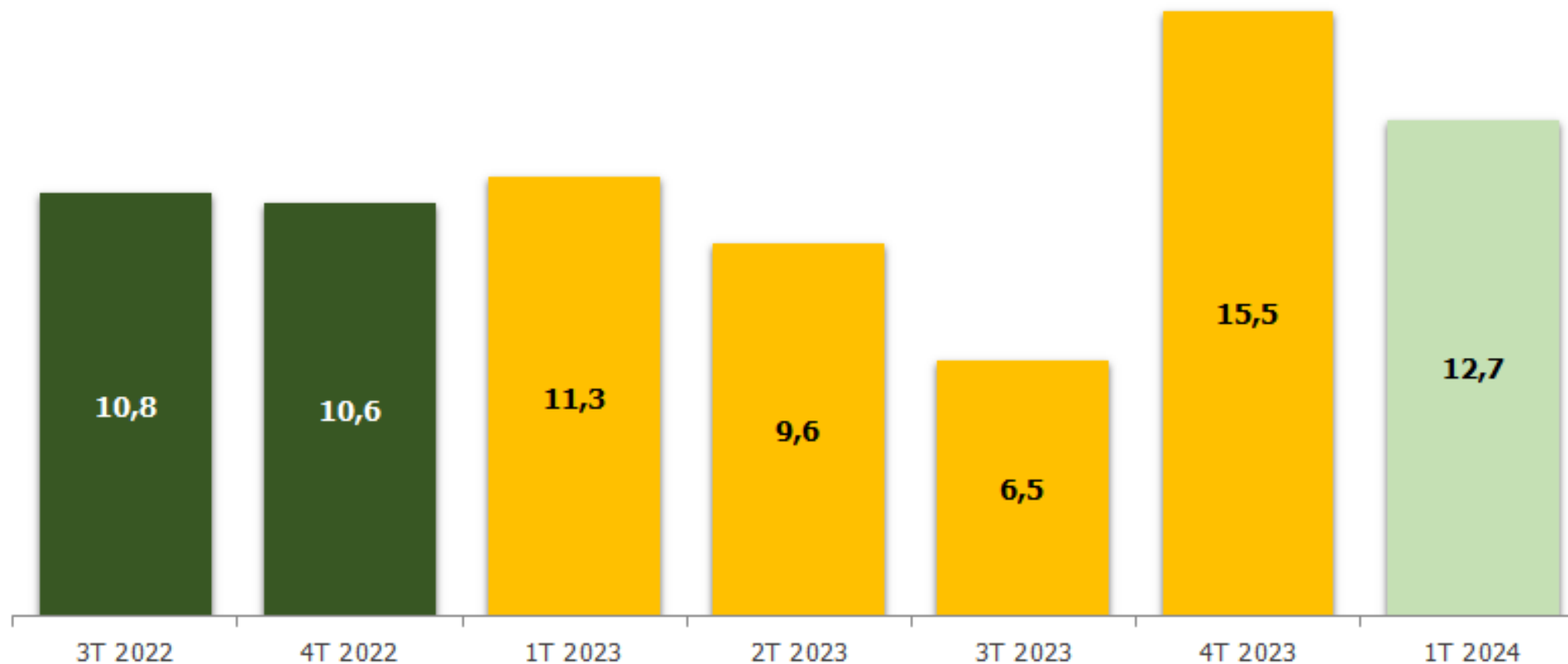


Oferta por Tipologia



Escoamento da oferta final disponível por trimestre

Em meses, com base na média de vendas dos últimos 3 meses.



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

Oferta por Tipologia

Tipologia	Loteamentos Ativos	(%)	Total Lançado	(%)	Estoque	(%)	Disp. s/o.l.
Loteamento Fechado	71	41,3%	15.249	29,9%	2.735	35,4%	17,9%
Loteamento Aberto	101	58,7%	35.813	70,1%	4.992	64,6%	13,9%
Total	172	100,0%	51.062	100,0%	7.727	100,0%	15,1%

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

Oferta por Ano de Lançamento

LOTEAMENTO ABERTO E FECHADO							
Ano Lançamento	Nº de Loteamentos	Em %	Total Lançado	Em %	Estoque	Em %	Disponibilidade sobre T.L.
Até 2017	34	19,8%	10.037	19,7%	612	7,9%	6,1%
2018	9	5,2%	2.868	5,6%	153	2,0%	5,3%
2019	12	7,0%	5.136	10,1%	685	8,9%	13,3%
2020	16	9,3%	4.572	9,0%	611	7,9%	13,4%
2021	27	15,7%	8.406	16,5%	825	10,7%	9,8%
2022	36	20,9%	10.855	21,3%	2.377	30,8%	21,9%
2023	29	16,9%	8.109	15,9%	1.903	24,6%	23,5%
2024*	9	5,2%	1.079	2,1%	561	7,3%	52,0%
Após 2022	74	43,0%	20.043	39,3%	4.841	62,7%	24,2%
Total	172	100%	51.062	100%	7.727	100%	15,1%

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

Ticket por Tipologia

Tipologia	Preço Médio (R\$)	m² Privativo	R\$/m² privativo
Loteamento Fechado	327.191	474	690
Loteamento Aberto	155.718	293	531
Média Geral Loteamentos	207.698	348	597

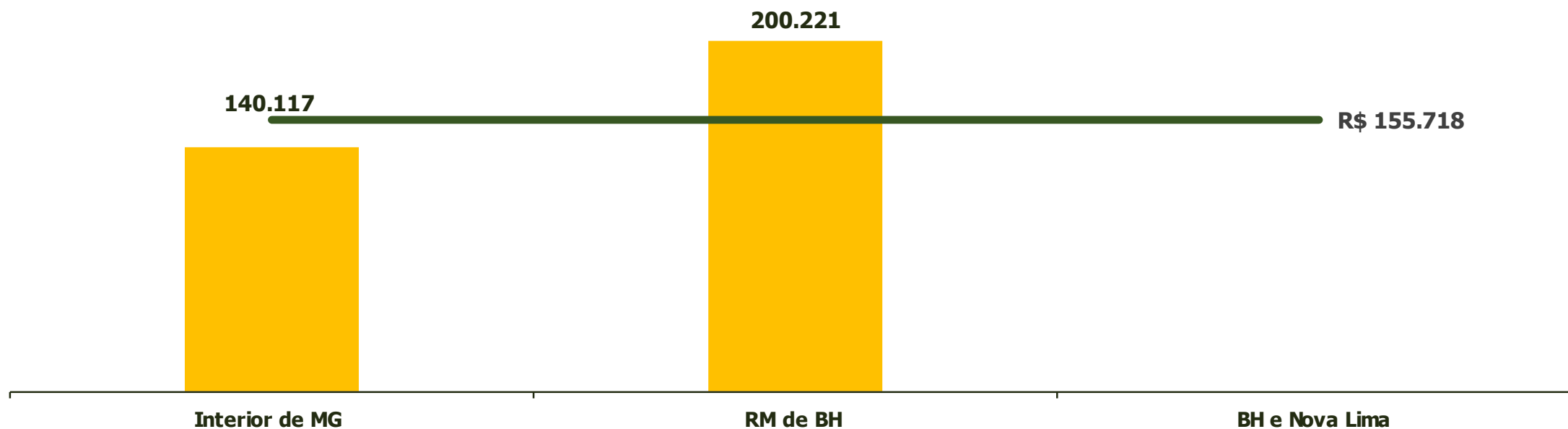
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Mínimo, Média e Máximo

Tipo de Imóvel	M² Privativo					R\$/m² Privativo					Estoque	
	Mínimo	1º Quartil	Média	3º Quartil	Máximo	Mínimo	1º Quartil	Média	3º Quartil	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Fechado	125	409	474	957	3.825	169	492	690	746	2.294	2.735	35,4%
Loteamento Aberto	180	273	293	505	2.000	103	380	531	562	4.400	4.992	64,6%
Média Geral	-	316	348	796	-	-	400	597	637	-	7.727	100%

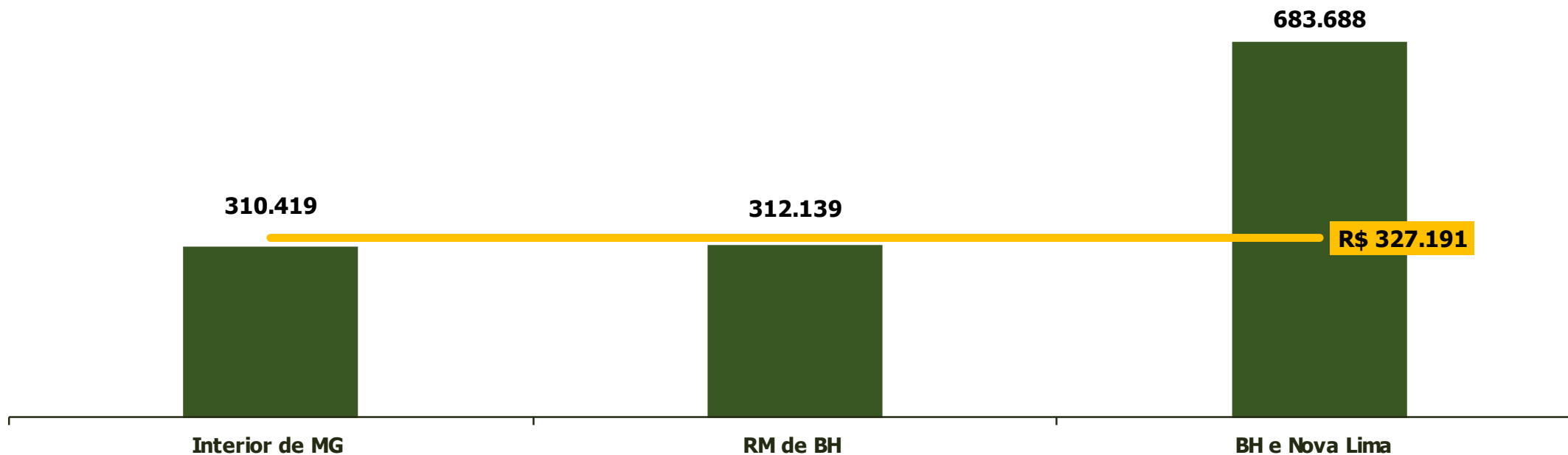
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Ticket Médio por Região – Loteamento Aberto



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

Ticket Médio por Região – Loteamento Fechado



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

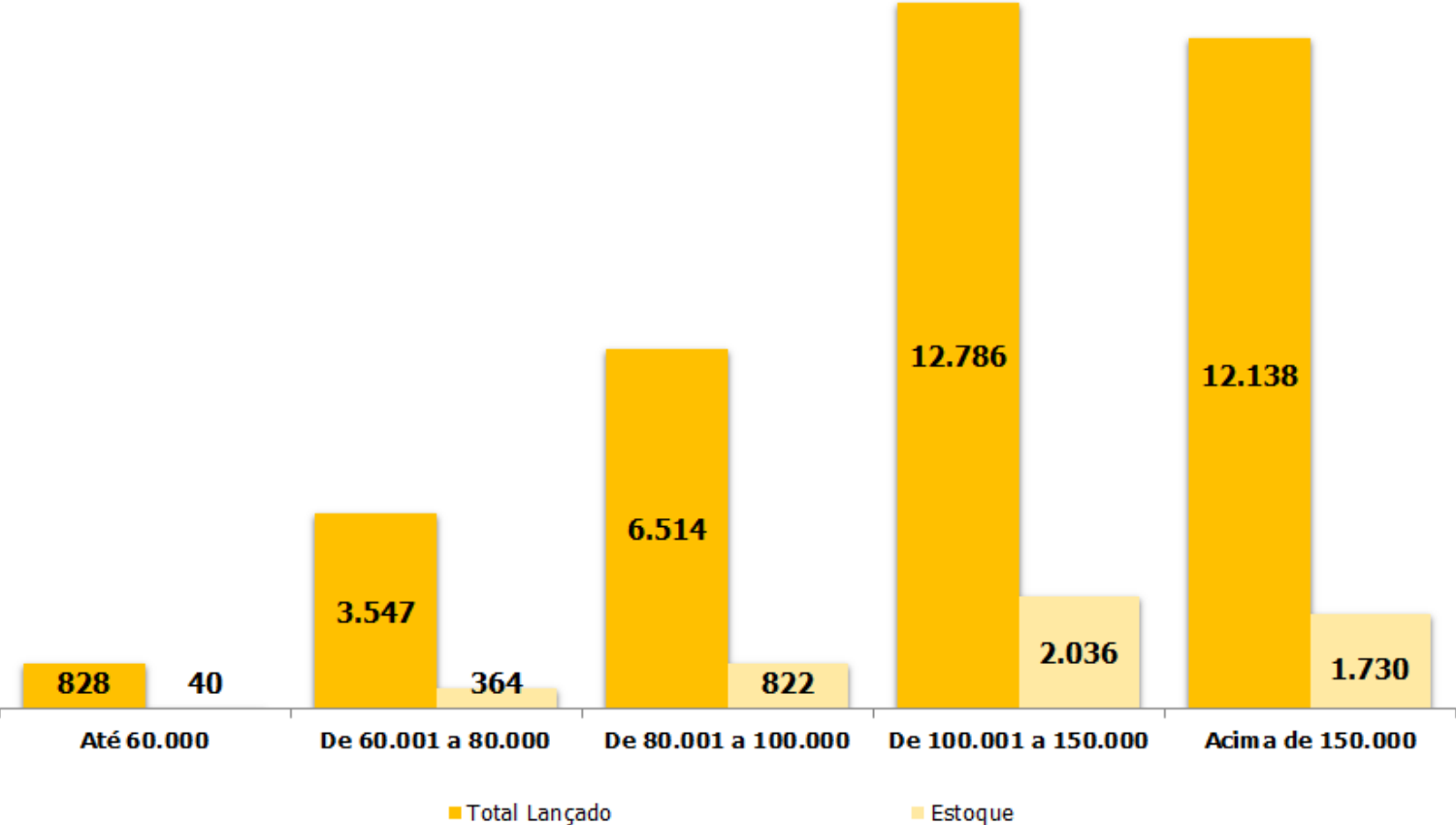


Loteamento Aberto em Detalhes

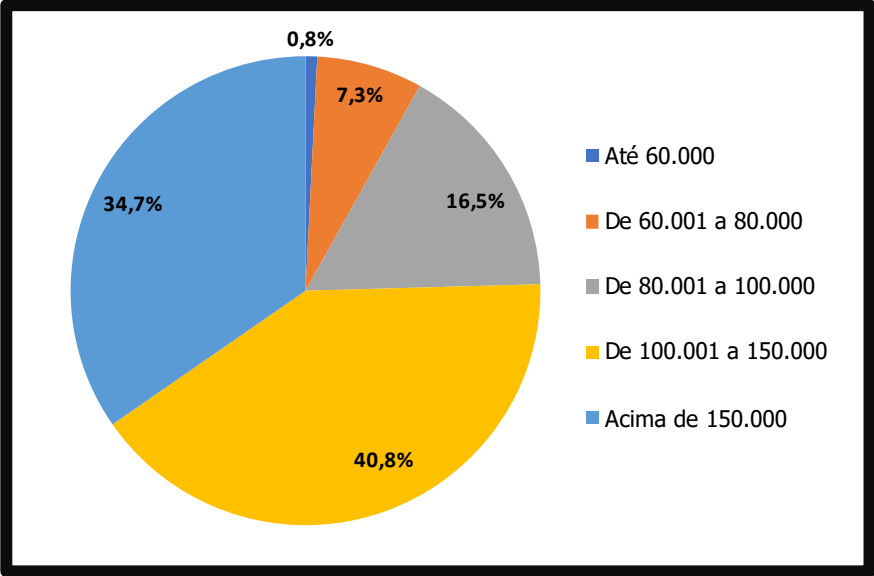


Loteamento aberto por ticket médio (R\$)

Total Lançado e Estoque x Ticket Médio



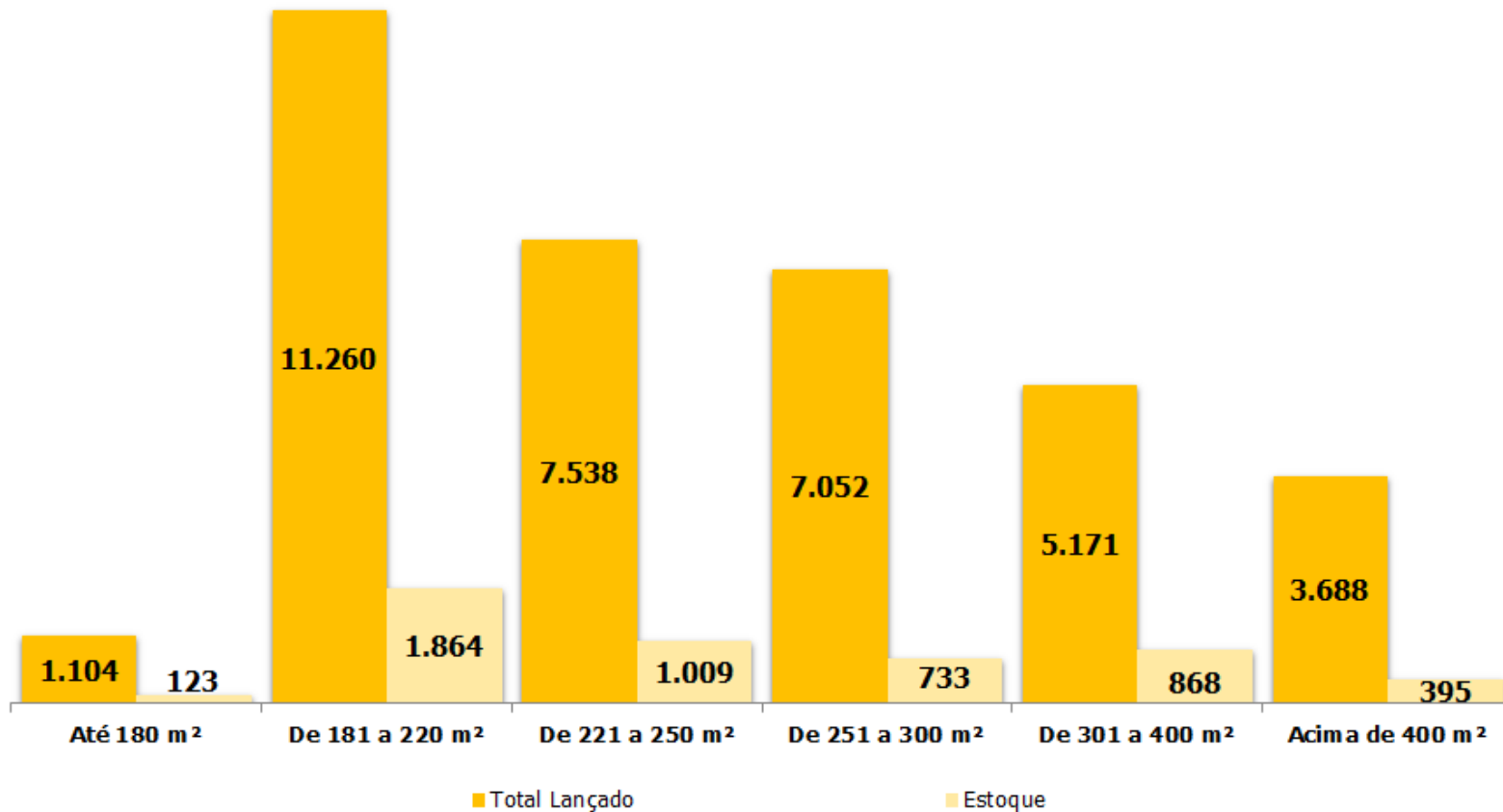
% do estoque por ticket médio



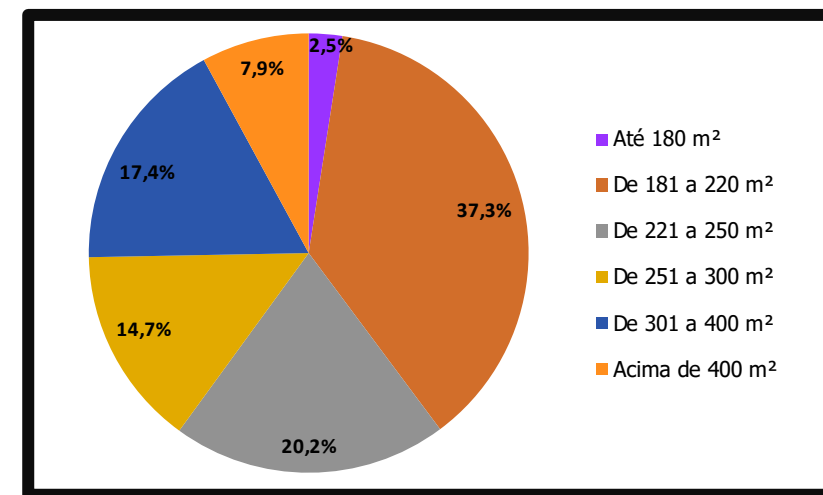
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Loteamento aberto por metragem

Total Lançado e Estoque x M²



% do estoque por metragem

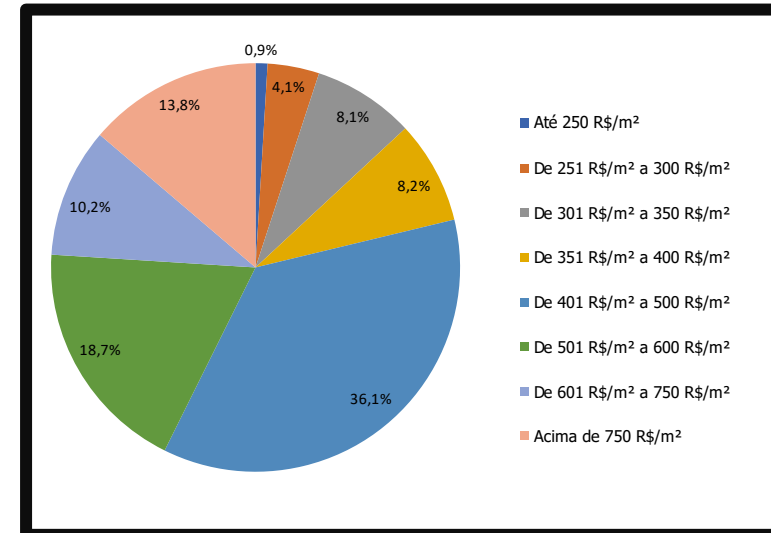
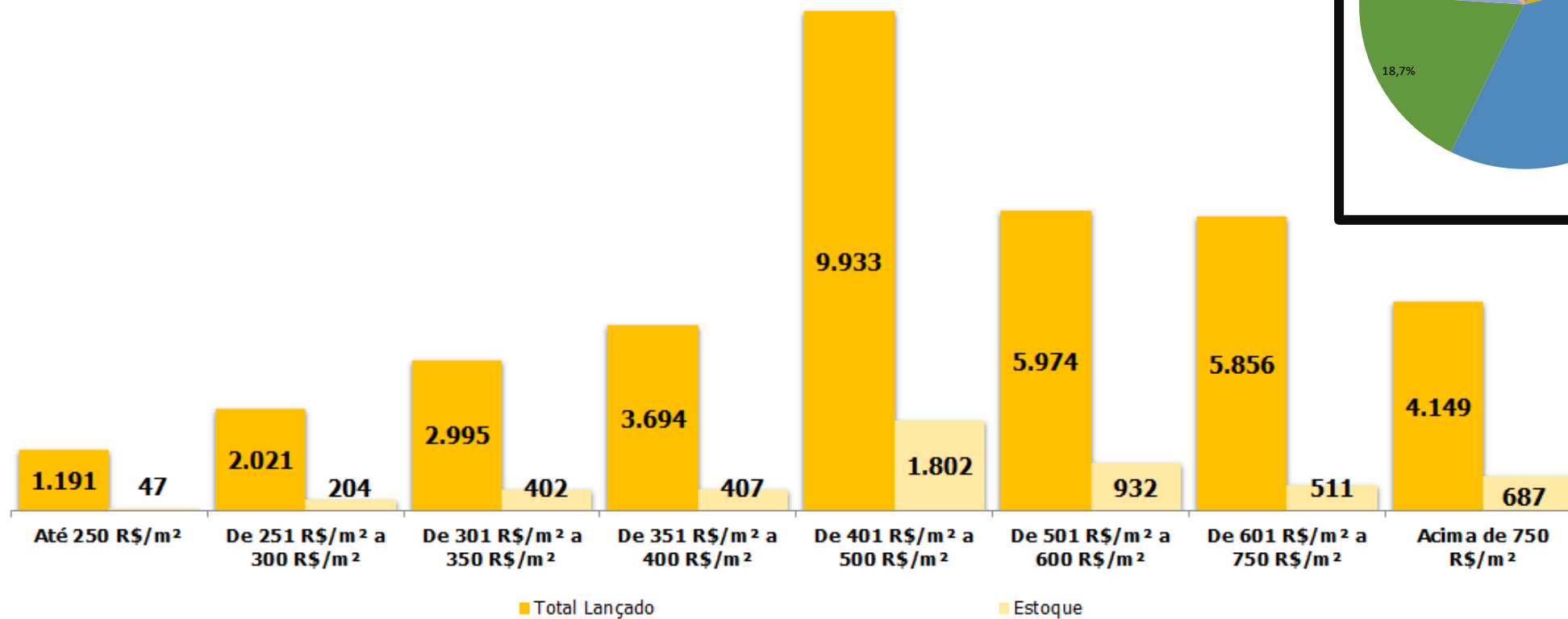


FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Loteamento aberto por R\$/m²

% do estoque por R\$/m²

Total Lançado e Estoque x R\$/M²



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

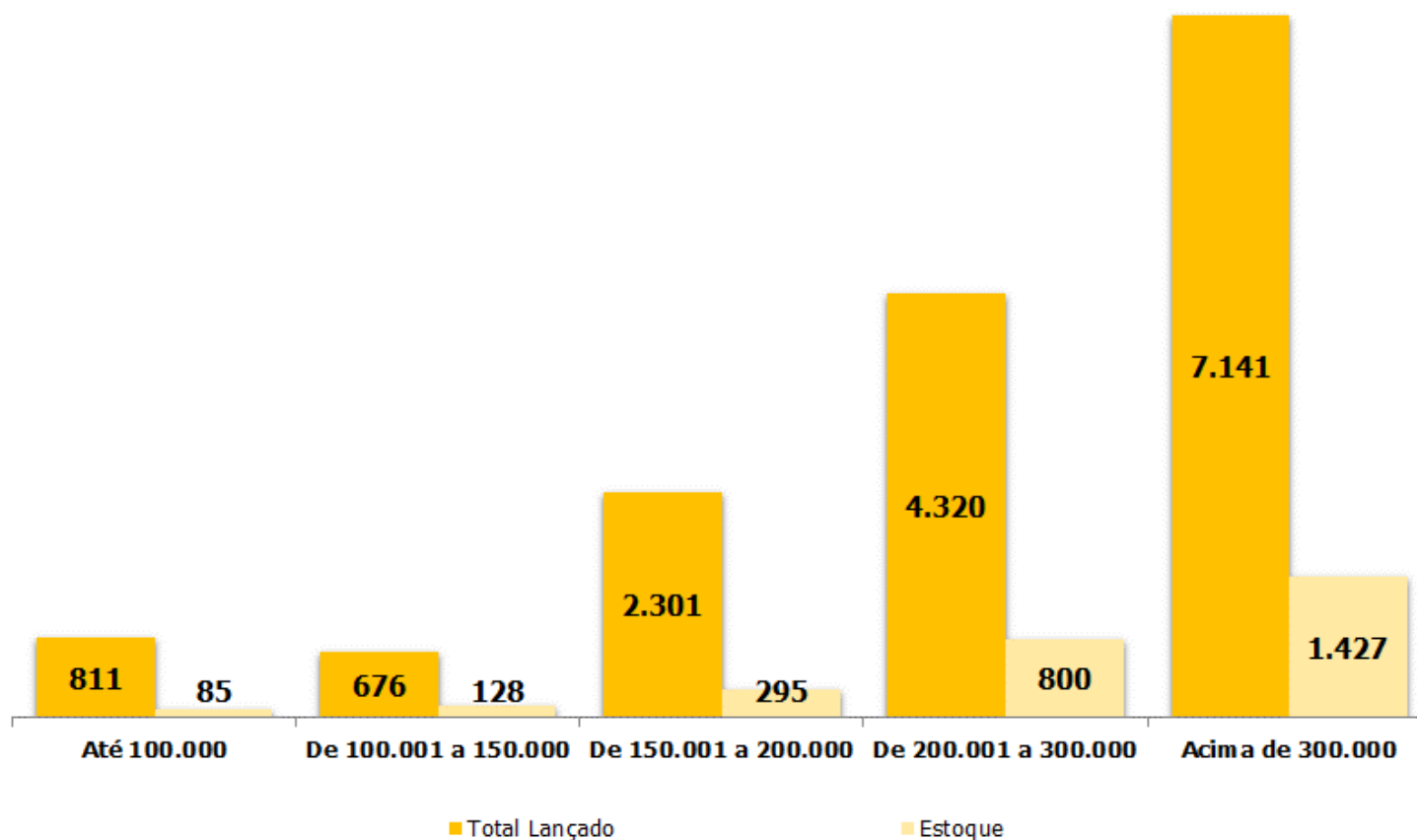


Loteamento Fechado em Detalhes

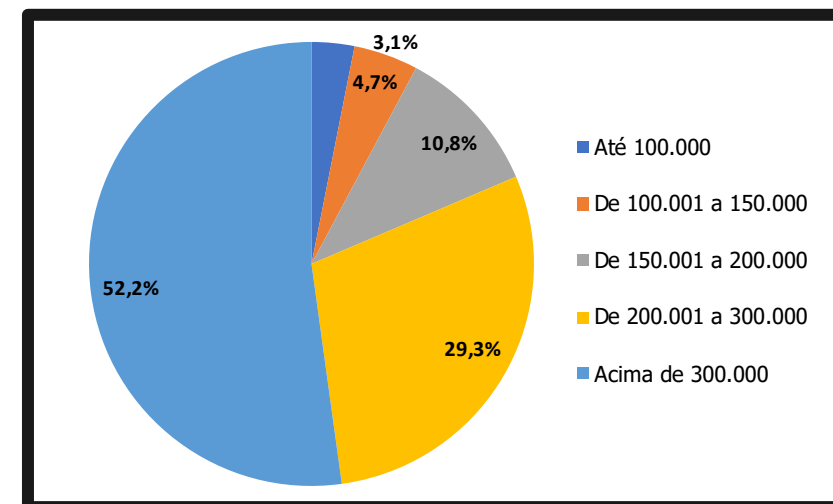


Loteamento fechado por ticket médio (R\$)

Total Lançado e Estoque x Ticket Médio



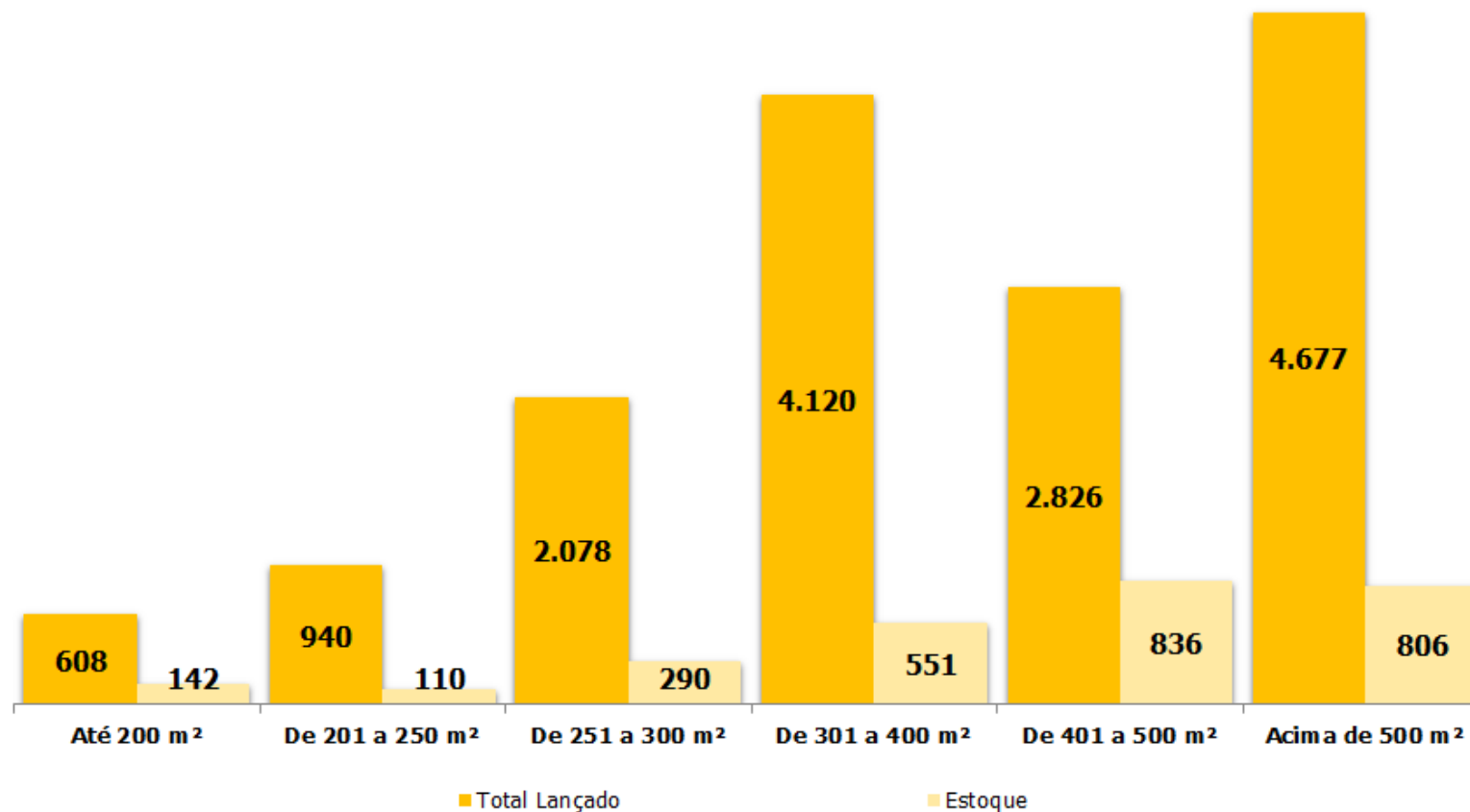
% do estoque por ticket médio



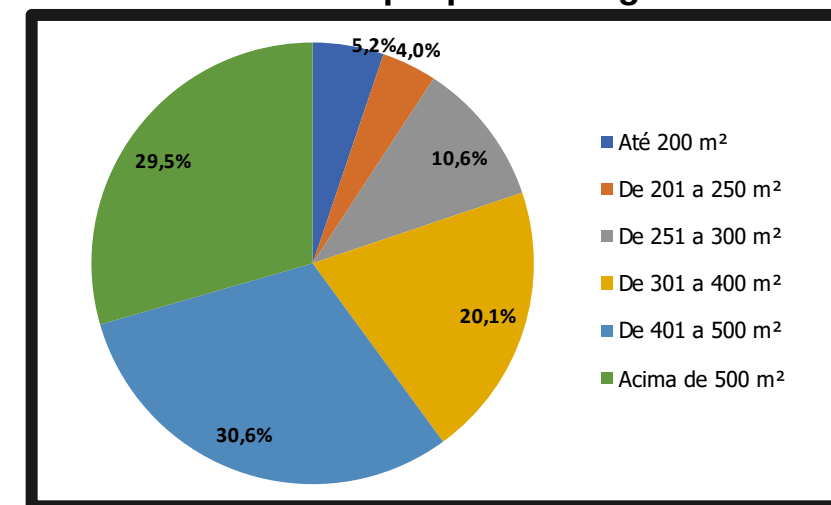
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Loteamento fechado por metragem

Total Lançado e Estoque x M²



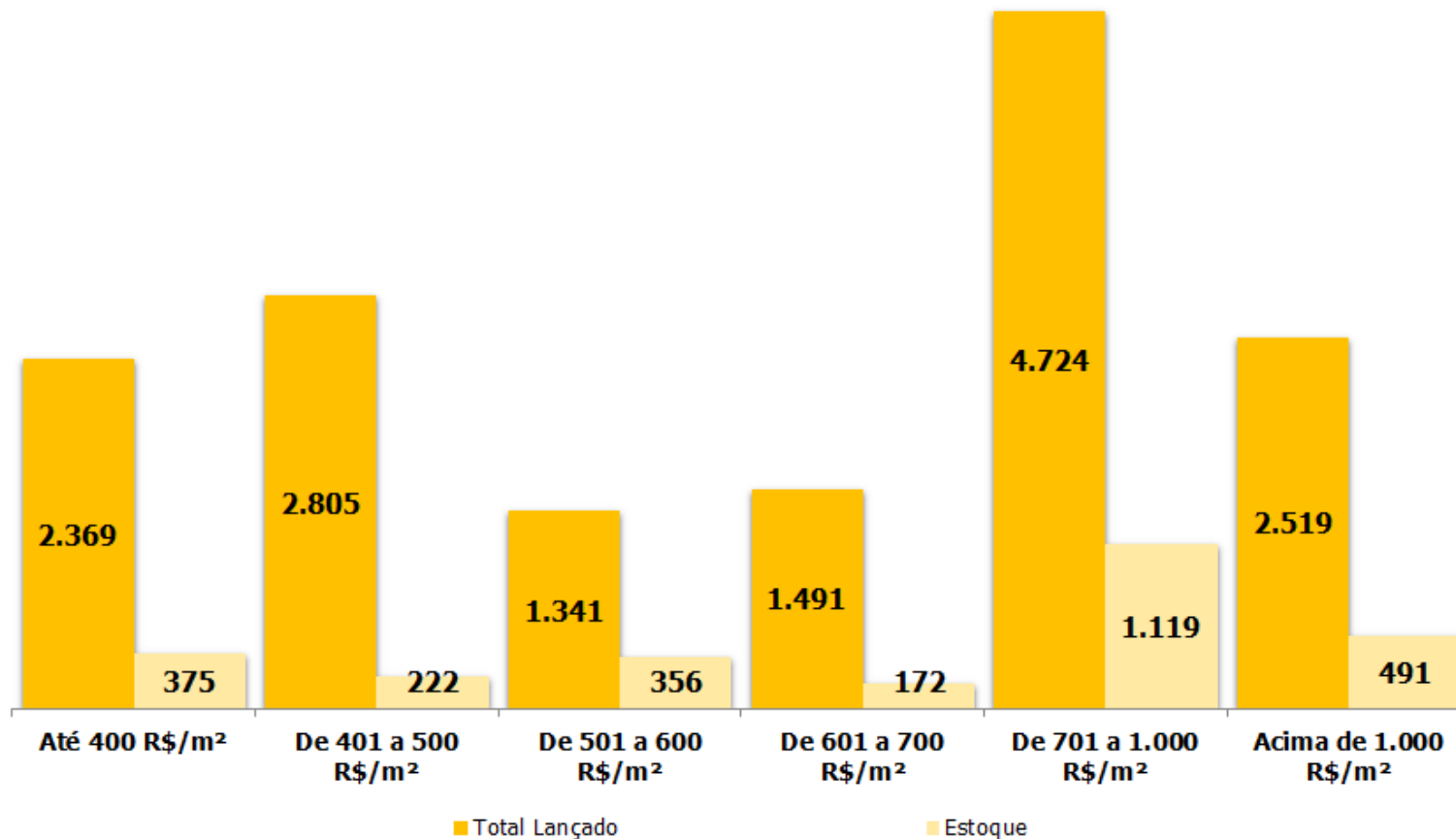
% do estoque por metragem



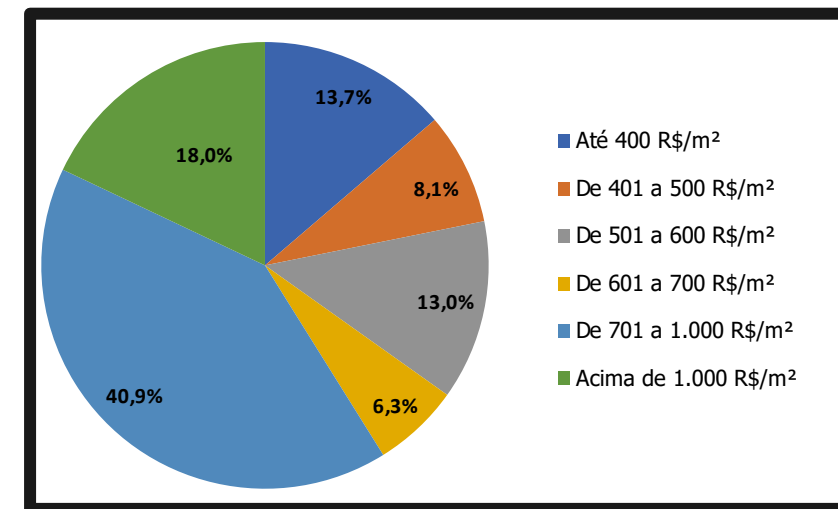
FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

Loteamento fechado por R\$/m²

Total Lançado e Estoque x R\$/M²



% do estoque por R\$/m²



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



Consultores do Estudo



**REALIZAÇÃO: BRAIN,
SINDUSCON-MG,
SECOVI MG E
AELO MG**

COORDENAÇÃO

Fábio Tadeu Araujo

Marcos Kahtalian

Guilherme Werner

PRODUÇÃO

Juliana Guimarães

Franciele Manosso

AVALIAÇÃO: EQUIPE TÉCNICA SINDUSCON-MG E AELO MG

Renato Michel

Ieda Vasconcelos

Flávio Guerra

Brizia Aline

FIQUE POR DENTRO

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

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



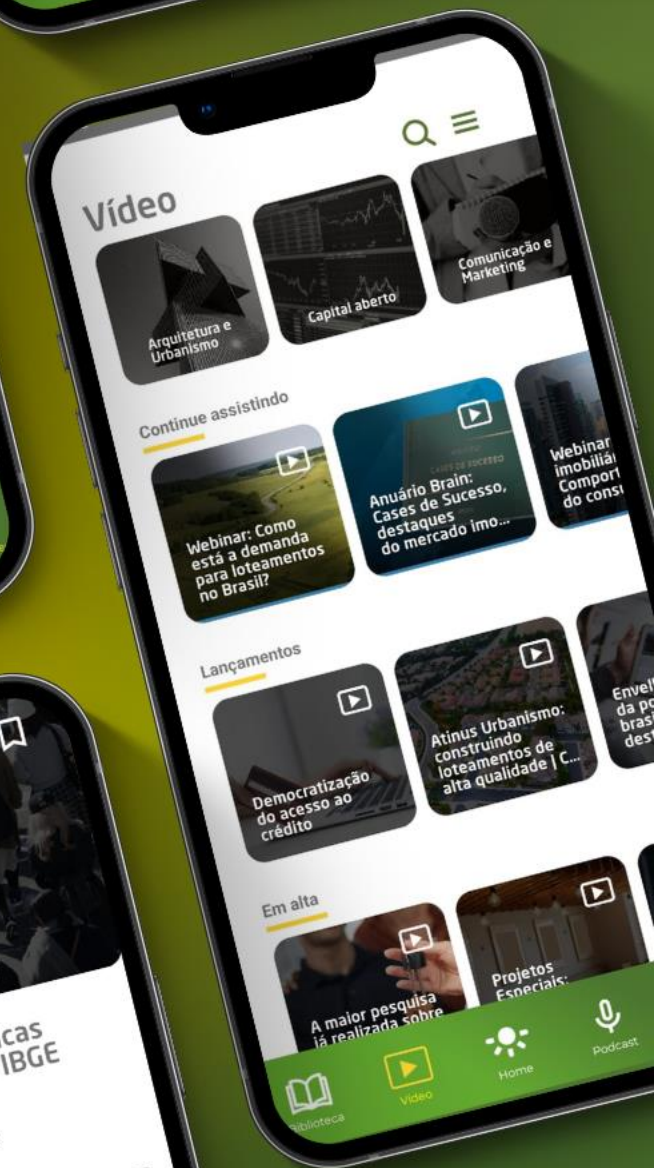
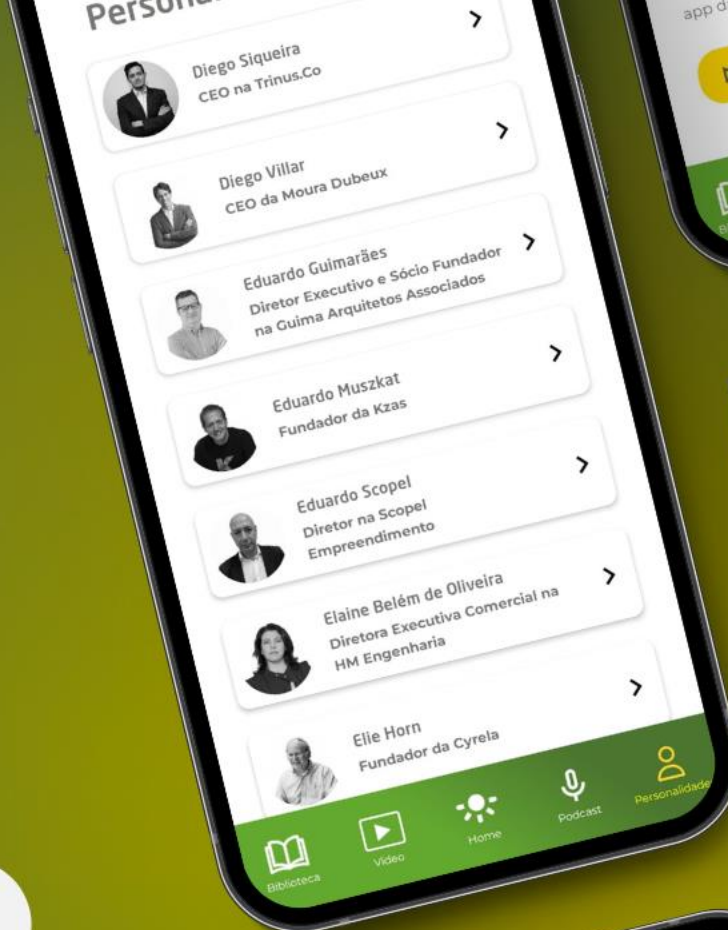
Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas redes sociais

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