



# ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

DEZEMBRO/ 2015



**BRA!N**

[www.letsbrain<sup>1</sup>.com.br](http://www.letsbrain<sup>1</sup>.com.br)



# SUMÁRIO

# SUMÁRIO

1. Alvarás.....	5
2. Análise Comparativa Trimestral .....	25
3. Análise Geral da Concorrência Residencial .....	43
4. Análise Geral da Concorrência Comercial .....	61
5. Análise de VGV.....	69
6. Esgotados .....	72
7. Análise Geral das Regiões .....	75
8. Metodologia.....	154





ALVARÁS

BELO HORIZONTE

# HISTÓRICO ALVARÁS LIBERADOS

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

# ALVARÁS LIBERADOS

## HISTÓRICO ALVARÁS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS: ANUAL

Ano	Nº de Unidades Residenciais	Variação Anual	Nº de Unidades Não Residenciais	Variação Anual	Área (m <sup>2</sup> ) Total Residencial e Não Residencial	Variação Anual	Área Média por Unidade em m <sup>2</sup>
2007	35.034	-	8.112	-	5.127.036	-	118,8
2008	53.338	52%	9.329	15%	6.994.379	36%	111,6
2009	48.101	-10%	12.588	35%	7.373.940	5%	121,5
2010	62.437	30%	18.268	45%	9.152.577	24%	113,4
2011	35.652	-43%	15.348	-16%	6.894.081	-25%	135,2
2012	38.020	7%	20.497	34%	7.135.350	3%	121,9
2013*	10.460	-	6.991	-	2.103.278	-	120,5
2014	15.865	-	4.901	-	3.247.156	-	156,4
2015	16.905	7%	5.920	21%	3.967.022	22%	258,5

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN  
2013\* De Janeiro a Junho



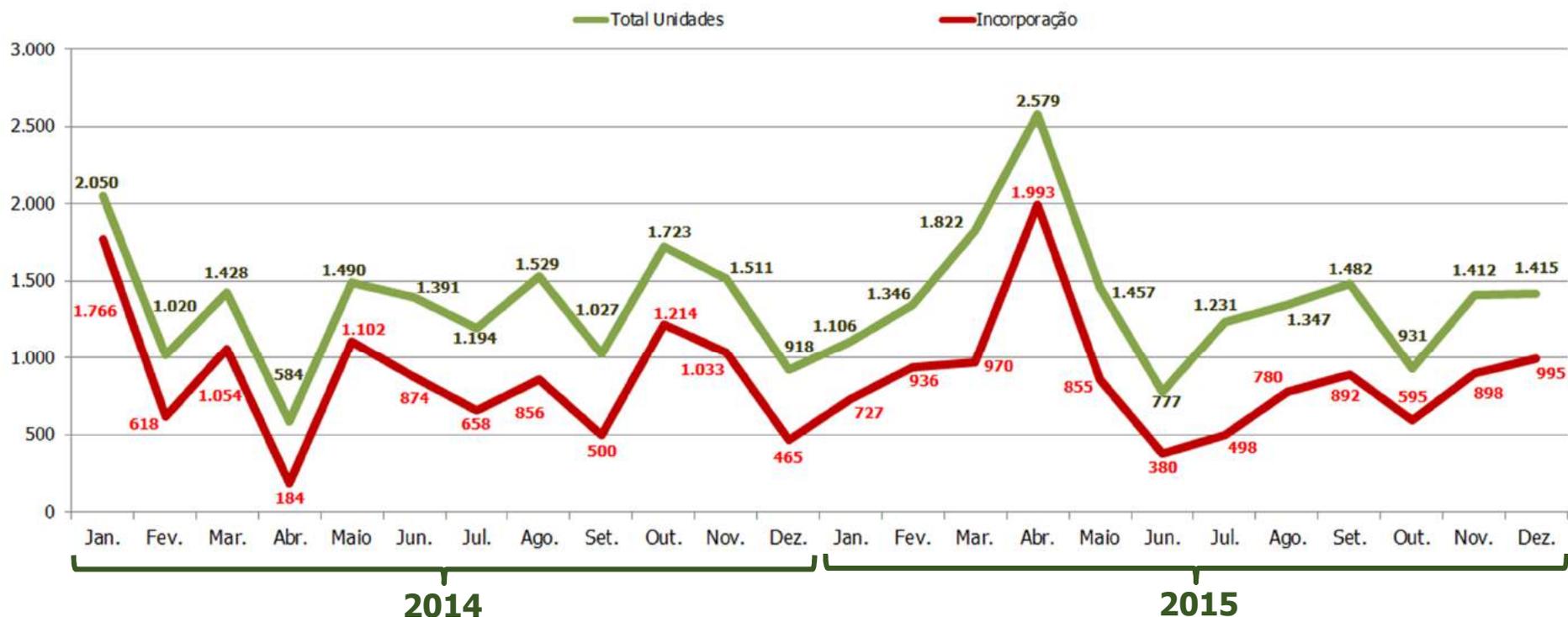
**BRAIN**

ALVARÁS  
RESIDENCIAIS E  
NÃO RESIDENCIAIS  
LIBERADOS

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

# ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

## Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

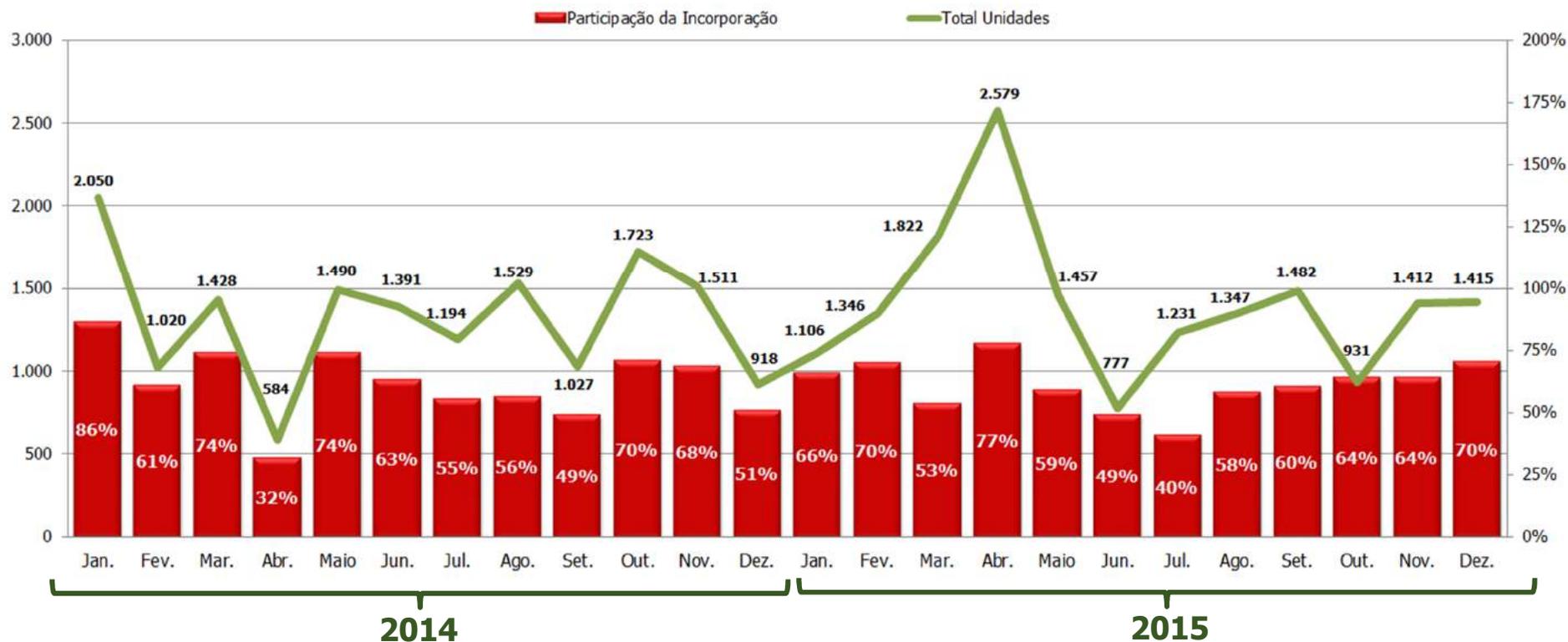
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

## Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

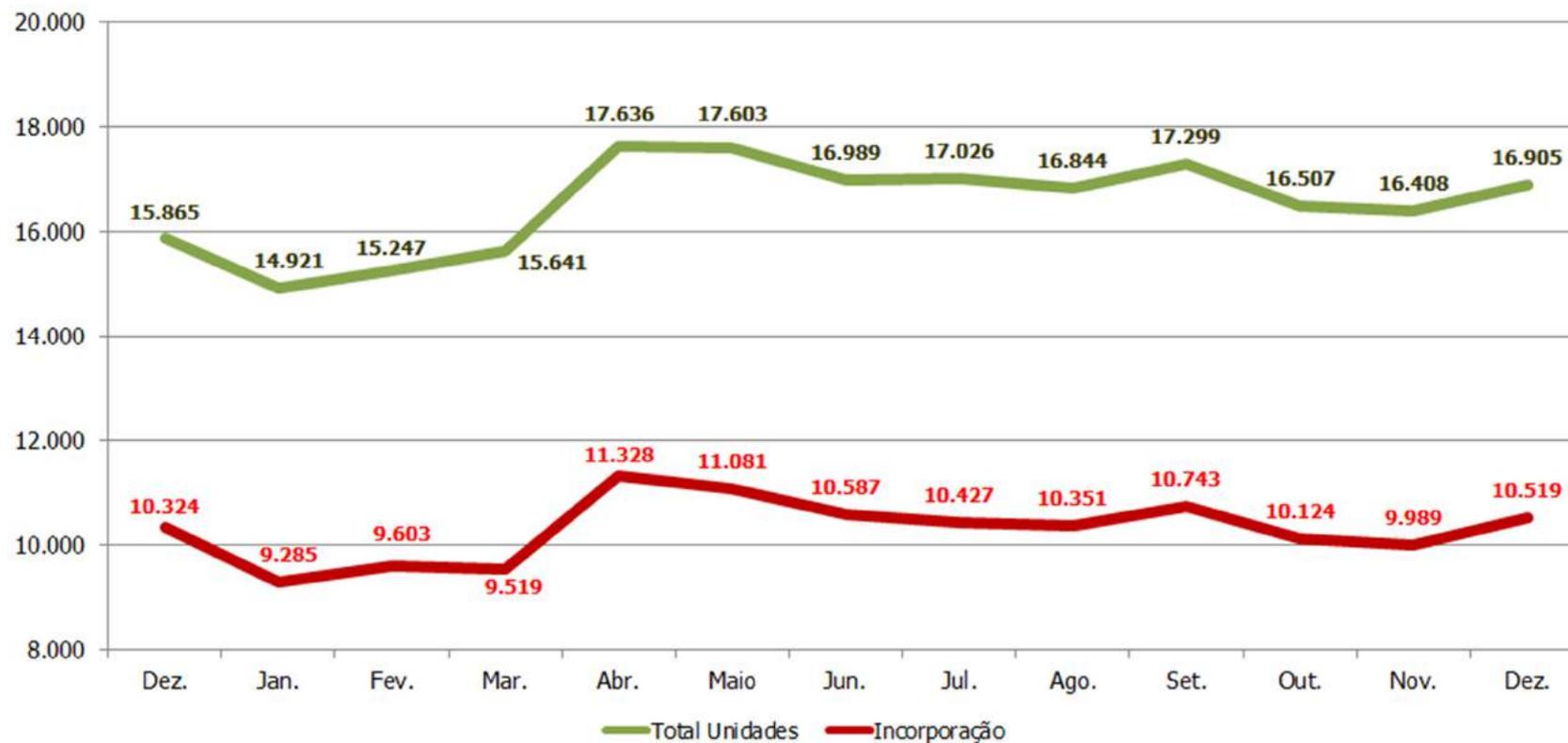
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS RESID. LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES

## Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - Acumulado 12 meses



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

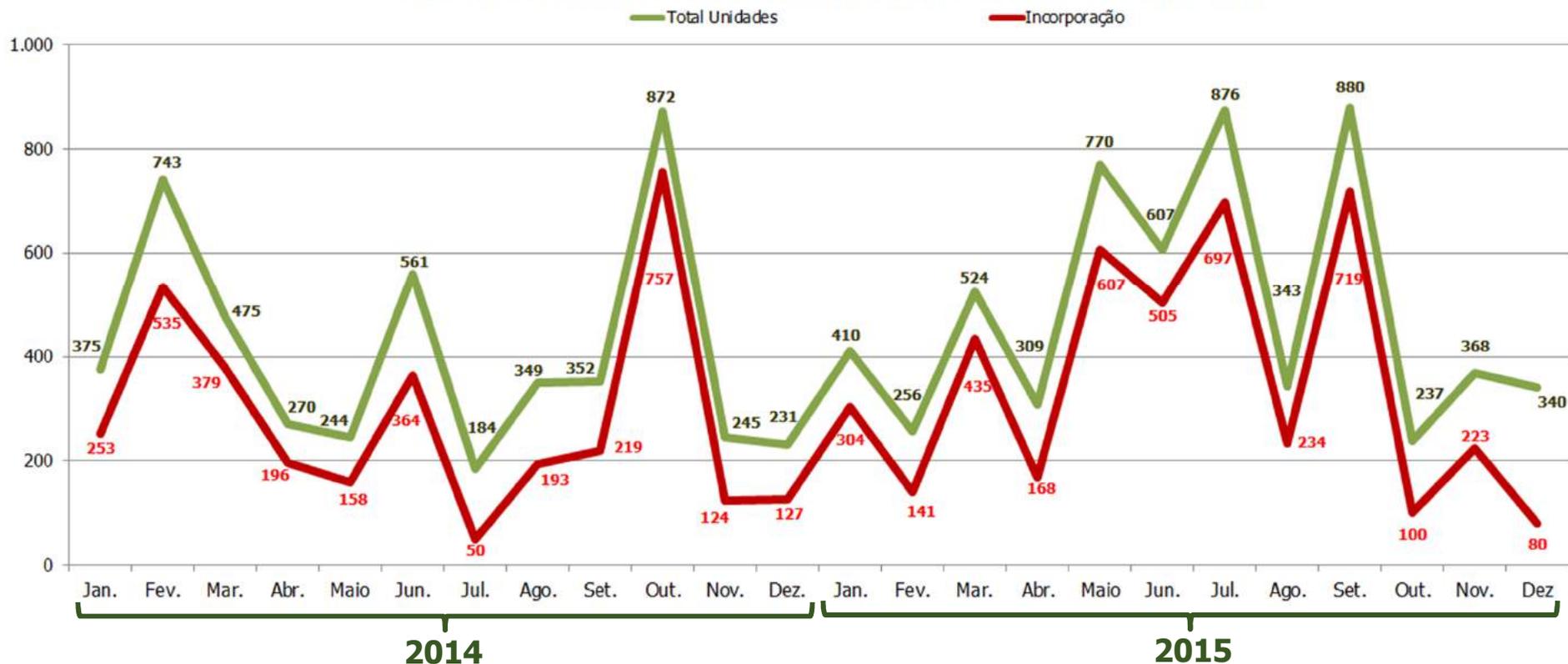


**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>58</sup>

# ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS

Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015



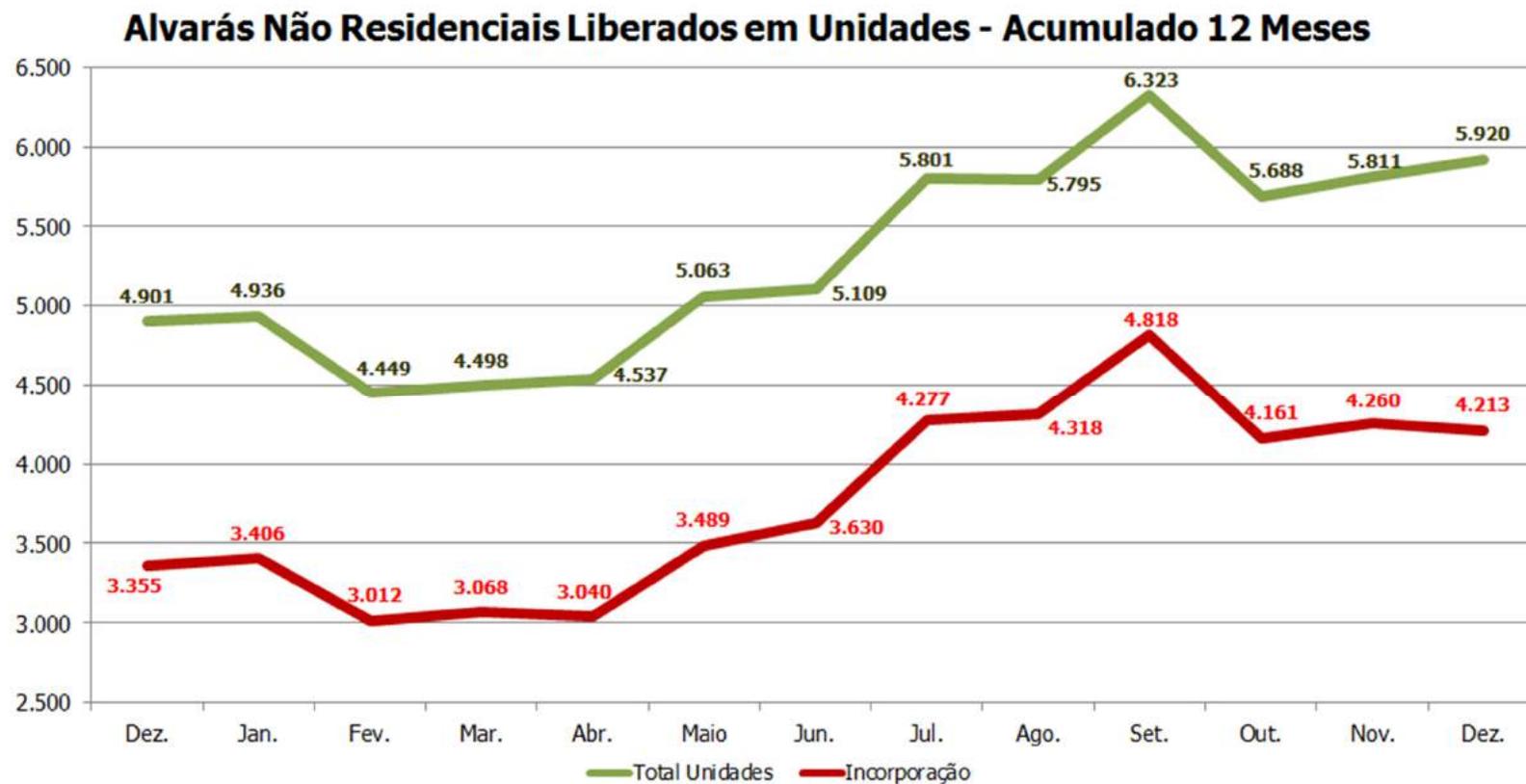
\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

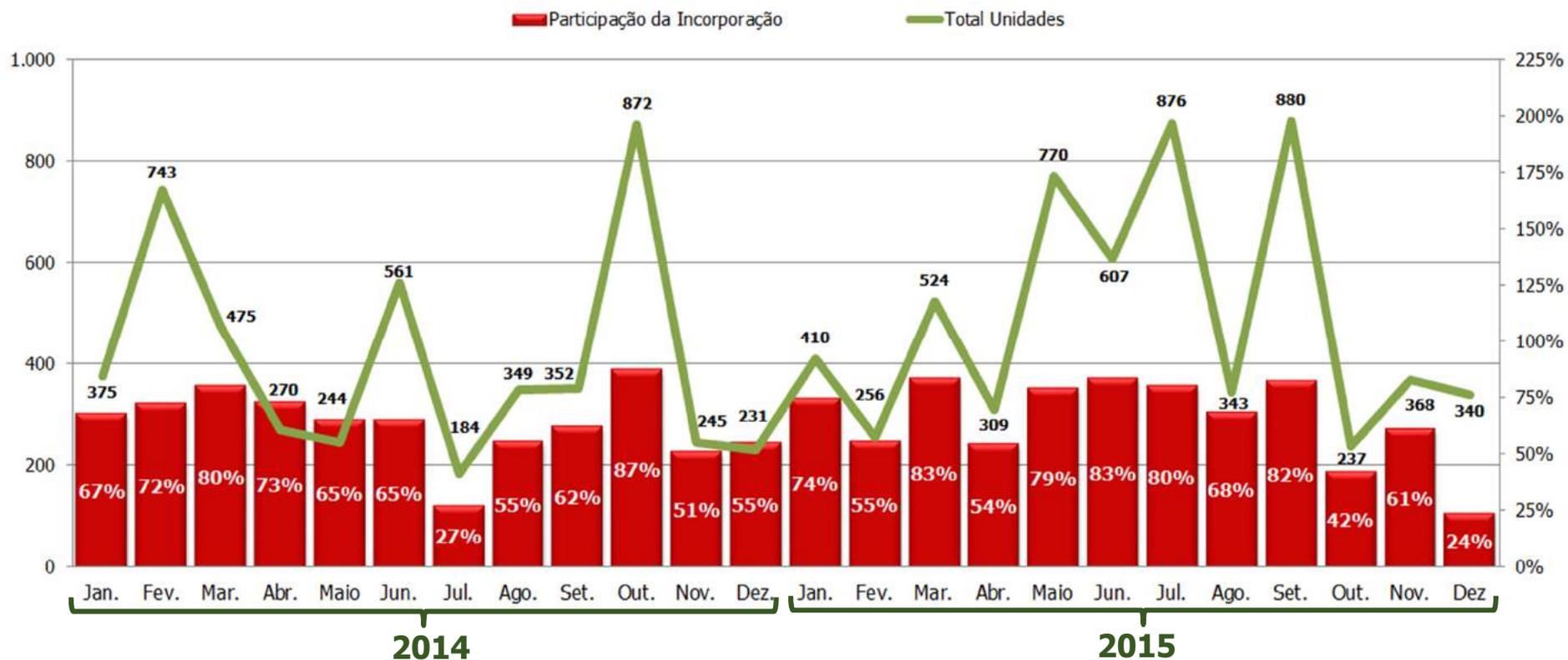


**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

# ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS

## Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

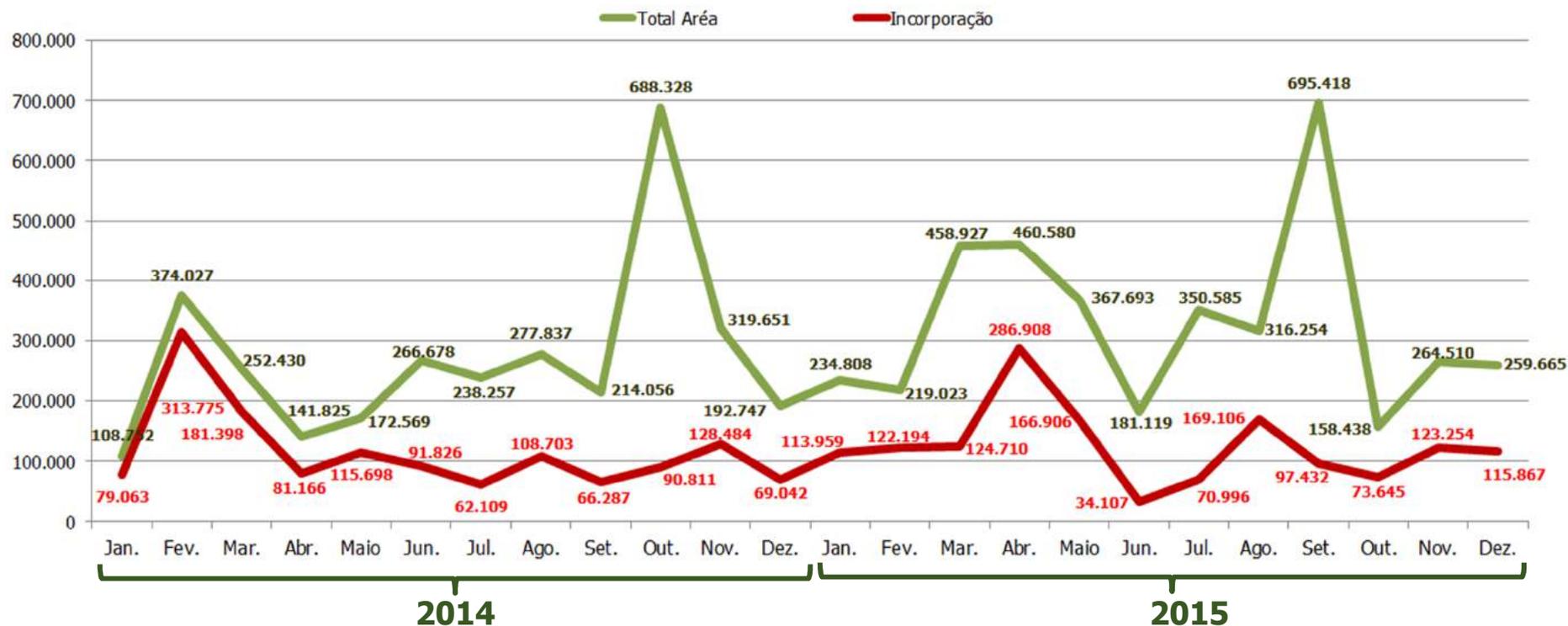
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

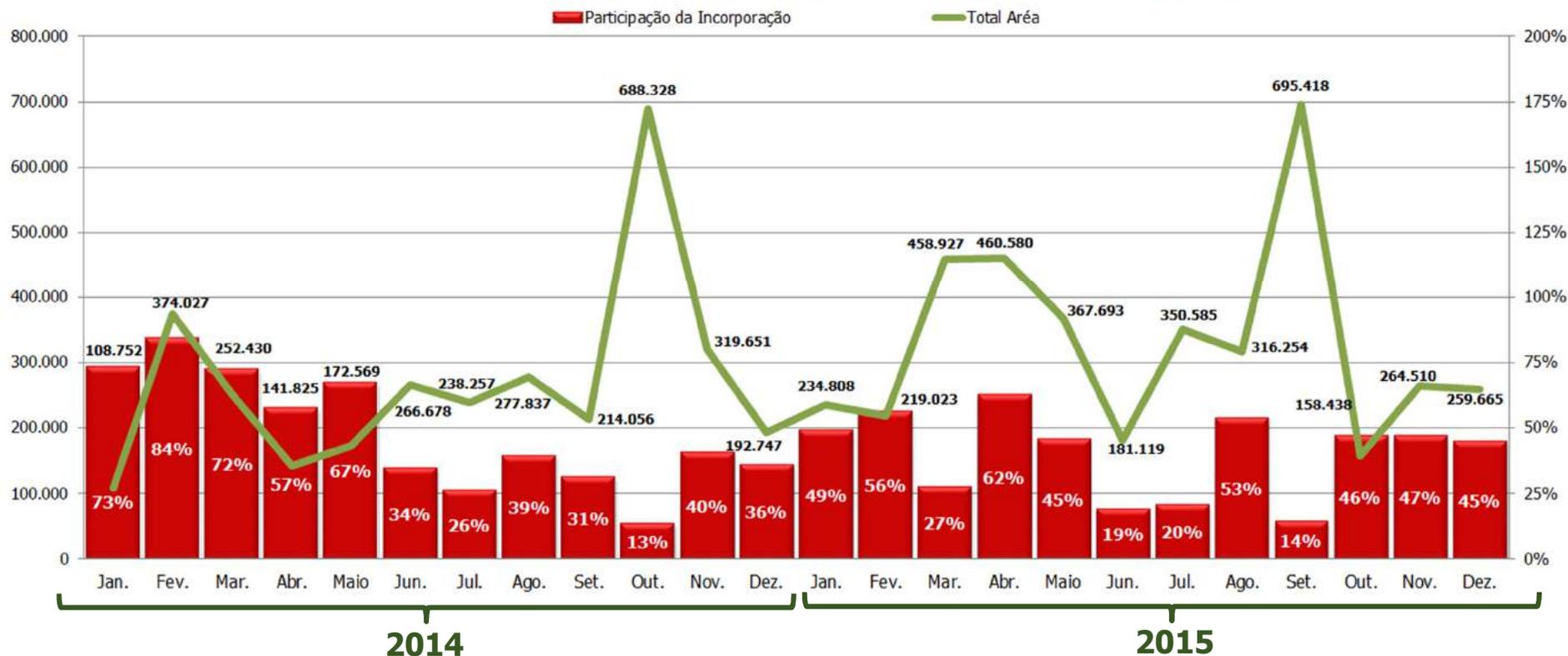
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

## Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

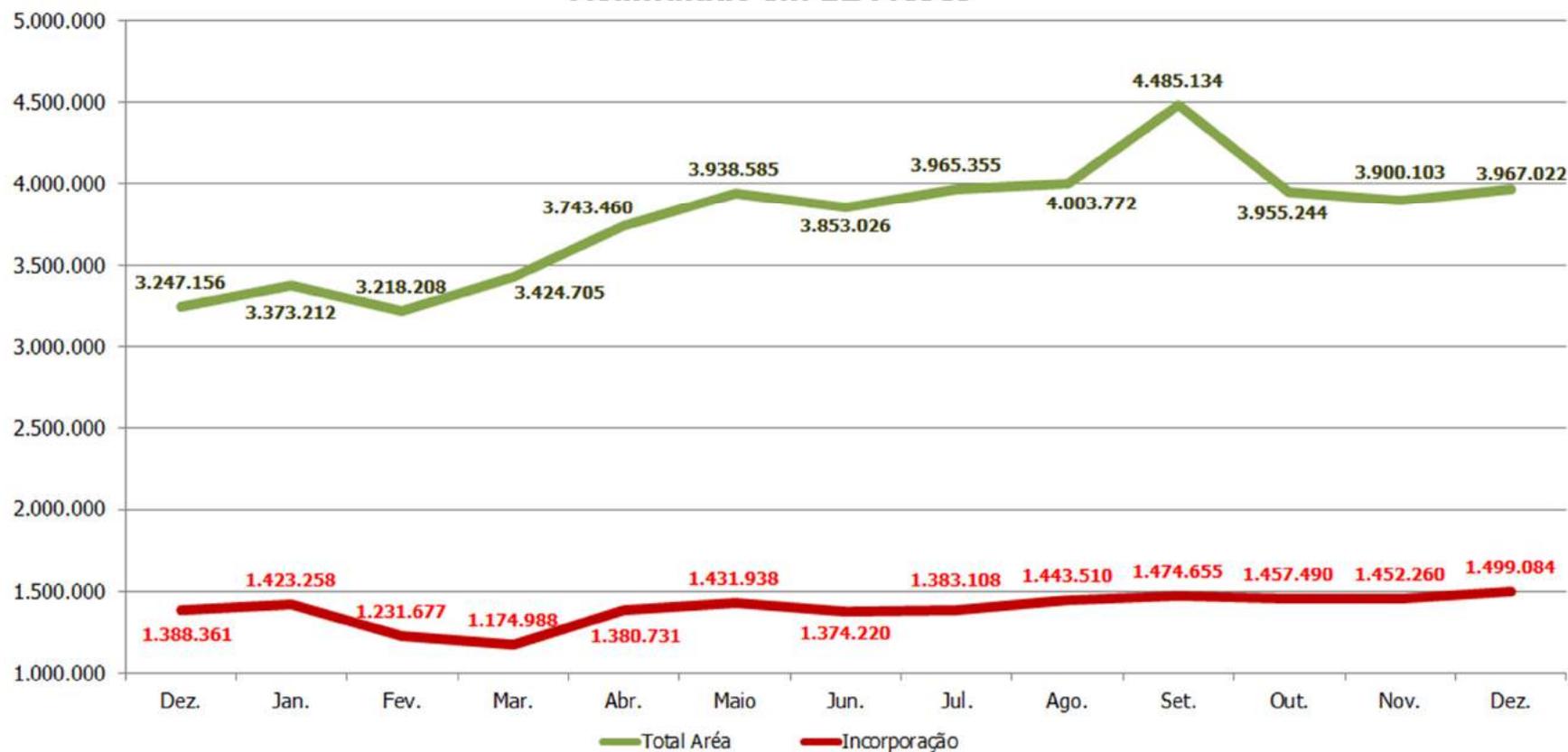


**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

# ALVARÁS RESID. LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES

## Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - Acumulado em 12 Meses



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

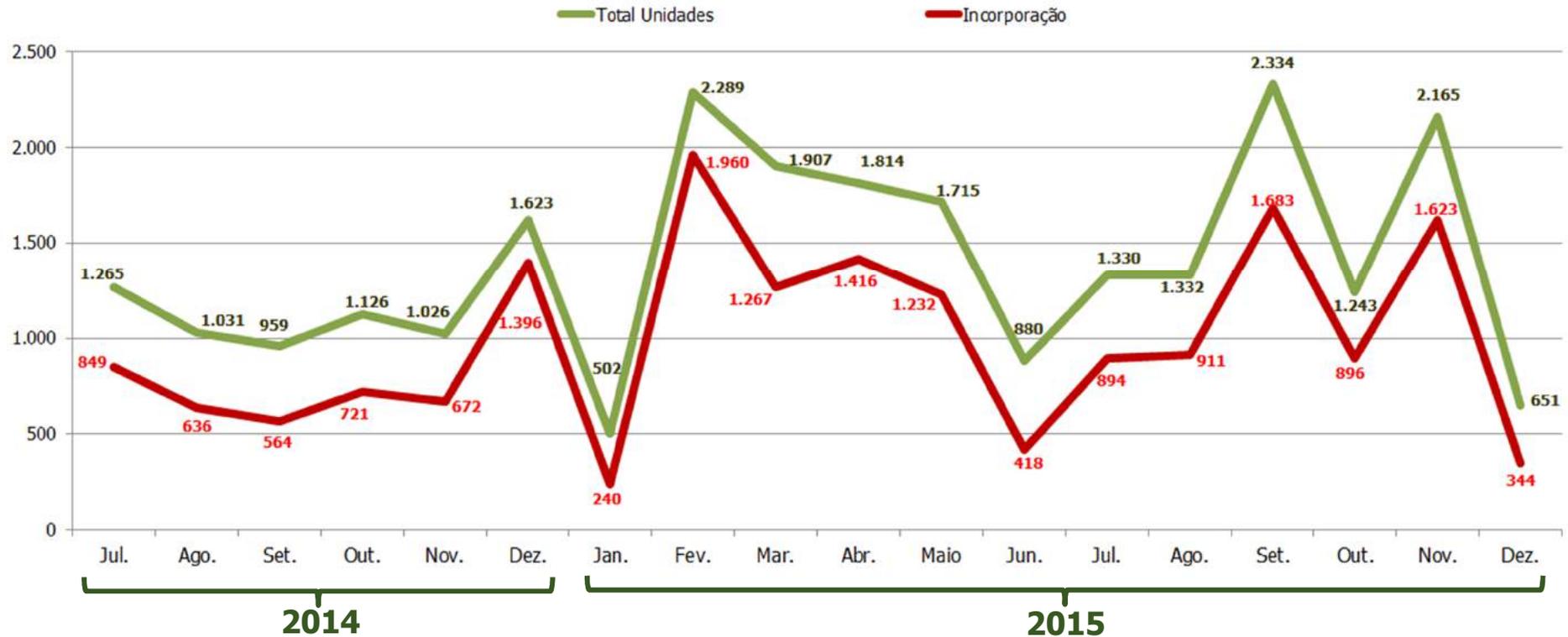
[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

ALVARÁS  
RESIDENCIAIS E  
NÃO RESIDENCIAIS  
CONCLUÍDOS

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

# ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS

## Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

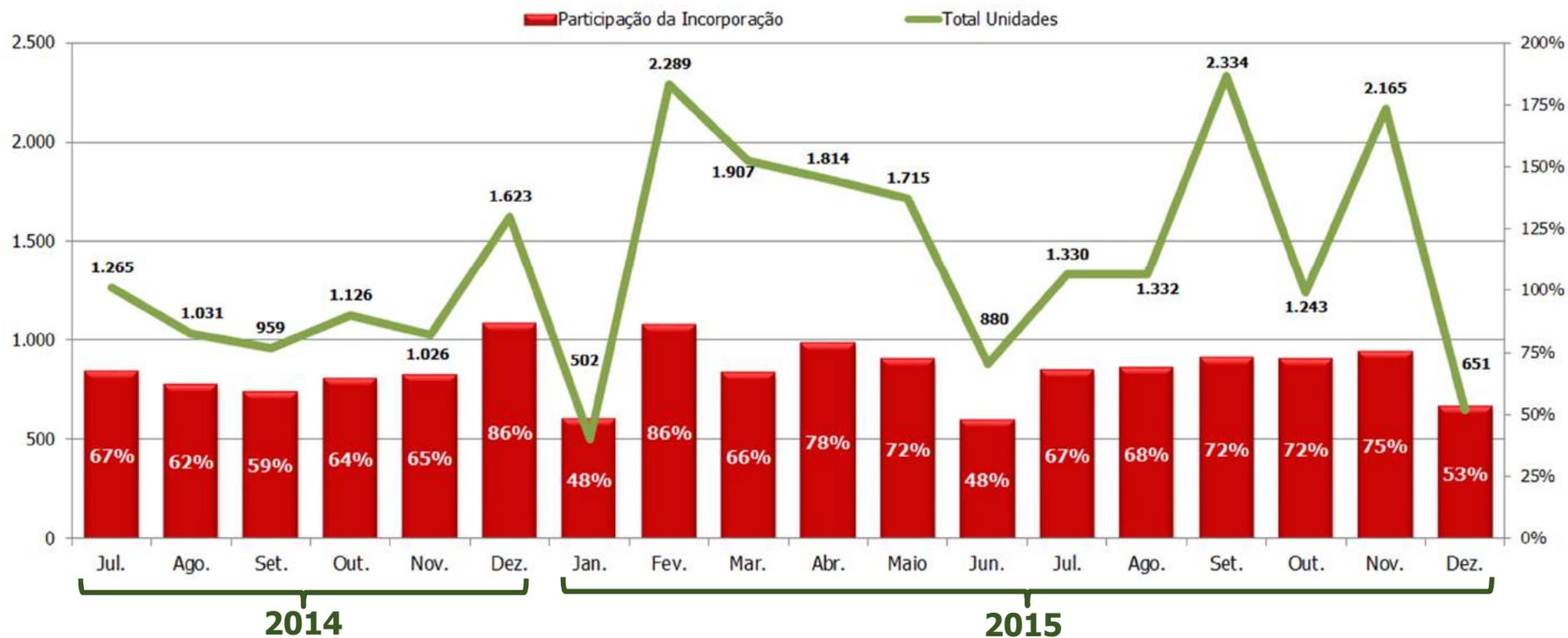
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS

## Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

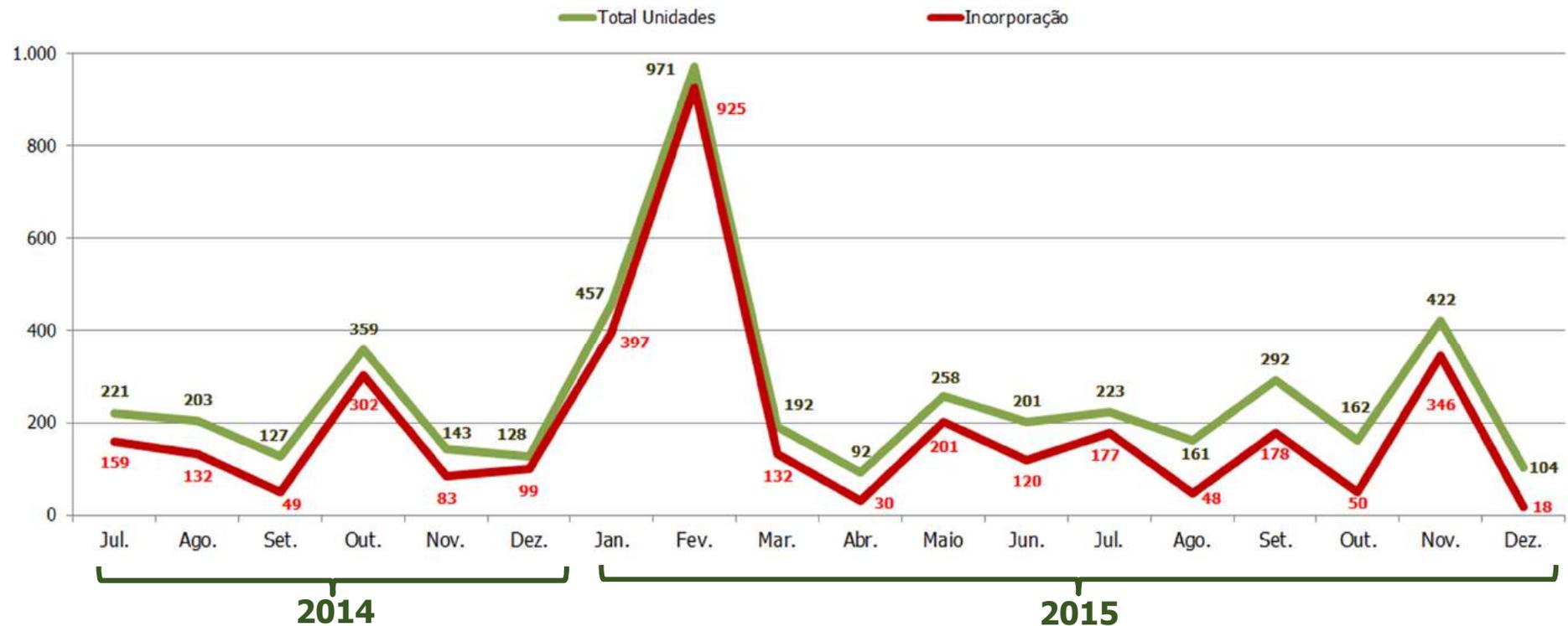


**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

# ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS

## Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

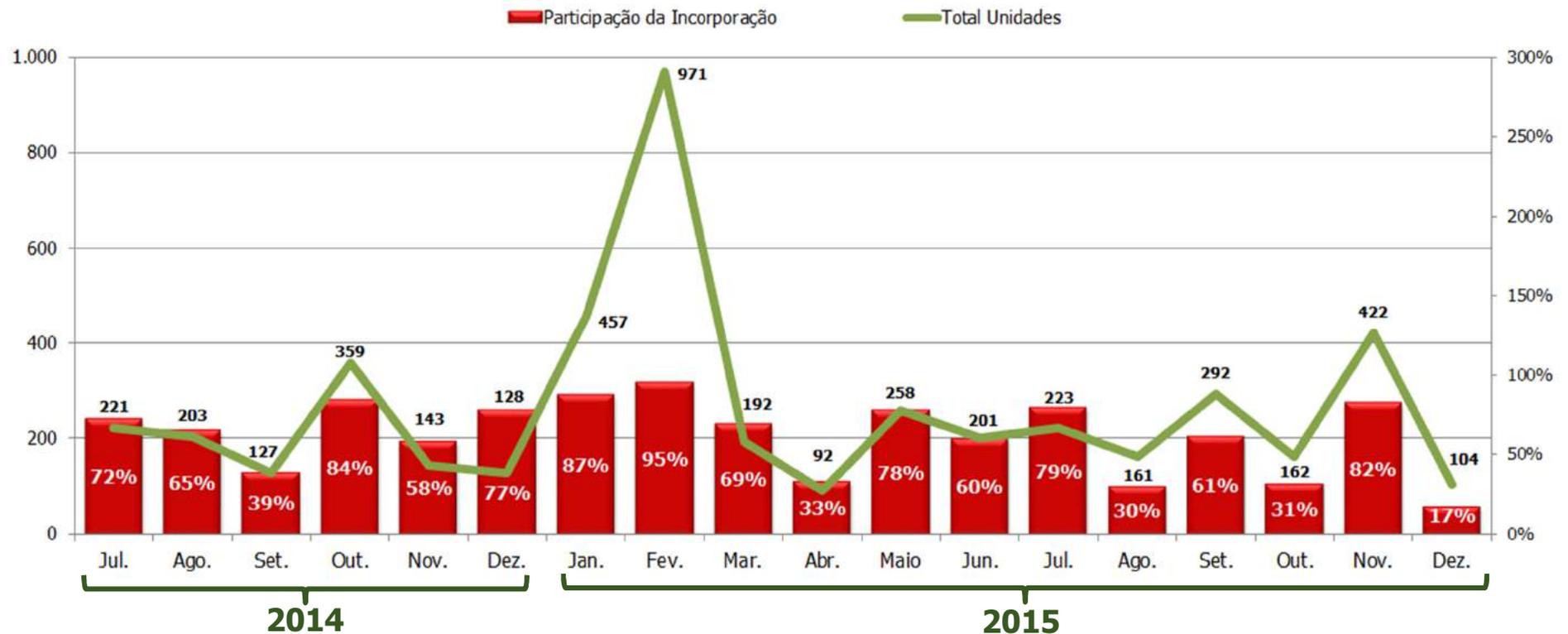


**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

# ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS

## Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

# ALVARÁS CONCLUÍDOS – ÁREA TOTAL

## Alvarás Residenciais e Não Residenciais Concluídos em Área Total - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

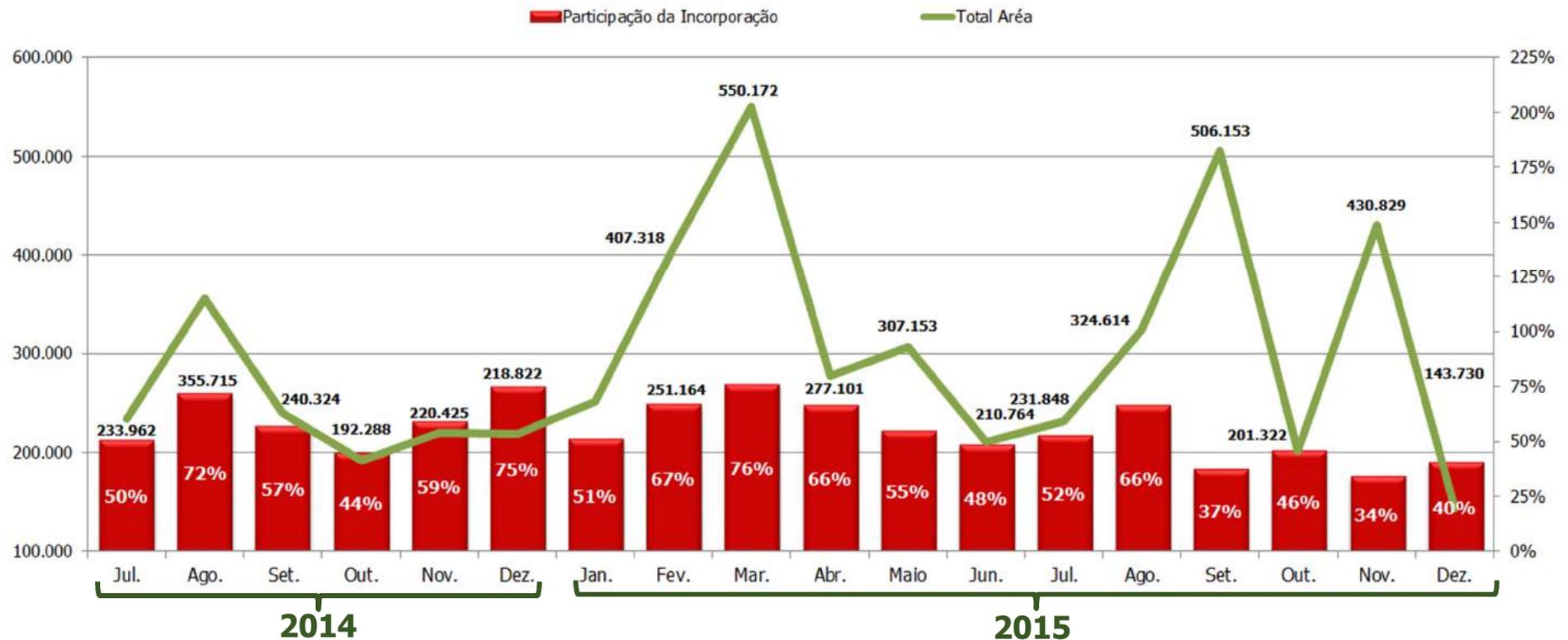
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# ALVARÁS CONCLUÍDOS – ÁREA TOTAL

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Concluídos em Área Total - 2014 / 2015



\*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**



# ANÁLISE COMPARATIVA TRIMESTRAL

# RESUMO MENSAL – BH E NOVA LIMA

Empreendimentos lançados				Unidades Lançadas			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	1	2	3	Residencial	21	181	109
Comercial	4	0	0	Comercial	131	0	0

Unidades vendidas				VSO			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	-	384	308	Residencial	-	4,7%	6,6%
Comercial	-	51	9	Comercial	-	9,1%	1,7%

Preço Médio do M² Privativo				Variação de Preço			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	R\$ 7.016	R\$ 7.014	R\$ 7.076	Residencial	-	-0,03%	0,9%
Comercial	R\$ 9.816	R\$ 9.876	R\$ 9.932	Comercial	-	0,6%	0,6%

Oferta Inicial				Variação da Oferta Inicial			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	23.720	24.092	25.135	Residencial	-	1,6%	4,3%
Comercial	4.378	4.388	4.641	Comercial	-	0,2%	5,8%

Oferta Atual				Variação da Oferta Atual			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	4.748	4.618	4.942	Residencial	-	-2,7%	7,0%
Comercial	551	511	613	Comercial	-	-7,3%	20,0%

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

# LANÇAMENTOS – BH E NOVA LIMA

LANÇAMENTOS						
Comparativos	4º TRI 2014	4º TRI 2015	(%) Var.	Acumulado 2014 Jan a Dez	Acumulado 2015 Jan a Dez	(%) Var.
<b>Empreendimentos</b>						
Super Econômico e Econômico	8	0	-100%	12	7	-42%
Demais Padrões	13	6	-54%	66	53	-20%
<b>Total Residencial</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>-71%</b>	<b>78</b>	<b>60</b>	<b>-23%</b>
Comerciais	5	4	-	14	14	0%
<b>Unidades</b>						
Super Econômico e Econômico	1.425	0	-100%	2.697	519	-81%
Demais Padrões	595	311	-48%	3.485	1.960	-44%
<b>Total Residencial</b>	<b>2.020</b>	<b>311</b>	<b>-85%</b>	<b>6.182</b>	<b>2.479</b>	<b>-60%</b>
Comerciais	273	131	-52%	1.331	594	-55%
<b>VGV Residencial - Milhões</b>						
Super Econômico e Econômico	250	0	-100%	494	88	-82%
Demais Padrões	350	192	-45,1%	2.163	1.300	-40%
<b>Total Residencial</b>	<b>599</b>	<b>192</b>	<b>-68,0%</b>	<b>2.657</b>	<b>1.388</b>	<b>-48%</b>
Comerciais	138	110	-	684	431	-37%
<b>Preço - M² Privativo</b>						
1 D				9.061		
2 D				6.443		
3 D				6.305		
4 D				9.513		
Geral - Residencial				<b>7.076</b>		
Geral - Salas				<b>9.932</b>		
<b>Oferta Inicial</b>						
Apartamentos				<b>25.135</b>		
Salas				<b>4.641</b>		
<b>Oferta Atual</b>						
Apartamentos				<b>4.942</b>		
Salas				<b>613</b>		

FONTE: BRAIN

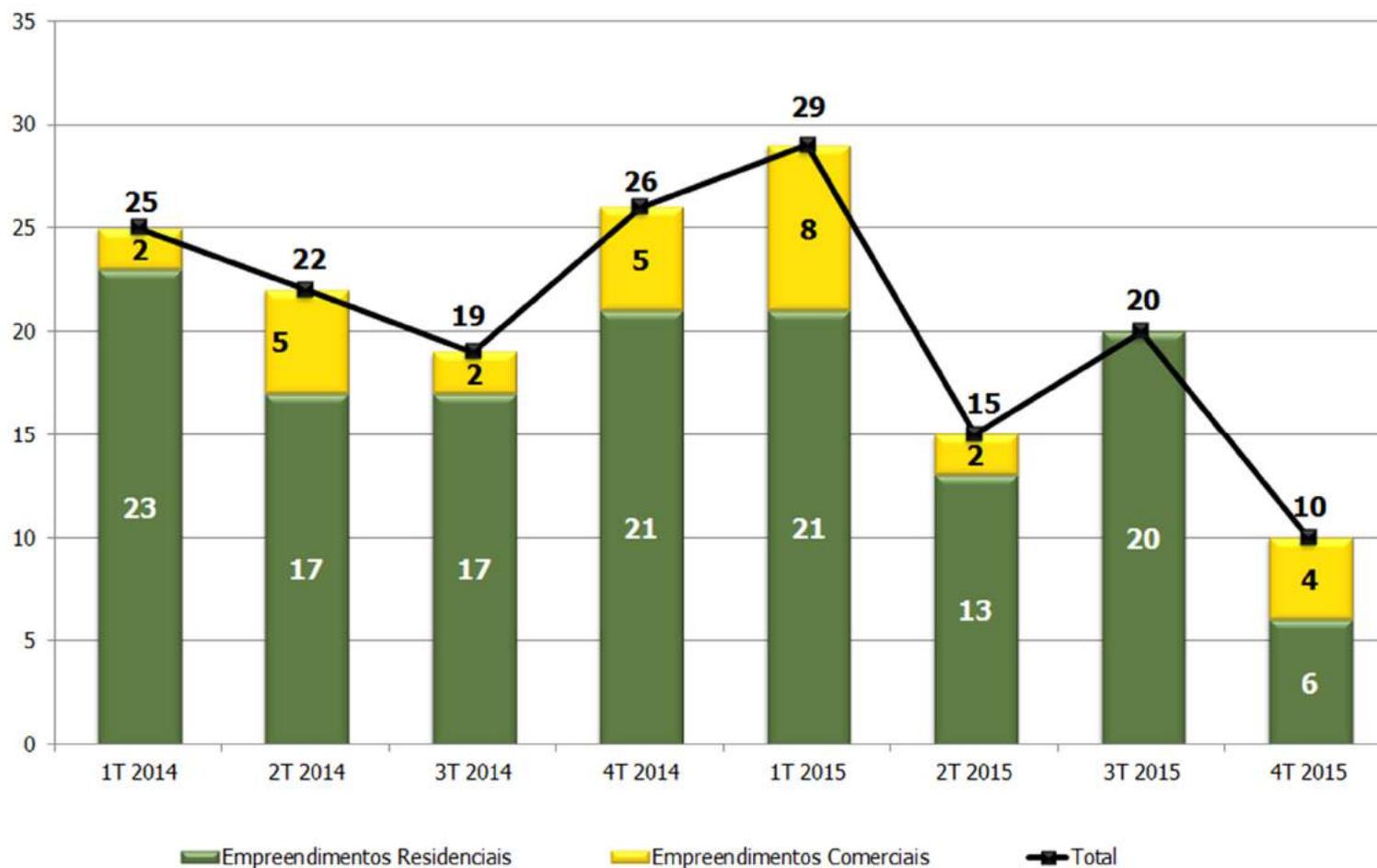


**BRAIN**

# LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE



# EMPREENDIMENTOS LANÇADOS – BH E NOVA LIMA



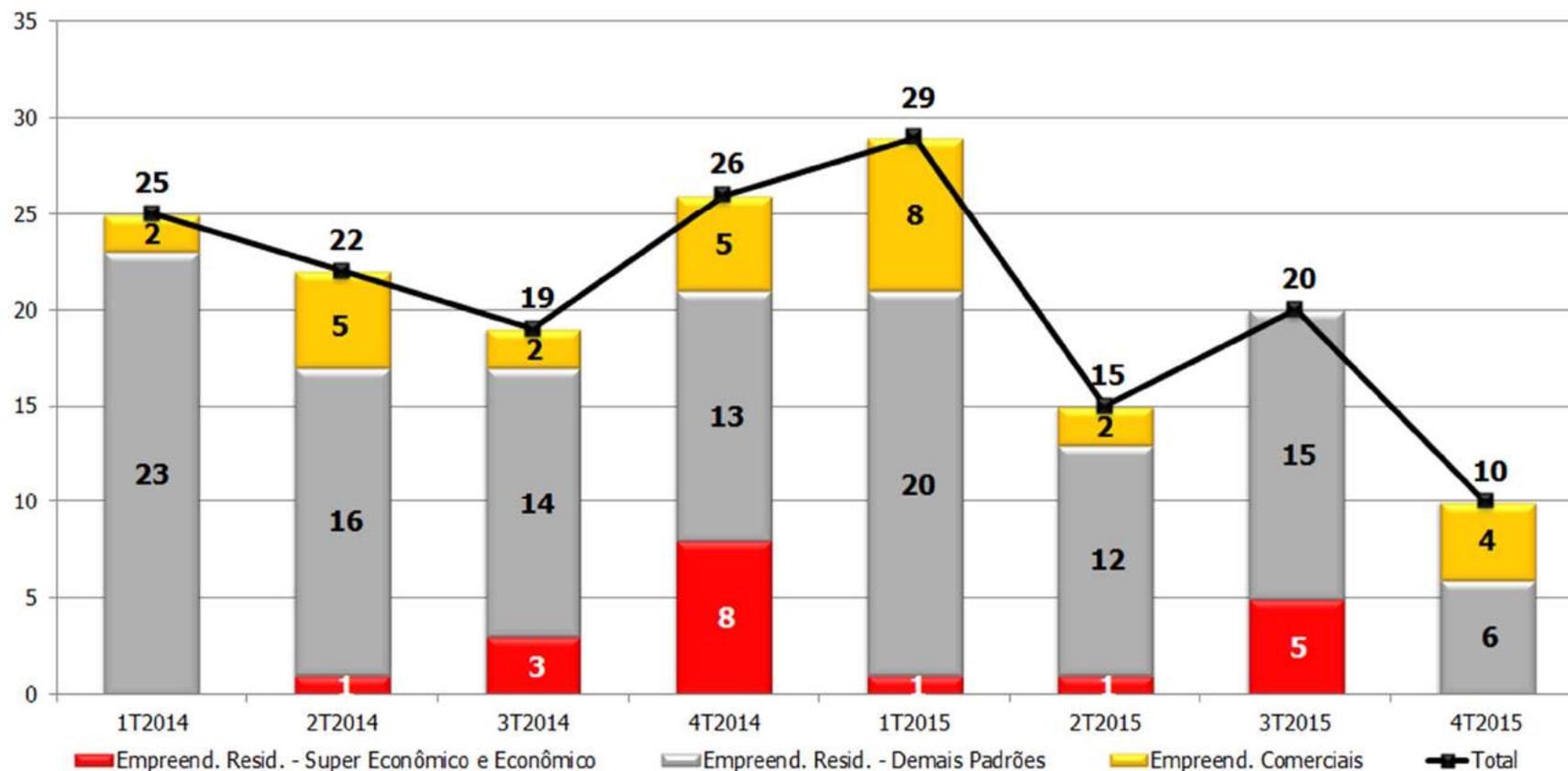
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

## Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão



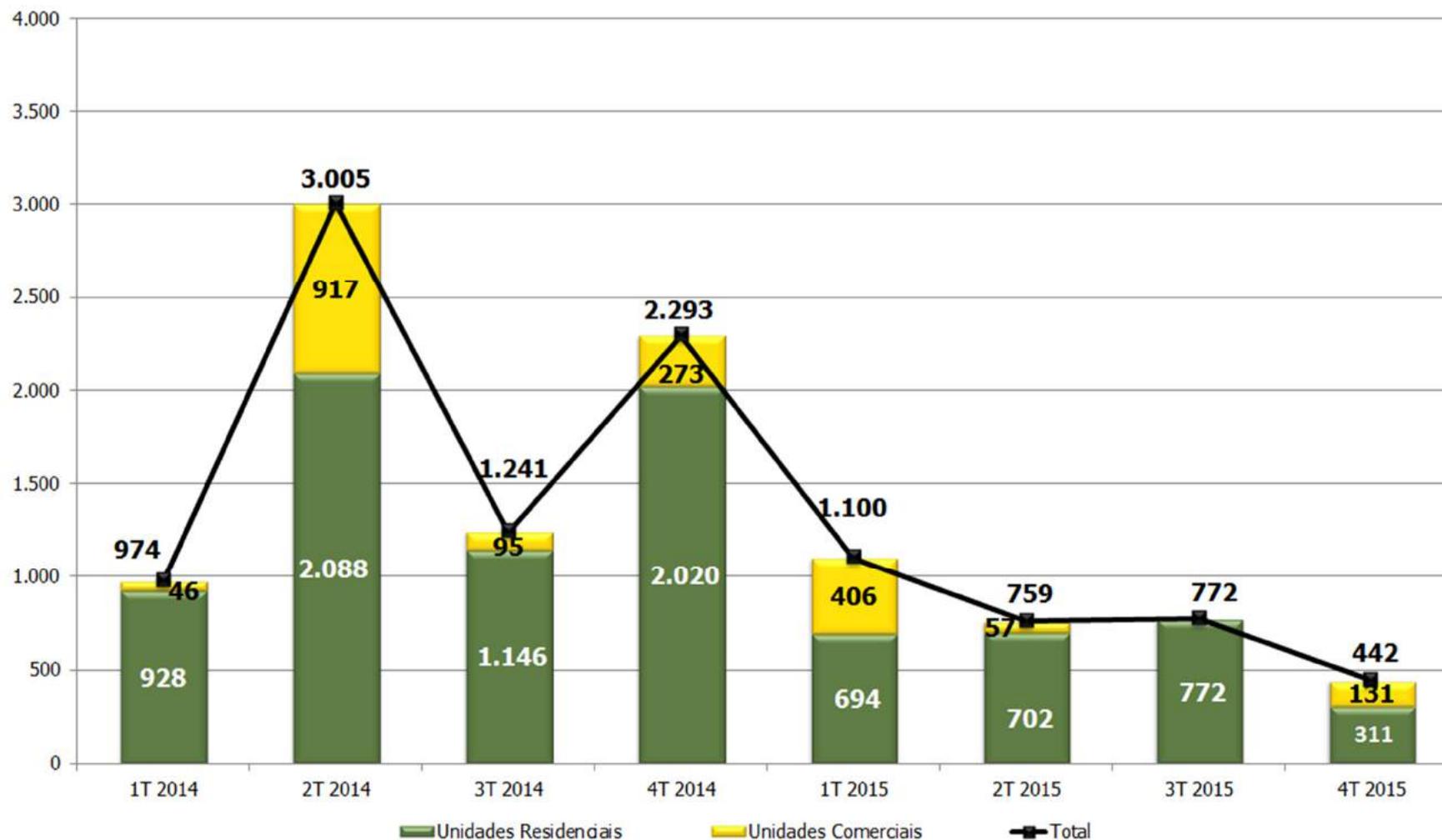
Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# UNIDADES LANÇADAS – BH E NOVA LIMA



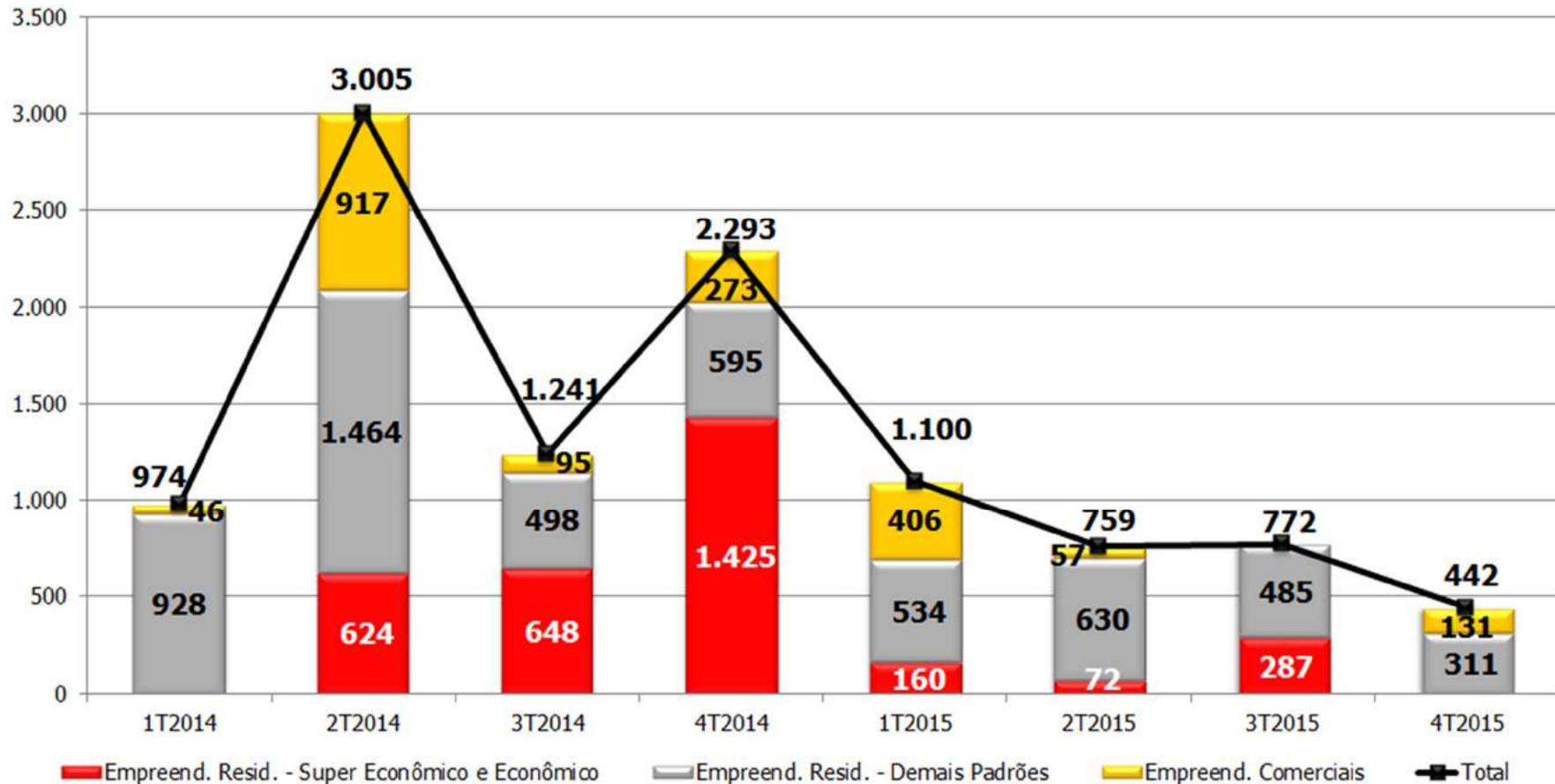
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão



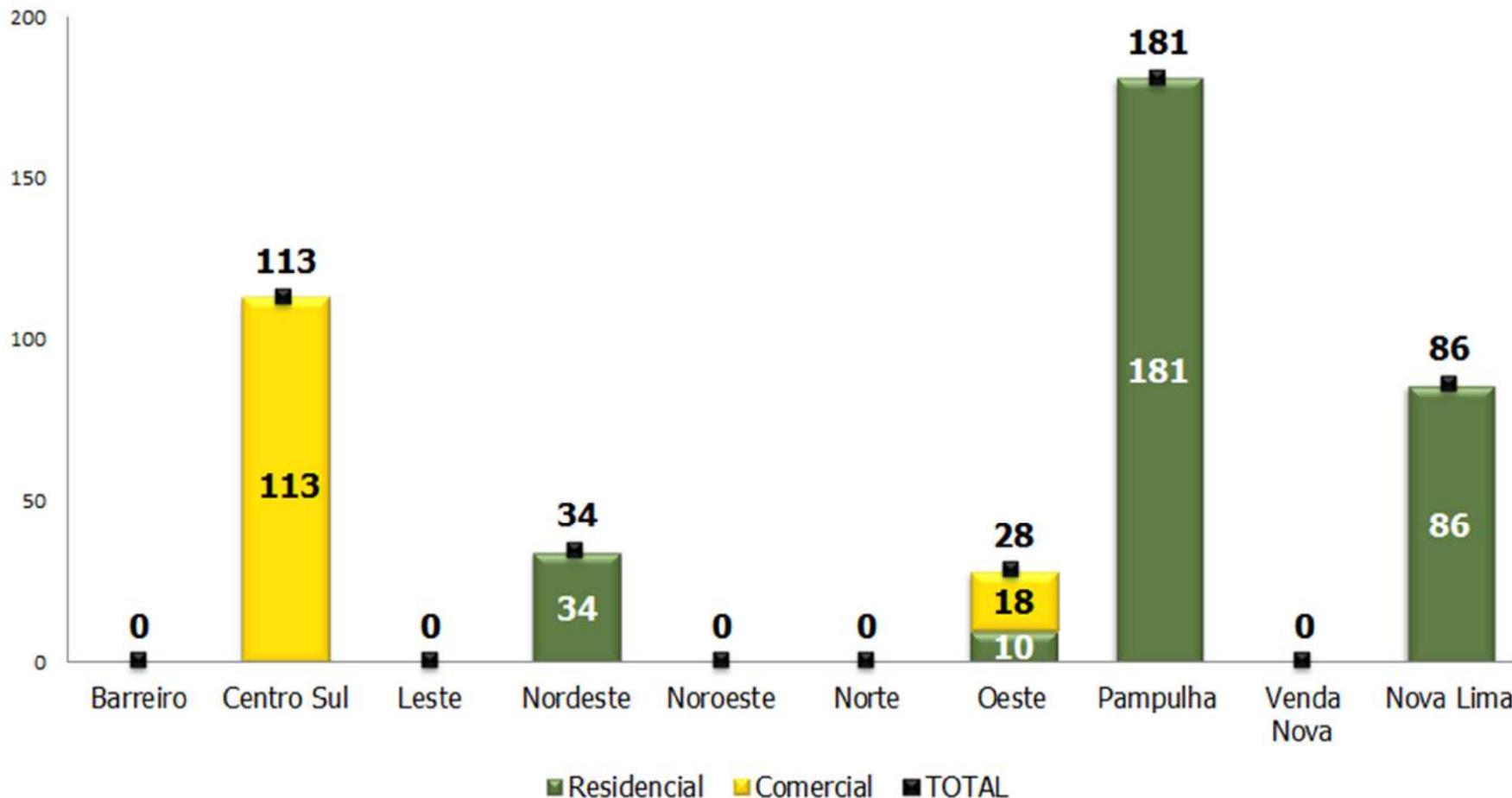
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO – 4º TRIMESTRE DE 2015 – BH E NOVA LIMA

## Unidades Lançadas - Por Regiões



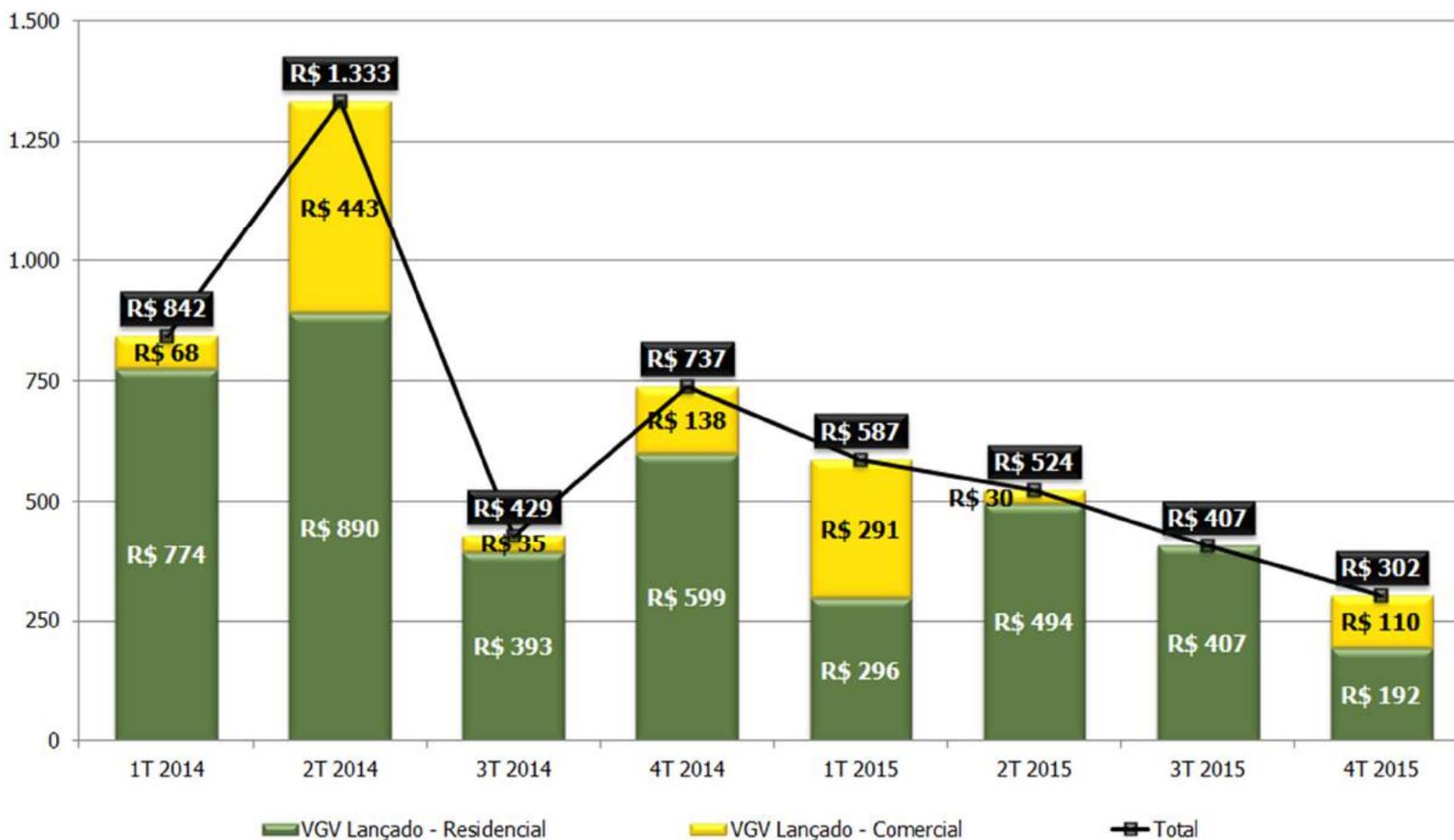
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE - BH E NOVA LIMA

## VGV Lançado (R\$ Milhões) - Por trimestre

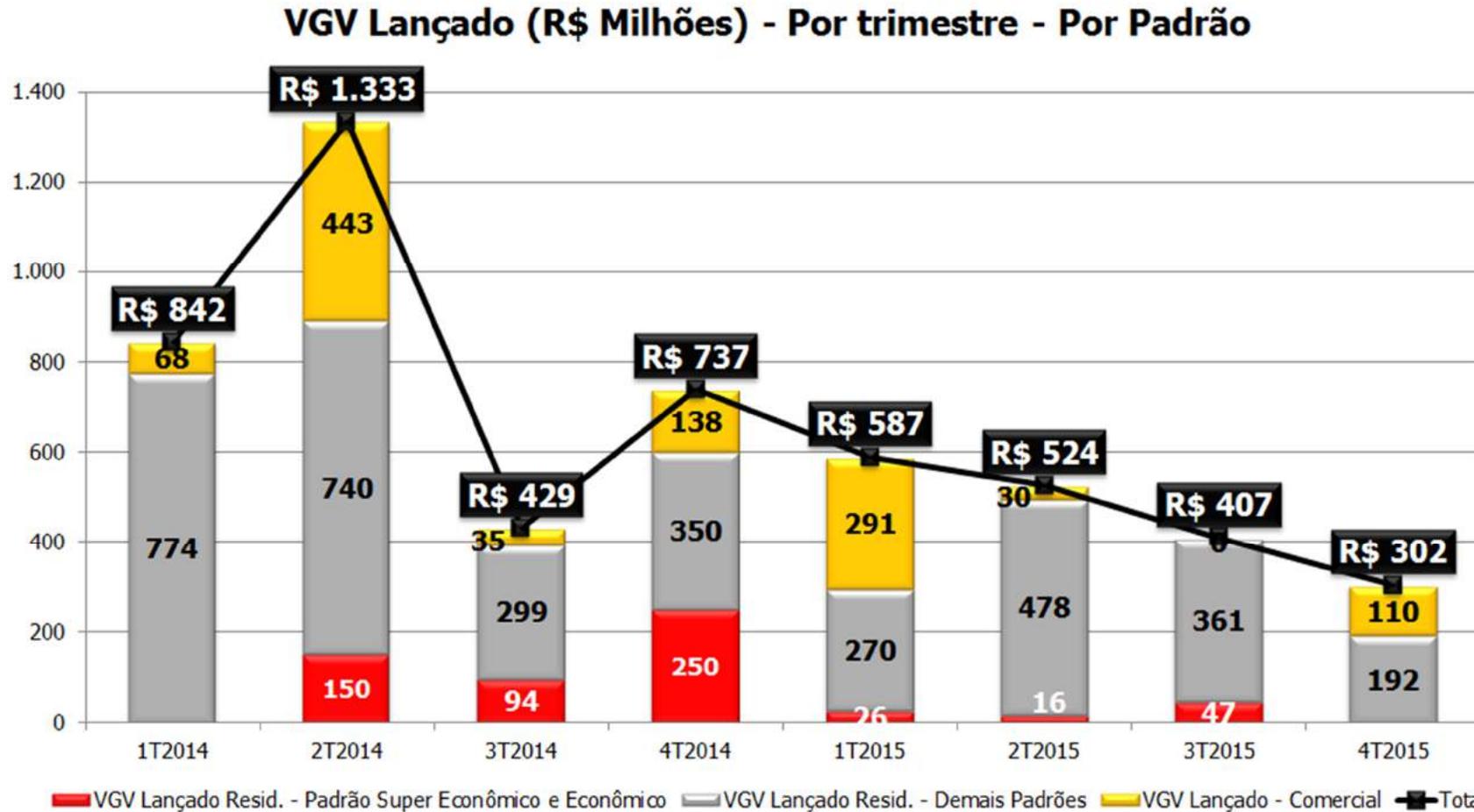


FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE E PADRÃO – BH E NOVA LIMA



Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

FONTE: BRAIN

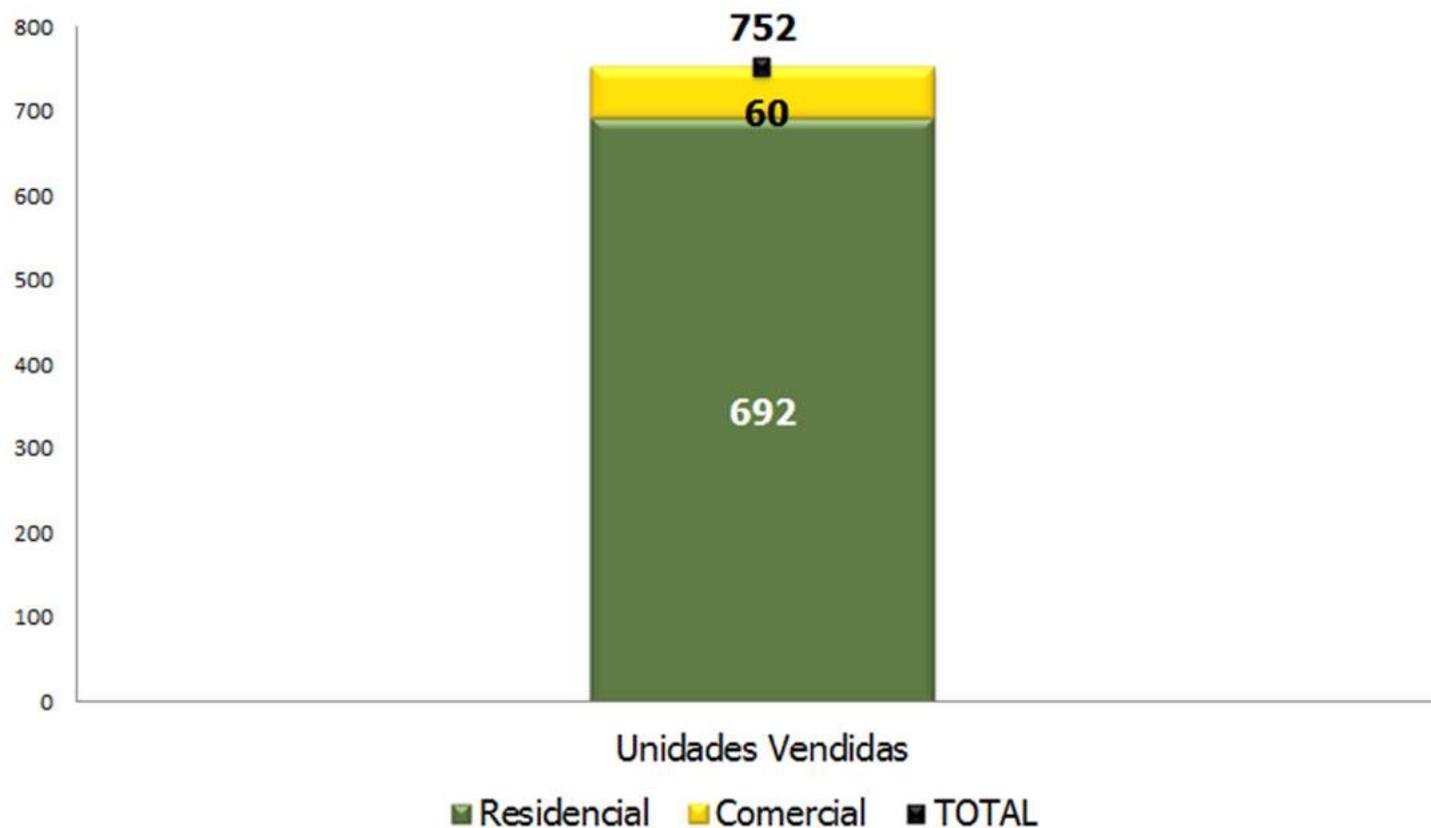


VENDAS

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

# UNIDADES VENDIDAS – BH E NOVA LIMA

## Unidades Vendidas - Nov + Dez de 2015



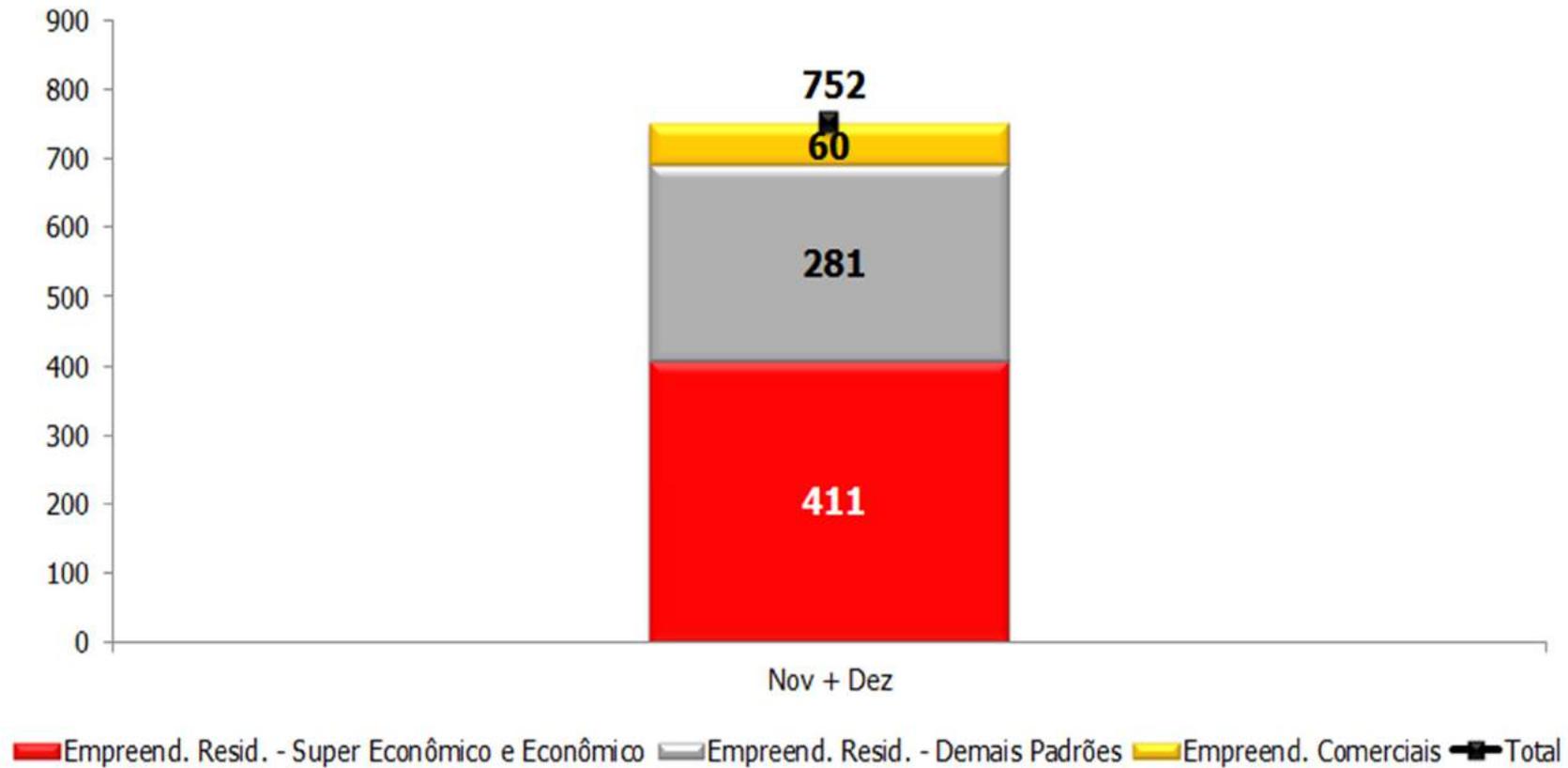
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

## Unidades Vendidas - Por Padrão



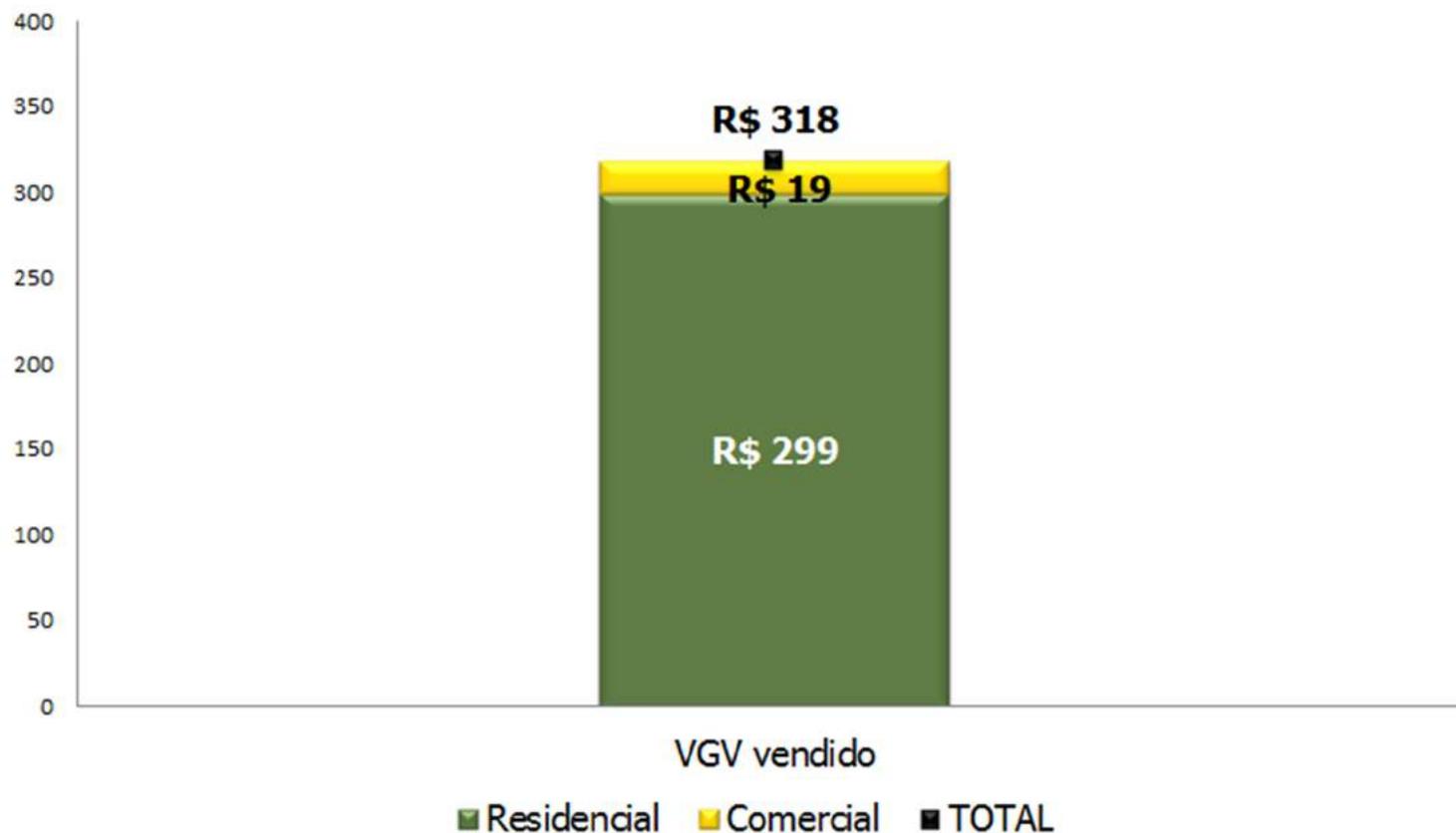
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES) – BH E NOVA LIMA

## VGW Vendido (R\$ Milhões) - Nov + Dez de 2015



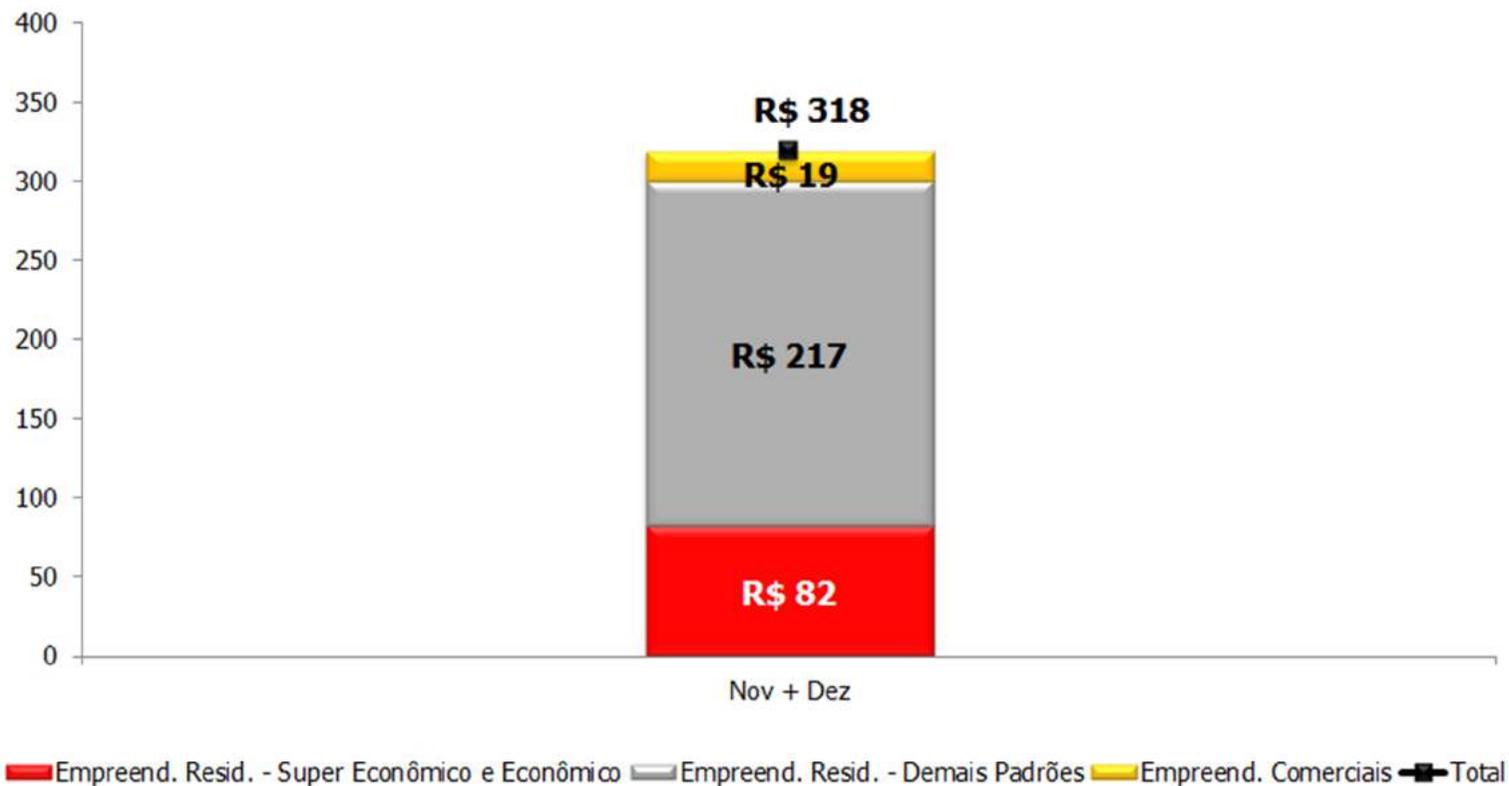
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES) POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

## VGW Vendido (R\$ Milhões) - Por Padrão



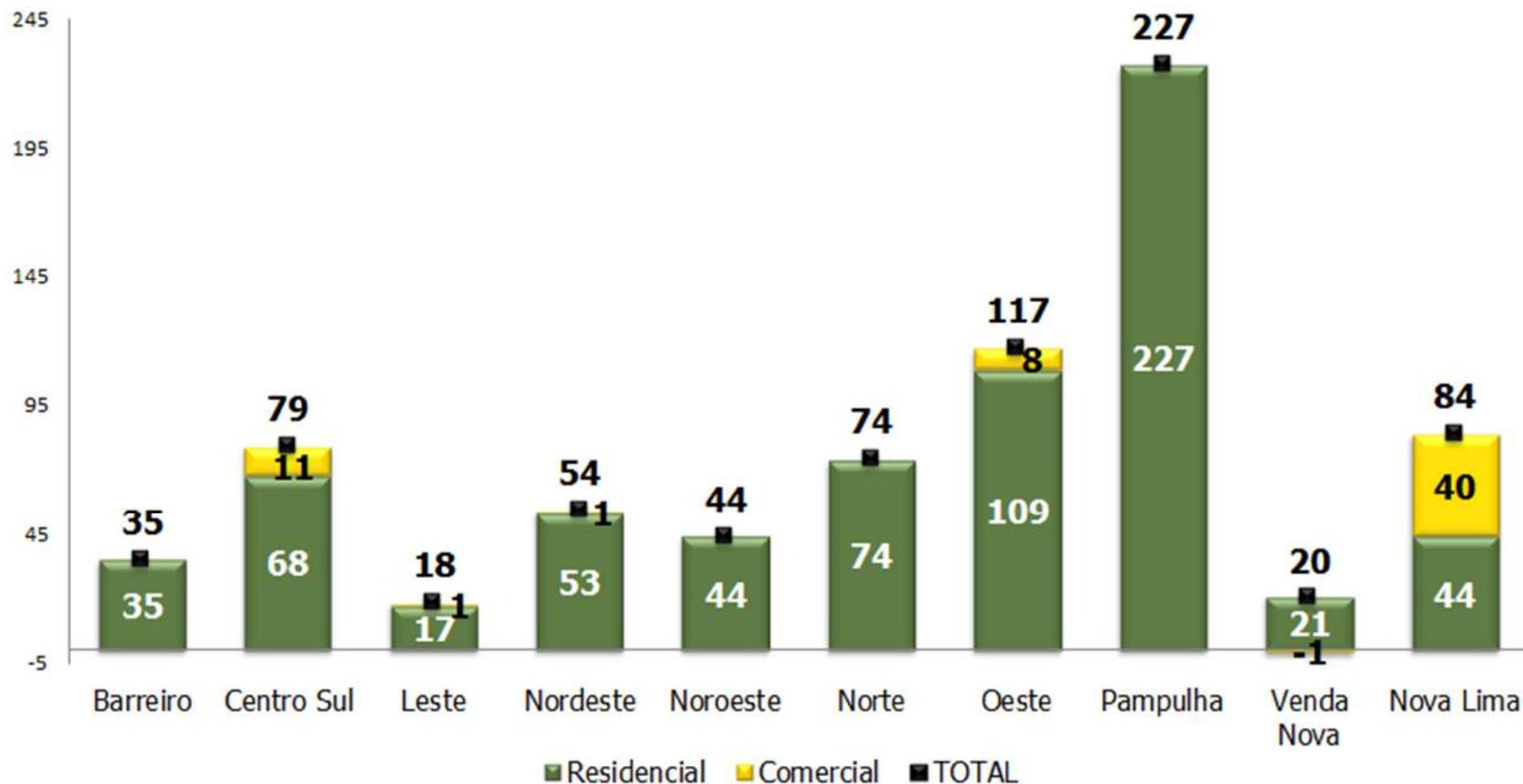
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO – NOV + DEZ DE 2015 – BH E NOVA LIMA

## Unidades Vendidas - Por Regiões



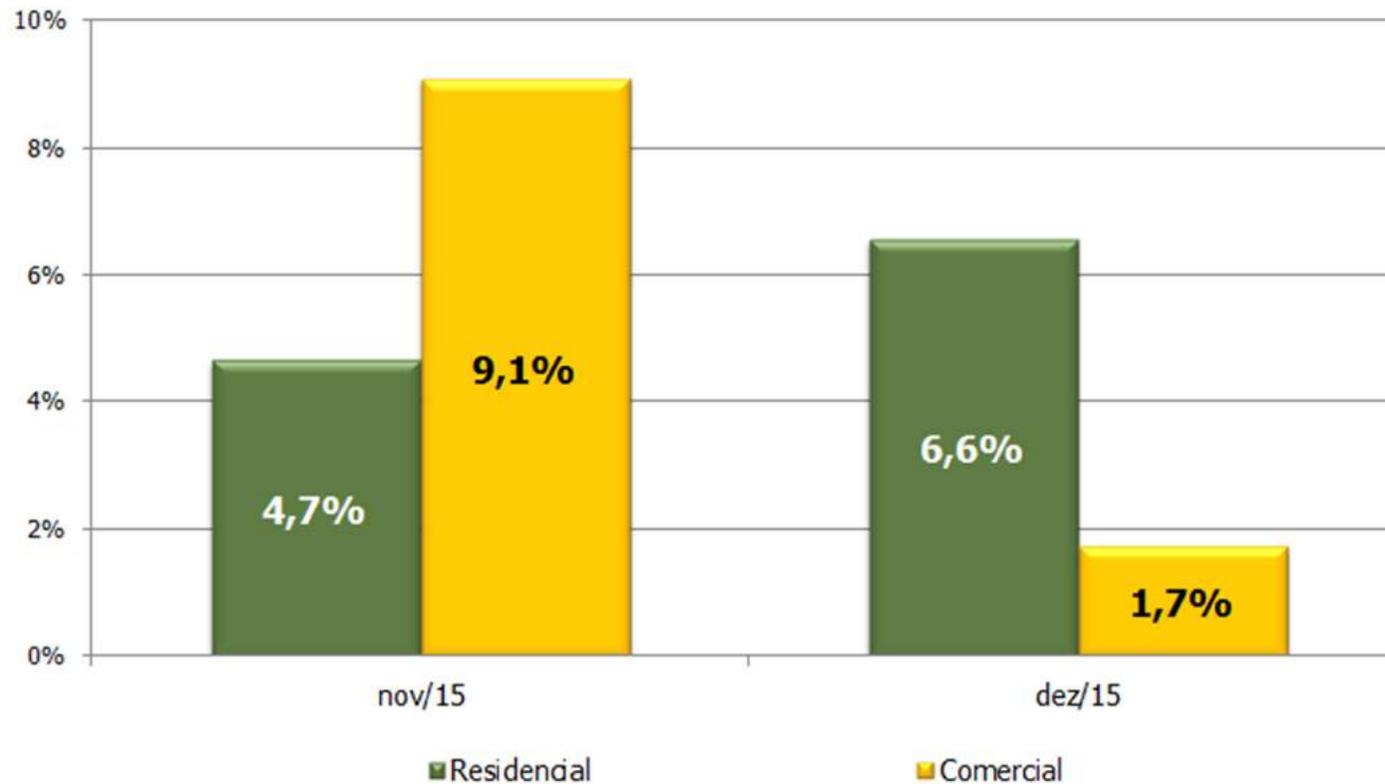
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# VELOCIDADE DE VENDAS – MENSAL – BH E NOVA LIMA

## VELOCIDADE DE VENDAS MENSAL - RESIDENCIAL E COMERCIAL



FONTE: BRAIN



**BRA!N**

www.letsbrain.com.br<sup>41</sup>



# ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL

**BH E NOVA LIMA**

**REFERÊNCIA: DEZ/2015**

# MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disp. s/ O.I.
out/15	298	23.720	-	4.748	-	20,0%
nov/15	303	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	19,2%
dez/15	332	25.135	4,3%	4.942	7,0%	19,7%

FONTE: BRAIN

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2015

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	10	3%	1.150	5%	221	4%	19%
Super Econômico	até 170.000	12	4%	2.118	8%	596	12%	28%
Econômico	de 170.001 até 250.000	30	9%	4.322	17%	768	16%	18%
Standard	de 250.001 até 400.000	68	20%	6.570	26%	1.242	25%	19%
Médio	de 400.001 até 700.000	112	34%	5.736	23%	1.058	21%	18%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	38	11%	1.930	8%	275	6%	14%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	37	11%	2.425	10%	591	12%	24%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	25	8%	884	4%	191	4%	22%
<b>Total</b>	-	<b>332</b>	<b>100%</b>	<b>25.135</b>	<b>100%</b>	<b>4.942</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>

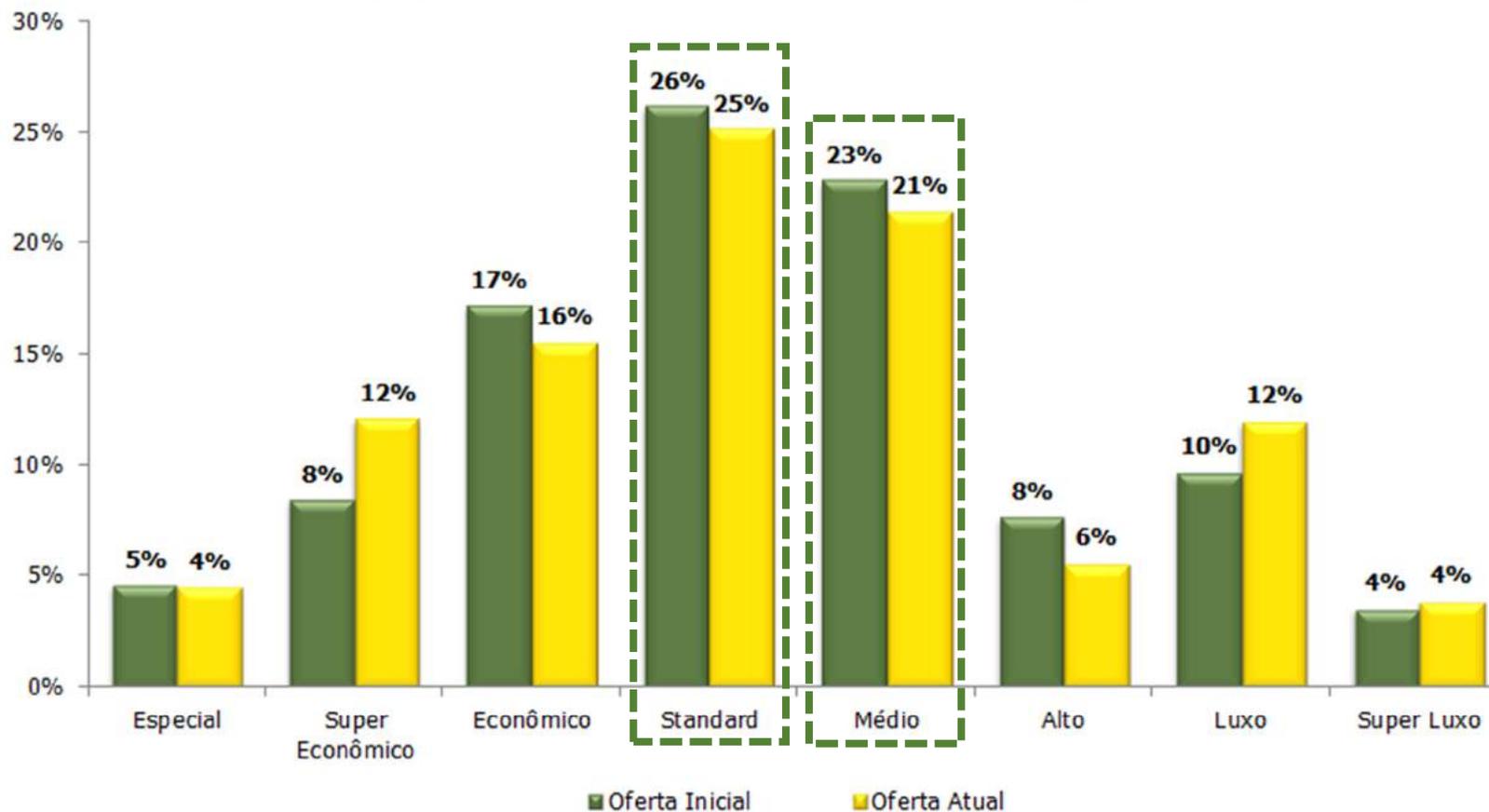
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO

## Participação da Oferta Inicial e Atual por Padrão



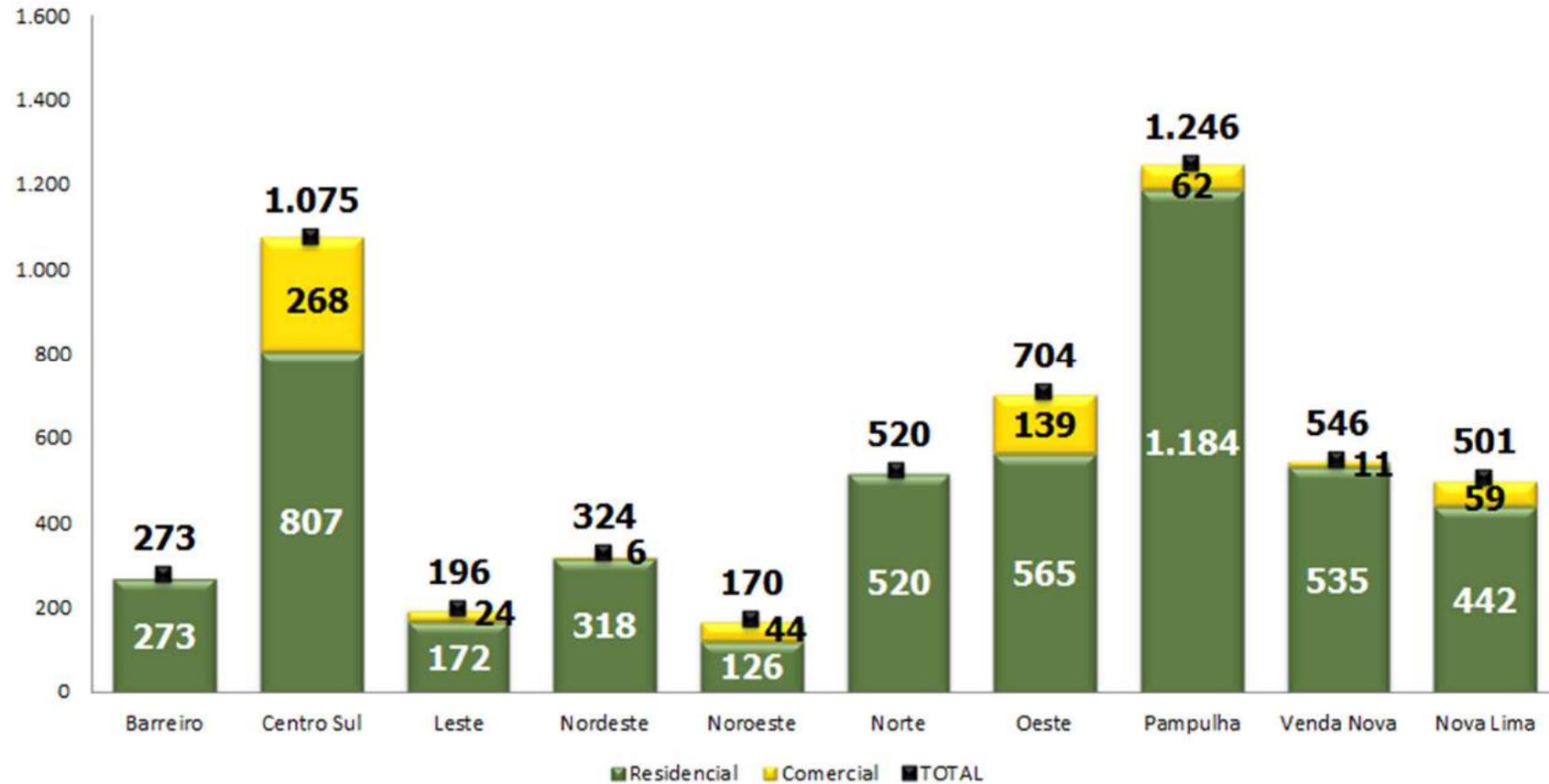
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# OFERTA ATUAL POR REGIÕES

## Oferta Atual- Por Regiões



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	23	7%	4.040	16%	312	6%	8%
2011	27	8%	3.130	12%	222	4%	7%
2012	59	18%	3.246	13%	256	5%	8%
2013	85	26%	6.058	24%	1.141	23%	19%
2014	78	23%	6.182	25%	1.935	39%	31%
2015	60	18%	2.479	10%	1.076	22%	43%
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>100%</b>	<b>25.135</b>	<b>100%</b>	<b>4.942</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>47</sup>

# OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

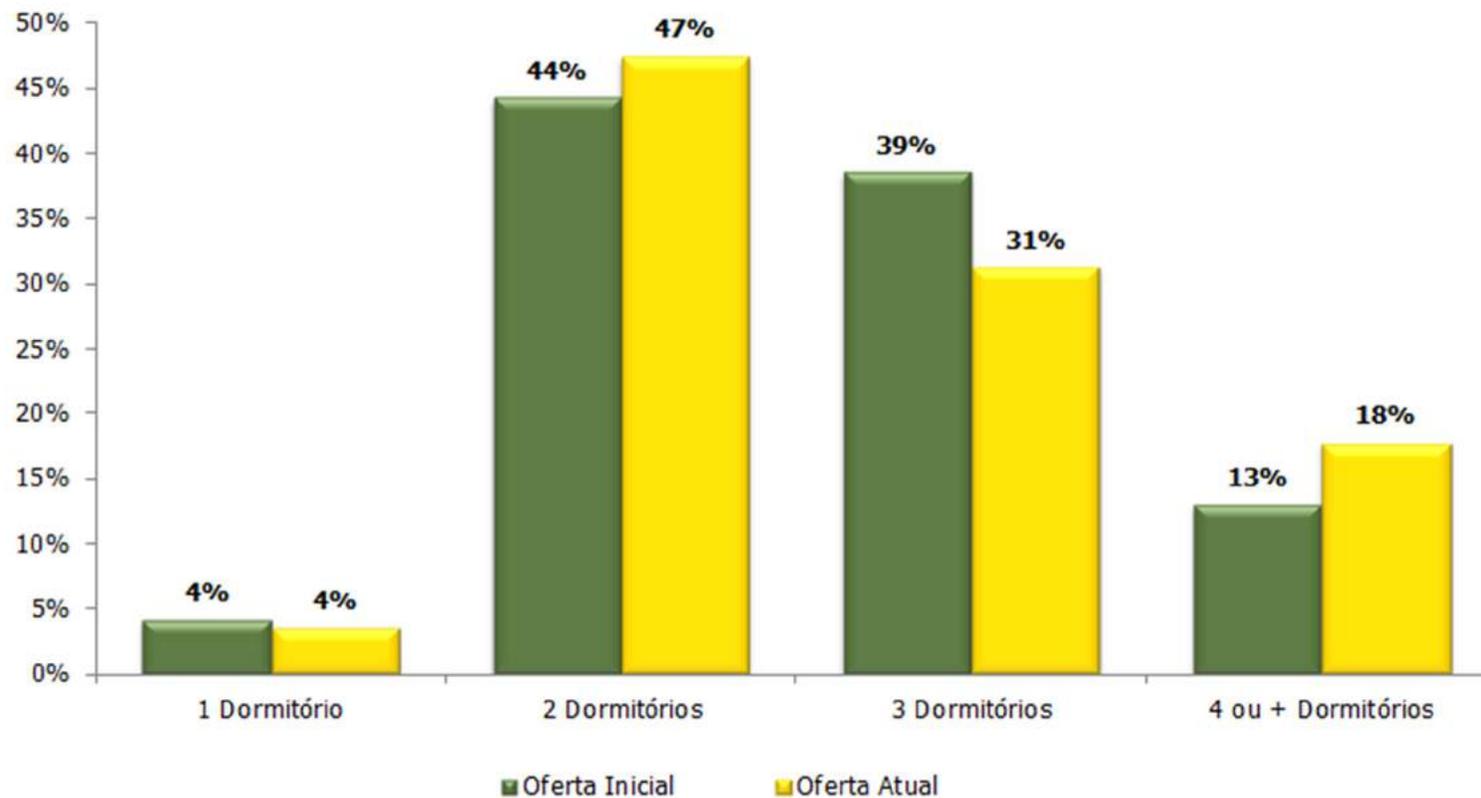
OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.042	4%	178	4%	17%
2 Dormitórios	11.123	44%	2.343	47%	21%
3 Dormitórios	9.691	39%	1.545	31%	16%
4 ou + Dormitórios	3.279	13%	876	18%	27%
<b>Total</b>	<b>25.135</b>	<b>100%</b>	<b>4.942</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

## Participação da Oferta Inicial e Atual por Tipologia



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA – DEZEMBRO DE 2015

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	441.381	46	81	9.061	6.762
2 Dormitórios	302.443	60	93	6.443	5.456
3 Dormitórios	512.376	83	128	6.305	4.645
4 Dormitórios	1.651.536	177	328	9.513	3.201
<b>Média Geral</b>	<b>570.218</b>	<b>93</b>	<b>133</b>	<b>7.076</b>	<b>4.934</b>

FONTE: BRAIN

*Obs.: A média geral é ponderada entre todos os empreendimentos, portanto, o Preço Médio pela área privativa e total não baterá com o Valor/m<sup>2</sup>.*

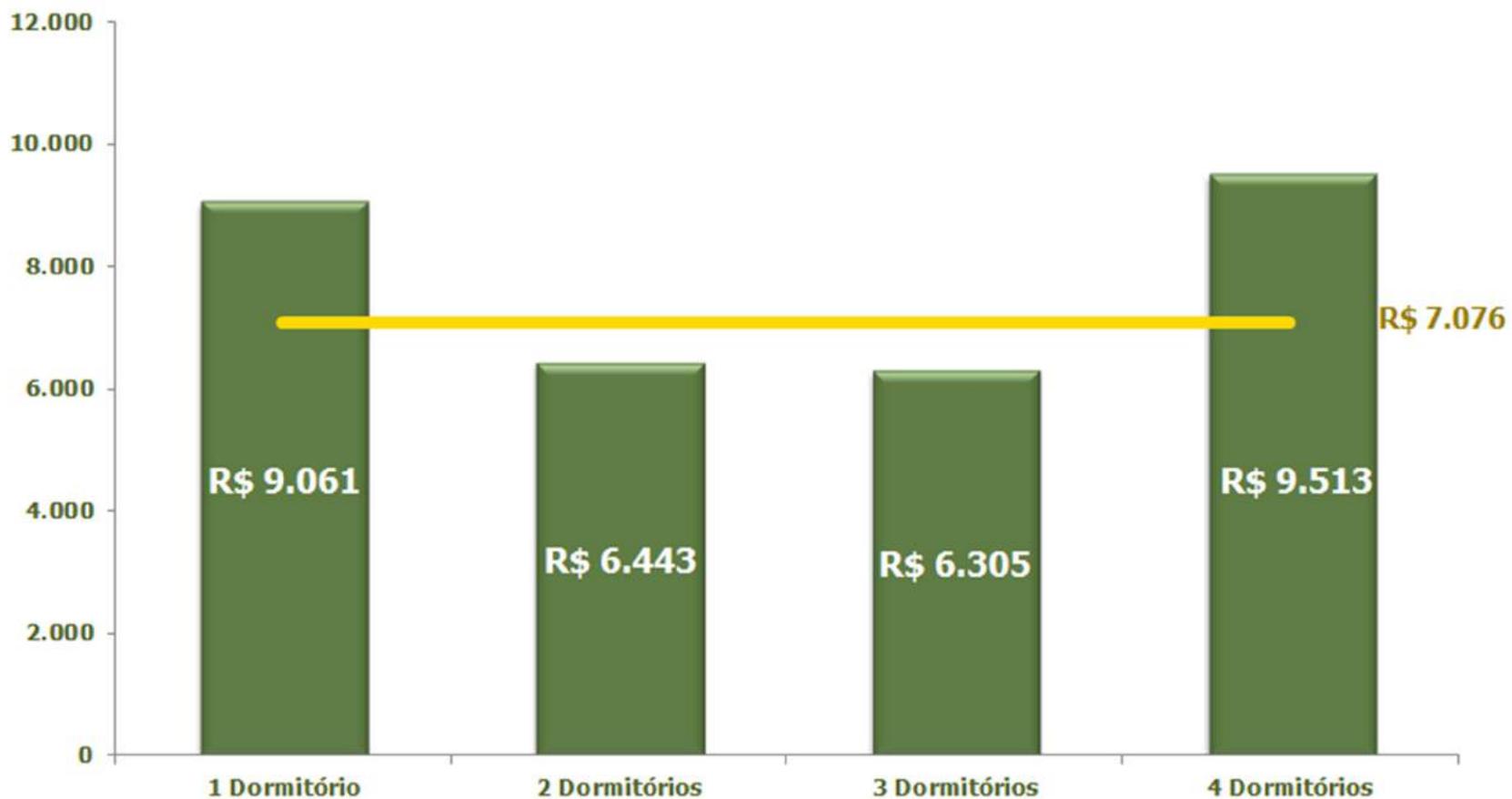
*Estão englobadas todas as regiões e a cidade de Nova Lima.*



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>50</sup>

# PREÇO MÉDIO (R\$) DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR TIPOLOGIA



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>51</sup>

# PREÇOS E M<sup>2</sup> PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M <sup>2</sup> PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m <sup>2</sup> Privativo			R\$/m <sup>2</sup> Privativo			Oferta Inicial
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	31	46	56	5.074	9.061	14.873	1.042
2 Dormitórios	43	60	83	2.617	6.443	16.669	11.123
3 Dormitórios	55	83	156	2.761	6.305	15.352	9.691
4 Dormitórios	105	177	576	3.245	9.513	16.714	3.279
<b>Média Geral</b>	-	<b>93</b>	-	-	<b>7.076</b>	-	<b>25.135</b>

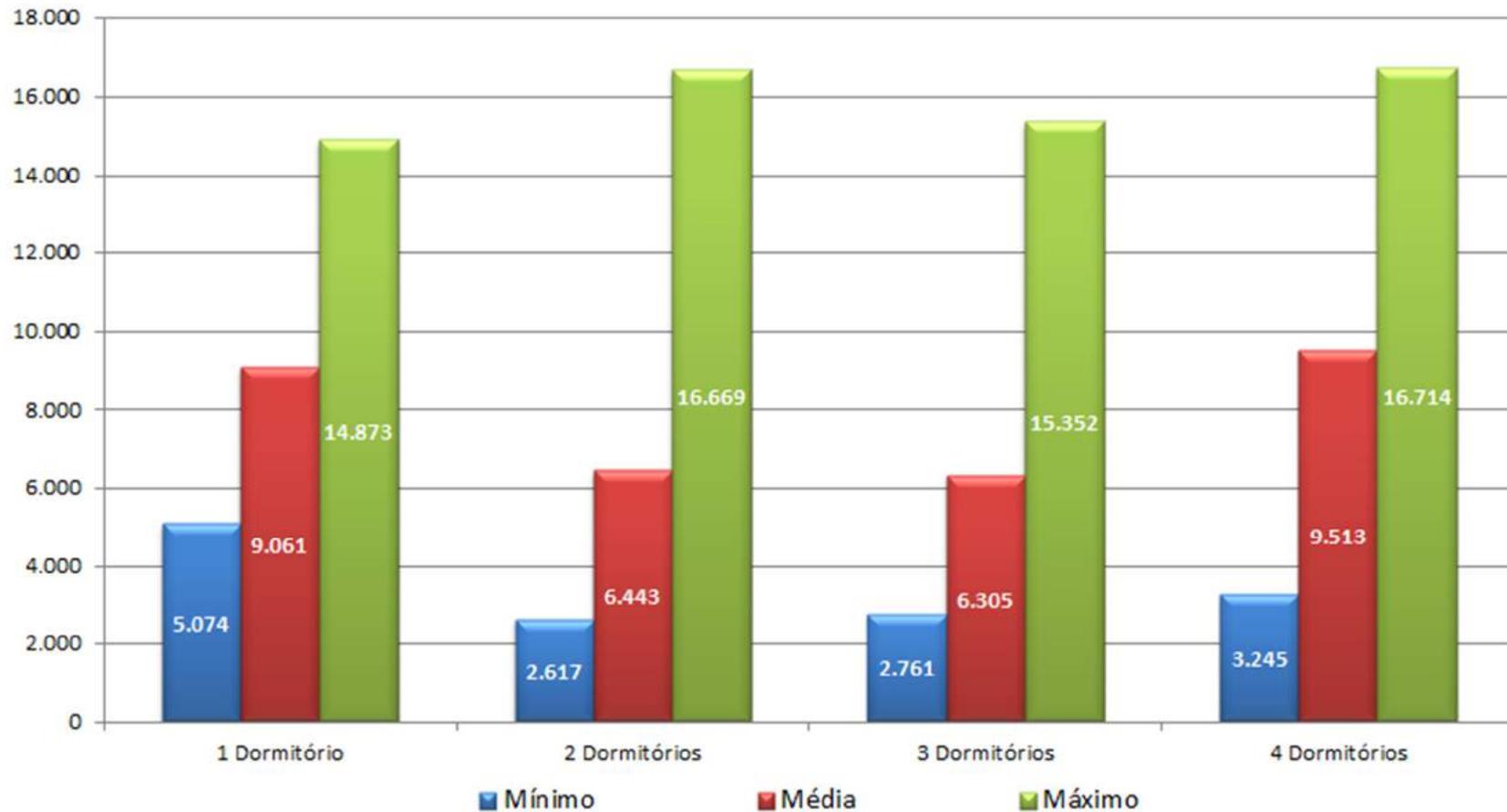
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# PREÇOS DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO

## R\$ / M<sup>2</sup> Privativo - Mínimo, Média e Máximo



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# PREÇO MÉDIO POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2015

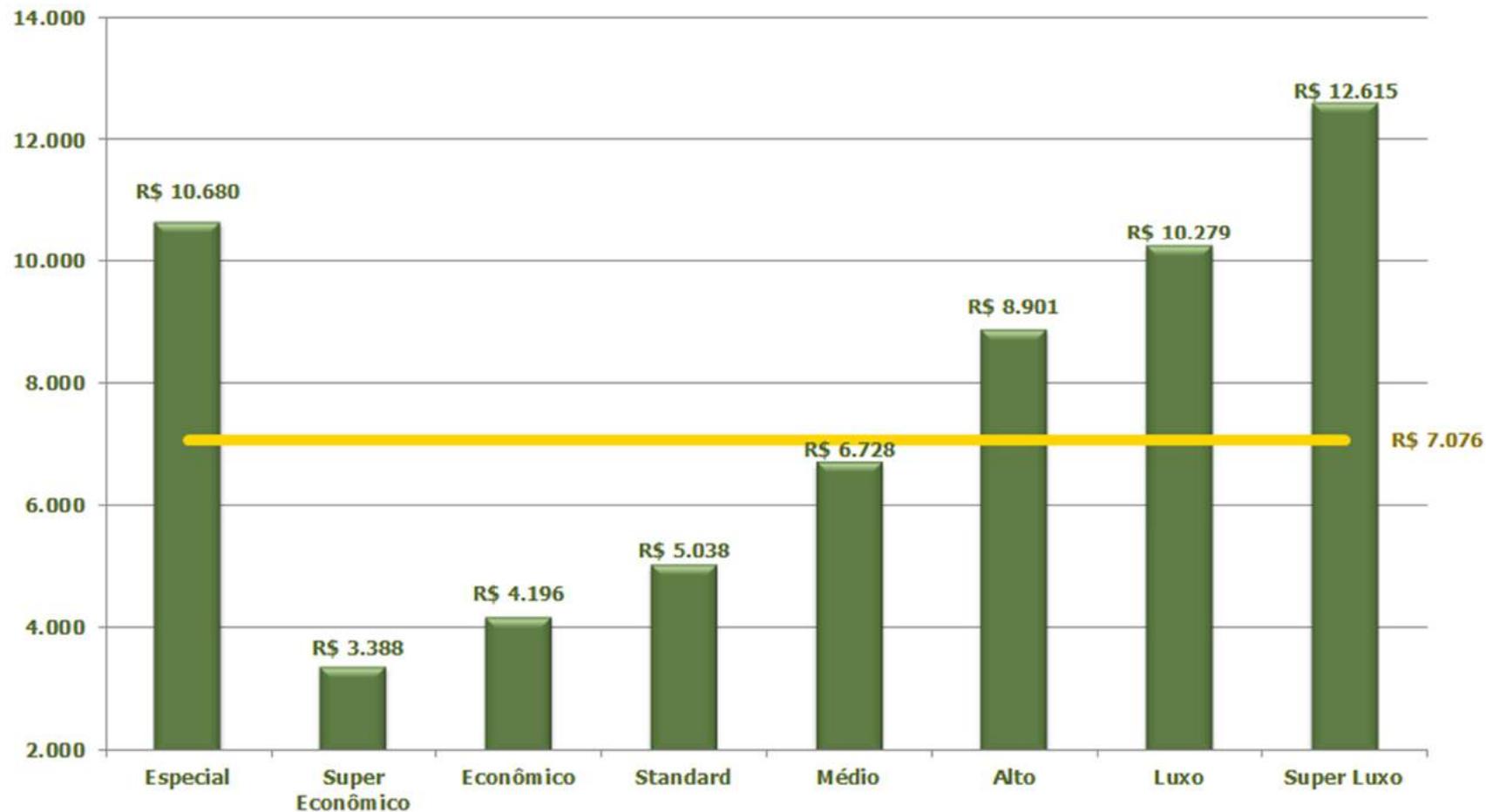
Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa	R\$/m <sup>2</sup> Total
Especial	605.994	57	126	10.680	9.383
Super Econômico	148.779	45	65	3.388	2.364
Econômico	209.066	52	76	4.196	2.553
Standard	326.593	65	89	5.038	3.947
Médio	503.226	82	102	6.728	5.168
Alto	839.765	111	212	8.901	5.126
Luxo	1.350.100	138	193	10.279	5.830
Super Luxo	2.873.369	250	-	12.615	-
<b>Média Geral</b>	<b>570.218</b>	<b>93</b>	<b>133</b>	<b>7.076</b>	<b>4.934</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# PREÇO MÉDIO (R\$) DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR PADRÃO



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m <sup>2</sup> Total	
	Até 2013	2014 a 2015	Até 2013	2014 a 2015	Até 2013	2014 a 2015
1 Dormitório	421.184	463.744	-	81	-	6.762
2 Dormitórios	320.017	265.031	101	90	6.608	5.072
3 Dormitórios	530.005	481.714	155	116	5.271	4.377
4 Dormitórios	1.669.594	1.764.736	328	-	3.201	-
<b>Média Geral</b>	<b>617.314</b>	<b>479.318</b>	<b>195</b>	<b>100</b>	<b>5.027</b>	<b>4.885</b>

Preço Médio por Área Quadrada Privativa						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m <sup>2</sup> Privativa	
	Até 2013	2014 a 2015	Até 2013	2014 a 2015	Até 2013	2014 a 2015
1 Dormitório	421.184	463.744	46	46	7.793	10.329
2 Dormitórios	320.017	265.031	61	59	6.038	6.857
3 Dormitórios	530.005	481.714	85	81	6.457	6.048
4 Dormitórios	1.669.594	1.764.736	184	161	9.795	9.031
<b>Média Geral</b>	<b>617.314</b>	<b>479.318</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>7.127</b>	<b>7.042</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL - PADRÃO

TEMPO MÉDIO DA OFERTA E ESTOQUE POR PADRÃO - DEZEMBRO/2015										
Tempo Médio - Padrão										
	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total
Especial	-	510	588	52	1.150	-	74	144	3	221
Super Econômico	208	1.184	98	628	2.118	47	534	0	15	596
Econômico	79	1.745	704	1.794	4.322	56	590	107	15	768
Standard	244	2.052	1.186	3.088	6.570	201	601	246	192	1.240
Médio	238	1.254	2.833	1.411	5.736	104	368	462	124	1.058
Alto	136	284	279	1.231	1.930	40	85	91	60	276
Luxo	160	329	344	1.592	2.425	94	101	78	318	591
Super Luxo	18	220	90	556	884	9	106	20	57	192
<b>Total</b>	<b>1.083</b>	<b>7.578</b>	<b>6.122</b>	<b>10.352</b>	<b>25.135</b>	<b>551</b>	<b>2.459</b>	<b>1.148</b>	<b>784</b>	<b>4.942</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

# TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL - PADRÃO

TEMPO MÉDIO DA OFERTA E ESTOQUE POR PADRÃO - DEZEMBRO/2015										
Tempo Médio - Padrão										
	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total
Especial	-	44%	51%	5%	100%	-	33%	65%	1%	100%
Super Econômico	10%	56%	5%	30%	100%	8%	90%	0%	2,5%	100%
Econômico	2%	40%	16%	42%	100%	7%	77%	14%	2%	100%
Standard	4%	31%	18%	47%	100%	16%	48%	20%	15%	100%
Médio	4%	22%	49%	25%	100%	10%	35%	44%	12%	100%
Alto	7%	15%	14%	64%	100%	14%	31%	33%	22%	100%
Luxo	7%	14%	14%	66%	100%	16%	17%	13%	54%	100%
Super Luxo	2%	25%	10%	63%	100%	5%	55%	10%	30%	100%
<b>Média</b>	<b>4%</b>	<b>30%</b>	<b>24%</b>	<b>41%</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>50%</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

58

# TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL - TIPOLOGIA

TEMPO MÉDIO DA OFERTA E ESTOQUE POR TIPOLOGIA - DEZEMBRO/2015										
Tempo Médio - Tipologia										
	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total
1 Dormitório	27	629	318	68	1.042	9	90	75	3	177
2 Dormitórios	629	4.304	2.584	3.686	11.203	309	1.515	408	152	2.384
3 Dormitórios	218	2.044	2.652	4.777	9.691	116	593	502	335	1.546
4 ou + Dormitórios	209	601	568	1.821	3.199	117	261	163	294	835
<b>Total</b>	<b>1.083</b>	<b>7.578</b>	<b>6.122</b>	<b>10.352</b>	<b>25.135</b>	<b>551</b>	<b>2.459</b>	<b>1.148</b>	<b>784</b>	<b>4.942</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

TEMPO MÉDIO DA OFERTA E ESTOQUE POR TIPOLOGIA - DEZEMBRO/2015										
Tempo Médio - Tipologia										
	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total
1 Dormitório	3%	60%	31%	7%	100%	5%	51%	42%	2%	100%
2 Dormitórios	6%	38%	23%	33%	100%	13%	64%	17%	6%	100%
3 Dormitórios	2%	21%	27%	49%	100%	8%	38%	32%	22%	100%
4 ou + Dormitórios	7%	19%	18%	57%	100%	14%	31%	20%	35%	100%
<b>Média</b>	<b>4%</b>	<b>30%</b>	<b>24%</b>	<b>41%</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>50%</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br



# ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL BH E NOVA LIMA

**REFERÊNCIA: DEZ/2015**

# COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidades/ O.I.
até 2010	5	9%	641	14%	21	3%	3%
2011	3	6%	464	10%	46	8%	10%
2012	4	7%	416	9%	26	4%	6%
2013	14	26%	1.195	26%	128	21%	11%
2014	14	26%	1.331	29%	212	35%	16%
2015	14	26%	594	13%	180	29%	30%
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>4.641</b>	<b>100%</b>	<b>613</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>61</sup>

# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	0	0%	0	0%	0	0%	-
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	8	15%	347	7%	60	10%	17%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	34	63%	2.580	56%	317	52%	12%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	4	7%	300	6%	49	8%	16%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	8	15%	1.414	30%	187	31%	13%
<b>Total</b>	-	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>4.641</b>	<b>100%</b>	<b>613</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Fonte: Brain

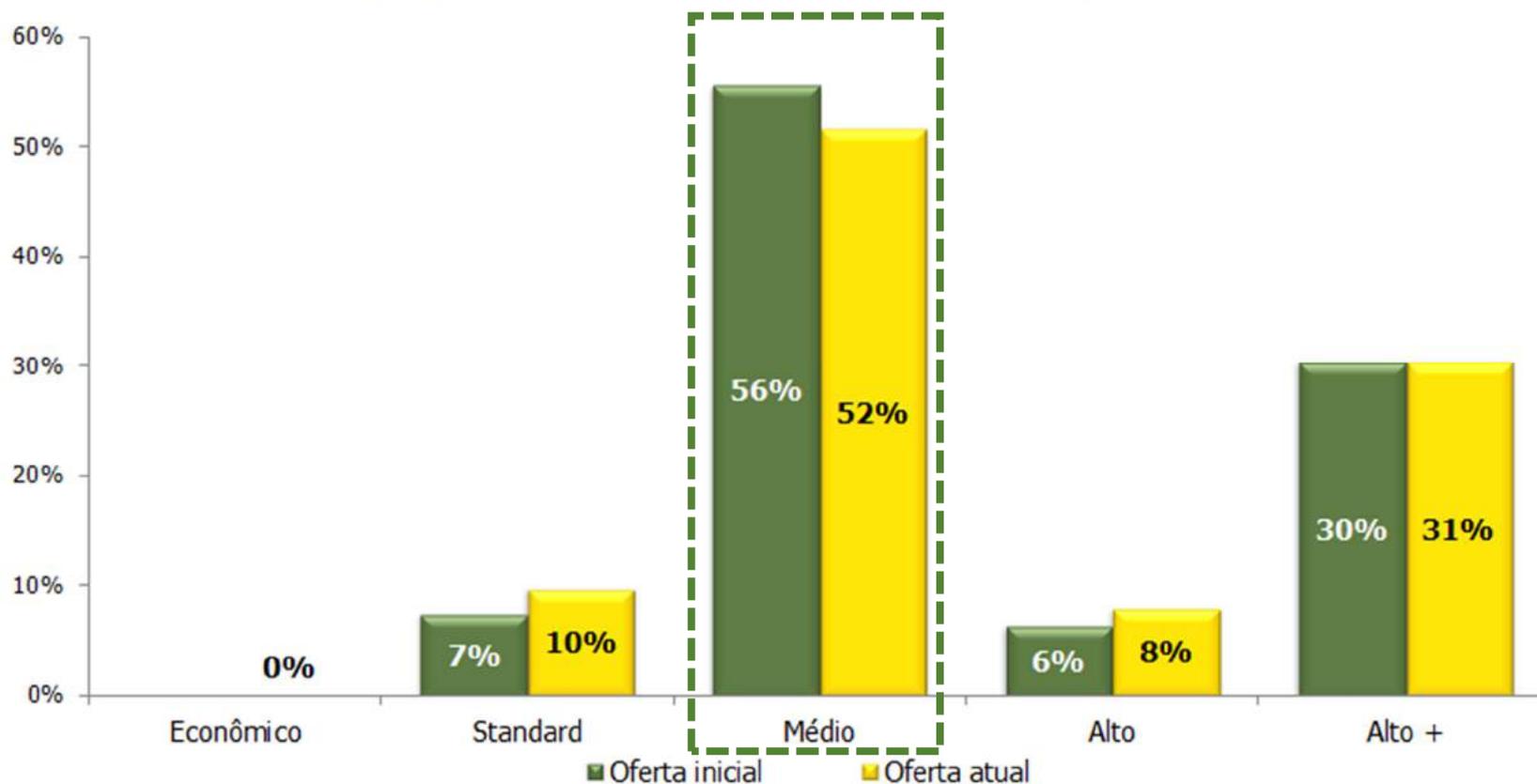


**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO

## Participação da Oferta Inicial e Atual por Padrão



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

# PREÇO MÉDIO POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2015

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m <sup>2</sup> Privativo	R\$/m <sup>2</sup> Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	403.292	88	7.441
Médio	585.649	93	9.068
Alto	773.785	93	11.034
Alto +	634.243	75	15.114
<b>Média Geral</b>	<b>598.981</b>	<b>90</b>	<b>9.932</b>

Fonte: Brain

*Obs.: A média geral é aplicada entre todos os empreendimentos, portanto, o Preço Médio pela área privativa e total não baterá com o Valor/m<sup>2</sup>.*

*Estão englobadas todas as regiões e a cidade de Nova Lima.*

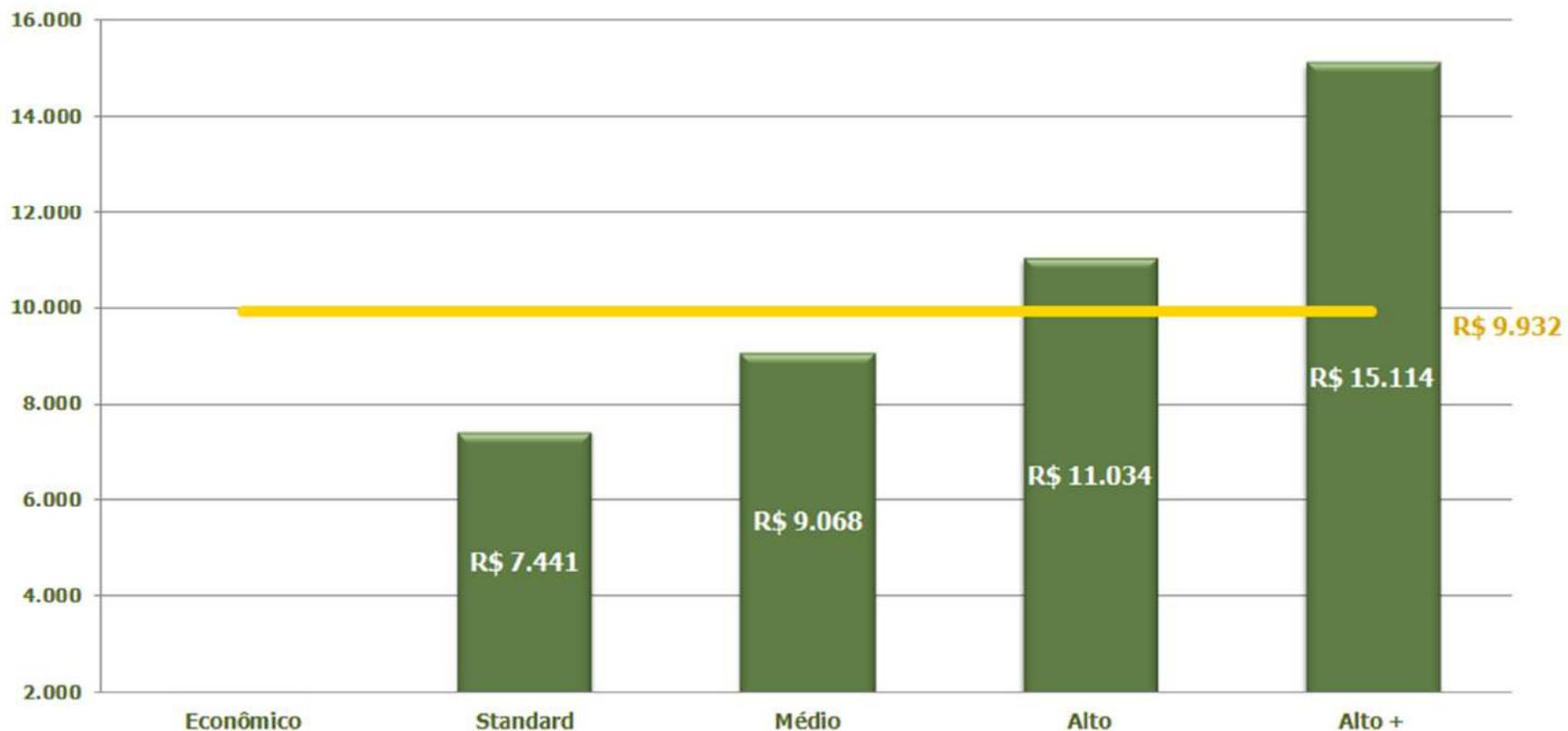


**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

# PREÇO MÉDIO (R\$) DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR PADRÃO

Preço Médio do m<sup>2</sup> privativo por padrão



FONTE: BRAIN



**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

# PREÇOS E M<sup>2</sup> PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M <sup>2</sup> PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Padrão	m <sup>2</sup> Privativo			R\$/m <sup>2</sup> Privativo			Total de Unidades
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Econômico	-	-	-	-	-	-	0
Standard	25	88	270	6.765	7.441	7.990	347
Médio	25	93	257	8.004	9.068	10.000	2.580
Alto	25	93	154	10.400	11.034	11.761	300
Alto +	22	75	253	12.902	15.114	19.679	1.414
<b>Média Geral</b>	-	<b>90</b>	-	-	<b>9.932</b>	-	<b>4.641</b>

FORNTE: BRAIN

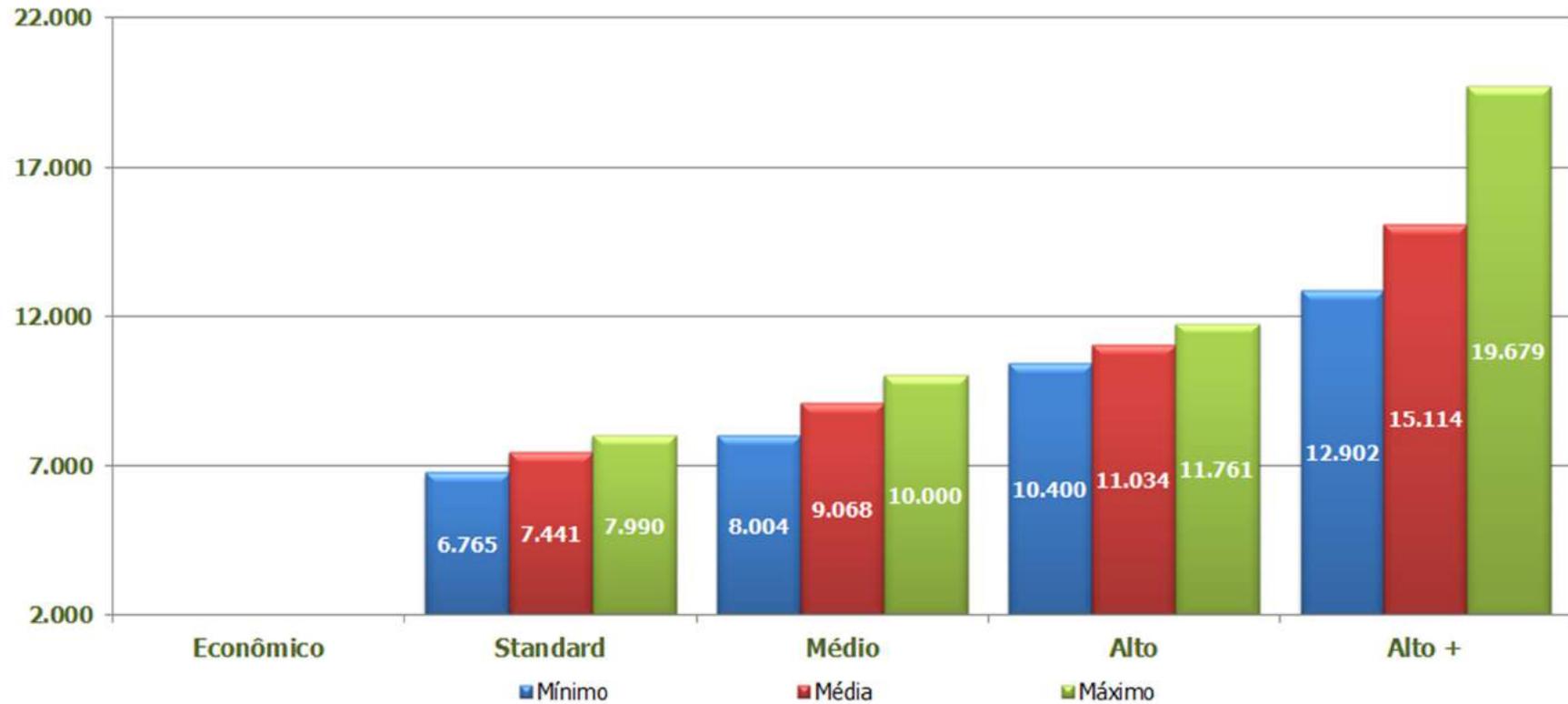


**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

# PREÇOS E M<sup>2</sup> PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO

R\$ / M<sup>2</sup> Privativo - Mínimo, Média e Máximo





# ANÁLISE DE VGV

# ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

VGV OFERTADO E DISPONÍVEL POR PADRÃO								
Padrão	Empreend. Vertical	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Inicial	Oferta Atual	Vendas	Inicial (R\$ MIL)	Atual (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	10	R\$ 605.994	1.150	221	929	R\$ 626.036	R\$ 129.606	R\$ 496.430
Super Econômico	12	R\$ 148.779	2.118	596	1.522	R\$ 309.013	R\$ 84.734	R\$ 224.279
Econômico	30	R\$ 209.066	4.322	768	3.554	R\$ 793.825	R\$ 171.213	R\$ 622.612
Standard	68	R\$ 326.593	6.570	1.242	5.328	R\$ 2.102.080	R\$ 388.874	R\$ 1.713.206
Médio	112	R\$ 503.226	5.736	1.058	4.678	R\$ 2.740.670	R\$ 532.074	R\$ 2.208.596
Alto	38	R\$ 839.765	1.930	275	1.655	R\$ 1.463.552	R\$ 225.240	R\$ 1.238.312
Luxo	37	R\$ 1.350.100	2.425	591	1.834	R\$ 3.057.081	R\$ 740.276	R\$ 2.316.805
Super Luxo	25	R\$ 2.873.369	884	191	693	R\$ 2.471.097	R\$ 544.409	R\$ 1.926.688
<b>Sub-Total Residenciais</b>	<b>332</b>	-	<b>25.135</b>	<b>4.942</b>	<b>20.193</b>	<b>R\$ 13.563.355</b>	<b>R\$ 2.816.427</b>	<b>R\$ 10.746.928</b>
Comercial	54	R\$ 598.981	4.641	613	4.028	R\$ 2.779.872	R\$ 386.688	R\$ 2.393.184
<b>Total</b>	<b>386</b>	-	<b>29.776</b>	<b>5.555</b>	<b>24.221</b>	<b>R\$ 16.343.227</b>	<b>R\$ 3.203.115</b>	<b>R\$ 13.140.112</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

# ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

VGV POR PADRÃO UNIDADES LANÇADAS EM 2015 UNIDADES VENDIDAS EM NOV E DEZ DE 2015						
Padrão	LANÇAMENTOS			VENDAS		
	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas	Ofertado (R\$ MIL)	Empreend. com Vendas	Unidades Vendidas	Vendido (R\$ MIL)
Especial	1	36	R\$ 18.266	6	23	R\$ 10.893
Super Econômico	3	368	R\$ 57.022	11	73	R\$ 10.943
Econômico	4	151	R\$ 31.843	23	338	R\$ 70.759
Standard	13	697	R\$ 226.169	51	136	R\$ 48.057
Médio	22	644	R\$ 310.100	70	29	R\$ 17.531
Alto	7	200	R\$ 167.292	24	24	R\$ 18.351
Luxo	8	331	R\$ 427.958	22	59	R\$ 83.151
Super Luxo	2	52	R\$ 150.382	10	10	R\$ 39.443
<b>Sub-Total Residenciais</b>	<b>60</b>	<b>2.479</b>	<b>R\$ 1.389.032</b>	<b>217</b>	<b>692</b>	<b>R\$ 299.128</b>
Comercial	14	594	R\$ 431.418	26	60	R\$ 19.071
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>3.073</b>	<b>R\$ 1.820.450</b>	<b>243</b>	<b>752</b>	<b>R\$ 318.199</b>

\*Unidades Lançadas são referentes as lançadas em 2015

\*Total Vendidas representa as unidades vendidas em Nov e Dez de 2015, independente do ano de lançamento

FONTE: BRAIN

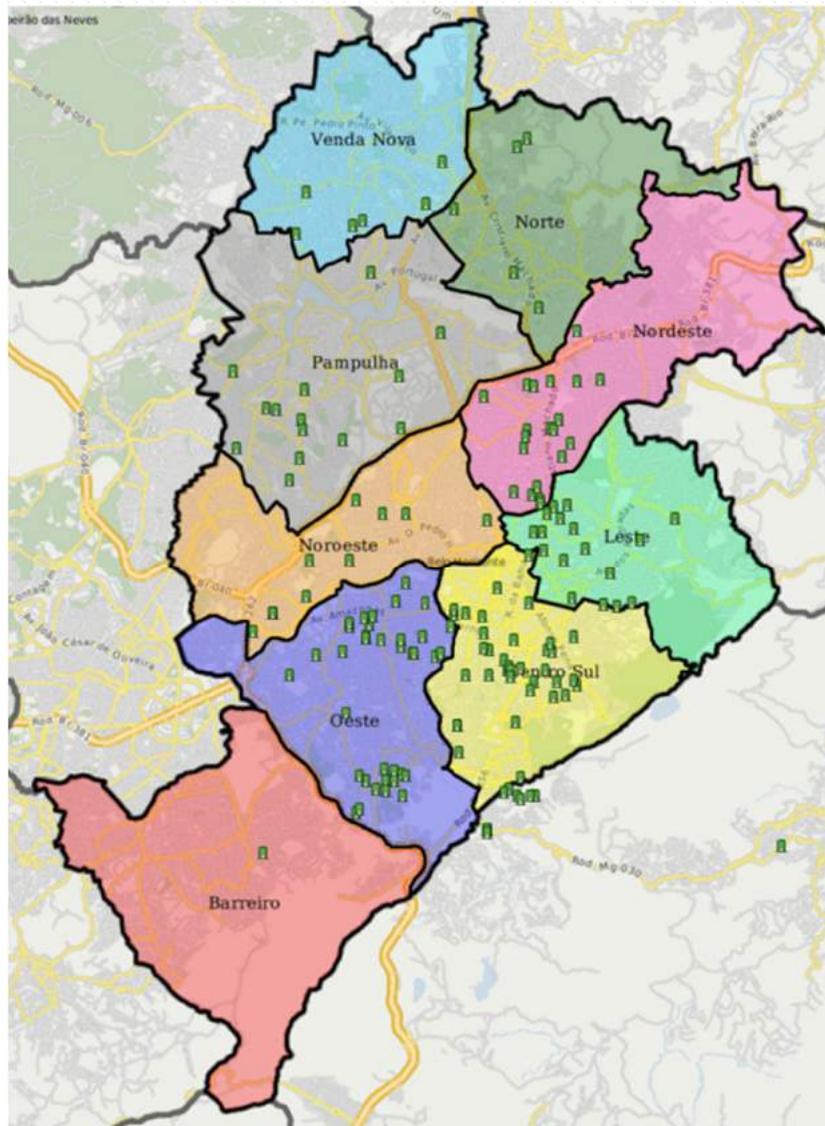


**BRAIN**



ESGOTADOS

# ESGOTADOS



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



# ESGOTADOS

## Total de 169 empreendimentos esgotados

12 empreendimentos sem informações

157 empreendimentos – 6.728 unidades

OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS		
Tipologia	Oferta Inicial	(%)
1 Dormitório	230	3%
2 Dormitórios	2.009	30%
3 Dormitórios	2.820	42%
4 ou + Dormitórios	1.669	25%
<b>Total</b>	<b>6.728</b>	<b>100%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

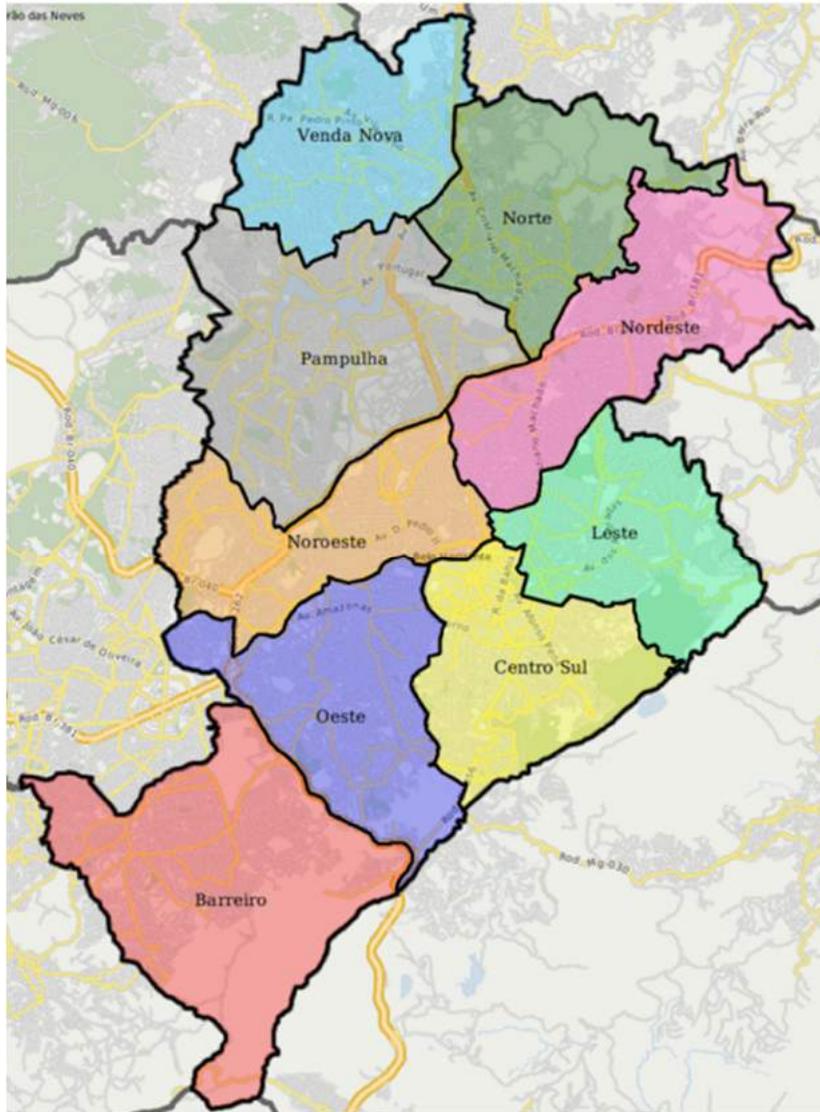


**BRAIN**



# ANÁLISE GERAL DAS REGIÕES

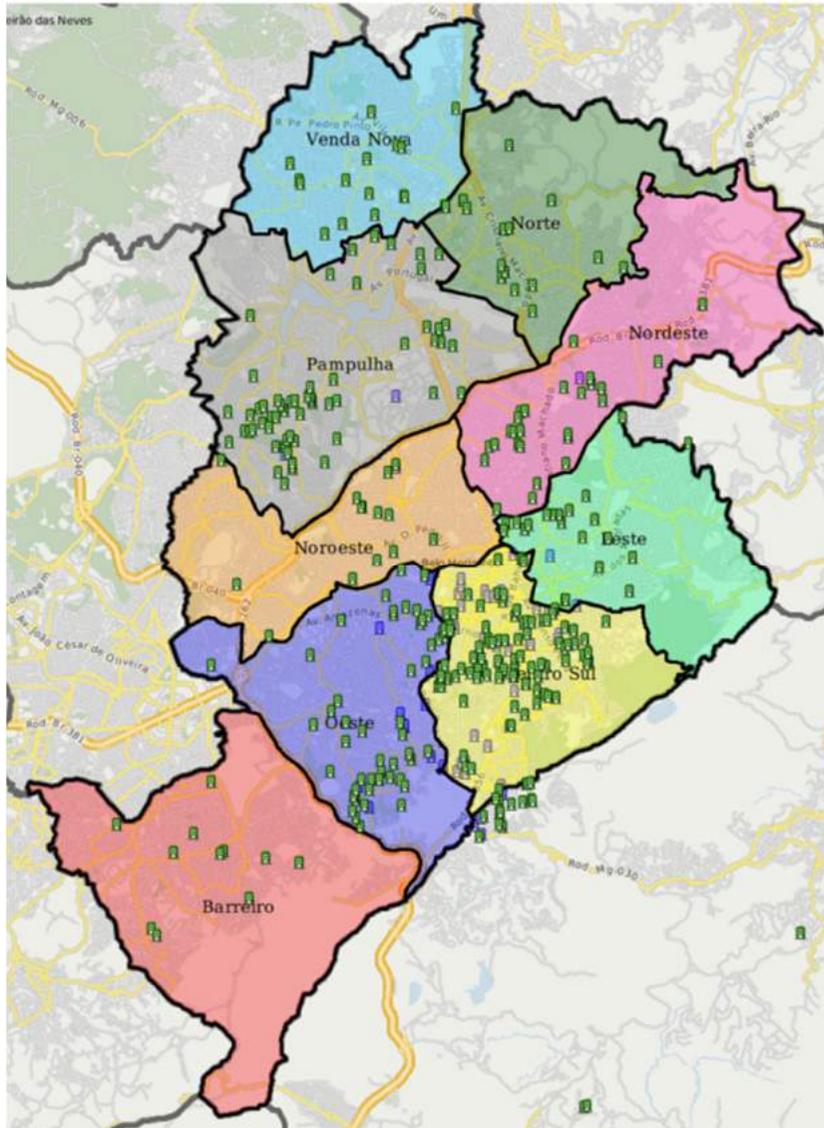
# REGIÕES



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



# REGIÕES

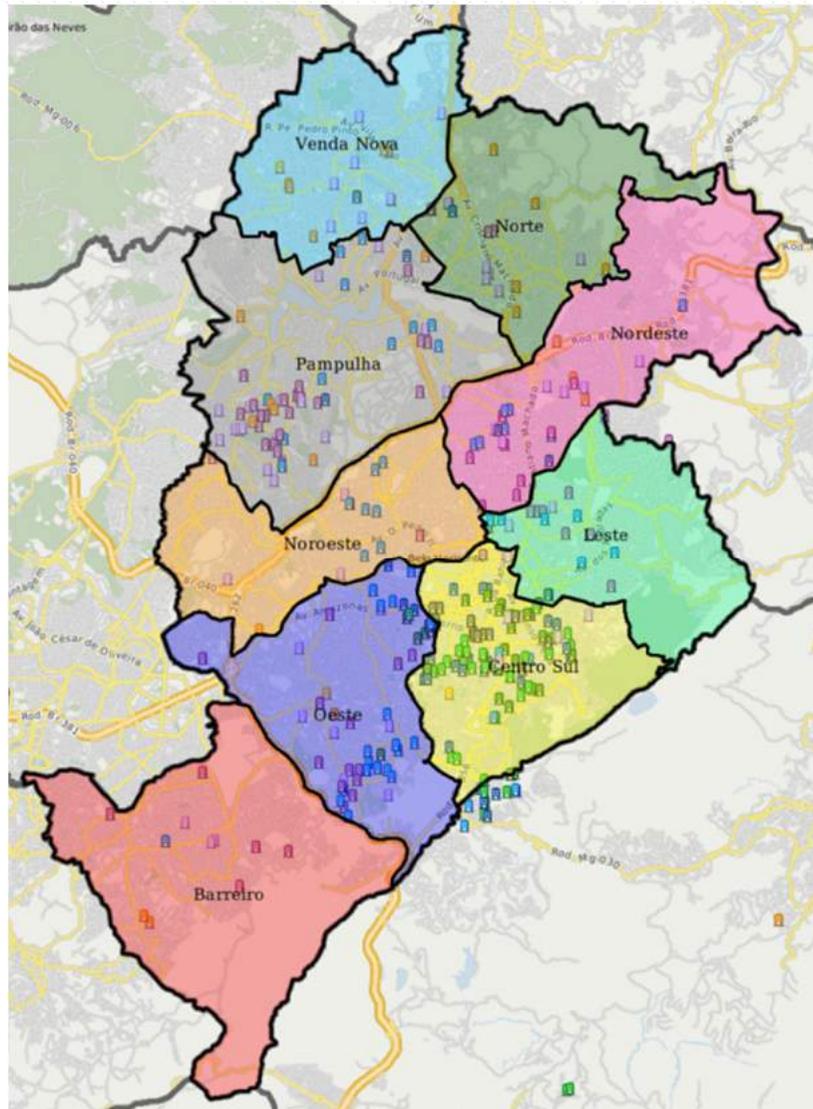


Legenda	
	Residencial
	Comercial

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



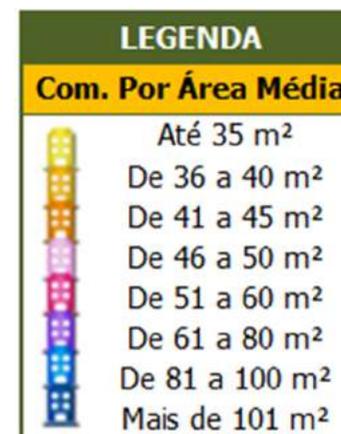
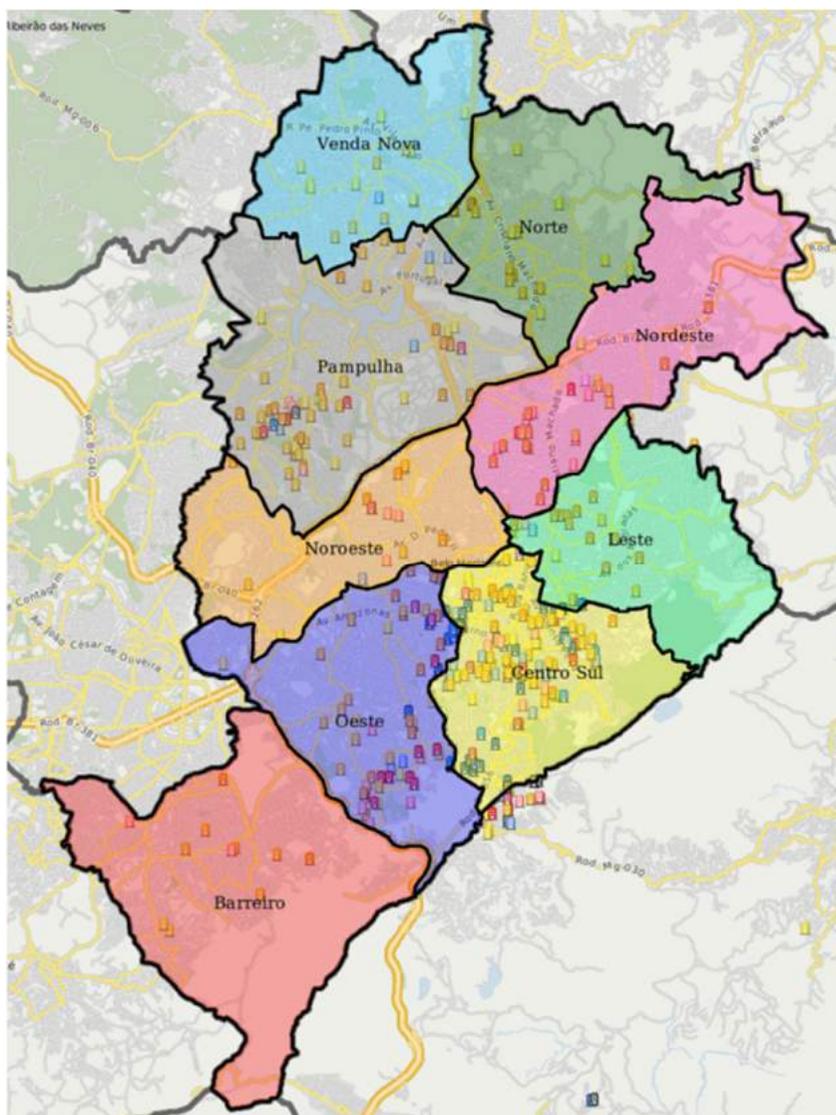
# REGIÕES



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# REGIÕES



# ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA - RESIDENCIAL

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	11	3%	1.010	4%	273	6%	27%
Centro Sul	93	28%	3.558	14%	807	16%	23%
Leste	22	7%	906	4%	172	3%	19%
Nordeste	26	8%	1.094	4%	318	6%	29%
Noroeste	10	3%	775	3%	126	3%	16%
Norte	18	5%	2.691	11%	520	11%	19%
Oeste	53	16%	4.502	18%	565	11%	13%
Pampulha	62	19%	5.308	21%	1.184	24%	22%
Nova Lima	22	7%	3.327	13%	442	9%	13%
Venda Nova	15	5%	1.964	8%	535	11%	27%
<b>Total Geral</b>	<b>332</b>	<b>100%</b>	<b>25.135</b>	<b>100%</b>	<b>4.942</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

.79

# ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA - COMERCIAL

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	0	0%	0	0%	0	0%	-
Centro Sul	31	57%	1.607	35%	268	44%	17%
Leste	2	4%	177	4%	24	4%	14%
Nordeste	1	2%	91	2%	6	1%	7%
Noroeste	1	2%	329	7%	44	7%	13%
Norte	0	0%	0	0%	0	0%	-
Oeste	12	22%	1.449	31%	139	23%	10%
Pampulha	2	4%	88	2%	62	10%	70%
Nova Lima	4	7%	856	18%	59	10%	7%
Venda Nova	1	2%	44	1%	11	2%	25%
<b>Total Geral</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>4.641</b>	<b>100%</b>	<b>613</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

FONTE: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br

# PREÇOS MÉDIOS DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR REGIÕES

PREÇOS MÉDIOS DO M <sup>2</sup> PRIVATIVO POR REGIÕES							
Regiões	1Q	Regiões	2Q	Regiões	3Q	Regiões	4Q
Barreiro	-	Barreiro	4.549	Barreiro	5.206	Barreiro	-
Centro Sul	11.287	Centro Sul	8.991	Centro Sul	9.439	Centro Sul	11.611
Leste	-	Leste	7.526	Leste	6.222	Leste	5.127
Nordeste	-	Nordeste	5.754	Nordeste	5.767	Nordeste	5.677
Noroeste	-	Noroeste	5.585	Noroeste	6.486	Noroeste	7.072
Norte	5.358	Norte	4.703	Norte	5.281	Norte	-
Oeste	5.074	Oeste	6.421	Oeste	5.964	Oeste	8.578
Pampulha	5.646	Pampulha	4.931	Pampulha	5.322	Pampulha	6.877
Nova Lima	9.479	Nova Lima	6.565	Nova Lima	7.168	Nova Lima	10.128
Venda Nova	-	Venda Nova	3.956	Venda Nova	4.010	Venda Nova	13.138
<b>Média geral</b>	<b>9.061</b>	<b>Média geral</b>	<b>6.443</b>	<b>Média geral</b>	<b>6.305</b>	<b>Média geral</b>	<b>9.513</b>

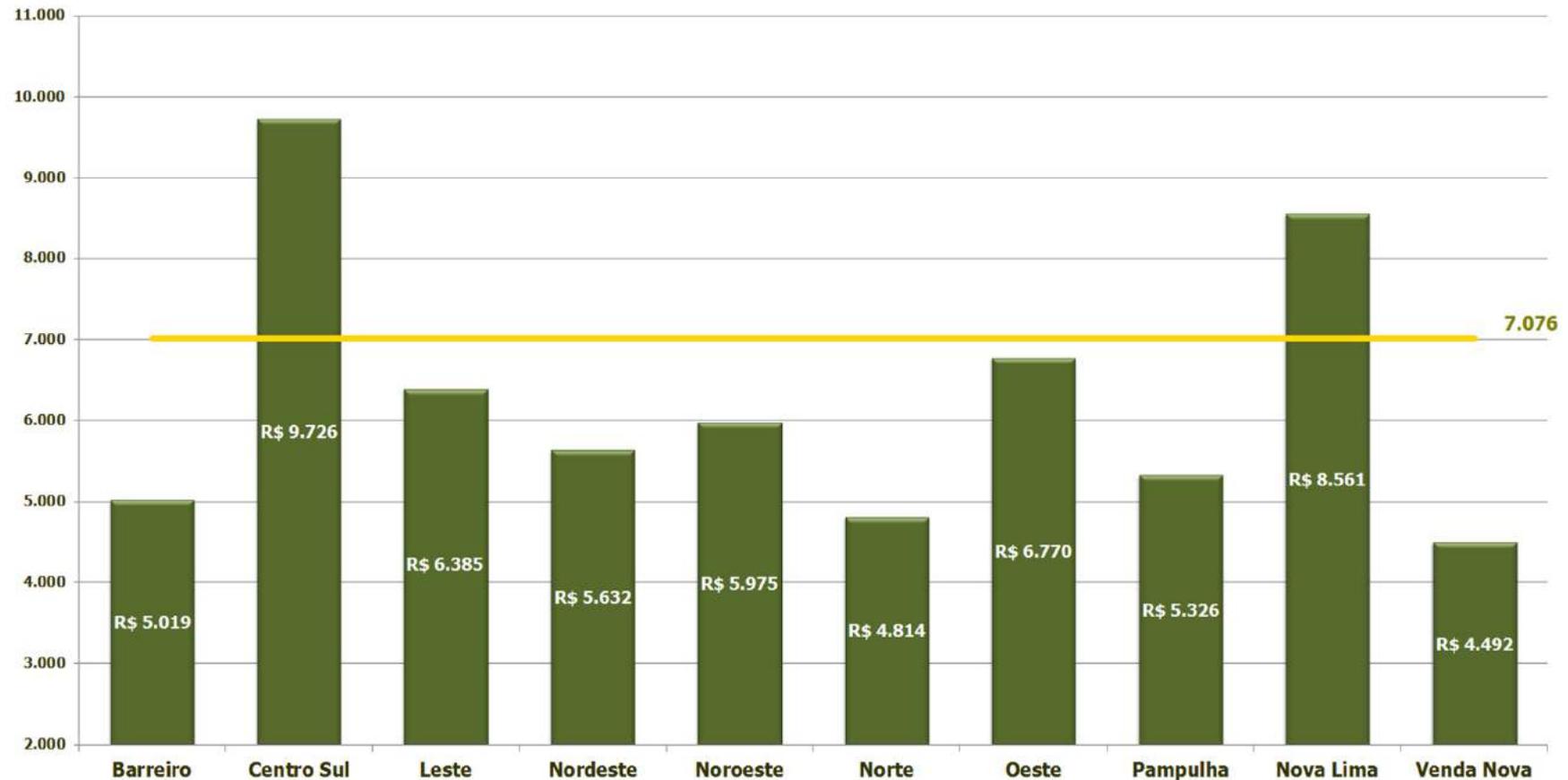
FONTE: BRAIN



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>81</sup>

# PREÇOS MÉDIOS (R\$) DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR REGIÕES



FONTE: BRAIN



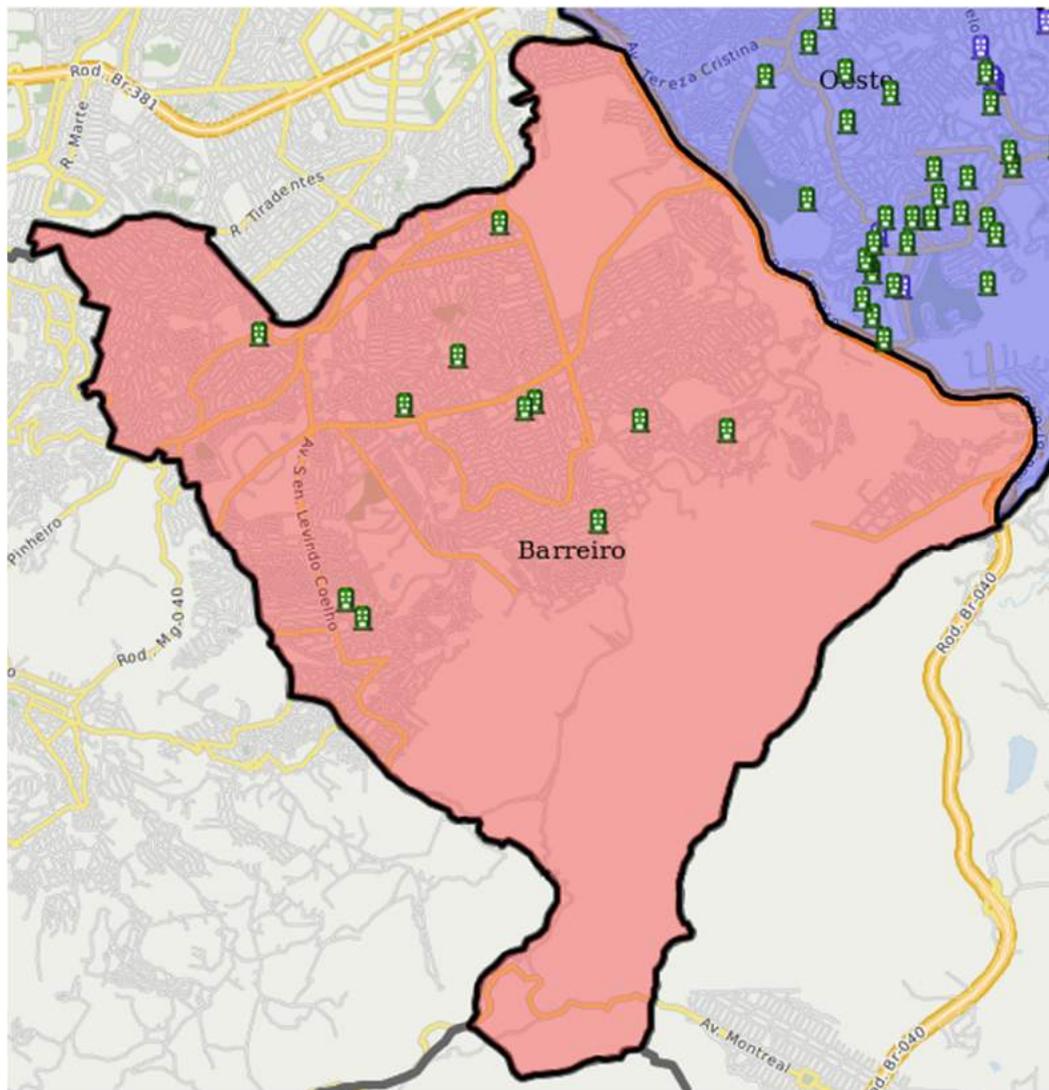
**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>82</sup>

REGIÃO  
BARREIRO

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

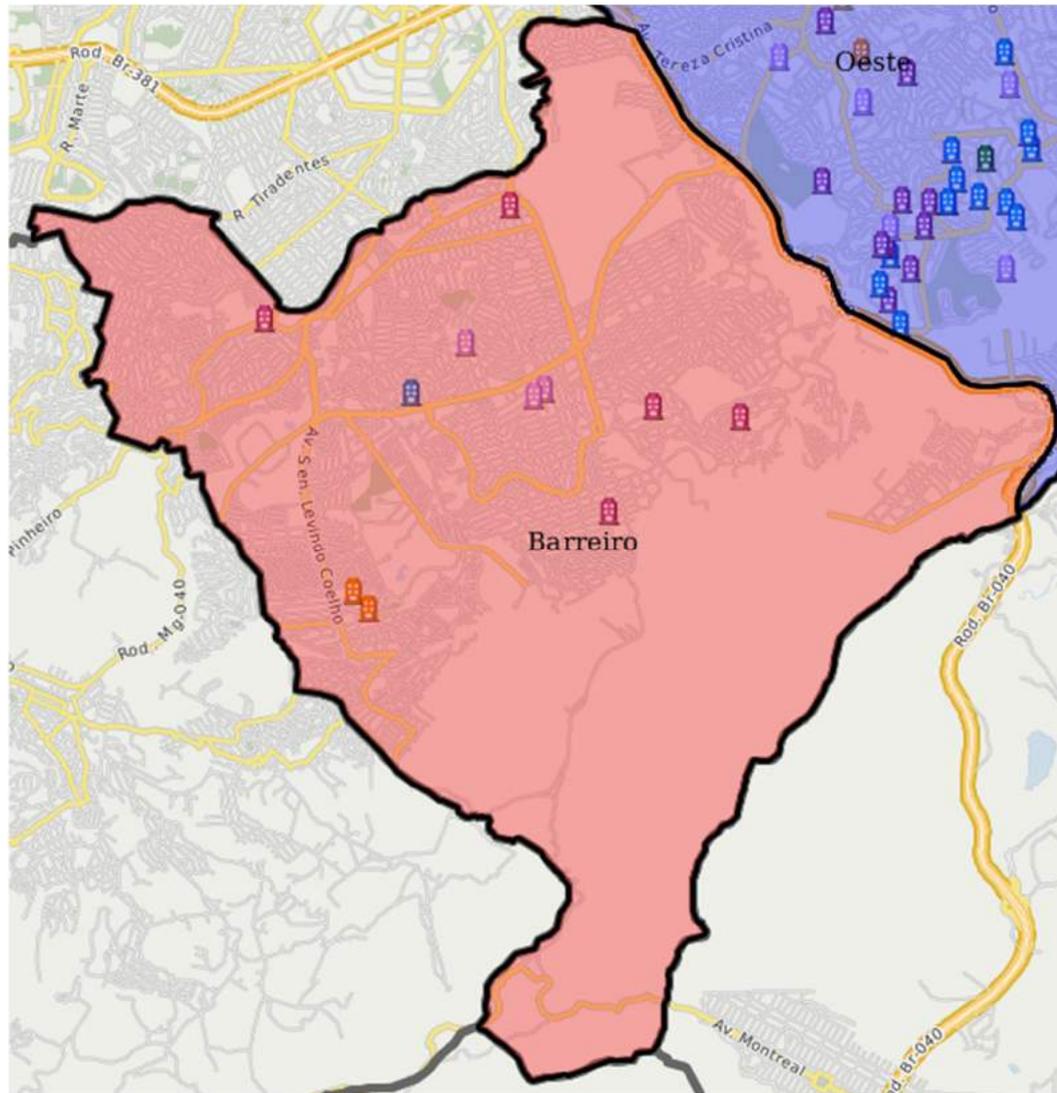
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

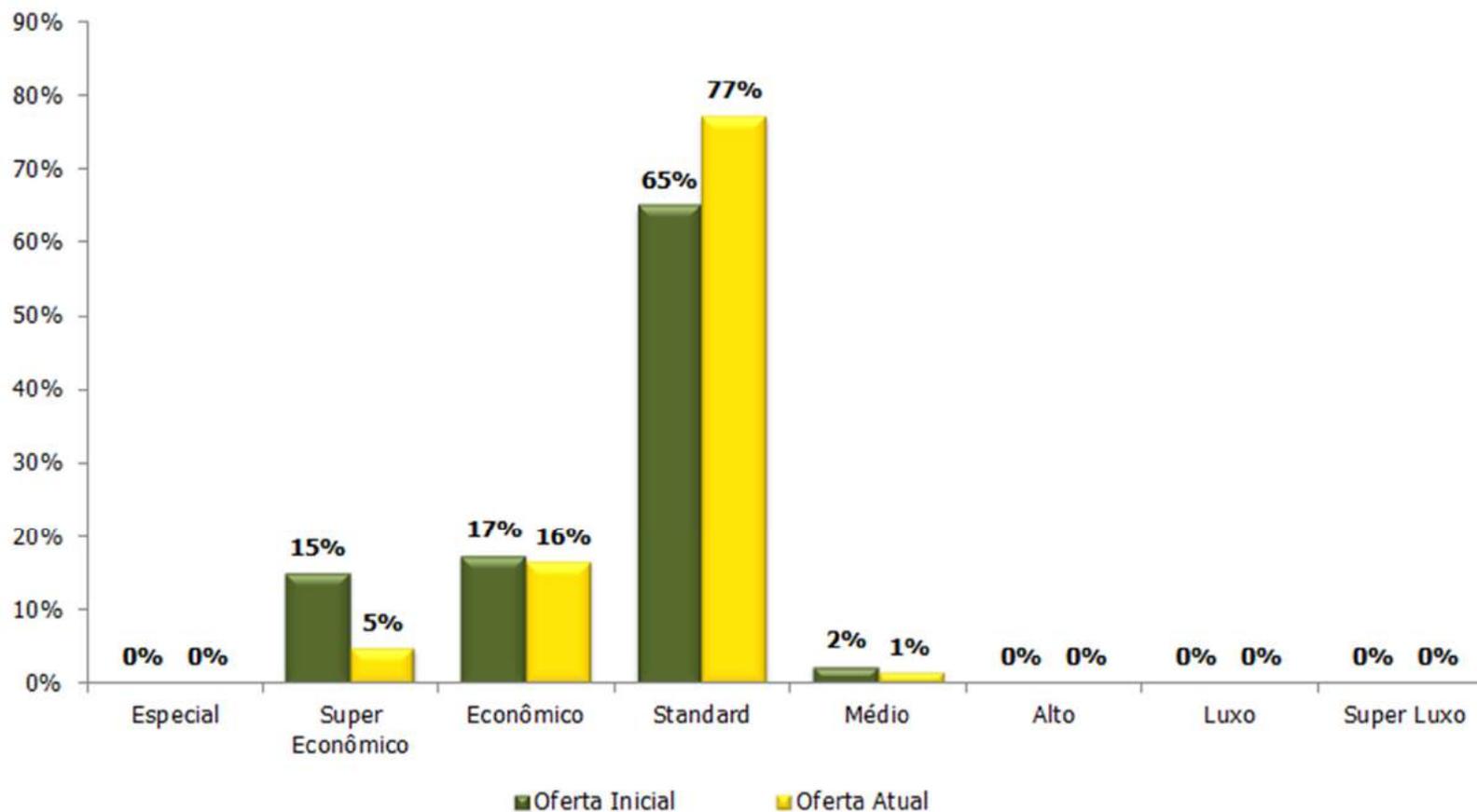
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	1	9%	152	15%	13	5%	9%
Econômico	de 170.001 até 250.000	2	18%	176	17%	45	16%	26%
Standard	de 250.001 até 400.000	5	45%	658	65%	211	77%	32%
Médio	de 400.001 até 700.000	3	27%	24	2%	4	1%	17%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	-	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>1.010</b>	<b>100%</b>	<b>273</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

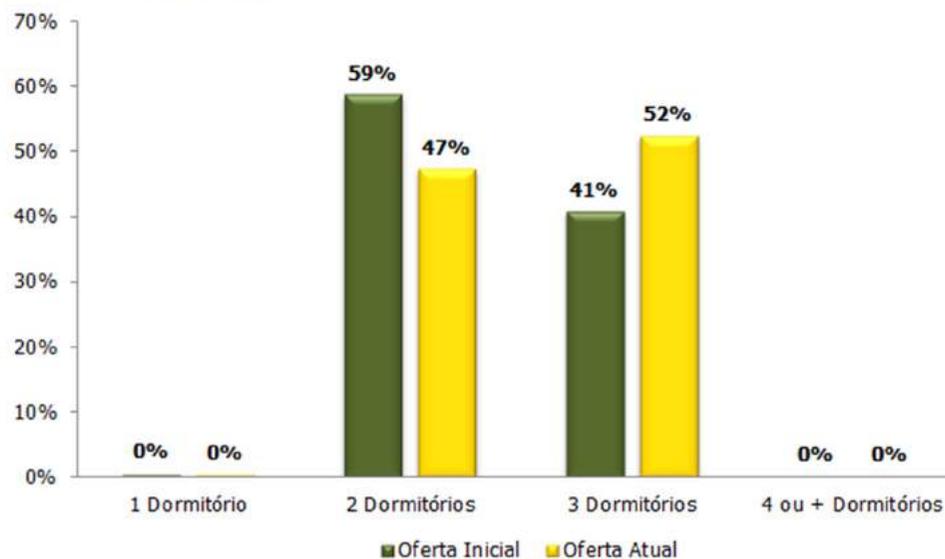
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	5	0%	1	0%	20%
2 Dormitórios	593	59%	129	47%	22%
3 Dormitórios	412	41%	143	52%	35%
4 ou + Dormitórios	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	<b>1.010</b>	<b>100%</b>	<b>273</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

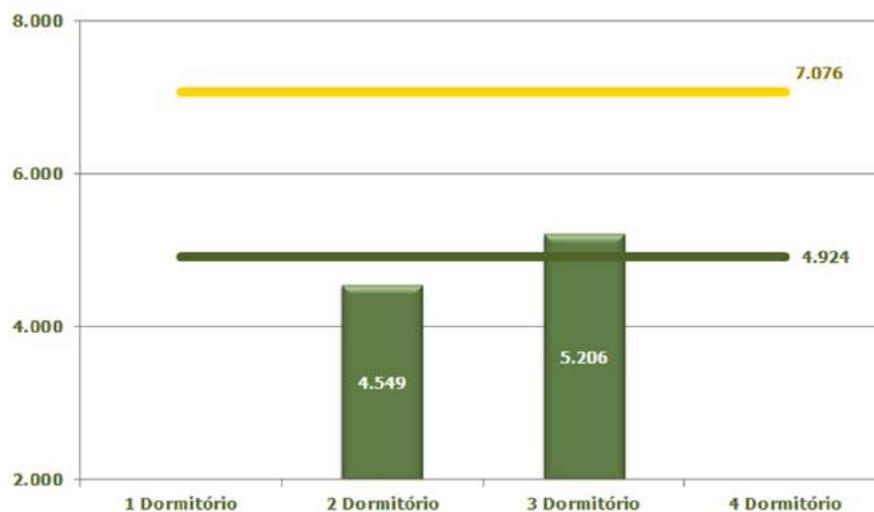


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - BARREIRO					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	236.600	51	-	4.549	-
3 Dormitório	374.025	79	94	5.206	4.000
4 Dormitório	-	-	-	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>292.938</b>	<b>67</b>	<b>94</b>	<b>4.924</b>	<b>4.000</b>

FONTE: BRAIN



Preço m<sup>2</sup> privativo da cidade Preço m<sup>2</sup> privativo da região

FONTE: BRAIN

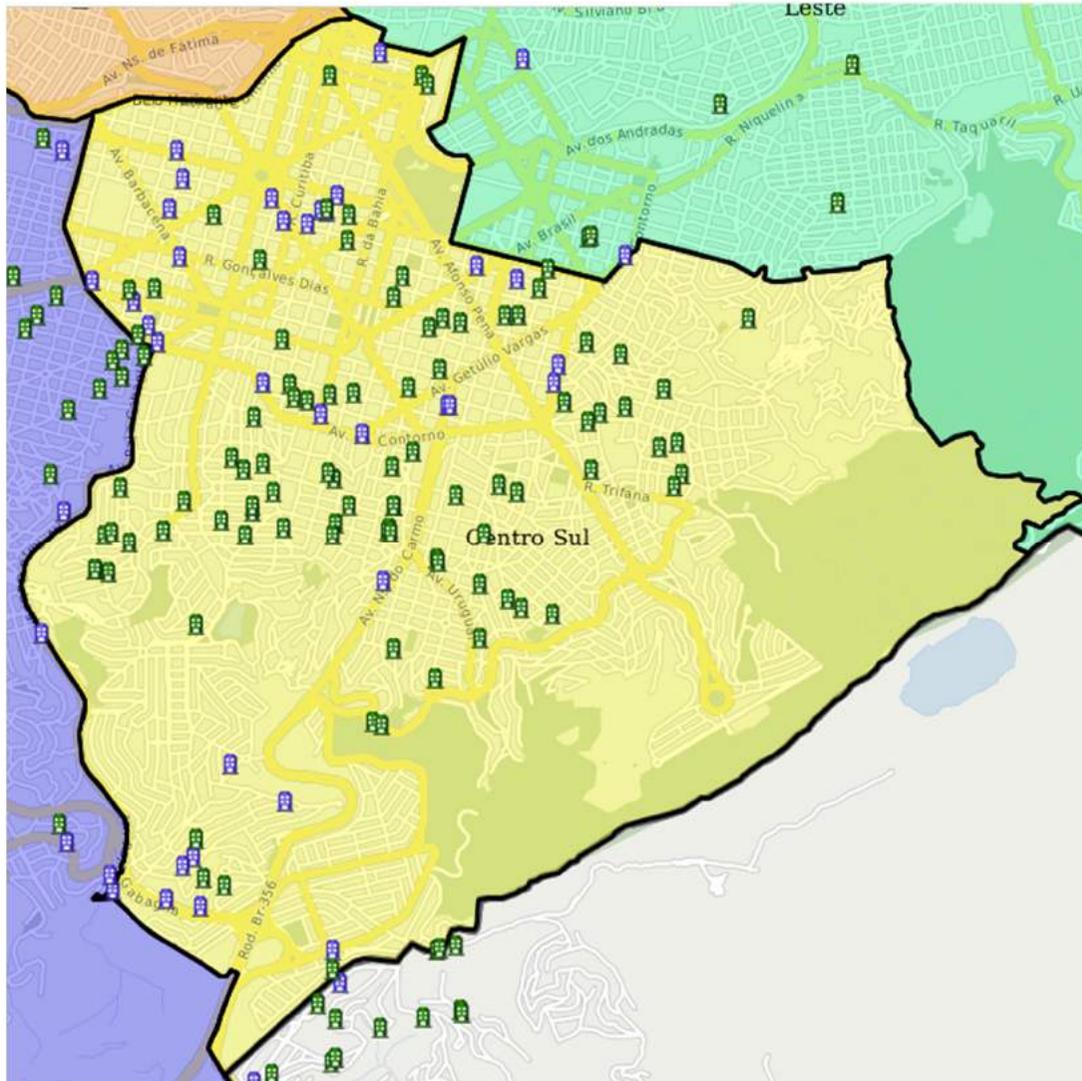


**BRAIN**

REGIÃO CENTRO SUL

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

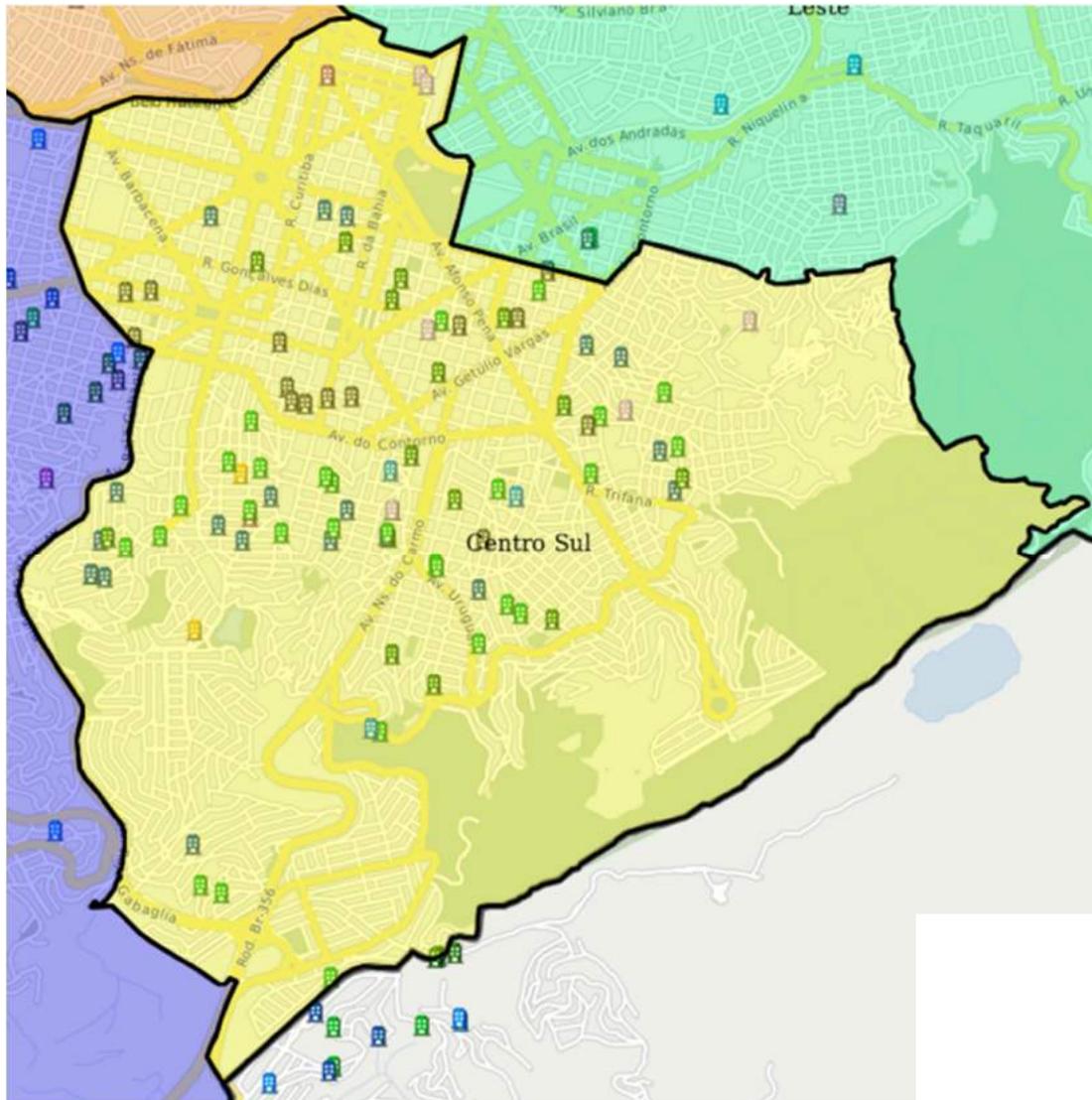
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	8	9%	962	27%	214	27%	22%
Super Econômico	até 170.000	2	2%	338	9%	5	1%	1%
Econômico	de 170.001 até 250.000	1	1%	16	0,4%	2	0,2%	13%
Standard	de 250.001 até 400.000	5	5%	98	3%	37	5%	38%
Médio	de 400.001 até 700.000	28	30%	542	15%	128	16%	24%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	13	14%	541	15%	157	19%	29%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	22	24%	755	21%	189	23%	25%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	14	15%	306	9%	75	9%	25%
<b>Total</b>	-	<b>93</b>	<b>100%</b>	<b>3.558</b>	<b>100%</b>	<b>807</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>

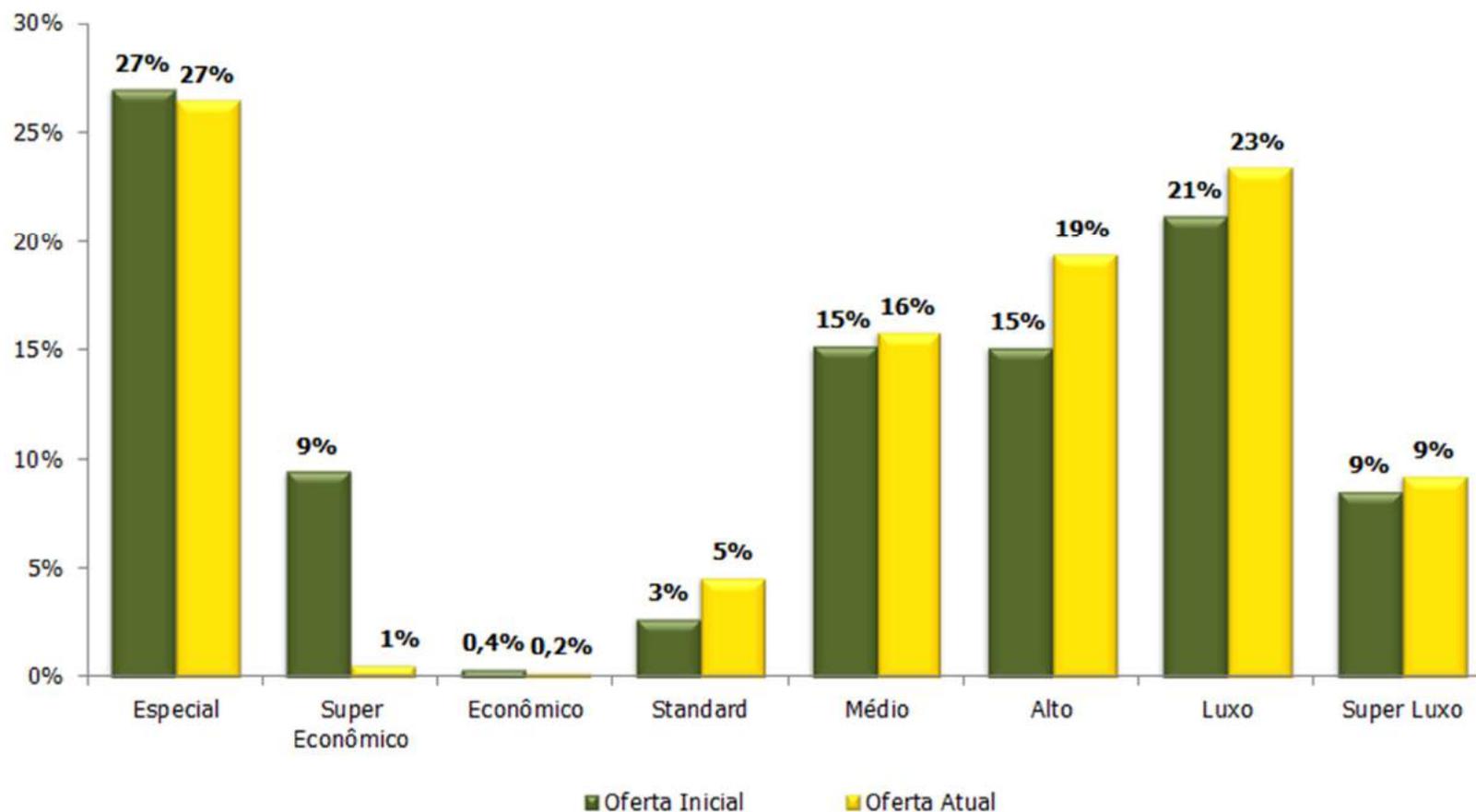
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

www.letsbrain.com.br<sup>93</sup>

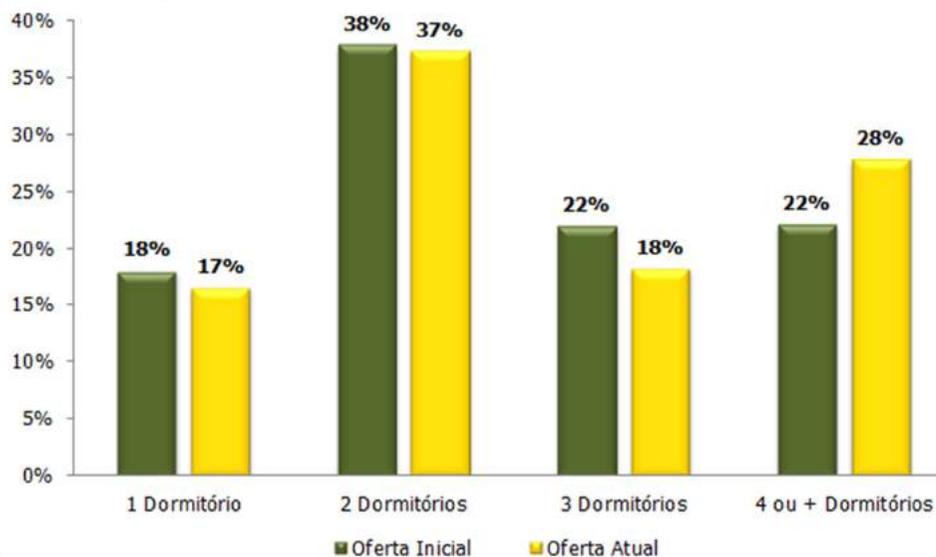
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	641	18%	134	17%	21%
2 Dormitórios	1.347	38%	301	37%	22%
3 Dormitórios	783	22%	147	18%	19%
4 ou + Dormitórios	787	22%	225	28%	29%
<b>Total</b>	<b>3.558</b>	<b>100%</b>	<b>807</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

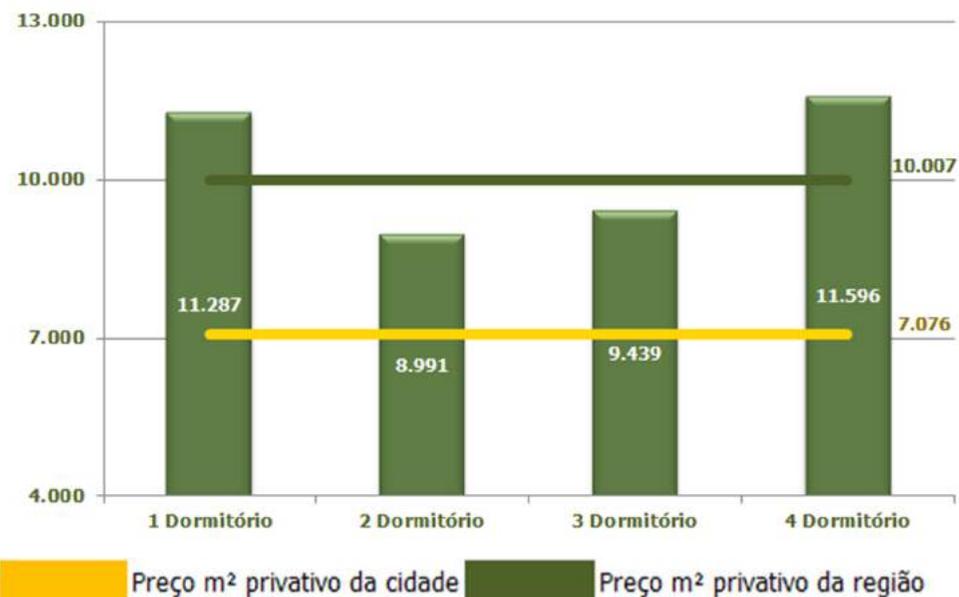


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - CENTRO SUL					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	503.525	44	81	11.287	6.762
2 Dormitório	533.685	67	105	8.991	7.123
3 Dormitório	1.032.571	94	141	9.439	4.809
4 Dormitório	2.139.169	192	-	11.596	-
<b>MÉDIA</b>	<b>1.013.440</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>10.007</b>	<b>6.569</b>

FONTE: BRAIN



FONTE: BRAIN



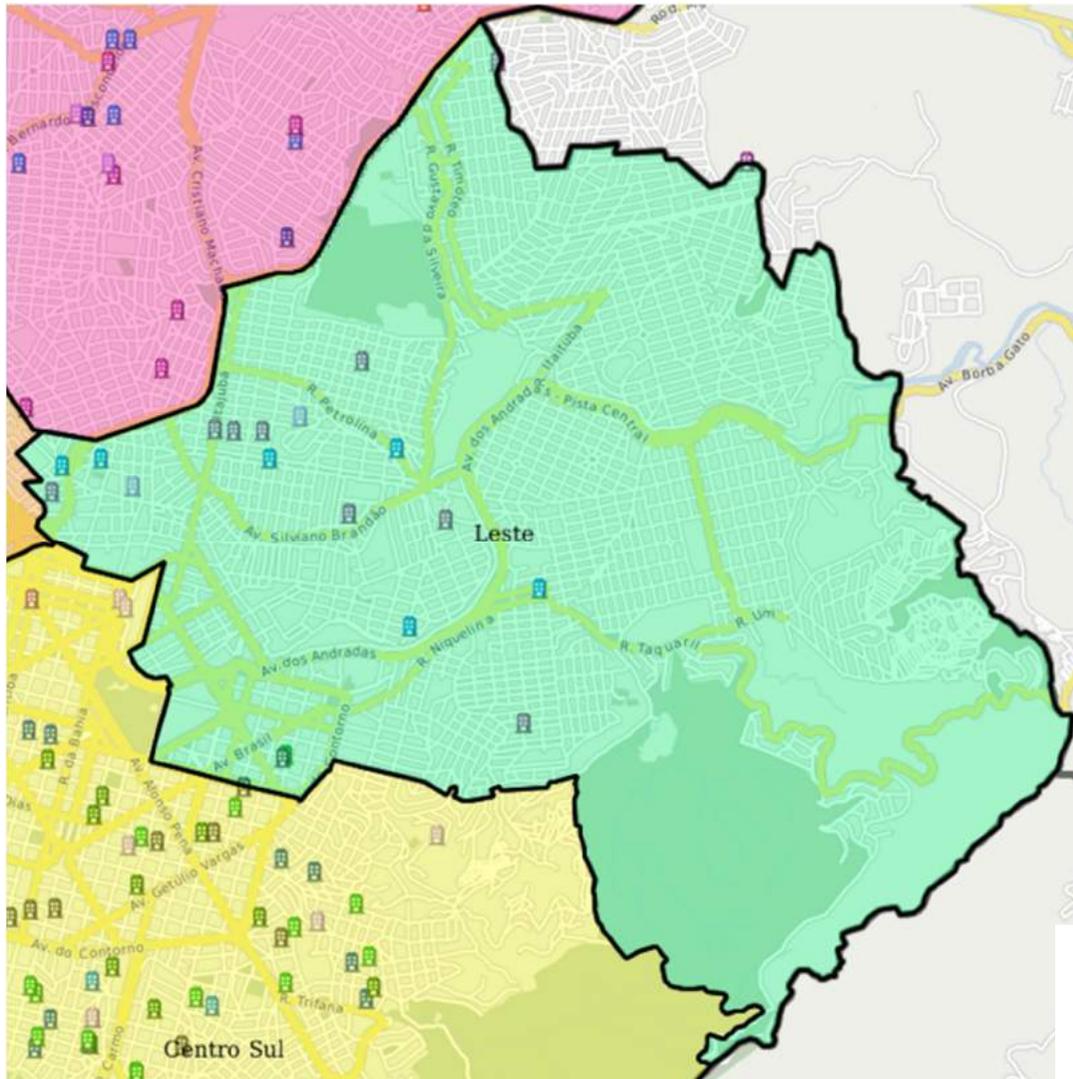
**BRAIN**

REGIÃO LESTE

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

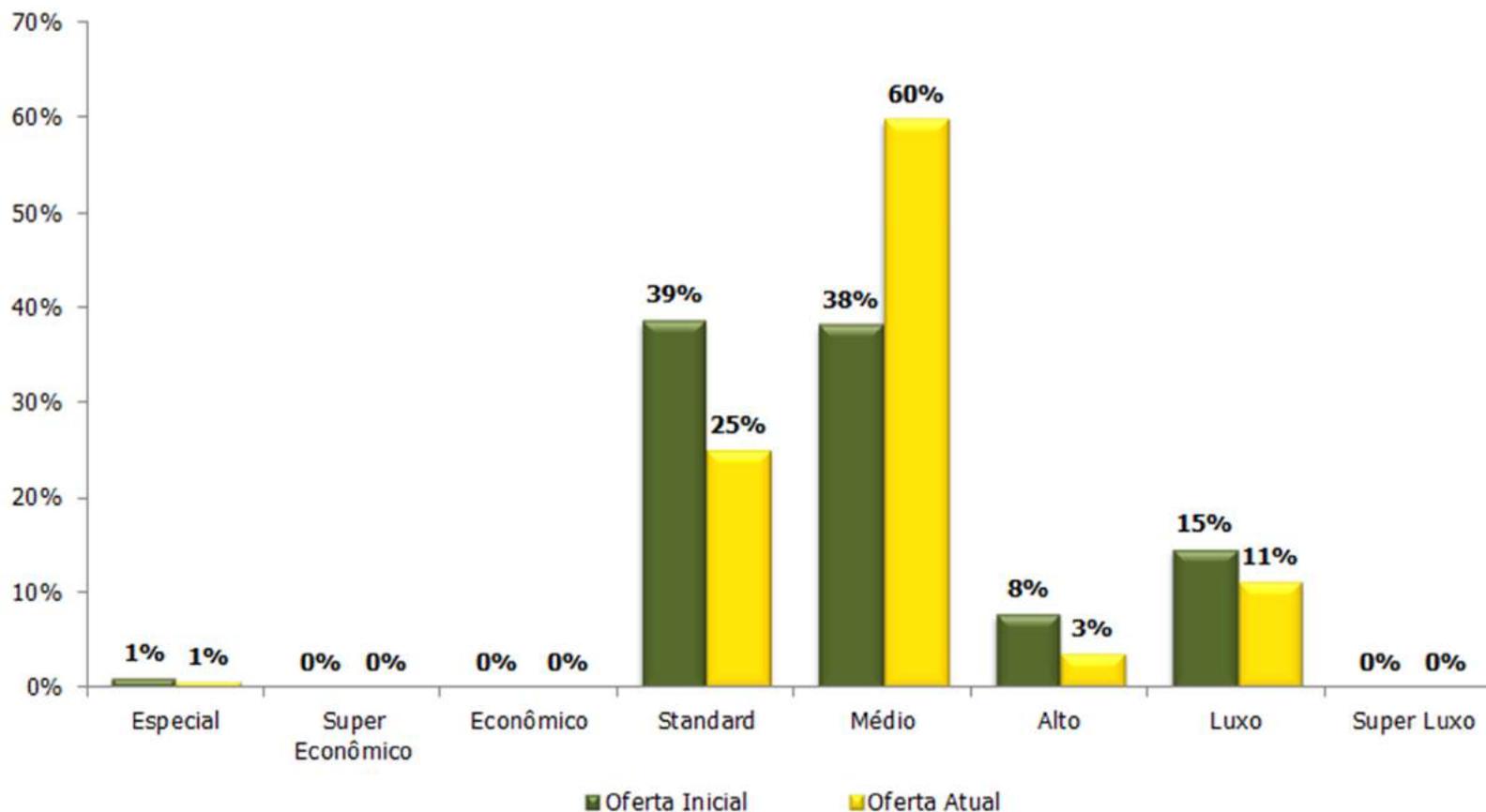
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	5%	8	1%	1	1%	13%
Super Econômico	até 170.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Econômico	de 170.001 até 250.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	5	23%	350	39%	43	25%	12%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	50%	346	38%	103	60%	30%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	4	18%	70	8%	6	3%	9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	5%	132	15%	19	11%	14%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	-	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>906</b>	<b>100%</b>	<b>172</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

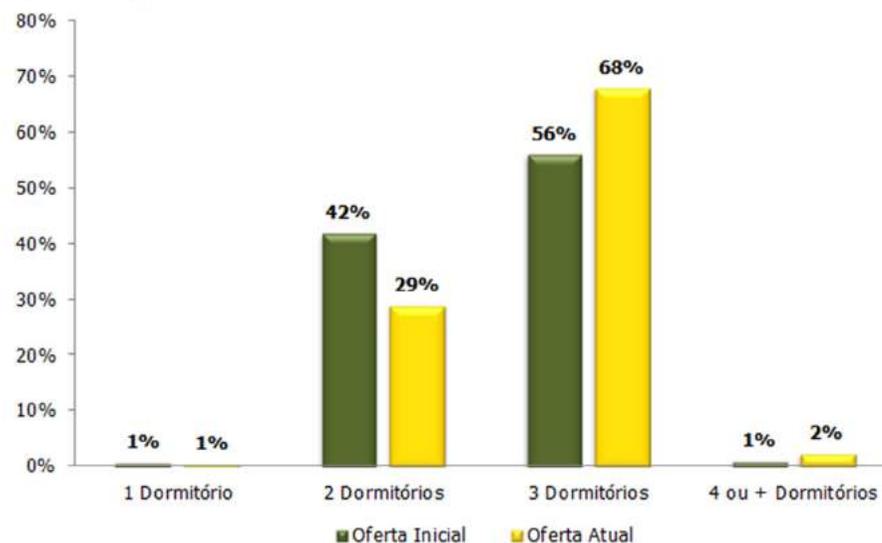
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	8	1%	1	1%	13%
2 Dormitórios	380	42%	50	29%	13%
3 Dormitórios	508	56%	117	68%	23%
4 ou + Dormitórios	10	1%	4	2%	-
<b>Total</b>	<b>906</b>	<b>100%</b>	<b>172</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

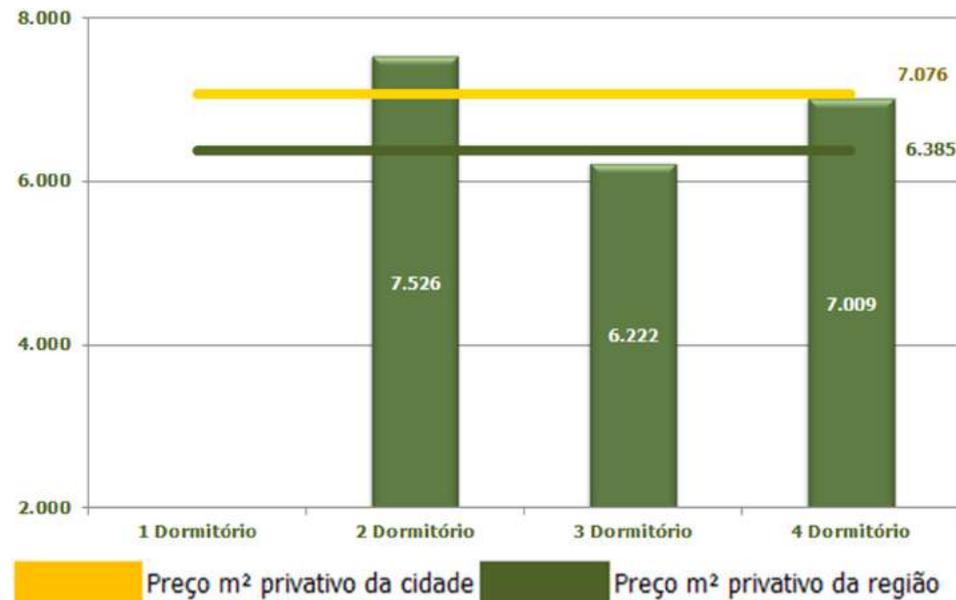


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - LESTE					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	440.107	63	-	7.526	-
3 Dormitório	563.181	79	114	6.222	4.254
4 Dormitório	750.000	169	-	7.009	-
<b>MÉDIA</b>	<b>489.750</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>6.385</b>	<b>-</b>

FONTE: BRAIN



FONTE: BRAIN

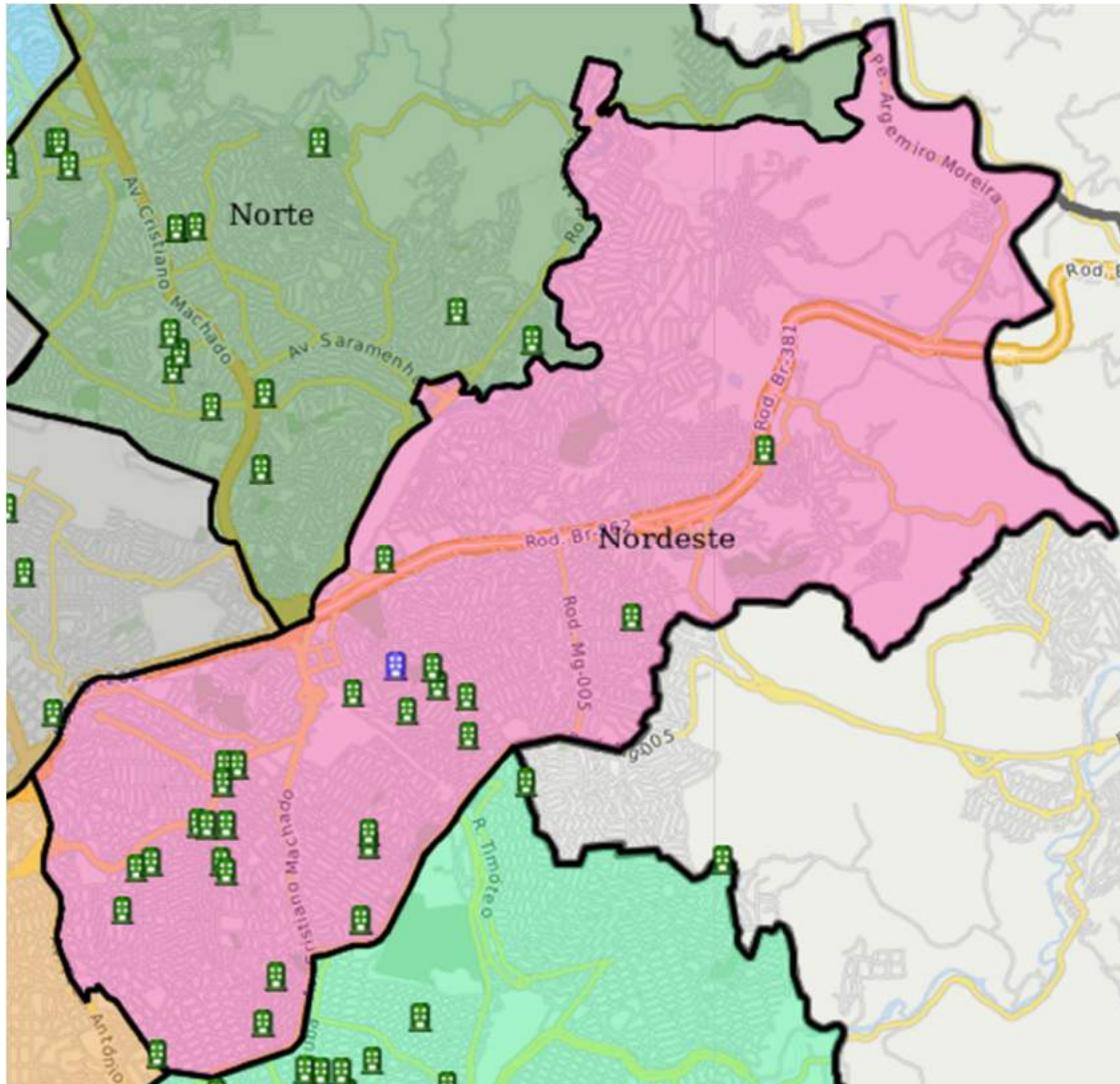


**BRAIN**

REGIÃO NORDESTE

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

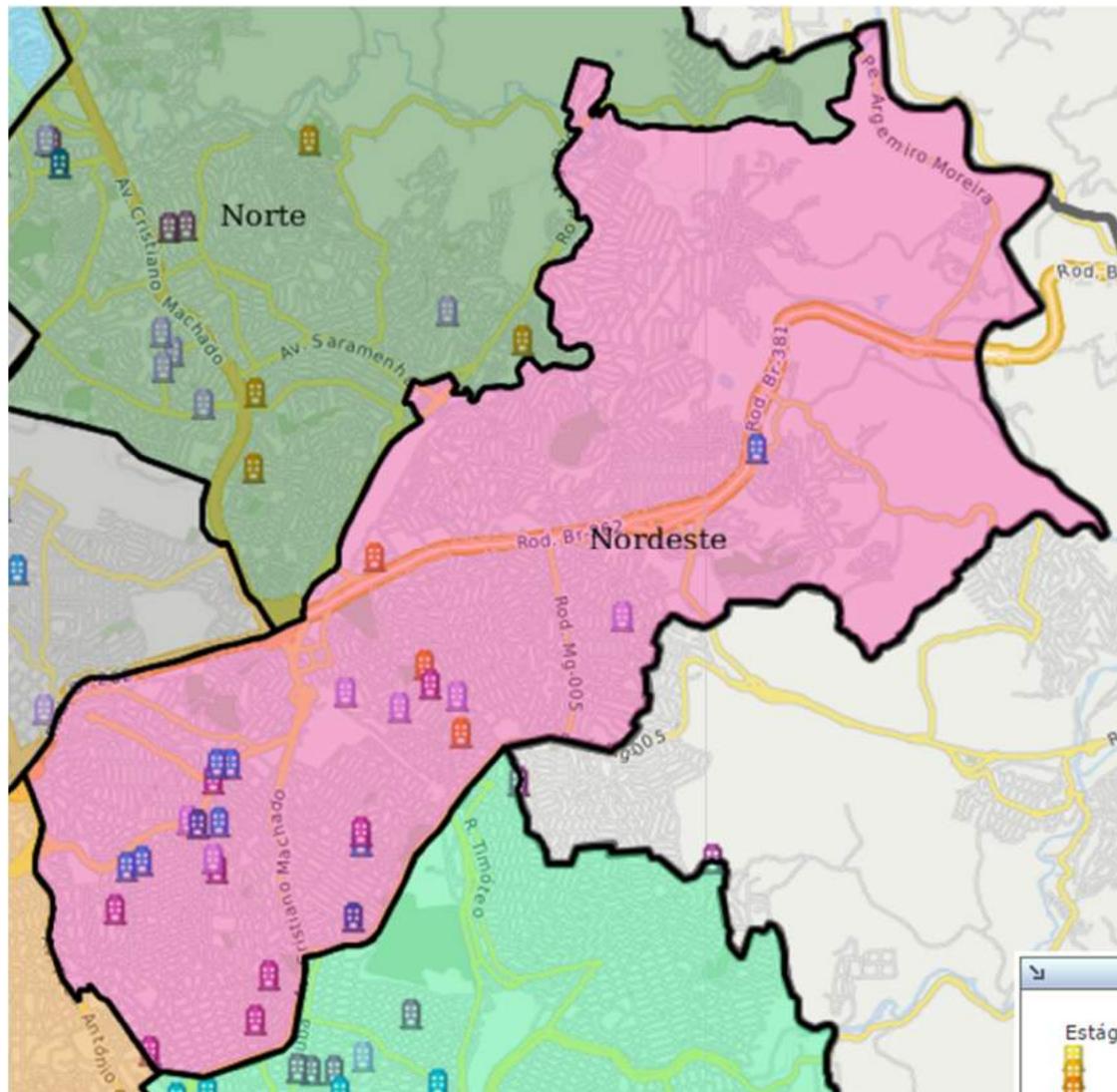
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

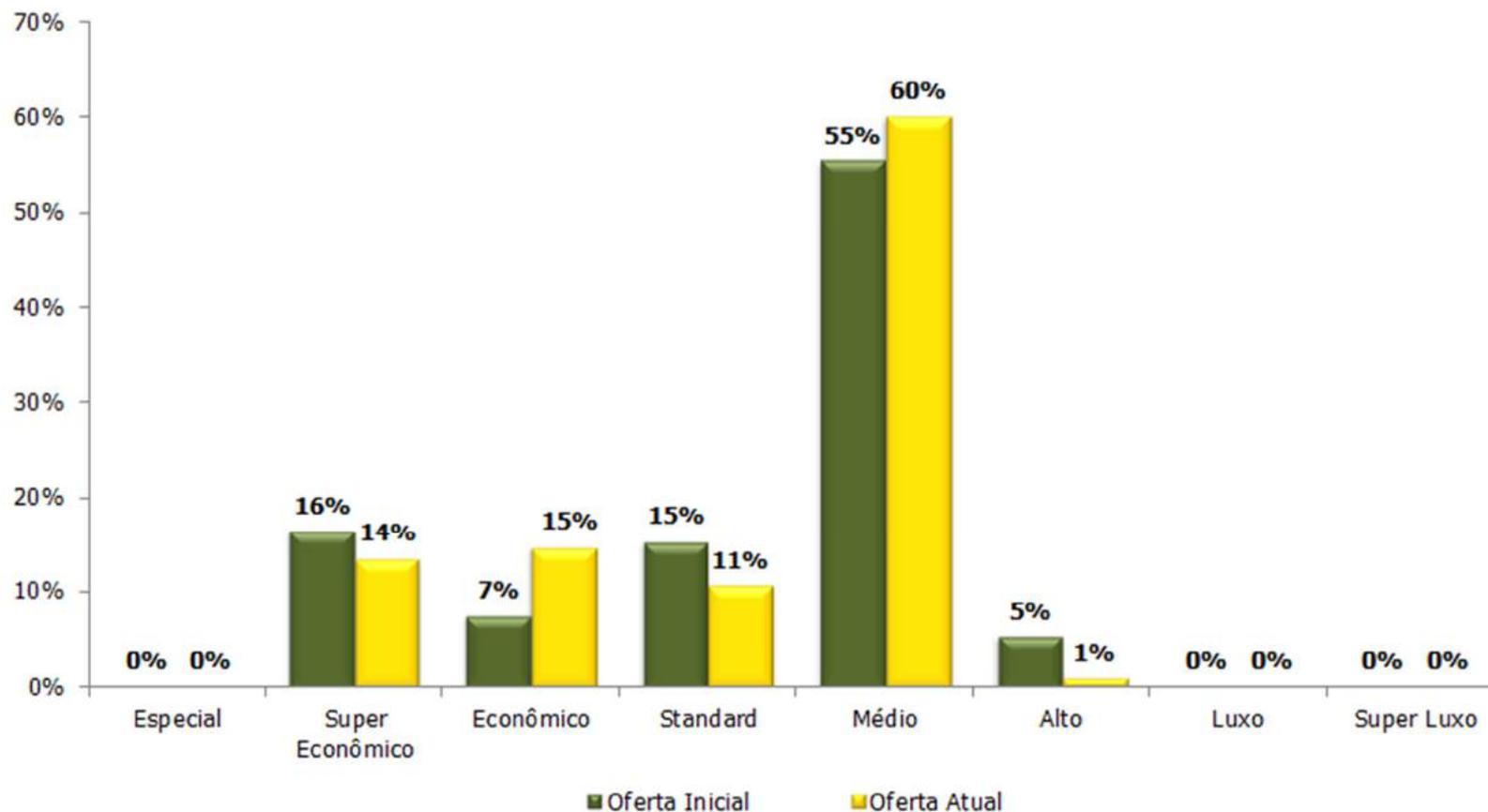
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	1	4%	180	16%	43	14%	24%
Econômico	de 170.001 até 250.000	2	8%	82	7%	47	15%	57%
Standard	de 250.001 até 400.000	4	15%	168	15%	34	11%	20%
Médio	de 400.001 até 700.000	17	65%	606	55%	191	60%	32%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	8%	58	5%	3	1%	5%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	-	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>1.094</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>29%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

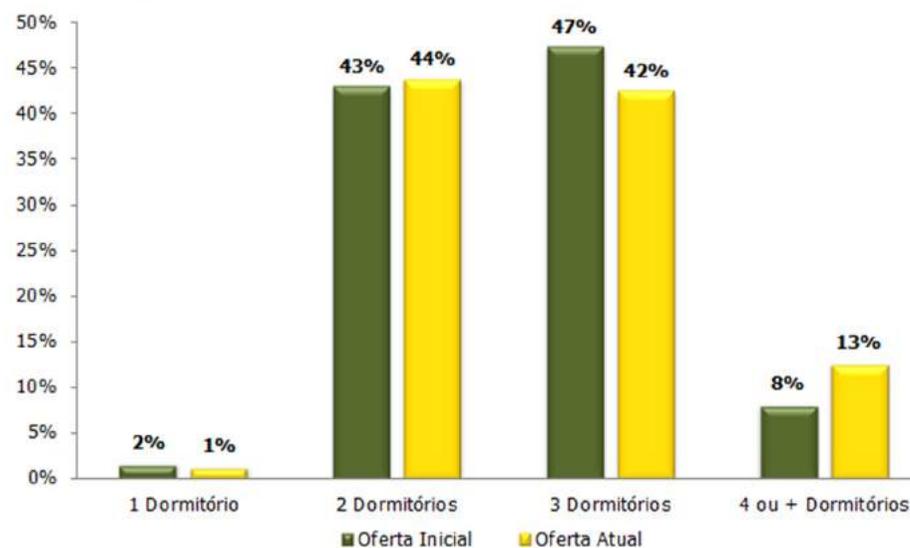
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	18	2%	4	1%	22%
2 Dormitórios	470	43%	139	44%	30%
3 Dormitórios	517	47%	135	42%	26%
4 ou + Dormitórios	89	8%	40	13%	45%
<b>Total</b>	<b>1.094</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>29%</b>

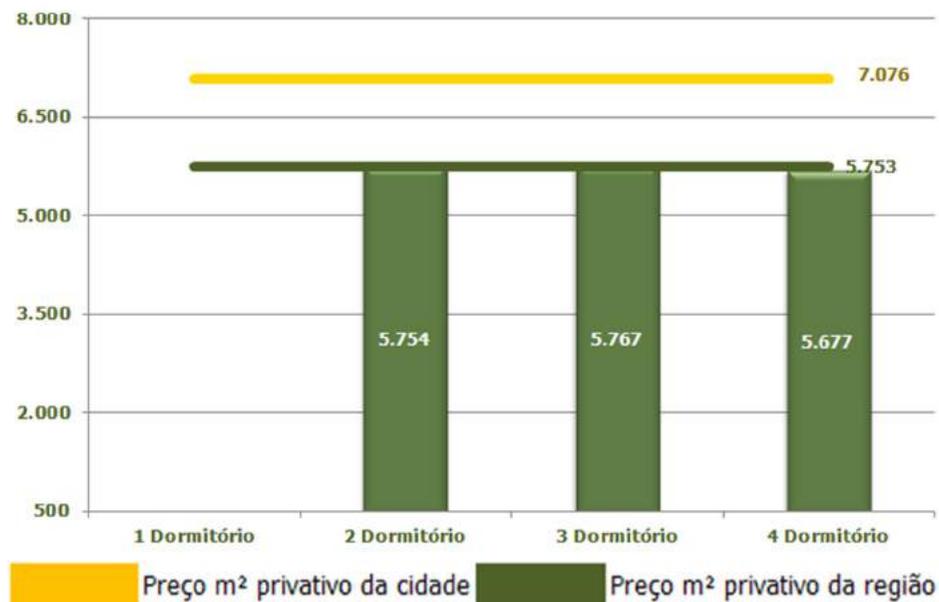
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORDESTE					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	305.655	57	98	5.754	3.245
3 Dormitório	486.619	85	102	5.767	4.422
4 Dormitório	675.402	122	-	5.677	-
<b>MÉDIA</b>	<b>421.763</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>5.753</b>	<b>3.833</b>

FONTE: BRAIN



FONTE: BRAIN

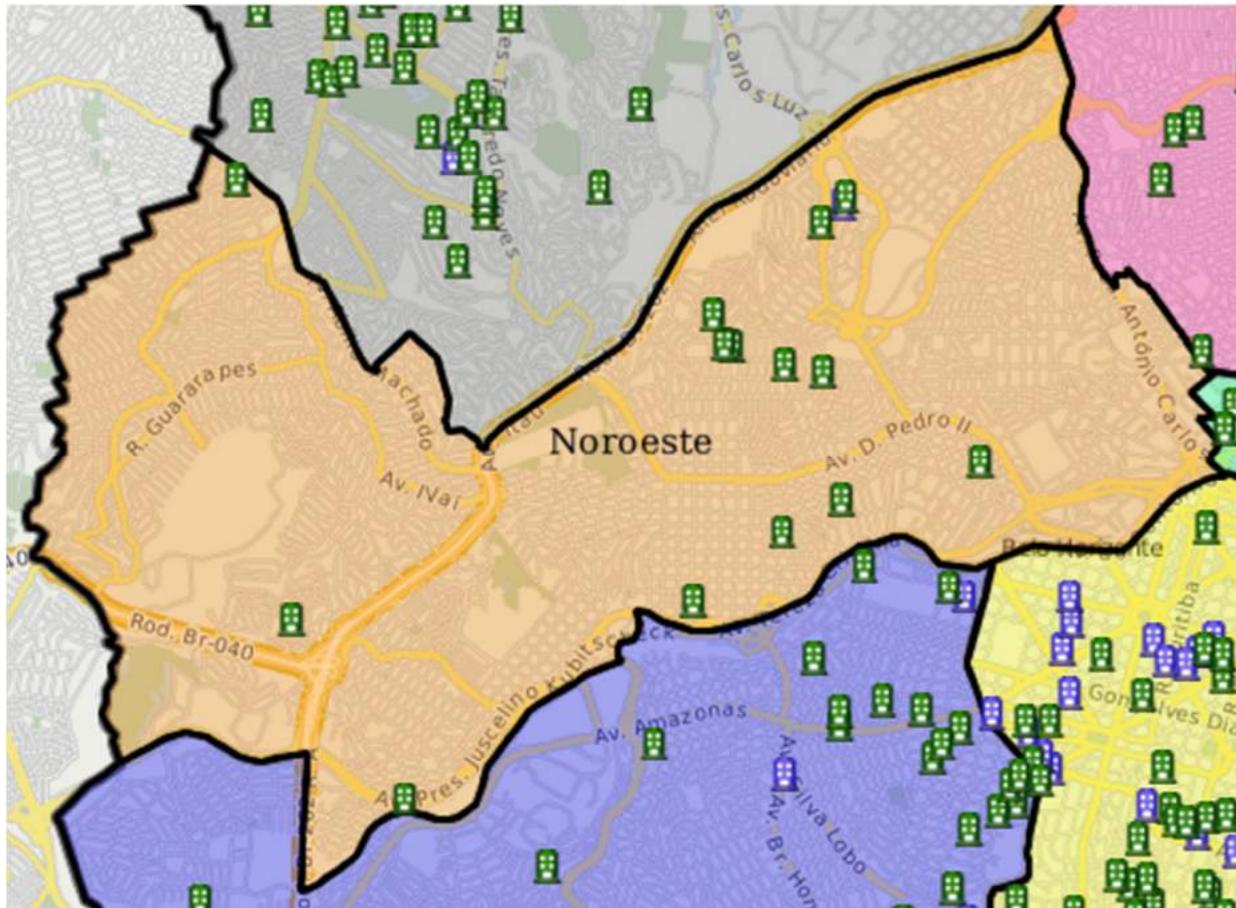


**BRAIN**

REGIÃO NOROESTE

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

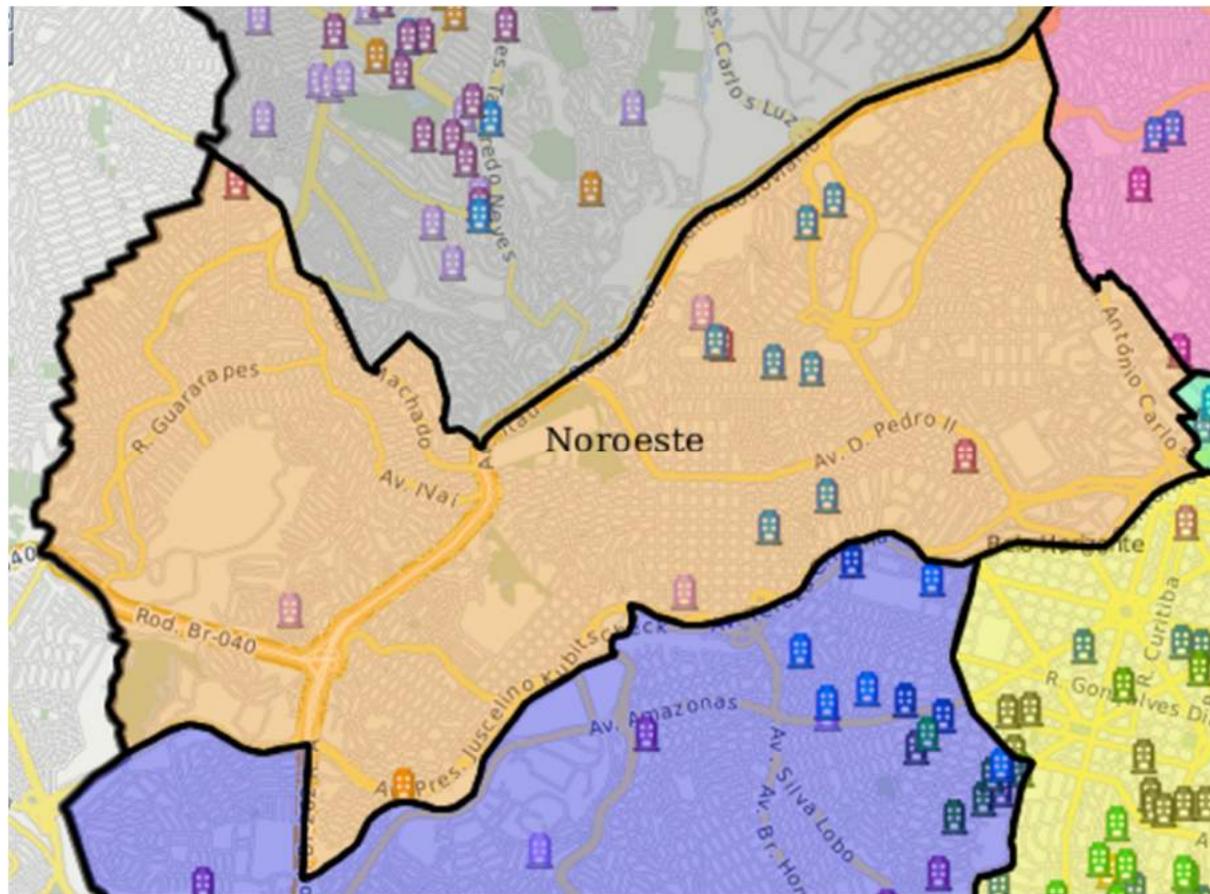
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

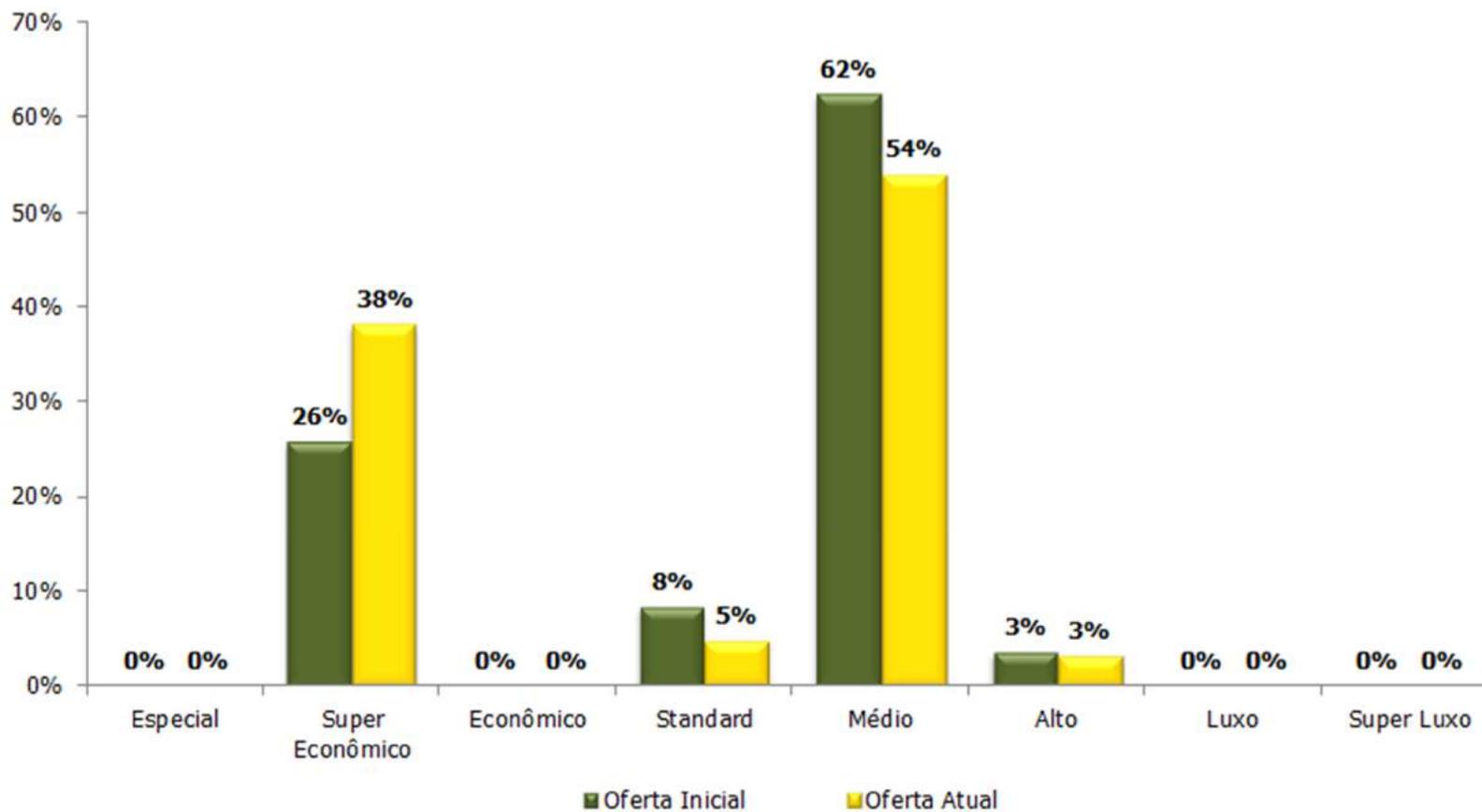
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	1	10%	200	26%	48	38%	24%
Econômico	de 170.001 até 250.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	1	10%	64	8%	6	5%	9%
Médio	de 400.001 até 700.000	6	60%	484	62%	68	54%	14%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	20%	27	3%	4	3%	15%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	-	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>775</b>	<b>100%</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

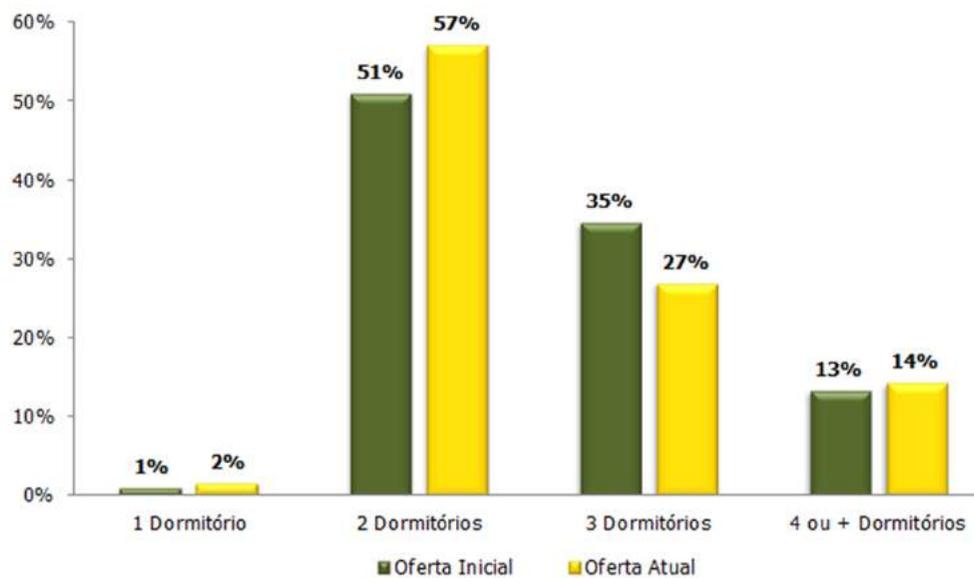
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	8	1%	2	2%	25%
2 Dormitórios	396	51%	72	57%	18%
3 Dormitórios	268	35%	34	27%	13%
4 ou + Dormitórios	103	13%	18	14%	17%
<b>Total</b>	<b>775</b>	<b>100%</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

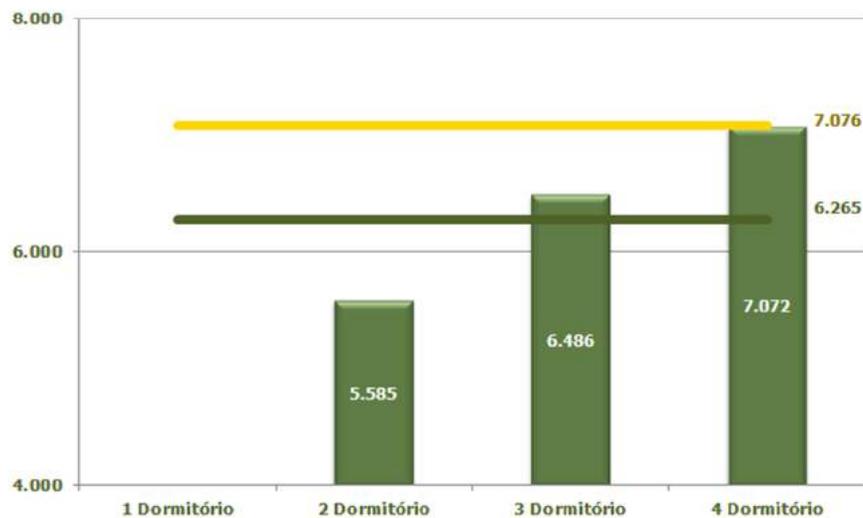


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NOROESTE					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	279.194	57	-	5.585	-
3 Dormitório	548.828	87	-	6.486	-
4 Dormitório	853.967	128	-	7.072	-
<b>MÉDIA</b>	<b>447.964</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>6.265</b>	<b>-</b>

FONTE: BRAIN



Preço m<sup>2</sup> privativo da cidade
  Preço m<sup>2</sup> privativo da região

FONTE: BRAIN

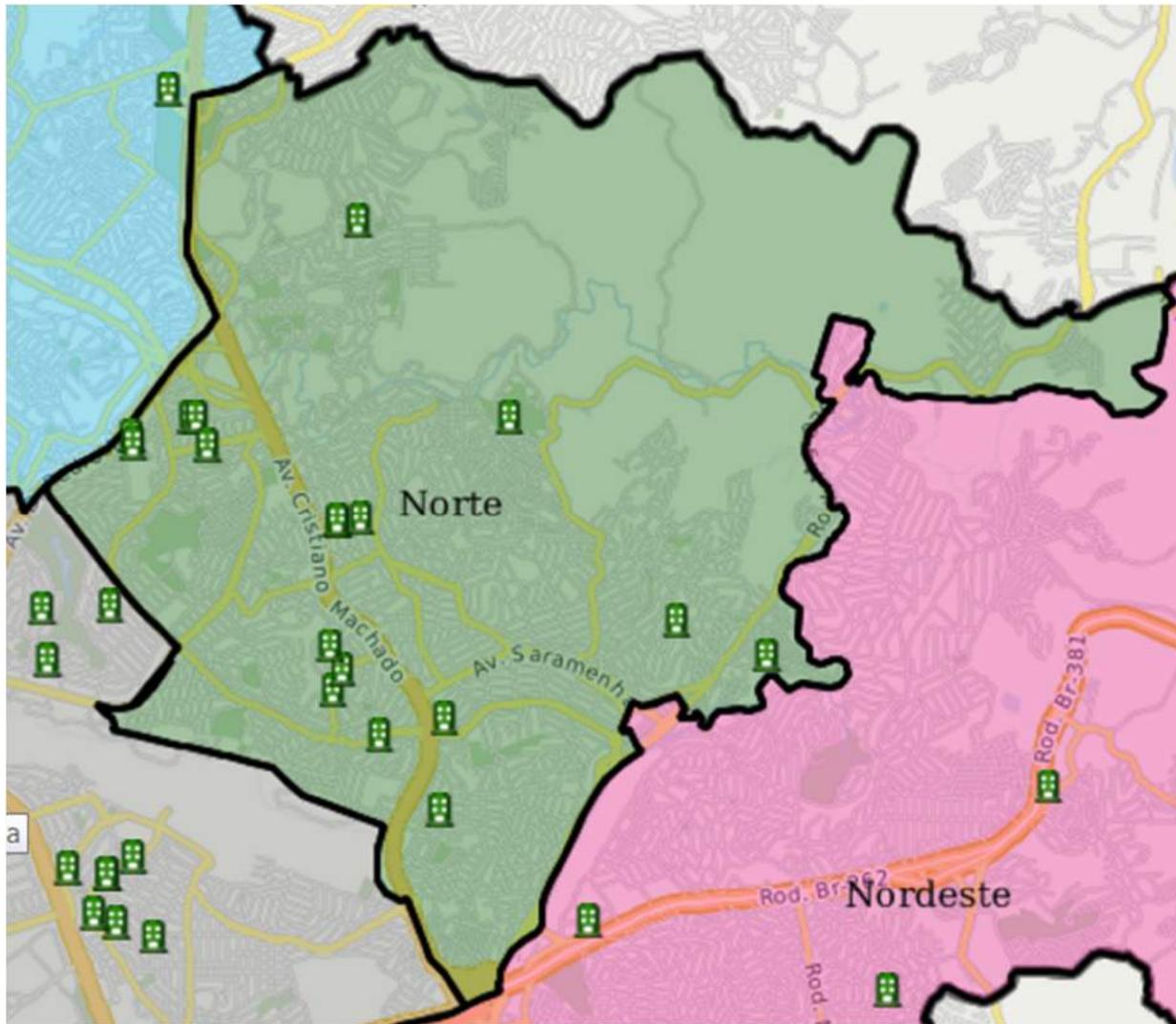


**BRAIN**

REGIÃO NORTE

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

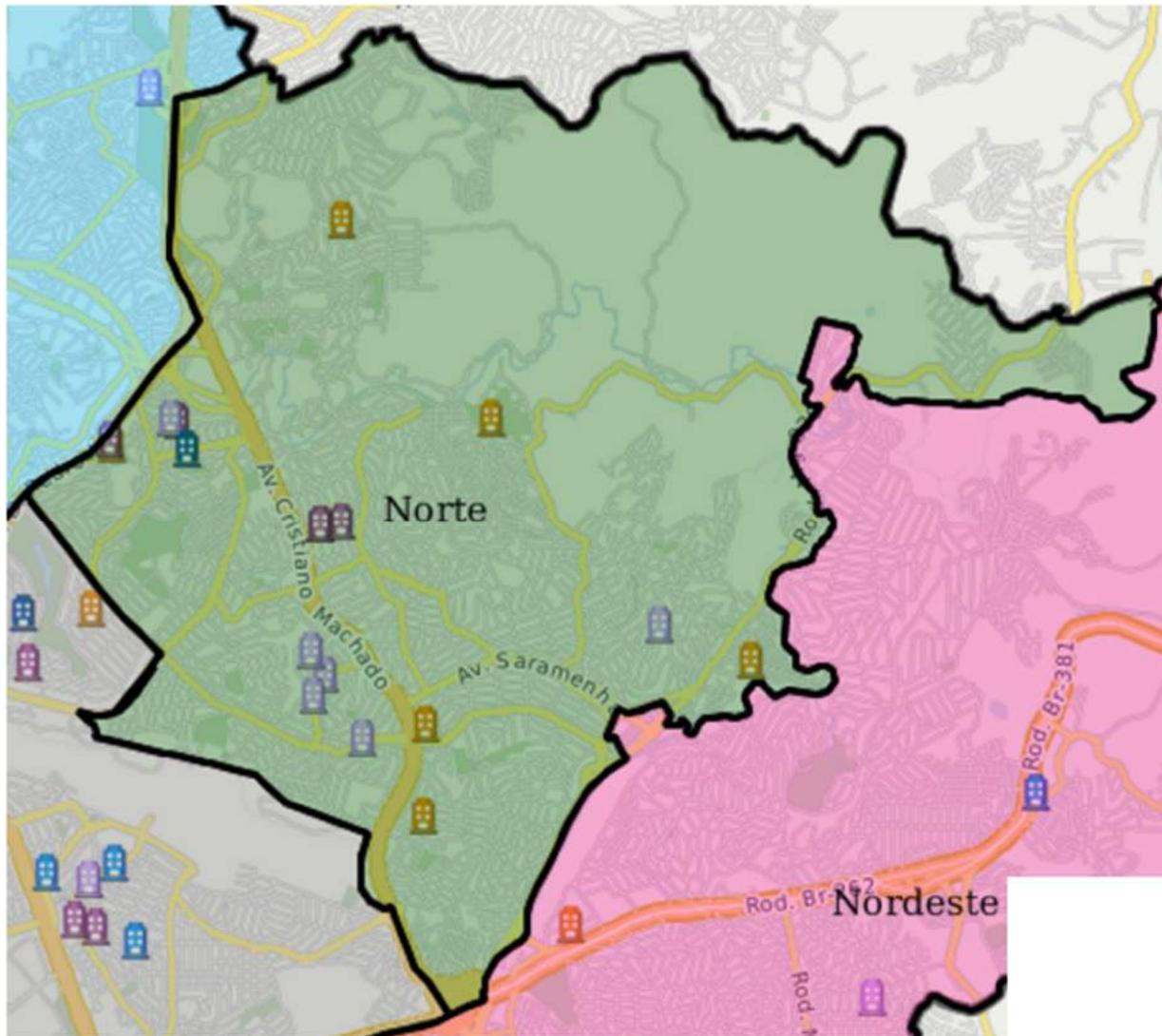
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	1	6%	128	5%	9	2%	7%
Econômico	de 170.001 até 250.000	7	39%	1.105	41%	160	31%	14%
Standard	de 250.001 até 400.000	7	39%	910	34%	226	43%	25%
Médio	de 400.001 até 700.000	3	17%	548	20%	125	24%	23%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	-	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>2.691</b>	<b>100%</b>	<b>520</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>

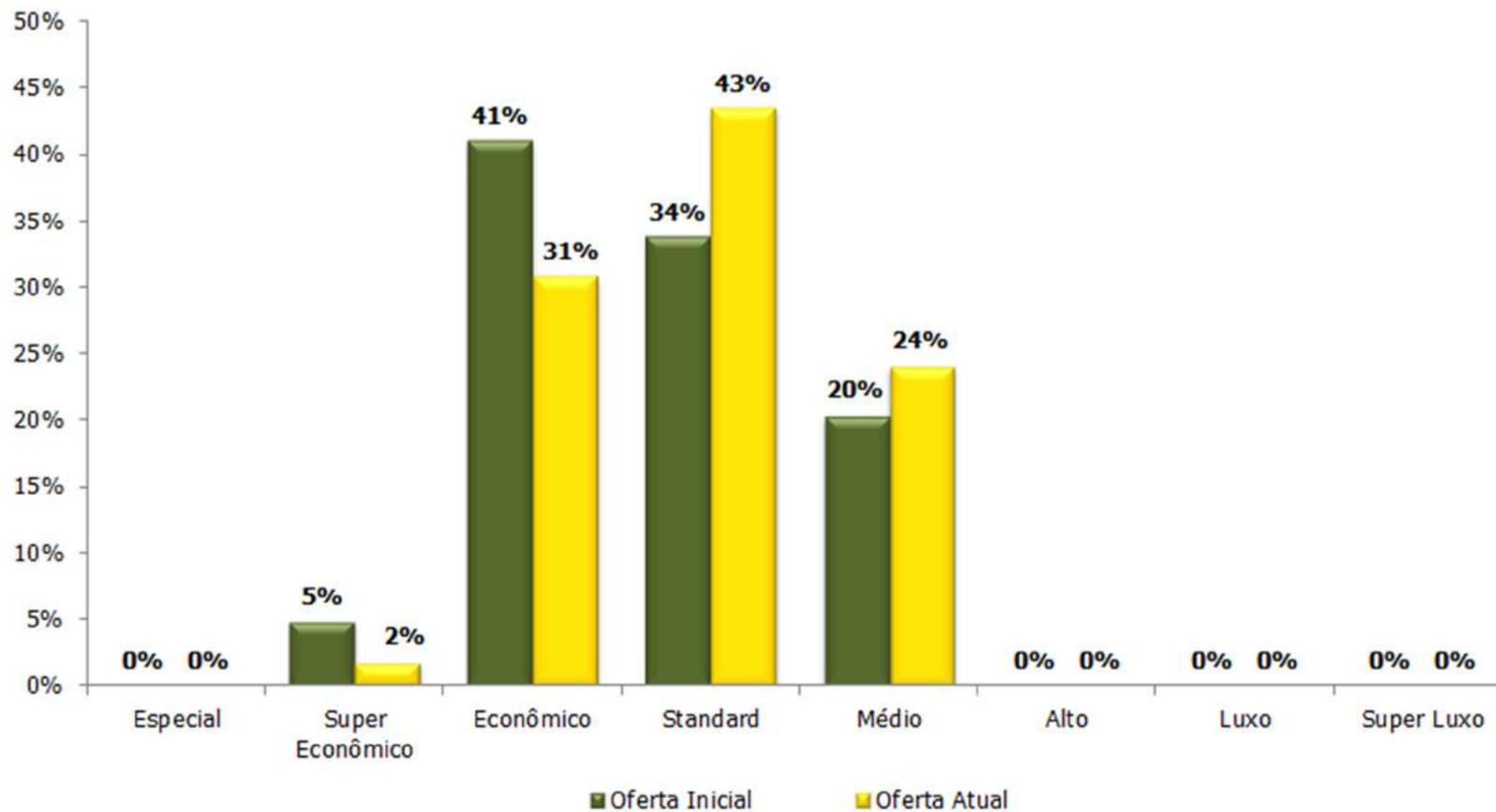
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

121  
www.letsbrain.com.br

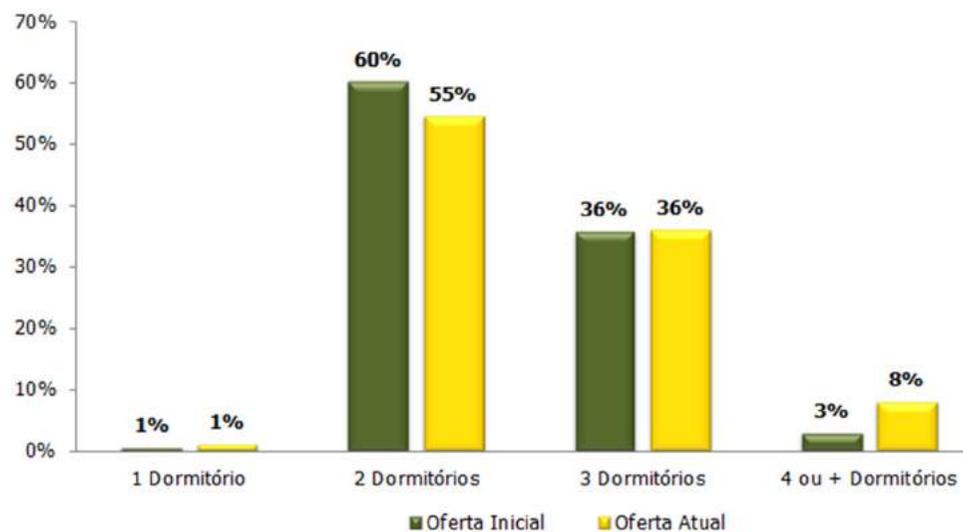
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	18	1%	6	1%	33%
2 Dormitórios	1.735	64%	326	63%	19%
3 Dormitórios	938	35%	188	36%	20%
4 ou + Dormitórios	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	<b>2.691</b>	<b>100%</b>	<b>520</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

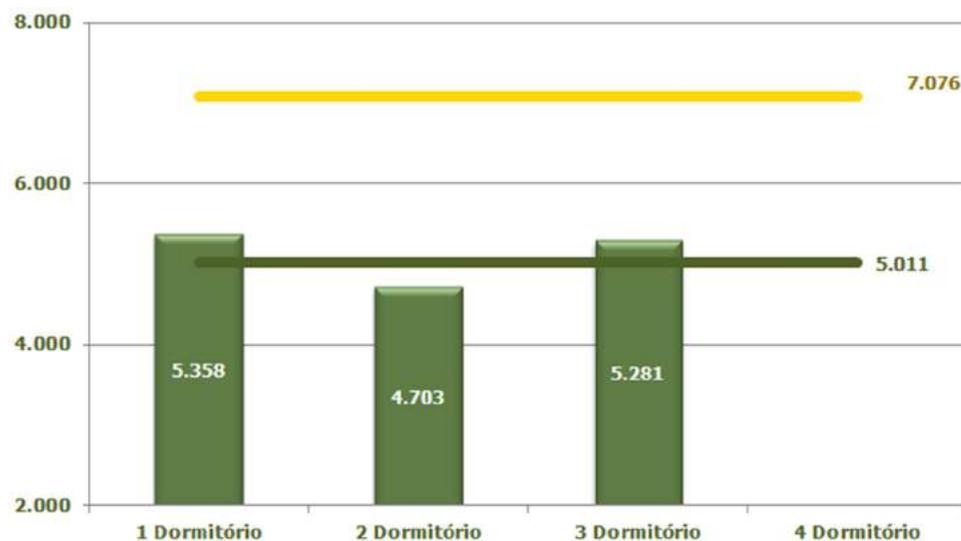


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORTE					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	262.828	49	-	5.358	-
2 Dormitório	220.584	53	78	4.703	2.391
3 Dormitório	353.441	69	131	5.281	4.198
4 Dormitório	-	-	-	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>270.200</b>	<b>60</b>	<b>95</b>	<b>5.011</b>	<b>2.993</b>

FONTE: BRAIN



Preço m<sup>2</sup> privativo da cidade Preço m<sup>2</sup> privativo da região

FONTE: BRAIN

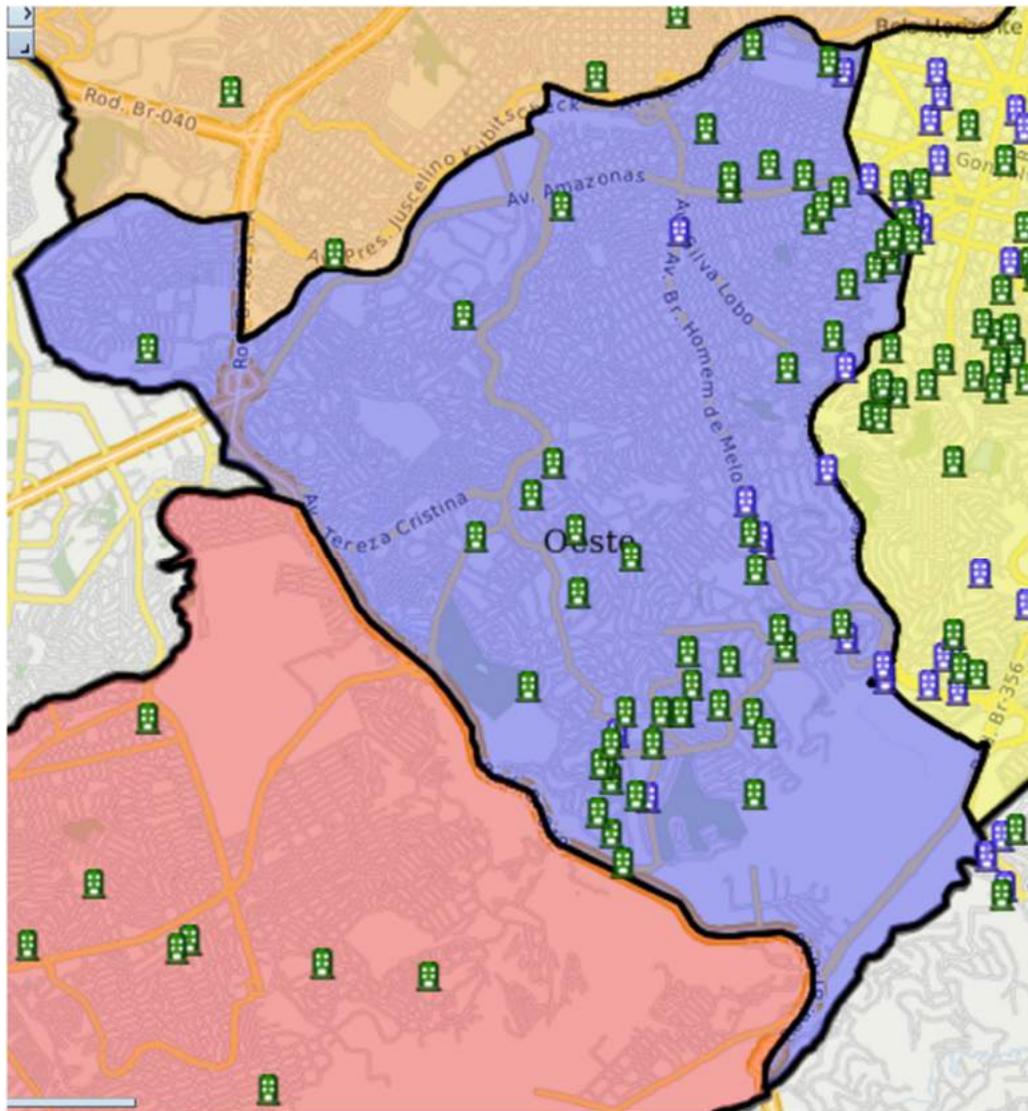


**BRAIN**

REGIÃO OESTE

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

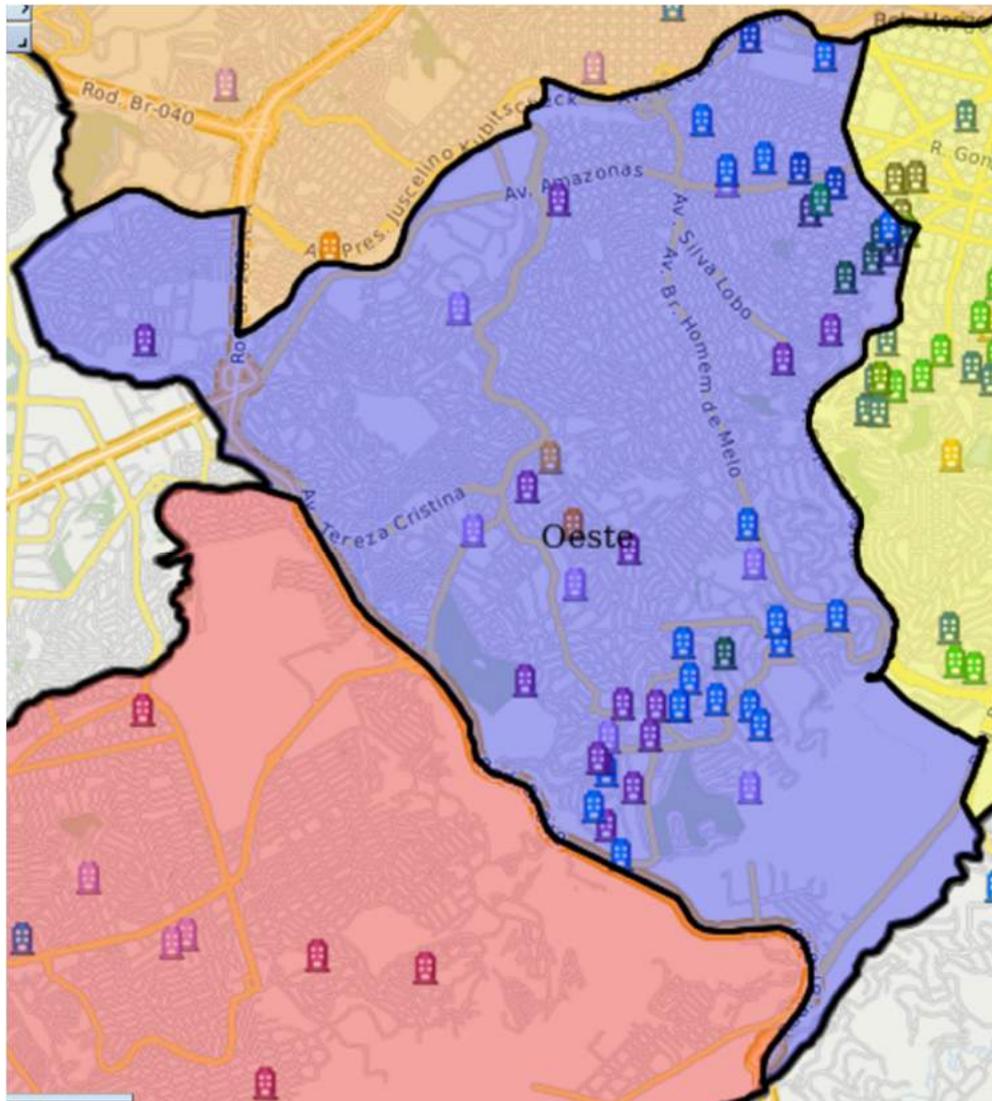
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

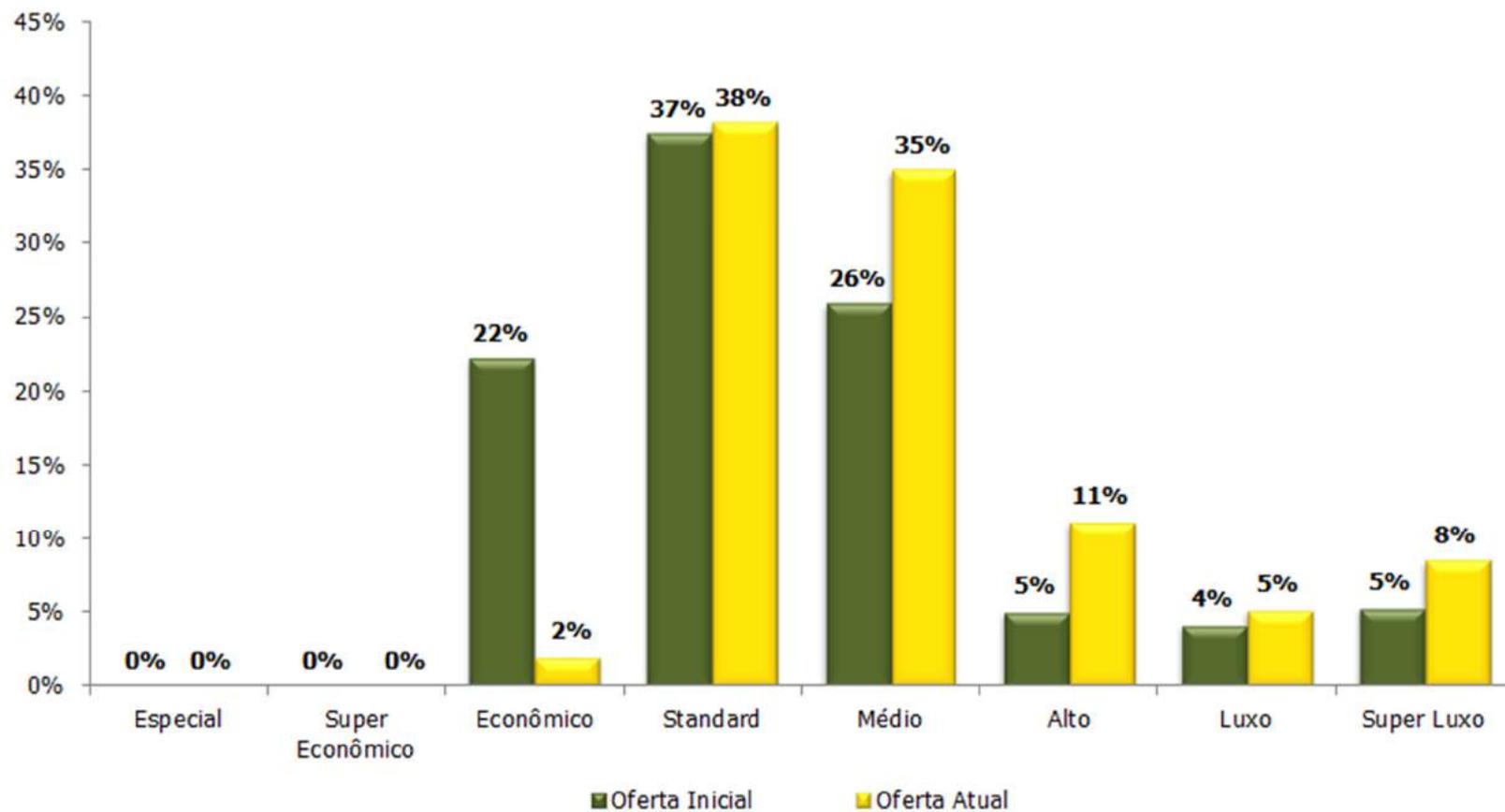
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Econômico	de 170.001 até 250.000	4	8%	1.000	22%	11	2%	1%
Standard	de 250.001 até 400.000	10	19%	1.684	37%	216	38%	13%
Médio	de 400.001 até 700.000	23	43%	1.168	26%	198	35%	17%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	7	13%	226	5%	63	11%	28%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	5	9%	186	4%	29	5%	16%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	4	8%	238	5%	48	8%	20%
<b>Total</b>	-	<b>53</b>	<b>100%</b>	<b>4.502</b>	<b>100%</b>	<b>565</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

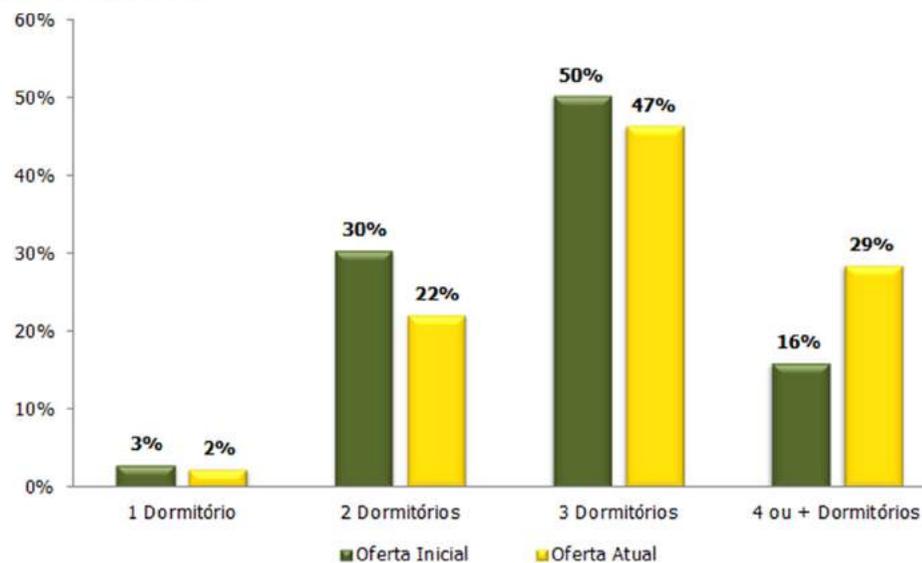
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	136	3%	14	2%	10%
2 Dormitórios	1.373	30%	126	22%	9%
3 Dormitórios	2.270	50%	263	47%	12%
4 ou + Dormitórios	723	16%	162	29%	-
<b>Total</b>	<b>4.502</b>	<b>100%</b>	<b>565</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

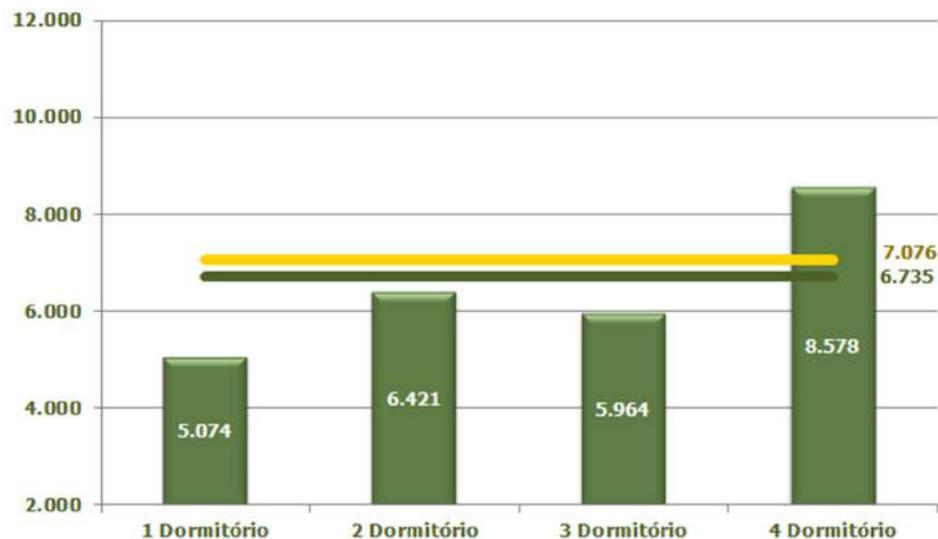


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - OESTE					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	238.816	47	-	5.074	-
2 Dormitório	327.509	58	100	6.421	6.500
3 Dormitório	461.504	89	110	5.964	5.191
4 Dormitório	1.272.000	148	270	8.578	3.677
<b>MÉDIA</b>	<b>552.046</b>	<b>99</b>	<b>188</b>	<b>6.735</b>	<b>4.761</b>

FONTE: BRAIN



FONTE: BRAIN

Preço m<sup>2</sup> privativo da cidade Preço m<sup>2</sup> privativo da região

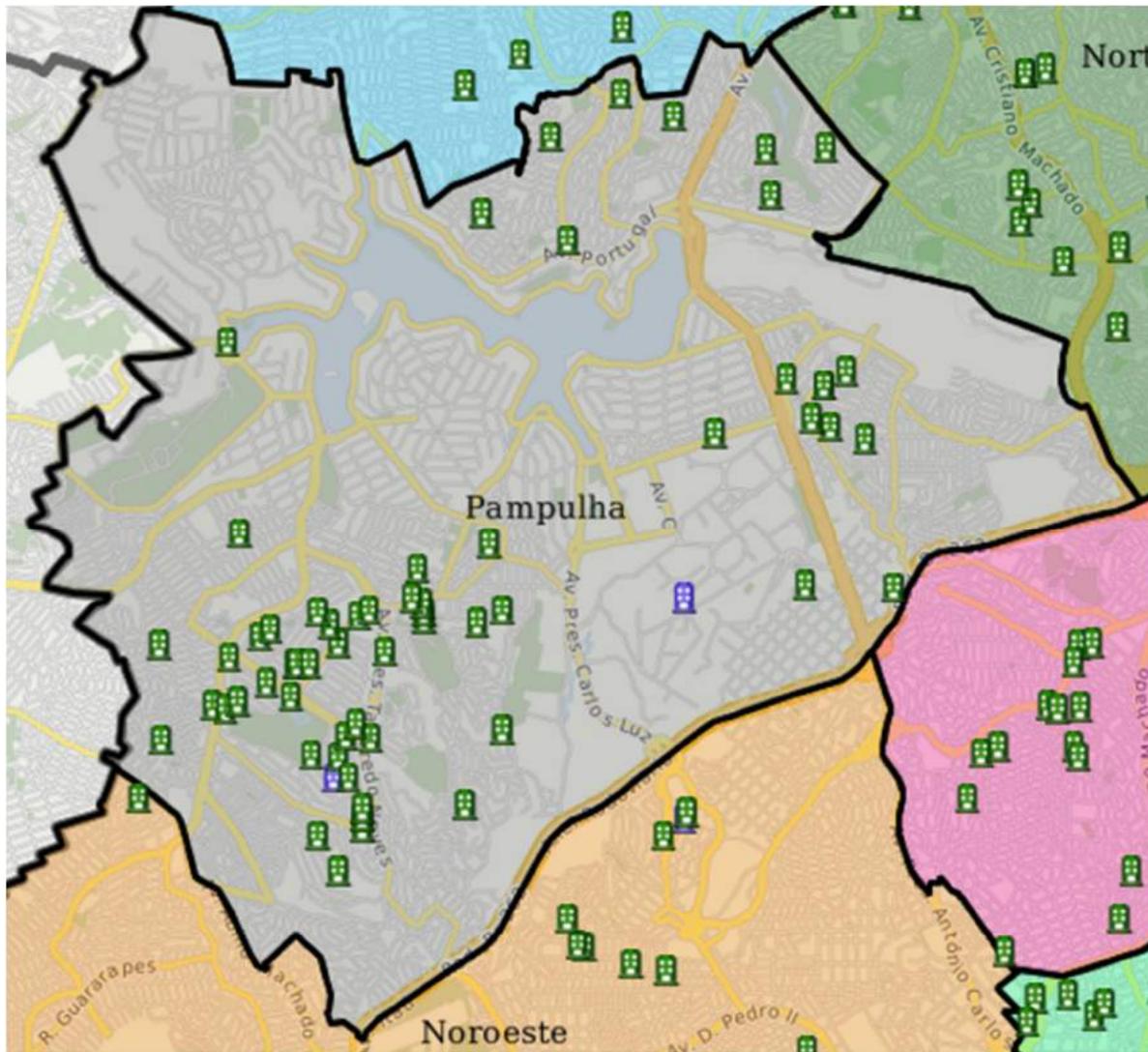


**BRAIN**

REGIÃO PAMPULHA

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

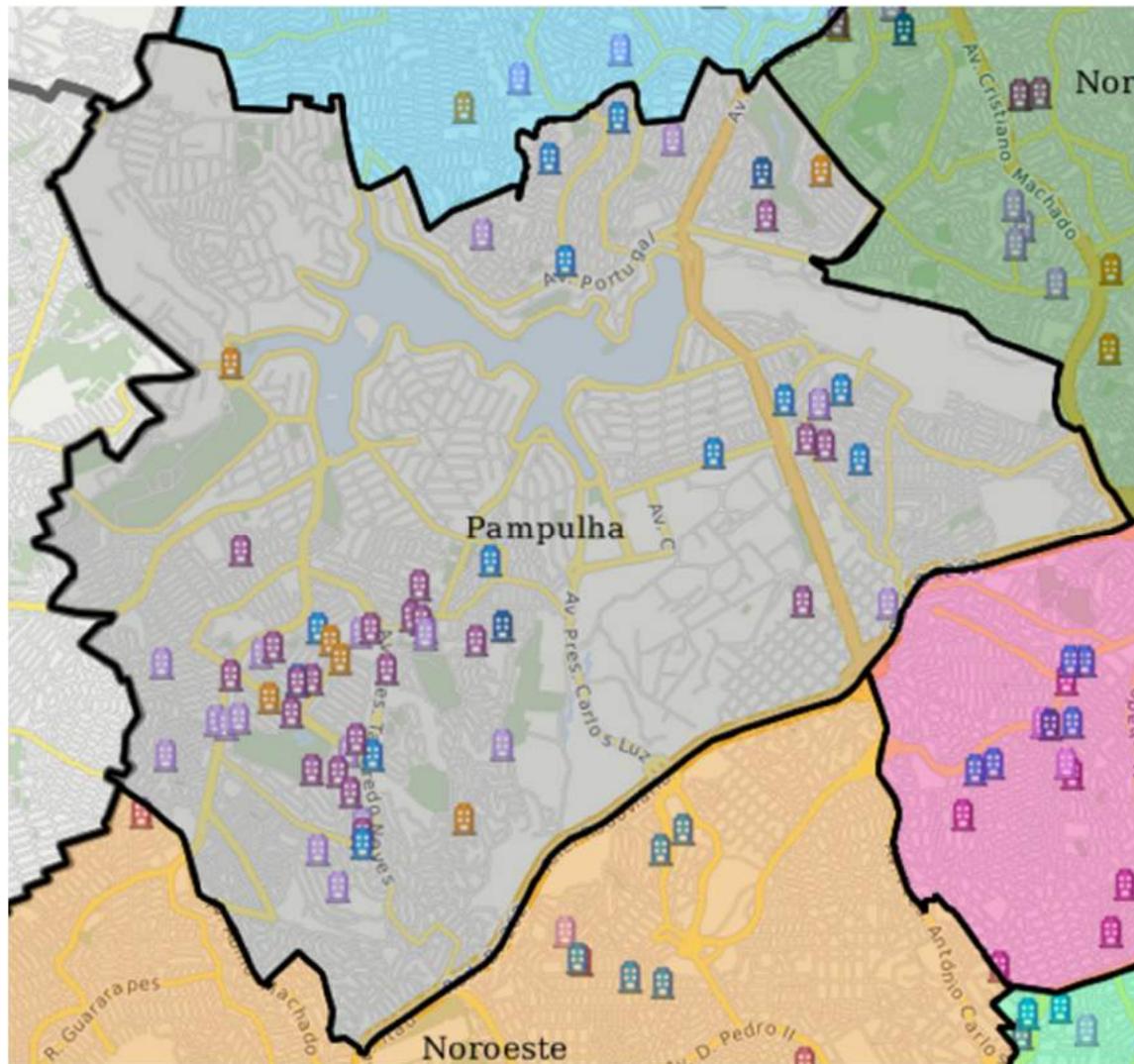
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

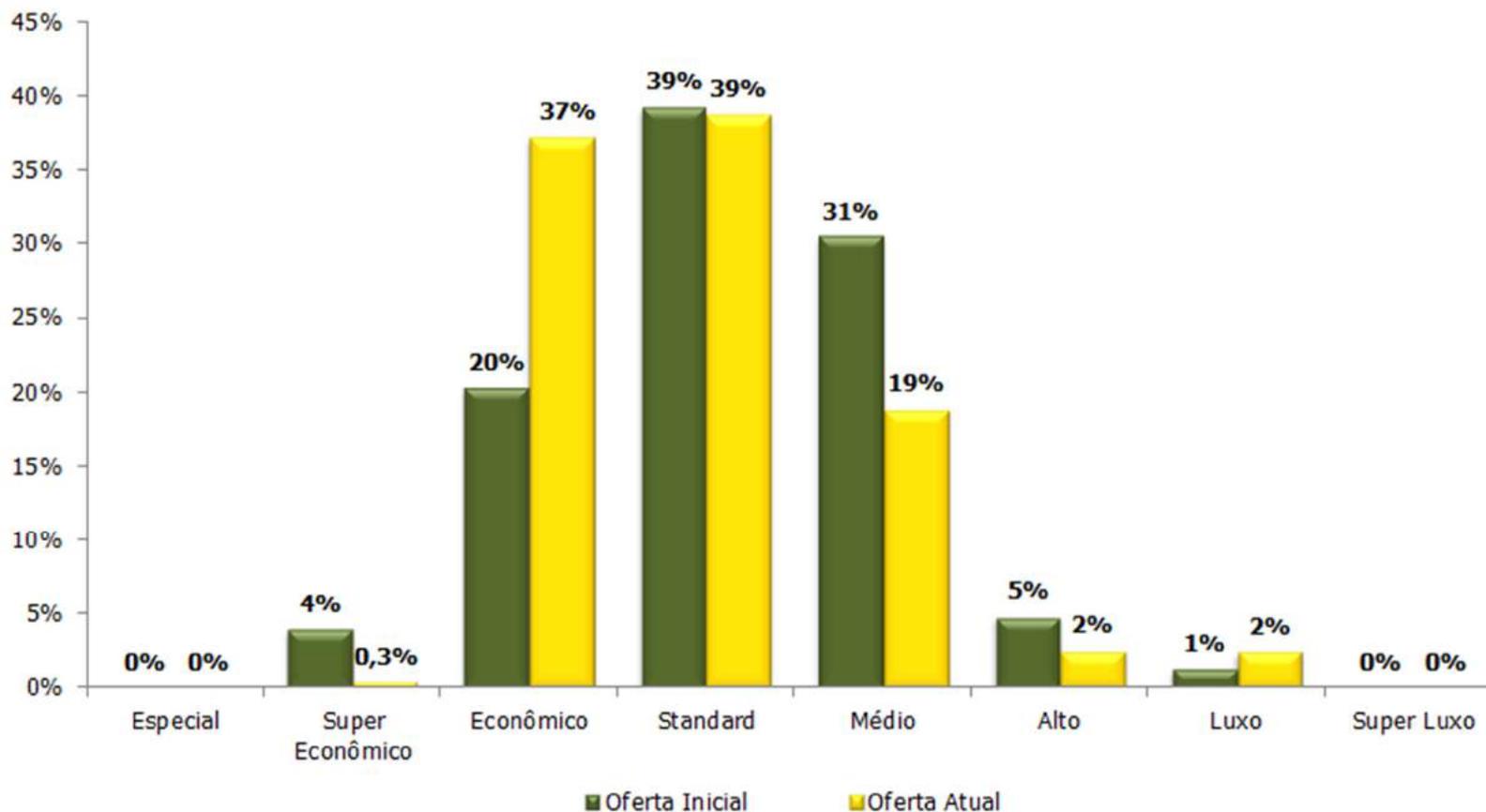
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	2	3%	208	4%	4	0,3%	2%
Econômico	de 170.001 até 250.000	5	8%	1.076	20%	441	37%	41%
Standard	de 250.001 até 400.000	28	45%	2.086	39%	459	39%	22%
Médio	de 400.001 até 700.000	18	29%	1.620	31%	223	19%	14%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	6	10%	254	5%	29	2%	11%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	3	5%	64	1%	28	2%	44%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
<b>Total</b>	-	<b>62</b>	<b>100%</b>	<b>5.308</b>	<b>100%</b>	<b>1.184</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

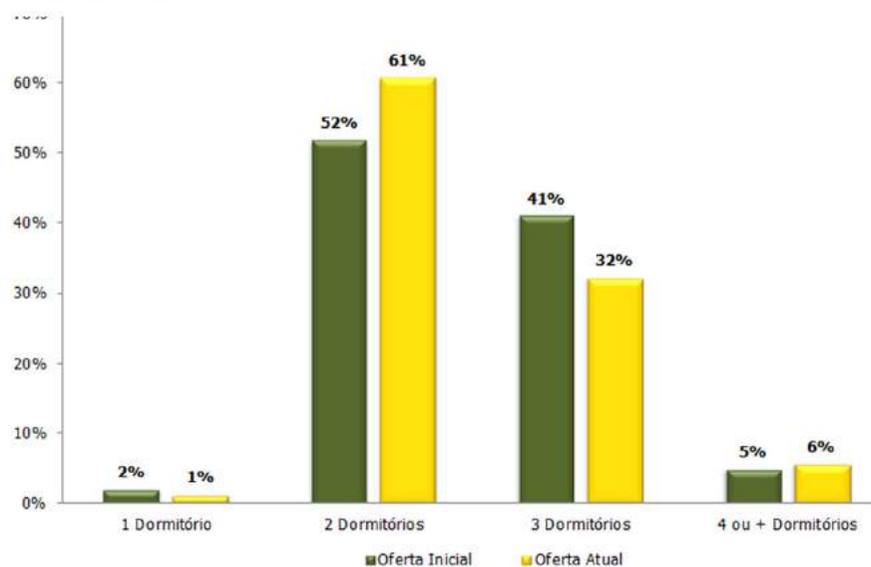
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	112	2%	15	1%	13%
2 Dormitórios	2.754	52%	720	61%	26%
3 Dormitórios	2.183	41%	382	32%	17%
4 ou + Dormitórios	259	5%	67	6%	26%
<b>Total</b>	<b>5.308</b>	<b>100%</b>	<b>1.184</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

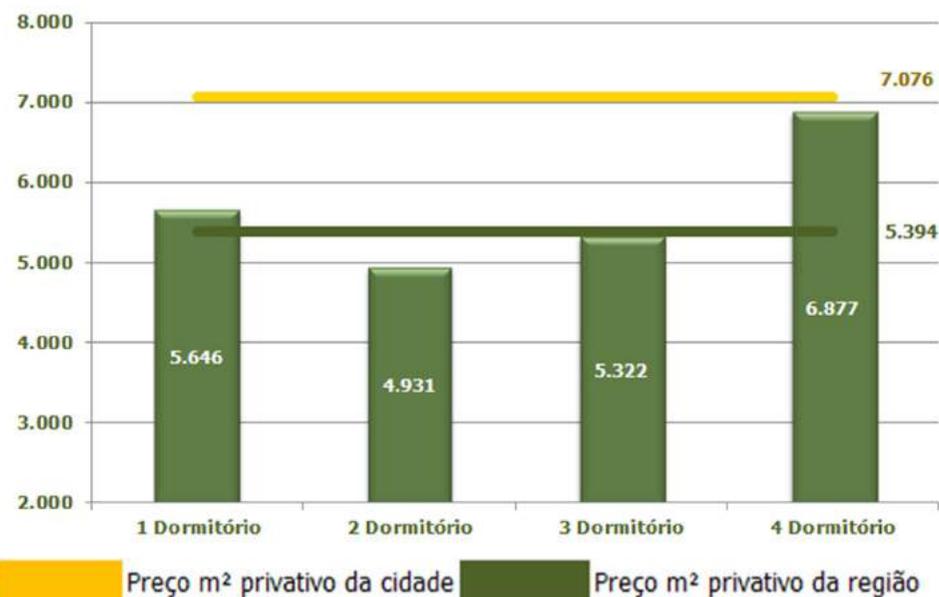


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - PAMPULHA					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	264.055	44	-	5.646	-
2 Dormitório	271.233	58	61	4.931	5.328
3 Dormitório	381.156	74	90	5.322	4.556
4 Dormitório	915.662	146	444	6.877	2.251
<b>MÉDIA</b>	<b>353.645</b>	<b>78</b>	<b>198</b>	<b>5.394</b>	<b>4.045</b>

FONTE: BRAIN



FONTE: BRAIN

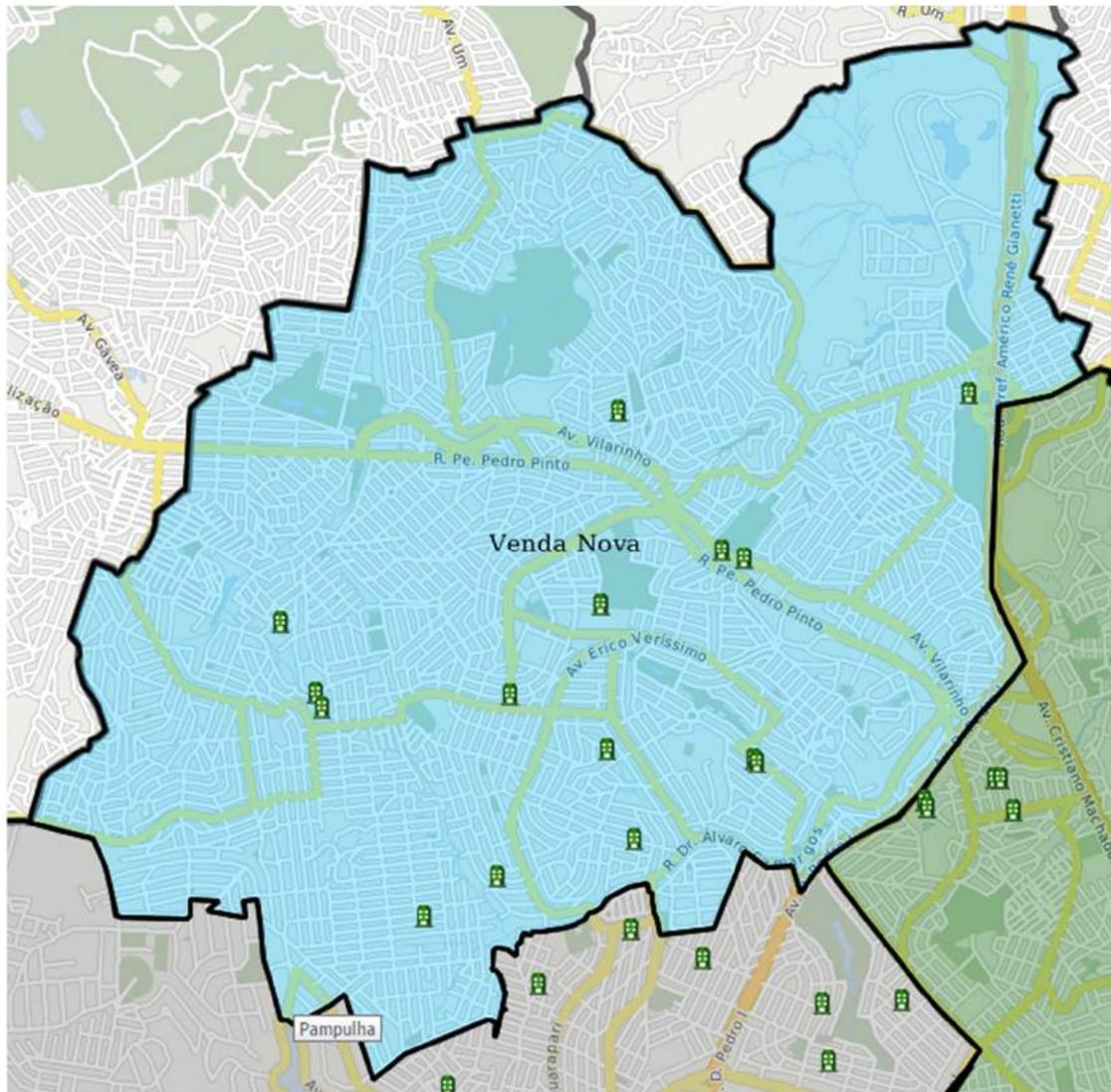


**BRAIN**

REGIÃO VENDA NOVA

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

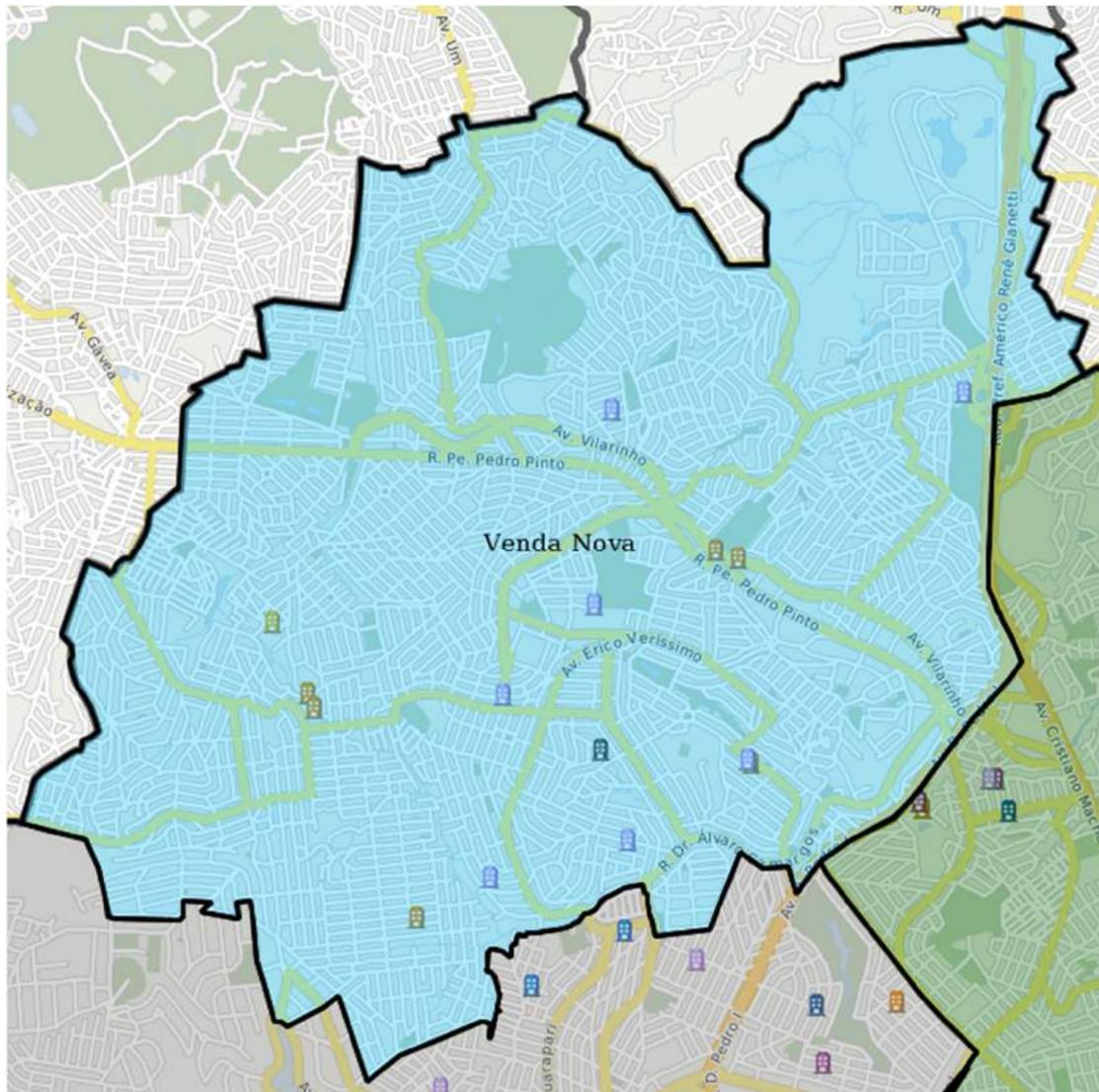
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

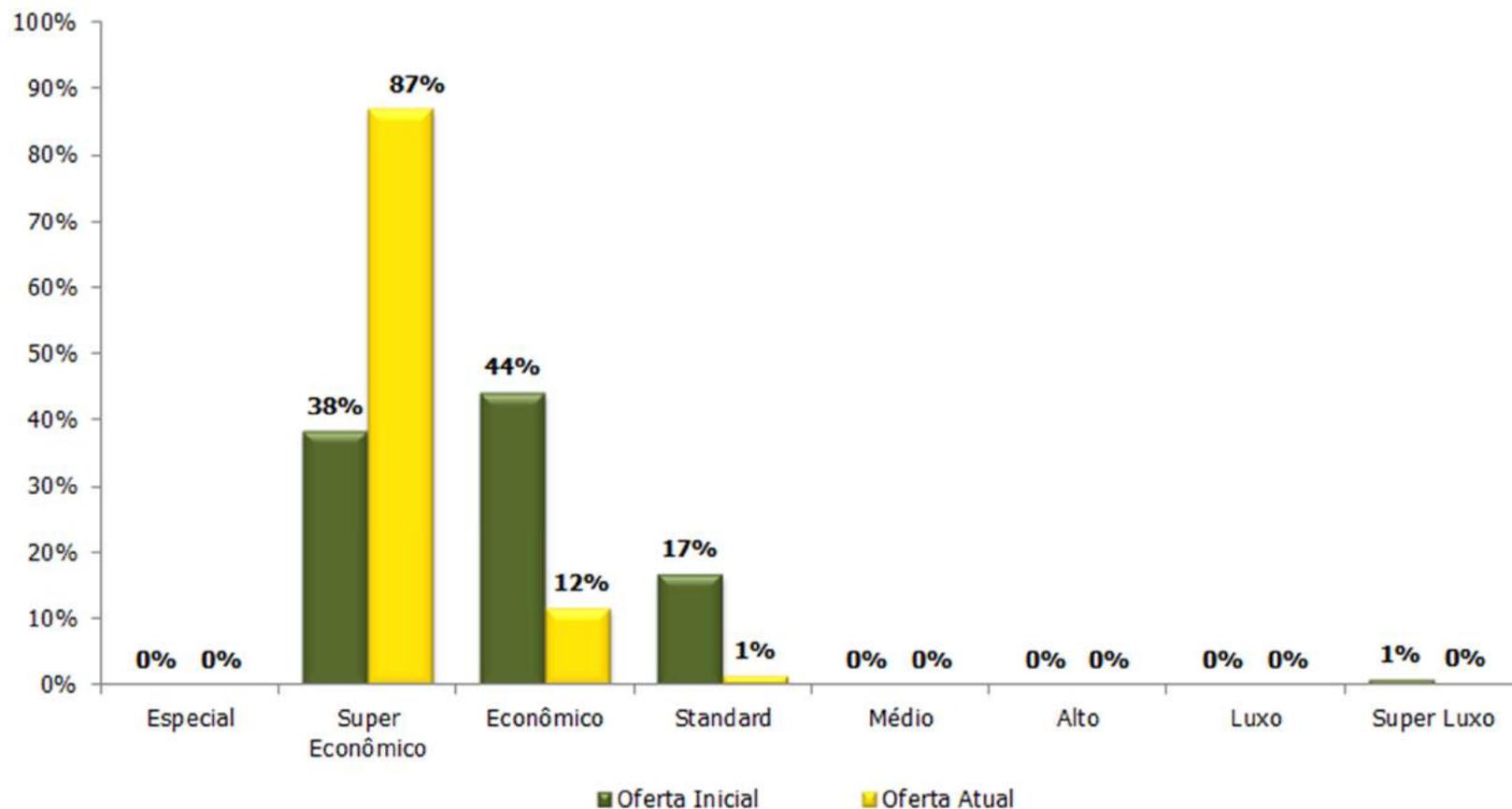
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 170.000	3	20%	752	38%	465	87%	62%
Econômico	de 170.001 até 250.000	9	60%	867	44%	62	12%	7%
Standard	de 250.001 até 400.000	2	13%	328	17%	7	1%	2%
Médio	de 400.001 até 700.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	1	7%	17	1%	1	0%	6%
<b>Total</b>	-	<b>15</b>	<b>100%</b>	<b>1.964</b>	<b>100%</b>	<b>535</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

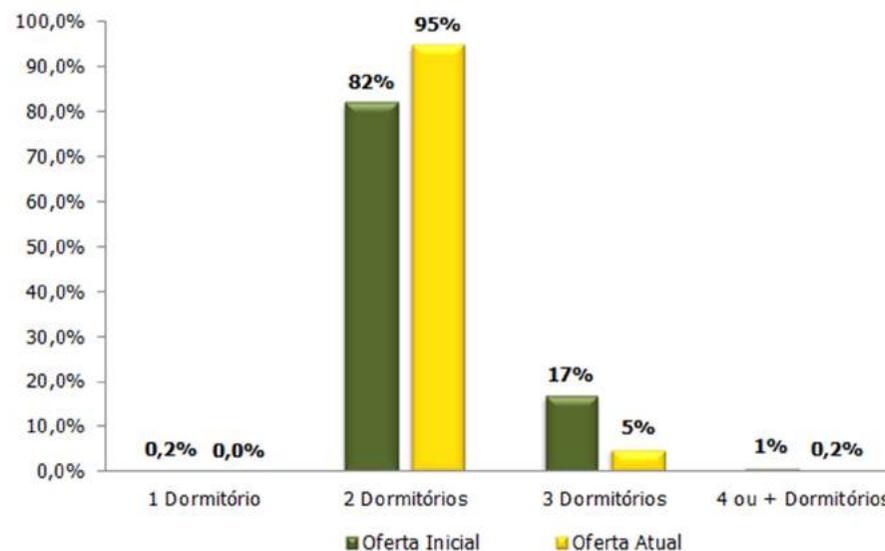
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	4	0,2%	0	0,0%	0,0%
2 Dormitórios	1.611	82%	507	95%	31%
3 Dormitórios	332	17%	27	5%	8%
4 ou + Dormitórios	17	1%	1	0,2%	6%
<b>Total</b>	<b>1.964</b>	<b>100%</b>	<b>535</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

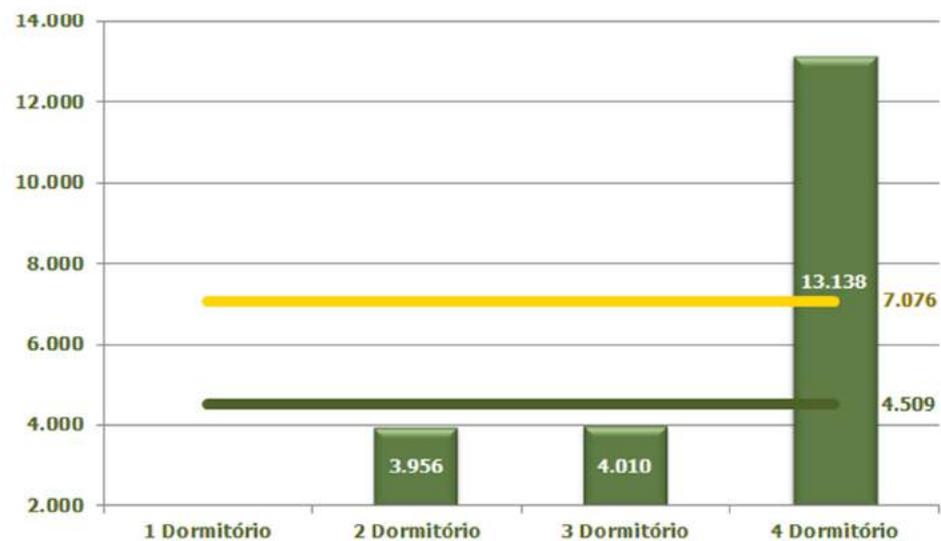


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - VENDA NOVA					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	184.897	49	73	3.956	2.877
3 Dormitório	234.664	64	-	4.010	-
4 Dormitório	2.018.700	154	-	13.138	-
<b>MÉDIA</b>	<b>207.647</b>	<b>59</b>	<b>73</b>	<b>4.509</b>	<b>2.877</b>

FORNTE: BRAIN



Preço m<sup>2</sup> privativo da cidade Preço m<sup>2</sup> privativo da região

FORNTE: BRAIN

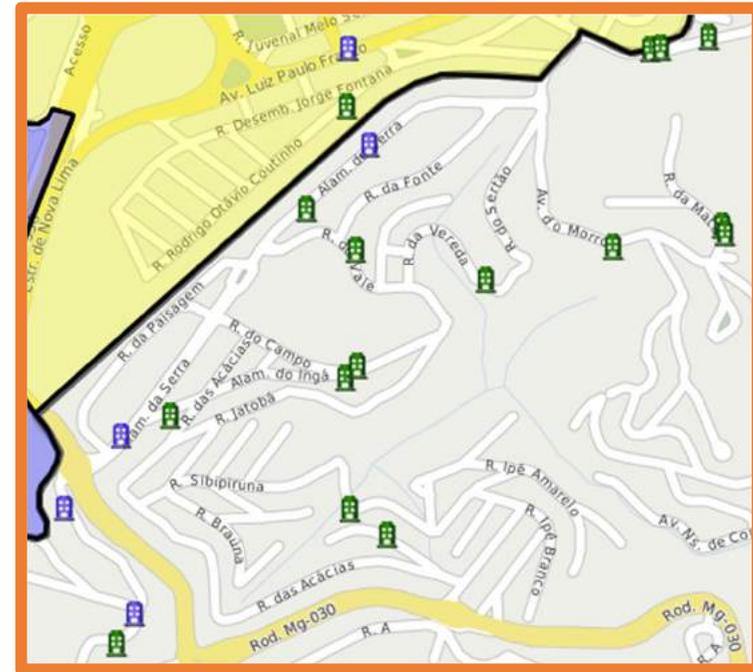
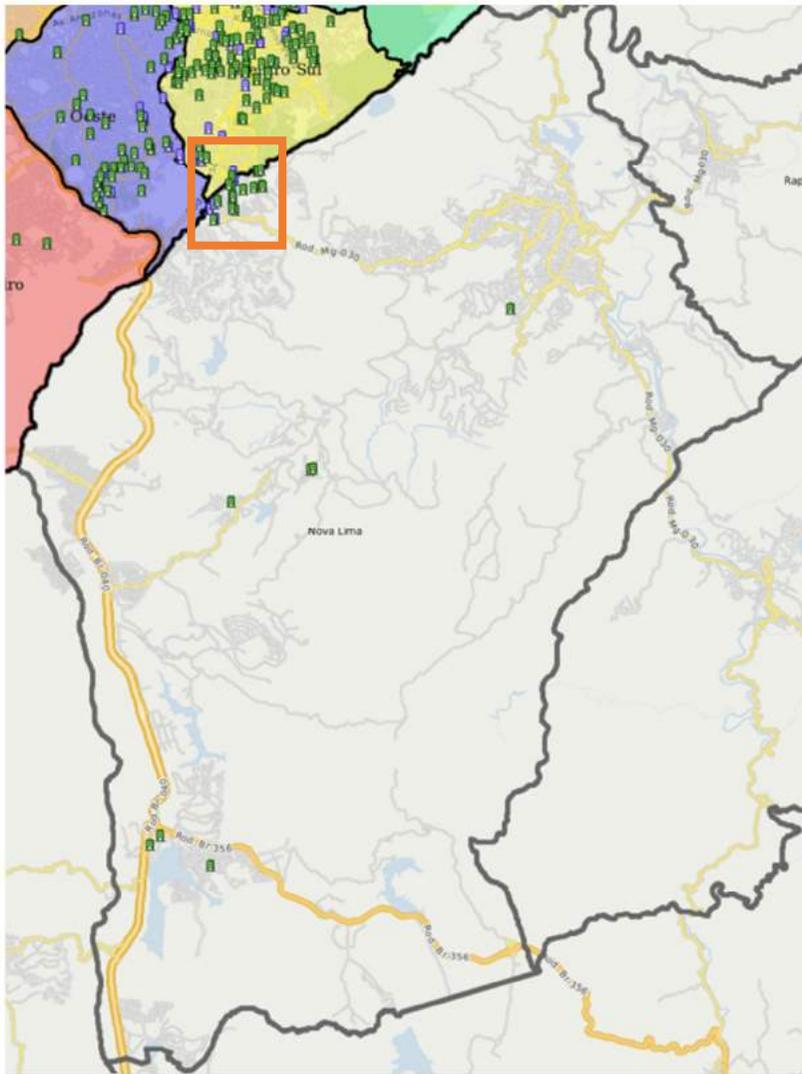


**BRAIN**

NOVA LIMA

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

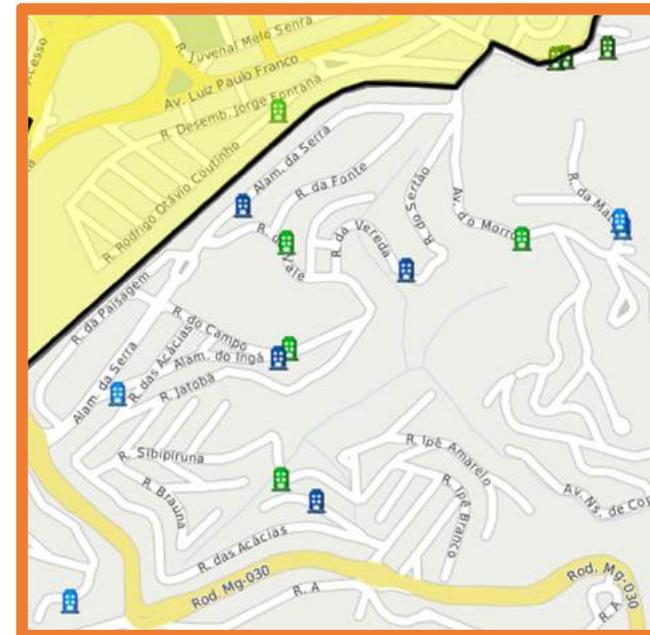
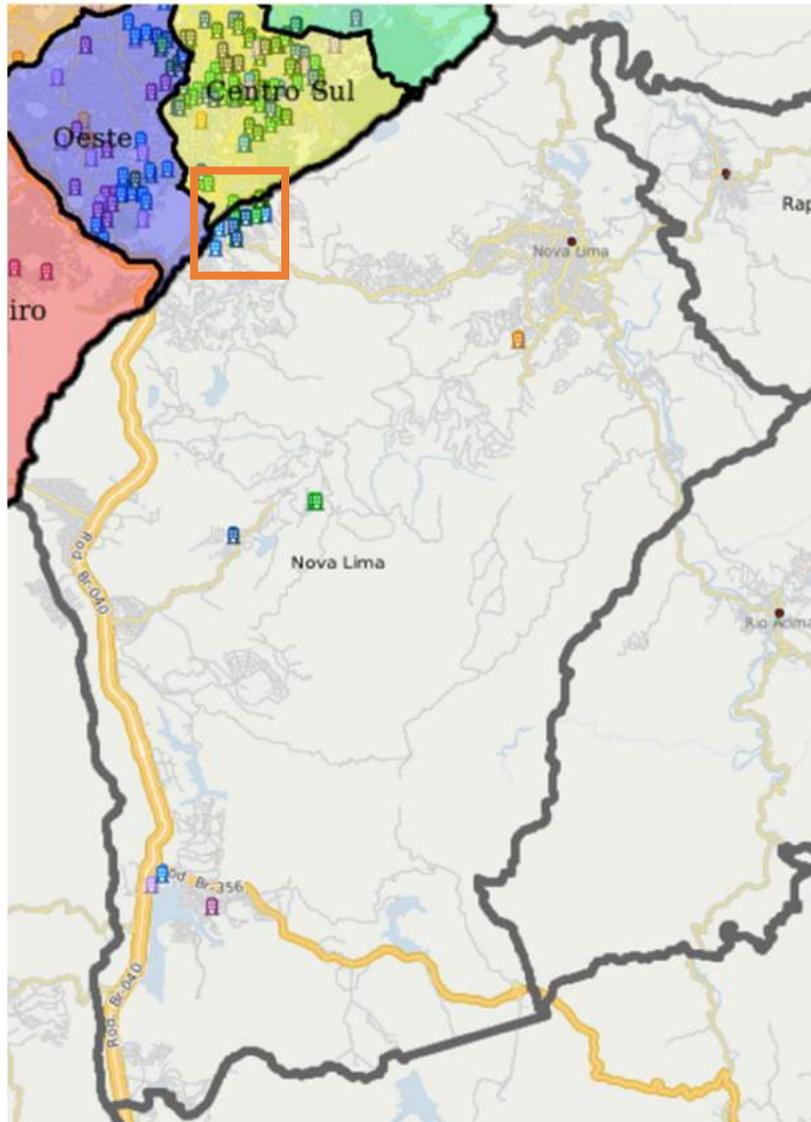
# MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial



# MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m <sup>2</sup>
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m <sup>2</sup>
	Acima de R\$ 13.001 / m <sup>2</sup>



# CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

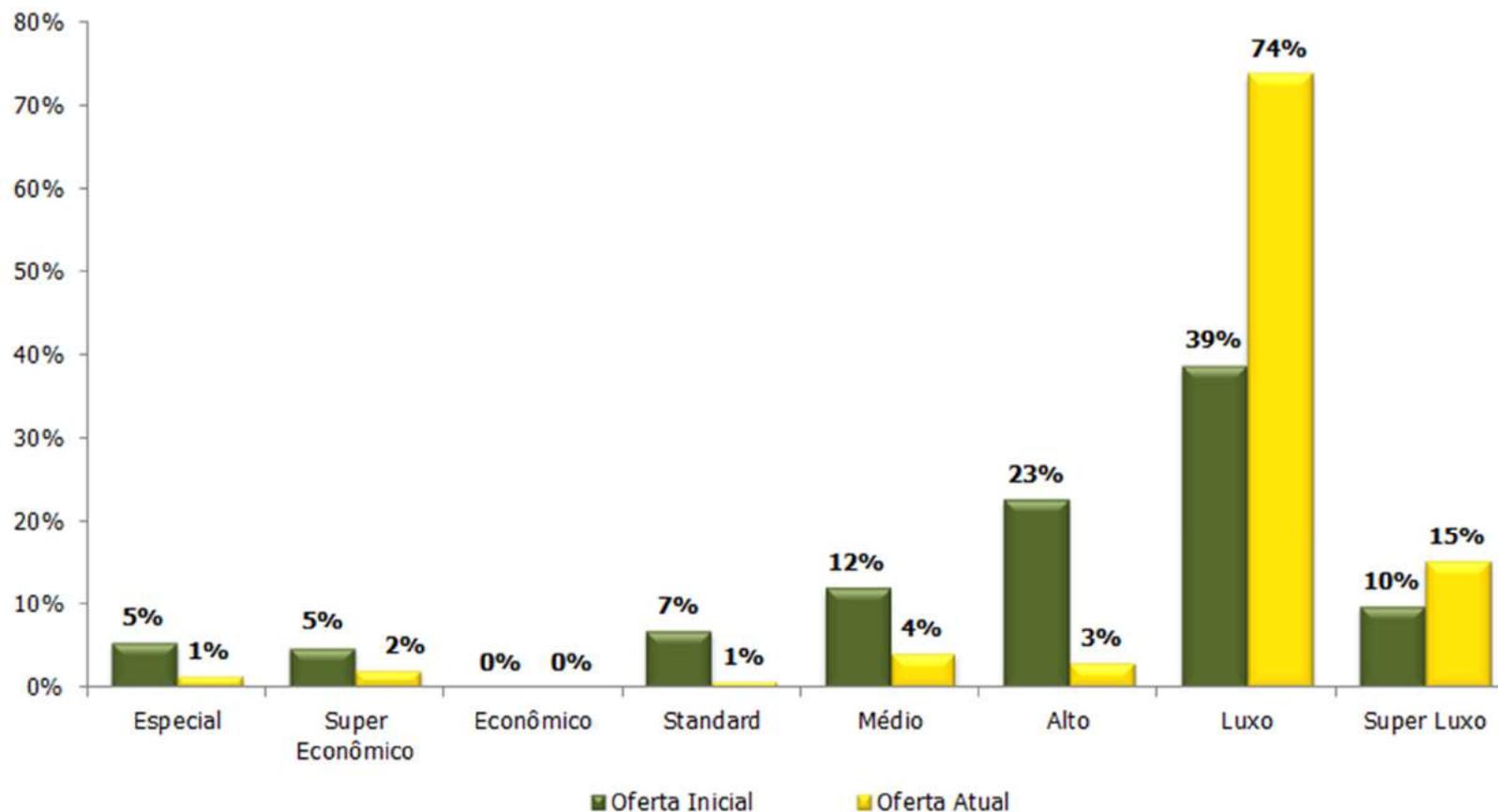
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	5%	180	5%	6	1%	3%
Super Econômico	até 170.000	1	5%	160	5%	9	2%	6%
Econômico	de 170.001 até 250.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	1	5%	224	7%	3	1%	1%
Médio	de 400.001 até 700.000	3	14%	398	12%	18	4%	5%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	4	18%	754	23%	13	3%	2%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	6	27%	1.288	39%	326	74%	25%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	6	27%	323	10%	67	15%	21%
<b>Total</b>	-	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>3.327</b>	<b>100%</b>	<b>442</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain



**BRAIN**

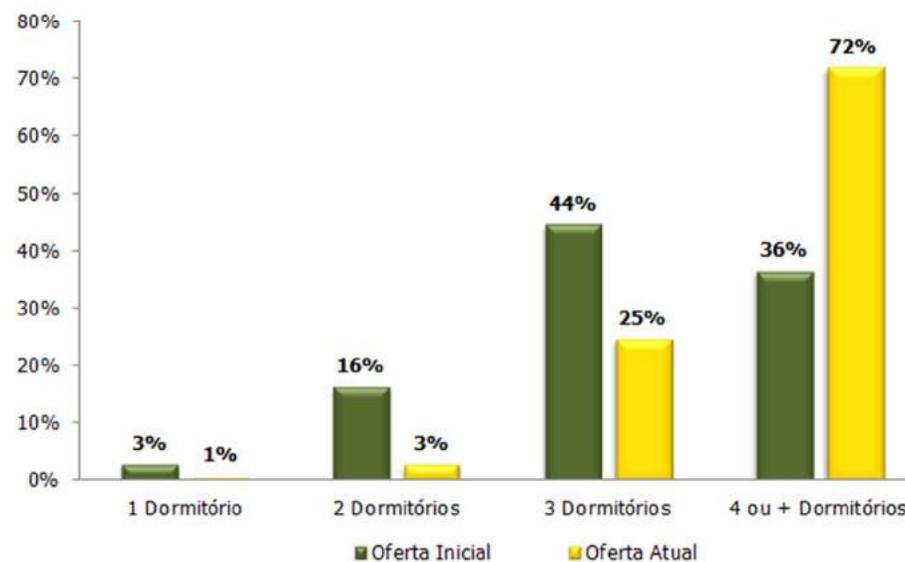
# PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



# OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	92	3%	3	1%	3%
2 Dormitórios	544	16%	12	3%	2%
3 Dormitórios	1.480	44%	109	25%	7%
4 ou + Dormitórios	1.211	36%	318	72%	26%
<b>Total</b>	<b>3.327</b>	<b>100%</b>	<b>442</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

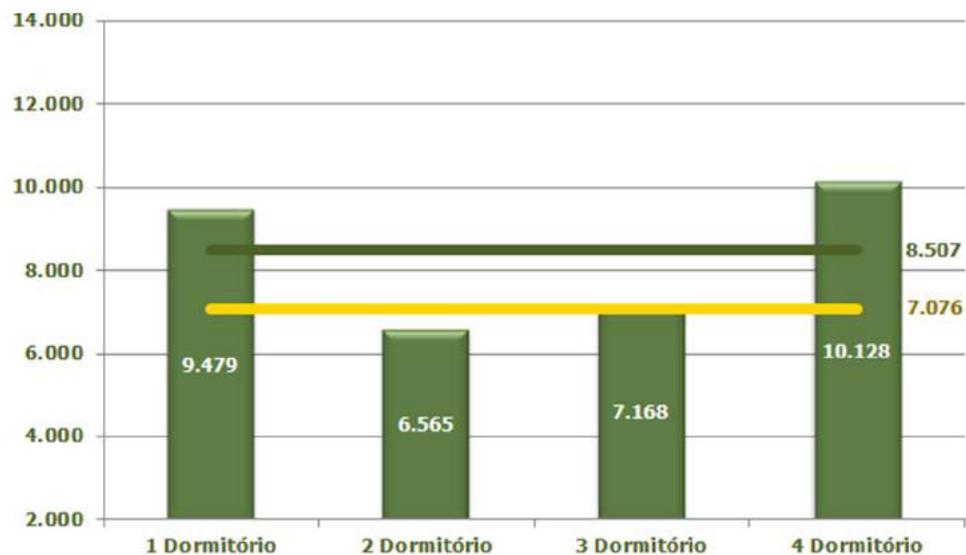


**BRAIN**

# PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - VENDA NOVA					
Apartamento	Preço	m <sup>2</sup> Priv.	m <sup>2</sup> Total	R\$/m <sup>2</sup> Priv.	R\$/m <sup>2</sup> Total
1 Dormitório	533.458	56	-	9.479	-
2 Dormitório	462.235	74	-	6.565	-
3 Dormitório	731.640	107	177	7.168	5.106
4 Dormitório	1.964.340	253	-	10.128	-
<b>MÉDIA</b>	<b>1.180.897</b>	<b>166</b>	<b>177</b>	<b>8.507</b>	<b>5.106</b>

FORNTE: BRAIN



FORNTE: BRAIN



**BRAIN**



## METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta  
Imobiliária**

**BELO HORIZONTE E NOVA  
LIMA**

# 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), no mês de dezembro de 2015, em Belo Horizonte e Nova Lima.

**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.



# METODOLOGIA

**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, busca-se atingir cerca de 90% dos empreendimentos, que possivelmente respondam por mais de 95% das unidades comercializadas.

Estima-se terem sido encontrados cerca de 75% a 85% dos empreendimentos.



## METODOLOGIA

**Cobertura (continuação):** Nesta compilação, foram abordados 244 incorporadores, sendo que 132 deles possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de dezembro de 2015.

**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.



## METODOLOGIA

**Checagem de dados:** 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN.

**Período de Coleta:** Dezembro de 2015, mês de referência para os dados.

**Período de Análise:** Fevereiro de 2015, mês de entrega dos resultados.

**Análise Imobiliária:** BRAIN Bureau de Inteligência Corporativa e conferência pelo Sinduscon MG.



**BRAIN**

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)

## METODOLOGIA

**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.

### **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 atual (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, se um empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distritos tenha sido significativo na entrega do mesmo.



## METODOLOGIA

**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** (faixo de valor), são 8 faixas, do Super 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**.



## 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,  $VGV \text{ Total} = \text{unidades por tipologia} \times \text{preço por tipologia}$ . 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.



## METODOLOGIA

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

**Determinação do Total de Unidades Vendidas:** Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque atual, 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.



## METODOLOGIA

### **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.

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



## GLOSSÁRIO

**Empreendimento Vertical em Comercialização:** Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI.

Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georeferenciados.



## GLOSSÁRIO

**Oferta Inicial:** Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

**Oferta Atual:** Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, a oferta atual de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência.**

**Disponibilidade Sobre a Oferta:** Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Atual e a Oferta Inicial, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão:  $\text{Oferta Atual} / \text{Oferta Inicial} \times 100$ . Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.



## GLOSSÁRIO

**Padrão do Imóvel:** Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Super Econômico terá como limite superior o teto do programa Minha Casa Minha Vida de cada cidade na ocasião da pesquisa.



# GLOSSÁRIO

**Preço:** Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta atual 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). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

**VGV:** Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa, tanto na oferta inicial quanto na atual.



# GLOSSÁRIO

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

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

**Entregues:** Para efeito de análise geral, 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 descontados os distratos.

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

**Vendas Sobre a Oferta (VSO 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 (VSO 12 meses):** mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.



# CONSULTORES DO ESTUDO

**reBRA!N** Inteligência e  
Assessoria em  
Real Estate  
*Let's Brain!*

# CONSULTORES DO PROJETO

## Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Elisângela Polli

## Produção

Mariana Liberato Hirt



# BRA!N

**reBRA!N** Inteligência e Assessoria em Real Estate  
*Let's Brain!*

**bBRA!N** Inteligência e Assessoria em Business  
*Let's Brain!*

**iBRA!N** Inteligência de Mercado e Pesquisa Estratégica  
*Let's Brain!*

Matriz: Rua Cel. Airton Plaisant, 307 | 41 3243 2880 | Curitiba | PR

Filial: Rua Mariante, 180, 7º andar | 51 3290 9017 | Porto Alegre | RS

[www.letsbrain.com.br](http://www.letsbrain.com.br)