Vexta Land

CONSULTORIA EM NEGÓCIOS INTELIGENTES IMOBILIÁRIOS

Unaí-MG: a próxima frente de loteamento da Vexta Land

Parceria 60-40 para um loteamento de 660 lotes · Projeto aprovado

NOVEMBRO DE 2026

A TESE

Três números explicam por que Unaí entra no radar

Cidade média do Noroeste de Minas, com base agro forte, renda acima da média nacional e um mercado de lotes que já gira.

91.884

habitantes em 2026

São 14,3 mil moradores a mais do que em 2010, um crescimento de 18,5% em 16 anos.

R$ 5,22 bi

de PIB em 2023

A agropecuária responde por 40,9% do valor adicionado do município, contra 8,2% da indústria.

2º

maior produtor de feijão do Brasil

66,3 mil toneladas em 2024, o maior volume de Minas Gerais e 2,2% de toda a produção nacional.

Em resumo: a demanda existe, o preço existe e a terra ainda custa barato para o padrão do mercado.

Fonte: IBGE, Censo 2022, estimativa 2026, PIB dos Municípios 2023 e Produção Agrícola Municipal 2024

A cidade cresce mais rápido que o estoque formal

Unaí ganhou 14,3 mil moradores desde 2010. No ritmo atual, são 426 novos domicílios por ano — o mercado que qualquer loteamento precisa endereçar.

426

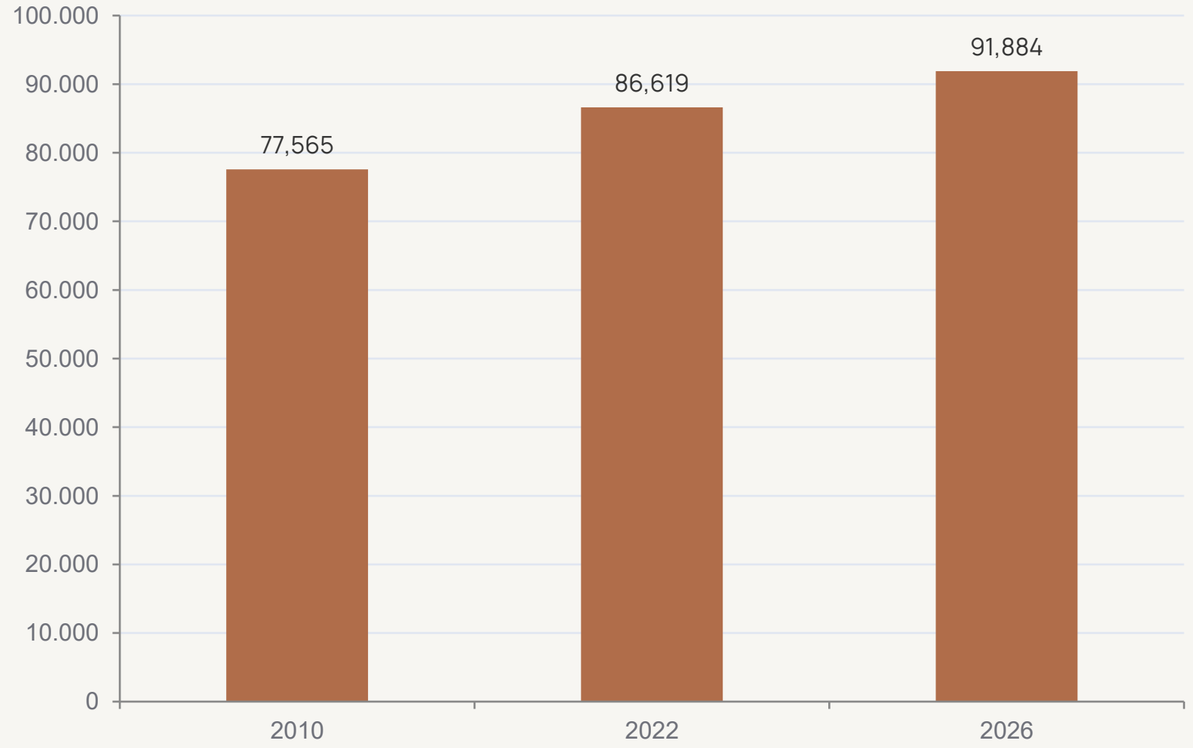
novos domicílios por ano

Crescimento de 1,4% ao ano e 2,73 moradores por domicílio.

84,8%

da população vive na área urbana

72,6 mil pessoas na cidade e 13 mil no campo.



População residente, em habitantes. Fonte: IBGE, Censos 2010 e 2022 e estimativa 2026.

660 lotes equivalem a 24 a 30 meses de absorção, a 22 a 27 lotes por mês

CAPACIDADE DE PAGAMENTO

O comprador existe, mas tem limite de parcela

A renda mediana é de R$ 1.212 por pessoa. Um domicílio típico, com 2,73 moradores, vive com cerca de R$ 3.300 por mês.

Valor do lote	60 meses	120 meses	180 meses	120x / renda
R$ 50.000	R$ 833	R$ 417	R$ 278	12,6%
R$ 100.900	R$ 1.682	R$ 841	R$ 561	25,4%

O que isso significa

- Lotes de 200 a 250 m²
- Entrada de cerca de 10%
- Prazo de 120 a 180 meses
- Parcela-alvo de R$ 500 a R$ 700

Um lote de R$ 100 mil só cabe na renda mediana com prazo longo ou entrada pequena.

É por isso que o parcelamento direto, sem juros, é a regra em Unaí: o Nova Unaí lançou lotes com entrada de R$ 10.090 e saldo parcelado.

Fonte: IBGE, Censo 2022 (renda domiciliar per capita); simulação sem juros sobre renda domiciliar estimada

O MOTOR DA ECONOMIA

A riqueza vem do agro — e ela compra terreno

Soja, feijão, milho e sorgo geraram R$ 1,96 bilhão em valor de produção em 2024.

R$ 1,10 bi

soja · 598 mil toneladas

R$ 297 mi

feijão · 66 mil toneladas

R$ 192 mi

milho · 234 mil toneladas



OFERTA

O que o mercado já paga por metro quadrado

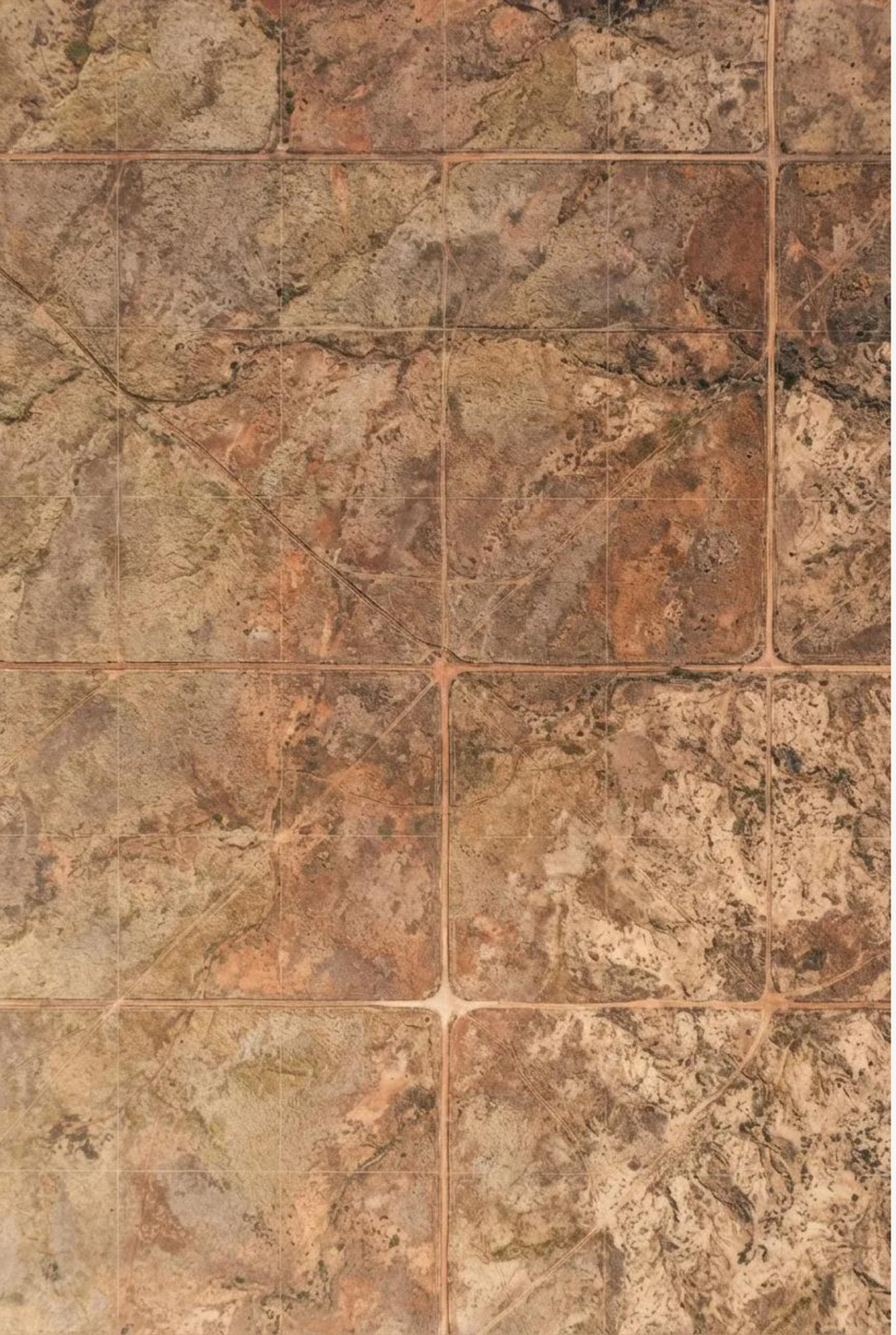
Oferta segmentada: popular abaixo de R$ 300/m², lançamentos entre R$ 330 e R$ 400/m² e alto padrão acima de R$ 600/m².

Empreendimento	Lote	Preço pedido	R$/m²
Reserva do Rio Preto	315 m²	R$ 42.000	133
Residencial Vitória	301 m²	R$ 100.765	335
Nova Unaí (lançamento)	300 m²	R$ 100.900	336
Terra Nova	300 m²	R$ 180.000	600
Primavera	300 m²	R$ 260.000	867
Curva do Rio	1.050 m²	R$ 1.249.000	1.190

O Nova Unaí, maior lançamento recente, tem 1.107 lotes em 585 mil m² e preço de lançamento de R$ 336/m². É a referência de preço para o nosso produto.

Anúncios de 2026 e material de lançamento. O ITBI municipal foi reduzido de 2% para 0,5% pela Lei Complementar 79/2025.

Fonte: portais imobiliários locais e material de lançamento do Nova Unaí



O PRODUTO

660 lotes em 35 hectares, do jeito que Unaí compra

GLEBA

35 hectares

LOTES

660 unidades

METRAGEM

200 a 300 m²

ÁREA VENDÁVEL

47% da gleba

VGV ALVO

R$ 58 milhões

TICKET MÉDIO

R$ 88 mil

PRAZO DE VENDA

24 a 30 meses

INFRAESTRUTURA

Água, esgoto e asfalto

Produto horizontal, com praça e áreas verdes. Não é condomínio fechado.

VIABILIDADE

A conta do empreendimento

Gleba de 35 ha, 660 lotes, infraestrutura a R$ 90/m² de área total, projetos de R$ 2 milhões e 8% de comercialização. A terra não é comprada: entra como parceria.

Cenário	Preço/m²	VGV	Custo total	Lucro	Margem
Conservador	R$ 300	R$ 49,5 mi	R$ 39,0 mi	R$ 10,5 mi	21%
Base	R$ 350	R$ 57,8 mi	R$ 39,7 mi	R$ 18,1 mi	**31%**
Premium	R$ 400	R$ 66,0 mi	R$ 40,4 mi	R$ 25,6 mi	39%

PONTO DE EQUILÍBRIO

R$ 230/m²

DIVISÃO DO LUCRO

60% para o loteador e 40% para o terrenista.

SENSIBILIDADE

Cada R$ 50/m² no preço valem R$ 8,25 milhões de VGV.

Premissas de trabalho, não orçamento. Valores antes de impostos sobre a renda e de eventual permuta de lotes.

Elaboração própria a partir de preços de mercado, CUB-MG e custos de infraestrutura de loteamento

O ATIVO

O terreno disponível para parceria 60-40

Gleba de 35 hectares em Unaí-MG, com projeto aprovado para 660 lotes. A área ainda não foi divulgada ao mercado.

ÁREA

35 hectares

LOTES

660 unidades

STATUS

Projeto aprovado

LOCALIZAÇÃO

Unaí-MG

A DIVISÃO DA PARCERIA

60% loteador | 40% terrenista

Vexta Land

Estruturação, aprovação, obras, lançamento e vendas.

Proprietário

Entrega a área e a documentação e participa com 40% do resultado.

Etapa atual: negociação da parceria e estruturação da SPE do empreendimento.

Modelo em que o loteador executa e financia o projeto e o proprietário entra com a terra.

Área e número de lotes conforme projeto aprovado; divisão 60% loteador e 40% terrenista

EXECUÇÃO

Como a Vexta executa

Do primeiro contato à venda do último lote, em cerca de 36 meses.

FASE 01

Due diligence

0 a 3 meses

Matrícula, zoneamento, topografia e viabilidade no SAAE e na CEMIG.

FASE 02

Aprovação

3 a 12 meses

Projeto urbanístico, licenciamento na SUPRAM e registro no cartório.

FASE 03

Obras

10 a 24 meses

Terraplenagem, redes, drenagem, pavimentação e paisagismo.

FASE 04

Vendas

12 a 36 meses

Lançamento de 660 lotes a 22–27 por mês, com parcelamento direto.

INVESTIMENTO TOTAL

R$ 39,7 mi

VGV DO PROJETO

R$ 57,8 mi

MARGEM ALVO

31%

A aprovação e o licenciamento são o gargalo. Por isso a due diligence vem antes da assinatura da parceria.

Cenário base a R$ 350/m², com infraestrutura a R$ 90/m² e divisão 60-40 do lucro

RISCOS

Riscos mapeados e mitigação

Nenhum deles inviabiliza o projeto. Todos precisam estar precificados antes da assinatura da parceria.

Risco	Efeito	Mitigação
Concorrência	O Nova Unaí tem 1.107 lotes em oferta	Produto de 200 a 250 m², com preço e localização diferenciados
Ciclo do feijão	Safra caiu 45% de 2024 para 2025	Mix com comprador urbano, servidor público e investidor
Licenciamento	Veredas e APPs podem atrasar o projeto	Due diligence ambiental antes da assinatura
Saneamento	Drenagem é o ponto fraco da cidade	Projeto de drenagem próprio e acordo com o SAAE

A concorrência é o risco mais imediato: 660 lotes novos precisam de um produto que hoje não existe na cidade.

Fonte: IBGE, Produção Agrícola Municipal; Prefeitura e SAAE de Unaí; anúncios de loteamentos locais

Vexta Land

PRÓXIMO PASSO

Assinar intenção de parceria

Gleba de 35 hectares para um loteamento de 660 lotes em Unaí-MG.

Paulymar Rezende

+55 (31) 99532-5567

rezendepaulymar@gmail.com

Vexta Land · Consultoria em Negócios Inteligentes Imobiliários

UNAÍ-MG · NOVEMBRO DE 2026

