FELIPE CABRERA
LAND BROKER — ÁREAS, INCORPORAÇÃO E CAPITAL

# VIABILIDADE POR SEGMENTO DE PRODUTO

HIS, médio padrão, alto padrão e galpão logístico — qual produto faz sentido em cada área de Rondonópolis

Fontes: Ministério das Cidades/Caixa (MCMV), IBGE, Caged/MTE, ABRALOG, Forbes Real Estate, imprensa especializada em logística.

Setembro de 2026 • Uso interno e orientativo

# Sumário


| | |
|---|---|
| Apresentação | 3 |
| Panorama: por que segmentar antes de ofertar a área | 3 |
| Segmento 1 — HIS / MCMV (faixas 1 e 2) | 4 |
| Segmento 2 — Médio padrão (MCMV faixa 3/4 e mercado livre) | 5 |
| Segmento 3 — Alto padrão | 6 |
| Segmento 4 — Galpão logístico / industrial | 7 |
| Como cruzar segmento com área do catálogo | 8 |
| Fontes consultadas e aviso legal | 9 |

# Apresentação

O Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis já mostrou o retrato geral do município: população, PIB, infraestrutura e investimentos anunciados. Este material dá um passo além, cortando essa mesma realidade por tipo de produto imobiliário — habitação de interesse social (HIS), médio padrão, alto padrão e galpão logístico/industrial —, para ajudar a incorporadora a decidir qual produto faz mais sentido para cada área específica do catálogo, antes de fechar a negociação.

Os quatro segmentos não são excludentes: uma mesma gleba de grande porte, como o Masterplan Aureo (594 ha), pode comportar mais de um produto em seu masterplan — o que só reforça a importância de olhar cada segmento separadamente antes de desenhar o projeto.

## 0 Panorama

**O pano de fundo que sustenta os quatro segmentos**

Três leituras do Estudo de Viabilidade Macroeconômica se repetem, com peso diferente, em cada segmento a seguir: (1) a remuneração média formal da cidade é de R$ 2,8 mil, abaixo da média estadual, com 49,7% das remunerações concentradas nas classes E/D — o que empurra volume de demanda para HIS e médio padrão econômico; (2) R$ 4,7 bilhões em investimentos industriais confirmados (Inpasa + COFCO), com cronograma até 2027/2028, trazem público qualificado (técnicos, engenheiros, gestores) que pressiona demanda por médio/alto padrão; e (3) a posição de Rondonópolis como polo logístico do agronegócio (TRO, hub LDC, ADM, Bunge) cria demanda estrutural por área industrial e armazenagem, pouco explorada em produto imobiliário formal na cidade até o momento.

## 1 HIS / MCMV (faixas 1 e 2)

**O maior volume potencial de demanda**

| até R$ 3.200 | R$ 3.200 a R$ 5.000 | até R$ 55 mil | 49,7% |
|---|---|---|---|
| renda familiar — Faixa 1 | renda familiar — Faixa 2 | subsídio máximo (Faixas 1 e 2) | das remunerações locais em classes E/D |

O programa federal Minha Casa Minha Vida, atualizado em 2026 (Portaria MCID nº 333/2026), organiza o financiamento habitacional em quatro faixas de renda familiar mensal (urbana): Faixa 1 até R$ 3.200; Faixa 2 de R$ 3.200,01 a R$ 5.000; Faixa 3 de R$ 5.000,01 a R$ 9.600; e Faixa 4 ("classe média", nova em 2026) de R$ 9.600,01 a R$ 13.000. As Faixas 1 e 2 concentram os maiores subsídios governamentais — até R$ 55 mil por imóvel — e juros reduzidos (4% a 7% ao ano).

Como quase metade da renda formal de Rondonópolis está nas classes E/D, esse é, em volume de famílias potencialmente elegíveis, o maior segmento de demanda da cidade — reforçado pelo déficit habitacional local (estimativas entre 11 mil e 13 mil famílias em levantamentos anteriores, sem diagnóstico municipal oficial atualizado). É o segmento mais indicado para glebas maiores, com menor exigência de sofisticação de acabamento e maior sensibilidade a custo de terreno/m² — ou seja, áreas mais distantes do centro, mas com boa infraestrutura viária, tendem a funcionar melhor aqui do que em segmentos de padrão mais alto.

*Fonte: Ministério das Cidades/Caixa (Portaria MCID nº 333/2026), Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis (IBGE, Caged/MTE).*

## 2 Médio padrão

**MCMV faixa 3/4 e mercado livre — o meio de campo**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **R$ 5.000 a R$ 9.600** | **até R$ 400 mil** | **R$ 9.600 a R$ 13.000** | **até R$ 600 mil** |
| renda familiar — Faixa 3 | teto de imóvel — Faixa 3 | renda familiar — Faixa 4 | teto de imóvel — Faixa 4 |

A Faixa 3 do MCMV (renda até R$ 9.600, imóvel até R$ 400 mil) e a nova Faixa 4 "classe média" (renda até R$ 13.000, imóvel até R$ 600 mil, juros de 10% a 10,5% ao ano, sem subsídio) cobrem o público que já não se enquadra em habitação social, mas ainda depende de financiamento — o perfil mais próximo dos técnicos, engenheiros e quadros de nível médio/superior que os projetos da Inpasa e da COFCO devem trazer para a cidade nos próximos dois anos.

O valor médio de venda de casas em Rondonópolis (R$ 422.575, 59,39% acima da média estadual) já posiciona boa parte do estoque atual da cidade nessa faixa — o que sugere um mercado já validado para médio padrão, mas também aponta que o segmento é mais sensível à qualidade de acabamento, localização e infraestrutura de lazer do que o segmento HIS. Áreas bem localizadas, com boa malha viária e proximidade de comércio/serviços, tendem a funcionar melhor aqui.

*Fonte: Ministério das Cidades/Caixa (MCMV 2026), Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis (Imovelweb).*

## 3 Alto padrão

**Nicho menor, mas com demanda concreta e crescente**

O alto padrão em Rondonópolis é hoje um nicho, não um volume — mas um nicho com sinais concretos de crescimento: a cidade já tem produto lançado nessa faixa (a exemplo do Acqua Ville Residence Thermas Resort, do próprio catálogo, com lazer completo e posicionamento de alto padrão), e o público-alvo natural é o mesmo gerado pelos grandes investimentos industriais — diretores, sócios e executivos seniores de empresas como ADM, Bunge, Inpasa e COFCO, além de produtores rurais e empresários do agronegócio já estabelecidos na região, historicamente um dos motores de demanda por imóveis de alto padrão em cidades do agronegócio no Centro-Oeste.

Esse segmento não depende de financiamento MCMV e é o menos sensível a subsídio público, mas o mais sensível a localização, exclusividade e diferenciação de projeto (arquitetura, lazer, segurança). Tende a fazer mais sentido em áreas menores e bem localizadas do catálogo, ou em setores específicos de glebas maiores reservados para um produto "âncora" de maior ticket dentro de um masterplan misto.

*Fonte: Catálogo de áreas do usuário, leitura de mercado a partir do Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis.*

## 4 Galpão logístico / industrial

**O segmento menos explorado, com maior diferencial estrutural**

Rondonópolis concentra um dos maiores complexos logísticos do agronegócio da América Latina: o Terminal de Rondonópolis (TRO/Rumo), com capacidade de 40 milhões de toneladas/ano; a maior planta esmagadora de soja do mundo (ADM) e a maior da América Latina (Bunge); e o novo hub logístico da LDC, inaugurado em 2025, com 167 mil m² de área e 21,1 mil m² de área construída, dedicado a algodão e fertilizantes. Esse ecossistema gera demanda estrutural e contínua por área industrial, armazenagem e apoio logístico — um segmento historicamente atendido de forma pulverizada e informal na cidade, sem grandes condomínios logísticos padronizados como os que já existem em capitais e regiões metropolitanas.

No cenário nacional, o setor de galpões logísticos vive expansão puxada pelo crescimento do e-commerce — a busca por centros de armazenagem e distribuição cresceu 30% em dois anos segundo a Associação Brasileira de Logística (ABRALOG), e grandes players do setor vêm anunciando bilhões em novos empreendimentos Brasil afora. Não há, nas fontes públicas consultadas, um relatório específico de vacância ou absorção de galpões logísticos para Rondonópolis — sinal de que esse dado ainda não é monitorado formalmente na praça, o que também indica espaço para ser pioneiro no segmento.

Esse segmento tende a fazer mais sentido em áreas com boa proximidade de rodovia (BR-163/BR-364) e do entorno do complexo ferroviário/industrial, mesmo que mais distantes do centro urbano — o critério de localização é acesso logístico, não centralidade residencial.

*Fonte: CNN Brasil, Rumo Logística, ABRALOG (via Mundo Logística), Forbes Real Estate.*

## Como cruzar segmento com área do catálogo

Na prática, recomenda-se que cada área do catálogo receba uma leitura rápida cruzando três variáveis antes de ser ofertada a uma incorporadora: (1) localização — distância do centro, do eixo BR-163/BR-364 e dos polos industriais; (2) tamanho e formato da gleba — glebas grandes comportam masterplan misto (HIS + médio padrão, por exemplo), glebas pequenas tendem a um produto único; e (3) infraestrutura disponível no entorno — rede de água/esgoto, energia e pavimentação já existentes reduzem custo de implantação e abrem espaço para segmentos mais sensíveis a preço final, como o HIS.

Esse cruzamento é justamente o insumo dos dossiês individuais por área do catálogo — o próximo material a ser desenvolvido, aplicando segmento + legislação + macroeconomia a cada terreno específico.

## Fontes consultadas e aviso legal

- Ministério das Cidades / Caixa Econômica Federal — Portaria MCID nº 333/2026 (faixas e regras do Minha Casa Minha Vida 2026);
- IBGE — Cidades@, Censo Demográfico 2022;
- Caged/Ministério do Trabalho e Emprego (MTE);
- Rumo Logística, CNN Brasil — hub logístico da LDC e Terminal de Rondonópolis;
- ABRALOG (Associação Brasileira de Logística), via Mundo Logística — crescimento da demanda por armazenagem no Brasil;
- Forbes Real Estate — panorama nacional do setor de galpões logísticos;
- Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis (material próprio, mesma base de fontes).

***Aviso importante:*** *este estudo é um material de orientação compilado a partir de fontes públicas e de mercado, não substituindo pesquisa de demanda formal, estudo de viabilidade financeira detalhado nem consulta a corretoras/sindicatos do setor para decisões de investimento. Regras do Minha Casa Minha Vida podem ser alteradas por novas portarias do Ministério das Cidades; recomenda-se confirmar as faixas vigentes diretamente com a Caixa Econômica Federal antes de formatar qualquer produto habitacional.*