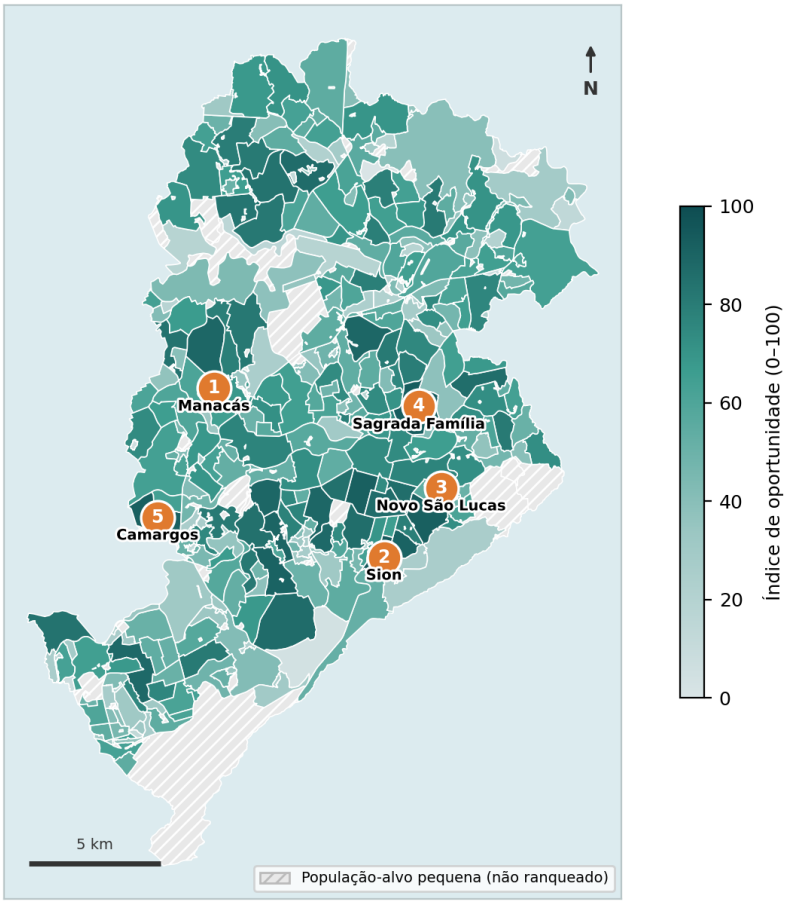
ESTUDO DE LOCALIZAÇÃO

Onde abrir: academia de ginástica

Belo Horizonte/MG

Ranking de bairros, mapas de renda e de público-alvo, concorrência
circulação, público flutuante, dinâmica do mercado e micro-localização.

Preparado para: Exemplo – empreendedor fitness · Data: 30/09/2026



João Villar
Geógrafo · Mestre em Ciência e Sistemas de Informação Geográfica (NOVA Lisboa) · 20 anos em geoprocessamento
jovill84@gmail.com · (31) 99277-5174

RELATÓRIO DE EXEMPLO

Resumo executivo

2.315.560	1.493.237	R$ 4.718	2.084	717
moradores (Censo 2022)	público-alvo (pessoas de 15 a 59 anos)	renda média mensal do responsável	concorrentes mapeados	pessoas do público por concorrente

Belo Horizonte/MG tem **1.493.237** pessoas no público-alvo do segmento **academia de ginástica** (pessoas de 15 a 59 anos), 64% da população. Encontramos **2084** concorrentes no município, o que dá, em média, um estabelecimento para cada **717** pessoas do público. Avaliamos os **328** bairros com público relevante combinando cinco fatores: tamanho do público, renda, concentração, transporte e concorrência.

Bairros mais indicados

- **1. Manacás** (índice 100): pouca concorrência (3.704 pessoas do público por concorrente) e grande público-alvo (7.409 pessoas).
- **2. Sion** (índice 95): renda média alta (R$ 12.423/mês por responsável) e grande público-alvo (11.357 pessoas). Atenção: já há **21** concorrentes mapeados; o diferencial do negócio precisa ser claro.
- **3. Novo São Lucas** (índice 93): boa oferta de transporte (23 paradas/estações) e renda média alta (R$ 7.329/mês por responsável).

Oportunidade menos óbvia

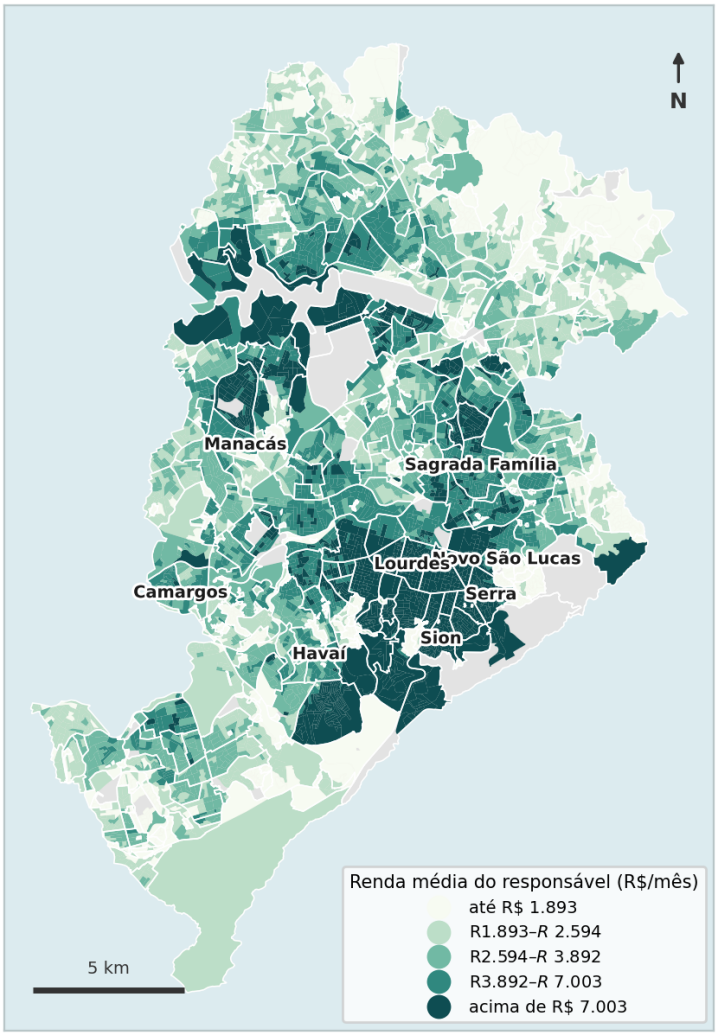
Camargos não está no topo do ranking, mas combina renda de R$ 4.275 com 11.289 pessoas do público e apenas 6 concorrente(s) mapeado(s). Pode ser uma boa alternativa com aluguel mais barato e menos disputa.

Circulação, mercado e micro-localização

- **Micro-localização:** em Manacás, o trecho mais propício fica na **Avenida dos Engenheiros, altura do nº 377** (nota 8,2/10), combinando 8.806 pessoas do público a até 500 m e rua de bom potencial de passagem.
- **Dinâmica do mercado:** 1.968 empresas ativas do segmento na Receita Federal; nos últimos 2 anos abriram 721 e fecharam 211 (saldo +510).
- **Público flutuante:** perfil dos 3 bairros do topo: Manacás (residencial), Sion (residencial), Novo São Lucas (residencial).

Como ler este estudo: o índice de oportunidade vai de 0 a 100 e compara os bairros entre si dentro do mesmo município. Ele indica onde a combinação de público, renda e concorrência é mais favorável; não substitui a visita ao ponto, a análise do aluguel e do fluxo de pessoas na rua.

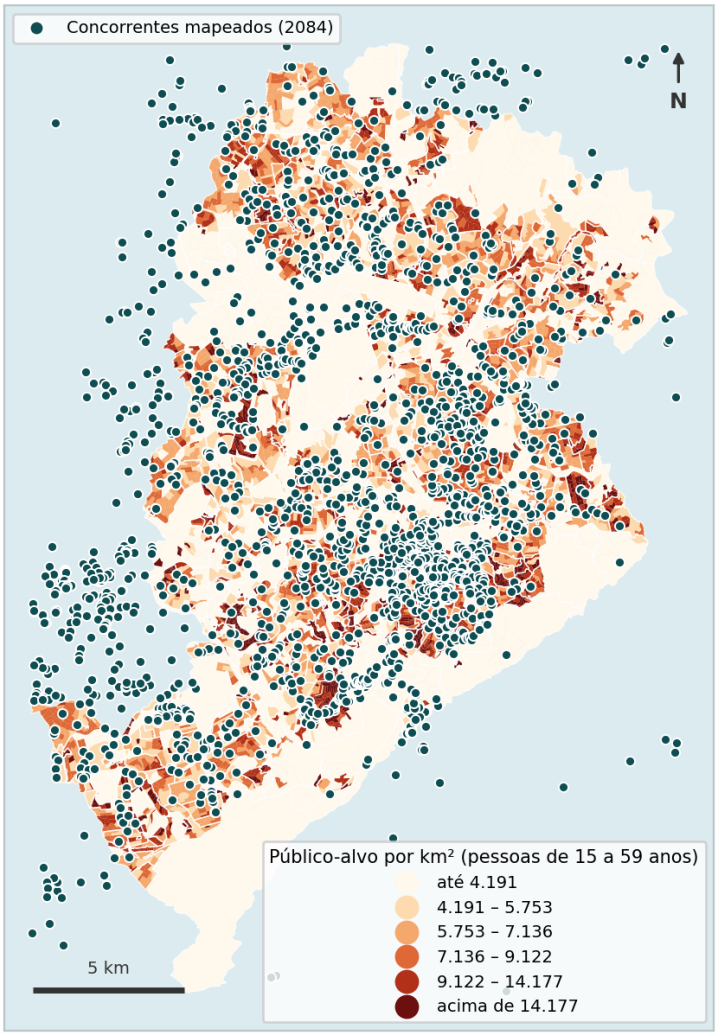
1. Onde está a renda



O mapa mostra o rendimento médio mensal da pessoa responsável pelo domicílio em cada setor censitário (média do município: R$ 4.718). Os bairros com maior renda média são **Senhor dos Passos** (R$ 36.734), **Belvedere** (R$ 21.509), **Mangabeiras** (R$ 18.433). Setores em cinza tiveram o dado de renda omitido pelo IBGE por sigilo.

Maior renda média	Renda	Menor renda média	Renda
Senhor dos Passos	R$ 36.734	Zilah Spósito	R$ 1.248
Belvedere	R$ 21.509	Vila da Luz	R$ 1.337
Mangabeiras	R$ 18.433	Conjunto Paulo VI	R$ 1.337
Comiteco	R$ 14.802	Mariquinhas	R$ 1.348
São Bento	R$ 14.614	Vila Ecológica	R$ 1.349

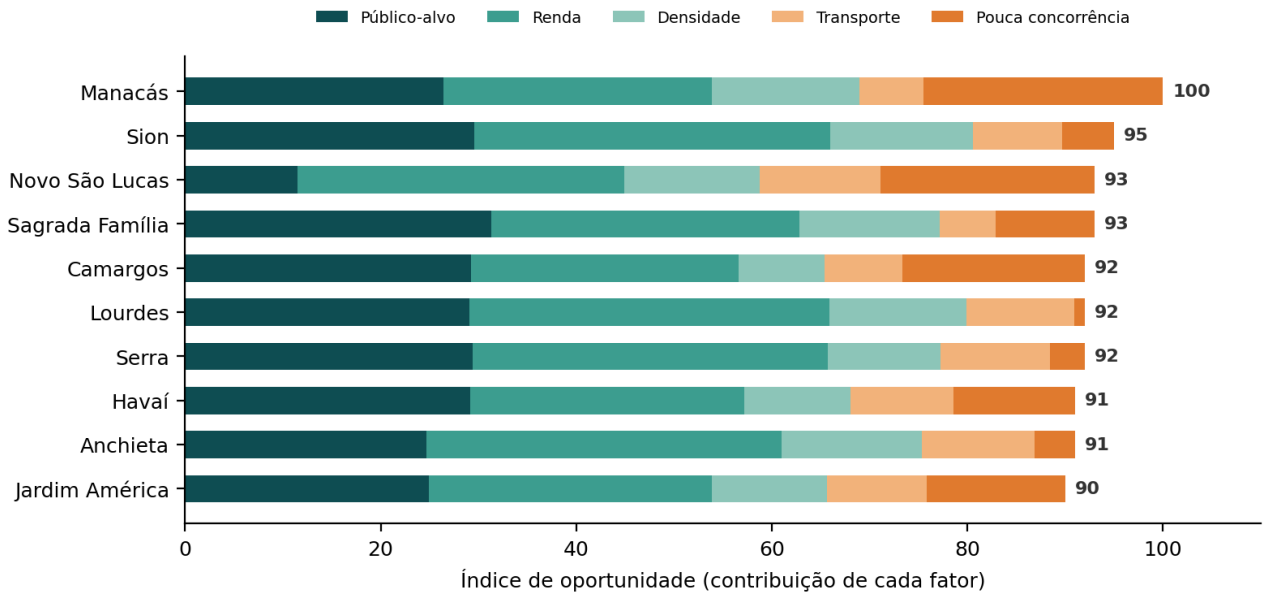
2. Onde está o público e onde estão os concorrentes



Mapa de calor do público-alvo (pessoas de 15 a 59 anos) por km², por setor censitário, com os concorrentes mapeados. Os maiores contingentes de público estão em **Buritis** (29.449), **Sagrada Família** (20.775), **Castelo** (20.025). Áreas escuras sem pontos próximos indicam demanda com pouca oferta.

Público grande sem concorrente mapeado	Público-alvo	Mais concorrentes	Concorrentes
Granja Werneck	6.874	Buritis	52
Novo Aarão Reis	5.146	Savassi	51
Califórnia	4.708	Lourdes	45
Jardim São José	4.568	Castelo	42
Granja de Freitas	4.551	Centro	36

3. Índice de oportunidade por bairro



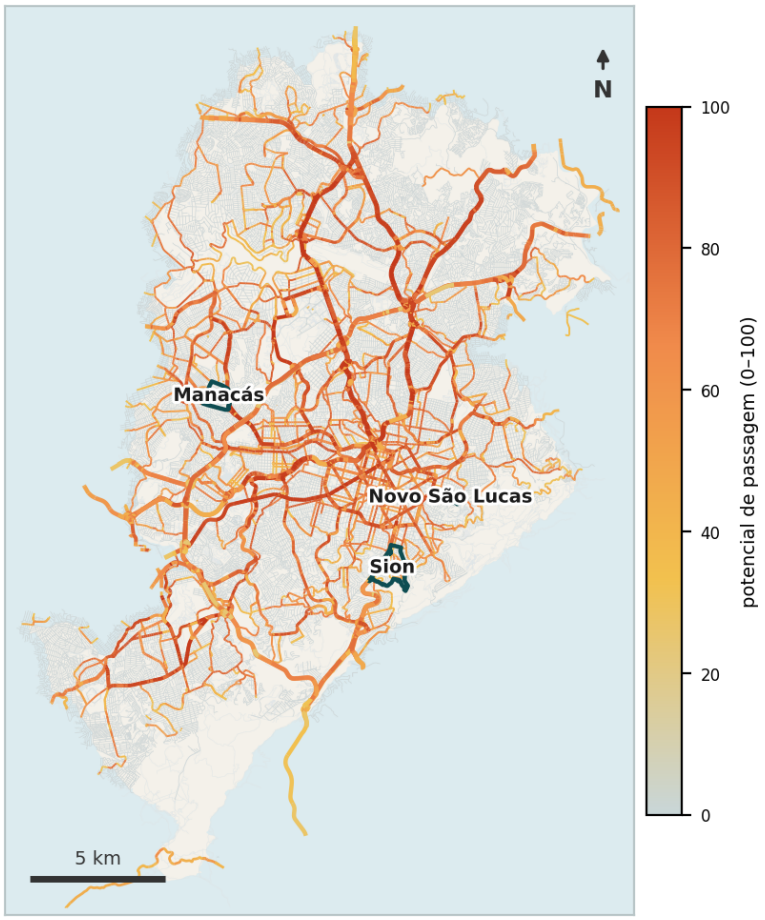
#	Bairro	Público-alvo	Renda média	Público/km²	Concor-rentes	Público por concorrente	Índice
1	Manacás	7.409	R$ 4.010	10.142	1	3.704	**100**
2	Sion	11.357	R$ 12.423	9.489	21	516	**95**
3	Novo São Lucas	2.326	R$ 7.329	8.353	0	2.326	**93**
4	Sagrada Família	20.775	R$ 6.153	9.066	24	831	**93**
5	Camargos	11.289	R$ 4.275	6.125	6	1.613	**92**
6	Lourdes	10.636	R$ 13.852	8.437	45	231	**92**
7	Serra	10.753	R$ 11.773	6.988	24	430	**92**
8	Havaí	10.648	R$ 4.510	6.756	10	968	**91**
9	Anchieta	6.529	R$ 12.488	9.365	13	466	**91**
10	Jardim América	6.570	R$ 5.052	7.117	5	1.095	**90**
11	Castelo	20.025	R$ 8.615	8.312	42	466	**89**
12	Nova Suíssa	9.132	R$ 6.630	7.319	14	609	**89**

Pesos usados para academia de ginástica: público-alvo 25%, renda 30%, densidade 15%, transporte 10% e pouca concorrência 20%. Os pesos podem ser ajustados ao perfil do negócio (ex.: mais peso para renda num serviço premium).

4. Circulação e público flutuante

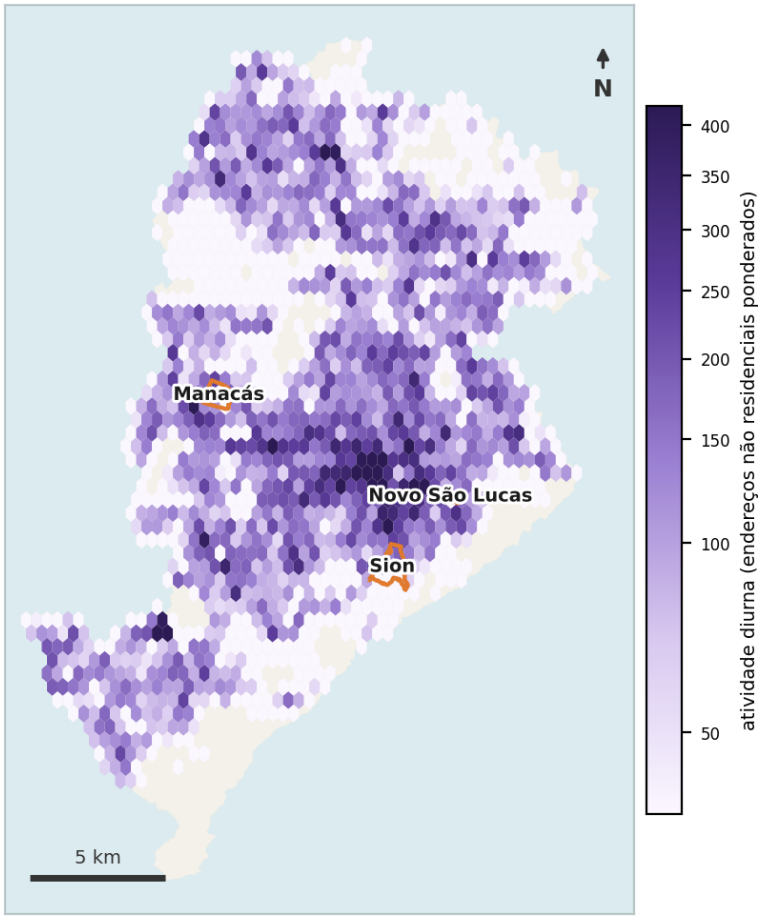
O Censo mostra onde as pessoas **moram**. Para um ponto comercial também importa por onde elas **passam** e onde **trabalham, estudam e resolvem a vida** durante o dia. Esta seção estima esses dois fatores com dados abertos; não são contagens de pessoas, e sim indicadores relativos para comparar lugares.

Potencial de passagem nas ruas



Cada trecho de rua recebe uma nota de 0 a 100 que combina a hierarquia da via (arterial, coletora, local) com a centralidade na rede viária: quantos dos caminhos mais curtos entre pontos da cidade passam por aquele trecho. Ruas vermelhas concentram o fluxo de veículos e pedestres; ruas cinza são de passagem local.

Atividade diurna (público flutuante)



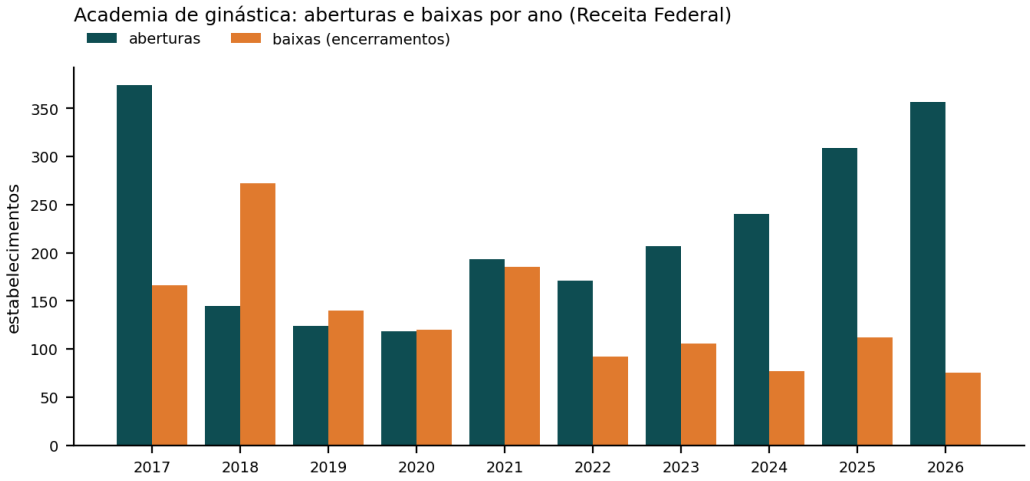
Densidade de endereços não residenciais do Cadastro Nacional de Endereços (CNEFE 2022, IBGE): comércio e serviços (peso 1), templos (2), unidades de saúde (5) e escolas (8). Mostra onde há movimento de trabalhadores, estudantes e clientes durante o dia, além dos moradores.

#	Bairro	Comércio e serviços	Esco-las	Saú-de	Perfil	Atividade diurna	Passagem média	Km vias principais
1	Manacás	214	1	3	residencial	50	33	2,1
2	Sion	437	14	8	residencial	67	36	2,0
3	Novo São Lucas	53	1	1	residencial	36	29	0,0
4	Sagrada Família	1.429	42	43	misto	96	39	3,6
5	Camargos	562	7	5	residencial	58	32	4,0
6	Lourdes	1.191	25	61	misto	99	53	4,4
7	Serra	790	22	59	misto	94	39	2,3
8	Havaí	506	12	6	residencial	64	30	0,0
9	Anchieta	313	5	17	residencial	75	39	0,0
10	Jardim América	598	11	10	misto	92	43	1,7

Perfil: **residencial** (menos de 8 comércios para cada 100 domicílios), **misto** (8 a 25) ou **polo de atividades** (mais de 25). Negócios de conveniência se beneficiam de polos e vias de passagem; serviços de rotina (academia, creche, pet) dependem mais dos moradores.

5. Dinâmica do mercado (Receita Federal)

Na base de CNPJ da Receita Federal há **1.968** estabelecimentos ativos do segmento no município (pela atividade principal). Nos últimos 24 meses foram abertos **721** e encerrados **211**. A idade mediana dos ativos é de **3,5 anos**. Das empresas abertas entre 5 e 10 anos atrás, **40%** continuam ativas.



#	Bairro	Ativos na Receita	No mapa Overture	Abertos 24 meses	Baixados 24 meses	Saldo	Idade média
1	Manacás	3	1	2	0	+2	11,2
2	Sion	20	21	5	3	+2	9,2
3	Novo São Lucas	2	0	0	0	0	10,0
4	Sagrada Família	36	24	14	8	+6	7,1
5	Camargos	14	6	6	0	+6	3,8
6	Lourdes	31	45	11	4	+7	6,2
7	Serra	25	24	11	3	+8	9,1
8	Havaí	8	10	1	0	+1	8,5
9	Anchieta	12	13	2	1	+1	8,9
10	Jardim América	9	5	3	0	+3	5,5

Como ler: saldo positivo e muitas aberturas indicam um mercado aquecido (demanda crescente, mas concorrência chegando); muitas baixas indicam dificuldade. A contagem da Receita inclui MEIs e empresas sem fachada, por isso costuma ser maior que a do mapa. Endereços localizados pelo CEP e número no CNEFE (95% dos registros; 75% no número exato).

6. Micro-localização nos melhores bairros

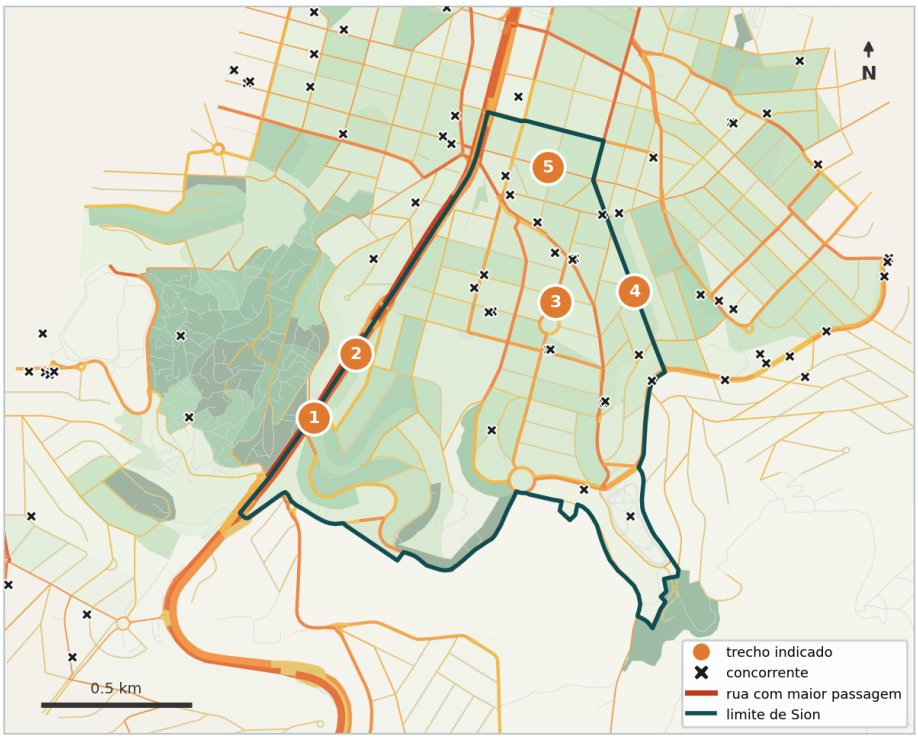
Dentro de cada um dos 3 bairros mais bem ranqueados, avaliamos pontos a cada 60 metros ao longo das ruas e demos a cada um uma nota de 0 a 10 que combina: público-alvo a até 500 m (moradores distribuídos pelos endereços do CNEFE), renda, potencial de passagem da rua, atividade diurna a até 300 m, pontos de ônibus a até 300 m e distância aos concorrentes (raio de 1 km). Abaixo, os 5 trechos mais propícios de cada bairro, afastados pelo menos 250 m entre si.

1º bairro: Manacás



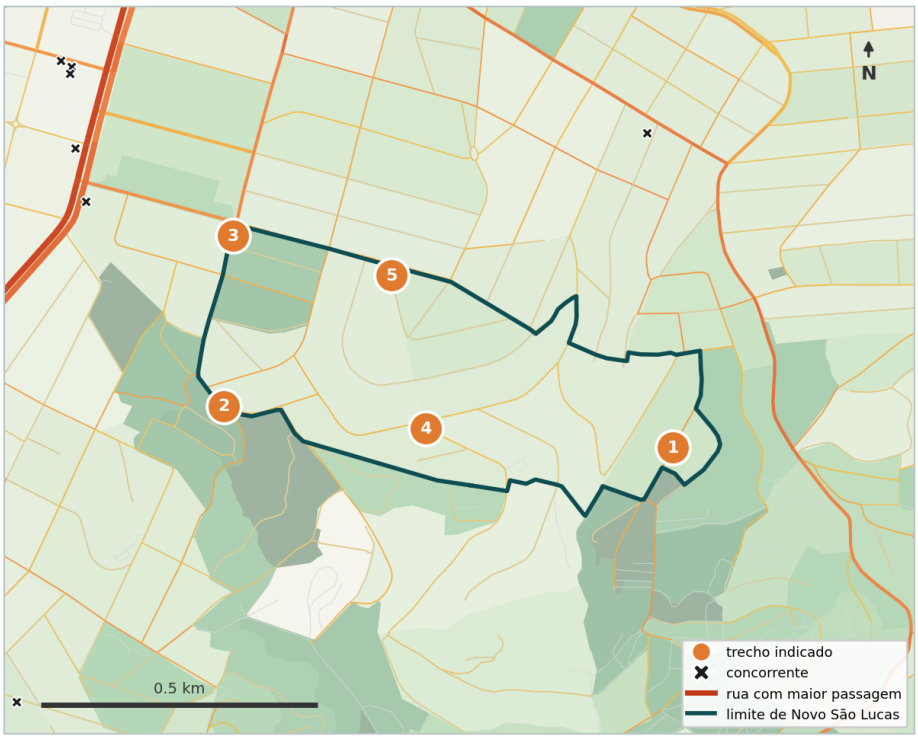
	Trecho	Público 500 m	Renda média	Pas-sagem	Ativi-dade	Conc. 1 km	Conc. mais próximo	Nota
1	Avenida dos Engenheiros, altura do nº 377 via coletora local · CEP 30840300 · -19.89218, -43.99705	8.806	R$ 7.029	56	297	20	126 m	**8,2**
2	Avenida dos Engenheiros, altura do nº 227 via coletora local · CEP 30840300 · -19.89304, -43.99481	7.825	R$ 6.249	45	239	16	131 m	**7,4**
3	Rua dos Geólogos, altura do nº 628 via coletora local · CEP 30840000 · -19.89312, -43.99954	7.177	R$ 6.270	70	244	21	220 m	**7,2**
4	Avenida Presidente Tancredo Neves, altura do nº 1750 via arterial · CEP 31330430 · -19.89456, -43.99286	5.414	R$ 4.216	84	228	13	289 m	**6,3**
5	Rua Geraldo Magela de Almeida, altura do nº 250 rua local · CEP 30840640 · -19.89494, -43.99805	7.999	R$ 5.180	30	133	18	370 m	**6,2**

2º bairro: Sion



	Trecho	Público 500 m	Renda média	Pas-sagem	Ativi-dade	Conc. 1 km	Conc. mais próximo	Nota
1	Avenida Nossa Senhora do Carmo, altura do nº 1926 via arterial · CEP 30320000 · -19.95535, -43.94024	10.156	R$ 6.768	80	215	26	413 m	**7,3**
2	Avenida Nossa Senhora do Carmo, altura do nº 1801 via arterial · CEP 30320000 · -19.95341, -43.93893	10.081	R$ 7.371	78	230	33	321 m	**7,1**
3	Rua República Argentina, altura do nº 310 via coletora local · CEP 30315490 · -19.95182, -43.93262	7.263	R$ 12.750	59	192	44	151 m	**6,9**
4	Rua Pium i, altura do nº 1425 via coletora local · CEP 30310080 · -19.95149, -43.93012	6.864	R$ 12.810	70	162	51	211 m	**6,9**
5	Rua Cristina, altura do nº 375 rua local · CEP 30310800 · -19.94779, -43.93289	6.258	R$ 12.731	58	350	71	144 m	**6,7**

3º bairro: Novo São Lucas



	Trecho	Público 500 m	Renda média	Pas-sagem	Ativi-dade	Conc. 1 km	Conc. mais próximo	Nota
1	Rua Doutor Argemiro Resende Costa, altura do nº 132 rua local · CEP 30260430 · -19.93119, -43.90982	8.263	R$ 2.645	58	224	6	570 m	**7,3**
2	Rua Paulino Marques Gontijo, altura do nº 276 rua local · CEP 30240570 · -19.93056, -43.91757	7.185	R$ 5.387	50	242	42	445 m	**7,2**
3	Rua Tenente Anastácio de Moura, altura do nº 920 rua local · CEP 30240390 · -19.92778, -43.91742	6.225	R$ 5.802	49	218	36	272 m	**6,1**
4	Rua Veraldo Lambertucci, altura do nº 50 rua local · CEP 30240540 · -19.93090, -43.91409	7.667	R$ 4.097	34	101	23	667 m	**5,6**
5	Rua Doutor José Olimpio Borges, altura do nº 17 rua local · CEP 30240020 · -19.92841, -43.91468	6.654	R$ 5.183	15	66	24	528 m	**3,7**

Use esta lista para orientar a busca de imóveis: procure salas ou lojas disponíveis nesses trechos e no quarteirão ao lado. A nota compara pontos dentro do mesmo bairro.

Metodologia, fontes e limitações

- **População, idade e renda:** IBGE, Censo Demográfico 2022, agregados por setor censitário (malha de setores e de bairros de 2022). Renda = rendimento nominal médio mensal da pessoa responsável pelo domicílio, em valores de 2022.
- **Concorrentes:** Overture Maps Foundation (base aberta de estabelecimentos com dados de Meta, Microsoft, Amazon e outros). **Transporte:** OpenStreetMap (colaborativo). Neste exemplo a lista veio direto da base, sem conferência manual; nos estudos pagos ela é conferida nos melhores bairros.
- **Índice de oportunidade:** cada fator é convertido em posição relativa entre os bairros (percentil) e combinado pelos pesos do segmento; o resultado é reescalado de 0 a 100. Bairros com público-alvo muito pequeno não entram no ranking.
- **Pontos candidatos:** análise num raio de 1 km, proporcional à área de cada setor dentro do raio.
- **Potencial de passagem:** rede viária da Overture Maps (tema transportation). Nota por trecho = 55% centralidade de intermediação na rede (percentil elevado ao quadrado, para destacar os eixos principais) (amostra de 350 origens, caminhos mais curtos por distância) + 45% hierarquia da via. É um indicador relativo de fluxo, não uma contagem de veículos ou pedestres.
- **Público flutuante:** endereços não residenciais do CNEFE 2022 (IBGE) com coordenadas: comércio e serviços, escolas, unidades de saúde e templos, ponderados pela capacidade típica de atrair pessoas.
- **Dinâmica do mercado:** dados abertos do CNPJ (Receita Federal, atualização mensal), pela CNAE principal. Endereços localizados pelo CEP e número no CNEFE. Só são mostrados totais; nenhum dado pessoal é usado.
- **Micro-localização:** pontos a cada 60 m nas ruas dos bairros do topo; público distribuído pelos endereços residenciais do CNEFE (método dasimétrico); nota relativa dentro do bairro.
- **Limitações:** o estudo não considera aluguel, contagens reais de fluxo (o potencial de passagem é estimado), visibilidade da fachada, zoneamento nem a qualidade dos concorrentes. Dados de 2022 podem não refletir lançamentos imobiliários recentes.

Próximos passos

- Visitar os 2 ou 3 melhores bairros e levantar pontos comerciais disponíveis e valores de aluguel.
- Enviar os endereços encontrados para avaliação comparativa (incluída no pacote Completo).
- Para redes e franquias: estudo de várias cidades, área de influência por tempo de deslocamento e painel interativo online.

João Villar · Geógrafo, Mestre em Ciência e Sistemas de Informação Geográfica (Universidade Nova de Lisboa), 20 anos em geoprocessamento, credenciado no INCRA.
jovill84@gmail.com · WhatsApp (31) 99277-5174