



Ibitipoca Viva

Mídia, memória e futuro de Ibitipoca



Conceição de Ibitipoca,
Minas Gerais



www.ibitipocaviva.com.br



@ibitipocaviva

Relatório Técnico de Análise de Dados

Oferta de hospedagem tipo Airbnb em Conceição de Ibitipoca e entorno

Destinatário	Movimento pela Subprefeitura de Conceição de Ibitipoca
Organização visual	Papel timbrado oficial Ibitipoca Viva anexado
Autor	Rafael de Carvalho
Base analisada	CSV enviado pelo solicitante: 446 linhas; extração entre 02/07/2026 00:29 e 00:34 UTC
Escopo desta versão	Apenas dados de Airbnb: imóveis, capacidade, preços convertidos para reais, reputação, anfitriões, território e inferências operacionais
Conversão cambial	Valores originais em USD convertidos por R\$ 5,1711 por US\$ 1,00, taxa PTAX de 03/07/2026
Data do relatório	05/07/2026

Mensagem central

A base de Airbnb indica que Ibitipoca opera como um mercado de hospedagem estruturado, com centenas de imóveis ativos, capacidade simultânea elevada, forte reputação digital e concentração territorial em torno da vila. O dado não substitui cadastros oficiais, mas oferece evidência objetiva de pressão turística, econômica e operacional que justifica planejamento público local.

Nota: esta versão usa exclusivamente a base Airbnb enviada e não inclui visitação do parque, estimativas fiscais ou comparações externas.

1. Sumário executivo

347 imóveis únicos identificados	345 imóveis disponíveis na captura	1.741 hóspedes de capacidade total	204 anfitriões únicos
R\$ 355 diária mediana por imóvel	R\$ 138.721 valor de uma noite com toda a oferta disponível ocupada	9.398 avaliações acumuladas nos imóveis	4,94 nota mediana entre imóveis avaliados

Leitura de conjunto

- A base reúne 446 linhas, das quais 428 são registros válidos e 18 são erros de coleta. Após deduplicação por property_id, restam 347 imóveis únicos.
- A disponibilidade observada é alta: 345 dos 347 imóveis únicos aparecem disponíveis na captura, o que corresponde a 99,4% do inventário deduplicado.
- A capacidade anunciada soma 1.741 hóspedes, sendo 1.729 hóspedes apenas nos imóveis disponíveis.
- A estrutura de mercado não é pulverizada em poucos perfis: foram identificados 204 anfitriões, mas existe concentração relevante, pois 80 anfitriões com dois ou mais imóveis concentram 223 anúncios.
- O inventário tem forte predominância de imóveis inteiros: 315 registros, ou 90,8%, contra 32 quartos ou acomodações equivalentes.

O que o dado permite afirmar

Os dados não demonstram ocupação real, arrecadação efetiva ou fluxo de visitantes. Eles demonstram algo mais específico: a escala da oferta anunciada, sua capacidade simultânea, seu padrão de preços em reais, sua reputação pública e sua concentração territorial. Para a pauta da Subprefeitura, isso é suficiente para sustentar que há pressão operacional mensurável e um mercado turístico local que precisa de gestão permanente.

2. Metodologia, limpeza e limites

Critério de deduplicação

A análise usa `property_id` como identificador do imóvel. Quando o mesmo `property_id` apareceu mais de uma vez, manteve-se o registro com maior completude e preferência para linhas com preço total e preço diário preenchidos. Com isso, a base final evita contar o mesmo imóvel mais de uma vez.

Etapa	Resultado	Interpretação
Linhas totais no CSV	446	Universo bruto da extração enviada
Linhas válidas com <code>property_id</code>	428	Registros aproveitáveis para imóveis
Linhas com erro de coleta	18	Foram mantidas fora da análise de imóveis
Duplicidades removidas	81	Ocorrências repetidas de imóveis já identificados
Imóveis únicos finais	347	Base consolidada utilizada no relatório
Período de busca de preço	5 noites	Todas as linhas válidas indicam busca de 5 noites
Moeda original	USD	Campos <code>price</code> e <code>total_price</code> foram convertidos para reais

Conversão para reais

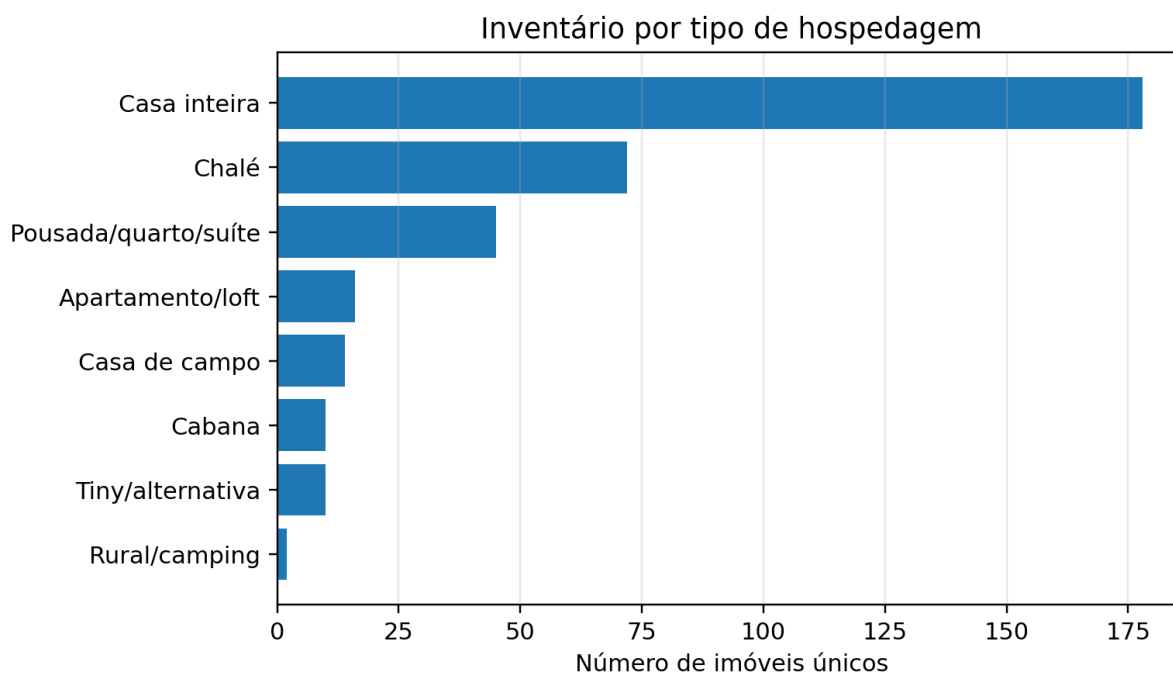
A conversão foi feita por multiplicação direta dos campos monetários em USD pela taxa R\$ 5,1711 por US\$ 1,00. Nos casos em que o campo `price` estava vazio, mas `total_price` estava presente, a diária foi estimada como `total_price` dividido pelas 5 noites da busca. Essa regra é consistente com as linhas em que `price` e `total_price` estão preenchidos simultaneamente.

Limitações

- Airbnb é uma plataforma de anúncio; os dados não equivalem a cadastros oficiais, alvarás, ocupação real, receita declarada ou arrecadação municipal.
- Coordenadas de anúncios podem ser aproximadas pela plataforma e não devem ser usadas para identificar imóveis individualmente.
- Preço anunciado varia por data, demanda, mínimo de noites e regras do anfitrião. Os valores representam a captura enviada, não uma tabela fixa do mercado.
- A análise trabalha apenas com dados agregados; nomes de anfitriões, URLs e endereços identificáveis foram deliberadamente omitidos.

3. Inventário de hospedagens

A oferta é numerosa e majoritariamente composta por imóveis inteiros. Esse perfil é relevante porque casas, chalés e unidades completas tendem a receber famílias e grupos, ampliando a pressão por estacionamento, coleta, trânsito, água, internet, segurança, orientação turística e manutenção urbana.



Tipo inferido	Imóveis	% do total	Leitura técnica
Casa inteira	178	51,3%	Principal forma de hospedagem; sugere uso por famílias e grupos.
Chalé	72	20,7%	Produto turístico típico de destino de serra e natureza.
Pousada/quarto/suíte	45	13,0%	Oferta mais próxima de hospedagem tradicional.
Apartamento/loft	16	4,6%	Oferta urbana ou compacta.
Casa de campo	14	4,0%	Segmento complementar do inventário.
Tiny/alternativa	10	2,9%	Segmento complementar do inventário.
Cabana	10	2,9%	Segmento complementar do inventário.
Rural/camping	2	0,6%	Segmento complementar do inventário.

4. Perfil operacional dos imóveis

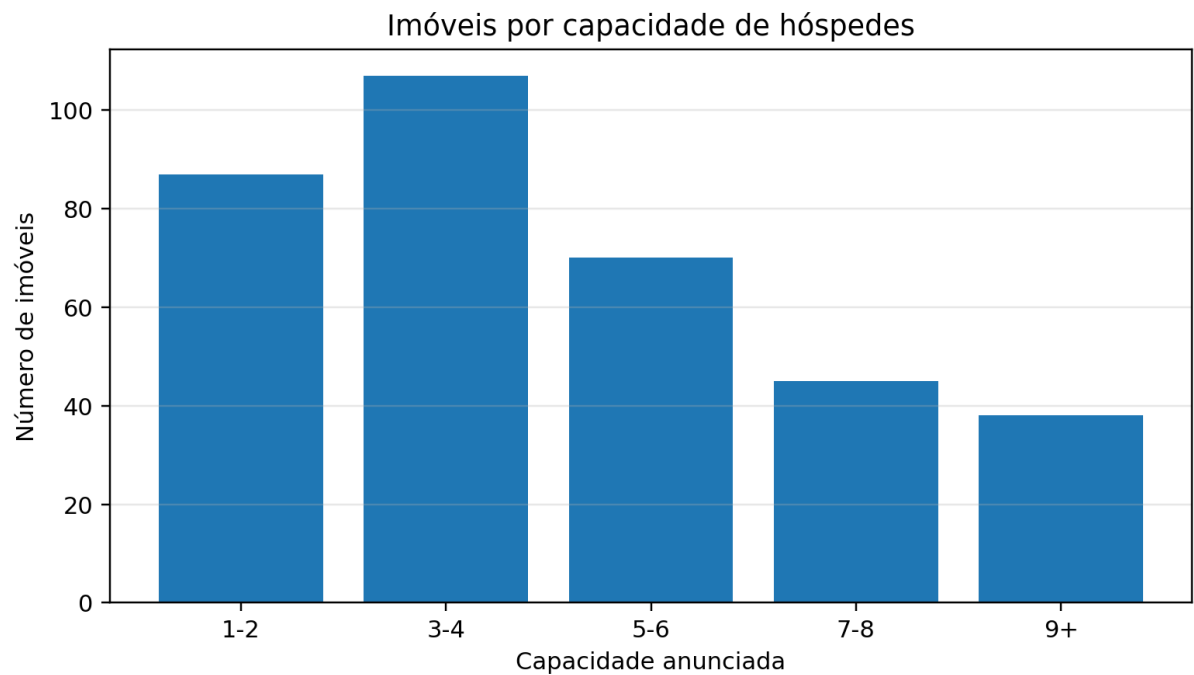
315 imóveis inteiros	32 quartos ou acomodações parciais	178 imóveis que aceitam pets	2 mínimo de noites mediano
-------------------------	--	---------------------------------	-------------------------------

Indicador	Resultado	Leitura para gestão pública
Imóveis inteiros	315 de 347 (90,8%)	Pressão associada a grupos, carros, resíduos, check-ins e circulação simultânea.
Quartos / unidades parciais	32 (9,2%)	Oferta menor, mas relevante para pousadas, suítes e hospedagem tradicional.
Aceitam pets	178 sim; 98 não; 71 sem informação	Entre os anúncios com informação, 64,5% aceitam pets, o que afeta limpeza urbana, convivência e regras de uso de espaços públicos.
Mínimo de noites	Mediana de 2 noites; máximo observado de 3	Indica operação de curta permanência e alta rotatividade em parte relevante do inventário.

Mínimo de noites	Imóveis	% do inventário
1	150	43,2%
2	186	53,6%
3	11	3,2%

5. Capacidade de hospedagem

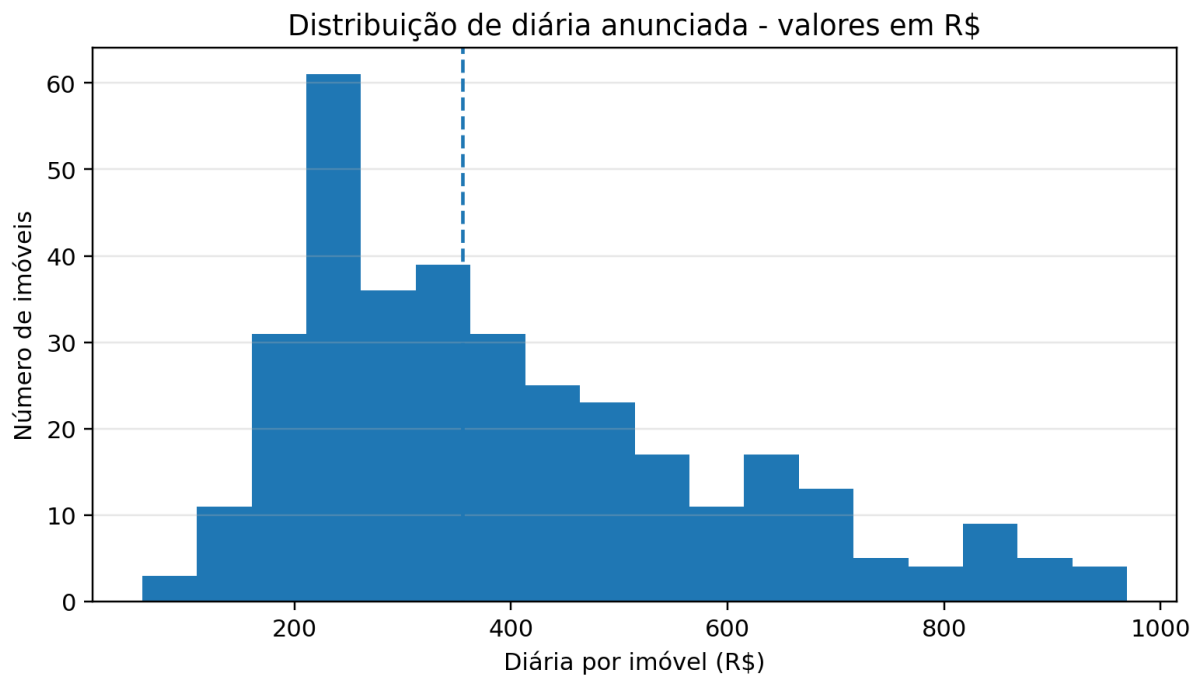
A soma da capacidade anunciada dos imóveis únicos é de 1.741 hóspedes. Considerando apenas os imóveis disponíveis no momento da captura, a capacidade é de 1.729 hóspedes. Essa capacidade não significa ocupação simultânea real, mas mostra o tamanho potencial da pressão de hospedagem privada anunciada na plataforma.



Capacidade anunciada	Imóveis	% do inventário	Interpretação
1 a 2	87	25,1%	Casais e estadias compactas.
3 a 4	107	30,8%	Famílias pequenas e grupos reduzidos.
5 a 6	70	20,2%	Grupos médios, com maior pressão sobre estacionamento e consumo local.
7 a 8	45	13,0%	Grupos maiores e casas de temporada.
9 ou mais	38	11,0%	Alta capacidade por imóvel; demanda mais atenção a trânsito, ruído e resíduos.

6. Preços convertidos para reais

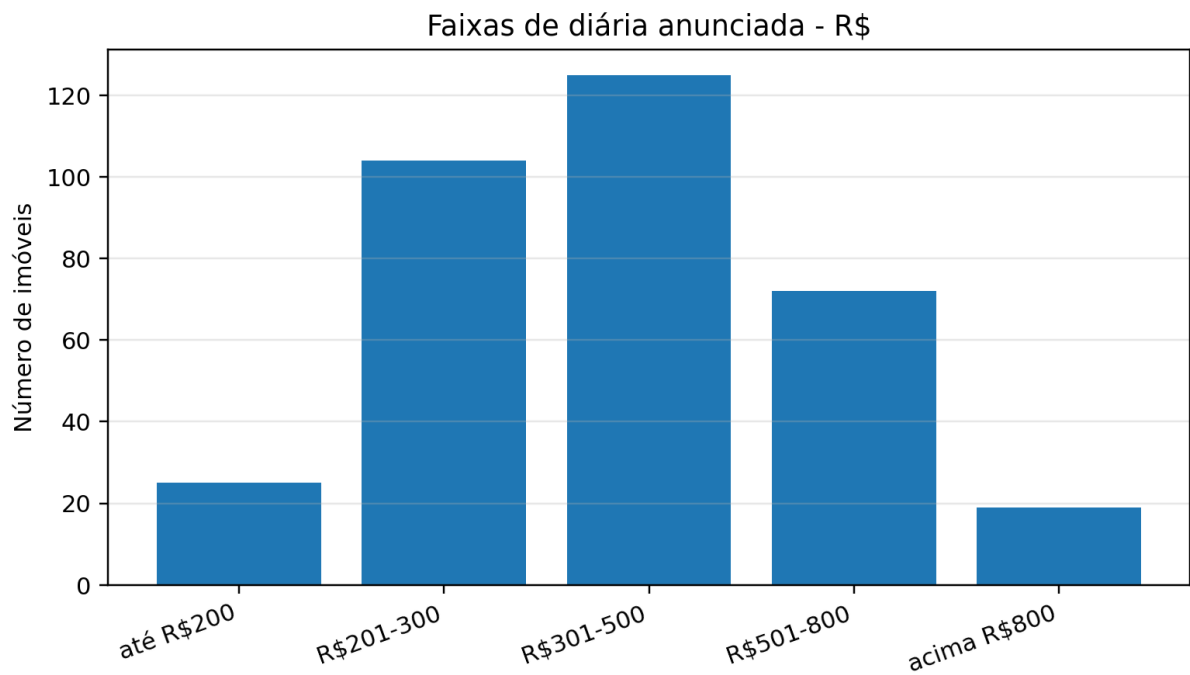
Todos os valores abaixo estão em reais. A diária mediana por imóvel disponível é de R\$ 355; a média é de R\$ 402. Para a busca de 5 noites, o valor total mediano é de R\$ 1.777. O preço por hóspede/noite tem mediana de R\$ 84.



Métrica	Valor em R\$	Leitura
Diária mínima observada	R\$ 59	Extremo inferior; deve ser interpretado com cautela.
1º quartil	R\$ 240	25% dos imóveis disponíveis estão até esse valor.
Mediana	R\$ 355	Preço central do inventário disponível.
Média	R\$ 402	Influenciada por imóveis de valor mais alto.
3º quartil	R\$ 508	75% dos imóveis disponíveis estão até esse valor.
Diária máxima observada	R\$ 969	Extremo superior da captura.

7. Estrutura de preços por faixa

A maior concentração está entre R\$ 201 e R\$ 500 por diária, mas existe presença relevante de imóveis acima de R\$ 500. Isso indica um mercado de hospedagem diversificado, com segmentos econômicos, intermediários e de maior valor agregado.

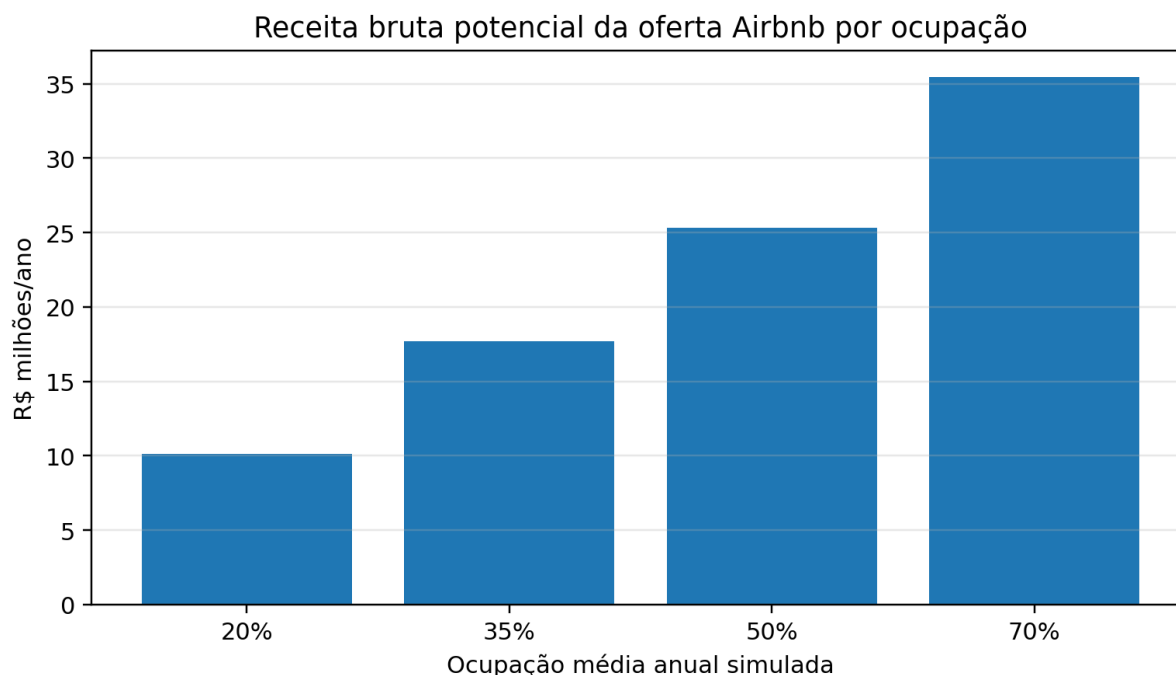


Faixa de diária	Imóveis	% dos disponíveis
até R\$200	25	7,2%
R\$201 a R\$300	104	30,1%
R\$301 a R\$500	125	36,2%
R\$501 a R\$800	72	20,9%
acima de R\$800	19	5,5%

Leitura política: a pauta não deve dizer que toda essa receita é pública ou garantida. O argumento correto é que existe uma base privada de hospedagem com preços e escala suficientes para gerar pressão urbana e econômica mensurável.

8. Potencial bruto da oferta Airbnb

Somando as diárias de todos os 345 imóveis disponíveis, uma noite de ocupação simultânea de toda a oferta anunciada representaria R\$ 138.721 em receita bruta de hospedagem. Em 5 noites, o valor agregado seria de aproximadamente R\$ 693.607. A simulação anual abaixo não é previsão; é uma régua de escala para ocupações médias hipotéticas.



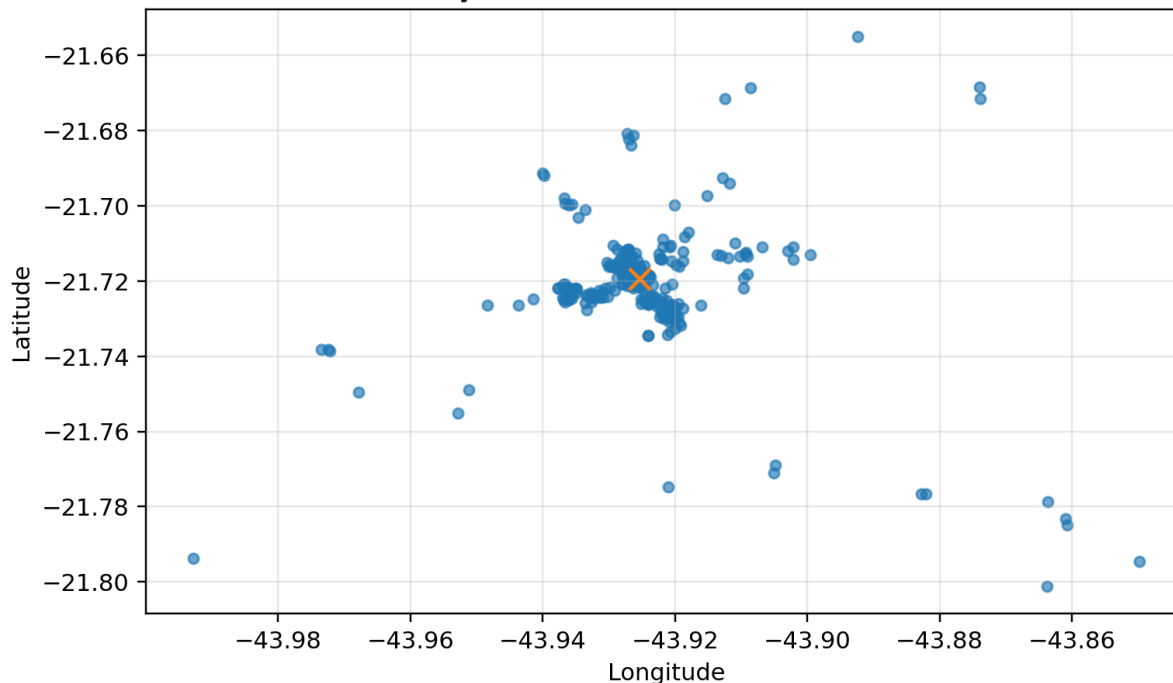
Ocupação média anual simulada	Receita bruta potencial/ano	Como ler
20%	R\$ 10.126.657	Cenário baixo de uso da oferta anunciada.
35%	R\$ 17.721.649	Cenário intermediário conservador.
50%	R\$ 25.316.642	Cenário de ocupação média forte.
70%	R\$ 35.443.298	Cenário alto; útil apenas como limite analítico.
100%	R\$ 50.633.284	Capacidade teórica máxima da oferta disponível, não realista como previsão.

A utilidade desse cálculo está em mostrar escala: mesmo ocupações médias moderadas podem representar dezenas de milhões de reais em transações privadas anuais na hospedagem de curta temporada. Essa escala reforça a necessidade de monitoramento, formalização, ordenamento e atendimento local.

9. Evidência territorial

Embora muitos anúncios apareçam classificados pela plataforma como Lima Duarte, 293 dos 347 imóveis únicos mencionam Ibitipoca em algum campo textual do anúncio, equivalendo a 84,4%. Além disso, 302 imóveis ficam até 2 km do centro estatístico da própria amostra e 327 ficam até 5 km.

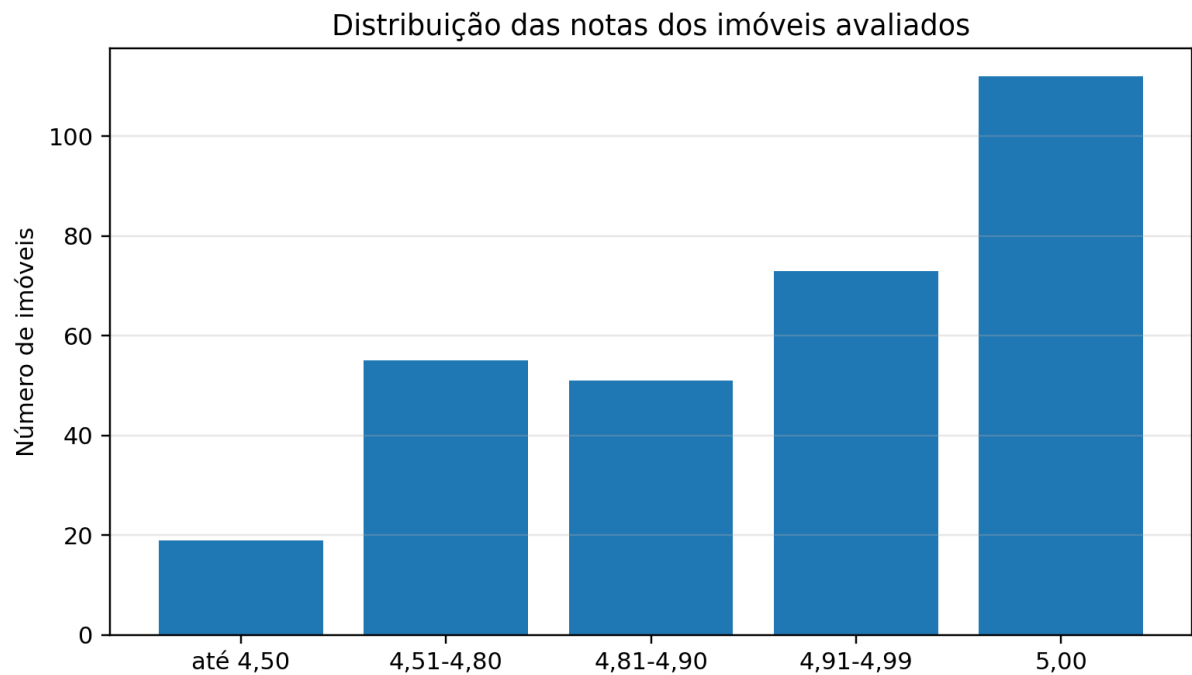
Distribuição territorial dos imóveis na amostra



Indicador territorial	Resultado	Interpretação
Menciona Ibitipoca no anúncio	293 imóveis (84,4%)	O destino comercial vendido ao hóspede é majoritariamente Ibitipoca.
Até 2 km do centro da amostra	302 imóveis (87,0%)	Mostra concentração espacial, não dispersão aleatória pelo município.
Até 5 km do centro da amostra	327 imóveis (94,2%)	Reforça que a pressão operacional é local e territorialmente concentrada.
Centro estatístico usado	lat -21,71940, long -43,92542	Apenas referência interna da amostra; não é endereço oficial.

10. Reputação digital dos imóveis

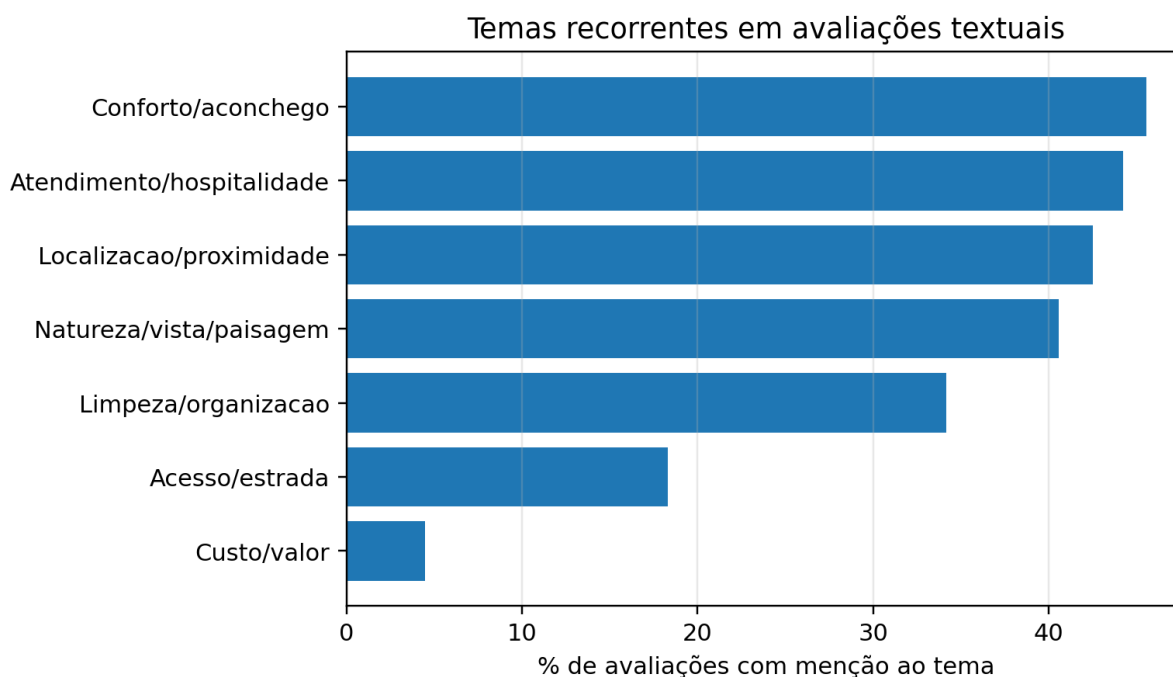
A base soma 9.398 avaliações acumuladas nos imóveis. Entre os 310 imóveis com nota acima de zero, a média é 4,86 e a mediana é 4,94. Além disso, 139 imóveis aparecem associados a Superhost e 161 aparecem como Guest favorite.



Indicador	Resultado	Leitura
Avaliações acumuladas	9.398	Volume elevado de histórico público de hospedagem.
Imóveis com nota acima de zero	310 (89,3%)	Há reputação observável para a maior parte do inventário.
Nota média entre avaliados	4,86	Sinal de qualidade percebida pelo visitante.
Nota mediana entre avaliados	4,94	Metade dos imóveis avaliados está nesse patamar ou acima.
Superhost	139 (40,1%)	Indica profissionalização e consistência em parte importante da oferta.
Guest favorite	161 (46,4%)	Indica boa aceitação pelo público da plataforma.

11. Temas recorrentes nas avaliações

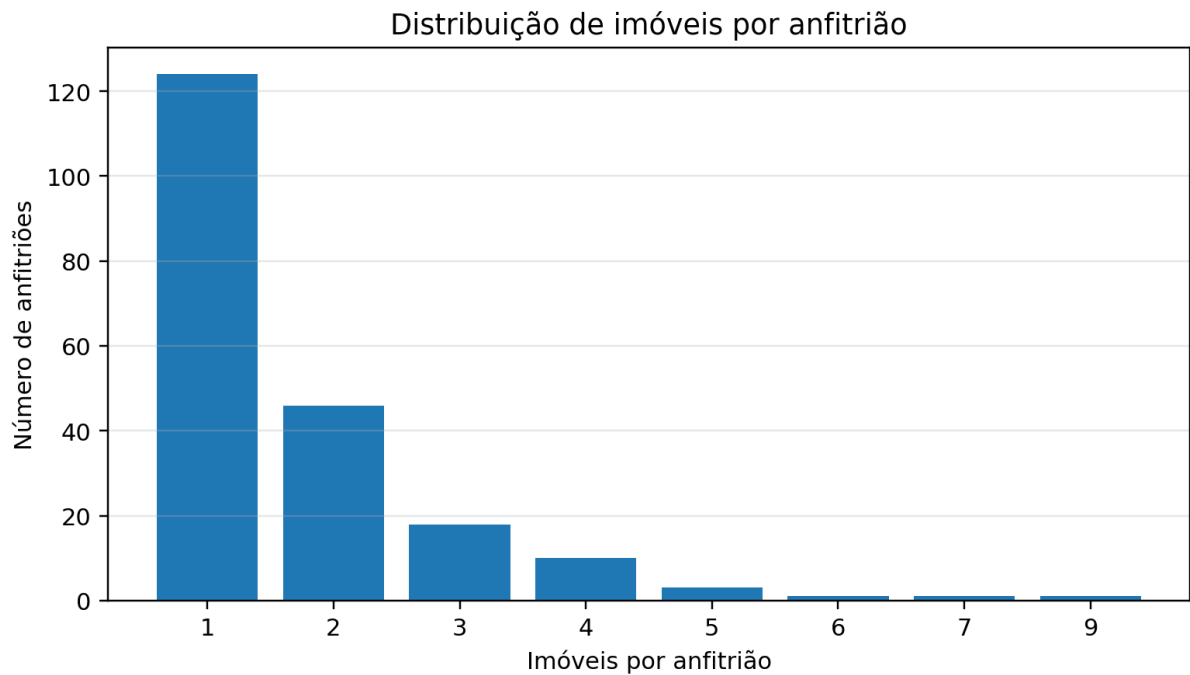
Foram processadas 4.549 avaliações textuais disponíveis na amostra. A leitura por palavras-chave não mede sentimento com precisão, mas ajuda a identificar quais atributos aparecem com mais frequência no discurso dos hóspedes.



Tema	Avaliações com menção	% das avaliações textuais	Interpretação para a campanha
Conforto/aconchego	2.072	45,5%	Mostra reputação construída pela comunidade e pelos prestadores locais.
Atendimento/hospitalidade	2.012	44,2%	Mostra reputação construída pela comunidade e pelos prestadores locais.
Localizacao/proximidade	1.934	42,5%	Reforça o valor territorial e turístico da vila.
Natureza/vista/paisagem	1.845	40,6%	Reforça o valor territorial e turístico da vila.
Limpeza/organizacao	1.553	34,1%	Mostra reputação construída pela comunidade e pelos prestadores locais.
Acesso/estrada	832	18,3%	Tema operacional sensível; pode virar demanda objetiva de infraestrutura e sinalização.
Custo/valor	203	4,5%	Tema complementar de percepção do hóspede.

12. Perfil dos anfitriões

A base identifica 204 anfitriões únicos. A maior parte dos anfitriões possui apenas um imóvel, mas a maior parte dos imóveis está nas mãos de anfitriões com dois ou mais anúncios: 223 imóveis, ou 64,3% do inventário deduplicado.

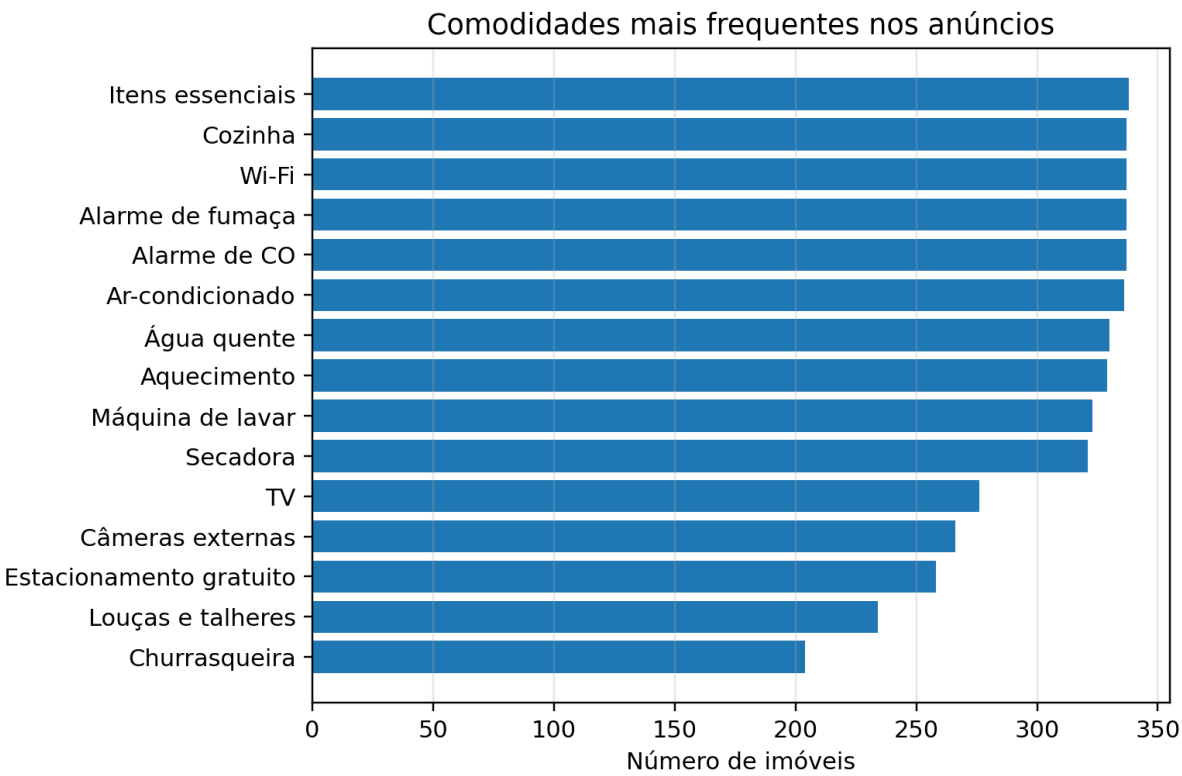


Indicador	Resultado	Leitura
Anfitriões únicos	204	Base ampla de agentes econômicos ligados à hospedagem.
Anfitriões com 1 imóvel	124 (60,8%)	Mostra participação de pequenos operadores e moradores.
Anfitriões com 2+ imóveis	80 anfitriões; 223 imóveis	Revela profissionalização e concentração operacional.
Anfitriões com 3+ imóveis	34 anfitriões; 131 imóveis	Grupo estratégico para diálogo sobre ordenamento, calendário, regras e formalização.
Top 10 anfitriões por volume	53 imóveis	Concentração suficiente para justificar escuta setorial sem expor perfis individuais.

Uso recomendado do dado: não personalizar nem apontar anfitriões. O movimento deve falar em categorias agregadas: pequenos anfitriões, pousadas/quartos, casas de temporada e operadores com múltiplos anúncios.

13. Comodidades e padrão da oferta

As comodidades mais frequentes apontam uma oferta com forte presença de cozinha, Wi-Fi, TV, estacionamento, churrasqueira e equipamentos de longa permanência. Isso sugere que parte importante dos hóspedes usa o imóvel como base de estadia, cozinha, deslocamento, descanso e circulação pela vila.



Comodidade	Imóveis	% do inventário	Implicação operacional
Itens essenciais	338	97,4%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Cozinha	337	97,1%	Estadias com consumo doméstico e geração de resíduos.
Wi-Fi	337	97,1%	Hospedagem com expectativa de conectividade e serviços.
Alarme de fumaça	337	97,1%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Alarme de CO	337	97,1%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Ar-condicionado	336	96,8%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Água quente	330	95,1%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Aquecimento	329	94,8%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Máquina de lavar	323	93,1%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
Secadora	321	92,5%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.
TV	276	79,5%	Hospedagem com expectativa de conectividade e serviços.
Câmeras externas	266	76,7%	Sinal de estruturação do produto de hospedagem.

14. Implicações para a pauta da Subprefeitura

A conclusão técnica, a partir exclusivamente da base Airbnb, é que há uma oferta de hospedagem local com escala, capacidade e reputação suficientes para produzir demandas administrativas permanentes. A Subprefeitura ou Administração Distrital pode ser defendida como instrumento de coordenação administrativa e presença pública local.

Evidência Airbnb	Demanda pública associada	Como transformar em pauta
347 imóveis únicos e 345 disponíveis	Atendimento local e canal permanente para demandas de turismo e moradores	Criar ponto de atendimento distrital com registro de solicitações e prioridades.
1.741 hóspedes de capacidade anunciada	Pressão sobre limpeza, trânsito, água, saúde, segurança e vias	Planejamento de alta temporada, feriados e fins de semana com escala especial.
302 imóveis até 2 km do centro da amostra	Problema concentrado territorialmente	Equipe local de fiscalização, manutenção e orientação, com rotas definidas.
204 anfitriões e 223 imóveis em anfitriões multiunidade	Necessidade de diálogo com setor de hospedagem	Mesa local de turismo e hospedagem, com regras, calendário e melhoria de dados.
R\$ 138.721 por noite de inventário disponível	Escala econômica privada relevante	Defender transparência sobre retorno de infraestrutura e serviços no distrito.

15. Anexo técnico - fórmulas usadas

Indicador	Fórmula	Observação
Diária em reais	price USD x 5,1711	Quando price estava vazio, usou-se total_price / 5 noites.
Total da busca em reais	total_price USD x 5,1711	A busca de preço possui 5 noites em todos os registros válidos.
Capacidade total	Soma do campo guests nos imóveis únicos	Não representa ocupação real simultânea.
Valor de 1 noite com inventário ocupado	Soma das diárias em reais dos imóveis disponíveis	Régua de escala da oferta anunciada.
Cenário anual por ocupação	Soma diária x 365 x taxa de ocupação	Simulação bruta; não é previsão nem arrecadação.
Preço por hóspede/noite	Diária em reais / guests	Métrica auxiliar para comparar capacidade e preço.
Distância ao centro da amostra	Haversine entre coordenada do imóvel e mediana lat/long	Coordenadas de plataforma podem ser aproximadas.
Menção a Ibitipoca	Busca textual por 'ibitipoca' em campos descritivos	Sinal de identidade territorial no anúncio.

Base de conversão cambial

A taxa usada foi a PTAX do Banco Central do Brasil disponível para 03/07/2026: 1 dólar dos EUA = R\$ 5,1711. Como 05/07/2026 caiu em fim de semana, usou-se o último dia útil disponível antes da emissão do relatório.

Encerramento

O conjunto dos dados de Airbnb mostra que Ibitipoca possui um mercado de hospedagem com escala de gestão própria: oferta ampla, capacidade simultânea relevante, preços consistentes, reputação pública e concentração territorial. A proposta política deve transformar essa evidência em pedido administrativo simples: presença local, rotina de manutenção, ordenamento turístico e transparência de dados.

16. Registro de integridade e autoria

Autor: Rafael de Carvalho.

Este registro foi inserido para facilitar a verificação de integridade do documento e da base usada. Qualquer alteração posterior no arquivo PDF final muda o hash SHA-256 do arquivo final; por isso, também foi gerado um arquivo externo .sha256 junto com esta versão.

Hash SHA-256 do relatório-base antes da substituição visual deste campo:

6b58e482e466c7ba8a411f881ffda156e8bf7ea2b247e2157477c75720a220d3

Hash SHA-256 da base CSV analisada:

16bc948dc7a37968b96c467f87fcbd5e98f54a2eca78cd2f7394fcbe98a34539

Observação técnica: por impossibilidade lógica de um arquivo conter dentro de si o próprio hash final sem alterar esse hash, o código acima registra o relatório-base e o arquivo .sha256 externo registra o PDF final entregue.