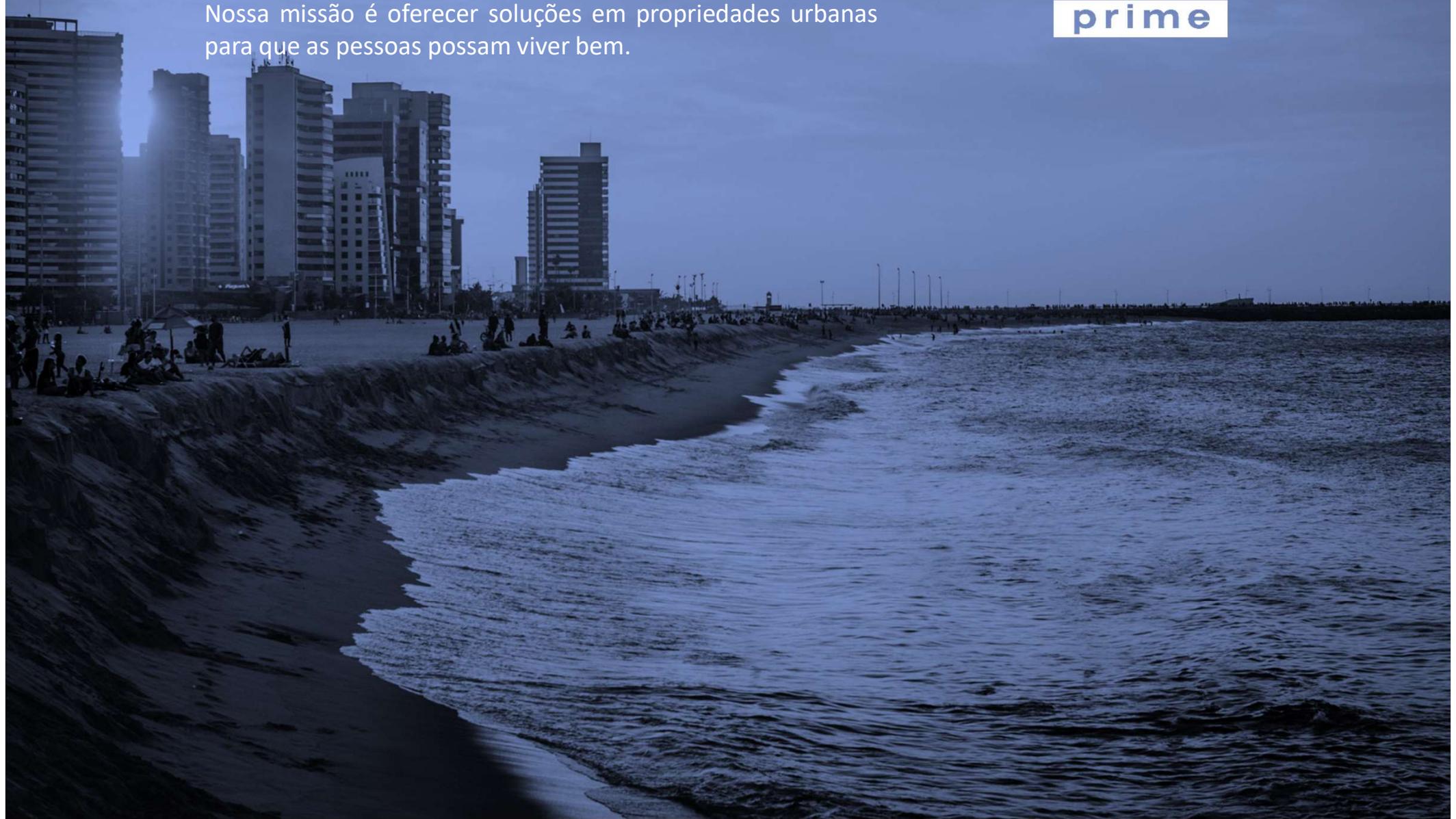




RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Fortaleza | Maio – 2023 | Ano 5 – Edição 57

Somos referência e uma das maiores empresas do Brasil em gestão condominial, aluguel e compra & venda, levando tranquilidade e segurança aos nossos clientes há mais de 85 anos. Estamos presentes nas cidades de Belo Horizonte, Brasília, Fortaleza, Maceió, Recife, Rio de Janeiro e Salvador. Nossa missão é oferecer soluções em propriedades urbanas para que as pessoas possam viver bem.



A background image showing a beach with waves in the foreground and a city skyline with several high-rise buildings in the background under a twilight sky. The image is overlaid with a dark blue semi-transparent rectangle on the right side, which contains a vertical list of orange boxes with numbers and corresponding text.

**4**

**Bairros – Valores Médios Locação**

**5**

**Comparativo de Ofertas - Locação**

**6**

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

**7**

**IMV – Índice Médio de Vacância**

**8**

**Bairros – Valores Médios Vendas**

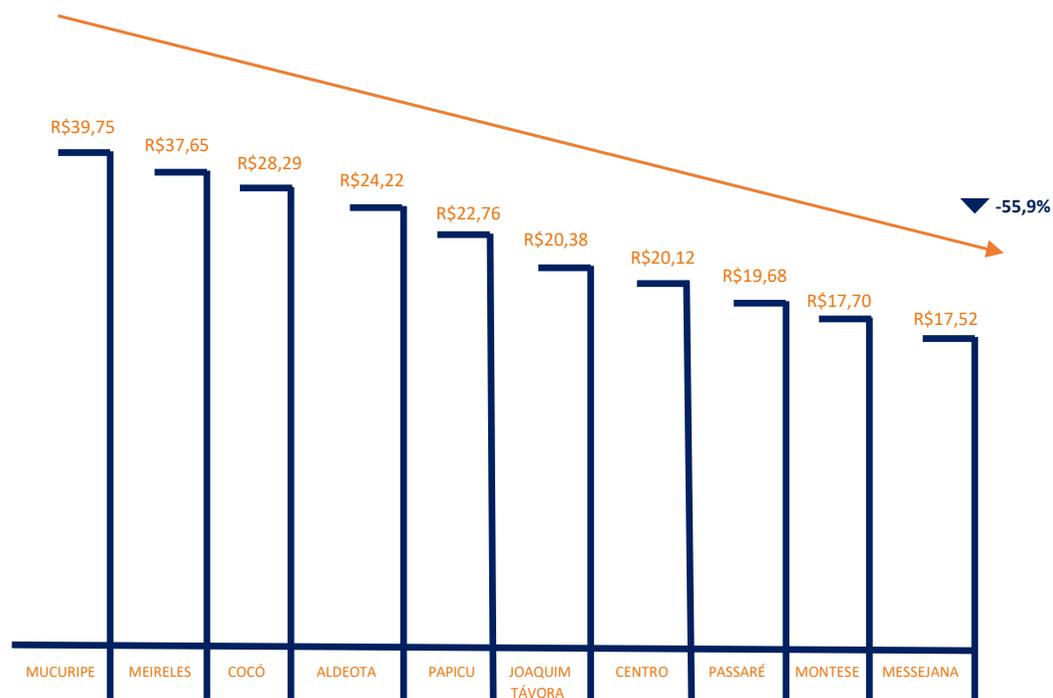
**9**

**Comparativo de Ofertas - Vendas**

## BAIRROS

### Valores Médios Locação

- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas em Fortaleza.
- A análise foi feita com uma base de mais de 4.900 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Mucuripe (R\$/m<sup>2</sup> 39,75) versus o valor mais baixo em Messejana (R\$/m<sup>2</sup> 17,52) verifica-se uma diferença de -55,9%.



## COMPARATIVO DE OFERTAS

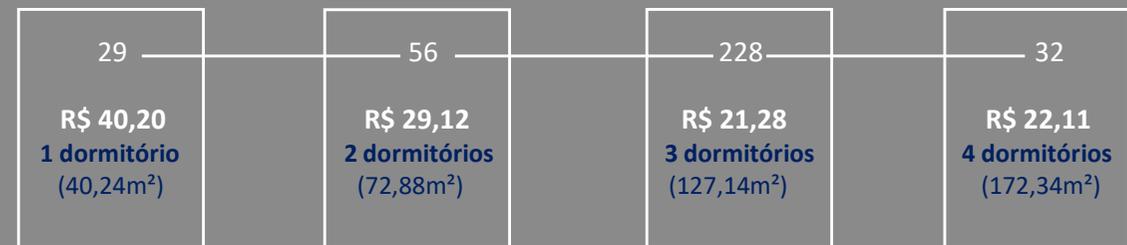
### Locação

- Foram registradas 4.920 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Aldeota para uma melhor análise, onde foram identificadas 345 ofertas (7% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m<sup>2</sup>. Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 228 ofertas de 3 dormitórios (66,1% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

Aldeota

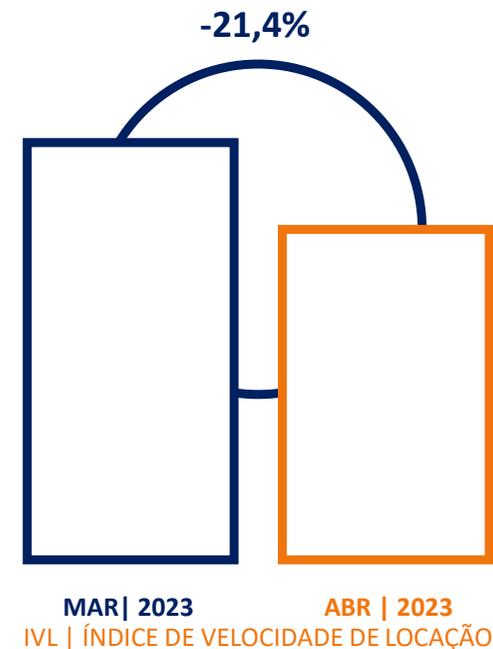
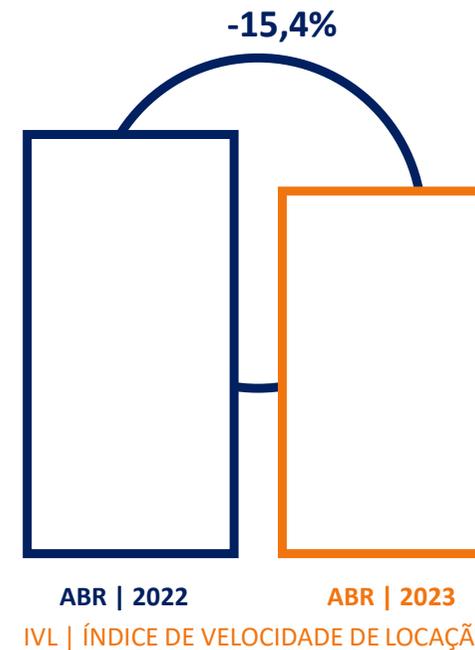


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de abril de 2023 X abril de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em abril de 2023, o IVL foi de -15,4% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -21,4% comparando com o mês anterior, representando desaceleração no primeiro e segundo levantamento.



O índice de velocidade de locação calcula o percentual de crescimento ou redução de unidades alugadas, dentro de um determinado período.

## IMV

### Índice médio de vacância

- Na análise desse índice foram selecionados os últimos 12 meses de cada período: Maio de 2021 a abril de 2022 X maio de 2022 a abril de 2023.
- Analisando imóveis residenciais de 2 dormitórios no bairro de Fátima verifica-se que o IMV foi de 129 dias no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 24 dias, onde verifica-se uma redução de 81,4 se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | MAI/21 A ABR/22

2 DORMITÓRIOS

129

#### DIAS EM MÉDIA | MAI/22 A ABR/23

2 DORMITÓRIOS

24

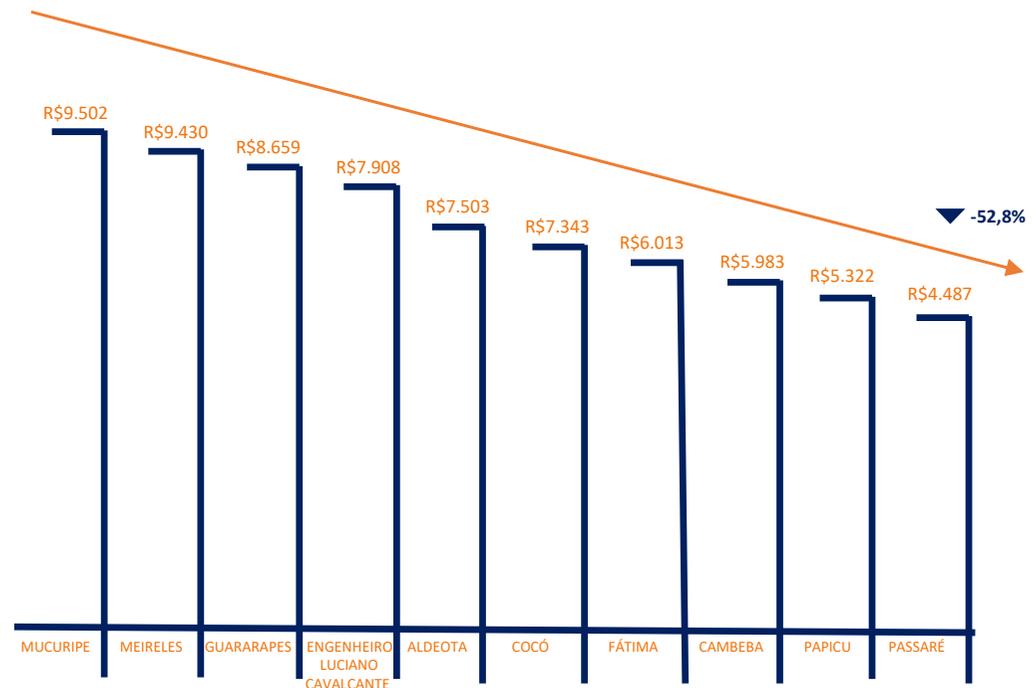
Fátima

O índice médio de vacância calcula quanto tempo leva-se em média para um imóvel ser locado em um determinado bairro ou região (dentro de um período pré determinado).

## BAIRROS

### Valores Médios Venda

- Igualmente como analisado com os dados dos imóveis em locação, nessa análise seguem os valores médios por metro quadrado para venda, praticados nos bairros com maior número de ofertas em Fortaleza.
- A análise foi feita com uma base de mais de 14.000 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Mucuripe - R\$/m<sup>2</sup> 9.502) versus o menor valor (Bairro Passaré - R\$/m<sup>2</sup> 4.487) verifica-se uma diferença de -52,8%.

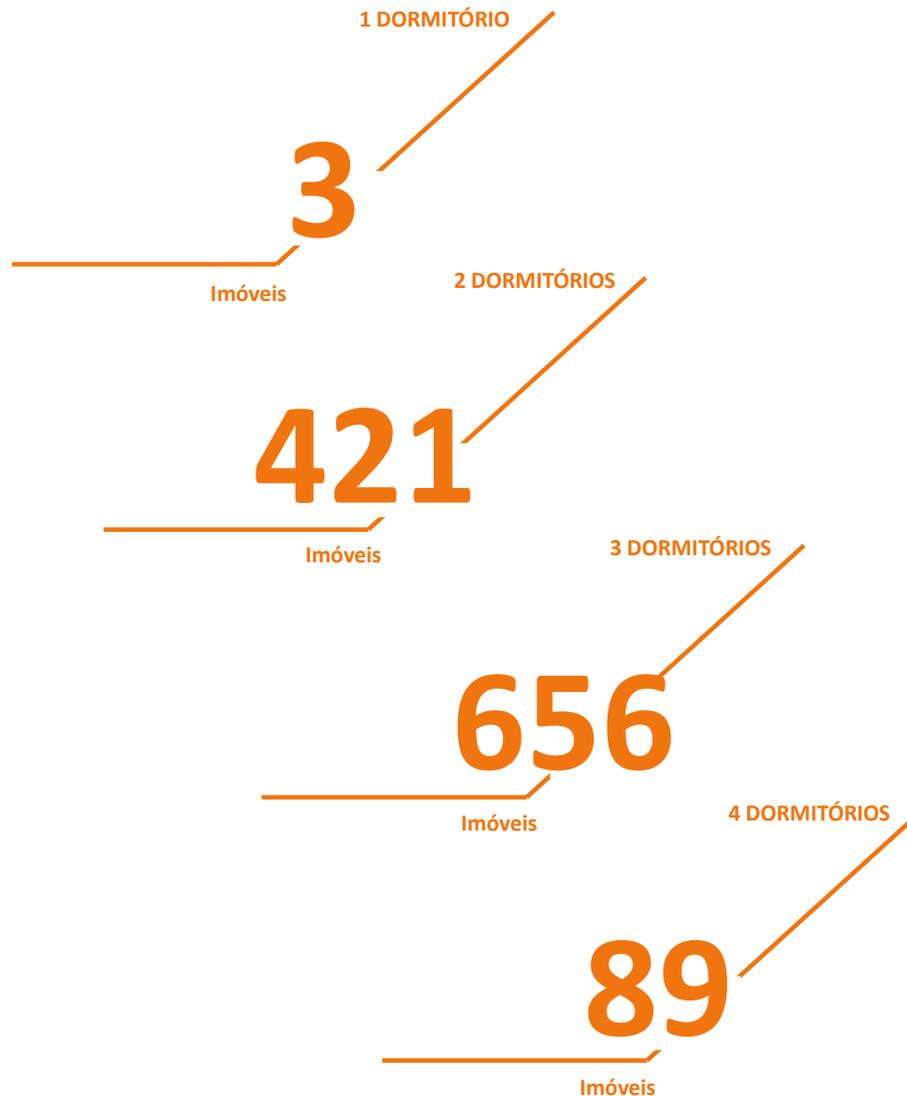


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 38.592 ofertas de imóveis para venda, sendo que 80,9% correspondem à ofertas Residenciais, 7,7% a Comerciais e 11,4% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Passaré, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 56,1% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Passaré



**QUER  
SABER  
MAIS?!**

**ENTRE EM CONTATO  
CONOSCO!**

[Inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br](https://Inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br)  
[Inteligencia.imobiliária@apsa.com.br](mailto:Inteligencia.imobiliária@apsa.com.br)

**< CLIQUE AQUI!**



[apsa.com.br](http://apsa.com.br)

#### **RIO DE JANEIRO**

MATRIZ

Travessa do Ouvidor, 32

BARRA

Rua Comandante Júlio de Moura, 188 - sl. 201

COPACABANA

Rua Santa Clara, 50 - sl. 217

IPANEMA

Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 410 e 411

LEBLON

Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

RECREIO

Av. das Américas, 15.531 - lj. K

TIJUCA

Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112

#### **SALVADOR**

GRAÇA

Rua Teixeira Leal, 83

PITUBA

Rua Pernambuco, 81 - lj. 23

#### **RECIFE**

BOA VIAGEM

Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4.060 - lj. 01, 02 e 14

#### **FORTALEZA**

ALDEOTA

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

VIA SUL

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares, 4000 - lj. 109 - Guarapes

#### **MACEIÓ**

JATIÚCA

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

#### **BRASÍLIA**

ÁGUAS CLARAS

Av. Pau Brasil, Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

#### **MINAS GERAIS**

BELO HORIZONTE

Av. Del Rey, 111, bl. D, sl. 204 A