

RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**



FORTALEZA | FEVEREIRO 2025  
ANO 7 – **EDIÇÃO 78**

---

# A APSA

## Somos referência em viver bem!

Com presença nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, São Paulo, Brasília, Recife, Salvador, Fortaleza e Maceió, a APSA é referência em gestão de propriedades urbanas do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 90 anos.



VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

# SUMÁRIO

- 5** Bairros – Valores Médios Locação
- 6** Comparativo de Ofertas – Locação
- 7** IVL – Índice de Velocidade de Locação
- 8** IMV – Índice Médio de Vacância

# SUMÁRIO

9

Bairros – Valores Médios Vendas

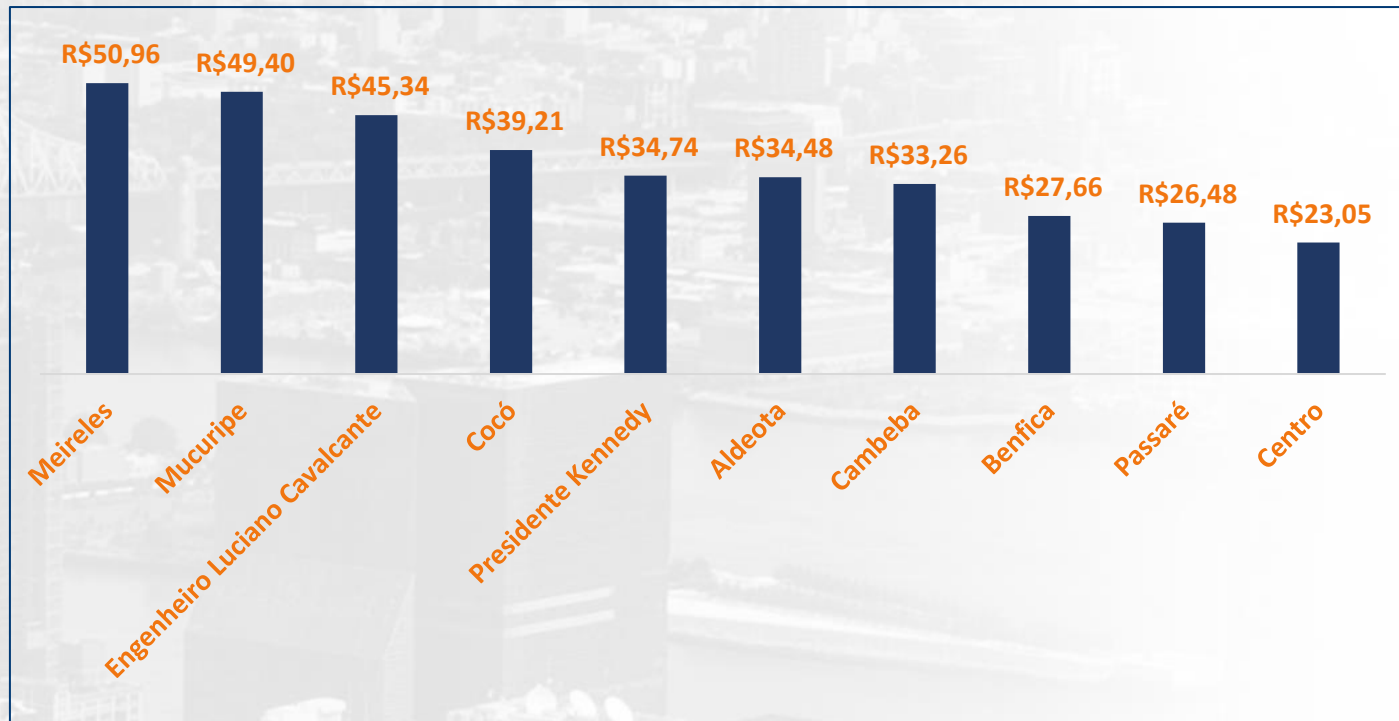
10

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 em 1819 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Meireles (R\$/m<sup>2</sup> 50,96) versus o valor mais baixo em Centro (R\$/m<sup>2</sup> 23,05), verifica-se uma diferença de -54,7%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 1819 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de **Mucuripe** para uma melhor análise, onde foram identificadas 76 ofertas de apartamentos (4,17% 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 de apartamentos, com destaque para 26 ofertas de 2 dormitórios (1,4% do total de Fortaleza).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

#### MUCURIPE

<b>10 unidades</b>	<b>26 unidades</b>	<b>20 unidades</b>	<b>10 unidades</b>
<b>R\$ 71,33</b>	<b>R\$ 48,53</b>	<b>R\$ 56,90</b>	<b>R\$ 46,67</b>
<b>1 dormitório</b>	<b>2 dormitórios</b>	<b>3 dormitórios</b>	<b>4 dormitórios</b>
47,1m <sup>2</sup>	75,81m <sup>2</sup>	124,25m <sup>2</sup>	325m <sup>2</sup>

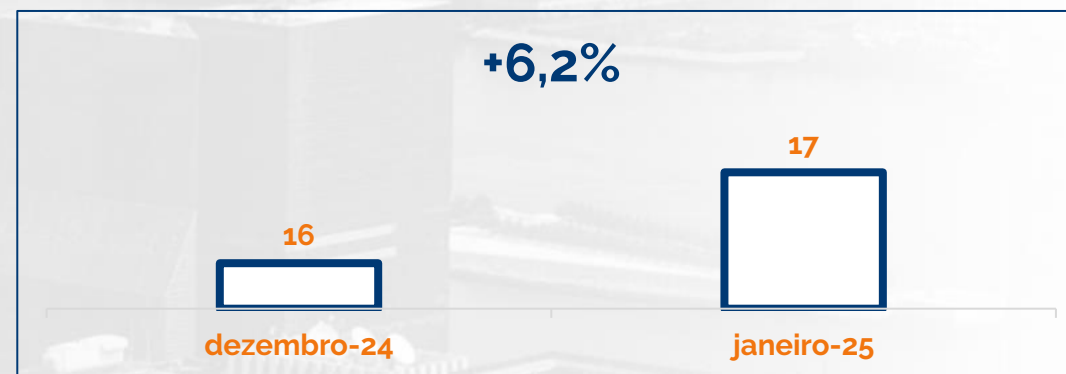
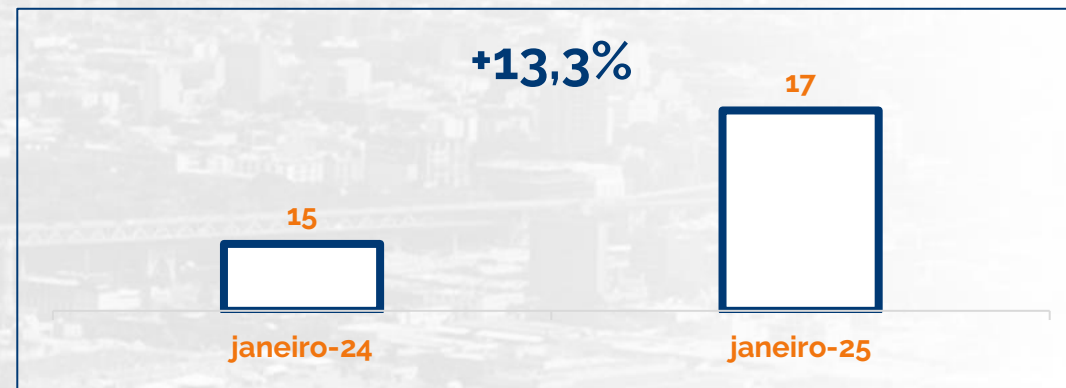
- Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

# IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de Janeiro de 2025 X Janeiro de 2024. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em janeiro de 2025, o IVL foi de 13,3% na comparação com o mesmo período do ano anterior e de 6,2% quando comparado com o mês anterior. Portanto, houve aceleração das duas taxas

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: Fevereiro de 2023 a Janeiro de 2024 X Fevereiro de 2024 a Janeiro de 2024.
- Analisando **apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios no bairro de Meireles**, verifica-se que o IMV foi de 100, 24 e 158 dias (respectivamente) no primeiro período. Ao analisar o segundo período, o IMV é de 30 dias para imóveis de 1 dormitório, representando uma redução de 70%; IMV de 52 dias para 2 dormitórios, um aumento de 116%; por fim, 33 dias para imóveis de 3 dormitórios, uma redução de 79% se comparados com o índice do ano anterior.

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 predeterminado).

### DIAS EM MÉDIA | FEV/23 A JAN/24

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
100	24	158

### DIAS EM MÉDIA | FEV/24 A JAN/25

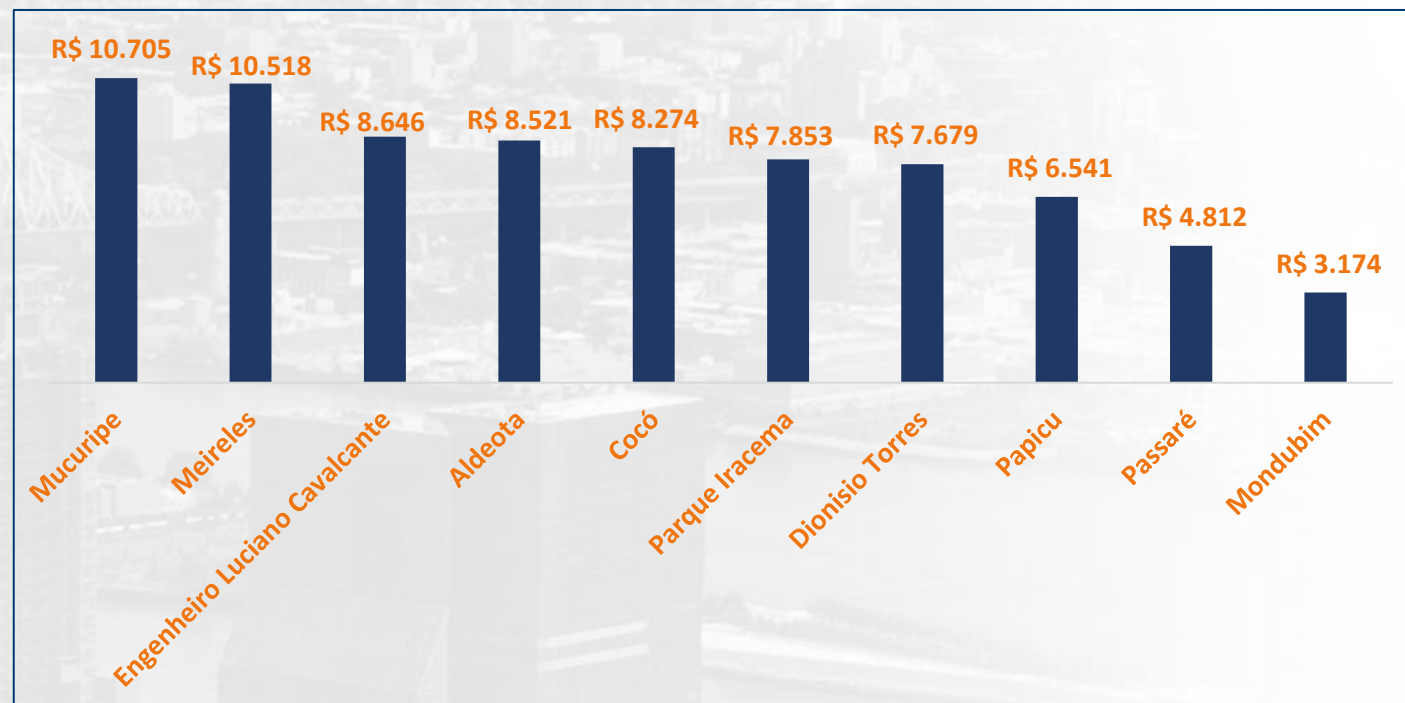
1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
30	52	33

Meireles

# BAIROS

## Valores Médios Vendas

- 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 15.807 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> 10.705) versus o menor valor (Bairro Mondubim - R\$/m<sup>2</sup> 3.174) verifica-se uma diferença de -70,3%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Vendas

- Foram registradas 23.344 ofertas de imóveis para venda, sendo que 93,3% correspondem à ofertas Residenciais, 2,7% a Comerciais e 4,0% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Aldeota, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 60% do total de imóveis do bairro.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



ALDEOTA

APSA

VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

# QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

[inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br](mailto:inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br)





## Rio de Janeiro

Matriz - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio 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. 305

Recreio - Avenida 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, 2269 - lj. 20



## Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 04

Graças - Av. Rui Barbosa, n. 896 - lj 104 e 105



## Fortaleza

Aldeota - Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1506 e 1507



## Maceió

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120



## Brasília

Asa Sul - SBS qd. 2, bl. E, sl. 206



## Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



## Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110