

RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**



FORTALEZA | OUTUBRO 2025
EDIÇÃO 82

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

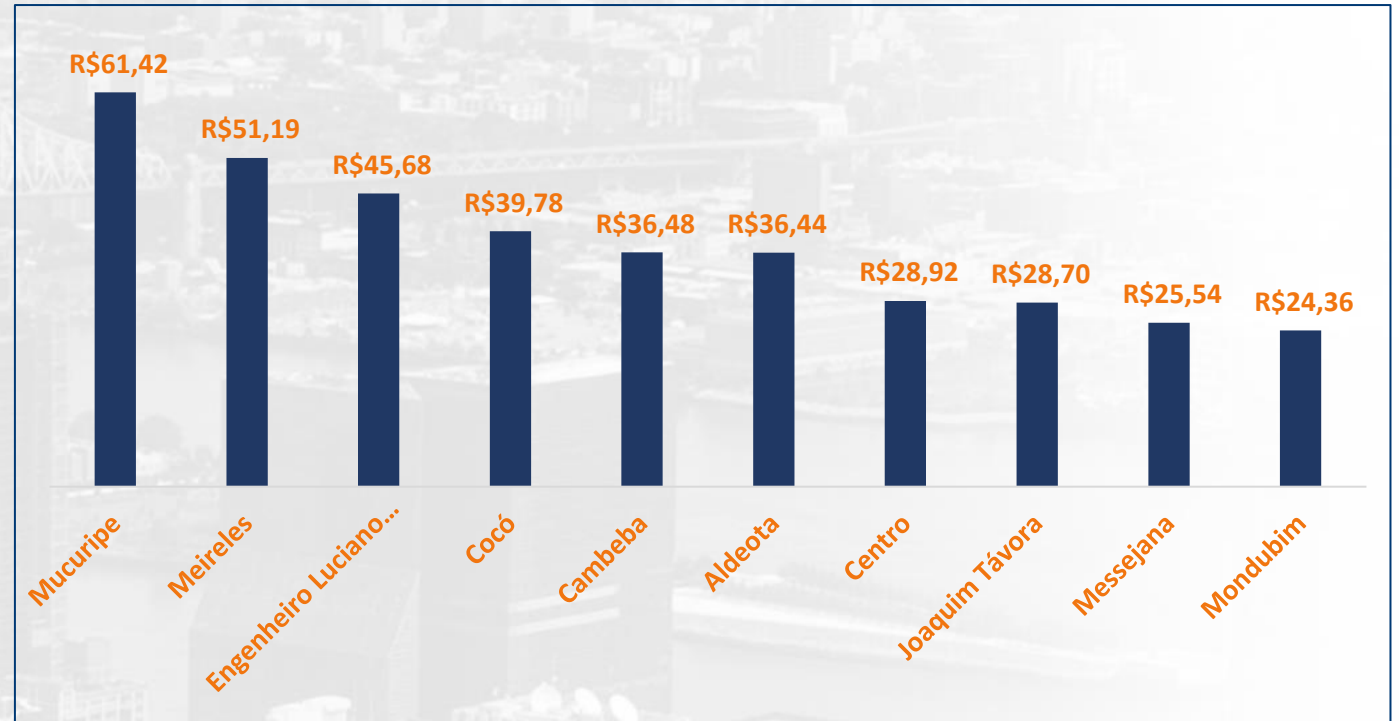
10

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 1.815 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Mucuripe (R\$/m² 61,42) versus o valor mais baixo em Mondubim (R\$/m² 24,36), verifica-se uma diferença de -60%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 1.815 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de **Meireles** para uma melhor análise, onde foram identificadas 226 ofertas de apartamentos (12% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas de apartamentos, com destaque para 81 ofertas de 3 dormitórios (4% do total de Fortaleza).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Meireles

34 unidades	81 unidades	81 unidades	30 unidades
R\$ 68,65	R\$ 56,63	R\$ 42,97	R\$ 38,63
1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	4 dormitórios
41,35m ²	76,12m ²	143,31m ²	259,6m ²

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



VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

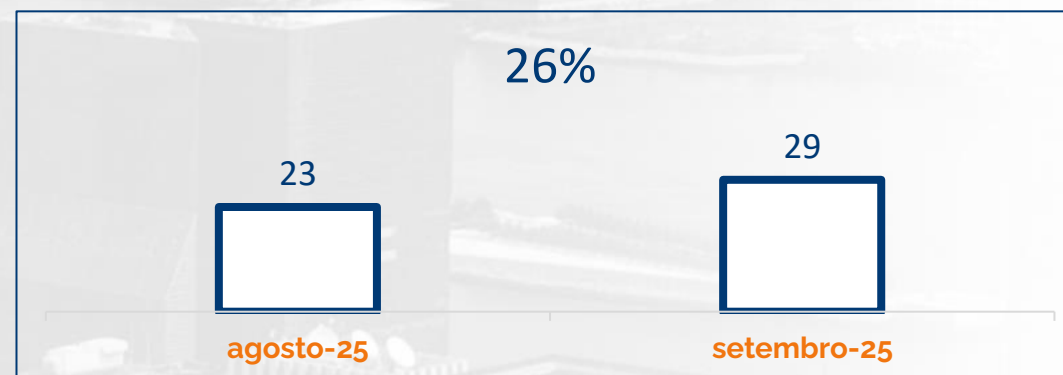
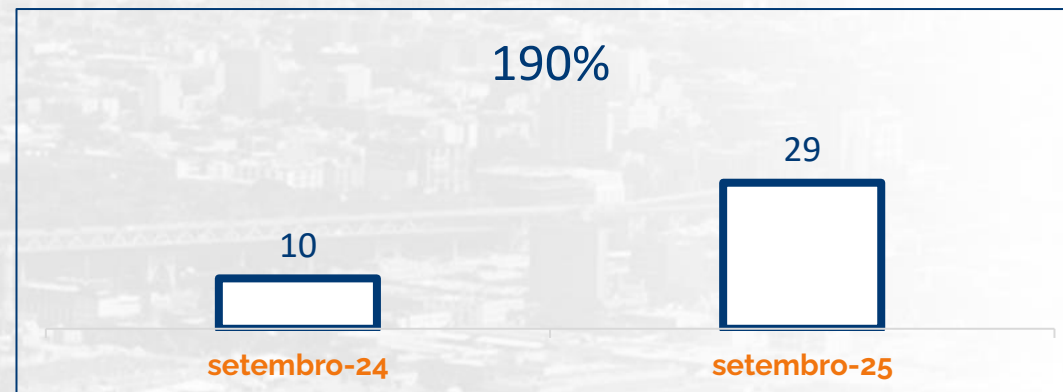
Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de setembro de 2025 X setembro de 2024. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em setembro de 2025, o IVL foi de 190% na comparação ao mesmo período do ano anterior e de 26% quando comparado ao mês anterior.

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: Outubro de 2023 a Setembro de 2024 X Outubro de 2024 a Setembro de 2025.
- Analisando **apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios no bairro de Meireles**, verifica-se que o IMV foi de 40, 52 e 40 dias (respectivamente) no primeiro período. Ao analisar o segundo período, o IMV é de 32 dias para imóveis de 1 dormitório, representando uma redução de 20%; IMV de 47 dias para 2 dormitórios, uma redução de 9%; por fim, 14 dias para imóveis de 3 dormitórios, uma redução de 65%, 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 | OUT/23 A SET/24

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
40	52	40

DIAS EM MÉDIA | OUT/24 A SET/25

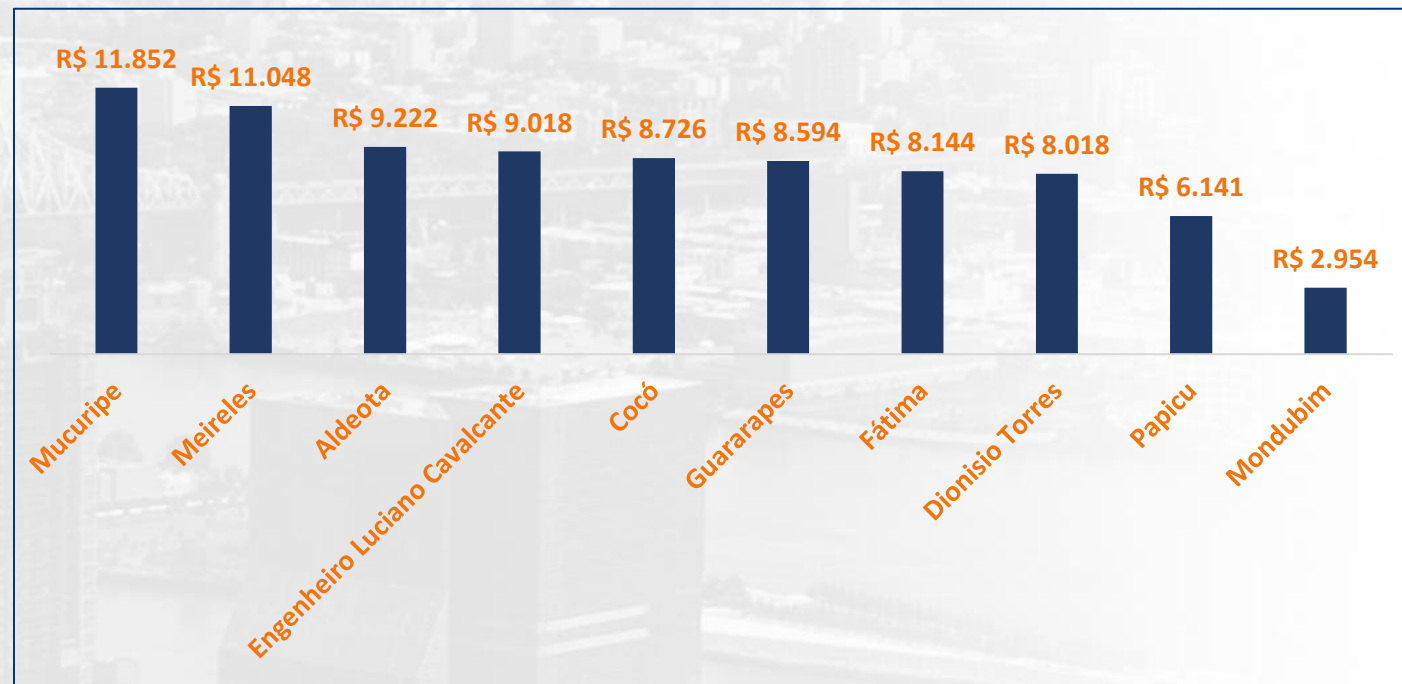
1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
32	47	14

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 17.164 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Mucuripe - R\$/m² 11.582) versus o menor valor (Bairro Mondubim - R\$/m² 2.954) verifica-se uma diferença de -70%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas mais de 17.000 ofertas de imóveis para venda, sendo que 92,3% correspondem à ofertas Residenciais, 3,0% a Comerciais e 4,7% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Meireles, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios, que chega a 43% do total de imóveis do bairro.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br





Rio de Janeiro

Centro - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio de Moura, 188 - sl. 201

Copacabana - Rua Santa Clara, 50 - sl. 222

Ipanema - Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 407

Leblon - Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

Recreio - Avenida das Américas, 15.531 - lj. K

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



Salvador

Vitória - Av. Sete de Setembro, 2631 - 3º andar

Pituba - Rua Pernambuco, 2269 - lj. 20



Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 14

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

Av. Pau Brasil, lote 06 - sala 1811



Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110