

BOLETIM DA CONJUNTURA IMOBILIÁRIA

■ Amostra de outubro de 2019



Dados, indicativos e informações sobre o setor da habitação do Distrito Federal.



Caixa divulga novas taxas de juros dos financiamentos imobiliários

Página 5

BRB firma acordo com CNC para facilitar crédito

Página 5

Cálculo do ITBI deve ter como base valor da venda

Página 5



Coordenação e Execução

Presidente

Ovídio Maia Filho

Vice-Presidente

Carlos Hiram Bentes David

Vice-Presidente Administrativo

1º Robson Cunha Moll

2º Marco Antônio Moura Demartini

Vice-Presidente Financeiro

1º Romeu Gonçalves de Carvalho

2º Esmeraldo Dall'Oca

Vice-Presidente Comercial

Leonardo Aguiar de Vasconcelos

Vice-Presidente de Comunicação e Marketing

Elton Sousa dos Santos

Suplentes

Miguel Setembrino Emery de Carvalho

João Omar Duarte Cruz

Hermes Rodrigues de Alcântara Filho

Conselho Fiscal

Efetivo

1ª Maria Thereza Pereira Silva

2º Giordano Garcia Leão

3º Marco Antônio Rezende Silva

Suplente

1º André Pereira da Silva

2º Pedro Henrique Colares Fernandes

3º Diocesmar Felipe de Faria

Representantes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Ovídio Maia Filho

2º Carlos Hiram Bentes David

Suplentes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Miguel Setembrino Emery de Carvalho

2º Diocesmar Felipe de Faria

Assessoria de Gestão Estratégica

Adriano Cancian

Equipe Técnica

Econsult Consultoria Econômica

Departamento de Economia da Universidade de Brasília

Telefone: (61) 98230-6795

www.econsult.org.br

Presidente Institucional

Amanda Brazil Süffert

Diretor de Projetos

Pedro Henrique Vitorino

Gerente do Projeto

Isabella de Castro Jeronimo

Consultores

Maria Eduarda da Costa Kyt

Martina Maria Lopes Fouquet

Professor Supervisor

Roberto de Goes Ellery Júnior

Colaboração Técnica

ESTAT Consultoria Estatística

Departamento de Estatística da Universidade de Brasília

(61) 99167-2718

www.estatconsultoria.org



Endereço

SECOVI-DF Sindicato da Habitação, Setor de Diversões Sul, Bloco A, Nº 44 Centro Comercial

Boulevard, Salas 422/424

(61) 3321-4444/3322-2139

(61) 9824-6493

www.secovidf.com.br

www.twitter.com/secovidf

www.facebook.com/secovidf

1. Conjuntura Econômica

1.1. IGP-M (%)

O Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) é um dos indicadores mais importantes para o setor imobiliário. Calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, ele é utilizado como referência para fazer os reajustes de aumento da energia elétrica e dos contratos de aluguel. No gráfico abaixo, é possível visualizar os dados do IGP-M, desde outubro de 2018 até outubro de 2019.

Em setembro, O IGP-M apresentou variação de 0,68% em outubro, percentual superior ao observado no mês de setembro (-0,01%).



Fonte: FGV. Elaboração: Econsult.

1.2. Variação Mensal do IPCA-15 Brasília (%) (Por grupos)

Já o Índice de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) demonstrou uma variação positiva de 0,20% no índice geral e, no setor habitacional, apresentou valorização de 0,15%, acompanhando a variação positiva de 0,49% do mês anterior, apesar de menor.



Fonte: IBGE e CODEPLAN. Elaboração: Econsult.

1.3. INCC-M (%)

Também calculado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Nacional de Custos da Construção do Mercado (INCC-M) possui como objetivo verificar a evolução dos custos de construções habitacionais, além de fornecer a correção dos índices de contratos de vendas para imóveis novos ou para imóveis na planta. Ademais, o INCC-M é um dos componentes do Índice Geral de Preços, razão pela qual é usado para medir a inflação de determinado setor. Em outubro de 2019, o índice apresentou aumento de 0,12%, inferior à variação observada no mês anterior (0,6%).



Fonte: FGV. Elaboração: Econsult.

1.4. Taxa de Juros - SELIC (%)

A Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) é a taxa básica de juros da economia brasileira. Dessa forma, ela representa o custo de oportunidade de manter capital consigo, afetando diretamente o mercado de créditos e o imobiliário. No mês de outubro, a taxa SELIC registrada foi de 5,4%, inferior à meta do período de 5,5%. O gráfico subsequente ilustra a evolução da SELIC desde outubro de 2017 a outubro de 2019, com as taxas registradas nos respectivos períodos.



Fonte: BACEN. Elaboração: Econsult.

Caixa divulga novas taxas de juros dos financiamentos imobiliários

Fonte: Correio Braziliense

A Caixa Econômica Federal anunciou, nesta quarta-feira (30/10), novas taxas de juros para financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (Sbpe) e saldos devedores atualizados pela Taxa Referencial (TR). A medida vale para novos contratos e entra em vigor em 6 de novembro.

A taxa efetiva mínima para imóveis residenciais enquadrados nos Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) será de TR + 6,75% ao ano, e a taxa máxima será de TR 8,50% ao ano, redução de 0,75% e um por cento, respectivamente.

É a terceira redução da taxa de juros promovida pelo banco neste ano. Em 8 de outubro, a Caixa anunciou a redução de até um por cento das taxas de juros.

BRB firma acordo com CNC e vai facilitar crédito em todo o Centro-Oeste

O BRB firmou acordo com a Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC) e vai oferecer acesso ao crédito a todas as entidades sindicais ligadas à CNC no Centro-Oeste, área de atuação do banco, incluindo empresas e pessoas ligadas ao Serviço Social do Comércio (Sesc) e ao Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial). A oferta de produtos e serviços, em condições diferenciadas, vai contribuir para o desenvolvimento econômico de toda a região.

O acordo de cooperação firmado hoje (10), na sede da CNC, no Rio, prevê, por parte de todas as empresas vinculadas aos sindicatos e federações, acesso às linhas de crédito destinadas a investimento e produtos e serviços do BRB voltados às micro, pequenas e médias empresas. Permite, ainda, preferência ao BRB no atendimento de produtos de seguros e na movimentação de aplicações financeiras.

Entre os benefícios previstos no acordo com a CNC, taxas de financiamento a partir de 0,92% a.m., prazo de até 120 meses e carência de até um ano para o pagamento da primeira parcela; capital de giro a 0,92% a.m. e prazo de 60 meses; 100% de desconto na primeira anuidade do cartão empresarial e conta garantida com taxas de 1,02% a.m.

Cálculo do ITBI deve ter como base valor da venda do imóvel e não tabela própria do DF

Fonte: CMA

A juíza substituta do 1º Juizado Especial da Fazenda Pública do DF condenou o Distrito Federal a restituir consumidor que comprou imóvel no Noroeste e pagou valor do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI acima do devido.

O autor da ação contou que adquiriu o apartamento pelo montante de R\$ 1.057.118,74, mas o Distrito Federal calculou o ITBI com base em tabelamento próprio e aplicou a base de cálculo no valor de R\$

1.347.068,15, o que gerou uma diferença de R\$ 8.698,48 na cobrança do imposto, correspondente a 3% do valor do imóvel.

Ao contestar as alegações do requerente, o DF alegou que o cálculo do imposto observou o disposto na Lei Distrital nº 3.830/2006 e que a base de cálculo do tributo pode não corresponder ao valor declarado pelo contribuinte.

Ao analisar o caso, a juíza explicou que, de acordo com o Código Tributário Nacional, a base de cálculo do referido imposto de transmissão deve ser feita levando em consideração o valor de venda do bem ou do direito transmitido. Esse valor “só pode ser arbitrado desde que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado”, relatou.

A julgadora contestou, ainda, que, no caso em questão, há, de fato, contrato de promessa de compra e venda de imóvel com valor pactuado de R\$ 1.057.118,74. “A base de cálculo, todavia, para a apuração do ITBI, foi de R\$ 1.347.068,15, sem a devida abertura de processo administrativo fiscal para apurar o valor de mercado do imóvel”, declarou.

Assim, ausente a demonstração de instauração do processo regular e dos critérios utilizados para justificar o aumento do valor da base de cálculo, a julgadora considerou procedente o pedido para condenar o DF a restituir o autor em R\$ 8.698,48, pagos a mais no valor do ITBI.

Cabe recurso da sentença.

2. Conjuntura Imobiliária

2.1. Considerações Gerais

Todos os apartamentos de locação e comercialização considerados são seminovos ou antigos, ou seja, não há nenhum lançamento presente no cálculo dos índices. Para conveniência da análise, as regiões definidas na delimitação de Brasília foram Asa Sul, Asa Norte, Lago Sul, Lago Norte e Sudoeste.

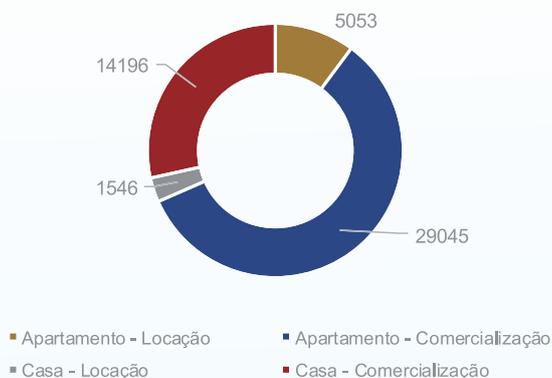
A amostragem foi feita a partir de levantamento de dados de imobiliárias que atuam no Distrito Federal. O total para o mês de outubro de 2019 foi de 57.892 observações.

2.2. Amostragem

A amostragem total do mês de outubro foi de 49.840 unidades residenciais e 8.052 unidades comerciais, evidenciando um aumento de 3,17% na amostra total em relação ao mês de setembro.

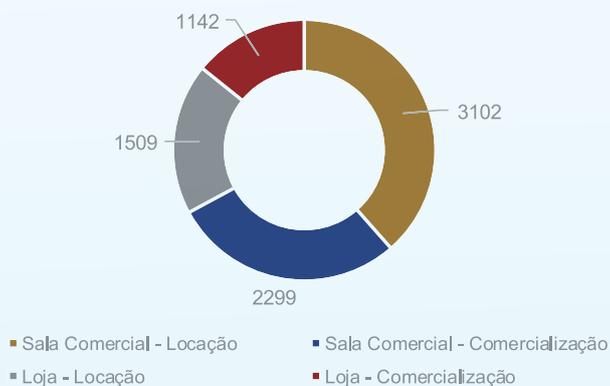
2.2.1. Apartamentos e Casas

Na parte residencial, 68,41% da amostragem é composta por Apartamentos (14,82% voltados para a locação e 85,18%, para comercialização) e 31,59% são Casas (90,18% são voltadas para comercialização e 9,82%, para locação).



2.2.2. Lojas e Salas Comerciais

Quanto à parcela comercial, 66,08% da amostra é composta por Salas Comerciais (42,57% para comercialização e 57,43% para locação) e 32,92% por Lojas (43,08% para comercialização e 56,92% para locação).



3. Casas

3.1. Comercialização

Cidade/Tipo	Número de dormitórios					
	2	Variação	3	Variação	4	Variação
Águas-Claras	*	*	*	*	*	*
Brasília	R\$ 850.000,00	-5,56%	R\$ 1.150.000,00	-3,87%	R\$ 2.100.000,00	0,00%
Brasília - Condomínio	R\$ 550.000,00	0,00%	R\$ 755.000,00	0,67%	R\$ 1.350.000,00	0,00%
Ceilândia	R\$ 240.000,00	0,00%	R\$ 280.000,00	0,00%	R\$ 325.000,00	0,00%
Cruzeiro	*	*	R\$ 800.000,00	-12,09%	R\$ 865.000,00	0,58%
Gama	R\$ 327.500,00	13,91%	R\$ 380.000,00	0,00%	R\$ 490.000,00	-4,85%
Guará	R\$ 492.500,00	-9,22%	R\$ 600.000,00	-2,44%	R\$ 695.000,00	-0,71%
Núcleo-Bandeirante	*	*	R\$ 650.000,00	4,84%	R\$ 660.000,00	1,54%
Paranoá	R\$ 200.000,00	-4,76%	R\$ 215.000,00	-6,52%	R\$ 230.000,00	-8,00%
Riacho-Fundo	R\$ 270.000,00	-3,57%	R\$ 390.000,00	-1,89%	R\$ 500.000,00	-3,38%
Samambaia	R\$ 230.000,00	4,55%	R\$ 260.000,00	-5,80%	R\$ 330.000,00	-2,94%
Sobradinho	R\$ 350.000,00	8,53%	R\$ 420.000,00	-2,33%	R\$ 550.000,00	-3,51%
Taguatinga	R\$ 390.000,00	-3,70%	R\$ 560.000,00	-3,45%	R\$ 767.500,00	2,33%
Asa Norte	*	*	R\$ 1.400.000,00	0,00%	R\$ 1.400.000,00	0,00%
Asa Sul	*	*	R\$ 862.500,00	-0,86%	R\$ 1.250.000,00	0,00%
Lago Norte	*	*	R\$ 1.656.250,00	*	R\$ 2.000.000,00	-3,44%
Lago Sul	*	*	R\$ 2.100.000,00	14,47%	R\$ 2.590.000,00	-0,31%
Noroeste	*	*	*	*	*	*
Sudoeste	*	*	*	*	*	*
Lago Norte ¹	*	*	R\$ 1.600.000,00	28,00%	R\$ 1.600.000,00	-0,62%
Lago Sul ¹	R\$ 600.000,00	0,00%	R\$ 849.950,00	6,38%	R\$ 1.590.000,00	2,58%

¹ - Casa em Condomínios

3.2. Comercialização (m²)

Cidade/Tipo	Número de dormitórios					
	2	Variação	3	Variação	4	Variação
Águas-Claras	*	*	*	*	*	*
Brasília	R\$ 1.531,25	-9,39%	R\$ 1.779,51	1,11%	R\$ 2.261,31	-2,60%
Brasília - Condomínio	R\$ 720,34	-1,15%	R\$ 1.079,05	0,73%	R\$ 1.283,33	0,26%
Ceilândia	R\$ 1.592,59	4,83%	R\$ 1.666,67	-4,00%	R\$ 1.781,17	-2,60%
Cruzeiro	*	*	R\$ 5.900,00	0,78%	R\$ 4.826,39	-14,70%
Gama	R\$ 1.261,36	-3,36%	R\$ 1.454,55	-4,92%	R\$ 1.602,56	-3,38%
Guará	R\$ 3.693,80	-6,16%	R\$ 3.500,00	-3,60%	R\$ 3.429,39	-0,82%
Núcleo-Bandeirante	*	*	R\$ 3.838,33	8,63%	R\$ 3.500,00	6,87%
Paranoá	R\$ 1.357,93	-5,54%	R\$ 1.500,00	2,09%	R\$ 1.328,13	17,19%
Riacho-Fundo	R\$ 1.956,67	-8,28%	R\$ 2.122,66	-1,00%	R\$ 2.285,00	6,66%
Samambaia	R\$ 1.875,00	2,27%	R\$ 1.833,33	-4,29%	R\$ 1.775,00	-3,88%
Sobradinho	R\$ 1.521,60	4,97%	R\$ 1.523,89	-0,44%	R\$ 1.619,05	0,62%
Taguatinga	R\$ 1.941,43	-0,07%	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.191,67	1,02%
Asa Norte	*	*	R\$ 6.222,22	-5,97%	R\$ 5.468,75	-5,65%
Asa Sul	*	*	R\$ 7.166,67	0,00%	R\$ 5.363,64	-4,65%
Lago Norte	*	*	R\$ 1.697,08	*	R\$ 2.425,64	-2,16%
Lago Sul	*	*	R\$ 2.385,00	19,25%	R\$ 2.527,65	-1,97%
Noroeste	*	*	*	*	*	*
Sudoeste	*	*	*	*	*	*
Lago Norte ¹	*	*	R\$ 940,00	2,17%	R\$ 1.893,94	4,49%
Lago Sul ¹	R\$ 991,48	-47,37%	R\$ 1.615,63	19,68%	R\$ 1.763,56	0,77%

¹ - Casa em Condomínios

3.3. Locação

Cidade/Tipo	Número de dormitórios					
	2	Variação	3	Variação	4	Variação
Águas-Claras	*	*	*	*	*	*
Brasília	R\$ 2.200,00	-37,14%	R\$ 6.000,00	-20,00%	R\$ 12.000,00	-15,79%
Brasília - Condomínio	R\$ 2.700,00	0,93%	R\$ 3.600,00	-2,70%	R\$ 8.000,00	-27,27%
Ceilândia	R\$ 800,00	-3,61%	R\$ 1.000,00	0,00%	*	*
Cruzeiro	*	*	*	*	*	*
Gama	R\$ 930,50	-5,05%	R\$ 880,00	0,00%	*	*
Guará	R\$ 1.700,00	6,25%	R\$ 2.700,00	8,00%	R\$ 2.500,00	-16,67%
Núcleo-Bandeirante	*	*	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	R\$ 1.050,00	16,67%	R\$ 1.450,00	-3,33%	*	*
Samambaia	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.100,00	-4,56%	*	*
Sobradinho	R\$ 1.050,00	5,00%	R\$ 1.400,00	-22,22%	*	*
Taguatinga	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.600,00	6,67%	R\$ 2.000,00	11,11%
Lago Norte	*	*	R\$ 7.800,00	*	R\$ 7.250,00	-38,30%
Lago Sul	*	*	R\$ 14.000,00	-6,67%	R\$ -	*
Asa Sul ¹	*	*	*	*	*	*

¹ - Casas em Condomínios

3.4. Locação (m²)

Cidade/Tipo	Número de dormitórios					
	2	Variação	3	Variação	4	Variação
Águas-Claras	*	*	*	*	*	*
Brasília	R\$ 13,33	25,40%	R\$ 12,44	-10,50%	R\$ 13,10	-16,35%
Brasília - Condomínio	R\$ 7,46	21,30%	R\$ 5,83	-22,27%	R\$ 8,00	-26,06%
Ceilândia	R\$ 9,26	0,65%	R\$ 8,67	-2,47%	*	*
Cruzeiro	*	*	*	*	*	*
Gama	R\$ 16,40	46,30%	R\$ 6,94	54,57%	*	*
Guará	R\$ 14,50	-24,36%	R\$ 15,00	-5,24%	R\$ 14,21	-2,67%
Núcleo-Bandeirante	*	*	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	R\$ 14,07	1,59%	R\$ 7,64	-23,60%	*	*
Samambaia	R\$ 11,56	-3,67%	R\$ 10,00	-2,53%	*	*
Sobradinho	R\$ 16,27	16,55%	R\$ 10,00	-29,87%	*	*
Taguatinga	R\$ 13,75	-5,76%	R\$ 11,29	0,98%	R\$ 10,00	25,00%
Lago Norte	*	*	R\$ 18,12	*	R\$ 9,83	-33,27%
Lago Sul	*	*	R\$ 14,15	-12,71%	R\$ -	*
Asa Sul ¹	*	*	*	*	*	*

¹ - Casas em Condomínios

4. Apartamentos

4.1. Comercialização

Cidade/Tipo	Quitinete	Variação	Número de dormitórios					
			1	Variação	2	Variação	3	Variação
Águas-Claras	R\$ 170.000,00	0,00%	R\$ 218.000,00	1,40%	R\$ 352.000,00	0,57%	R\$ 520.000,00	0,00%
Brasília	R\$ 219.000,00	1,86%	R\$ 385.000,00	0,00%	R\$ 760.000,00	0,66%	R\$ 1.150.000,00	0,00%
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	*	*
Ceilândia	R\$ 185.000,00	8,82%	R\$ 145.000,00	0,69%	R\$ 212.500,00	1,19%	R\$ 260.000,00	0,00%
Cruzeiro	R\$ 217.500,00	1,16%	*	*	R\$ 340.000,00	0,00%	R\$ 395.000,00	1,28%
Gama	*	*	R\$ 172.309,50	4,43%	R\$ 175.000,00	-7,41%	R\$ 310.000,00	0,00%
Guará	R\$ 189.500,00	-5,25%	R\$ 260.000,00	0,39%	R\$ 309.000,00	-0,32%	R\$ 395.000,00	-1,25%
Núcleo-Bandeirante	*	*	R\$ 187.500,00	19,05%	R\$ 230.000,00	0,00%	R\$ 270.000,00	-8,47%
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R\$ 130.000,00	0,00%	R\$ 140.000,00	0,36%	R\$ 190.000,00	0,00%	R\$ 275.000,00	0,00%
Sobradinho	R\$ 115.000,00	-6,12%	R\$ 150.000,00	-6,25%	R\$ 230.000,00	0,00%	R\$ 350.000,00	3,24%
Taguatinga	R\$ 120.000,00	0,00%	R\$ 195.000,00	0,00%	R\$ 200.000,00	-2,44%	R\$ 275.000,00	1,85%
Asa Norte	R\$ 205.000,00	1,23%	R\$ 350.000,00	0,00%	R\$ 620.000,00	-0,80%	R\$ 980.000,00	0,00%
Asa Sul	R\$ 260.000,00	1,96%	R\$ 479.500,00	2,90%	R\$ 615.000,00	0,99%	R\$ 980.000,00	0,00%
Lago Norte	R\$ 230.000,00	0,00%	R\$ 450.000,00	2,27%	R\$ 490.000,00	0,00%	*	*
Lago Sul	*	*	*	*	R\$ 420.000,00	-55,62%	*	*
Noroeste	R\$ 317.500,00	-0,47%	R\$ 410.000,00	-2,15%	R\$ 900.000,00	0,56%	R\$ 1.340.000,00	0,75%
Sudoeste	R\$ 220.000,00	0,00%	R\$ 360.000,00	2,86%	R\$ 635.000,00	11,40%	R\$ 1.035.000,00	-4,17%

4.2. Comercialização (m²)

Cidade/Tipo	Quitinete	Variação	Número de dormitórios					
			1	Variação	2	Variação	3	Variação
Águas-Claras	R\$ 5.205,88	0,96%	R\$ 5.571,43	2,28%	R\$ 5.277,78	0,68%	R\$ 5.118,11	-0,33%
Brasília	R\$ 7.034,14	-0,04%	R\$ 9.117,65	1,99%	R\$ 8.400,00	1,82%	R\$ 8.254,72	-0,16%
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	*	*
Ceilândia	R\$ 3.055,56	32,91%	R\$ 3.450,00	-4,44%	R\$ 3.429,28	-1,24%	R\$ 3.158,54	-0,61%
Cruzeiro	R\$ 6.561,15	2,73%	*	*	R\$ 6.129,03	0,02%	R\$ 5.833,33	1,89%
Gama	*	*	R\$ 4.655,17	15,69%	R\$ 3.043,48	-5,55%	R\$ 3.908,30	0,30%
Guará	R\$ 5.054,05	1,67%	R\$ 6.285,71	-1,40%	R\$ 4.714,29	-0,31%	R\$ 4.478,56	-0,48%
Núcleo-Bandeirante	*	*	R\$ 4.550,00	9,09%	R\$ 4.000,00	0,00%	R\$ 3.321,92	-1,02%
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R\$ 3.384,62	-9,10%	R\$ 4.037,89	0,14%	R\$ 3.456,52	-0,63%	R\$ 3.297,87	2,40%
Sobradinho	R\$ 3.000,00	-4,55%	R\$ 3.567,82	-3,59%	R\$ 3.486,84	-0,63%	R\$ 3.733,33	-3,83%
Taguatinga	R\$ 2.982,14	-13,02%	R\$ 4.291,06	3,89%	R\$ 3.220,34	-1,38%	R\$ 3.137,93	-2,87%
Asa Norte	R\$ 6.575,19	-0,21%	R\$ 8.514,29	-0,67%	R\$ 8.750,00	-0,94%	R\$ 8.263,48	0,66%
Asa Sul	R\$ 8.620,69	4,25%	R\$ 10.625,00	2,46%	R\$ 7.924,53	-1,38%	R\$ 7.792,21	0,13%
Lago Norte	R\$ 7.026,79	-1,13%	R\$ 7.959,18	0,35%	R\$ 7.571,43	-2,11%	*	*
Lago Sul	*	*	*	*	R\$ 8.750,00	-41,22%	*	*
Noroeste	R\$ 8.747,40	1,14%	R\$ 10.000,00	0,00%	R\$ 9.247,57	2,75%	R\$ 8.369,10	0,29%
Sudoeste	R\$ 7.037,04	-0,65%	R\$ 8.241,76	6,09%	R\$ 8.426,97	0,55%	R\$ 9.955,46	-0,96%

4.3. Locação

Cidade/Tipo	Quitinete	Variação	Número de dormitórios					
			1	Variação	2	Variação	3	Variação
Águas-Claras	R\$ 850,00	3,66%	R\$ 1.150,00	0,00%	R\$ 1.500,00	-6,25%	R\$ 2.000,00	0,00%
Brasília	R\$ 950,00	0,00%	R\$ 1.450,00	-3,33%	R\$ 2.300,00	-2,13%	R\$ 3.800,00	-5,00%
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	*	*
Ceilândia	R\$ 420,00	5,00%	R\$ 547,50	0,00%	R\$ 800,00	6,67%	R\$ 1.000,00	1,01%
Cruzeiro	R\$ 1.000,00	5,26%	*	*	R\$ 1.500,00	-4,76%	*	*
Gama	*	*	*	*	R\$ 900,00	2,86%	R\$ 1.610,00	*
Guará	R\$ 700,00	0,00%	R\$ 850,00	-7,10%	R\$ 1.200,00	0,63%	R\$ 1.650,00	3,13%
Núcleo-Bandeirante	*	*	R\$ 667,50	11,25%	R\$ 900,00	5,88%	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R\$ 500,00	11,11%	R\$ 650,00	-2,26%	R\$ 850,00	0,00%	R\$ 1.150,00	-4,17%
Sobradinho	R\$ 650,00	10,17%	R\$ 850,00	25,93%	R\$ 900,00	0,00%	R\$ 900,00	-28,00%
Taguatinga	R\$ 500,00	-6,54%	R\$ 700,00	0,00%	R\$ 870,00	1,16%	R\$ 1.200,00	0,00%
Asa Norte	R\$ 900,00	0,00%	R\$ 1.400,00	-6,67%	R\$ 2.400,00	-4,00%	R\$ 3.600,00	-10,00%
Asa Sul	R\$ 1.060,00	-3,64%	R\$ 2.700,00	0,93%	R\$ 2.600,00	-8,13%	R\$ 4.150,00	3,75%
Sudoeste	R\$ 1.050,00	5,00%	R\$ 1.200,00	20,00%	R\$ 2.300,00	4,55%	R\$ 3.700,00	4,23%
Lago Norte	R\$ 900,00	0,00%	R\$ 1.350,00	0,00%	R\$ 1.875,00	*	*	*
Lago Sul	*	*	*	*	*	*	*	*

4.4. Locação (m²)

Cidade/Tipo	Quitinete	Variação	Número de dormitórios					
			1	Variação	2	Variação	3	Variação
Águas-Claras	R\$ 27,68	1,50%	R\$ 30,23	-3,54%	R\$ 24,70	-1,20%	R\$ 23,36	-0,72%
Brasília	R\$ 30,95	1,94%	R\$ 37,50	0,00%	R\$ 32,04	-2,76%	R\$ 30,77	-2,10%
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	*	*
Ceilândia	R\$ 15,00	0,00%	R\$ 15,24	-0,33%	R\$ 14,29	0,49%	R\$ 14,93	3,97%
Cruzeiro	R\$ 23,81	-5,93%	*	*	R\$ 25,45	-3,53%	*	*
Gama	*	*	*	*	R\$ 16,67	4,19%	R\$ 19,70	*
Guará	R\$ 22,36	3,47%	R\$ 22,64	-2,79%	R\$ 20,00	3,73%	R\$ 22,37	10,36%
Núcleo-Bandeirante	*	*	R\$ 17,50	2,10%	R\$ 14,52	2,40%	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R\$ 16,00	6,67%	R\$ 17,44	-5,98%	R\$ 15,11	0,73%	R\$ 16,79	-1,41%
Sobradinho	R\$ 20,37	9,99%	R\$ 16,67	4,91%	R\$ 14,29	-4,73%	R\$ 10,00	-4,58%
Taguatinga	R\$ 16,67	-1,36%	R\$ 18,75	-0,95%	R\$ 14,67	-0,27%	R\$ 14,41	5,18%
Asa Norte	R\$ 29,19	2,17%	R\$ 37,50	-4,17%	R\$ 32,86	-4,59%	R\$ 30,20	-3,36%
Asa Sul	R\$ 35,57	0,00%	R\$ 56,25	-0,55%	R\$ 33,00	-4,43%	R\$ 30,67	2,13%
Sudoeste	R\$ 33,33	1,52%	R\$ 31,67	0,76%	R\$ 35,71	9,00%	R\$ 35,35	-4,28%
Lago Norte	R\$ 28,99	-1,43%	R\$ 35,19	1,88%	R\$ 32,50	*	*	*
Lago Sul	*	*	*	*	*	*	*	*

5. Salas Comerciais e Lojas

5.1. Comercialização

Cidade/Tipo	Lojas		Salas Comerciais	
	Valor mediano	Variação	Valor Mediano	Variação
Águas Claras	R\$ 357.500,00	-2,59%	R\$ 205.000,00	2,50%
Brasília	R\$ 530.000,00	-3,64%	R\$ 323.900,00	1,22%
Ceilândia	R\$ 350.000,00	-12,50%	*	*
Guará	R\$ 400.000,00	-8,99%	R\$ 145.000,00	-2,68%
Núcleo Bandeirante	R\$ 420.000,00	0,00%	*	*
Riacho Fundo	R\$ 137.000,00	5,38%	*	*
Samambaia	R\$ 220.000,00	0,00%	R\$ 167.610,00	0,00%
Setor-Industrial	R\$ 2.200.000,00	87,23%	R\$ 334.000,00	-2,34%
Sobradinho	R\$ 202.380,00	-3,57%	*	*
Taguatinga	R\$ 550.000,00	10,00%	R\$ 240.000,00	-4,00%
Vicente Pires	R\$ 200.000,00	-9,09%	*	*
Asa Norte	R\$ 400.000,00	0,00%	R\$ 350.000,00	0,00%
Asa Sul	R\$ 590.000,00	-1,95%	R\$ 300.000,00	0,00%
Lago Norte	R\$ 430.000,00	3,74%	R\$ 260.000,00	-3,70%
Lago Sul	R\$ 630.000,00	-36,84%	R\$ 354.500,00	10,78%
Noroeste	R\$ 982.500,00	-0,76%	*	*
Sudoeste	R\$ 340.000,00	9,68%	R\$ 380.000,00	-15,56%

5.2. Comercialização (m²)

Cidade/Tipo	Lojas		Salas Comerciais	
	Valor mediano	Variação	Valor Mediano	Variação
Águas Claras	R\$ 6.184,83	6,03%	R\$ 4.496,55	1,17%
Brasília	R\$ 7.763,16	1,57%	R\$ 7.419,35	-0,74%
Ceilândia	R\$ 2.653,33	28,58%	*	*
Guará	R\$ 4.300,40	1,77%	R\$ 4.787,23	4,07%
Núcleo Bandeirante	R\$ 2.863,75	0,62%	*	*
Riacho Fundo	R\$ 2.692,31	1,81%	*	*
Samambaia	R\$ 3.205,13	-1,09%	R\$ 4.623,66	0,00%
Setor Industrial	R\$ 5.030,65	-11,64%	R\$ 7.112,78	8,91%
Sobradinho	R\$ 2.585,71	-3,34%	*	*
Taguatinga	R\$ 3.461,54	2,30%	R\$ 4.857,14	1,56%
Vicente Pires	R\$ 2.159,21	-11,87%	*	*
Asa Norte	R\$ 5.936,11	2,47%	R\$ 7.948,72	-1,51%
Asa Sul	R\$ 8.904,76	2,81%	R\$ 6.857,14	-0,17%
Lago Norte	R\$ 7.594,94	13,27%	R\$ 7.413,79	-4,15%
Lago Sul	R\$ 8.018,65	-5,23%	R\$ 8.000,00	-3,31%
Noroeste	R\$ 12.909,09	-3,83%	*	*
Sudoeste	R\$ 7.909,43	-1,98%	R\$ 7.173,91	0,00%

5.3. Locação

Cidade/Tipo	Lojas		Salas Comerciais	
	Valor mediano	Variação	Valor Mediano	Variação
Águas Claras	R\$ 3.500,00	-4,11%	R\$ 1.500,00	-16,67%
Brasília	R\$ 3.990,00	-5,00%	R\$ 1.633,00	-16,26%
Ceilândia	R\$ 1.800,00	9,09%	R\$ 1.300,00	0,00%
Gama	R\$ 1.810,00	-27,60%	R\$ 4.500,00	0,00%
Guará	R\$ 2.200,00	0,00%	R\$ 1.300,00	-13,33%
Núcleo Bandeirante	R\$ 2.500,00	0,00%	*	*
Recanto das Emas	R\$ 1.440,00	-4,00%	*	*
Riacho Fundo	R\$ 1.500,00	0,00%	*	*
Samambaia	R\$ 1.800,00	-10,00%	R\$ 725,00	-3,33%
São Sebastião	R\$ 8.817,00	0,00%	R\$ 2.100,00	-6,67%
Setor Industrial	R\$ 6.929,00	-10,59%	R\$ 1.580,00	-1,25%
Sobradinho	R\$ 2.300,00	3,37%	*	*
Taguatinga	R\$ 2.950,00	-1,67%	R\$ 1.145,00	4,09%
Vicente Pires	R\$ 3.150,00	-10,00%	R\$ 1.094,50	-8,75%
Asa Norte	R\$ 2.925,00	-5,65%	R\$ 1.900,00	-7,38%
Asa Sul	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 1.500,00	-16,67%
Sudoeste	R\$ 1.000,00	-4,76%	R\$ 1.875,00	-6,25%
Lago Norte	R\$ 3.600,00	16,13%	R\$ 990,00	-5,71%
Lago Sul	R\$ 9.000,00	-5,26%	R\$ 1.900,00	4,97%

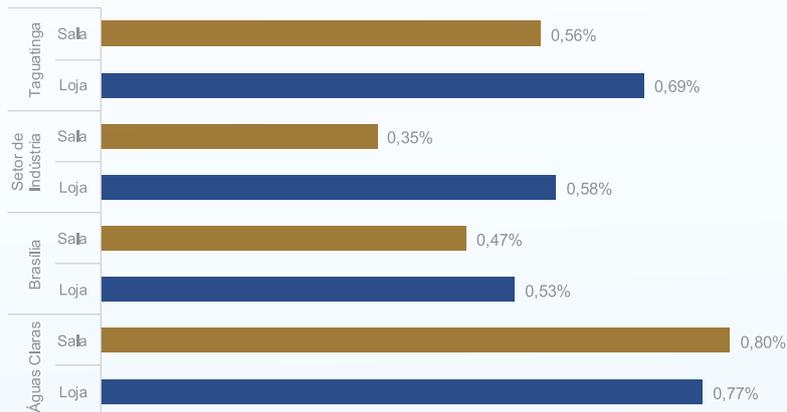
5.4. Locação (m²)

Cidade/Tipo	Lojas		Salas Comerciais	
	Valor mediano	Variação	Valor Mediano	Variação
Águas Claras	R\$ 47,50	-3,02%	R\$ 36,11	-5,37%
Brasília	R\$ 41,03	-4,27%	R\$ 34,62	-7,68%
Ceilândia	R\$ 18,33	-2,34%	R\$ 20,00	10,01%
Gama	R\$ 20,00	-15,54%	R\$ 39,33	0,00%
Guará	R\$ 20,00	0,00%	R\$ 24,75	-13,37%
Núcleo Bandeirante	R\$ 17,14	-4,03%	*	*
Recanto das Emas	R\$ 27,03	0,41%	*	*
Riacho Fundo	R\$ 18,29	0,00%	*	*
Samambaia	R\$ 19,35	-17,06%	R\$ 18,89	-5,55%
São Sebastião	R\$ 66,99	0,00%	R\$ 43,70	-6,16%
Setor Industrial	R\$ 29,25	0,00%	R\$ 25,08	-2,18%
Sobradinho	R\$ 19,15	-1,34%	*	*
Taguatinga	R\$ 24,00	-4,00%	R\$ 27,27	-2,22%
Vicente Pires	R\$ 29,28	7,37%	R\$ 22,11	-2,68%
Asa Norte	R\$ 33,32	-9,36%	R\$ 36,67	-4,33%
Asa Sul	R\$ 43,86	-0,02%	R\$ 31,57	-14,93%
Sudoeste	R\$ 25,00	-43,01%	R\$ 29,38	-6,13%
Lago Norte	R\$ 39,15	46,79%	R\$ 29,60	-0,64%
Lago Sul	R\$ 61,43	58,12%	R\$ 43,33	0,00%

6. Rentabilidade

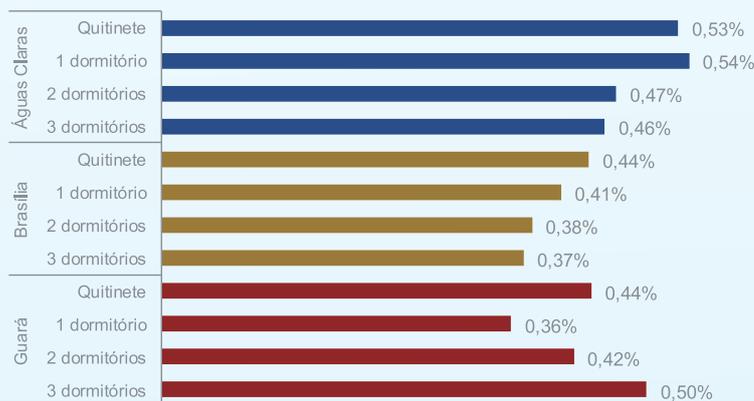
6.1. Comercial

Em setembro, o índice de Rentabilidade Comercial apresentou seus maiores valores nas categorias Sala Águas Claras (0,80%), Loja Águas Claras (0,77%) e Loja Taguatinga (0,69%). Os menores valores, por sua vez, foram observados nas categorias Sala Setor de Indústria (0,35%), Sala Brasília (0,47%) e Loja Brasília (0,53%).



6.2. Residencial

O índice de Rentabilidade Residencial, por sua vez, apresentou seus maiores valores nas categorias 1 Dormitório Águas Claras (0,54%), Quitinete Águas Claras (0,53%) e 3 Dormitórios Guará (0,50%). Já os menores valores foram registrados pelas categorias 1 Dormitório Guará (0,36%), 3 Dormitórios Brasília (0,37%) e 2 Dormitórios Brasília (0,38%).

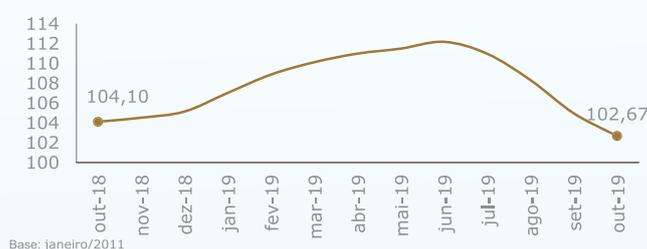


7. Índice Secovi

7.1. Locação

O Índice Locação para o mês de outubro de 2019 foi de 102,67, o que representa uma variação negativa de -2,17% em relação ao mês anterior. Já a variação acumulada no ano até este mês foi de -2,34%.

Mês	Índice	Variação percentual no mês	Variação acumulada no ano
mai/19	111,48	0,45%	6,04%
jun/19	112,16	0,61%	6,69%
jul/19	110,96	-1,08%	5,54%
ago/19	108,30	-2,40%	3,02%
set/19	104,95	-3,09%	-0,17%
out/19	102,67	-2,17%	-2,34%



7.2. Comercialização

No mês de outubro, o Índice Comercialização foi de 125,69, representando uma variação percentual, em relação ao mês de setembro, de -0,25%. A variação acumulada no ano de 2019, por sua vez, foi de -1,80%.

Com referência aos dados do mês anterior, após correções, foi notado que em setembro a variação percentual no mês foi de -0,38%, distinta da exposta no boletim de setembro (-0,61). Da mesma forma, para a variação acumulada no ano foi notado o valor de -1,55%, que antes fora expresso como -1,78% para setembro.

Mês	Índice	Variação percentual no mês	Variação acumulada no ano
mai/19	128,46	+0,51%	0,36%
jun/19	128,03	+0,33%	0,03%
jul/19	127,18	-0,66%	-0,63%
ago/19	126,49	-0,55%	-1,18%
set/19	126,01	-0,38%	-1,55%
out/19	125,69	-0,25%	-1,80%



8. Síntese

8.1. Indicadores Econômicos

Em relação aos indicadores econômicos relacionados ao setor de habitações, é possível observar novo crescimento do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), possivelmente justificado pela elevação do INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção) e consequente reajuste dos contratos de aluguel evidenciados no período.

Além do mais, observa-se uma elevação geral dos indicadores inflacionários, situação motivada por um leve aquecimento da economia. Por fim, a taxa Selic atingiu, novamente, o mais baixo patamar da história. Há inúmeras expectativas para esse indicador, porém este deve permanecer no patamar ainda por um bom tempo

8.2. Índice Secovi

Os Índices Secovi de Comercialização e de Locação apresentaram novamente variações negativas, sendo que este exprime um cenário com variações de decrescimento - as oscilações foram de, respectivamente, -0,25% e -2,17%. Para o período, as variações foram ligeiramente inferiores, o que reflete uma suavização do tendência de decrescimento e uma retomada de crescimento.

8.3. Índice de Rentabilidade

Por fim, em relação aos Índices de Rentabilidade Residencial e Comercial, percebe-se o destaque da região de Águas Claras, cujos resultados gerais superaram as demais regiões analisadas. Ademais, também apresentou os maiores resultados para cada índice, sendo os principais elementos, respectivamente, 1 Dormitório (0,54%) e Sala Comercial (0,80%). Tal fato deve-se, provavelmente, à periferização urbana, o que é evidenciado pela constante redução dos indicadores