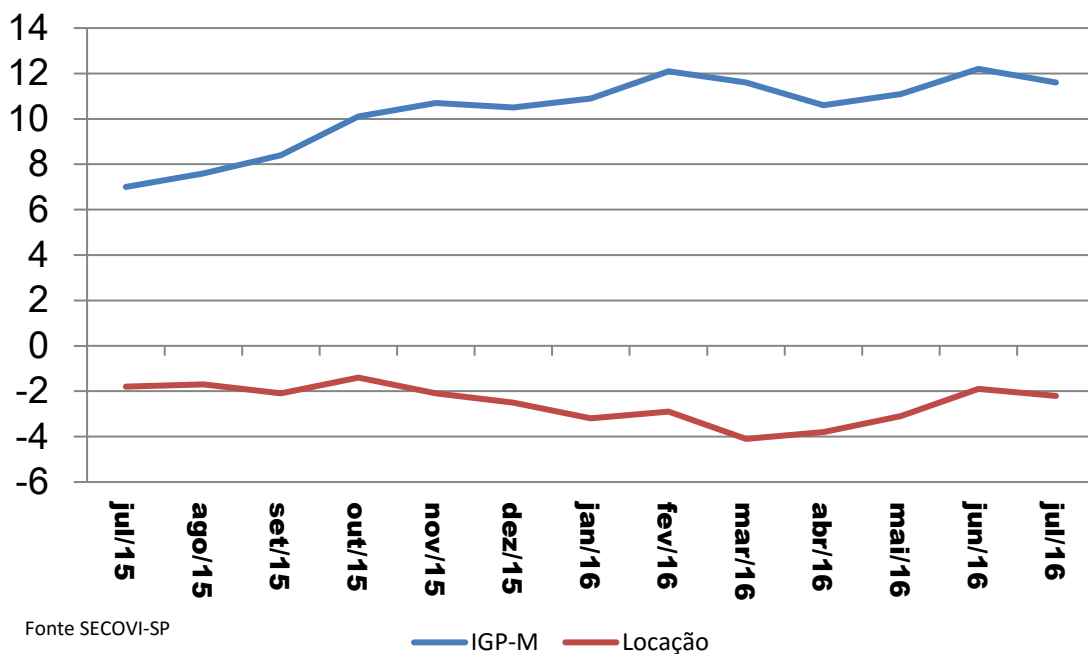


**Estudo realizado pela PDR Pedrosa Consultores em parceria com o escritório Lopes Domingues Advogados, sobre variação nos valores de imóveis e locação comercial nos últimos 2 anos.**

Desde o final de 2014 tem-se notado forte tendência de queda nos valores de aluguéis no País, principalmente em função do excesso de ofertas de imóveis tanto residenciais como comerciais.

Os índices de correção que vinham historicamente na faixa de 8 a 15% ao ano despencaram já em 2014 – no acumulado do ano – para 1,98%. A mesma tendência foi verificada ao longo de 2015, com expressiva queda de 2,49 %.

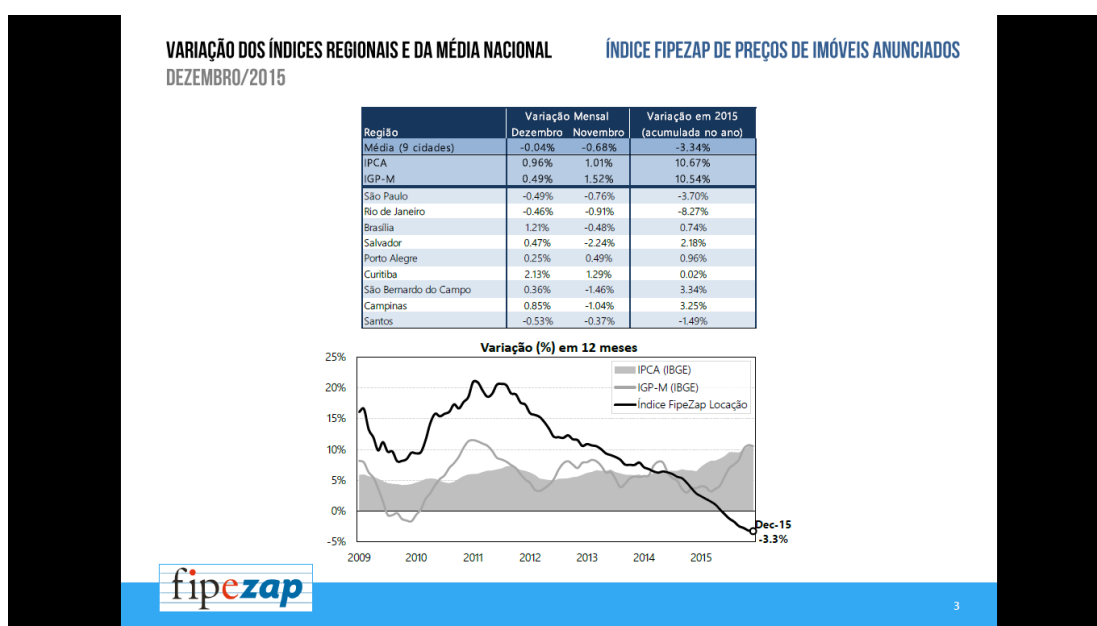
No ano de 2016 não foi diferente. O acumulado de 12 meses no mês de Julho já apontava queda (no valor dos aluguéis) de 2,2%, contra inflação (IGP-M) de 11,6% no acumulado do mesmo período, o que resulta em queda real de 14,05% de Julho/15 a Julho/16. Todos os dados divulgados pelo SECOVI-SP.



Por meio do gráfico acima, nota-se claramente o deslocamento da curva da inflação em relação aos valores de locação nos doze meses anteriores ao mês de Julho de 2016.

Os dados coletados pela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas) em parceria com o ZAP (site de imóveis) mostram que o índice que apura o preço de aluguéis em 9 cidades brasileiras registrou variação de **-0,04% no mês de dezembro de 2015** em comparação com novembro.

Tratava-se da **oitava queda nominal seguida do indicador** quando comparado com o resultado do mês anterior. Com isso, o **Índice FipeZap** de Locação terminou o ano de 2015 com queda nominal de 3,34%. Foi a primeira vez que o índice terminou o ano com resultado negativo em termos nominais em toda a série histórica (iniciada em 2008).



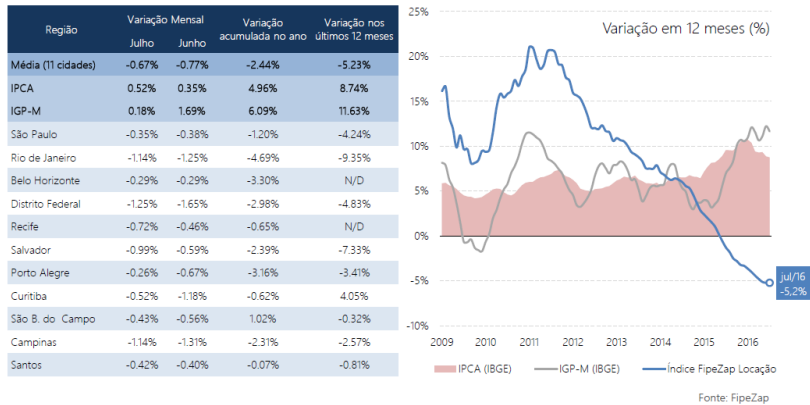
No decorrer do 1º. Semestre de 2016, o cenário permaneceu inalterado. O estoque de imóveis disponível para locação permaneceu superior à demanda, pressionando o preço das locações para patamares abaixo dos praticados em 2015.

Os preços de locação registraram queda nominal de 0,67% na passagem de junho para julho de 2016. Com isso, o **Índice FipeZap** de Locação acumula variação de -2,44% em 2016 e - 5,23% nos últimos 12 meses.

Levando-se em consideração a inflação medida pelo IPCA nos últimos 12 meses (+8,74%), o Índice teve uma **queda real de 12,84%**.

Todas as cidades monitoradas pelo Índice mostraram resultados inferiores à inflação nesse período. Apenas em Curitiba não houve queda nominal no preço médio de locação.

## Índices regionais e da média nacional



Índice **FipeZAP**  
de preços de imóveis anunciados

Julho/2016

Levantamento efetuado pela PDR Pedrosa Consultores, especificamente no segmento de locação de Galpões, mostra o preço médio do mt2 praticado atualmente em algumas regiões da cidade de São Paulo e que poderá auxiliar na verificação da conformidade dos valores hoje dispendidos pelos clientes no tocante a esta rubrica.



Bairro	Valor R\$/Mt2.
Analia Franco	19,00
Barueri	18,72
Bosque Saúde	12,57
Brooklin	55,00
Butantã	23,24
Casa Verde	19,15
Ch.Sto.Antonio	37,72
Cid.Dutra/Interlagos	21,00
Guarulhos	8,44
Jabaquara	17,50
Jd.Aricanduva	15,83
Vila Andrade	17,50
Jd.Paulista	53,33
Osasco	15,28
Piqueri/V.Maria	14,00
Pq.das Nações/Sto.André	14,61
Praia Grande	19,14
Rudge Ramos	20,00
S.Miguel Plta./S.Mateus	14,72
Santana	27,78
São Miguel	14,72
SBC	14,10
Sto.Amaro	25,74
Taboão	13,07
Taipas/Jaraguá	11,51
Tatuapé	18,39
Tucuruvi	15,00
V.Leopoldina	25,22
VI.Vermelha/VI.das Mercedes	20,17
Vila Carmosina	22,22
Vila Guilherme	14,23
Vila Lisboa	21,00
Vila Maria	14,80

Em virtude do excesso de ofertas no mercado nacional de galpões industriais, a balança, hoje, pende em favor dos inquilinos nas negociações de locação; o que, em tempos de crise e retração da atividade econômica, pode representar um benefício interessante principalmente para os segmentos em que esta rubrica é de maior peso em suas operações.

Ao contrário da tendência de alta verificada em passado recente, quando diversos locadores aproveitaram o movimento para pleitear a majoração dos alugueis, o mercado atual caminha em sentido inverso. A retração dos índices traz grande oportunidade para que agora os locatários revejam os valores praticados em seus contratos de locação.

A revisão do locativo, se improvável o sucesso de eventual negociação amigável, pode ser pleiteada judicialmente. Basta que se demonstre por meio de avaliação imobiliária o descompasso entre o valor praticado e o valor de mercado, e que a última negociação consensual sobre o valor do aluguel tenha ocorrido há pelo menos 03 (três) anos.

Levando-se em consideração que deve haver nos próximos anos um maior equilíbrio entre oferta e demanda, principalmente em função do natural ajuste do mercado imobiliário, o momento para verificar a possibilidade de revisão do preço do aluguel se mostra extremamente oportuno.

**Mais Informações:**

**Lopes Domingues Advogados**

[www.ldadv.com.br](http://www.ldadv.com.br)

E-mail: contato@ldadv.com.br

Telefone: (11) 4349-0900

Contato: Sérgio Mirisola Soda | Maurício Domingues

[www.pdrc.com.br](http://www.pdrc.com.br)

Telefone: (11) 3568-2890