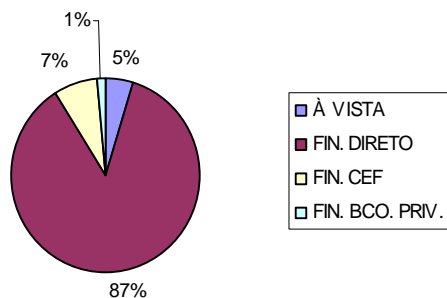
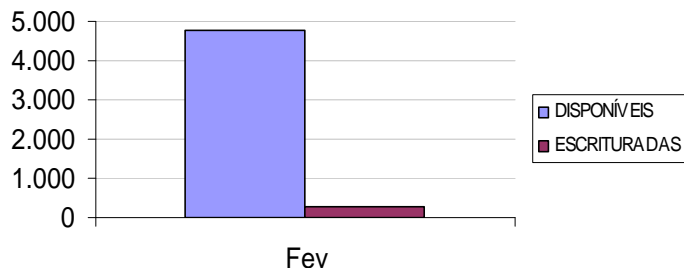


Composição Percentual do Total Escriturado - Fevereiro 2004



Unid. Disponíveis x Unid. Escrituradas Fevereiro 2004



Comparando com janeiro de 2004, notamos que, em fevereiro de 2004, os percentuais escriturados com financiamento da CEF e financiamento direto do incorporador não se alteraram, 7% e 87% respectivamente. Já o percentual escriturado com pagamento à vista cresceu de 3% para 5% e o com financiamento de bancos privados caiu de 3% para 1%.²

V - ANÁLISE POR REGIÃO

Para efeitos desta análise, os bairros foram agrupados nas seguintes regiões:

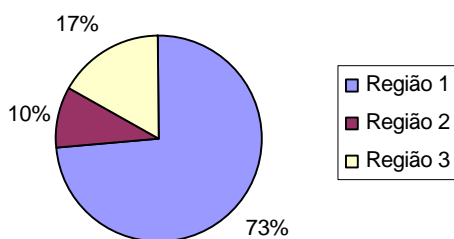
Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Campo Grande.

Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Flamengo, Gávea Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon e São Conrado.

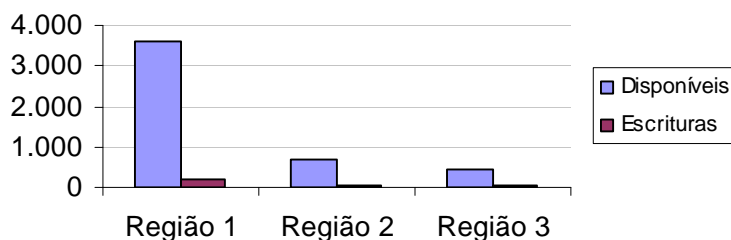
Região 3: Água Santa, Cachambi, Colégio, Jardim América, Méier, Tijuca e Vila da Penha.

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Es cr.	IVV	Disp.	Es cr.	IVV	Disp.	Es cr.	IVV	Disp.	Es cr.	IVV
3.623	216	6,0%	680	28	4,1%	454	50	11,0%	4.757	294	6,2%

Escrituras por Região Fevereiro 2004



Unid. Disponíveis x Unid. Escrituradas Por Região - Fevereiro 2004



Seguindo a tendência apontada no mês de janeiro de 2004, em fevereiro de 2004 a **Região 1** foi a que teve maior volume de vendas, 216 unidades, correspondente a 73% das vendas totais. Porém no que se refere ao IVV por região, diferentemente de janeiro, a região com maior IVV médio em fevereiro foi a **Região 3** com 11% (em janeiro foi a **Região 2** com 11,8%).

Notamos que apesar do IVV total ser igual em janeiro e fevereiro, 6,2%, ele variou muito entre as regiões, subindo de 4,7% para 6,0% na **Região 1** e de 7,8% para 11% na **Região 3** e caindo de 11,8% para 4,1% na **Região 2**.

² Dados completos no relatório de janeiro de 2004.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades escrituradas e às disponibilizadas para venda no mês de fevereiro.

O bairro que disponibilizou o maior número de unidades para a venda foi a Barra da Tijuca (1.346) seguida pelo Recreio dos Bandeirantes (911) e depois por Jacarepaguá (825).

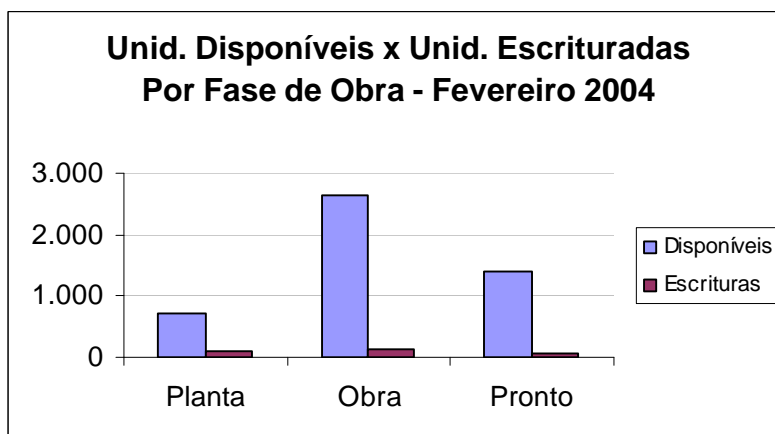
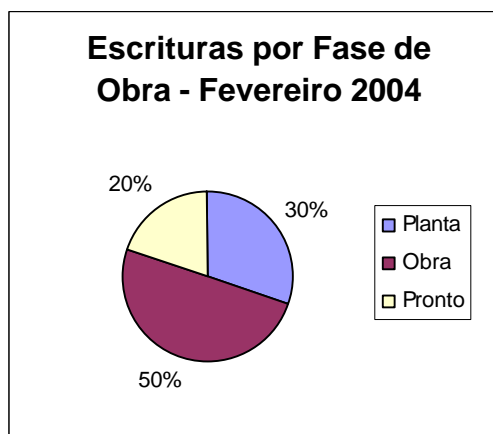
Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou com a Barra da Tijuca, 89 unidades vendidas, Jacarepaguá ficou em segundo com 61 e o Recreio em terceiro com 40 unidades.

RANKING DE BAIROS - FEVEREIRO 2004	
BAIRRO	VENDAS
Barra da Tijuca	89
Jacarepaguá	61
Recreio	40
Méier	22
Tijuca	13
Vargem Pequena	11
Campo Grande	11
Botafogo	9
Colégio	7
Vila da Penha	6
Laranjeiras	5
Leblon	4
Vargem Grande	4
Gávea	3
Jardim Botânico	3
Água Santa	2
Ipanema	2
Lagoa	1
Humaitá	1
Catete	0
Flamengo	0
Cachambi	0
Copacabana	0
São Conrado	0
Total	294

BAIRRO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1.346
Recreio	911
Jacarepaguá	825
Botafogo	370
Vargem Pequena	286
Vargem Grande	152
Tijuca	150
Méier	144
Vila da Penha	113
Campo Grande	103
Laranjeiras	72
Jardim Botânico	67
Lagoa	44
Leblon	43
Colégio	29
Copacabana	26
Gávea	19
Catete	14
São Conrado	11
Água Santa	11
Cachambi	7
Ipanema	7
Flamengo	6
Humaitá	1
Total	4.757

VI - ANÁLISE POR FASE DE OBRA

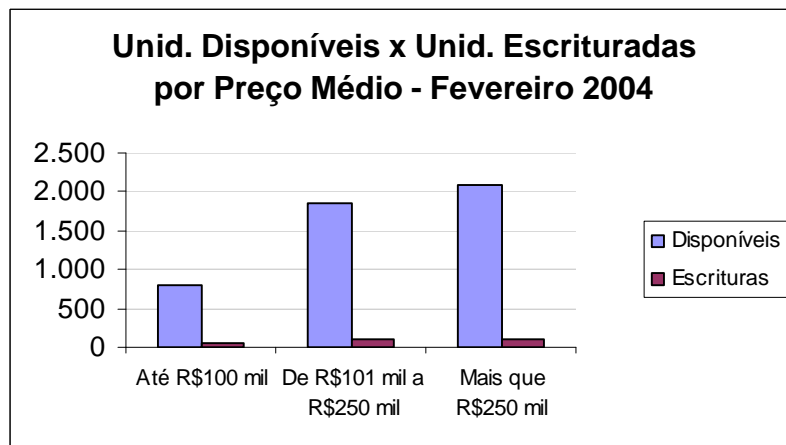
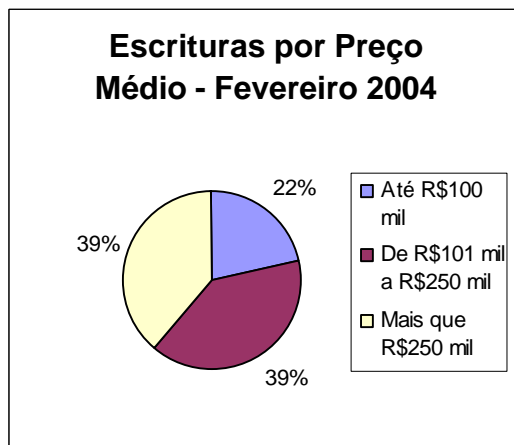
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
720	89	12,4%	2.636	146	5,5%	1.401	59	4,2%	4.757	294	6,2%



Assim como em janeiro, em fevereiro, os **imóveis em fase de obras** apresentaram a maior disponibilidade (2.636 unidades) e a maior vendagem (146 unidades) e os **imóveis na planta** apresentaram o maior IVV (12,4%).

VII – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Mais que R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
807	64	7,9%	1.852	115	6,2%	2.098	115	5,5%	4.757	294	6,2%



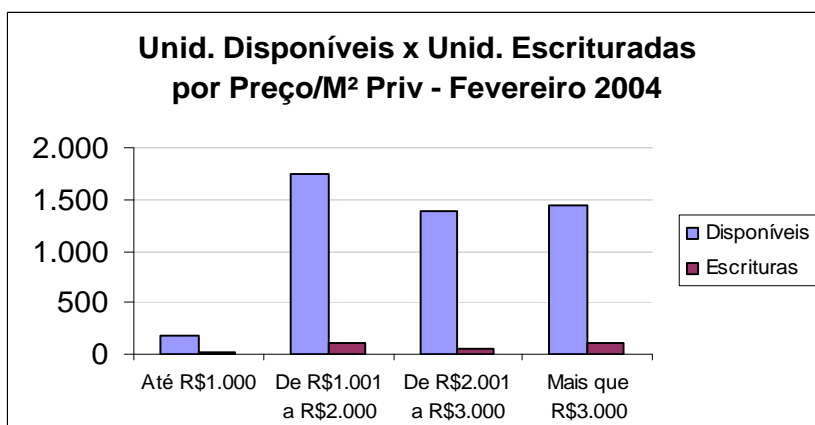
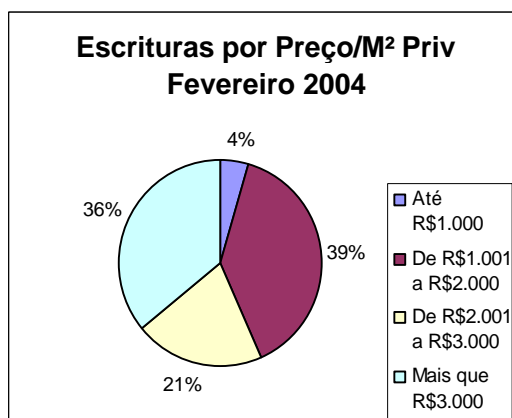
O IVV por faixa de preço médio comportou-se em fevereiro de forma bastante diferente de janeiro. O IVV de fevereiro foi menor para os imóveis com preços médios de venda maiores que R\$250 mil (5,5%) e maior para os imóveis com preços médios de venda até R\$100 mil (7,9%). Já em janeiro o menor IVV foi para imóveis com preços médios até R\$100 mil (3,2%) e o maior para imóveis com preços médios de venda entre R\$101 mil e R\$250 mil (7%).

No que se refere à oferta, assim como em janeiro, em fevereiro, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi "**mais que R\$250mil**" (2.098) e a com menos foi "**até R\$100mil**" (807).

Os imóveis com preços médios de venda até R\$100 mil representaram 22% das vendas do mês.

VIII – ANÁLISE POR FAIXA DE PREÇO/M² PRIVATIVO

Até R\$1.000			De R\$1.001 a R\$2.000			De R\$2.001 a R\$3.000			Mais que R\$3.000			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
187	13	7,0%	1.747	114	6,5%	1.384	62	4,5%	1.439	105	7,3%	4.757	294	6,2%



Ao analisar o IVV segmentado por faixa de preço/m², nota-se que, em fevereiro, os imóveis com preço/m² acima de R\$ 3.000,00 apresentaram o maior índice (7,3%). Em janeiro o maior IVV ficou com a faixa de R\$2.001,00 a R\$2.000,00. Também diferentemente do mês anterior, a faixa de preço/m² entre R\$1.001 e R\$2.000 foi a que teve maior número de unidades vendidas em fevereiro (114), o que representou 39% do total vendido.

A maior oferta, confirmando a tendência de janeiro, foi de imóveis com preço/m² na faixa de R\$ 1.001,00 a R\$2.000,00 (1.747 unidades). Embora maior que o 1% registrado em janeiro, apenas 4% das unidades vendidas em fevereiro foram de imóveis cujo preço/m² é inferior a R\$1.000,00.