



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação
Janeiro de 2022

Destaques:

- maioria das casas e apartamentos foi vendida por até R\$ 600 mil
- preços médios em Janeiro caíram 8,88% frente a Dezembro
- 58% dos novos inquilinos pagaram aluguel de até R\$ 1,5 mi
- imobiliárias alugaram mais apartamentos do que casas

Venda de imóvel usado cai 33,13% e locação cresce 3,13% em São Paulo

Janeiro terminou como Dezembro, com queda nas vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo. A queda em Janeiro foi quase três vezes maior que a de Dezembro, marcando 33,13% sobre o mês anterior. No último mês do ano passado, a retração havia sido de 14,24% frente a Novembro.

A locação de residências caminhou em sentido contrário, com alta de 3,13% em Janeiro comparado a Dezembro, quando o volume de imóveis alugados teve queda de 10,27% sobre Novembro.

Os preços médios do metro quadrado de casas e apartamentos usados vendidos em Janeiro caíram 8,88% em relação a Dezembro. Já os valores médios dos aluguéis novos aumentaram 5,01% nesse mesmo período.

A má performance do mercado de usados na Capital paulista no primeiro mês de 2022 foi registrada em pesquisa feita com 266 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) e até certo ponto era considerada previsível por seu presidente, José Augusto Viana Neto.

“Ninguém deseja uma queda dessa proporção, que também não se pode dizer que seja previsível”, afirma. Segundo ele, uma confluência de fatores explica porque Janeiro não foi um bom mês para o mercado. Entre esses fatores, Viana Neto alinha o “refluxo das férias de Verão que esvazia o interesse pela compra, a alta dos juros ocorrida no final do ano passado, a subida da inflação, o alto



endividamento e a perda de poder aquisitivo das famílias que levou inclusive a um saque recorde de recursos da poupança”.

Mesmo com a continuidade da pandemia do coronavírus e as eleições que trazem instabilidade à Economia, ele diz que a expectativa para os próximos meses é positiva. “Ainda que haja uma redução no volume de vendas, não se atingindo no final de 2022 o expressivo crescimento de 51,45% do ano passado, a compra da casa própria continua sendo uma prioridade para o brasileiro e nem todos os caminhos para realizar esse sonho estão bloqueados”, argumenta Viana Neto.

O presidente do CreciSP cita pesquisa do Datafolha divulgada em 25 de Fevereiro que “deixa clara a importância da casa própria para quem ainda não tem ao revelar que esse é o sonho de 87% dos 3.186 entrevistados, cuja importância em suas vidas eles colocam à frente de ter estabilidade financeira, plano de saúde, religião, filhos e casamento”.

Outro fator positivo citado por Viana Neto é o crescimento dos financiamentos da Caixa Econômica Federal (CEF), que concentra cerca de 70% dos financiamentos para compra de imóveis no País. Também no início de Fevereiro, o presidente da Caixa, Pedro Guimarães, informou que o volume de financiamentos com recursos próprios cresceu 100,7% em Janeiro deste ano sobre Janeiro de 2021 e que o banco elevou de R\$ 150 bilhões para R\$ 155 bilhões a estimativa para a concessão de crédito este ano.

Financiamentos lideram

Em Janeiro, a participação da CEF nas vendas de imóveis usados foi de 17,57% do total das negociações formalizadas nas 266 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Outros bancos, privados e estatais, financiaram mais que o dobro, 40,54%, o mesmo percentual das vendas feitas com pagamento à vista. Os restantes 1,35% ficaram por conta do pagamento parcelado pelos donos de imóveis.

As casas somaram 58,11% do total de imóveis vendidos e os apartamentos, 41,89%. A maioria desses imóveis, 62,16%, custou aos compradores até R\$ 600 mil. Na divisão por faixas de preços por metro quadrado, 53,42% se enquadraram nas de até R\$ 6 mil.



Praxe no mercado, os descontos concedidos pelos proprietários foram em média de 4,38% sobre os preços inicialmente pedidos para imóveis situados na Zona B; de 4% para os da Zona C; de 6,83% para os da Zona D; e de 4,43% para os da Zona E.

Segundo informaram as imobiliárias, 88% dos imóveis usados vendidos na Capital em Dezembro são do padrão construtivo médio, 7% do padrão standard e 5% do padrão luxo.

Foi em bairros agrupados na Zona C, como Lapa e Mandaqui, onde mais se vendeu – 33,76% do total. A segunda posição em vendas, com 20,27%, ficou com a Zona E, que agrupa bairros como Ermelino Matarazzo e Guaianases. A participação dos bairros reunidos na Zona D, como Casa Verde e Cidade Ademar, foi de 17,57%; a Zona B, em bairros como Vila Mariana e Brooklin, somou 13,54%; e a Zona A, onde estão concentrados bairros como os Jardins e Higienópolis, ficou com 14,87%

Aluguel mensal até R\$ 1,5 mil concentra 58% das locações

Casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1,5 mil concentraram 58,06% dos contratos de locação formalizados em Janeiro na Capital pelas 266 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Os novos inquilinos preferiram os apartamentos (62,63%) às casas (37,37%).

Eles conseguiram descontos sobre os preços anunciados que foram em média de 8,25% para os imóveis situados em bairros da Zona A; de 17,85% para os da Zona B; de 8,62% para os da Zona C; de 7,55% para os da Zona D; e de 8,93% para os da Zona E.

As casas com aluguel mais barato na Capital - R\$ 500,00 em média - têm dois cômodos e ficam na periferia, em bairros da Zona E como Cachoeirinha e São Miguel Paulista. As mais caras vão custar aos inquilinos aluguel mensal médio de R\$ 4.300,00 e ficam em bairros de regiões nobres, como os Jardins, na Zona A.

Apartamentos foram alugados por preços médios que variaram de R\$ 484,17 (quitinete em bairros da Zona D, como Imirim e Belém) a R\$ 7.666,67 (três dormitórios em bairros da Zona A).



A pesquisa do CreciSP constatou que 40,59% dos imóveis alugados são de bairros da Zona C; 20,16% da Zona B; 16,8% da Zona D; 15,99% da Zona E; e 6,45% da Zona A.

Inadimplência e garantias

Na escolha da forma de garantir o pagamento do aluguel aos proprietários em caso de inadimplência, 41,53% dos inquilinos optaram pelo fiador pessoa física; 27,15% pelo depósito de valor equivalente a três meses o do aluguel; 21,77% pelo seguro de fiança; 6,45% pela caução de imóveis; 1,88% pela cessão fiduciária; e 1,21% pela locação sem garantia.

As 266 imobiliárias pesquisadas informaram que o número de contratos encerrados em Dezembro equivaleu a 87,23% do total de novas locações, índice 11,33% menor que os 98,38% registrados em Dezembro. A devolução das chaves se deu por motivos financeiros (49%) ou por outras razões, como mudança de endereço (51%).

O índice de inadimplência em Janeiro foi de 4,44% sobre o total de contratos em vigor, 25,78% maior que o de Dezembro, que foi de 3,53%.

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital caiu 24,59% em Janeiro comparado a Dezembro, de 1.582 para 1.193.

A maior redução foi das ações renovatórias (- 61,11%, de 4 em Dezembro para 1 em Janeiro), seguidas pelas de rito ordinário (- 41,75%, de 103 para 60); consignatórias (-33,33%, de 9 para 6); rito sumário (- 28,95%, de 646 para 459); e por falta de pagamento (- 11,32%, de 16 para 15).

=====

PESQUISA CRECI/IMÓVEIS USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.



2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M’Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.



6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.



Sumário

VENDAS.....	8
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	8
DESCONTOS.....	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	12
MÉDIA DO M ² APURADO.....	12
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	17
ALUGUEL.....	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	22
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	22
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	25
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	26
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	26
AÇÕES DE DESPEJO.....	27



RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2022

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	1	5	17	5	2	30	40,54%
CEF	0	1	1	3	8	13	17,57%
Outros bancos	10	4	6	5	5	30	40,54%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,35%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	11	10	25	13	15	74	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	61	22,93%
Igual	125	46,99%
Pior	80	30,08%
Total	266	100,00%

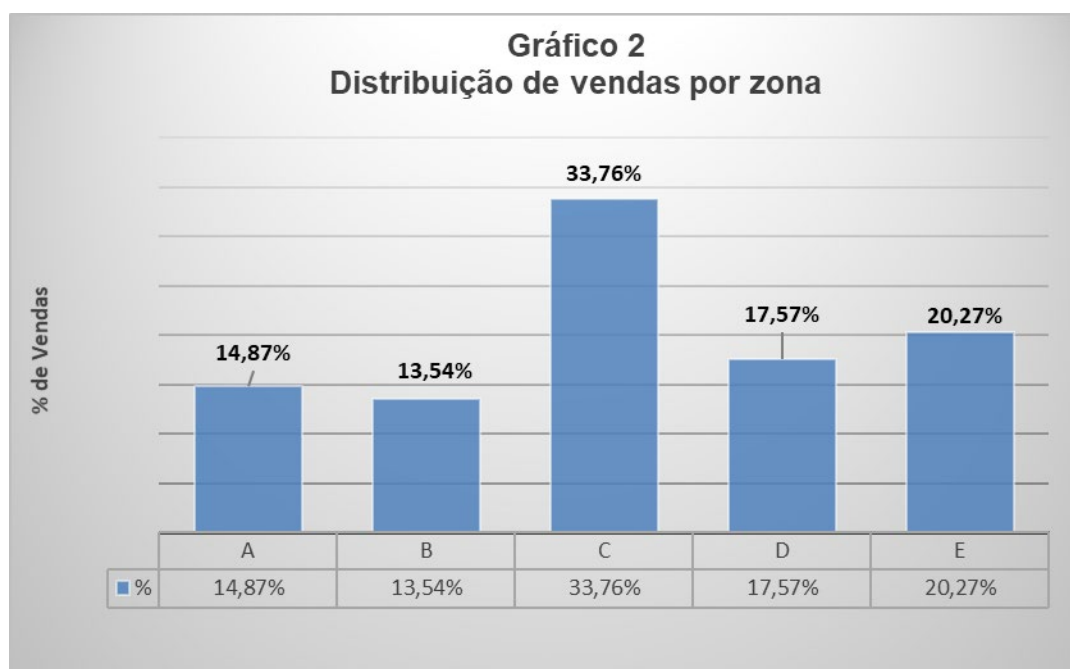
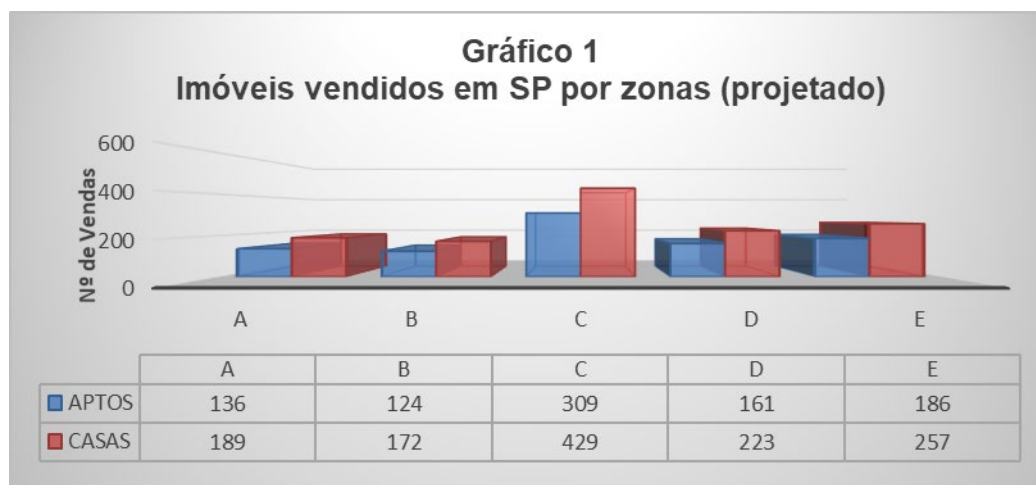
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-21	3,67	8,00	5,08	5,83	7,00
janeiro-22	-	4,38	4,00	6,83	4,43
Varição	-	-45,25	-21,26	17,15	-36,71



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

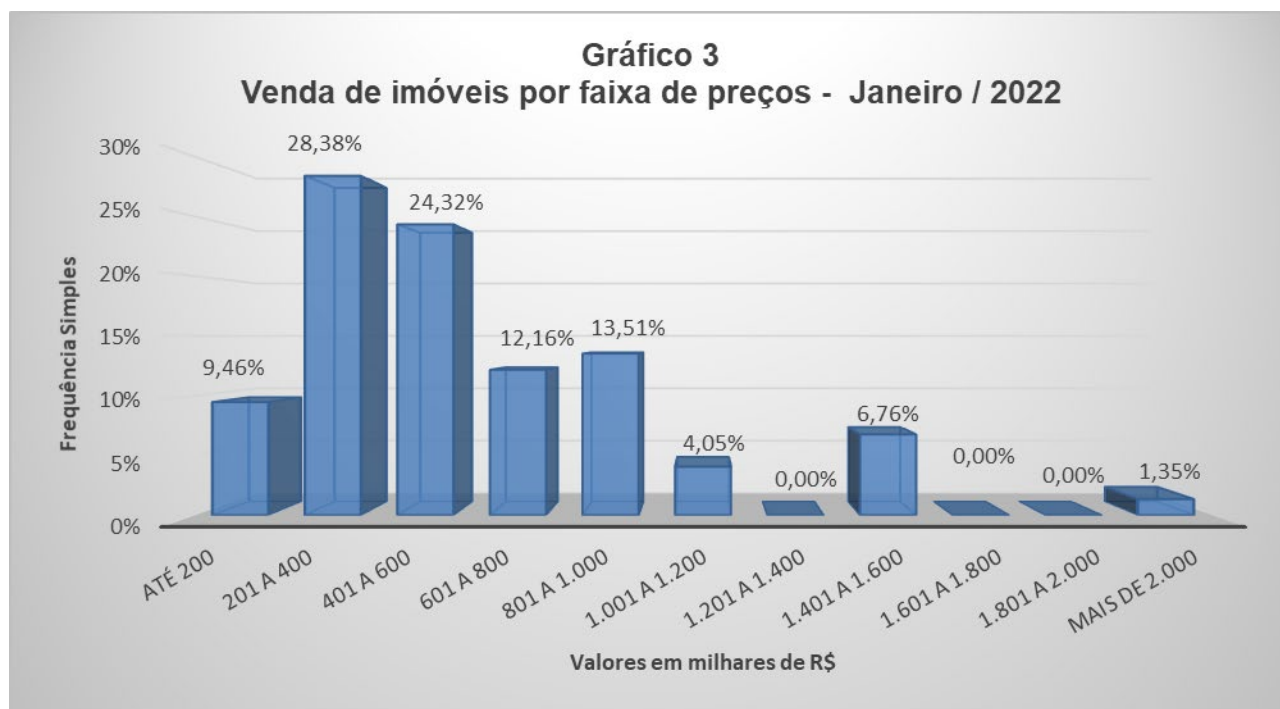
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	136	124	309	161	186	916
CASAS	189	172	429	223	257	1.270
Total	325	296	738	384	443	2.186
%	14,87%	13,54%	33,76%	17,57%	20,27%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	7	9,46%	9,46%
201 a 400	21	28,38%	37,84%
401 a 600	18	24,32%	62,16%
601 a 800	9	12,16%	74,32%
801 a 1.000	10	13,51%	87,84%
1.001 a 1.200	3	4,05%	91,89%
1.201 a 1.400	0	0,00%	91,89%
1.401 a 1.600	5	6,76%	98,65%
1.601 a 1.800	0	0,00%	98,65%
1.801 a 2.000	0	0,00%	98,65%
mais de 2.000	1	1,35%	100,00%
Total	74	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

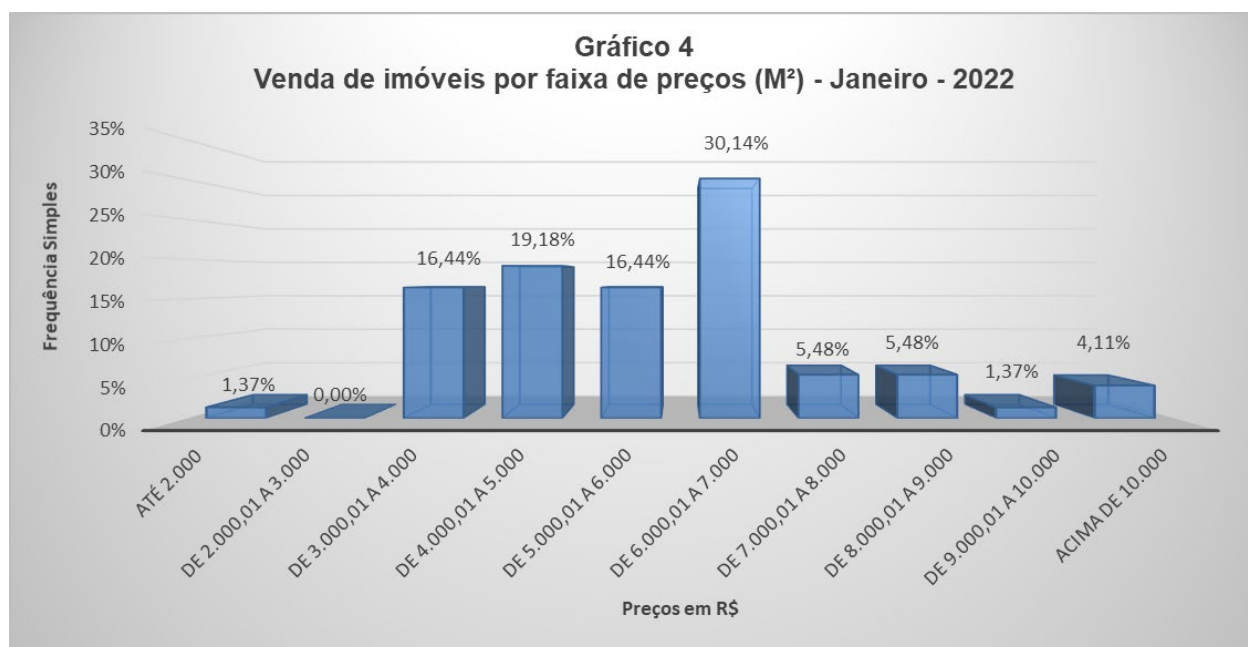
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/21:	-	-	-	301.250,00	-
	jan/22:	-	-	-	363.333,33	-
Variação	%	-	-	-	20,61	-
3 dorm.	dez/21:	-	854.642,86	958.095,24	527.000,00	-
	jan/22:	1.000.000,00	-	587.692,31	-	-
Variação	%	-	-	-38,66	-	-
4 dorm.	dez/21:	-	-	2.425.000,00	-	-
	jan/22:	-	-	-	690.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/21:	-	-	443.000,00	280.000,00	261.000,00
	jan/22:	-	474.000,00	396.777,78	-	220.000,00
Variação	%	-	-	-10,43	-	-15,71
3 dorm.	dez/21:	-	950.555,56	718.333,33	410.000,00	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,37%	1,37%
de 2.000,01 a 3.000	0	0,00%	1,37%
de 3.000,01 a 4.000	12	16,44%	17,81%
de 4.000,01 a 5.000	14	19,18%	36,99%
de 5.000,01 a 6.000	12	16,44%	53,42%
de 6.000,01 a 7.000	22	30,14%	83,56%
de 7.000,01 a 8.000	4	5,48%	89,04%
de 8.000,01 a 9.000	4	5,48%	94,52%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,37%	95,89%
Acima de 10.000	3	4,11%	100,00%
Total	73	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	78,44	122,27	286,67
Apartamento	-	-	58,45	114,40	179,33



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/21:	-	-	8.571,43	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/21:	-	10.365,26	6.964,09	4.447,58	-
	jan/22:	6.756,76	-	5.771,23	3.922,44	4.268,19
	Variação	%	-	-	-17,13	-11,81
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

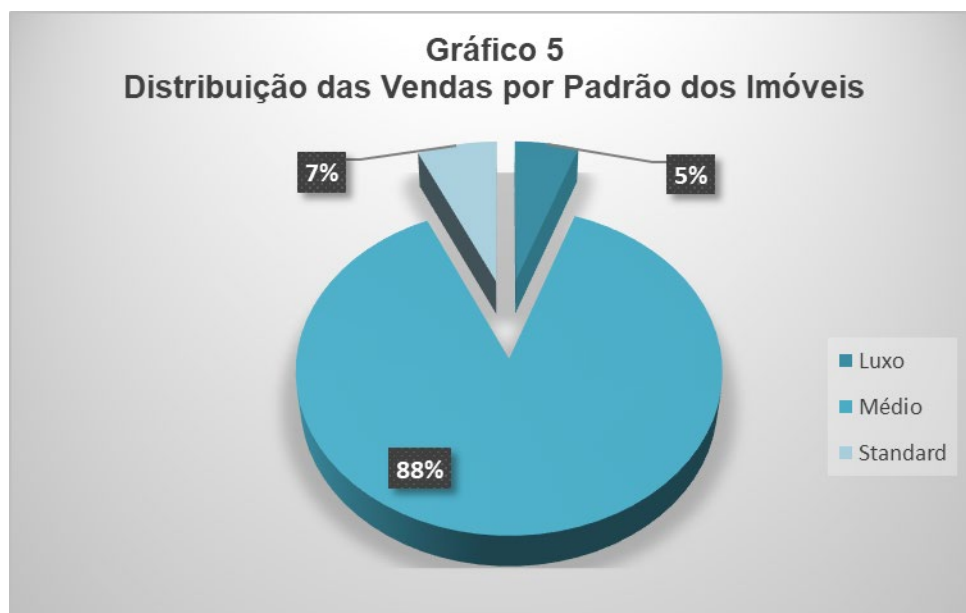


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/21:	-	9.946,81	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/21:	9.430,20	8.889,73	5.662,59	5.542,26	5.437,30
	jan/22:	-	7.524,78	6.340,64	-	4.929,21
	Variação %	-	-15,35	11,97	-	-9,34
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

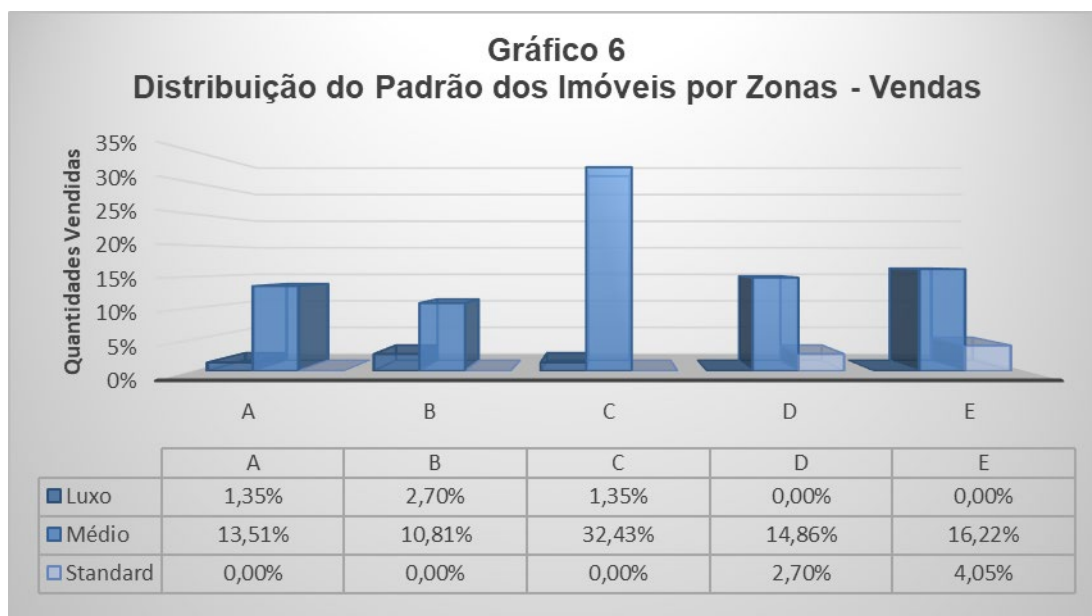


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	65	5



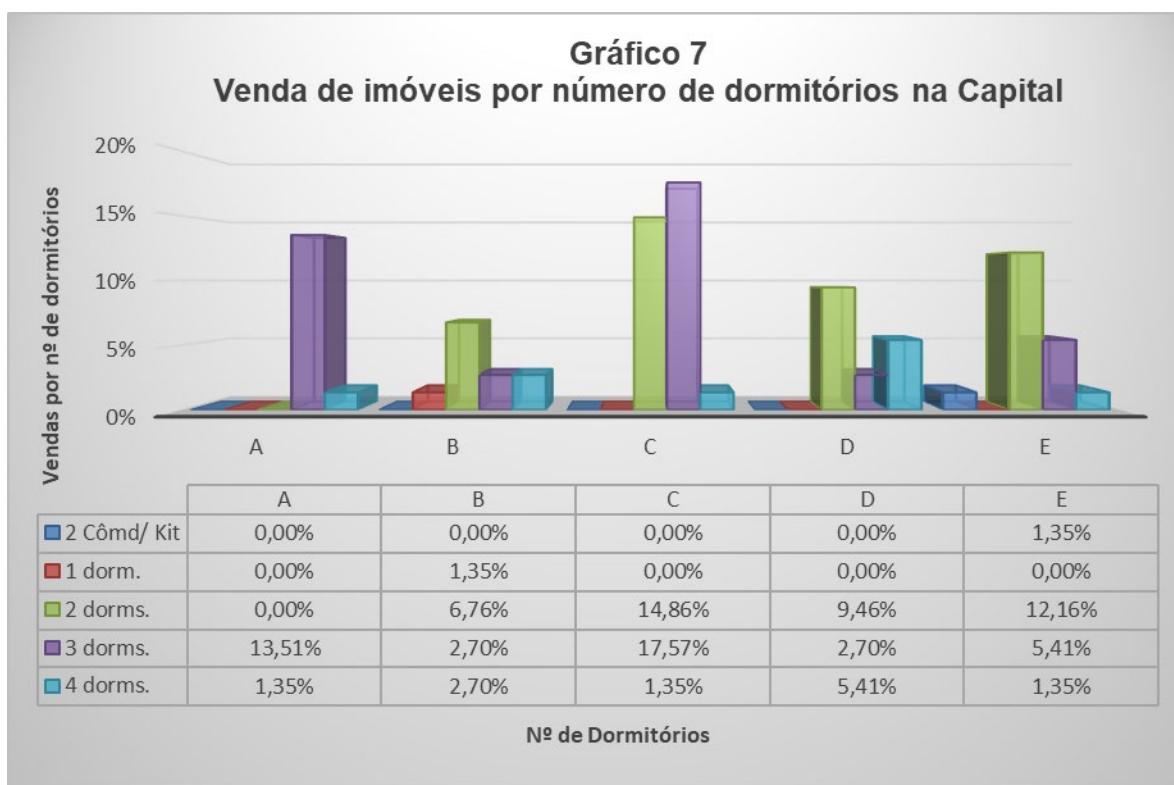
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	2	1	0	0
Médio	10	8	24	11	12
Standard	0	0	0	2	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

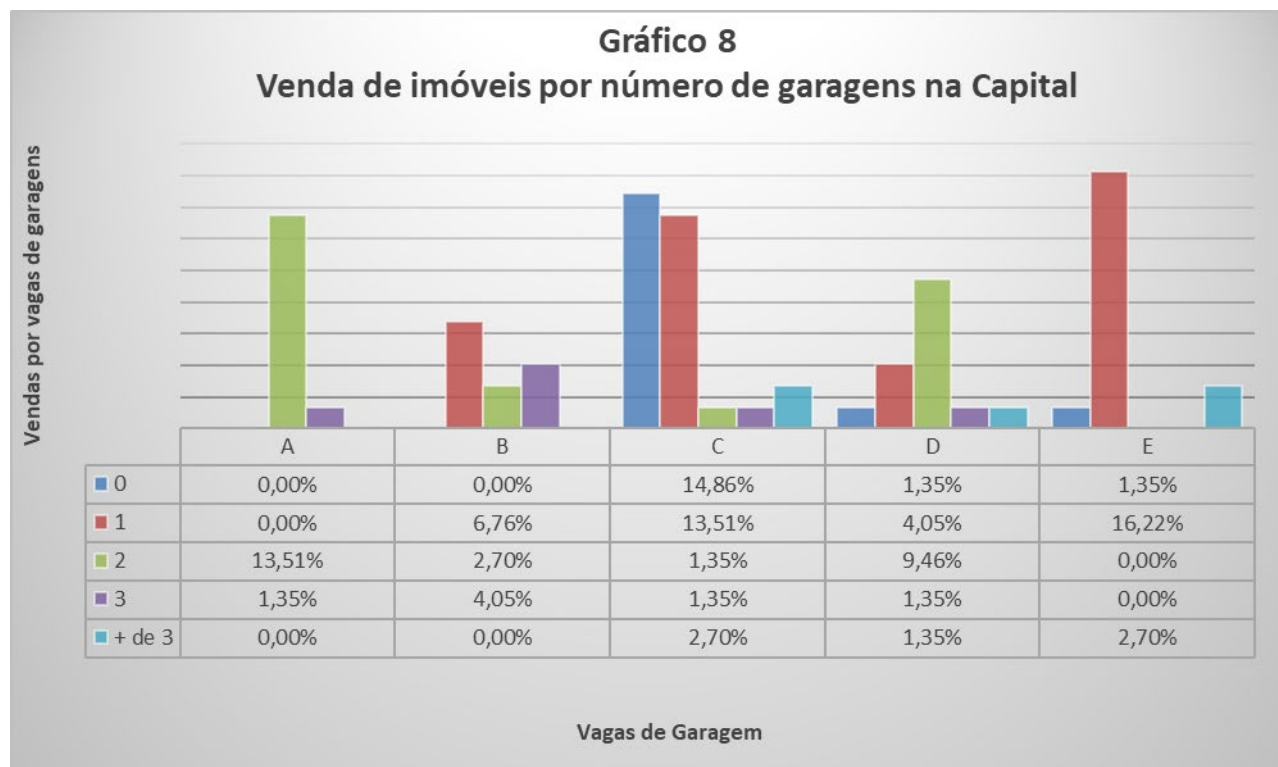
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,35%
1 dorm.	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,35%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	5	11	7	9
%	0,00%	6,76%	14,86%	9,46%	12,16%
3 dorms.	10	2	13	2	4
%	13,51%	2,70%	17,57%	2,70%	5,41%
4 dorms.	1	2	1	4	1
%	1,35%	2,70%	1,35%	5,41%	1,35%
Total	11	10	25	13	15
%	14,86%	13,51%	33,78%	17,57%	20,27%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	11	1	1
%	0,00%	0,00%	14,86%	1,35%	1,35%
1	0	5	10	3	12
%	0,00%	6,76%	13,51%	4,05%	16,22%
2	10	2	1	7	0
%	13,51%	2,70%	1,35%	9,46%	0,00%
3	1	3	1	1	0
%	1,35%	4,05%	1,35%	1,35%	0,00%
+ de 3	0	0	2	1	2
%	0,00%	0,00%	2,70%	1,35%	2,70%
Total	11	10	25	13	15
%	14,86%	13,51%	33,78%	17,57%	20,27%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	25	80	170	19	15	309	41,53%
Seguro Fiança	18	41	62	24	17	162	21,77%
Depósito	4	17	56	63	62	202	27,15%
Sem Garantia	0	2	0	3	4	9	1,21%
Caução de Imóveis	0	10	6	16	16	48	6,45%
Cessão Fiduciária	1	0	8	0	5	14	1,88%
Total	48	150	302	125	119	744	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-21	10,18	9,13	8,53	11,00	6,71
janeiro-22	8,25	17,85	8,62	7,55	8,93
Variação	-18,96	95,51	1,06	-31,36	33,08

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em janeiro foi de 649, o equivalente a 87,23 % dos imóveis alugados. Este índice foi 11,33 % menor que o apurado em dezembro, que foi de 667, o que representou 98,38 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	318	49,00%
Outros motivos	331	51,00%
Total	649	100,00%
Comparação dev./loc.		87,23%

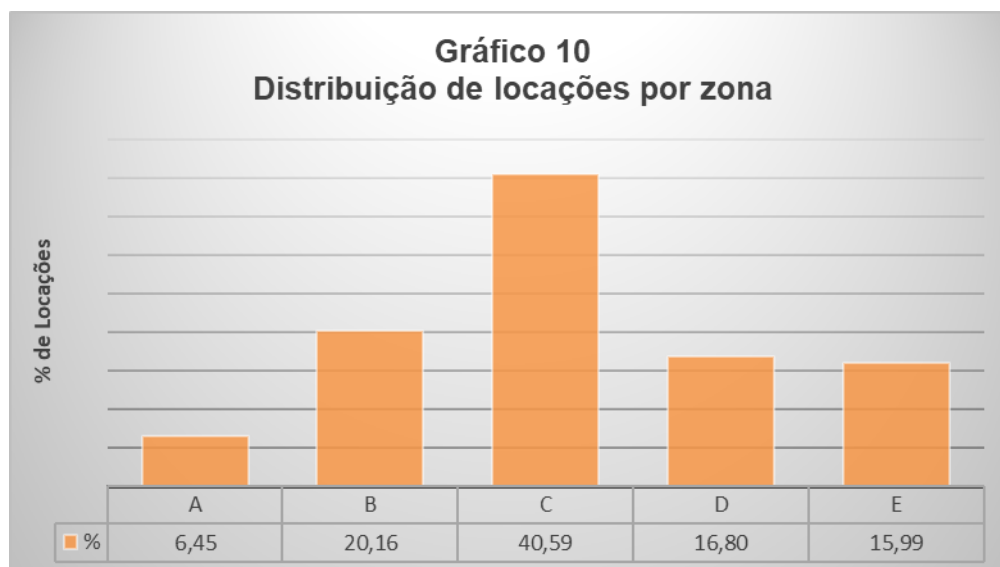
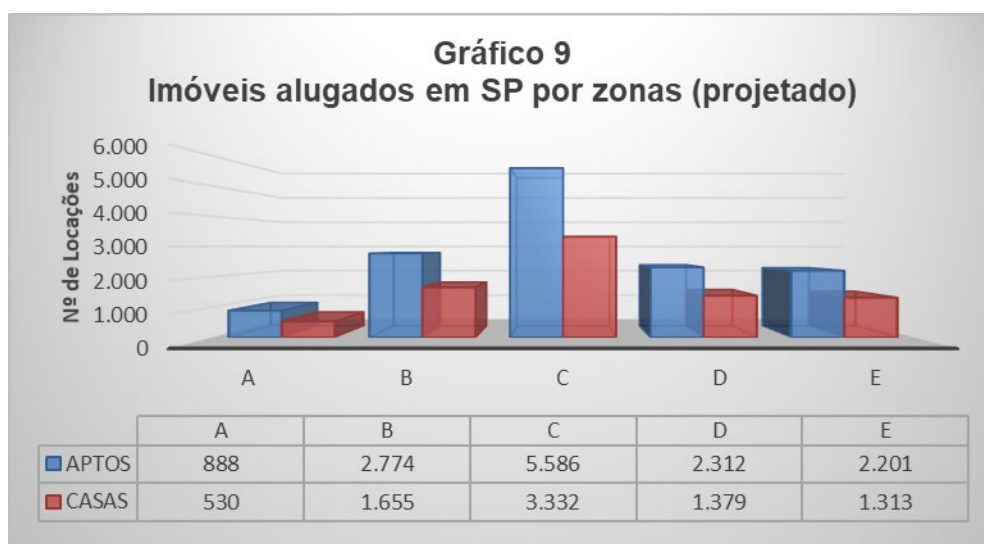
O índice de inadimplência no mês de janeiro foi de 4,44 %, o que é 25,78 % maior que no mês de dezembro que foi de 3,53 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-21	3,53
janeiro-22	4,44
Variação	25,78



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

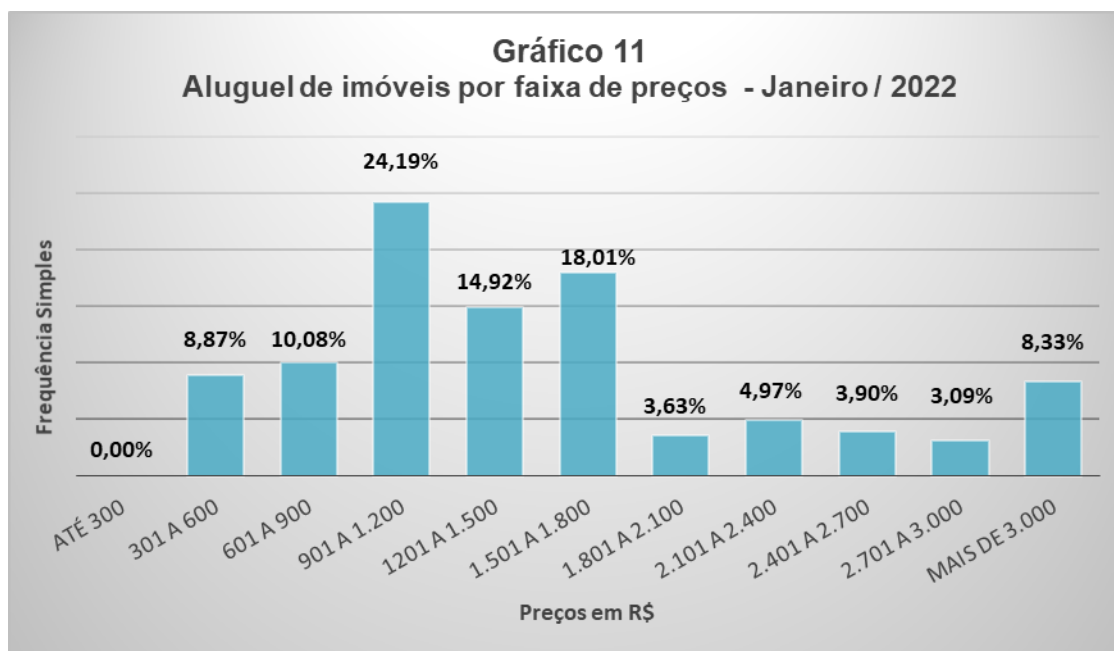
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	888	2.774	5.586	2.312	2.201	13.761
CASAS	530	1.655	3.332	1.379	1.313	8.209
Total	1.418	4.429	8.918	3.691	3.514	21.970
%	6,45	20,16	40,59	16,80	15,99	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	0	0,00%	0,00%
301 a 600	66	8,87%	8,87%
601 a 900	75	10,08%	18,95%
901 a 1200	180	24,19%	43,15%
1201 a 1.500	111	14,92%	58,06%
1.501 a 1.800	134	18,01%	76,08%
1.801 a 2.100	27	3,63%	79,70%
2.101 a 2.400	37	4,97%	84,68%
2.401 a 2.700	29	3,90%	88,58%
2.701 a 3.000	23	3,09%	91,67%
mais de 3.000	62	8,33%	100,00%
Total	744	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/21:	-	-	-	650,00	545,00
	jan/22:	-	-	621,43	574,29	500,00
Variação	%	-	-	-	-11,65	-8,26
1 dorm.	dez/21:	-	1.331,82	982,86	765,11	627,71
	jan/22:	-	1.170,00	904,38	787,35	688,33
Variação	%	-	-12,15	-7,99	2,91	9,66
2 dorm.	dez/21:	-	1.892,86	1.671,75	1.256,39	1.228,75
	jan/22:	-	1.816,67	1.528,42	1.628,13	1.418,82
Variação	%	-	-4,03	-8,57	29,59	15,47
3 dorm.	dez/21:	3.208,33	3.266,67	2.787,50	2.281,25	2.213,64
	jan/22:	4.300,00	-	2.440,57	1.833,33	2.080,00
Variação	%	34,03	-	-12,45	-19,63	-6,04
4 dorm.	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

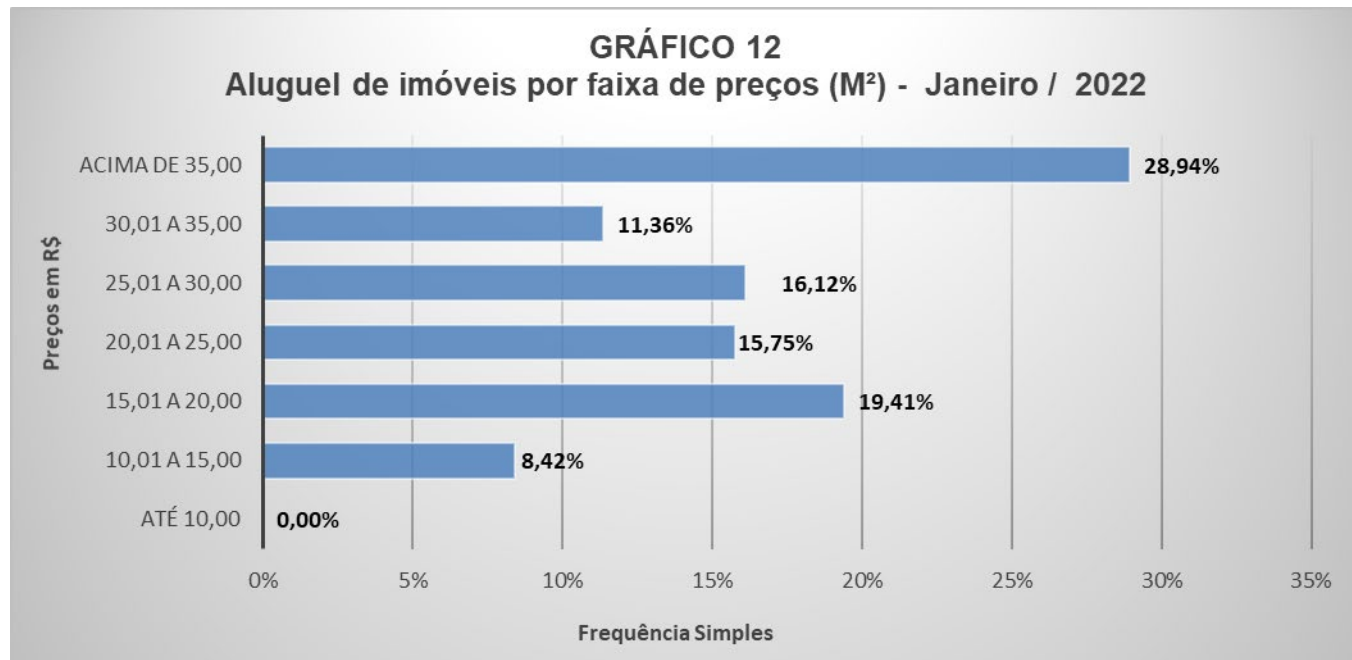
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	1.275,00	663,89	-	484,17	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/21:	1.696,52	1.250,00	1.046,88	1.146,03	550,00
	jan/22:	1.727,27	1.645,95	1.023,44	933,33	1.064,29
Variação	%	1,81	31,68	-2,24	-18,56	93,51
2 dorm.	dez/21:	2.440,00	2.971,91	1.661,07	1.251,20	1.261,76
	jan/22:	2.657,50	3.148,46	1.770,54	1.423,96	1.105,33
Variação	%	8,91	5,94	6,59	13,81	-12,40
3 dorm.	dez/21:	3.607,27	3.145,00	2.963,64	-	1.211,11
	jan/22:	7.666,67	3.950,00	2.920,00	-	-
Variação	%	112,53	25,60	-1,47	-	-
4 dorm.	dez/21:	-	-	8.750,00	-	-
	jan/22:	-	-	6.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-31,43	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	0	0,00%	0,00%
10,01 a 15,00	23	8,42%	8,42%
15,01 a 20,00	53	19,41%	27,84%
20,01 a 25,00	43	15,75%	43,59%
25,01 a 30,00	44	16,12%	59,71%
30,01 a 35,00	31	11,36%	71,06%
Acima de 35,00	79	28,94%	100,00%
Total	273	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Janeiro / 2022



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,44	43,26	75,43	128,91	-
Apartamento	30,10	42,23	71,19	128,24	178,33



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

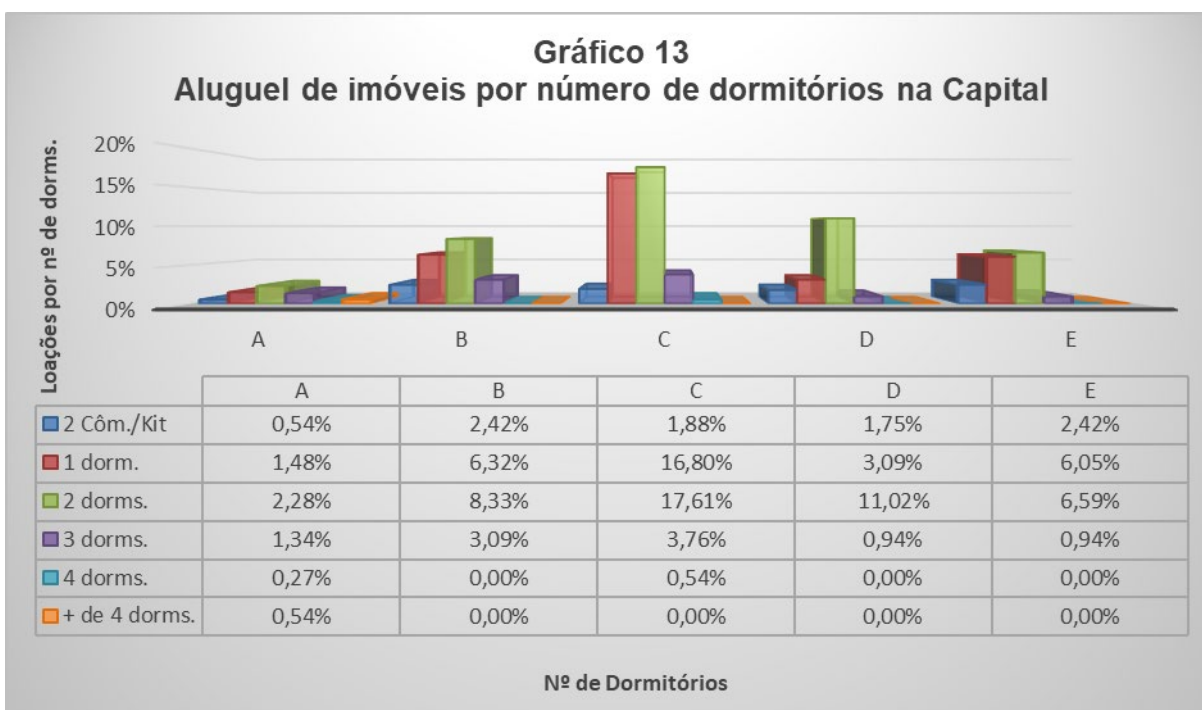
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/21:	-	-	-	-	18,17
	jan/22:	-	-	28,86	19,33	16,04
Variação	%	-	-	-	-	-11,71
1 dorm.	dez/21:	-	34,00	23,89	17,27	15,20
	jan/22:	-	21,51	21,64	18,66	18,23
Variação	%	-	-36,74	-9,40	8,05	19,91
2 dorm.	dez/21:	-	24,19	21,81	17,83	19,57
	jan/22:	-	27,00	19,85	23,71	17,29
Variação	%	-	11,62	-8,99	32,98	-11,67
3 dorm.	dez/21:	31,96	26,65	17,32	21,07	-
	jan/22:	-	-	23,02	-	-
Variação	%	-	-	32,91	-	-
4 dorm.	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/21:	-	-	-	-	-
	jan/22:	41,14	29,58	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/21:	39,95	31,28	29,04	24,49	15,71
	jan/22:	41,14	37,45	26,85	-	27,93
Variação	%	2,97	19,73	-7,54	-	77,78
2 dorm.	dez/21:	47,60	40,10	21,97	21,12	21,71
	jan/22:	41,17	32,85	26,29	24,21	18,02
Variação	%	-13,51	-18,08	19,66	14,61	-16,99
3 dorm.	dez/21:	33,23	32,49	31,72	-	15,93
	jan/22:	46,67	35,31	33,01	-	-
Variação	%	40,45	8,68	4,07	-	-
4 dorm.	dez/21:	-	-	29,56	-	-
	jan/22:	-	-	37,50	-	-
Variação	%	-	-	26,86	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	4	18	14	13	18
%	0,54%	2,42%	1,88%	1,75%	2,42%
1 dorm.	11	47	125	23	45
%	1,48%	6,32%	16,80%	3,09%	6,05%
2 dorms.	17	62	131	82	49
%	2,28%	8,33%	17,61%	11,02%	6,59%
3 dorms.	10	23	28	7	7
%	1,34%	3,09%	3,76%	0,94%	0,94%
4 dorms.	2	0	4	0	0
%	0,27%	0,00%	0,54%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	4	0	0	0	0
%	0,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	48	150	302	125	119
%	6,45%	20,16%	40,59%	16,80%	15,99%



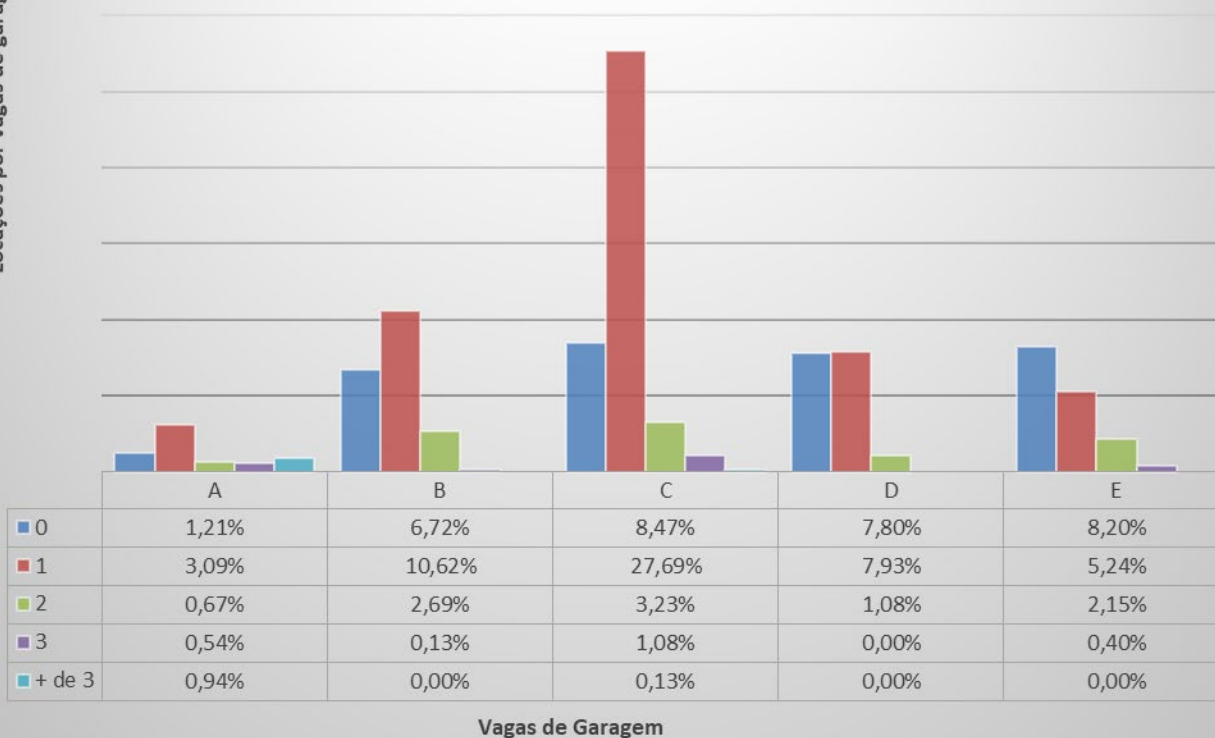


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	9	50	63	58	61
%	1,21%	6,72%	8,47%	7,80%	8,20%
1	23	79	206	59	39
%	3,09%	10,62%	27,69%	7,93%	5,24%
2	5	20	24	8	16
%	0,67%	2,69%	3,23%	1,08%	2,15%
3	4	1	8	0	3
%	0,54%	0,13%	1,08%	0,00%	0,40%
+ de 3	7	0	1	0	0
%	0,94%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%
Total	48	150	302	125	119
%	6,45%	20,16%	40,59%	16,80%	15,99%

Gráfico 14
Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital

Locações por vagas de garagem





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
fevereiro-21	0,40	0,86	-22,45
março-21	0,15	0,93	55,91
abril-21	-0,77	0,31	-23,89
maio-21	3,06	0,83	22,24
junho-21	2,09	0,53	9,96
julho-21	-7,45	0,96	0,18
agosto-21	2,61	0,87	-1,06
setembro-21	5,34	1,16	12,89
outubro-21	1,42	1,25	-6,46
novembro-21	-0,73	0,95	9,01
dezembro-21	-0,78	0,73	14,49
janeiro-22	5,01	0,54	-8,88
Acumulado	10,16	10,38	47,23

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-33,13	-33,13

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	3,13	3,13



ACÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/21						jan/22					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	39	3	240	72	162	516	20	2	164	27	114	327
Santana	5	1	35	5	115	161	5	0	21	5	115	146
Santo Amaro	13	2	92	15	79	201	6	0	66	6	65	143
Jabaquara	2	0	35	4	35	76	3	0	44	2	41	90
Lapa	10	0	34	2	21	67	3	0	36	1	19	59
São Miguel	4	0	13	1	46	64	1	0	14	0	55	70
Penha	3	0	21	2	47	73	5	0	11	1	34	51
Itaquera	4	0	25	4	29	62	3	0	16	0	36	55
Tatuapé	1	0	34	6	63	104	2	1	15	1	41	60
Vila Prudente	3	1	21	1	28	54	1	0	11	1	31	44
Ipiranga	0	1	16	1	7	25	4	0	8	0	5	17
Pinheiros	7	1	7	6	13	34	3	0	19	3	14	39
Freguesia Ó	8	0	31	3	37	79	0	2	22	1	34	59
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	4	0	42	4	16	66	4	1	12	1	15	33
Total	103	9	646	126	698	1.582	60	6	459	49	619	1.193
			<i>Varição</i>				-41,75	-33,33	-28,95	-61,11	-11,32	-24,59