



Pesquisa CRECISP
Venda e Locação
Residenciais Usados
Capital – Outubro/23

Na Capital, outubro registra queda nas vendas e locações de usados

Com 68,35% dos negócios sendo feitos à vista, a Pesquisa do CRECISP registrou uma queda de 10,6% nas vendas de imóveis residenciais usados em outubro na comparação com setembro. O alto percentual de compradores que abriram mão do financiamento na hora de adquirir uma propriedade pode explicar, em parte, a razão desse declínio nos negócios.

“Mesmo com o Banco Central reduzindo a Selic, o impacto ainda é pequeno na conta dos pretensos mutuários. Com isso, somente os que dispõem de um bom capital é que estão conseguindo adquirir a casa própria, mas pagando à vista”, analisou o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto.

O levantamento do Conselho foi feito com 238 imobiliárias da cidade de São Paulo e constatou, ainda, que não houve nenhuma venda feita com parcelamento direto pelos proprietários, o crédito imobiliário foi a modalidade escolhida por 29,12% dos compradores e 2,53% optaram pelos consórcios.

A zona A, que inclui bairros como Alto da Boa Vista, Campo Belo e Vila Mariana, foi a que apresentou o maior percentual de vendas na cidade: 55,73%. A maioria das casas e apartamentos vendidos (50,63%) tinha valores até R\$ 600 mil e a média do metro quadrado de 61,84% das propriedades ficou acima de R\$ 10 mil.

No que se refere ao padrão dos imóveis vendidos em outubro, 86% tinham padrão médio, 8% eram de padrão standard e 6% era de luxo.

Queda nas locações

O estudo realizado pelo CRECISP também identificou uma redução no número de novos contratos de aluguel assinados em outubro na comparação com setembro. A queda foi de 4,48%, mesmo que os valores médios dos aluguéis tenham apresentado um decréscimo de 4,34% no período.

Quanto às garantias locatícias, o seguro fiança despontou como o preferido dos inquilinos, presente em 36,49% dos contratos. Na sequência, vieram o depósito em poupança



(27,22%); o fiador (13,90%); os aluguéis sem garantia (12,74%); a caução de imóveis (8,30%) e a cessão fiduciária (1,35%).

O percentual de locatários que devolveram as chaves dos imóveis aos locadores em outubro representou 98,84% do total de novos contratos fechados no período. Mas grande parte dessas devoluções (68,55%) se deu por outros motivos – mudança de cidade ou bairro, por exemplo – que não os financeiros.

O índice de inadimplência em outubro foi de 3,7%, ou seja 3,64% maior que o registrado em setembro. A Zona C, de bairros como Ipiranga, Mooca e Santa Cecília, foi a que apresentou a maior concentração de novos alugueis, com 40,73% das locações firmadas em outubro na Capital.

Mais da metade do total de imóveis alugados (55,60%) registrou com valores de aluguel até R\$ 1.500,00. A preferência dos inquilinos foi por casas e apartamentos com 2 dormitórios e com 01 vaga de garagem.

No que diz respeito ao acumulado do ano, o volume de vendas registrou alta de 20,77% e o de aluguéis também está 27,45% maior.

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	2
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	2
PERCEPÇÃO DO MERCADO	2
DESCONTOS	2
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	3
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	4
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	5
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	6
MÉDIA DO M ² APURADO	6
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	7
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	9
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	10
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	11
ALUGUEL	12
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	12
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	12
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	13
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	14
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	15
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	16
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS	16
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	17
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	18
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	19
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	20
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL	20



RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2023

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	37	5	5	6	1	54	68,35%
CEF	0	0	0	4	4	8	10,13%
Outros bancos	7	7	1	0	0	15	18,99%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	2	0	0	0	2	2,53%
Total	44	14	6	10	5	79	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	30	12,61%
Igual	144	60,50%
Pior	64	26,89%
Total	238	100,00%

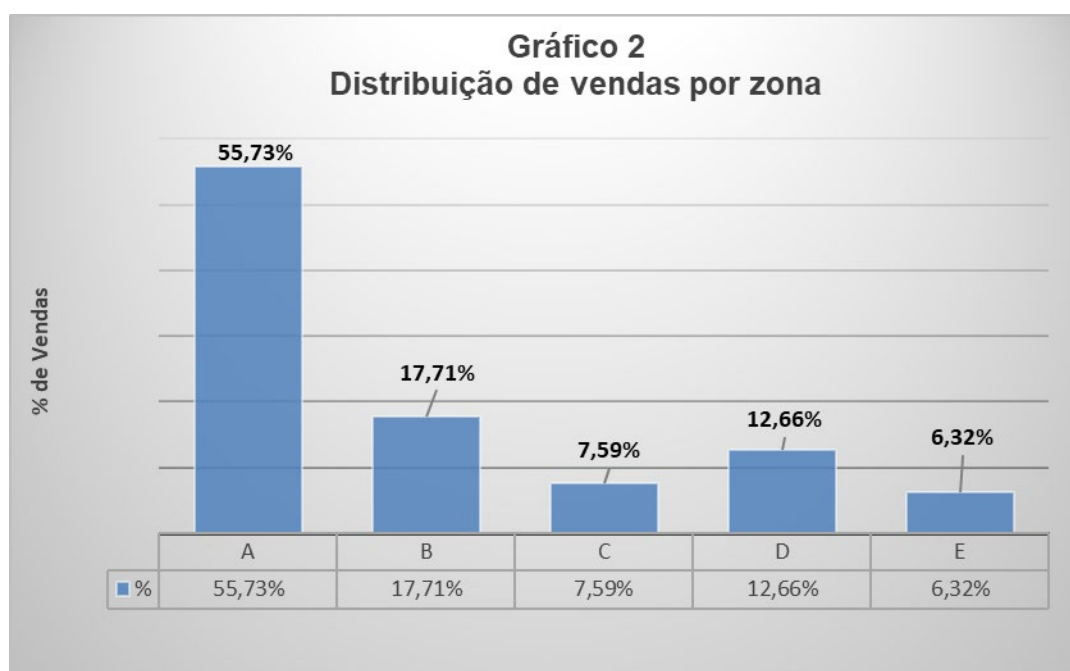
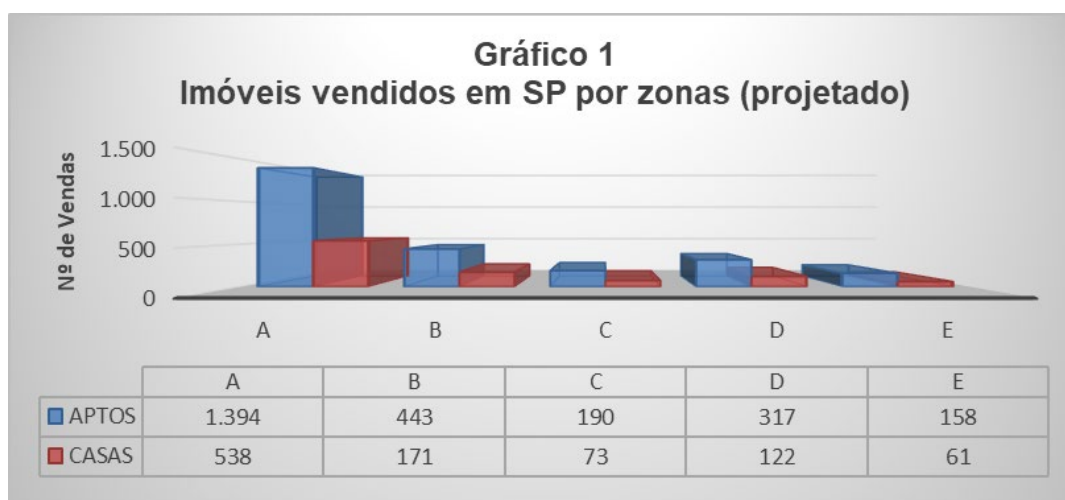
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-23	10,47	5,20	2,10	8,33	-
outubro-23	9,00	7,67	-	6,86	-
Varição	-14,04	47,50	-	-17,65	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.394	443	190	317	158	2.502
CASAS	538	171	73	122	61	965
Total	1.932	614	263	439	219	3.467
%	55,73%	17,71%	7,59%	12,66%	6,32%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	1	1,27%	1,27%
201 a 400	31	39,24%	40,51%
401 a 600	8	10,13%	50,63%
601 a 800	7	8,86%	59,49%
801 a 1.000	6	7,59%	67,09%
1.001 a 1.200	1	1,27%	68,35%
1.201 a 1.400	0	0,00%	68,35%
1.401 a 1.600	0	0,00%	68,35%
1.601 a 1.800	0	0,00%	68,35%
1.801 a 2.000	0	0,00%	68,35%
mais de 2.000	25	31,65%	100,00%
Total	79	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

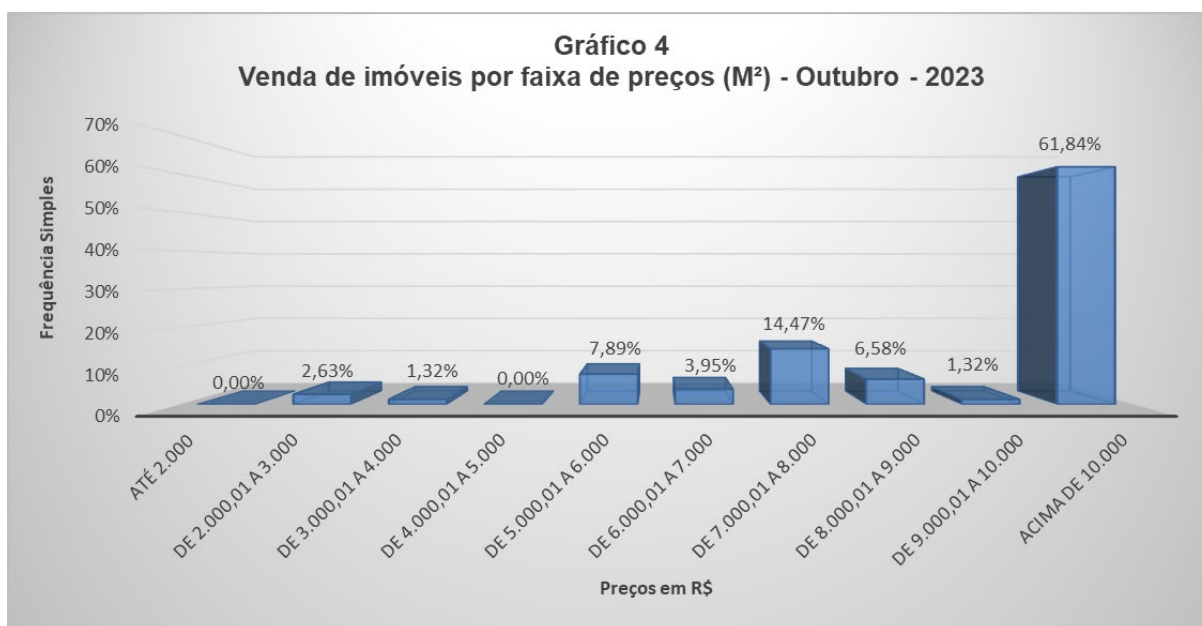
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/23:	-	-	466.666,67	390.000,00	296.666,67
	out/23:	-	-	-	411.000,00	-
Variação	%	-	-	-	5,38	-
3 dorm.	set/23:	-	1.026.666,67	-	-	-
	out/23:	2.190.000,00	1.000.000,00	-	518.333,33	-
Variação	%	-	-2,60	-	-	-
4 dorm.	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	325.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/23:	-	-	-	180.000,00	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/23:	-	508.000,00	368.888,89	251.666,67	-
	out/23:	-	568.000,00	591.666,67	-	-
Variação	%	-	11,81	60,39	-	-
3 dorm.	set/23:	2.303.000,00	-	512.500,00	-	-
	out/23:	2.116.666,67	-	-	-	-
Variação	%	-8,09	-	-	-	-
4 dorm.	set/23:	-	1.400.000,00	-	-	-
	out/23:	2.690.000,00	-	-	-	-
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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	2	2,63%	2,63%
de 3.000,01 a 4.000	1	1,32%	3,95%
de 4.000,01 a 5.000	0	0,00%	3,95%
de 5.000,01 a 6.000	6	7,89%	11,84%
de 6.000,01 a 7.000	3	3,95%	15,79%
de 7.000,01 a 8.000	11	14,47%	30,26%
de 8.000,01 a 9.000	5	6,58%	36,84%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,32%	38,16%
Acima de 10.000	47	61,84%	100,00%
Total	76	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	79,00	156,18	-
Apartamento	30,00	39,33	62,55	144,00	207,33



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	10.092,17	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/23:	-	7.474,35	6.433,86	5.258,82	-
	out/23:	-	8.327,79	-	-	-
Variação	%	-	11,42	-	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	4.323,46	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

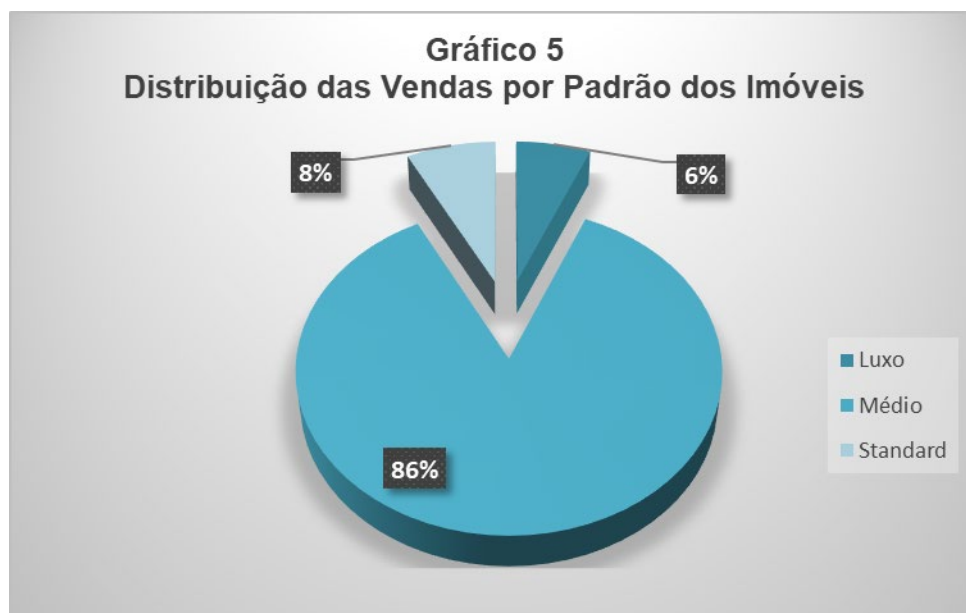


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/23:	-	11.200,00	7.210,35	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/23:	11.302,73	8.490,85	5.916,67	5.265,93	-
	out/23:	11.073,68	9.002,01	7.753,93	-	-
	Variação	%	-2,03	6,02	31,05	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

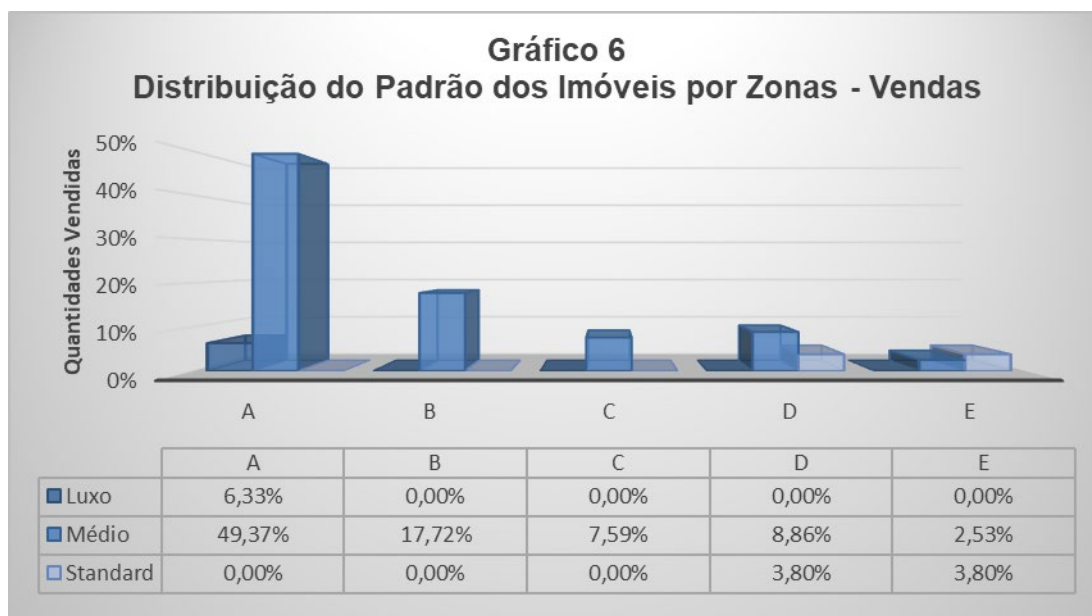


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	68	6



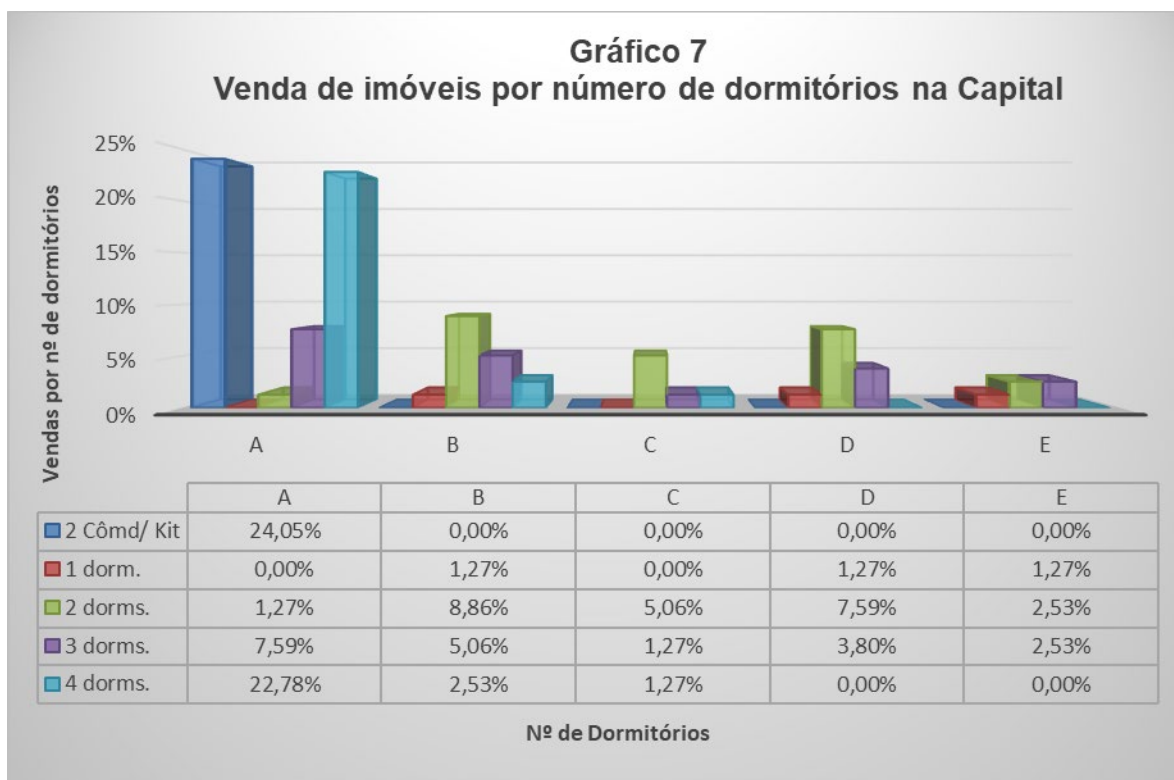
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	0	0	0	0
Médio	39	14	6	7	2
Standard	0	0	0	3	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

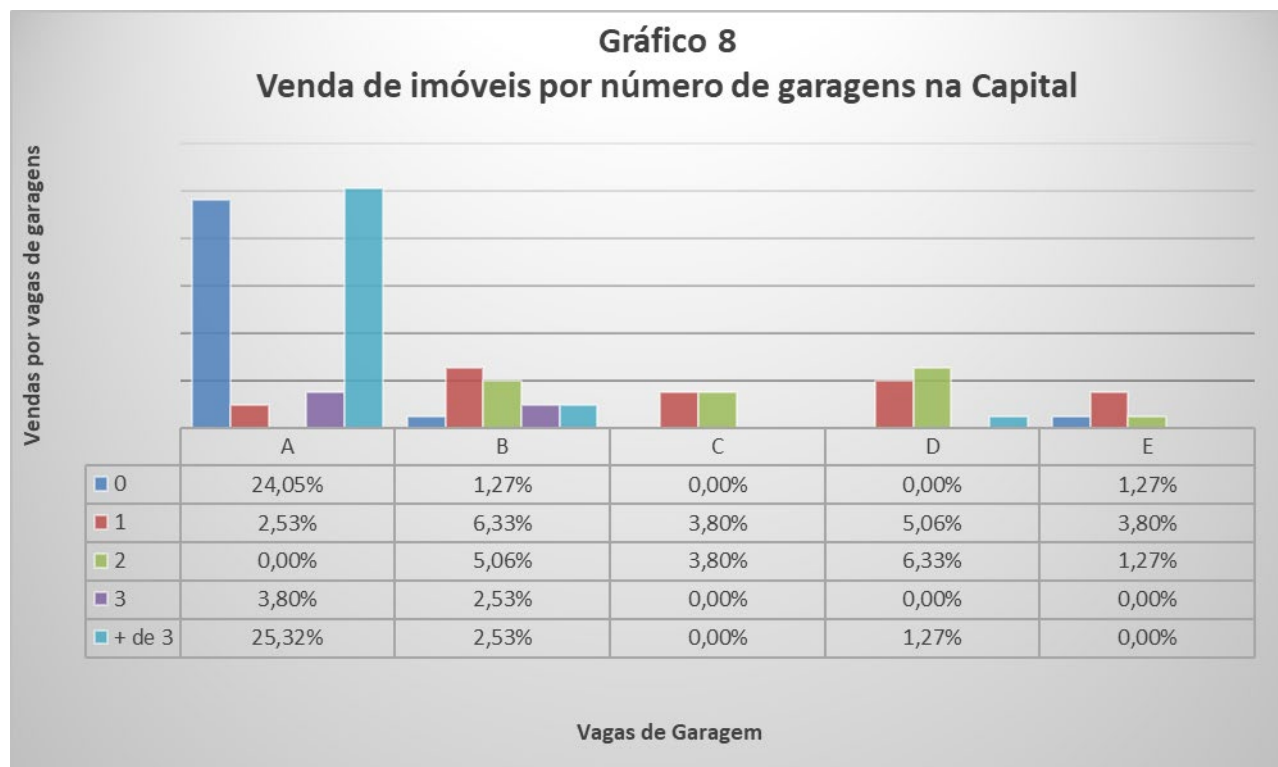
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	19	0	0	0	0
%	24,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	1	0	1	1
%	0,00%	1,27%	0,00%	1,27%	1,27%
2 dorms.	1	7	4	6	2
%	1,27%	8,86%	5,06%	7,59%	2,53%
3 dorms.	6	4	1	3	2
%	7,59%	5,06%	1,27%	3,80%	2,53%
4 dorms.	18	2	1	0	0
%	22,78%	2,53%	1,27%	0,00%	0,00%
Total	44	14	6	10	5
%	55,70%	17,72%	7,59%	12,66%	6,33%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	19	1	0	0	1
%	24,05%	1,27%	0,00%	0,00%	1,27%
1	2	5	3	4	3
%	2,53%	6,33%	3,80%	5,06%	3,80%
2	0	4	3	5	1
%	0,00%	5,06%	3,80%	6,33%	1,27%
3	3	2	0	0	0
%	3,80%	2,53%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	20	2	0	1	0
%	25,32%	2,53%	0,00%	1,27%	0,00%
Total	44	14	6	10	5
%	55,70%	17,72%	7,59%	12,66%	6,33%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	24	18	17	11	2	72	13,90%
Seguro Fiança	20	15	79	52	23	189	36,49%
Depósito	5	13	27	39	57	141	27,22%
Sem Garantia	0	0	64	1	1	66	12,74%
Caução de Imóveis	2	8	21	3	9	43	8,30%
Cessão Fiduciária	2	2	3	0	0	7	1,35%
Total	53	56	211	106	92	518	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-23	6,46	5,16	11,00	6,93	5,57
outubro-23	6,00	8,19	6,88	5,50	12,86
Varição	-7,12	58,72	-37,45	-20,63	130,88

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em outubro foi de 512, o equivalente a 98,84 % dos imóveis alugados. Este índice foi 12,37 % maior que o apurado em setembro, que foi de 475, o que representou 87,96 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	161	31,45%
Outros motivos	351	68,55%
Total	512	100,00%
Comparação dev./loc.		98,84%

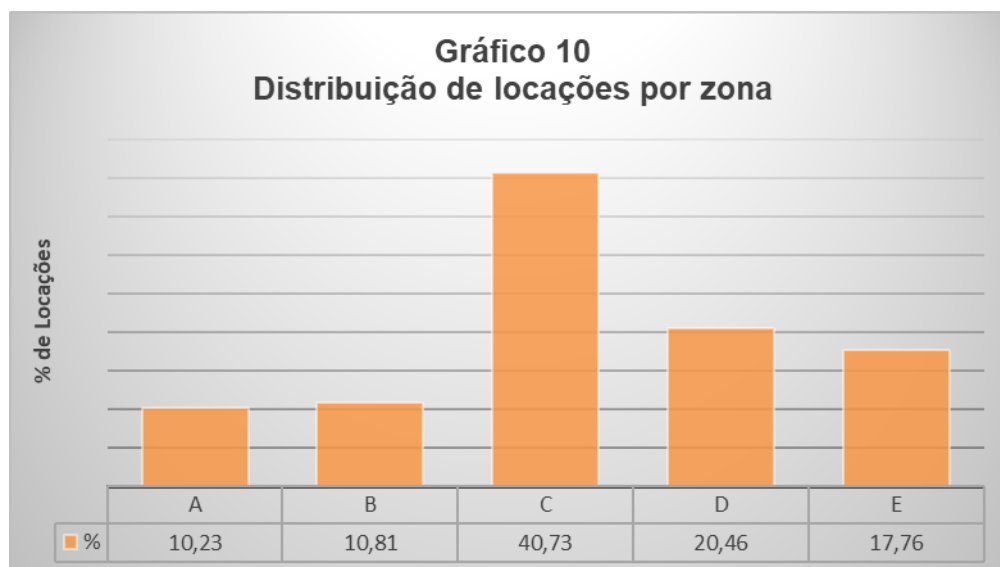
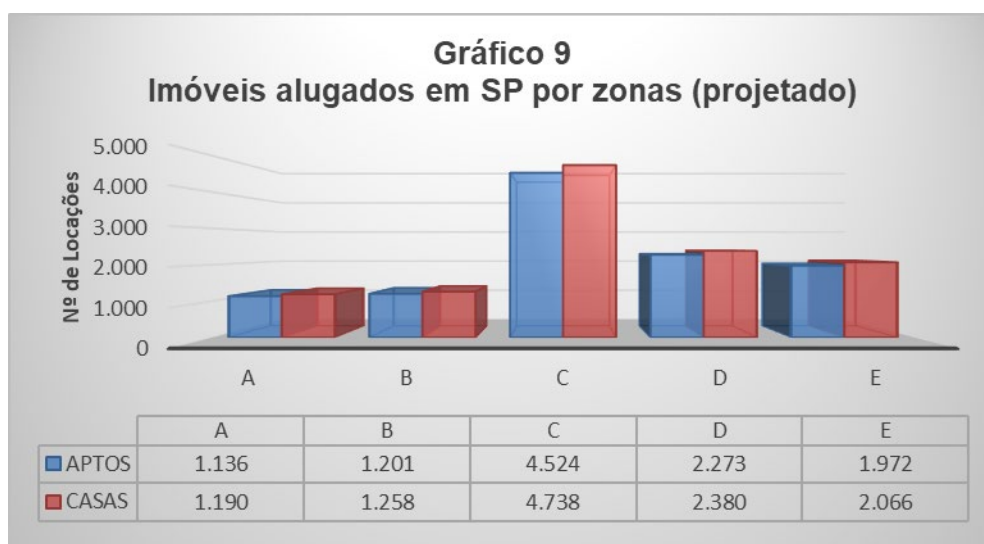
O índice de inadimplência no mês de outubro foi de 3,7 %, o que é 3,64 % maior que no mês de setembro que foi de 3,57 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-23	3,57
outubro-23	3,70
Varição	3,64



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

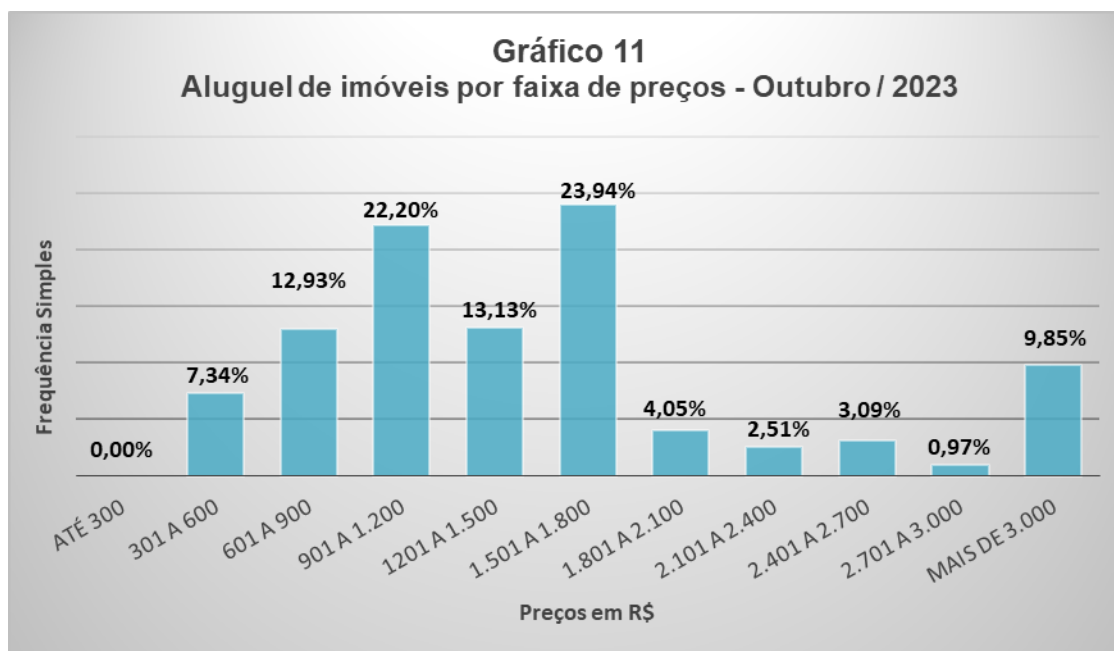
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.136	1.201	4.524	2.273	1.972	11.106
CASAS	1.190	1.258	4.738	2.380	2.066	11.632
Total	2.326	2.459	9.262	4.653	4.038	22.738
%	10,23	10,81	40,73	20,46	17,76	100,00





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	38	7,34%	7,34%
601 a 900	67	12,93%	20,27%
901 a 1200	115	22,20%	42,47%
1201 a 1.500	68	13,13%	55,60%
1.501 a 1.800	124	23,94%	79,54%
1.801 a 2.100	21	4,05%	83,59%
2.101 a 2.400	13	2,51%	86,10%
2.401 a 2.700	16	3,09%	89,19%
2.701 a 3.000	5	0,97%	90,15%
mais de 3.000	51	9,85%	100,00%
Total	518	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

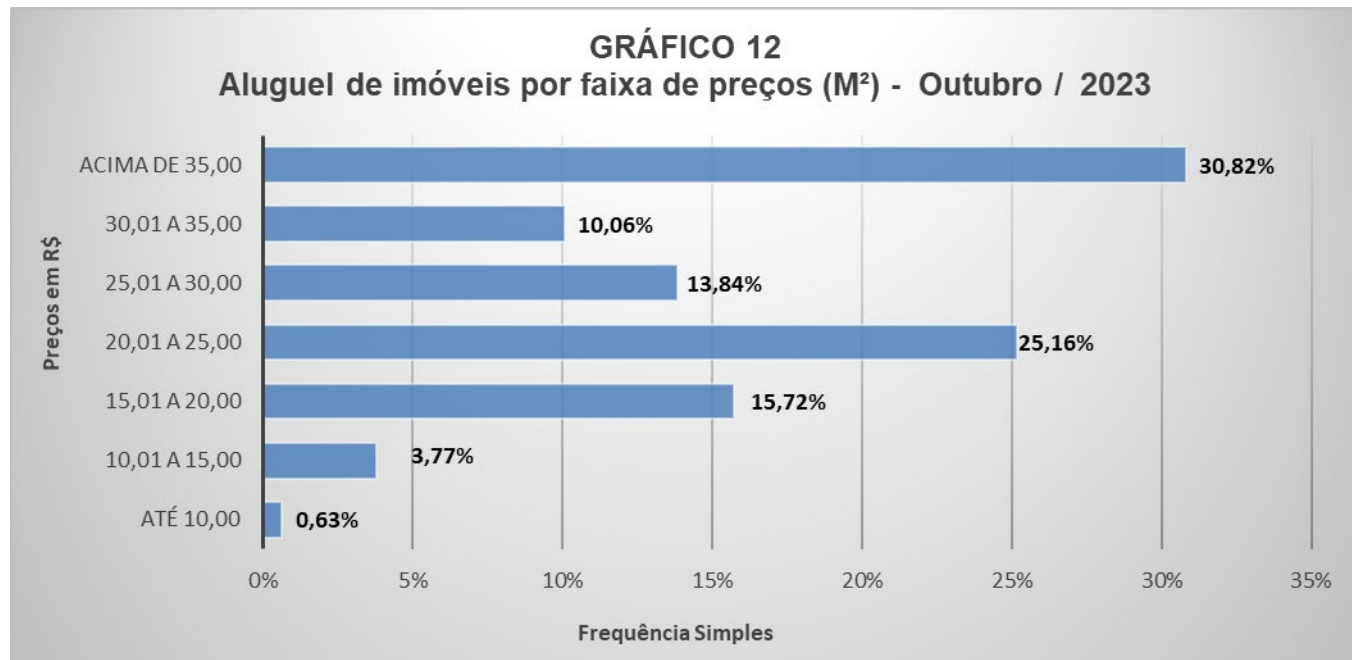
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/23:	-	-	-	712,50	618,00
	out/23:	-	-	740,00	-	536,36
Variação	%	-	-	-	-	-13,21
1 dorm.	set/23:	1.800,00	1.375,45	863,55	769,35	742,50
	out/23:	-	935,71	873,08	767,84	729,38
Variação	%	-	-31,97	1,10	-0,20	-1,77
2 dorm.	set/23:	2.900,00	2.350,00	1.760,88	1.695,24	1.532,86
	out/23:	-	-	1.745,59	1.731,25	1.284,35
Variação	%	-	-	-0,87	2,12	-16,21
3 dorm.	set/23:	5.225,00	3.070,00	3.028,57	2.290,77	1.940,00
	out/23:	-	4.300,00	2.900,00	2.000,00	1.713,89
Variação	%	-	40,07	-4,25	-12,69	-11,66
4 dorm.	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	10.400,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/23:	1.600,00	-	-	-	-
	out/23:	1.450,00	-	-	-	-
Variação	%	-9,38	-	-	-	-
1 dorm.	set/23:	2.254,67	1.440,00	1.051,30	1.200,71	-
	out/23:	2.388,89	1.800,00	1.015,87	1.283,33	866,67
Variação	%	5,95	25,00	-3,37	6,88	-
2 dorm.	set/23:	2.440,00	2.814,17	1.736,13	1.668,75	1.583,33
	out/23:	2.450,00	2.816,67	1.795,00	1.360,63	1.216,67
Variação	%	0,41	0,09	3,39	-18,46	-23,16
3 dorm.	set/23:	-	4.335,89	-	-	-
	out/23:	3.840,00	3.770,00	3.566,67	-	-
Variação	%	-	-13,05	-	-	-
4 dorm.	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	1	0,63%	0,63%
10,01 a 15,00	6	3,77%	4,40%
15,01 a 20,00	25	15,72%	20,13%
20,01 a 25,00	40	25,16%	45,28%
25,01 a 30,00	22	13,84%	59,12%
30,01 a 35,00	16	10,06%	69,18%
Acima de 35,00	49	30,82%	100,00%
Total	159	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,00	39,11	68,28	123,92	-
Apartamento	28,33	46,39	65,43	91,00	-



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.	set/23:	-	-	-	21,43	23,08
	out/23:	-	-	27,03	-	19,38
Variação	%	-	-	-	-	-16,04
1 dorm.	set/23:	45,00	27,00	20,07	17,60	19,45
	out/23:	-	33,54	-	20,84	17,29
Variação	%	-	24,25	-	18,41	-11,11
2 dorm.	set/23:	-	38,47	26,08	24,47	24,88
	out/23:	-	-	23,90	23,79	20,46
Variação	%	-	-	-8,36	-2,78	-17,79
3 dorm.	set/23:	43,54	26,15	22,97	21,40	-
	out/23:	-	34,84	27,49	-	18,56
Variação	%	-	33,24	19,70	-	-
4 dorm.	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

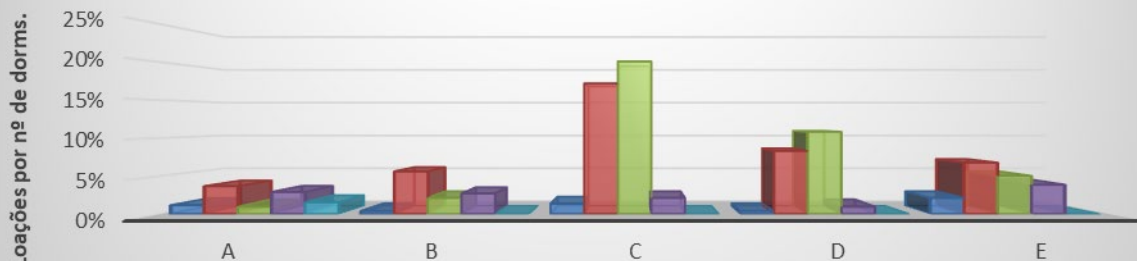
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/23:	45,71	-	-	-	-
	out/23:	53,33	-	-	-	-
Variação	%	16,66	-	-	-	-
1 dorm.	set/23:	44,81	26,13	31,72	32,48	-
	out/23:	67,35	41,29	30,57	39,47	-
Variação	%	50,30	57,99	-3,61	21,52	-
2 dorm.	set/23:	38,40	37,89	26,36	23,87	-
	out/23:	-	36,46	31,13	30,50	-
Variação	%	-	-3,78	18,12	27,79	-
3 dorm.	set/23:	-	38,49	-	-	-
	out/23:	47,01	39,60	-	-	-
Variação	%	-	2,89	-	-	-
4 dorm.	set/23:	-	-	-	-	-
	out/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	6	2	7	2	11
%	1,16%	0,39%	1,35%	0,39%	2,12%
1 dorm.	19	29	89	43	35
%	3,67%	5,60%	17,18%	8,30%	6,76%
2 dorms.	5	11	104	56	26
%	0,97%	2,12%	20,08%	10,81%	5,02%
3 dorms.	15	14	11	5	20
%	2,90%	2,70%	2,12%	0,97%	3,86%
4 dorms.	8	0	0	0	0
%	1,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	53	56	211	106	92
%	10,23%	10,81%	40,73%	20,46%	17,76%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



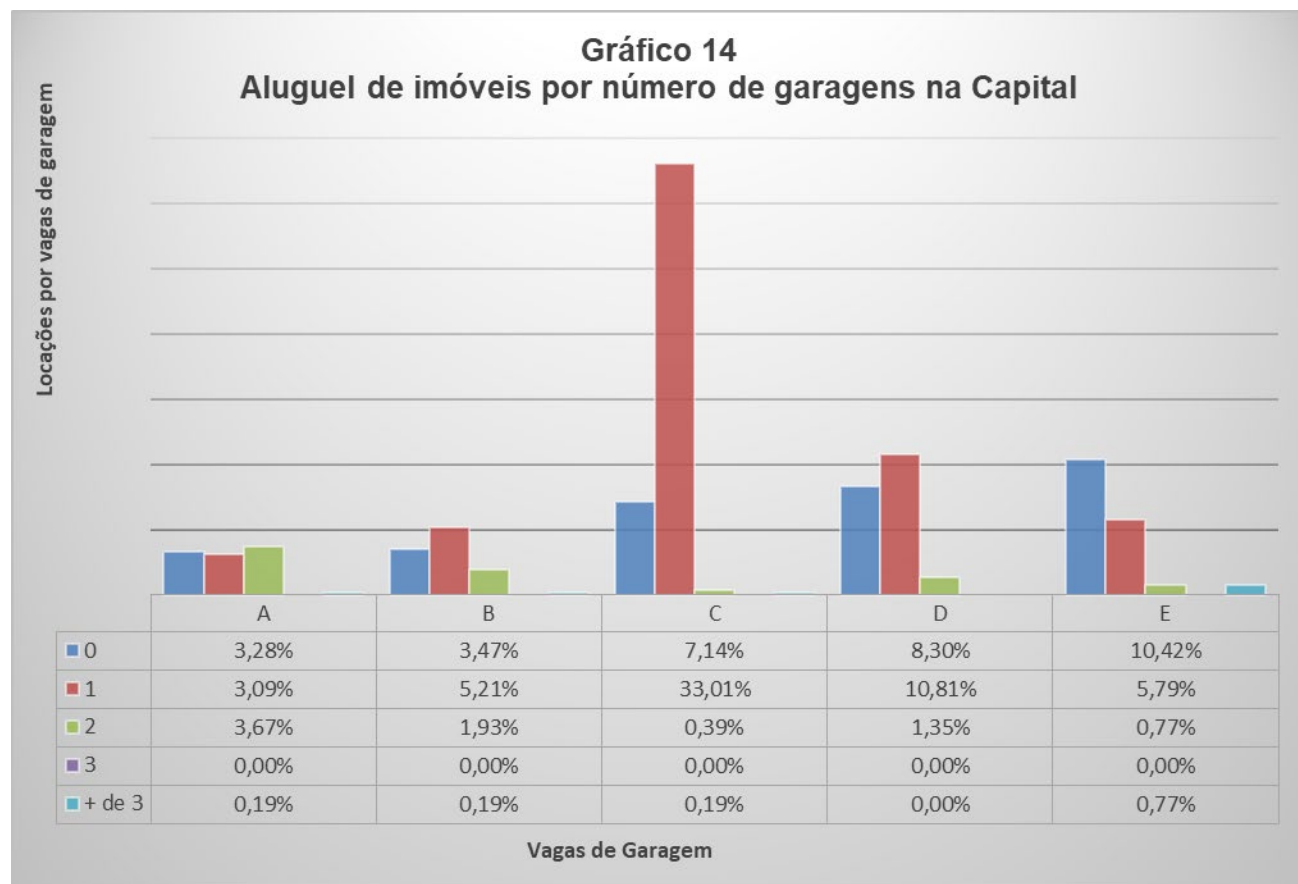
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1,16%	0,39%	1,35%	0,39%	2,12%
1 dorm.	3,67%	5,60%	17,18%	8,30%	6,76%
2 dorms.	0,97%	2,12%	20,08%	10,81%	5,02%
3 dorms.	2,90%	2,70%	2,12%	0,97%	3,86%
4 dorms.	1,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	18	37	43	54
%	3,28%	3,47%	7,14%	8,30%	10,42%
1	16	27	171	56	30
%	3,09%	5,21%	33,01%	10,81%	5,79%
2	19	10	2	7	4
%	3,67%	1,93%	0,39%	1,35%	0,77%
3	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	1	1	0	4
%	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,77%
Total	53	56	211	106	92
%	10,23%	10,81%	40,73%	20,46%	17,76%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
novembro-22	1,31	0,41	20,78
dezembro-22	1,39	0,62	-15,46
janeiro-23	5,78	0,53	8,57
fevereiro-23	-0,85	0,84	-3,40
março-23	11,24	0,71	-1,05
abril-23	-7,31	0,61	-3,96
maio-23	-1,83	0,23	-10,62
junho-23	-4,02	-0,08	2,08
julho-23	1,22	0,12	-7,94
agosto-23	2,35	0,23	32,83
setembro-23	2,94	0,26	-3,37
outubro-23	-4,34	0,24	10,97
Acumulado	6,78	4,82	21,76

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	12,89	12,89
Fevereiro	10,80	23,69
Março	-1,05	22,64
Abril	1,67	24,31
Maio	7,15	31,46
Junho	21,72	53,18
Julho	-13,90	39,28
Agosto	6,20	45,48
Setembro	-14,11	31,37
Outubro	-10,60	20,77

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,35	21,35
Fevereiro	58,18	79,53
Março	-15,08	64,45
Abril	-28,42	36,03
Maio	12,12	48,15
Junho	-2,39	45,76
Julho	-2,64	43,12
Agosto	9,03	52,15
Setembro	-20,22	31,93
Outubro	-4,48	27,45