



São Paulo, 21 de Outubro de 2021

Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo - Setembro de 2021

Venda de Imóveis Usados

Locação residencial

### **Aluguel novo aumenta 5,34% e preço de imóvel usado sobe 12,89% em SP**

Aumentou 5,34% em média o preço do aluguel residencial novo na cidade de São Paulo em Setembro comparado a Agosto, segunda alta seguida e a maior deste ano. Os preços médios do metro quadrado dos imóveis tiveram aumento maior, de 12,89%, segundo pesquisa feita com 268 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os aumentos nesses dois segmentos do mercado imobiliário superaram a inflação oficial, medida pelo IPCA, que foi de 1,16% em Setembro, a maior alta para o mês desde 1994, quando o índice foi de 1,53%. Nos últimos 12 meses, porém, o aluguel novo acumula aumento de 3,19% enquanto o IPCA está em 10,25%. Os preços dos imóveis usados seguem muito à frente da inflação, com 32,34% de aumento nesse mesmo período.

A alta de 12,89% nos preços dos imóveis usados teve reflexo direto nas vendas de casas e apartamentos em Setembro, que caíram 17,74% em relação a Agosto. Aconteceu o mesmo com a locação de residências, que encolheu 1,98% sobre Agosto devido à alta de 5,34% nos preços médios do aluguel.

Apesar do tropeço em Setembro, os juros ainda baixos dos financiamentos bancários e a incapacidade financeira de comprar a casa própria da maioria da população vêm sustentando o desempenho positivo dos dois mercados este ano – a locação acumula alta de 31,64% e as vendas têm saldo positivo de 25,16%.

“A necessidade de morar de alguma forma força as pessoas e as famílias a espremer a renda para conseguir alugar uma casa ou apartamento, mas os proprietários precisam atentar para essa realidade caso não queiram ficar com a placa de aluga-se pendurada na porta ou exposta em portais de internet por muitos meses a fio, recomendação que também vale para os que querem vender”, alerta José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

No caso do aluguel, ele baliza seu alerta nos dados que a pesquisa CreciSP apurou. Em Setembro, o aluguel mais barato na Capital – R\$ 482,86 - foi o de casas de 2 cômodos em bairros da periferia agrupados na Zona E, como Brasilândia, Capão Redondo e Grajaú. “Esse valor é 21% superior ao R\$ 400,00 do aluguel social pago pela Prefeitura, o que mostra a dificuldade que muitas famílias de menor renda ou quase sem nenhum rendimento estão enfrentando para morar com alguma dignidade”, afirma Viana Neto.



Em bairros mais valorizados e distantes da periferia, como Brooklin e Vila Mariana, agrupados na Zona B da pesquisa CreciSP, o aluguel mais barato foi o de quitinetes, alugadas em média por R\$ 750,00 mensais. Já o aluguel mais caro de Setembro na Capital foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros dessa mesma Zona B – os novos inquilinos vão pagar em média R\$ 5.406,00 mensais.

### **Aluguel até R\$ 1.500,00**

A pesquisa CreciSP com as 268 imobiliárias da Capital apurou que 57,12% das locações contratadas por elas em Setembro foram de imóveis com aluguel mensal médio de até R\$ 1.500,00. A preferência dos novos inquilinos se dividiu entre os apartamentos (52,21%) e as casas (47,79%).

Os descontos que os donos dos imóveis concederam sobre os preços que inicialmente fixaram para aluga-los oscilaram do máximo de 8,79% para casas e apartamentos de bairros da Zona A a 6,61% nos da Zona B.

A Zona C, que agrupa bairros como Jabaquara e Lapa, e onde o desconto médio chegou a 8,58%, foi onde mais se alugaram imóveis em Setembro – 33,8% do total. Seguiram-se a Zona D, com 22,82%; a Zona B, com 19,04%; a Zona E, com 17,53%; e a Zona A, com 6,81%.

As imobiliárias receberam mais imóveis do que alugaram em Setembro – o volume de chaves devolvidas superou em 13,24% o de novas locações, sendo 39,98% por motivos financeiros e 60,02% por outros motivos, como mudança de bairro ou tipo de imóvel.

A principal forma de garantia adotada nesses novos contratos de locação foi a do depósito bancário de três meses do valor do aluguel, com 32,91% do total, seguida pelo seguro-fiança (28,75%), pelo fiador (28,12%), caução de imóveis (7,31%), cessão fiduciária (1,64%) e locação sem garantia (1,26%).

A inadimplência nas imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP foi de 5,16% em Setembro, um aumento de 12,42% sobre os 4,59% de inquilinos com aluguel atrasado em Agosto.

As ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital somaram 1.605 em Setembro, 12,91% a menos que as 1.843 de Agosto. Houve redução de 4,88% nas ações por falta de pagamento (de 881 para 838); de 23,92% nas de rito sumário (de 832 para 633); e 15% nas consignatórias (de 20 para 17). O número de ações renovatórias aumentou 15,56% (de 45 para 52) e o das de rito ordinário ficou estável (65 nos dois meses).

### **Apartamentos, os preferidos**

Imóveis usados com preço final de até R\$ 600 mil foram os mais vendidos na Capital em Setembro – 60,87% do total negociado pelas 268 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Na divisão por faixas de preços, 52,33% se enquadraram na de valor médio entre R\$ 6.000,01 e R\$ 7.000,00 o metro quadrado.



A participação dos financiamentos bancários nas vendas de Setembro foi de 50%, e as realizadas com pagamento à vista somaram 46,74%. Uma parcela pequena, de 3,26%, teve o pagamento parcelado pelos donos dos imóveis.

Quem comprou imóvel usado nesse mês preferiu apartamento (71,74%) a casa (28,26%) e, por opção ou por preço, situados em bairros da Zona B, que concentrou 32,61% das unidades vendidas em Setembro. As demais ficaram distribuídas entre a Zona D (23,9%), Zona A (16,31%), Zona E (14,15%) e Zona C (13,03%).

Os descontos médios aplicados aos preços iniciais de venda foram de 8,9% para imóveis de bairros da Zona E; de 6,92% nos da Zona A; de 6,2% para os da Zona C; de 4,22% para os da Zona D; e de 2,75% para os da Zona B.

A maioria das casas e apartamentos vendidos em Setembro (86%) é do padrão construtivo médio, com o restante dividido entre o padrão standard (11%) e o padrão luxo (3%).

## Sumário

<b>VENDAS</b> .....	<b>5</b>
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	5
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	5
DESCONTOS.....	5
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	6
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	7
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	8
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> PRATICADAS.....	9
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	9
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA.....	10
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	12
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	14
<b>ALUGUEL</b> .....	<b>15</b>
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	15
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	15
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	16
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	17
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	18
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES.....	19
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	19



MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	20
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	22
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....</b>	<b>23</b>
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	23
AÇÕES DE DESPEJO .....	24



## RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2021

### VENDAS

No mês de setembro foram vendidos 92 imóveis por 268 imobiliárias (índice de 0,3433) e no mês de agosto foram vendidos 111 imóveis por 266 imobiliárias (índice de 0,4173), o que resultou em uma queda de 17,74 %. A participação das casas foi de 28,26 % e dos apartamentos foi de 71,74 %. Em setembro, os preços do M<sup>2</sup> dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram 12,89 % em relação ao mês de agosto, na média.

### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	4	18	6	8	7	43	46,74%
CEF	0	5	0	1	1	7	7,61%
Outros bancos	11	6	6	12	4	39	42,39%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	1	1	3	3,26%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>92</b>	<b>100,00%</b>

### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	71	26,49%
Igual	120	44,78%
Pior	77	28,73%
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>100,00%</b>

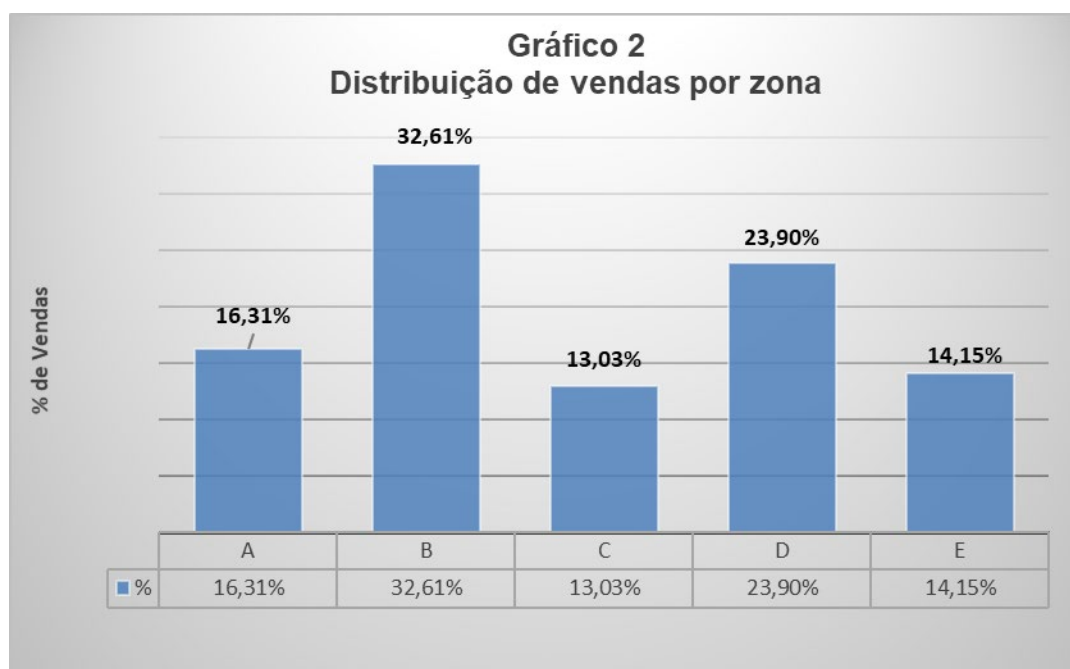
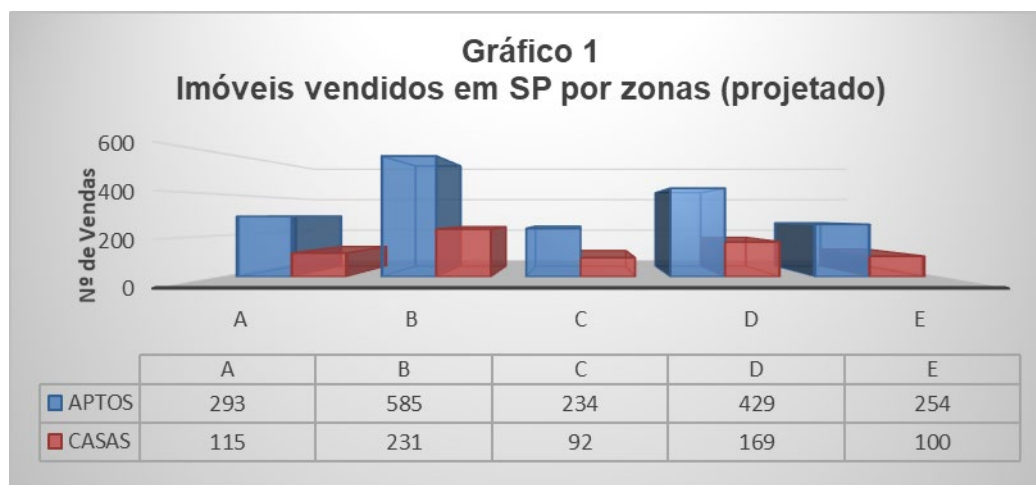
### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-21	5,00	4,88	2,33	7,07	-
setembro-21	6,92	2,75	6,20	4,22	8,90
<b>Varição</b>	<b>38,40</b>	<b>-43,65</b>	<b>166,09</b>	<b>-40,31</b>	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	293	585	234	429	254	<b>1.795</b>
CASAS	115	231	92	169	100	<b>707</b>
Total	<b>408</b>	<b>816</b>	<b>326</b>	<b>598</b>	<b>354</b>	<b>2.502</b>
%	<b>16,31%</b>	<b>32,61%</b>	<b>13,03%</b>	<b>23,90%</b>	<b>14,15%</b>	<b>100,00%</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	5	5,43%	5,43%
201 a 400	27	29,35%	34,78%
401 a 600	24	26,09%	60,87%
601 a 800	7	7,61%	68,48%
801 a 1.000	4	4,35%	72,83%
1.001 a 1.200	12	13,04%	85,87%
1.201 a 1.400	1	1,09%	86,96%
1.401 a 1.600	1	1,09%	88,04%
1.601 a 1.800	0	0,00%	88,04%
1.801 a 2.000	0	0,00%	88,04%
mais de 2.000	11	11,96%	100,00%
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





### MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/21:	-	-	518.500,00	346.000,00	-
	set/21:	-	-	477.333,33	-	302.500,00
Variação	%	-	-	-7,94	-	-
3 dorm.	ago/21:	-	-	-	661.250,00	-
	set/21:	-	-	740.833,33	630.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-4,73	-
4 dorm.	ago/21:	-	-	1.800.000,00	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

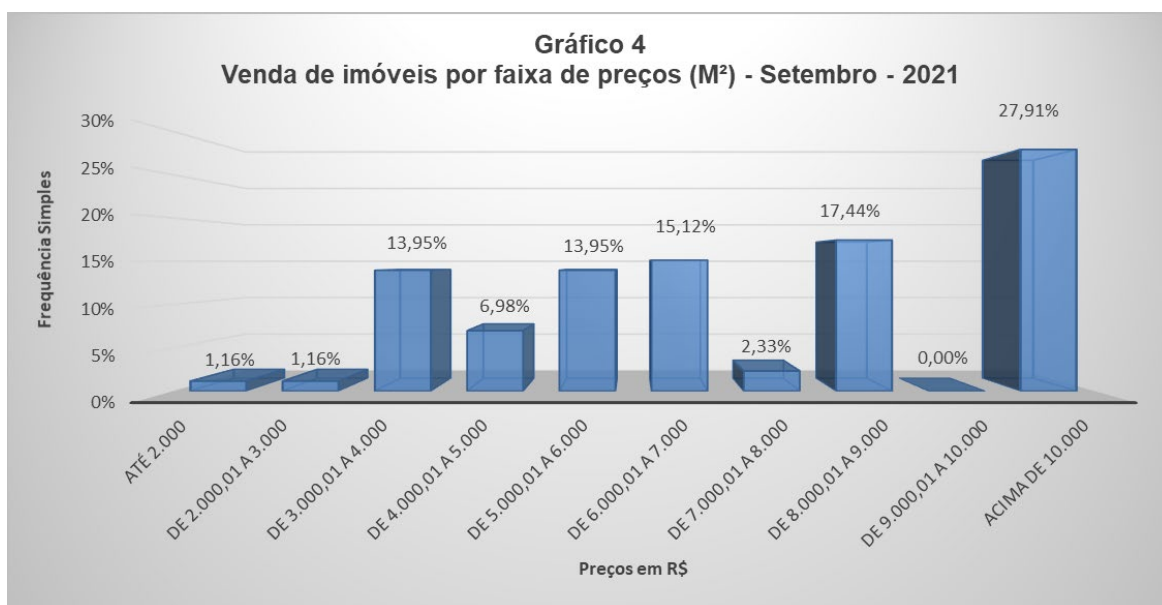
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/21:	-	342.500,00	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/21:	-	447.647,06	429.500,00	321.285,71	-
	set/21:	-	502.142,86	-	342.687,50	213.750,00
Variação	%	-	12,17	-	6,66	-
3 dorm.	ago/21:	-	1.046.666,67	986.666,67	-	-
	set/21:	-	1.166.363,64	-	-	-
Variação	%	-	11,44	-	-	-
4 dorm.	ago/21:	2.100.000,00	2.225.000,00	-	-	-
	set/21:	3.400.000,00	-	-	-	-
Variação	%	61,90	-	-	-	-





## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

<b>Vendas por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,16%	1,16%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,16%	2,33%
de 3.000,01 a 4.000	12	13,95%	16,28%
de 4.000,01 a 5.000	6	6,98%	23,26%
de 5.000,01 a 6.000	12	13,95%	37,21%
de 6.000,01 a 7.000	13	15,12%	52,33%
de 7.000,01 a 8.000	2	2,33%	54,65%
de 8.000,01 a 9.000	15	17,44%	72,09%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	72,09%
Acima de 10.000	24	27,91%	100,00%
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2021</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	93,18	147,44	-
Apartamento	-	46,20	58,51	125,50	251,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

<b>CASAS - VENDAS (R\$/M<sup>2</sup>)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/21:	-	-	6.545,45	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/21:	-	-	-	4.380,34	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/21:	-	-	4.218,02	4.234,38	-
	set/21:	-	-	5.963,26	4.080,54	3.038,38
Variação	%	-	-	41,38	-3,63	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	4.088,89
Variação	%	-	-	-	-	-

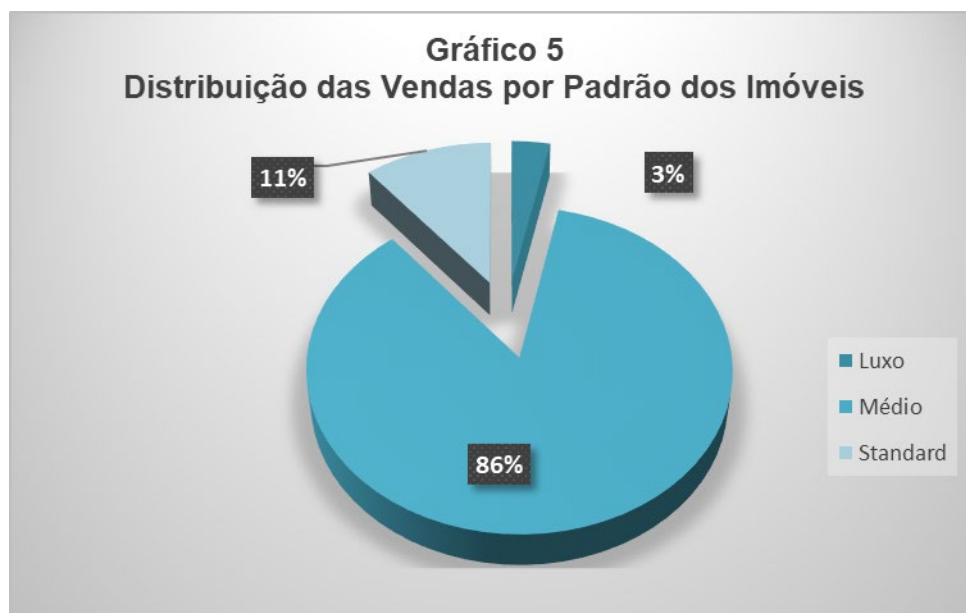


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/21:	-	9.044,72	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/21:	11.290,32	9.148,15	-	-	-
	set/21:	13.545,82	-	-	-	-
	Variação %	19,98	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/21:	-	7.972,30	7.335,36	6.081,02	4.879,62
	set/21:	-	9.772,14	-	5.562,97	-
	Variação %	-	22,58	-	-8,52	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/21:	-	9.531,59	-	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

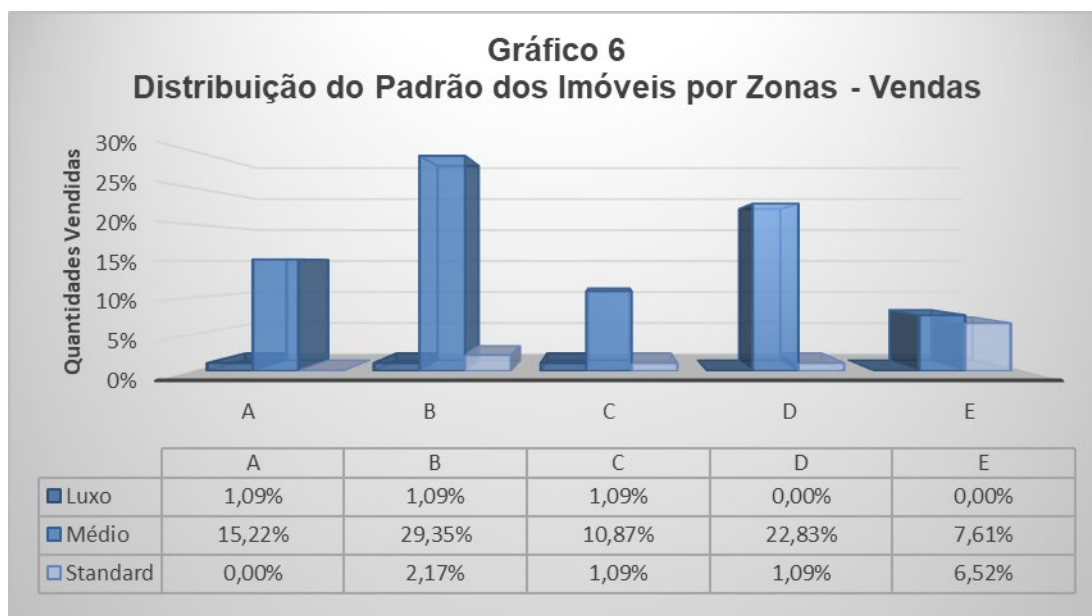


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	3	79	10



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	1	1	0	0
Médio	14	27	10	21	7
Standard	0	2	1	1	6

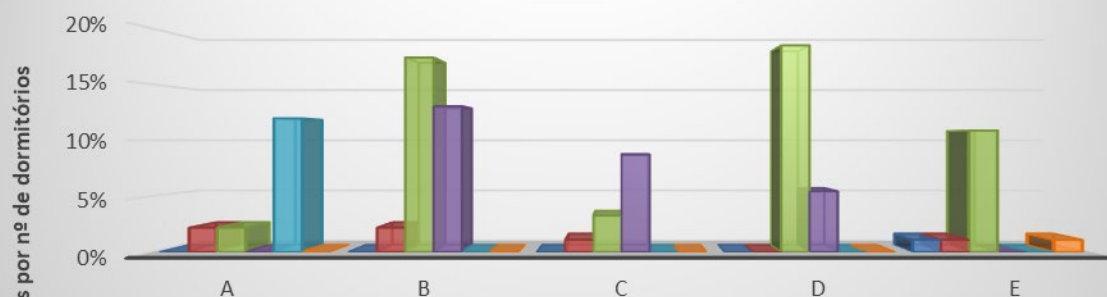




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

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%	1,09%
1 dorm.	2	2	1	0	1
%	2,17%	2,17%	1,09%	0,00%	1,09%
2 dorms.	2	16	3	17	10
%	2,17%	17,39%	3,26%	18,48%	10,87%
3 dorms.	0	12	8	5	0
%	0,00%	13,04%	8,70%	5,43%	0,00%
4 dorms.	11	0	0	0	0
%	11,96%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,09%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>13</b>
<b>%</b>	<b>16,30%</b>	<b>32,61%</b>	<b>13,04%</b>	<b>23,91%</b>	<b>14,13%</b>

**Gráfico 7**  
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital



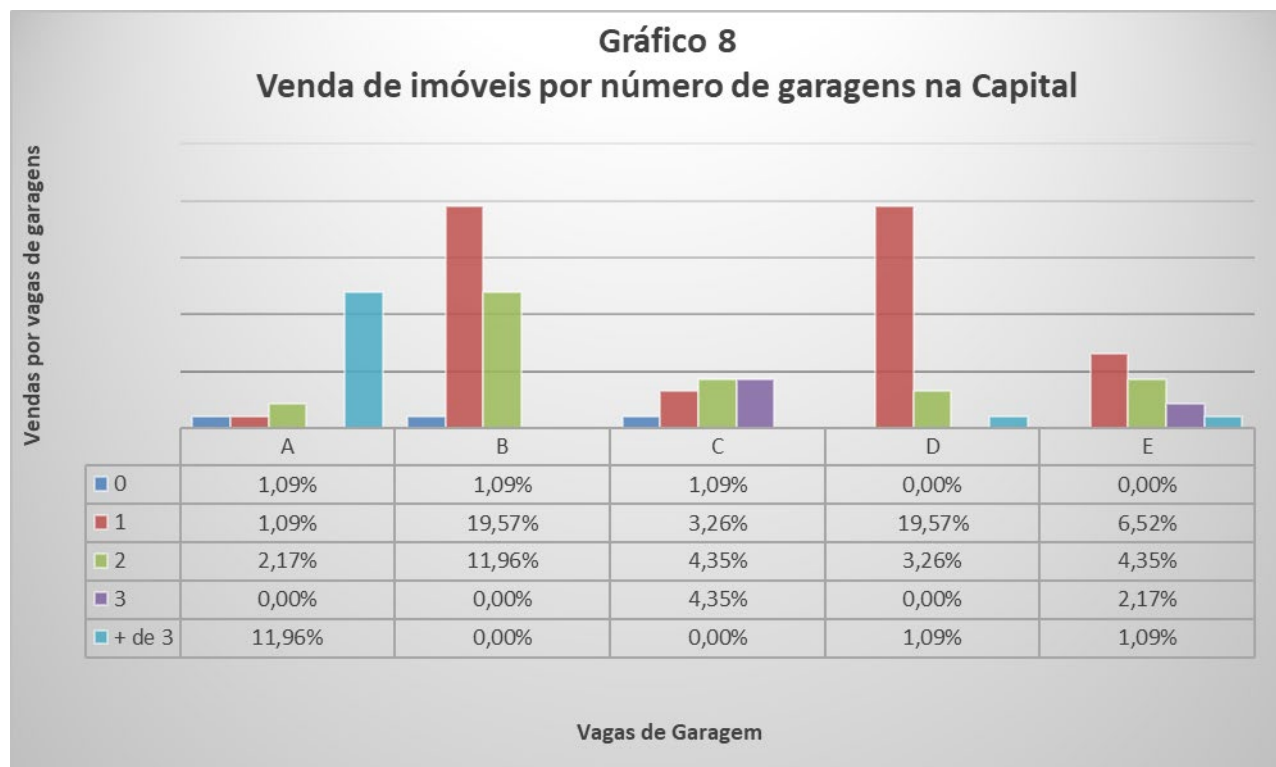
	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,09%
1 dorm.	2,17%	2,17%	1,09%	0,00%	1,09%
2 dorms.	2,17%	17,39%	3,26%	18,48%	10,87%
3 dorms.	0,00%	13,04%	8,70%	5,43%	0,00%
4 dorms.	11,96%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,09%

Nº de Dormitórios



## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	1	1	0	0
%	1,09%	1,09%	1,09%	0,00%	0,00%
1	1	18	3	18	6
%	1,09%	19,57%	3,26%	19,57%	6,52%
2	2	11	4	3	4
%	2,17%	11,96%	4,35%	3,26%	4,35%
3	0	0	4	0	2
%	0,00%	0,00%	4,35%	0,00%	2,17%
+ de 3	11	0	0	1	1
%	11,96%	0,00%	0,00%	1,09%	1,09%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>13</b>
%	<b>16,30%</b>	<b>32,61%</b>	<b>13,04%</b>	<b>23,91%</b>	<b>14,13%</b>





## ALUGUEL

Em setembro, 268 imobiliárias alugaram 793 imóveis (índice de 2,959) e no mês de agosto, 266 imobiliárias alugaram 803 imóveis (índice de 3,0188), o que representa uma queda de 1,98 %. A participação foi de 47,79 % para casas e 52,21 % para apartamentos. Em setembro, os valores dos aluguéis subiram 5,34 % em relação ao mês de agosto, na média.

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	28	49	91	44	11	<b>223</b>	28,12%
Seguro Fiança	20	68	76	52	12	<b>228</b>	28,75%
Depósito	3	28	81	63	86	<b>261</b>	32,91%
Sem Garantia	1	1	1	0	7	<b>10</b>	1,26%
Caução de Imóveis	0	4	10	22	22	<b>58</b>	7,31%
Cessão Fiduciária	2	1	9	0	1	<b>13</b>	1,64%
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>151</b>	<b>268</b>	<b>181</b>	<b>139</b>	<b>793</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-21	9,91	8,01	8,10	9,19	10,19
setembro-21	8,79	6,61	8,58	8,46	7,43
<b>Varição</b>	<b>-11,30</b>	<b>-17,48</b>	<b>5,93</b>	<b>-7,94</b>	<b>-27,09</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em setembro foi de 898, o equivalente a 113,24 % dos imóveis alugados. Este índice foi 5,86 % maior que o apurado em agosto, que foi de 859, o que representou 106,97 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	359	39,98%
Outros motivos	539	60,02%
<b>Total</b>	<b>898</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>113,24%</b>

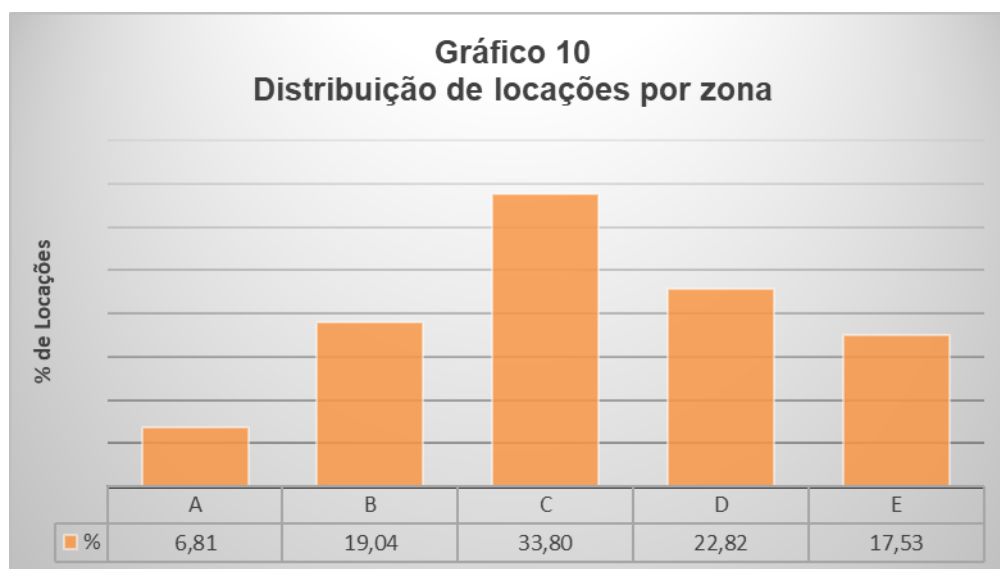
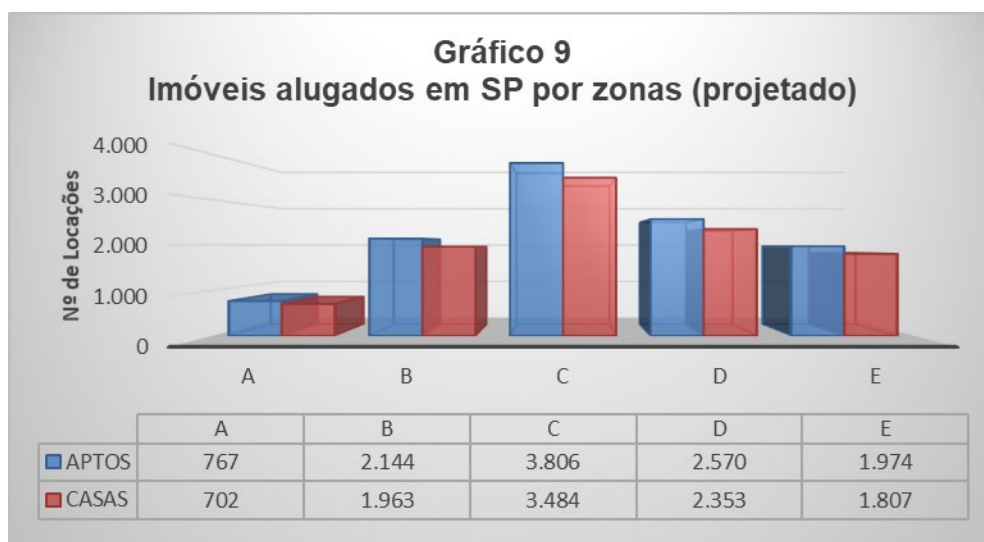
O índice de inadimplência no mês de setembro foi de 5,16 %, o que é 12,42 % maior que no mês de agosto que foi de 4,59%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-21	4,59
setembro-21	5,16
<b>Varição</b>	<b>12,42</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	767	2.144	3.806	2.570	1.974	<b>11.261</b>
<b>CASAS</b>	702	1.963	3.484	2.353	1.807	<b>10.309</b>
<b>Total</b>	<b>1.469</b>	<b>4.107</b>	<b>7.290</b>	<b>4.923</b>	<b>3.781</b>	<b>21.570</b>
<b>%</b>	<b>6,81</b>	<b>19,04</b>	<b>33,80</b>	<b>22,82</b>	<b>17,53</b>	<b>100,00</b>

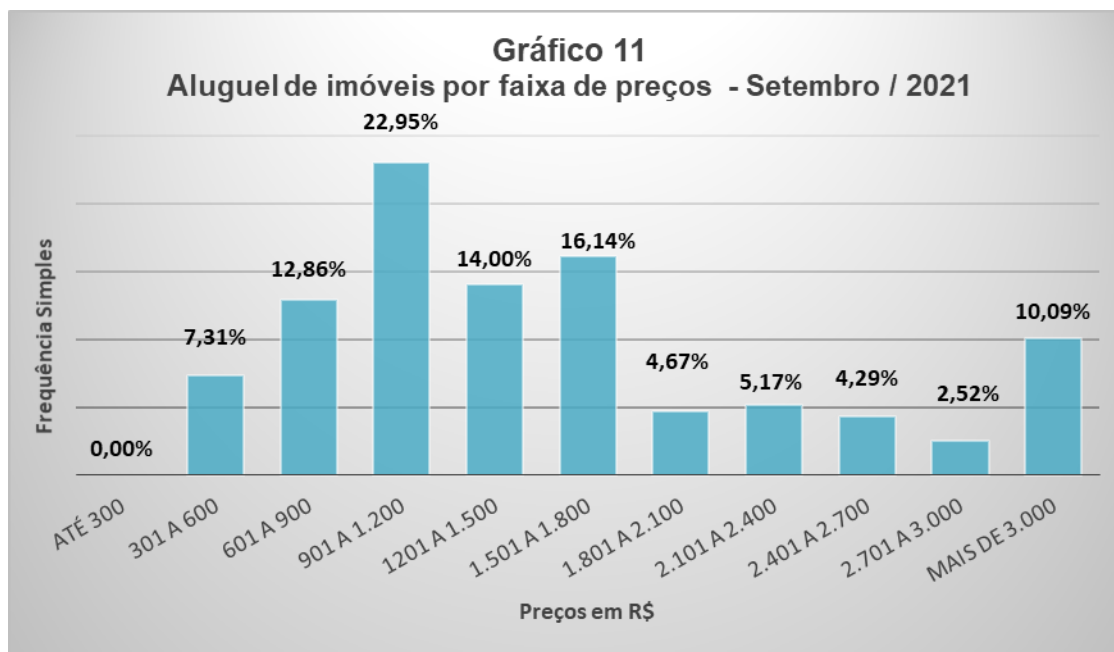






## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	0	0,00%	0,00%
301 a 600	58	7,31%	7,31%
601 a 900	102	12,86%	20,18%
901 a 1200	182	22,95%	43,13%
1201 a 1.500	111	14,00%	57,12%
1.501 a 1.800	128	16,14%	73,27%
1.801 a 2.100	37	4,67%	77,93%
2.101 a 2.400	41	5,17%	83,10%
2.401 a 2.700	34	4,29%	87,39%
2.701 a 3.000	20	2,52%	89,91%
mais de 3.000	80	10,09%	100,00%
<b>Total</b>	<b>793</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/21:	-	-	-	633,00	-
	set/21:	-	-	-	709,09	482,86
Variação	%	-	-	-	12,02	-
1 dorm.	ago/21:	-	690,00	895,48	705,21	684,53
	set/21:	-	1.200,00	918,60	721,57	640,70
Variação	%	-	73,91	2,58	2,32	-6,40
2 dorm.	ago/21:	1.712,50	1.894,29	1.706,19	1.334,88	1.292,86
	set/21:	-	2.136,36	1.725,51	1.865,15	1.302,78
Variação	%	-	12,78	1,13	39,72	0,77
3 dorm.	ago/21:	-	3.127,40	2.872,92	2.187,50	1.645,00
	set/21:	-	5.406,00	2.431,25	2.109,09	1.730,77
Variação	%	-	72,86	-15,37	-3,58	5,21
4 dorm.	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	15.000,00	-	-	-	1.900,00
Variação	%	-	-	-	-	-

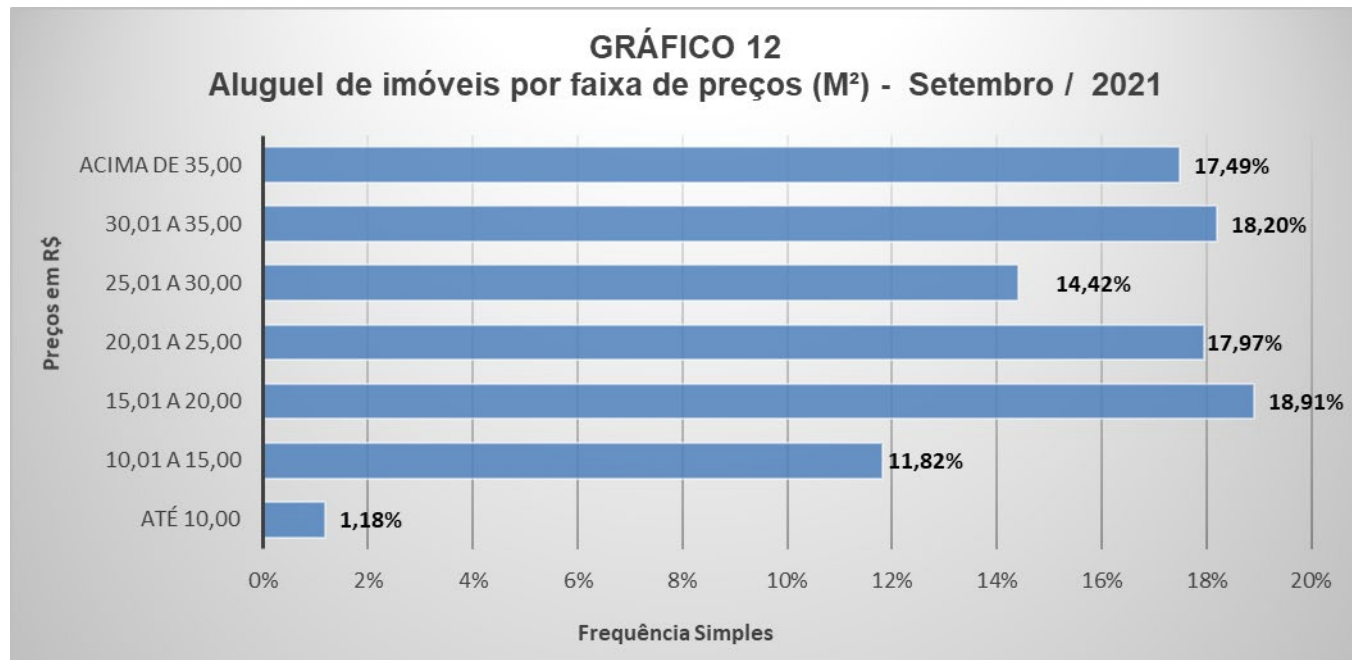
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	1.283,33	750,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/21:	1.423,68	1.427,63	1.052,82	825,00	866,67
	set/21:	1.845,00	1.261,67	1.075,21	953,75	841,67
Variação	%	29,59	-11,62	2,13	15,61	-2,88
2 dorm.	ago/21:	3.050,00	2.123,21	1.791,26	1.205,73	1.228,57
	set/21:	2.110,35	2.354,29	1.721,11	1.305,00	1.633,33
Variação	%	-30,81	10,88	-3,92	8,23	32,95
3 dorm.	ago/21:	-	4.680,43	2.505,56	1.833,33	-
	set/21:	3.238,46	3.200,00	2.582,14	1.583,33	-
Variação	%	-	-31,63	3,06	-13,64	-
4 dorm.	ago/21:	-	-	3.000,00	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	5	1,18%	1,18%
10,01 a 15,00	50	11,82%	13,00%
15,01 a 20,00	80	18,91%	31,91%
20,01 a 25,00	76	17,97%	49,88%
25,01 a 30,00	61	14,42%	64,30%
30,01 a 35,00	77	18,20%	82,51%
Acima de 35,00	74	17,49%	100,00%
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**GRÁFICO 12**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Setembro / 2021**



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,45	40,56	83,83	140,08	-
Apartamento	24,58	40,93	63,93	96,75	-



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

<b>CASAS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/21:	-	-	-	18,97	-
	set/21:	-	-	-	24,05	15,38
Variação	%	-	-	-	26,78	-
1 dorm.	ago/21:	-	17,92	24,01	20,58	18,21
	set/21:	-	28,47	19,70	20,18	17,43
Variação	%	-	58,91	-17,95	-1,94	-4,28
2 dorm.	ago/21:	21,31	22,31	24,08	18,90	16,39
	set/21:	-	26,92	26,50	19,74	16,16
Variação	%	-	20,66	10,05	4,44	-1,40
3 dorm.	ago/21:	-	21,28	23,23	-	15,54
	set/21:	-	30,50	16,81	18,69	14,07
Variação	%	-	43,33	-27,64	-	-9,46
4 dorm.	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	32,38	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

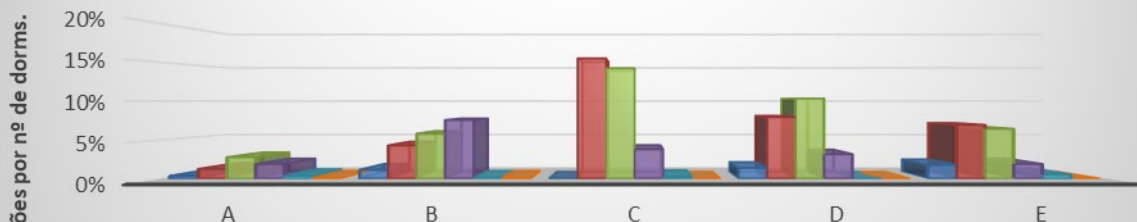
<b>APARTAMENTOS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/21:	-	-	-	-	-
	set/21:	42,78	32,79	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/21:	39,09	37,35	31,56	23,13	-
	set/21:	38,41	32,33	31,80	27,64	22,42
Variação	%	-1,75	-13,44	0,76	19,50	-
2 dorm.	ago/21:	37,16	32,18	28,70	21,48	23,07
	set/21:	37,23	34,50	25,87	25,86	26,64
Variação	%	0,19	7,21	-9,86	20,39	15,47
3 dorm.	ago/21:	-	46,35	29,30	-	-
	set/21:	31,53	33,94	29,12	-	-
Variação	%	-	-26,77	-0,61	-	-
4 dorm.	ago/21:	-	-	25,86	-	-
	set/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	9	0	11	14
%	0,38%	1,13%	0,00%	1,39%	1,77%
1 dorm.	10	34	123	63	55
%	1,26%	4,29%	15,51%	7,94%	6,94%
2 dorms.	22	46	113	82	51
%	2,77%	5,80%	14,25%	10,34%	6,43%
3 dorms.	15	60	30	25	15
%	1,89%	7,57%	3,78%	3,15%	1,89%
4 dorms.	3	1	2	0	4
%	0,38%	0,13%	0,25%	0,00%	0,50%
+ de 4 dorms.	1	1	0	0	0
%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>151</b>	<b>268</b>	<b>181</b>	<b>139</b>
%	<b>6,81%</b>	<b>19,04%</b>	<b>33,80%</b>	<b>22,82%</b>	<b>17,53%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,38%	1,13%	0,00%	1,39%	1,77%
1 dorm.	1,26%	4,29%	15,51%	7,94%	6,94%
2 dorms.	2,77%	5,80%	14,25%	10,34%	6,43%
3 dorms.	1,89%	7,57%	3,78%	3,15%	1,89%
4 dorms.	0,38%	0,13%	0,25%	0,00%	0,50%
+ de 4 dorms.	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios

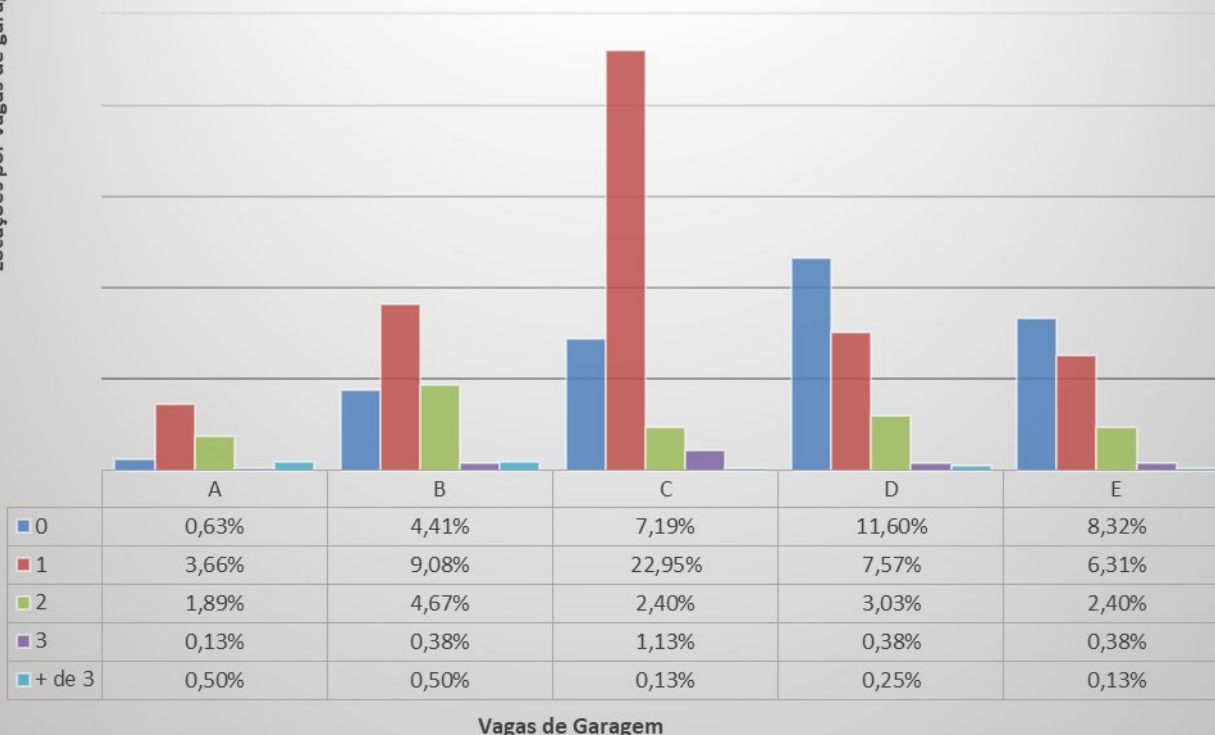


## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	35	57	92	66
%	0,63%	4,41%	7,19%	11,60%	8,32%
1	29	72	182	60	50
%	3,66%	9,08%	22,95%	7,57%	6,31%
2	15	37	19	24	19
%	1,89%	4,67%	2,40%	3,03%	2,40%
3	1	3	9	3	3
%	0,13%	0,38%	1,13%	0,38%	0,38%
+ de 3	4	4	1	2	1
%	0,50%	0,50%	0,13%	0,25%	0,13%
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>151</b>	<b>268</b>	<b>181</b>	<b>139</b>
%	<b>6,81%</b>	<b>19,04%</b>	<b>33,80%</b>	<b>22,82%</b>	<b>17,53%</b>

**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
outubro-20	-3,93	0,86	26,08
novembro-20	7,60	0,89	-6,91
dezembro-20	-1,13	1,35	-15,64
janeiro-21	-3,86	0,25	-3,43
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
<b>Acumulado</b>	<b>3,19</b>	<b>10,25</b>	<b>32,34</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-47,64	-47,64
Fevereiro	76,10	28,46
Março	23,02	51,48
Abril	4,46	55,94
Maio	-12,00	43,94
Junho	14,91	58,85
Julho	5,62	64,47
Agosto	-21,57	42,90
Setembro	-17,74	25,16

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	25,84	25,84
Fevereiro	4,59	30,43
Março	-21,46	8,97
Abril	4,30	13,27
Maio	13,04	26,31
Junho	6,43	32,74
Julho	-0,13	32,61
Agosto	1,01	33,62
Setembro	-1,98	31,64



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/21						set/21							
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total
Central	23	5	250	16	192		486	25	8	166	19	193		411
Santana	4	3	61	2	139		209	3	0	58	6	109		176
Santo Amaro	10	6	147	6	109		278	8	1	76	8	101		194
Jabaquara	2	0	48	5	54		109	3	0	46	1	53		103
Lapa	1	0	39	2	20		62	2	2	54	1	24		83
São Miguel	6	1	20	0	56		83	6	2	15	0	50		73
Penha	1	0	36	0	47		84	0	2	20	3	67		92
Itaquera	5	1	33	2	45		86	4	0	36	1	44		85
Tatuapé	3	1	51	3	82		140	1	1	39	3	61		105
Vila Prudente	4	0	19	2	48		73	5	0	20	1	38		64
Ipiranga	0	0	4	1	14		19	0	0	14	0	16		30
Pinheiros	2	1	30	2	18		53	4	1	14	7	18		44
Freguesia Ó	4	2	55	1	47		109	2	0	42	2	51		97
Parelheiros	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0		0
Butantã	0	0	39	3	10		52	2	0	33	0	13		48
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>20</b>	<b>832</b>	<b>45</b>	<b>881</b>		<b>1.843</b>	<b>65</b>	<b>17</b>	<b>633</b>	<b>52</b>	<b>838</b>		<b>1.605</b>
<b>Varição</b>							<b>0,00</b>	<b>-15,00</b>	<b>-23,92</b>	<b>15,56</b>	<b>-4,88</b>	<b>-12,91</b>		

Marccus Vinicius Ferraz Sawata  
PST – Assistente Administrativo