



São Paulo, Janeiro de 2020

Pesquisa CreciSP

Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial

Cidade de São Paulo

Janeiro de 2020

Venda de imóveis usados cai 40,3% e locação cresce 21,88% em São Paulo

As vendas de imóveis usados caíram 40,3% em Janeiro na cidade de São Paulo em relação a Dezembro, com o índice de vendas recuando de 0,3971 para 0,237, segundo pesquisa feita com 270 imobiliárias credenciadas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Dos imóveis vendidos, 54,69% eram apartamentos e 45,31%, casas. A queda nas vendas fez com que os preços médios do metro quadrado dos usados ficassem estáveis, com variação positiva de apenas 0,01%.

Em contraste, a locação de casas e apartamentos aumentou 21,88% em Janeiro na comparação com Dezembro, com o índice de locação da Capital subindo de 2,6985 para 3,2889. As locações em Janeiro tiveram o predomínio dos apartamentos (56,98% do total) sobre as casas (43,02%). Em média, os valores do aluguéis novos aumentaram 2,2% em Janeiro sobre Dezembro.

"O mercado de usados retomou a tendência histórica, em que as vendas sempre caem em Janeiro e a locação tem aumento, com a ressalva de que, neste caso, se alternam anos de baixa e de queda", explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele lembra que desde 2009, ano seguinte à grave crise financeira mundial de 2008, só em 2018 houve crescimento das vendas, "uma exceção à regra histórica". (ver quadro abaixo)

"As férias que muitas famílias tiram em Janeiro, esvaziando a Capital, não ajudam as vendas, porém o contrário costuma acontecer com a locação nesse mês, mas por outros motivos, como a necessidade de mudar de bairro por causa de mudança de escola, ajuste no orçamento doméstico e estudantes aprovados em vestibulares que vêm de outras cidades e Estados para estudar aqui", explica Viana Neto.

Os mais vendidos

Segundo as 270 imobiliárias consultadas pelo CreciSP em Janeiro, imóveis com preço final de até R\$ 400 mil foram os mais vendidos na Capital, somando 51,56% do total. Na divisão das vendas por faixas de preço, 64,81%



das unidades custaram aos compradores até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

Os descontos concedidos pelos donos dos imóveis foram em média de 9,25% para os situados em bairros da Zona A; de 4,89% na Zona C; de 5% na Zona D; e de 5,33% na Zona E.

Mais da metade (51,56%) das vendas foi feita com financiamento de bancos e 45,31% com pagamento à vista, segundo informaram as imobiliárias ao CreciSP. As vendas a prazo com pagamento parcelado pelos proprietários e as realizadas por meio de carta de crédito de consórcio ficaram com o mesmo percentual, de 1,56% do total de contratos.

A pesquisa apurou que 70% das casas e apartamentos vendidos em Janeiro na Capital eram de padrão construtivo médio, 20% do padrão standard e 10% do padrão luxo. A Zona C foi onde mais se vendeu em Janeiro, com 48,44% do total, seguida pela Zona D (23,44%); pela E (15,63%); pela B (6,25%); e pela A (6,25%).

Imóveis usados – Capital Venda nos meses de janeiro

2009: - 14,3%

2010: - 11,81%

2011: - 28,56%

2012: - 46,06%

2013: - 4,61%

2014: - 17,84%

2015: - 10,24%

2016: - 15,32%

2017: - 43,02%

2018: + 6,61%

2019: - 28,03%

2020: - 40,3%



Descontos menores

Os imóveis mais alugados na Capital em Janeiro - 49,66% do total - foram os com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00, segundo mostra a pesquisa CreciSP feita com 270 imobiliárias. No segmento de casas, o maior aumento, de 56,75%, foi o das residências com 3 dormitórios na Zona C, cujo aluguel médio saltou de R\$ 2.328,57 em Dezembro para R\$ 3.650,00 em Janeiro

Foi também na Zona C, que reúne bairros como Mirandópolis e Mooca, que a pesquisa registrou a maior queda do preço do aluguel de casas, de 21,65% - o valor médio caiu de R\$ 2.581,25 em Dezembro para R\$ 2.022,50 em Janeiro.

O maior aumento do aluguel médio de apartamentos foi de 37,03%, registrado pela pesquisa CreciSP em bairros também da Zona C - o preço subiu de R\$ 2.002,78 em Dezembro para R\$ 2.744,44 em Janeiro. O aluguel que mais baixou foi o de quitinetes de 1 dormitório em bairros da Zona D, como Socorro e Tremembé - o aluguel médio passou de R\$ 1.000,00 em Dezembro para R\$ 550,00 em Janeiro, queda de 45%.

Quem alugou imóvel em Janeiro na Capital obteve do proprietário desconto menor do que se tivesse feito a locação em Dezembro, segundo mostra a pesquisa CreciSP feita com 270 imobiliárias.

Os descontos médios caíram 14,64% na Zona A (de 8,75% em Dezembro para 7,47% em Janeiro); 5,96% na Zona B (de 5,96% para 5,6%); 5,46% na Zona C (de 9,44% para 8,93%); 17,65% na Zona D (de 10,57% para 8,7%); e 22,08% na Zona E (de 11,55 para 9%).

O depósito de três meses do valor do aluguel foi a forma de garantia adotada em 34,12% dos novos contratos, seguido do fiador pessoa física (31,76%); do seguro de fiança (28,15%); da caução de imóveis (4,17%); da cessão fiduciária (1,24%); e da locação sem garantia (0,56%).

Devolução e inadimplência

As 270 imobiliárias que o CreciSP consultou receberam em Janeiro as chaves de imóveis em número equivalente a 77,14% do total de alugados no mês. Os motivos alegados pelos inquilinos para a desistência da locação foram financeiros (63,8% do total) e outros, como mudança (36,2%).



A inadimplência em Janeiro foi de 4,11% dos contratos de aluguel em vigor nas imobiliárias pesquisadas, índice 8,54% menor que o de Dezembro, de 4,49%.

Também caíram em Janeiro as ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital, conforme apurou o CreciSP. Foram 1.655 no total, 15,08% a menor que as 1.949 ações de Dezembro.

O número de ações consignatórias foi o que mais caiu, 85,71%: de 7 em Dezembro para 1 apenas em Janeiro. Na sequência de queda, vieram as de rito sumário, com queda de 31,54% - de 872 em Dezembro para 597 em Janeiro.

As ações ordinárias em Janeiro somaram 47, ou 26,56% menos que as 64 propostas em Dezembro; as renovatórias caíram 24,1%, de 83 para 63. Houve aumento apenas nas ações por falta de pagamento: de 923 em Dezembro para 947 em Janeiro, alta de 2,6%.

=====

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	7
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	7
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	7
DESCONTOS.....	7
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	8
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	11
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	12
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	16
ALUGUEL	17
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	17
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	17
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	17
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	18
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	19
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	20
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	21
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	24
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	25
AÇÕES DE DESPEJO	26



RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2020

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	4	2	16	5	2	29	45,31%
CEF	0	1	1	5	6	13	20,31%
Outros bancos	0	1	12	5	2	20	31,25%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,56%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,56%
Total	4	4	31	15	10	64	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	71	26,30%
Igual	134	49,63%
Pior	65	24,07%
Total	270	100,00%

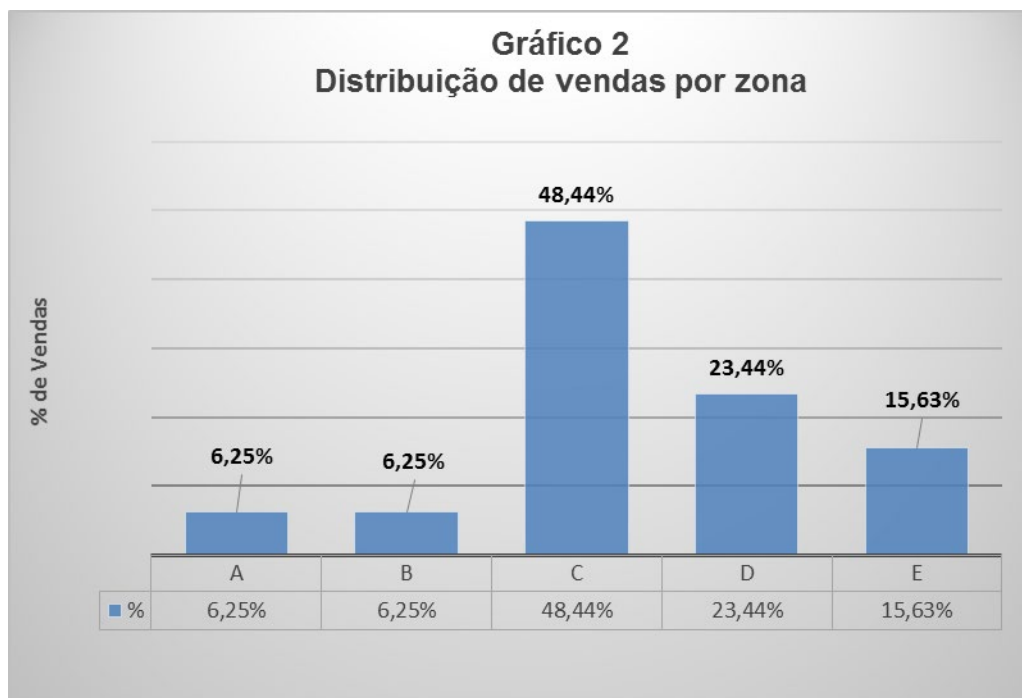
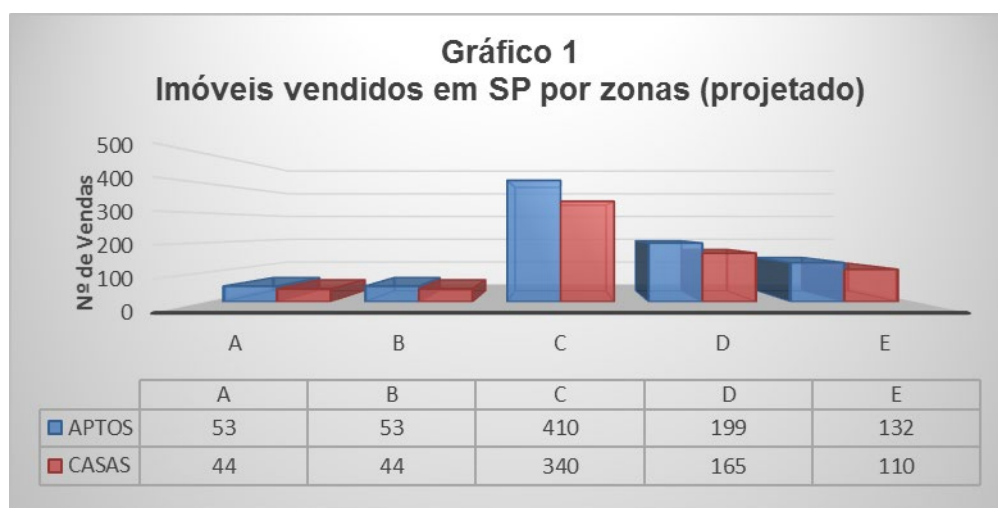
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-19	-	4,94	6,81	5,88	4,75
janeiro-20	9,25	-	4,89	5,00	5,33
Varição	-	-	-28,12	-14,97	12,28



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

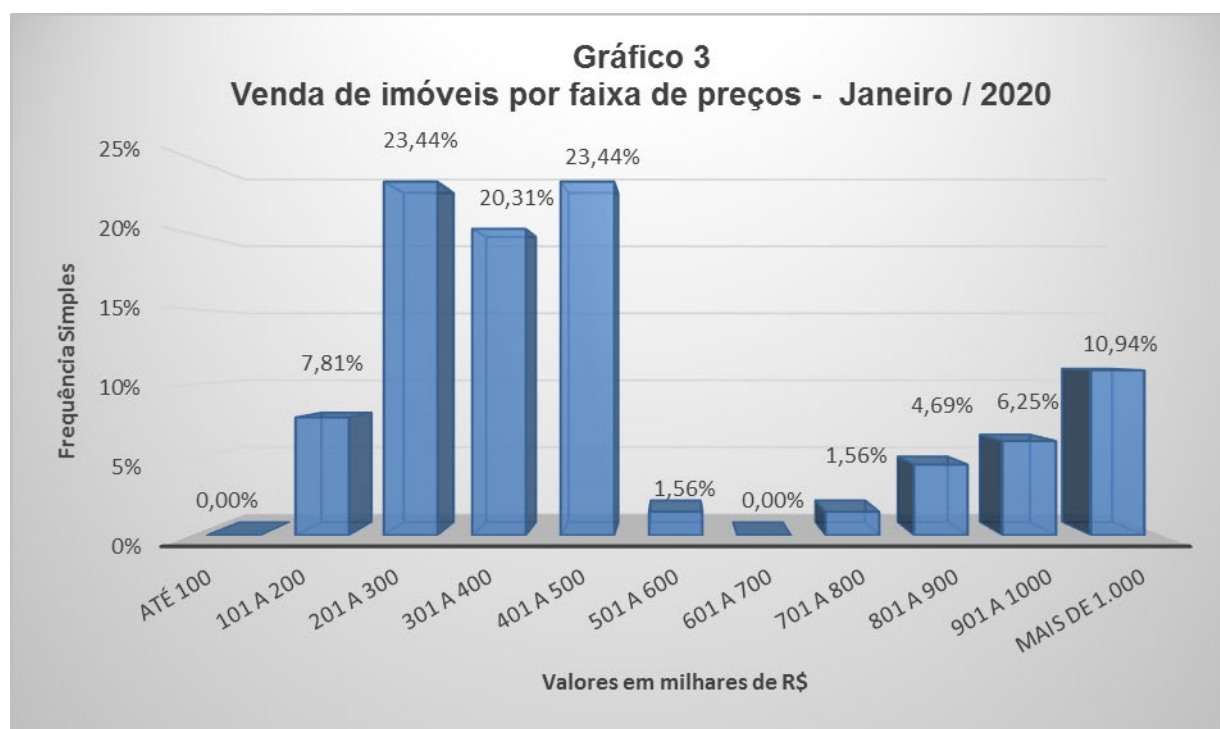
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	53	53	410	199	132	847
CASAS	44	44	340	165	110	702
Total	97	97	750	363	242	1.549
%	6,25%	6,25%	48,44%	23,44%	15,63%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	5	7,81%	7,81%
201 a 300	15	23,44%	31,25%
301 a 400	13	20,31%	51,56%
401 a 500	15	23,44%	75,00%
501 a 600	1	1,56%	76,56%
601 a 700	0	0,00%	76,56%
701 a 800	1	1,56%	78,13%
801 a 900	3	4,69%	82,81%
901 a 1000	4	6,25%	89,06%
mais de 1.000	7	10,94%	100,00%
Total	64	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/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/19:	-	371.000,00	541.666,67	-	-
	jan/20:	-	-	369.000,00	420.000,00	224.000,00
Variação	%	-	-	-31,88	-	-
3 dorm.	dez/19:	-	-	560.000,00	-	390.000,00
	jan/20:	-	-	-	466.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	900.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

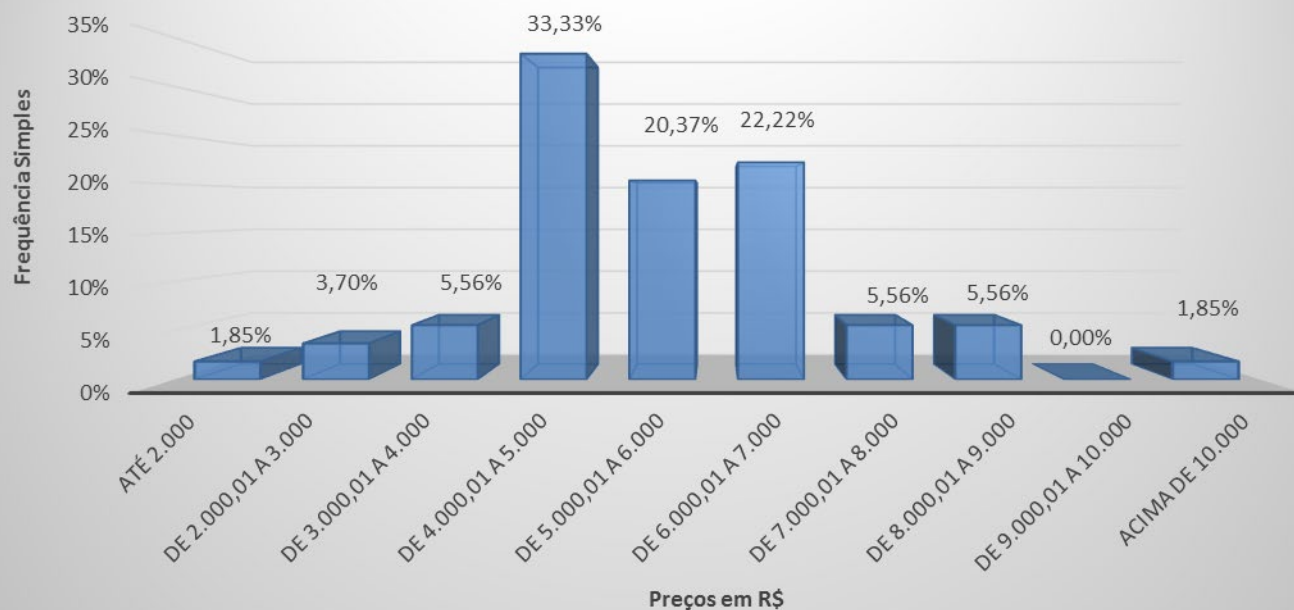
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/19:	-	275.600,00	308.500,00	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/19:	-	377.375,00	335.454,55	240.000,00	-
	jan/20:	-	-	362.437,50	259.750,00	286.666,67
Variação	%	-	-	8,04	8,23	-
3 dorm.	dez/19:	-	1.106.666,67	625.000,00	-	-
	jan/20:	-	-	791.666,67	-	-
Variação	%	-	-	26,67	-	-
4 dorm.	dez/19:	1.484.666,67	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,85%	1,85%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,70%	5,56%
de 3.000,01 a 4.000	3	5,56%	11,11%
de 4.000,01 a 5.000	18	33,33%	44,44%
de 5.000,01 a 6.000	11	20,37%	64,81%
de 6.000,01 a 7.000	12	22,22%	87,04%
de 7.000,01 a 8.000	3	5,56%	92,59%
de 8.000,01 a 9.000	3	5,56%	98,15%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	98,15%
Acima de 10.000	1	1,85%	100,00%
Total	54	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Janeiro - 2020



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	90,50	180,78	-
Apartamento	-	-	58,17	102,00	-



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/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/19:	-	4.637,50	4.019,57	-	5.042,93
	jan/20:	-	-	4.032,48	4.900,28	-
	Variação %	-	-	0,32	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

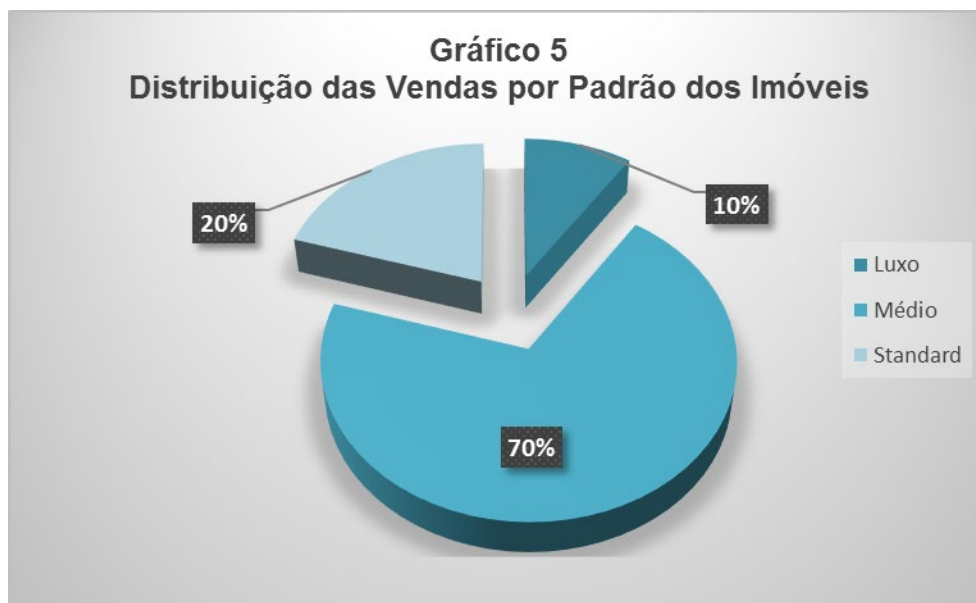


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/19:	8.947,13	7.870,19	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/19:	-	6.177,07	6.308,65	3.629,03	-
	jan/20:	-	-	6.289,54	-	-
	Variação	%	-	-	-0,30	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/19:	-	6.187,65	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

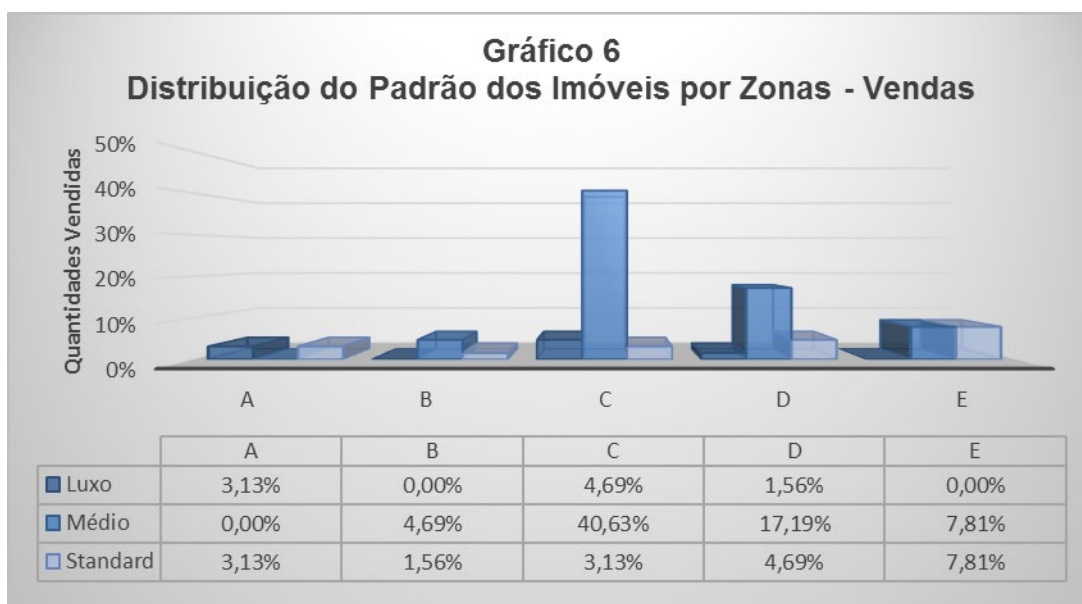


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	45	13



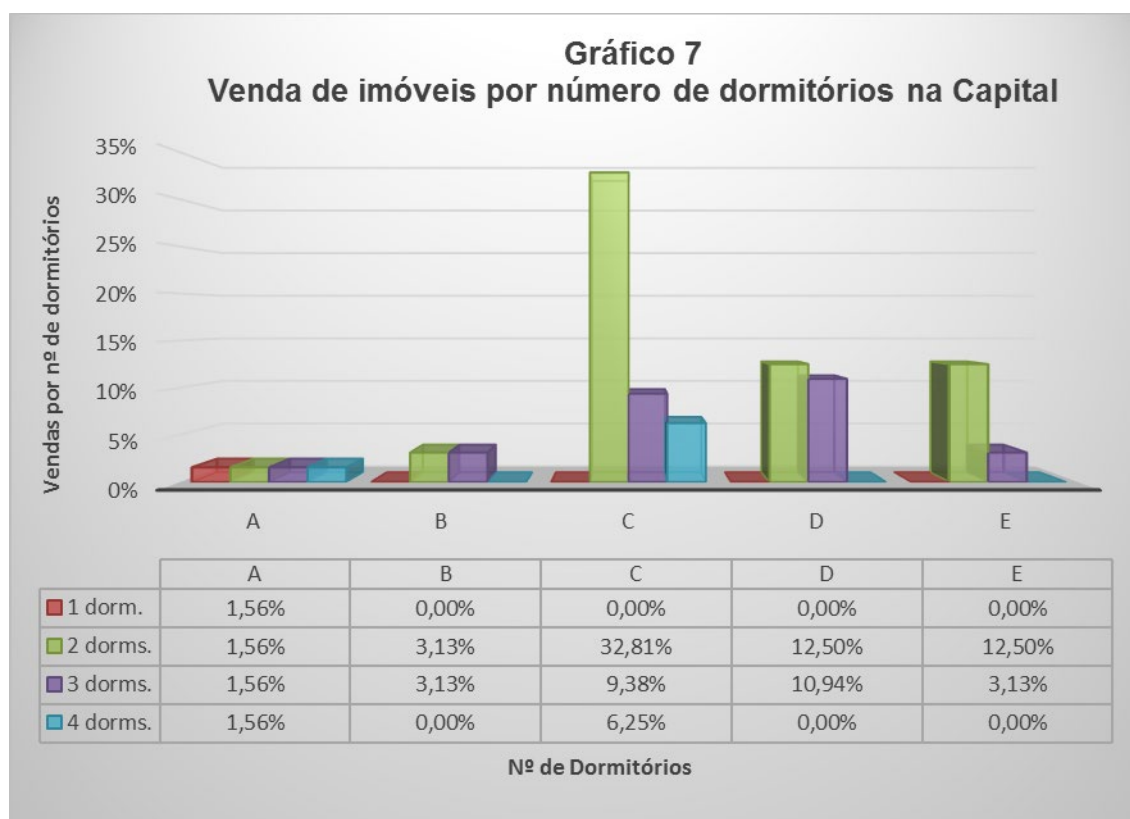
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	0	3	1	0
Médio	0	3	26	11	5
Standard	2	1	2	3	5





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

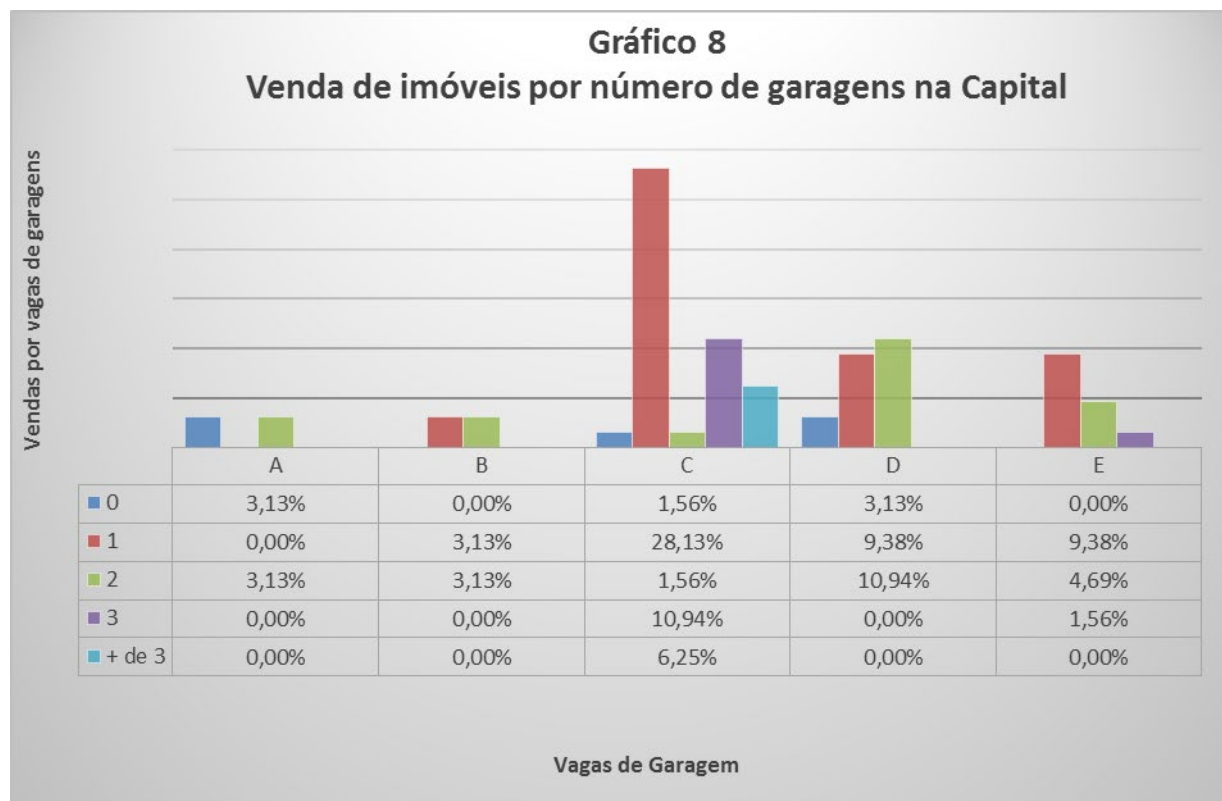
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	0	0	0	0
%	1,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	1	2	21	8	8
%	1,56%	3,13%	32,81%	12,50%	12,50%
3 dorms.	1	2	6	7	2
%	1,56%	3,13%	9,38%	10,94%	3,13%
4 dorms.	1	0	4	0	0
%	1,56%	0,00%	6,25%	0,00%	0,00%
Total	4	4	31	15	10
%	6,25%	6,25%	48,44%	23,44%	15,63%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	0	1	2	0
%	3,13%	0,00%	1,56%	3,13%	0,00%
1	0	2	18	6	6
%	0,00%	3,13%	28,13%	9,38%	9,38%
2	2	2	1	7	3
%	3,13%	3,13%	1,56%	10,94%	4,69%
3	0	0	7	0	1
%	0,00%	0,00%	10,94%	0,00%	1,56%
+ de 3	0	0	4	0	0
%	0,00%	0,00%	6,25%	0,00%	0,00%
Total	4	4	31	15	10
%	6,25%	6,25%	48,44%	23,44%	15,63%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	39	48	129	52	14	282	31,76%
Seguro Fiança	7	29	123	59	32	250	28,15%
Depósito	3	11	131	82	76	303	34,12%
Sem Garantia	1	0	1	2	1	5	0,56%
Caução de Imóveis	0	2	10	11	14	37	4,17%
Cessão Fiduciária	0	0	11	0	0	11	1,24%
Total	50	90	405	206	137	888	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-19	8,75	5,96	9,44	10,57	11,55
janeiro-20	7,47	5,60	8,93	8,70	9,00
Varição	-14,64	-5,96	-5,46	-17,65	-22,08

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

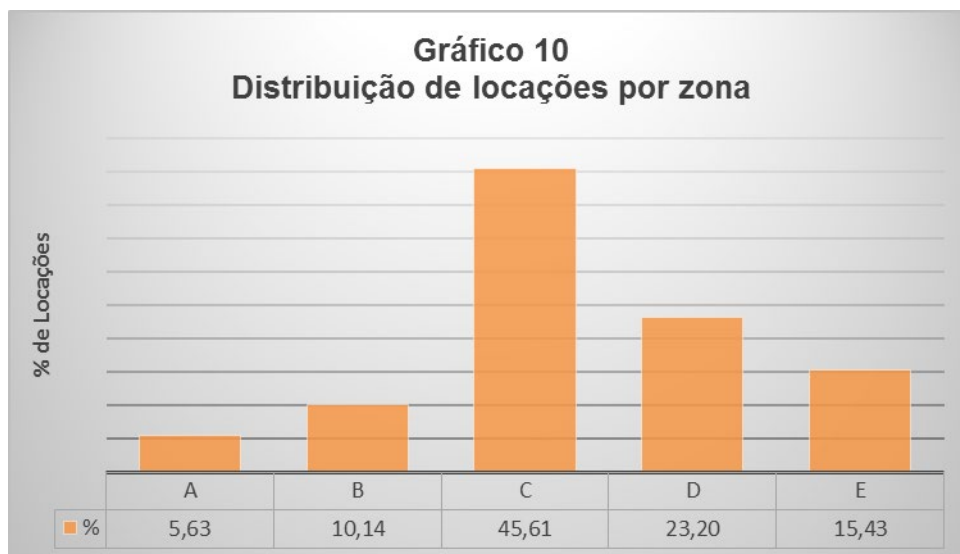
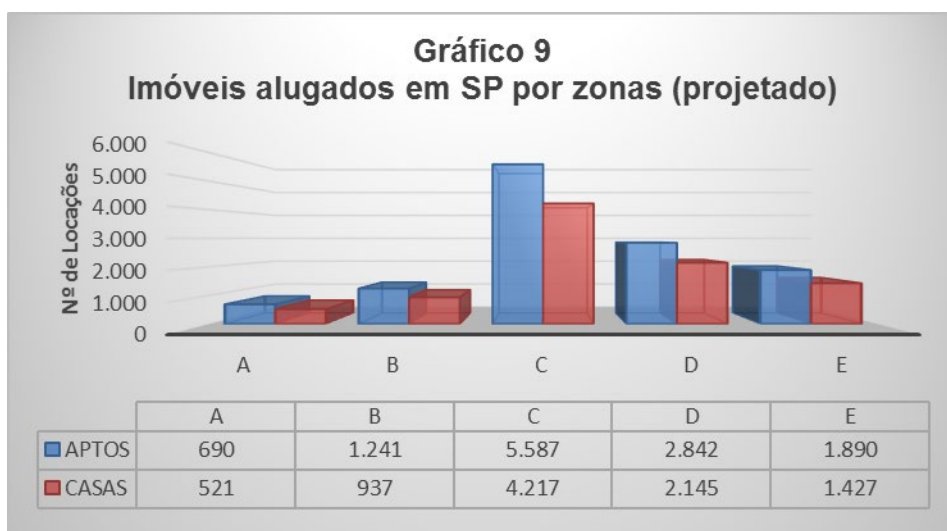
Motivos financeiros	437	63,80%
Outros motivos	248	36,20%
Total	685	100,00%
Comparação dev./loc.		77,14 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-19	4,49
janeiro-20	4,11
Varição	-8,54



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

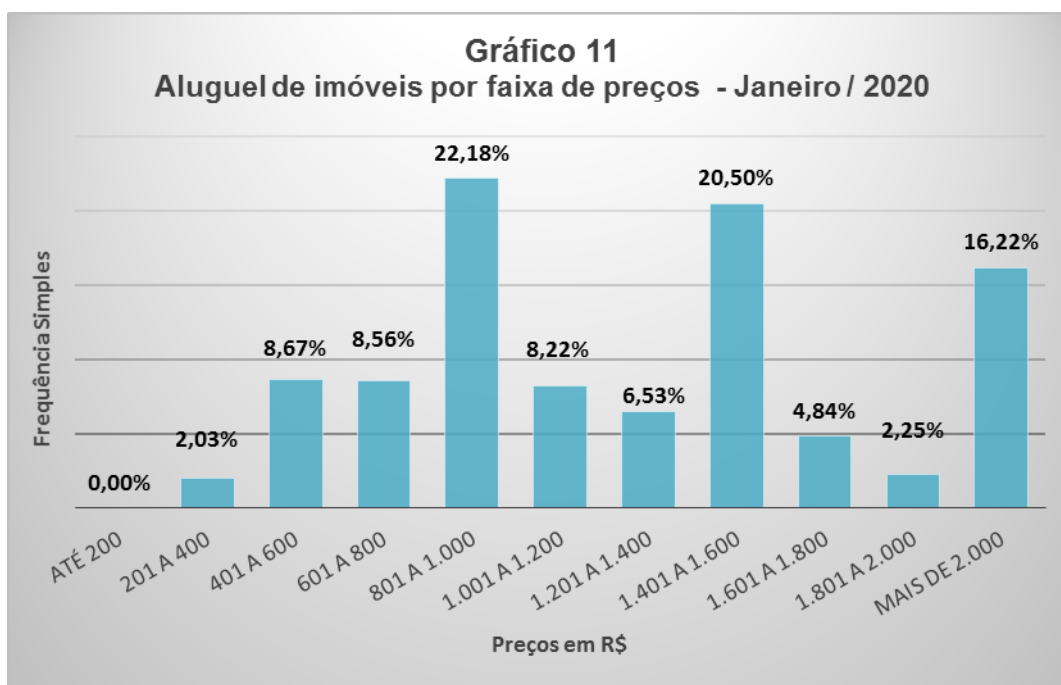
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	690	1.241	5.587	2.842	1.890	12.249
CASAS	521	937	4.217	2.145	1.427	9.247
Total	1.210	2.179	9.804	4.987	3.316	21.496
%	5,63	10,14	45,61	23,20	15,43	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	18	2,03%	2,03%
401 a 600	77	8,67%	10,70%
601 a 800	76	8,56%	19,26%
801 a 1.000	197	22,18%	41,44%
1.001 a 1.200	73	8,22%	49,66%
1.201 a 1.400	58	6,53%	56,19%
1.401 a 1.600	182	20,50%	76,69%
1.601 a 1.800	43	4,84%	81,53%
1.801 a 2.000	20	2,25%	83,78%
mais de 2.000	144	16,22%	100,00%
Total	888	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

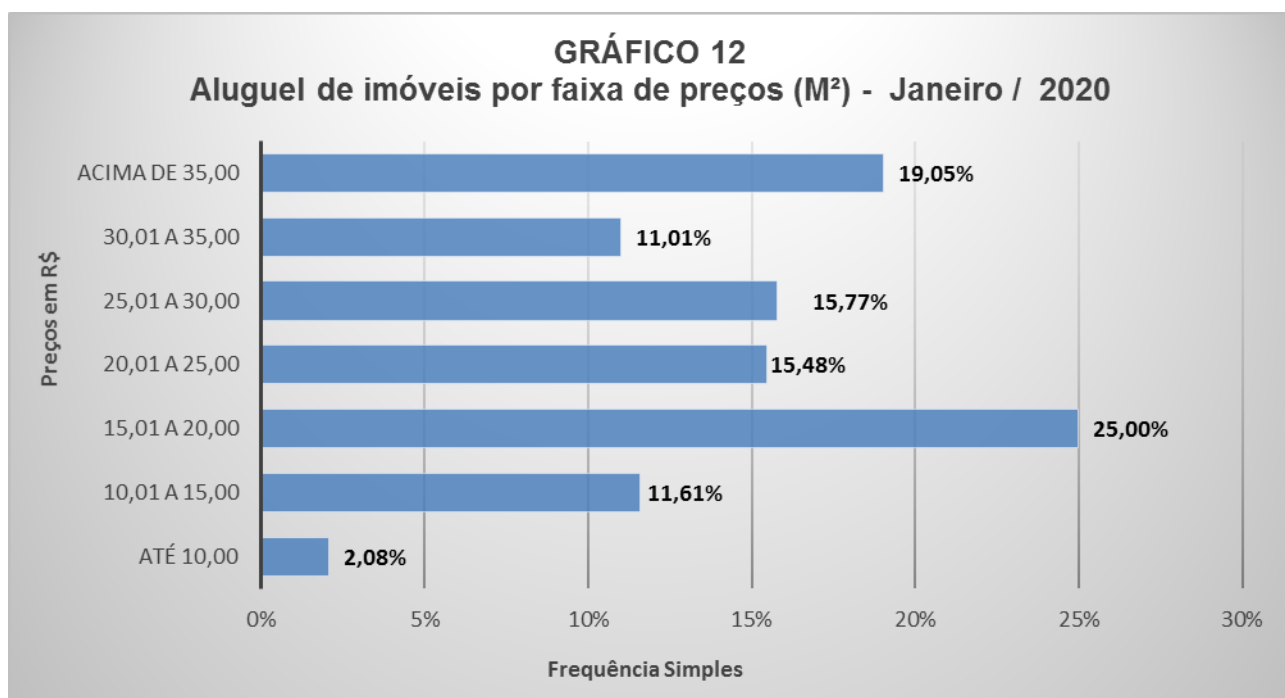
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/19:	-	-	459,00	525,00	512,50
	jan/20:	-	-	575,00	485,00	444,74
Variação	%	-	-	25,27	-7,62	-13,22
1 dorm.	dez/19:	-	902,50	881,25	711,43	641,39
	jan/20:	-	1.257,14	1.017,11	744,00	621,43
Variação	%	-	39,30	15,42	4,58	-3,11
2 dorm.	dez/19:	-	1.600,00	1.737,50	1.326,74	1.037,50
	jan/20:	-	1.834,67	1.465,38	1.313,83	1.235,71
Variação	%	-	14,67	-15,66	-0,97	19,10
3 dorm.	dez/19:	-	4.183,33	2.328,57	2.581,25	1.404,44
	jan/20:	-	3.762,86	3.650,00	2.022,50	1.391,67
Variação	%	-	-10,05	56,75	-21,65	-0,91
4 dorm.	dez/19:	-	-	-	-	1.475,00
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/19:	-	-	-	1.000,00	-
	jan/20:	-	1.275,00	-	550,00	-
Variação	%	-	-	-	-45,00	-
1 dorm.	dez/19:	1.385,71	1.536,06	1.113,26	1.122,29	-
	jan/20:	1.622,73	1.613,04	1.051,57	944,64	700,00
Variação	%	17,10	5,01	-5,54	-15,83	-
2 dorm.	dez/19:	3.025,00	2.800,00	1.533,92	1.298,73	941,30
	jan/20:	2.320,00	2.284,09	1.588,19	1.715,80	1.052,67
Variação	%	-23,31	-18,43	3,54	32,11	11,83
3 dorm.	dez/19:	3.637,20	3.617,19	2.002,78	2.650,00	-
	jan/20:	3.868,75	3.950,00	2.744,44	-	-
Variação	%	6,37	9,20	37,03	-	-
4 dorm.	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	6.185,71	-	-	-	-
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	7	2,08%	2,08%
10,01 a 15,00	39	11,61%	13,69%
15,01 a 20,00	84	25,00%	38,69%
20,01 a 25,00	52	15,48%	54,17%
25,01 a 30,00	53	15,77%	69,94%
30,01 a 35,00	37	11,01%	80,95%
Acima de 35,00	64	19,05%	100,00%
Total	336	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,54	43,83	76,76	130,21	-
Apartamento	26,77	49,15	63,63	89,61	189,29



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/19:	-	-	-	18,33	17,08
	jan/20:	-	-	22,54	21,00	14,52
Variação	%	-	-	-	14,57	-14,97
1 dorm.	dez/19:	-	20,10	20,24	21,85	14,75
	jan/20:	-	21,94	24,34	16,60	14,65
Variação	%	-	9,18	20,25	-24,05	-0,65
2 dorm.	dez/19:	-	21,21	23,50	18,95	15,29
	jan/20:	-	-	18,85	20,09	15,14
Variação	%	-	-	-19,78	6,00	-0,96
3 dorm.	dez/19:	-	23,94	14,70	15,25	-
	jan/20:	-	30,22	-	20,55	12,24
Variação	%	-	26,25	-	34,74	-
4 dorm.	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

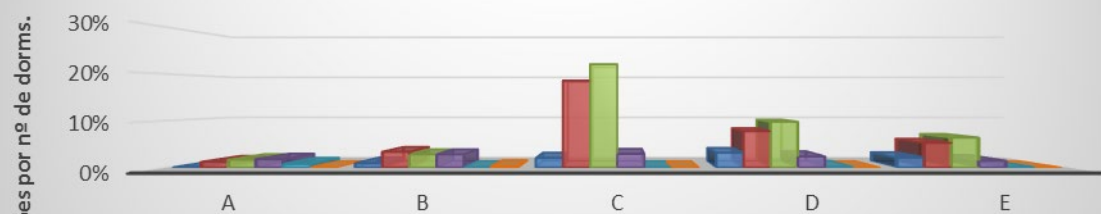
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/19:	-	-	-	34,89	-
	jan/20:	-	49,11	-	20,26	-
Variação	%	-	-	-	-41,94	-
1 dorm.	dez/19:	39,14	37,46	33,44	31,90	-
	jan/20:	35,58	33,16	30,55	23,34	-
Variação	%	-9,08	-11,47	-8,63	-26,85	-
2 dorm.	dez/19:	43,84	37,31	27,09	23,94	16,50
	jan/20:	32,16	32,94	26,38	29,25	19,40
Variação	%	-26,64	-11,70	-2,62	22,18	17,56
3 dorm.	dez/19:	25,82	31,57	21,68	20,20	-
	jan/20:	46,28	46,59	36,00	-	-
Variação	%	79,23	47,57	66,04	-	-
4 dorm.	dez/19:	-	-	-	-	-
	jan/20:	32,09	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	8	18	28	19
%	0,11%	0,90%	2,03%	3,15%	2,14%
1 dorm.	11	30	165	69	47
%	1,24%	3,38%	18,58%	7,77%	5,29%
2 dorms.	15	25	196	87	57
%	1,69%	2,82%	22,07%	9,80%	6,42%
3 dorms.	16	25	26	21	13
%	1,80%	2,82%	2,93%	2,36%	1,46%
4 dorms.	7	0	0	1	1
%	0,79%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%
+ de 4 dorms.	0	2	0	0	0
%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	50	90	405	206	137
%	5,63%	10,14%	45,61%	23,20%	15,43%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



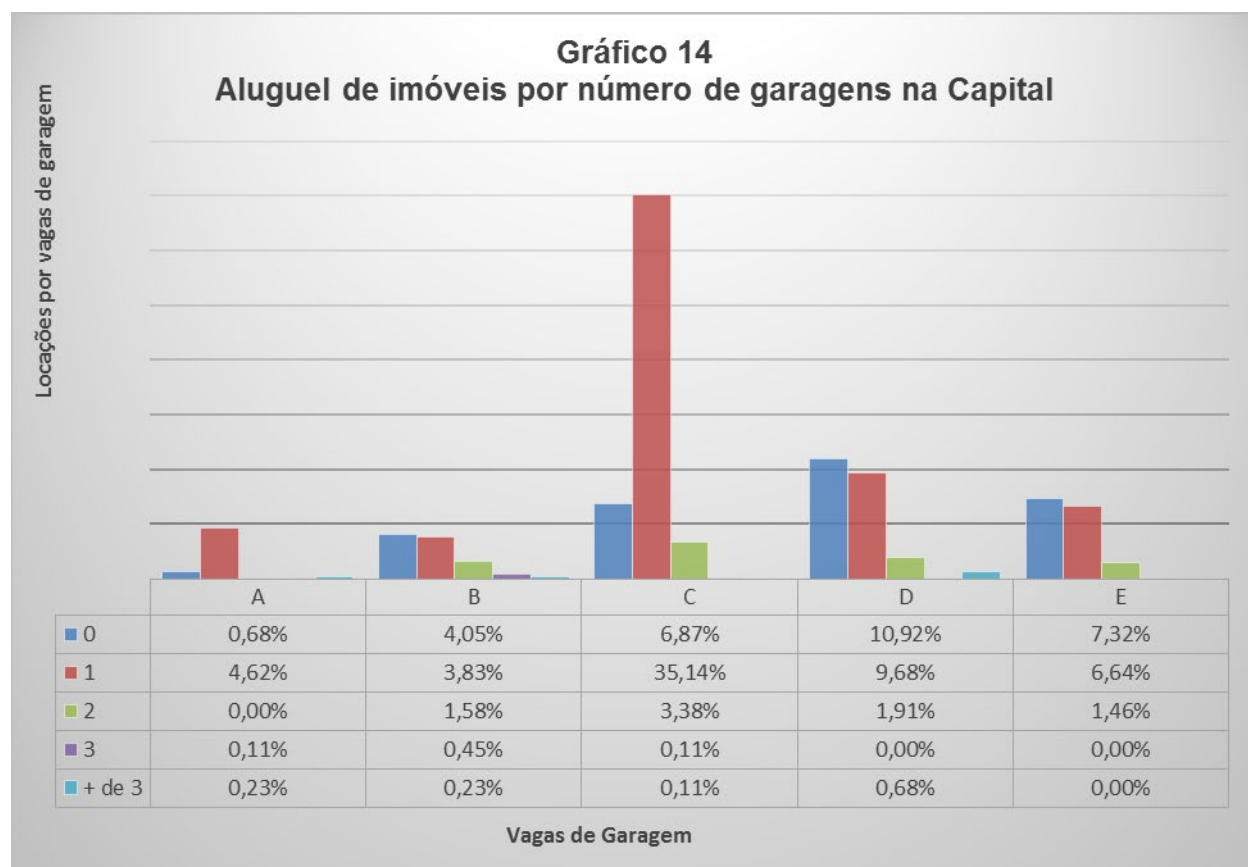
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,11%	0,90%	2,03%	3,15%	2,14%
1 dorm.	1,24%	3,38%	18,58%	7,77%	5,29%
2 dorms.	1,69%	2,82%	22,07%	9,80%	6,42%
3 dorms.	1,80%	2,82%	2,93%	2,36%	1,46%
4 dorms.	0,79%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	36	61	97	65
%	0,68%	4,05%	6,87%	10,92%	7,32%
1	41	34	312	86	59
%	4,62%	3,83%	35,14%	9,68%	6,64%
2	0	14	30	17	13
%	0,00%	1,58%	3,38%	1,91%	1,46%
3	1	4	1	0	0
%	0,11%	0,45%	0,11%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	2	1	6	0
%	0,23%	0,23%	0,11%	0,68%	0,00%
Total	50	90	405	206	137
%	5,63%	10,14%	45,61%	23,20%	15,43%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
junho-19	-2,60	0,01	14,15
julho-19	5,37	0,19	-16,69
agosto-19	-1,30	0,11	3,96
setembro-19	5,29	-0,04	0,94
outubro-19	-1,68	0,10	12,27
novembro-19	-0,74	0,51	35,58
dezembro-19	3,52	1,15	-24,10
janeiro-20	2,20	0,21	0,01
Acumulado	16,19	4,19	1,92

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-40,30	-40,30

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,88	21,88



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/19						jan/20					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	29	1	247	32	214	523	18	0	180	37	194	429
Santana	5	2	95	5	132	239	5	0	31	4	182	222
Santo Amaro	9	0	120	10	116	255	3	0	101	5	86	195
Jabaquara	4	0	39	6	62	111	7	1	53	4	53	118
Lapa	2	0	51	3	36	92	1	0	37	1	30	69
São Miguel	4	4	5	2	38	53	2	0	0	2	62	66
Penha	1	0	26	1	39	67	2	0	20	2	56	80
Itaquera	0	0	37	4	44	85	0	0	22	0	40	62
Tatuapé	3	0	98	7	74	182	4	0	39	0	85	128
Vila Prudente	2	0	29	1	54	86	0	0	11	0	43	54
Ipiranga	0	0	18	1	13	32	1	0	10	1	18	30
Pinheiros	1	0	24	7	24	56	2	0	25	3	27	57
Freguesia Ó	3	0	37	2	63	105	2	0	28	0	54	84
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	46	2	14	63	0	0	40	4	17	61
Total	64	7	872	83	923	1.949	47	1	597	63	947	1.655
Varição							-26,56	-85,71	-31,54	-24,10	2,60	-15,08