



Pesquisa CRECISP
Novembro 2023
Capital
Imóveis usados
Venda e locação

Mercado de locação reage e cresce 70,29%

Com o resultado registrado em novembro na comparação com outubro, as locações cresceram 70,29% e acumulam alta de 97,74% ao longo de 2023. Mesmo com 6 meses em queda, os negócios superaram os percalços e prometem ventos mais promissores no balanço do ano.

As vendas também reagiram bem em novembro, crescendo 10,25% na comparação com outubro e totalizando alta de 31,02% em 11 meses.

Em termos de reajustes médios, os valores de aluguel ficaram 2,05% mais baratos em novembro e o preço médio do m² caiu 12,13% no mesmo período. “Aos poucos, o mercado imobiliário vai se ajustando às mudanças na economia e segue sendo a mola propulsora na geração de emprego e renda do País”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas à vista lideram o ranking

A Pesquisa CRECISP entrevistou 235 imobiliárias da Capital e registrou que, em 69,77% dos casos, as vendas foram feitas à vista. Os financiamentos concedidos pela CAIXA responderam por 12,79% dos negócios, os concedidos por outros bancos, 15,12%, e tanto os parcelamentos por proprietários quanto as vendas por consórcios representaram 1,16% das vendas.

O maior desconto concedido pelos proprietários no preço pedido pelos imóveis chegou a 5,36%, para casas e apartamentos localizados na Zona D que, segundo a Pesquisa do CRECISP, reúne bairros como Água Rasa, Penha e Sacomã.



A Zona B, de bairros como Aclimação, Pompeia e Vila Sonia, foi a que teve o maior percentual de imóveis vendidos na Capital, com 37,19% das vendas. 55,81% dos negócios tinham preços até R\$ 600 mil.

Seguro fiança é o preferido nas locações

A principal garantia locatícia de novembro foi o seguro fiança, presente em 40,18% dos novos contratos de aluguel. Na sequência, vieram o depósito em poupança (22,62%); o fiador (18,14%); a caução de imóveis (9,41%); a cessão fiduciária (8,50%) e as locações sem garantia (1,15%).

O volume de chaves devolvidas em novembro foi equivalente a 64,18% dos imóveis alugados no período. Esse índice foi 35,07% menor que o apurado em outubro, que representou 98,84% das locações. Os motivos financeiros foram responsáveis por 49,37% dessas devoluções.

No mês de novembro, a inadimplência ficou 2,43% maior que no mês anterior, com índice de 3,79%. 50,86% dos alugueis se concentraram na Zona C, de bairros como Aeroporto, Mandaqui e Mooca.

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 – NOVEMBRO DE 2023

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	20	24	8	7	1	60	69,77%
CEF	1	4	4	0	2	11	12,79%
Outros bancos	2	4	0	7	0	13	15,12%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	1,16%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	1,16%
Total	23	32	12	16	3	86	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	49	20,85%
Igual	120	51,06%
Pior	66	28,09%
Total	235	100,00%

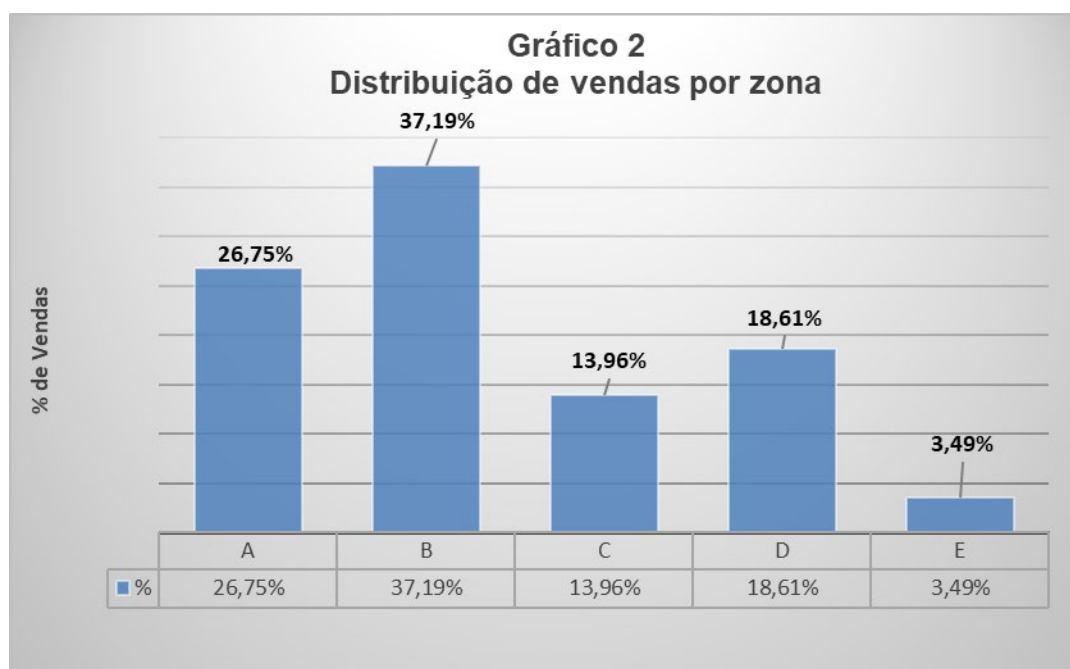
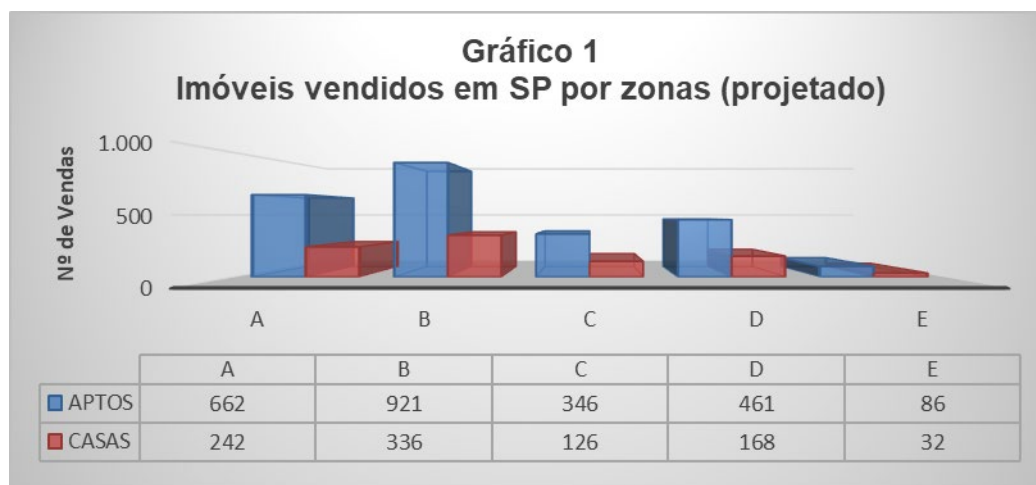
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-23	9,00	7,67	-	6,86	-
novembro-23	4,89	4,89	4,60	5,36	-
Varição	-45,67	-36,25	-	-21,87	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	662	921	346	461	86	2.476
CASAS	242	336	126	168	32	904
Total	904	1.257	472	629	118	3.380
%	26,75%	37,19%	13,96%	18,61%	3,49%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	5	5,81%	5,81%
201 a 400	35	40,70%	46,51%
401 a 600	8	9,30%	55,81%
601 a 800	0	0,00%	55,81%
801 a 1.000	2	2,33%	58,14%
1.001 a 1.200	1	1,16%	59,30%
1.201 a 1.400	3	3,49%	62,79%
1.401 a 1.600	0	0,00%	62,79%
1.601 a 1.800	9	10,47%	73,26%
1.801 a 2.000	2	2,33%	75,58%
mais de 2.000	21	24,42%	100,00%
Total	86	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

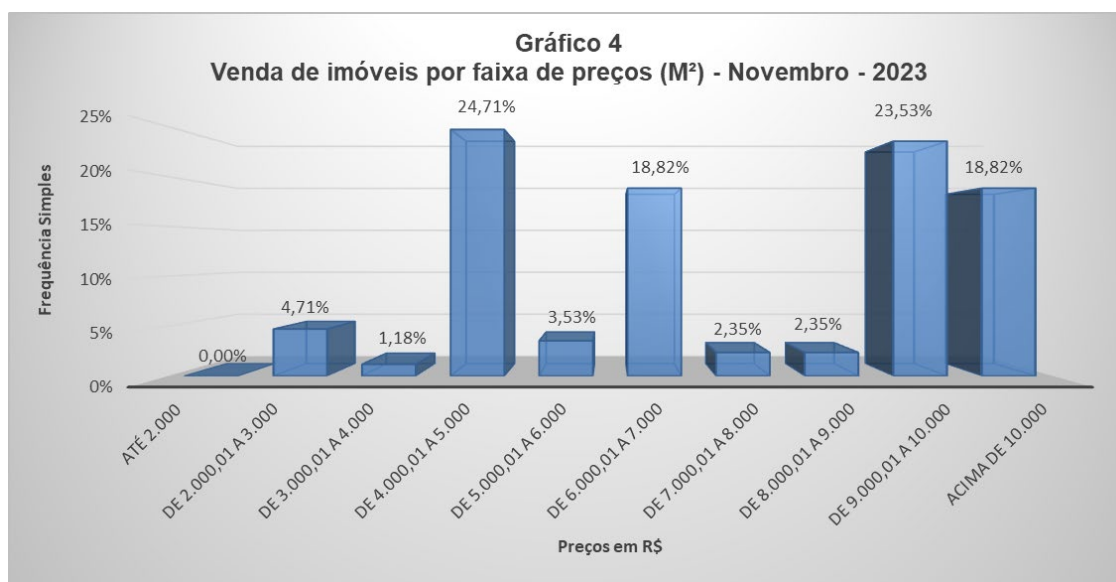
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/23:	-	-	-	411.000,00	-
	nov/23:	-	-	406.285,71	195.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-52,55	-
3 dorm.	out/23:	2.190.000,00	1.000.000,00	-	518.333,33	-
	nov/23:	-	1.780.000,00	1.170.000,00	-	-
Variação	%	-	78,00	-	-	-
4 dorm.	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/23:	325.000,00	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	297.812,50	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/23:	-	568.000,00	591.666,67	-	-
	nov/23:	-	-	-	383.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	out/23:	2.116.666,67	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	out/23:	2.690.000,00	-	-	-	-
	nov/23:	2.176.470,59	1.735.000,00	-	-	-
Variação	%	-19,09	-	-	-	-



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	4	4,71%	4,71%
de 3.000,01 a 4.000	1	1,18%	5,88%
de 4.000,01 a 5.000	21	24,71%	30,59%
de 5.000,01 a 6.000	3	3,53%	34,12%
de 6.000,01 a 7.000	16	18,82%	52,94%
de 7.000,01 a 8.000	2	2,35%	55,29%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,35%	57,65%
de 9.000,01 a 10.000	20	23,53%	81,18%
Acima de 10.000	16	18,82%	100,00%
Total	85	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	72,45	198,80	-
Apartamento	-	50,63	56,46	112,80	205,71



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	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/23:	10.092,17	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/23:	-	8.327,79	-	-	-
	nov/23:	-	-	5.776,07	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Simples						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/23:	-	-	-	4.323,46	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

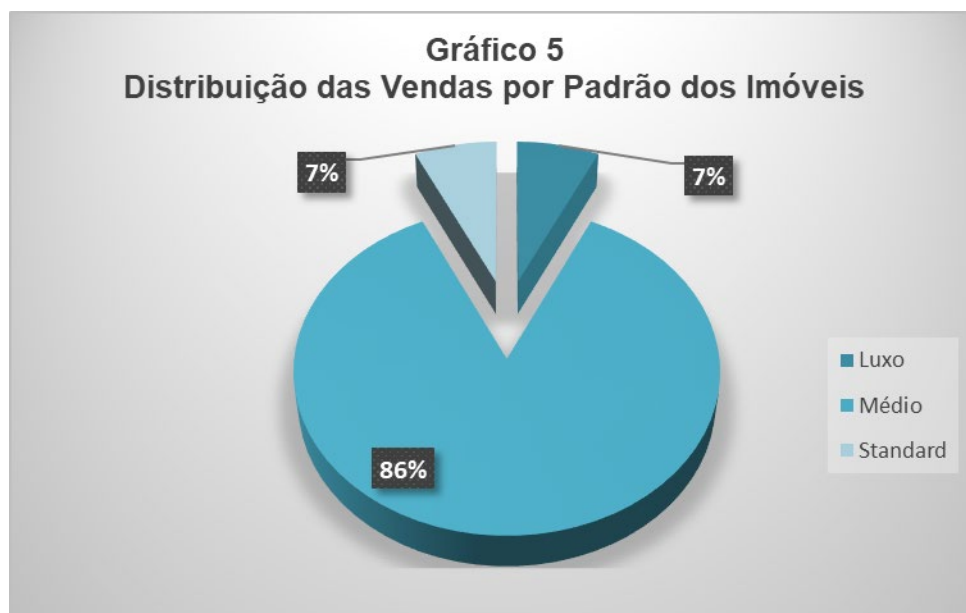


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	12.482,01	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/23:	11.073,68	9.002,01	7.753,93	-	-
	nov/23:	9.537,50	8.070,10	-	6.559,01	-
	Variação	%	-13,87	-10,35	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

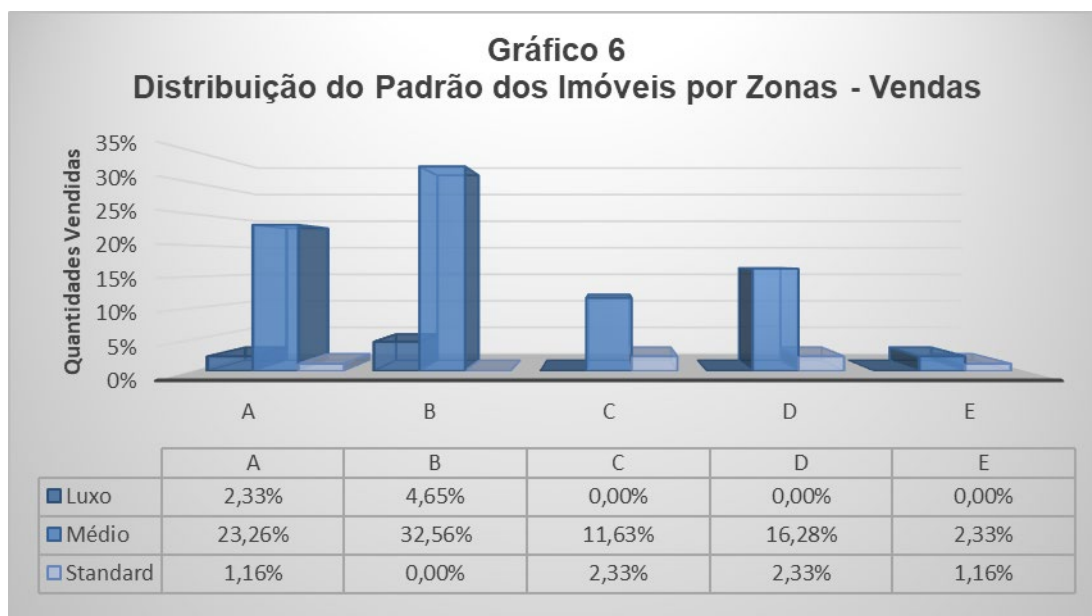


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	74	6



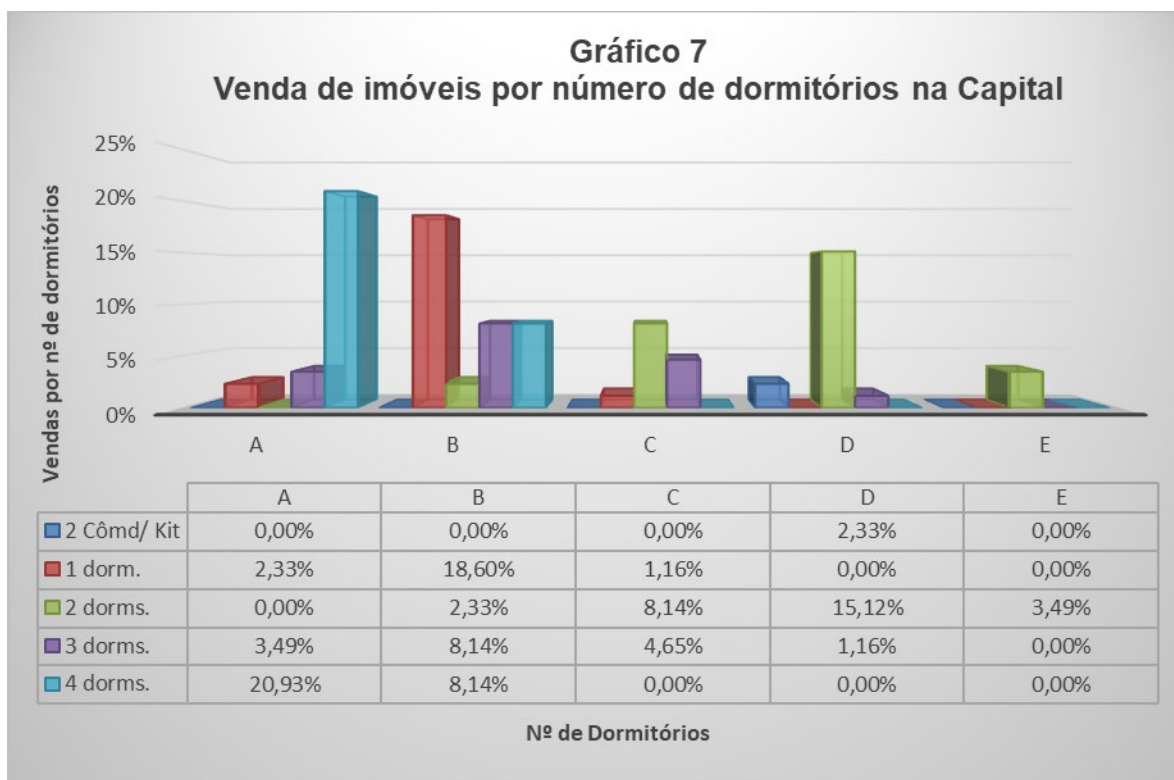
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	4	0	0	0
Médio	20	28	10	14	2
Standard	1	0	2	2	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

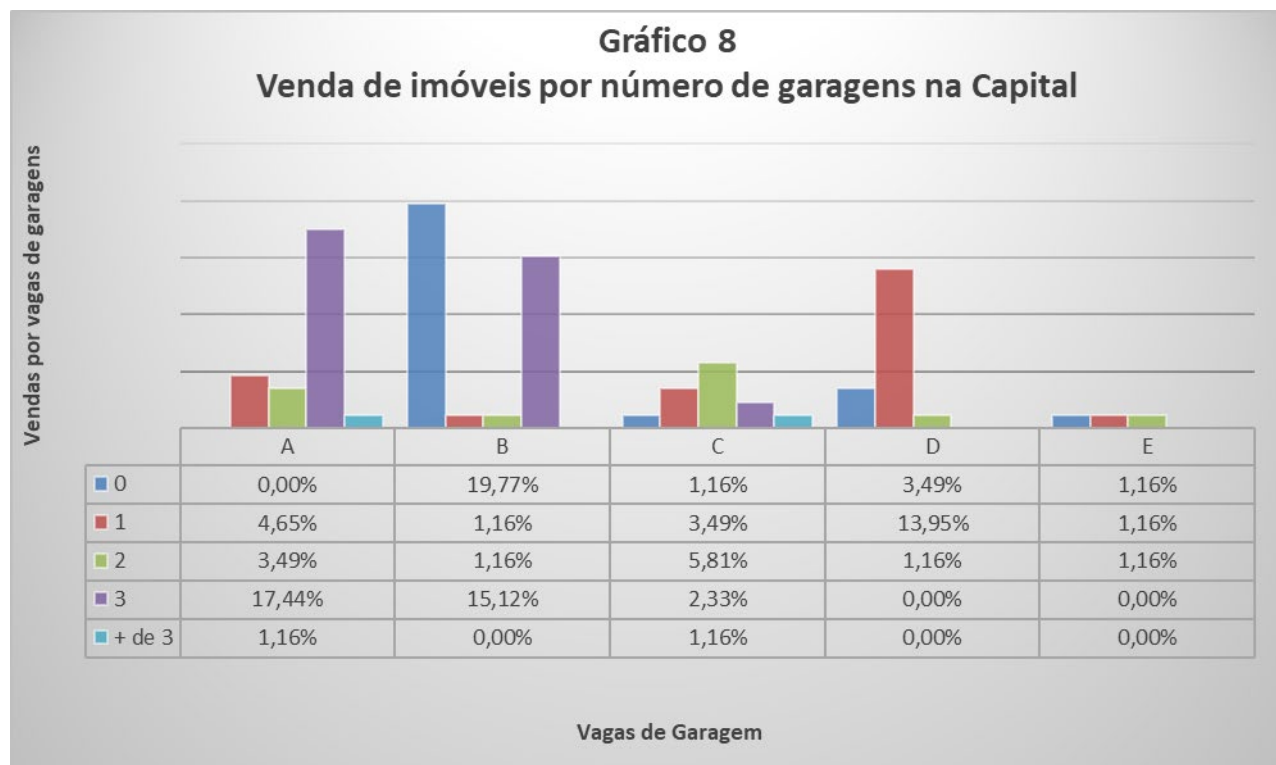
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	2	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%
1 dorm.	2	16	1	0	0
%	2,33%	18,60%	1,16%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	2	7	13	3
%	0,00%	2,33%	8,14%	15,12%	3,49%
3 dorms.	3	7	4	1	0
%	3,49%	8,14%	4,65%	1,16%	0,00%
4 dorms.	18	7	0	0	0
%	20,93%	8,14%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	23	32	12	16	3
%	26,74%	37,21%	13,95%	18,60%	3,49%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	17	1	3	1
%	0,00%	19,77%	1,16%	3,49%	1,16%
1	4	1	3	12	1
%	4,65%	1,16%	3,49%	13,95%	1,16%
2	3	1	5	1	1
%	3,49%	1,16%	5,81%	1,16%	1,16%
3	15	13	2	0	0
%	17,44%	15,12%	2,33%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	1	0	0
%	1,16%	0,00%	1,16%	0,00%	0,00%
Total	23	32	12	16	3
%	26,74%	37,21%	13,95%	18,60%	3,49%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	32	35	65	16	10	158	18,14%
Seguro Fiança	24	36	211	53	26	350	40,18%
Depósito	9	16	39	62	71	197	22,62%
Sem Garantia	1	0	4	3	2	10	1,15%
Caução de Imóveis	0	3	54	15	10	82	9,41%
Cessão Fiduciária	0	4	70	0	0	74	8,50%
Total	66	94	443	149	119	871	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-23	6,00	8,19	6,88	5,50	12,86
novembro-23	7,00	5,43	7,75	6,85	6,90
Varição	16,67	-33,70	12,65	24,55	-46,35

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em novembro foi de 559, o equivalente a 64,18 % dos imóveis alugados. Este índice foi 35,07 % menor que o apurado em outubro, que foi de 512, o que representou 98,84 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	276	49,37%
Outros motivos	283	50,63%
Total	559	100,00%
Comparação dev./loc.		64,18%

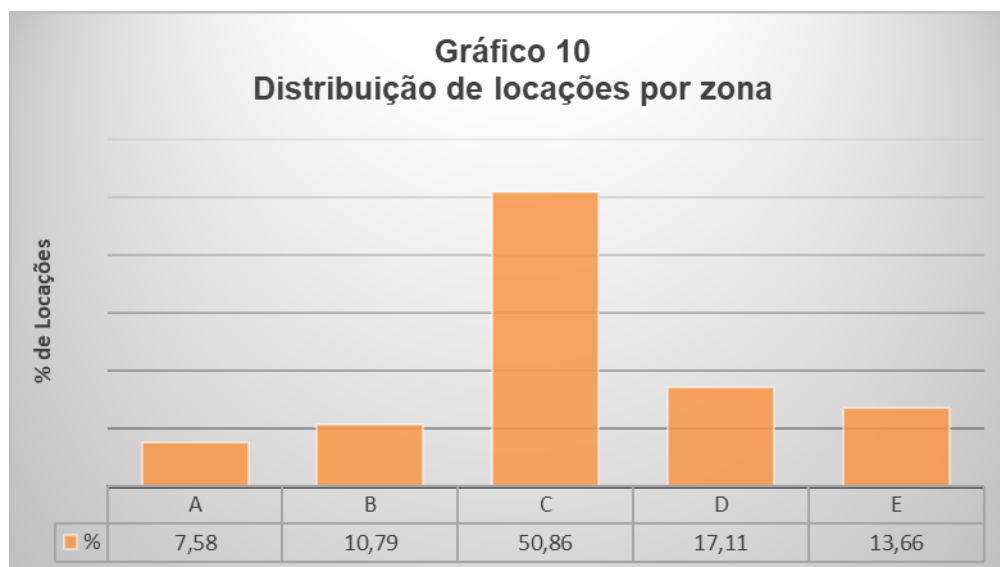
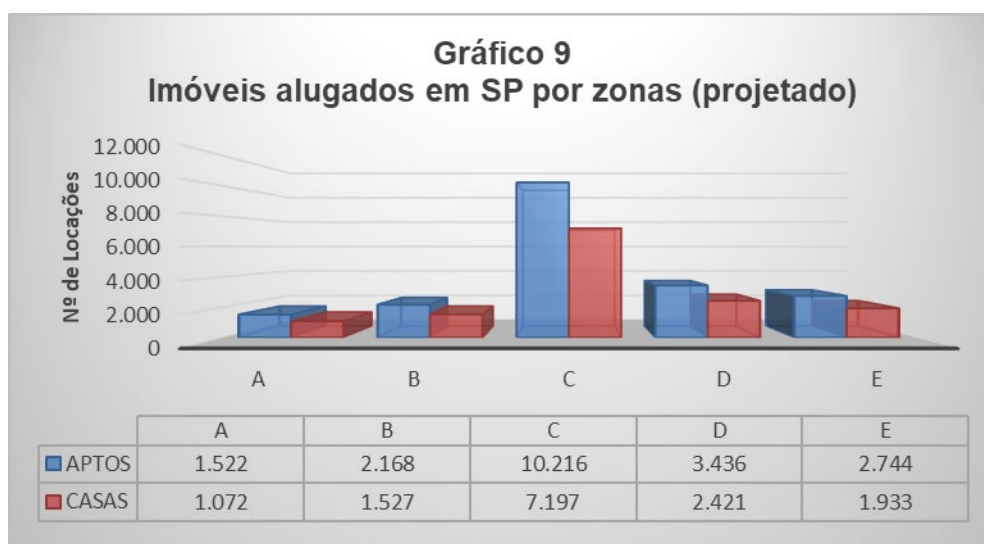
O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 3,79 %, o que é 2,43 % maior que no mês de outubro que foi de 3,7 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-23	3,70
novembro-23	3,79
Varição	2,43



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

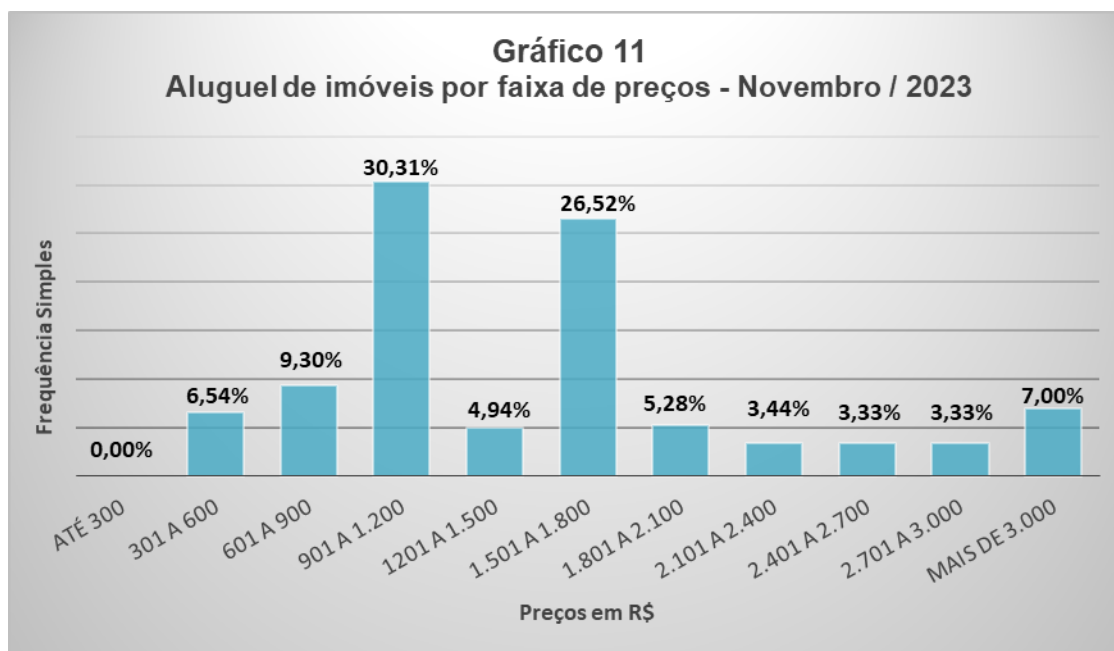
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.522	2.168	10.216	3.436	2.744	20.086
CASAS	1.072	1.527	7.197	2.421	1.933	14.150
Total	2.594	3.695	17.413	5.857	4.677	34.236
%	7,58	10,79	50,86	17,11	13,66	100,00





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	57	6,54%	6,54%
601 a 900	81	9,30%	15,84%
901 a 1200	264	30,31%	46,15%
1201 a 1.500	43	4,94%	51,09%
1.501 a 1.800	231	26,52%	77,61%
1.801 a 2.100	46	5,28%	82,89%
2.101 a 2.400	30	3,44%	86,34%
2.401 a 2.700	29	3,33%	89,67%
2.701 a 3.000	29	3,33%	93,00%
mais de 3.000	61	7,00%	100,00%
Total	871	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

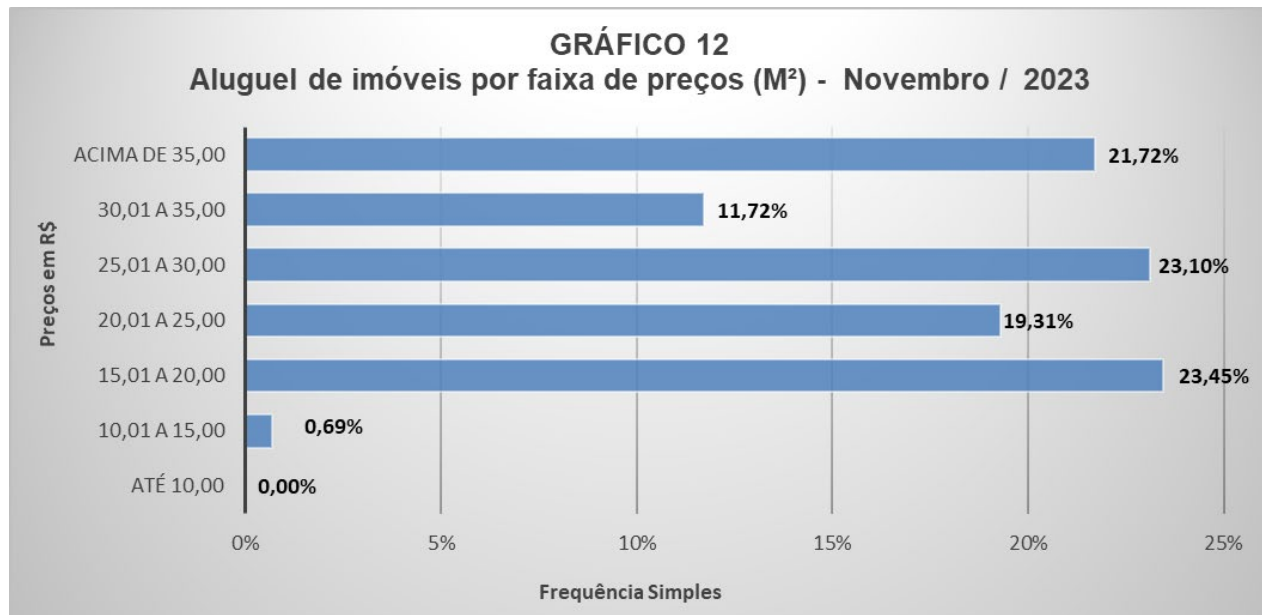
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/23:	-	-	740,00	-	536,36
	nov/23:	-	-	566,67	633,68	544,00
Variação	%	-	-	-23,42	-	1,42
1 dorm.	out/23:	-	935,71	873,08	767,84	729,38
	nov/23:	-	948,57	959,57	912,65	739,27
Variação	%	-	1,37	9,91	18,86	1,36
2 dorm.	out/23:	-	-	1.745,59	1.731,25	1.284,35
	nov/23:	-	2.228,57	1.818,27	1.470,00	1.290,00
Variação	%	-	-	4,16	-15,09	0,44
3 dorm.	out/23:	-	4.300,00	2.900,00	2.000,00	1.713,89
	nov/23:	5.225,00	-	2.044,44	2.400,00	1.630,77
Variação	%	-	-	-29,50	20,00	-4,85
4 dorm.	out/23:	10.400,00	-	-	-	-
	nov/23:	15.000,00	-	-	3.533,33	-
Variação	%	44,23	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/23:	1.450,00	-	-	-	-
	nov/23:	787,50	-	-	900,00	-
Variação	%	-45,69	-	-	-	-
1 dorm.	out/23:	2.388,89	1.800,00	1.015,87	1.283,33	866,67
	nov/23:	-	1.425,00	1.021,07	1.123,44	-
Variação	%	-	-20,83	0,51	-12,46	-
2 dorm.	out/23:	2.450,00	2.816,67	1.795,00	1.360,63	1.216,67
	nov/23:	3.471,88	2.380,05	1.796,36	1.597,69	1.010,00
Variação	%	41,71	-15,50	0,08	17,42	-16,99
3 dorm.	out/23:	3.840,00	3.770,00	3.566,67	-	-
	nov/23:	5.425,00	3.418,00	-	2.140,00	1.833,33
Variação	%	41,28	-9,34	-	-	-
4 dorm.	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	3.650,00	-	-	4.500,00
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	0	0,00%	0,00%
10,01 a 15,00	2	0,69%	0,69%
15,01 a 20,00	68	23,45%	24,14%
20,01 a 25,00	56	19,31%	43,45%
25,01 a 30,00	67	23,10%	66,55%
30,01 a 35,00	34	11,72%	78,28%
Acima de 35,00	63	21,72%	100,00%
Total	290	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,00	41,15	70,49	109,93	305,86
Apartamento	24,24	43,38	63,32	101,08	155,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

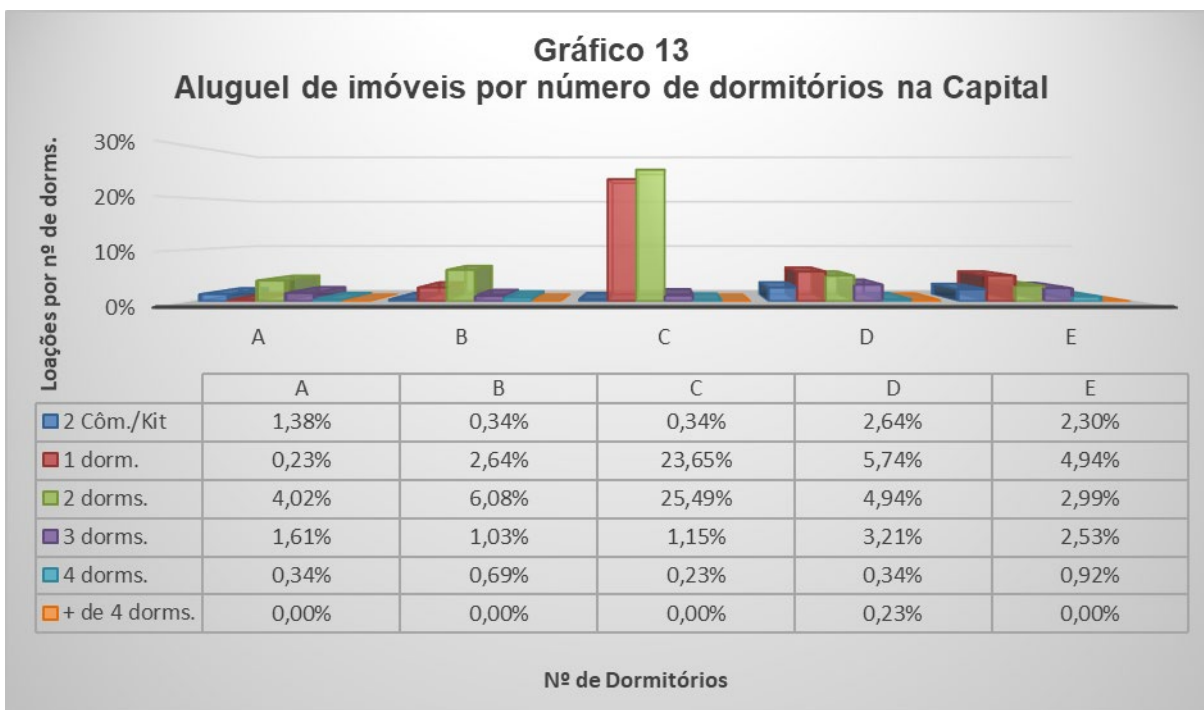
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/23:	-	-	27,03	-	19,38
	nov/23:	-	-	22,67	21,94	19,63
Variação	%	-	-	-16,14	-	1,28
1 dorm.	out/23:	-	33,54	-	20,84	17,29
	nov/23:	-	-	26,33	19,68	23,91
Variação	%	-	-	-	-5,55	38,32
2 dorm.	out/23:	-	-	23,90	23,79	20,46
	nov/23:	-	30,74	25,39	21,73	19,08
Variação	%	-	-	6,23	-8,66	-6,71
3 dorm.	out/23:	-	34,84	27,49	-	18,56
	nov/23:	40,39	-	23,50	22,45	18,71
Variação	%	-	-	-14,52	-	0,84
4 dorm.	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	35,13	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/23:	53,33	-	-	-	-
	nov/23:	36,25	-	-	27,62	-
Variação	%	-32,03	-	-	-	-
1 dorm.	out/23:	67,35	41,29	30,57	39,47	-
	nov/23:	-	34,59	27,93	23,70	-
Variação	%	-	-16,24	-8,63	-39,96	-
2 dorm.	out/23:	-	36,46	31,13	30,50	-
	nov/23:	48,57	36,10	27,39	22,90	18,52
Variação	%	-	-1,00	-12,02	-24,93	-
3 dorm.	out/23:	47,01	39,60	-	-	-
	nov/23:	46,39	39,36	-	25,17	18,73
Variação	%	-1,31	-0,61	-	-	-
4 dorm.	out/23:	-	-	-	-	-
	nov/23:	-	-	-	-	29,03
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	12	3	3	23	20
%	1,38%	0,34%	0,34%	2,64%	2,30%
1 dorm.	2	23	206	50	43
%	0,23%	2,64%	23,65%	5,74%	4,94%
2 dorms.	35	53	222	43	26
%	4,02%	6,08%	25,49%	4,94%	2,99%
3 dorms.	14	9	10	28	22
%	1,61%	1,03%	1,15%	3,21%	2,53%
4 dorms.	3	6	2	3	8
%	0,34%	0,69%	0,23%	0,34%	0,92%
+ de 4 dorms.	0	0	0	2	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%
Total	66	94	443	149	119
%	7,58%	10,79%	50,86%	17,11%	13,66%



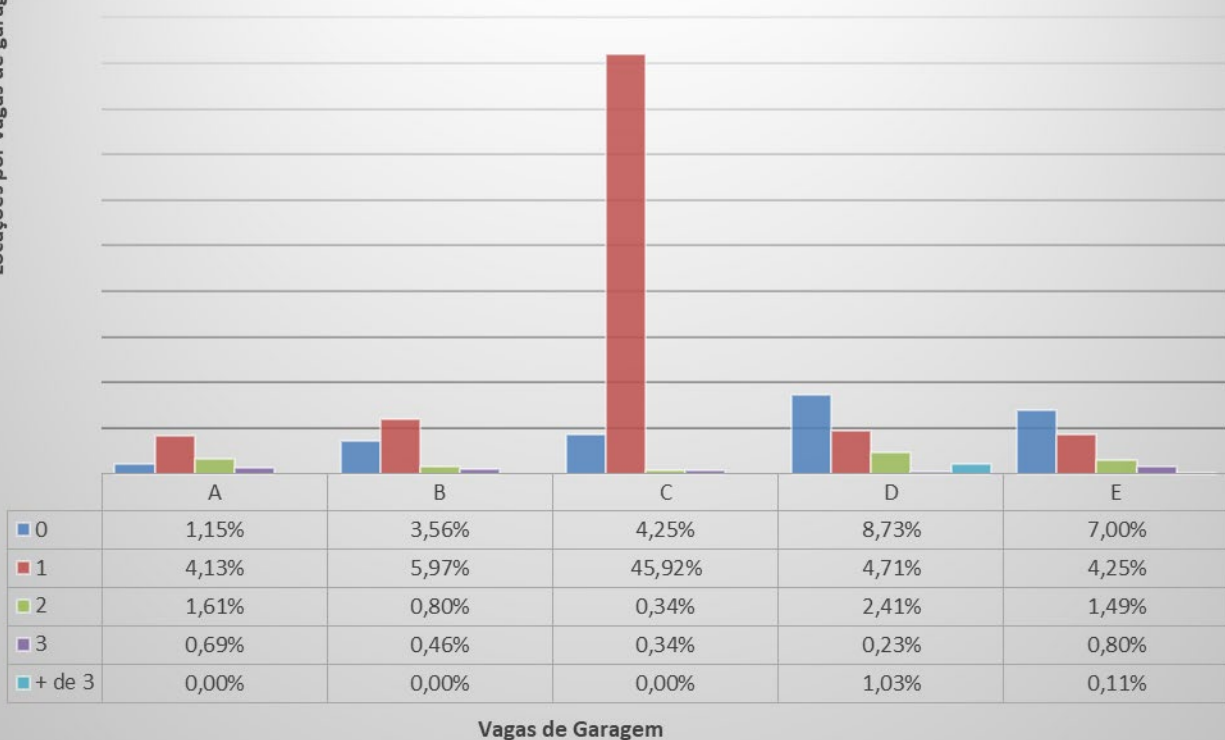


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	10	31	37	76	61
%	1,15%	3,56%	4,25%	8,73%	7,00%
1	36	52	400	41	37
%	4,13%	5,97%	45,92%	4,71%	4,25%
2	14	7	3	21	13
%	1,61%	0,80%	0,34%	2,41%	1,49%
3	6	4	3	2	7
%	0,69%	0,46%	0,34%	0,23%	0,80%
+ de 3	0	0	0	9	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	1,03%	0,11%
Total	66	94	443	149	119
%	7,58%	10,79%	50,86%	17,11%	13,66%

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
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
novembro-23	-2,05	0,28	-12,13
Acumulado	3,24	4,68	-11,42

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
Novembro	10,25	31,02

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
Novembro	70,29	97,74