



Pesquisa CreciSP  
Cidade de São Paulo  
Maio de 2023  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

*Destaques:*

- *casas e apartamentos mais vendidos em Maio foram os de até R\$ 800 mil*
- *vendas feitas à vista superam as financiadas por bancos desde Janeiro*
- *imóveis mais alugados custam até R\$ 1,5 mil mensais aos novos inquilinos*

**Vendas de imóveis usados crescem 7,15%  
e locação aumenta 12,12% em São Paulo**

As vendas de imóveis usados aumentaram 7,15% e a locação de residências cresceu 12,12% em Maio frente a Abril na cidade de São Paulo, segundo pesquisa feita com 242 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Esses resultados ampliaram o saldo positivo acumulado nesses cinco primeiros meses do ano nos dois mercados, que chegou a 31,46% nas vendas e 48,15% na locação.

A pesquisa confirmou uma tendência que vem se mantendo no segmento de vendas desde o início do ano: a prevalência dos negócios feitos com pagamento à vista. Em Maio, 55,32% foram realizados dessa forma, com os bancos financiando 43,62% e os proprietários parcelando o pagamento de 1,06%.

Em Abril, as vendas à vista atingiram o pico, somando 66,67% do total de casas e apartamentos vendidos pelas imobiliárias pesquisadas. O menor percentual vendido à vista foi em Janeiro, com 52,5% (*ver quadro abaixo*).

“Como é difícil imaginar que investidores estejam tirando dinheiro de aplicações financeiras para comprar imóveis, o mais provável é que os compradores venham raspando suas economias, como tem acontecido com a poupança, e juntando esses recursos com outras reservas ou mesmo com o dinheiro da venda de imóvel mais barato para comprar à vista e assim fugir dos financiamentos com seus atuais juros extorsivos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele chama atenção para outro registro importante da pesquisa, que são os preços dos imóveis mais vendidos. Em Abril, 59,57% das vendas foram de imóveis com preços de até R\$ 800 mil, o que também aconteceu em Abril (54,02% vendidos nessas faixas) e em Fevereiro (65,17%). Em Janeiro os mais vendidos foram os de até R\$ 600 mil (55% do total), o que se repetiu em Março (60,92%).

“São preços que estão acima dos da maioria dos imóveis vendidos em várias regiões do Estado, que vêm oscilando entre R\$ 150 mil e R\$ 350 mil, mas que se justificam pelo fato de a população da Capital ter poder aquisitivo maior e os preços dos imóveis na cidade serem usualmente mais caros que os de cidades do Interior, do Litoral e da região Metropolitana”, explica Viana Neto.

Em 2020, segundo o IBGE, o salário médio mensal de trabalhadores formais em São Paulo era de 4,1 salários mínimos e o PIB per capita chegava a R\$ 60.750,00. Campinas, terceira cidade mais populosa do Estado e grande centro regional industrial, tinha salário médio de 3,6 mínimos e PIB de R\$ 53.896,97. Em Sorocaba, a sétima mais populosa, a média salarial era de 2,9 mínimos e o PIB per capita de R\$ 53.427,50 (*ver quadro abaixo*).



### **Preços em queda de 10,62% e apartamentos na liderança**

O crescimento de 7,15% nas vendas em Abril teve como um provável estímulo a queda média de 10,62% nos preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas 242 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP.

Em 12 meses contados de Junho de 2022 a Maio deste ano, os preços médios de venda dos imóveis vendidos na Capital acumulam queda de 15,19% para uma inflação de 3,94% medida pelo IPCA do IBGE.

Em Abril, os proprietários concederam descontos aos compradores que variaram conforme a localização dos imóveis. Na Zona A, onde estão agrupados bairros como os Jardins e Itaim Bibi, o desconto médio foi de 15% sobre o preço originalmente pedido.

Na Zona B, que reúne bairros como Pompéia e Sumaré, o desconto foi em média de 2,48%. Na Zona C, com bairros como Mandaqui e Santana, o desconto ficou em 2,20%, e na Zona D, onde estão agrupados bairros como Limão e Pari, o desconto médio subiu para 4%. Na zona de valor E, onde estão reunidos bairros mais distantes do centro como Grajaú e São Miguel Paulista, o desconto médio atingiu 4,13%.

### **Mais apartamentos que casas e preço do m2 de R\$ 8.000,00**

A pesquisa CreciSP também apurou que em Abril:

- foram vendidos mais apartamentos (72,34%) do que casas (27,66%)
- o preço médio do metro quadrado da maioria dos imóveis vendidos foi de até R\$ 8.000,00 (52,69%)

### **Mais vendidos têm padrão médio e estão em bairros das Zonas A e B**

As casas e apartamentos usados vendidos em Abril na Capital têm padrão construtivo médio (87%), luxo (12%) e standard (1%).

Os imóveis com padrão construtivo médio são os predominantes na Zona A (14,89%), Zona B (35,11%), Zona C (13,83%), Zona D (12,77%) e Zona E (10,64%).

Casas e apartamentos com dois dormitórios foram os mais vendidos na Zona B (24,47%) e na Zona E (10,64%). Houve “empate” entre os de dois e três dormitórios na Zonas C (ambos com participação de 5,32%).

Os de três dormitórios foram mais vendidos na Zona D (7,45%) e os de quatro dormitórios na Zona A (15,96%).

As vendas em Abril se distribuíram da seguinte forma entre as cinco zonas de valor que agrupam bairros da Capital:

- Zona B – 36,18%
- Zona A – 25,54%
- Zona C – 13,83%
- Zona D – 13,83%
- Zona E – 10,62%



## Vendas de imóveis usados

### Cidade de São Paulo

Formas de pagamento

Janeiro a Maio de 2023

Modalidade	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio
À vista	52,5%	60,67%	58,62%	66,67%	55,32%
Bancos	46,25%	37,08%	41,38%	28,73%	43,62%
Direto c/dono	0	2,25%	0	2,30%	1,06%
Consórcios	1,25%	0	0	2,30%	0

Fonte: pesquisas CreciSP

## Renda e PIB de cidades paulistas

2020

Cidade	PIB per capita (em R\$)	Salário médio mensal dos trabalhadores formais (em salários mínimos)
São Paulo	60.750,00	4,1
Bauru	40.021,97	2,6
Campinas	53.896,97	3,6
Guarulhos	47.301,43	2,9
S. J. dos Campos	53.646,74	3,3
S. B. do Campo	57.566,99	3,4
Ribeirão Preto	49.476,86	2,7
Sorocaba	53.427,50	2,9

Fonte: Ibge

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sorocaba/panorama>

## Imóveis mais alugados por até R\$ 1,5 mil e preços em queda

As 242 imobiliárias consultadas pelo CreciSP alugaram mais apartamentos (53,07%) do que casas (46,93%) em Maio, mês em que o volume de imóveis alugados cresceu 12,12% em relação a Abril.

Os preços dos aluguéis novos caíram 1,83% em média em Maio. De Junho de 2022 a Maio, os aluguéis acumulam alta de 6,34%, acima da inflação de 3,94% medida pela IPCA do IBGE.

Em Maio, 56,37% das casas e apartamentos foram alugados por até R\$ 1.500,00.

Entre os apartamentos, o aluguel mais barato foi de R\$ 914,29 por imóveis de um dormitório localizados em bairros da Zona E.

O mais caro – R\$ 5.357,14 mensais – foi o de apartamentos com três dormitórios na Zona B.



No segmento de casas, o aluguel mais barato foi o de residências com dois cômodos na Zona D, alugadas em média por R\$ 400,00. As com três dormitórios situados em bairros da Zona B foram as que tiveram aluguel médio mais caro, de R\$ 4.183,33.

#### **Descontos de 9,08% e maioria alugada em bairros da Zona C**

Quem alugou casa ou apartamento em Maio na Capital conseguiu dos proprietários descontos sobre os preços anunciados que variaram conforme a localização dos imóveis:

Zona A – 6,11%

Zona B - 6,17%

Zona C – 7,86%

Zona D – 8,18%

Zona E – 9,08%

Os bairros onde mais se alugaram casas e apartamentos foram os agrupados na Zona C, como Jardim Bonfiglioli e Mooca, com 39,73%. Na sequência ficaram a Zona D (19,79%), a E (18,14%), a B (16,79%) e a A (5,55%).

O depósito de três aluguéis foi a principal forma de fiança contratada pelos novos inquilinos em Abril, com 30,88% do total. O pagamento do aluguel em caso de inadimplência também está garantido nos demais contratos por um fiador (24,89%), pelo seguro de fiança (25,79%), por caução de imóveis (2,55%) ou por cessão fiduciária (1,2%). Outros 14,69% foram alugados sem garantia.

#### **Inadimplência em queda**

As 242 imobiliárias tiveram em Maio 4,27% de seus inquilinos inadimplentes, 1,61% a menos que os 4,34% que ficaram devedores em Abril.

O volume de imóveis devolvidos às imobiliárias por inquilinos que desistiram de continuar alugando-os equivaleu a 91,9% do total de imóveis alugados. Esse percentual é 7,31% inferior ao de Abril, que foi de 99,15% do total alugado.

As rescisões foram justificadas pelos inquilinos por razões financeiras (38,5%) ou outros motivos (61,5%).

=====

#### **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, 1 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 Umarama, 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

<b>VENDAS</b> .....	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 <sup>2</sup> PRATICADAS.....	11
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	11
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL</b> .....	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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	21
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS .....	21
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	24
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS</b> .....	25
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	25



## RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2023

### VENDAS

### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	21	13	9	8	1	<b>52</b>	55,32%
CEF	2	9	1	0	6	<b>18</b>	19,15%
Outros bancos	1	12	2	5	3	<b>23</b>	24,47%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	<b>1</b>	1,06%
Consórcio	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>94</b>	<b>100,00%</b>

### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	40	16,53%
Igual	129	53,31%
Pior	73	30,17%
<b>Total</b>	<b>242</b>	<b>100,00%</b>

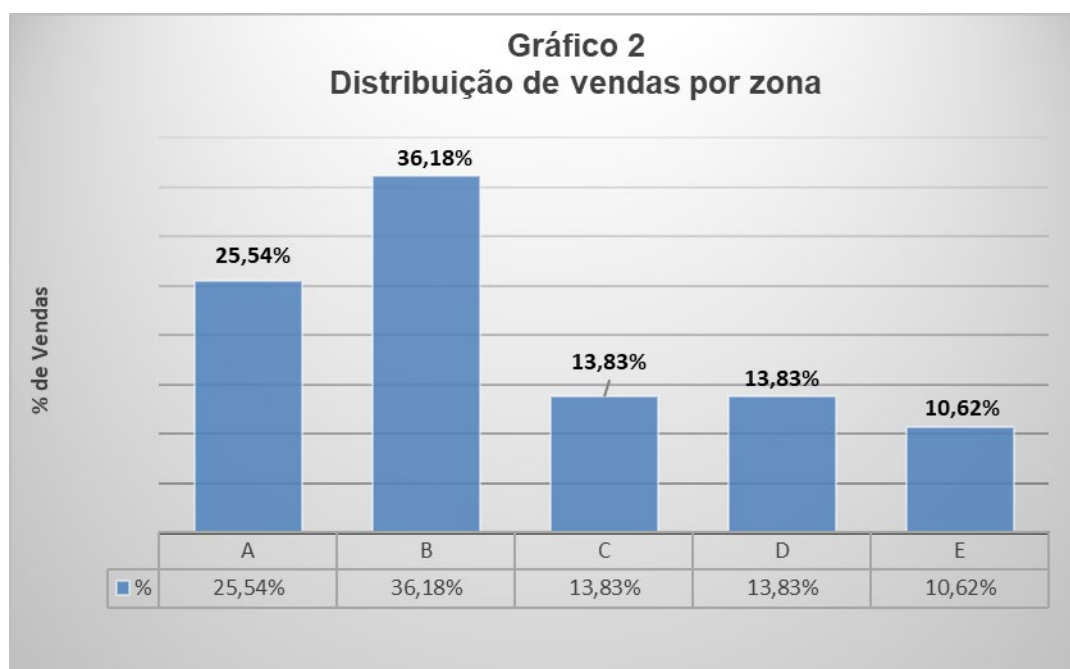
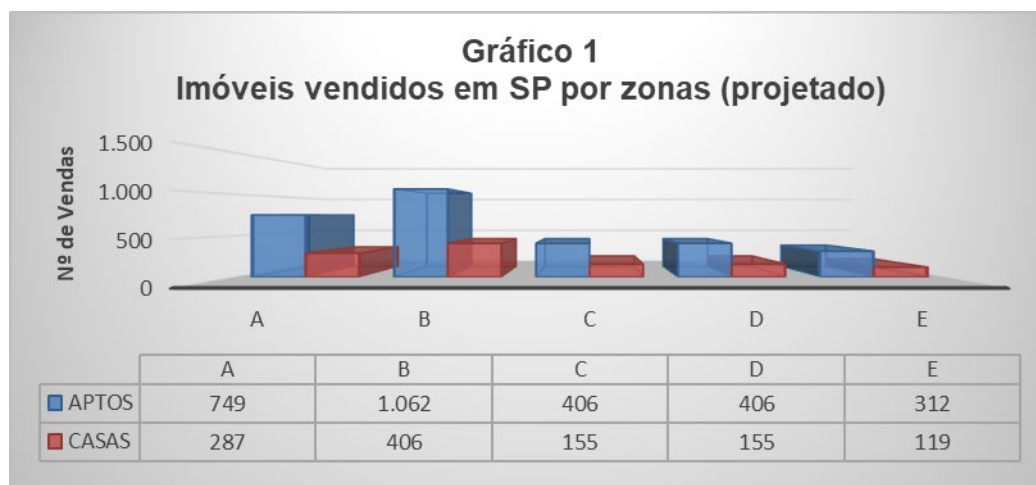
### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-23	4,10	4,43	7,67	-	4,33
maio-23	15,00	2,48	2,20	4,00	4,13
<b>Varição</b>	<b>265,85</b>	<b>-44,02</b>	<b>-71,32</b>	<b>-</b>	<b>-4,62</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	749	1.062	406	406	312	<b>2.935</b>
CASAS	287	406	155	155	119	<b>1.122</b>
<b>Total</b>	<b>1.036</b>	<b>1.468</b>	<b>561</b>	<b>561</b>	<b>431</b>	<b>4.057</b>
<b>%</b>	<b>25,54%</b>	<b>36,18%</b>	<b>13,83%</b>	<b>13,83%</b>	<b>10,62%</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	0	0,00%	0,00%
201 a 400	18	19,15%	19,15%
401 a 600	24	25,53%	44,68%
601 a 800	14	14,89%	59,57%
801 a 1.000	2	2,13%	61,70%
1.001 a 1.200	3	3,19%	64,89%
1.201 a 1.400	2	2,13%	67,02%
1.401 a 1.600	4	4,26%	71,28%
1.601 a 1.800	0	0,00%	71,28%
1.801 a 2.000	22	23,40%	94,68%
mais de 2.000	5	5,32%	100,00%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

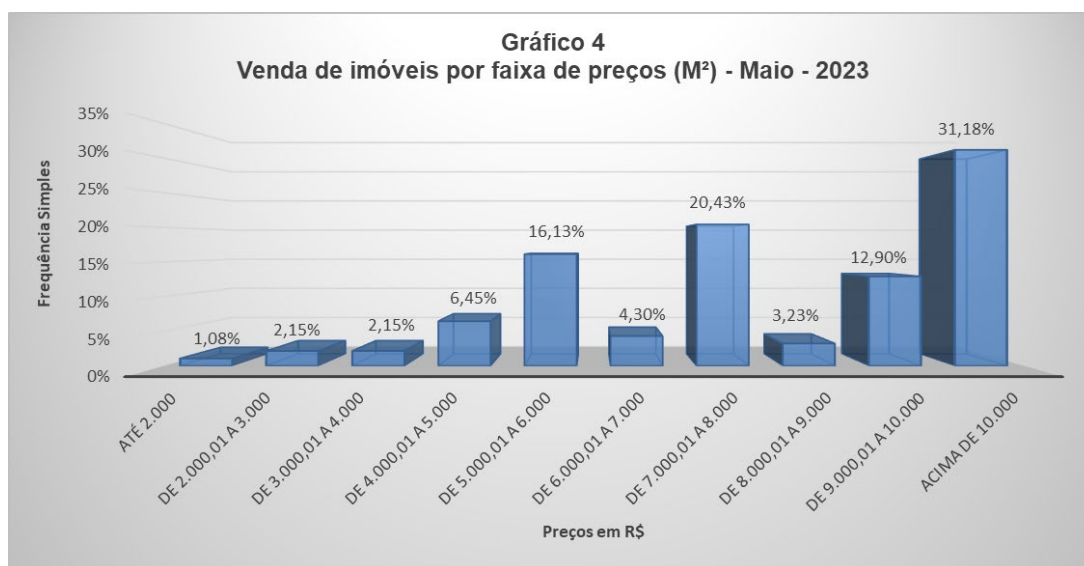
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/23:	-	768.000,00	518.666,67	453.000,00	390.000,00
	mai/23:	-	734.375,00	556.666,67	-	-
Variação	%	-	-4,38	7,33	-	-
3 dorm.	abr/23:	576.666,67	1.076.666,67	-	-	-
	mai/23:	-	-	1.440.000,00	516.666,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	abr/23:	-	-	2.650.000,00	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/23:	370.000,00	416.500,00	-	-	-
	mai/23:	-	430.000,00	-	351.000,00	342.222,22
Variação	%	-	3,24	-	-	-
3 dorm.	abr/23:	1.800.000,00	-	-	-	-
	mai/23:	1.383.333,33	-	-	435.000,00	-
Variação	%	-23,15	-	-	-	-
4 dorm.	abr/23:	2.650.000,00	-	-	-	-
	mai/23:	2.000.000,00	1.810.000,00	783.333,33	-	-
Variação	%	-24,53	-	-	-	-



## 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	1,08%	1,08%
de 2.000,01 a 3.000	2	2,15%	3,23%
de 3.000,01 a 4.000	2	2,15%	5,38%
de 4.000,01 a 5.000	6	6,45%	11,83%
de 5.000,01 a 6.000	15	16,13%	27,96%
de 6.000,01 a 7.000	4	4,30%	32,26%
de 7.000,01 a 8.000	19	20,43%	52,69%
de 8.000,01 a 9.000	3	3,23%	55,91%
de 9.000,01 a 10.000	12	12,90%	68,82%
Acima de 10.000	29	31,18%	100,00%
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2023</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	86,83	158,70	-
Apartamento	-	-	60,76	120,00	176,92



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

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	10.769,23	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/23:	-	9.449,11	7.247,85	4.829,17	3.657,14
	mai/23:	-	7.984,79	6.070,28	2.988,35	-
Variação	%	-	-15,50	-16,25	-38,12	-
<b>Padrão Simples</b>						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/23:	-	4.992,09	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

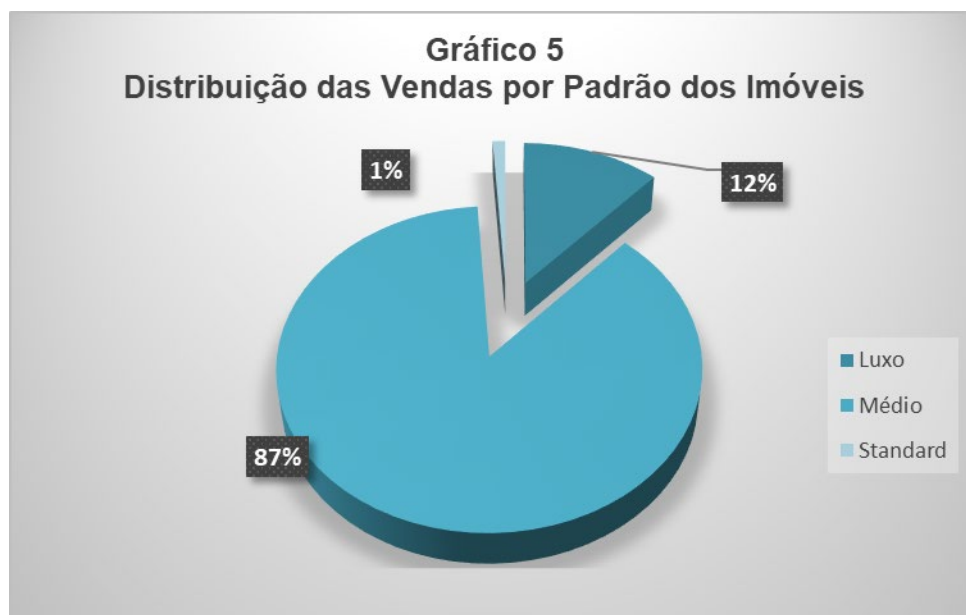


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	10.741,91	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/23:	11.469,46	-	-	-	-
	mai/23:	-	9.526,32	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/23:	8.032,66	7.932,58	-	-	-
	mai/23:	10.951,19	7.580,10	5.968,84	6.071,93	5.269,50
	Variação %	36,33	-4,44	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/23:	-	6.361,88	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

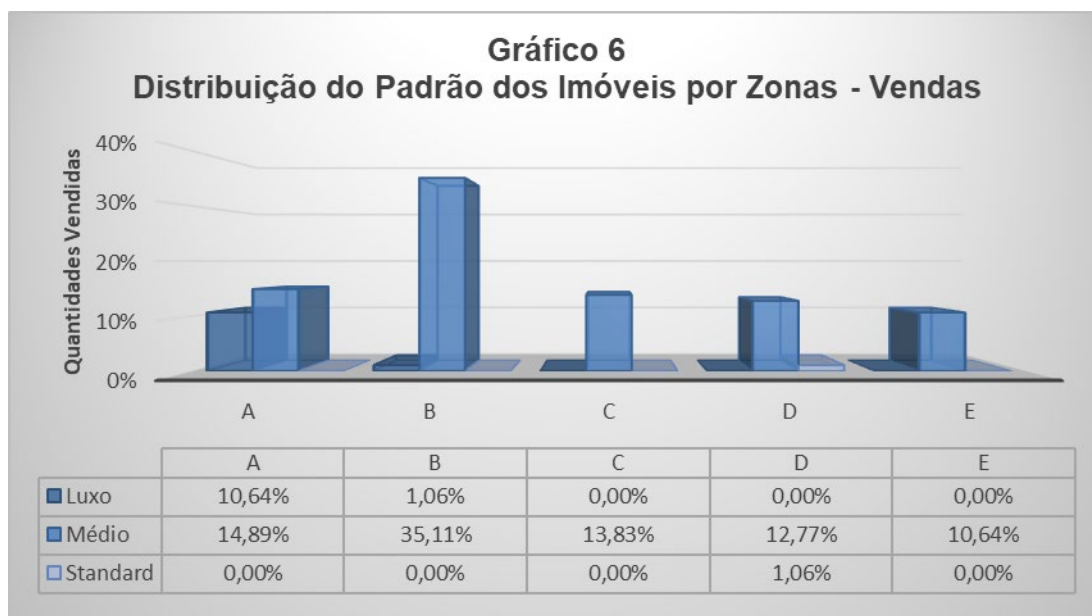


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	11	82	1



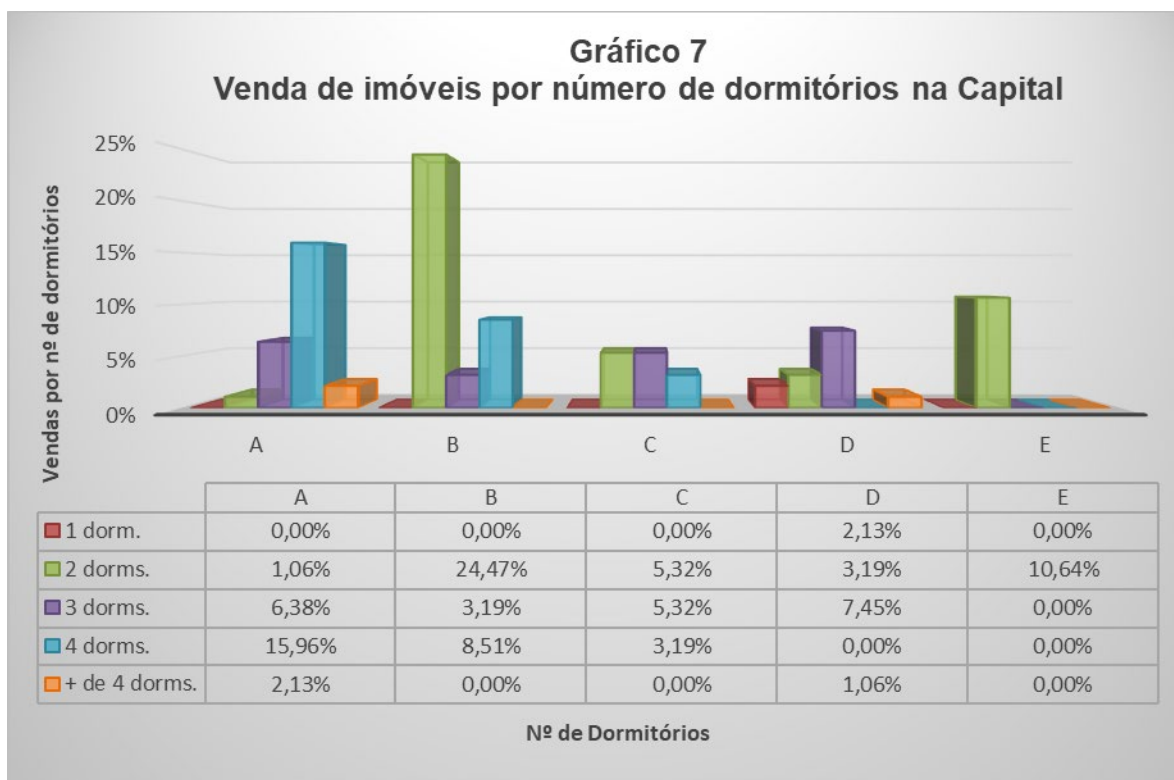
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	10	1	0	0	0
Médio	14	33	13	12	10
Standard	0	0	0	1	0





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

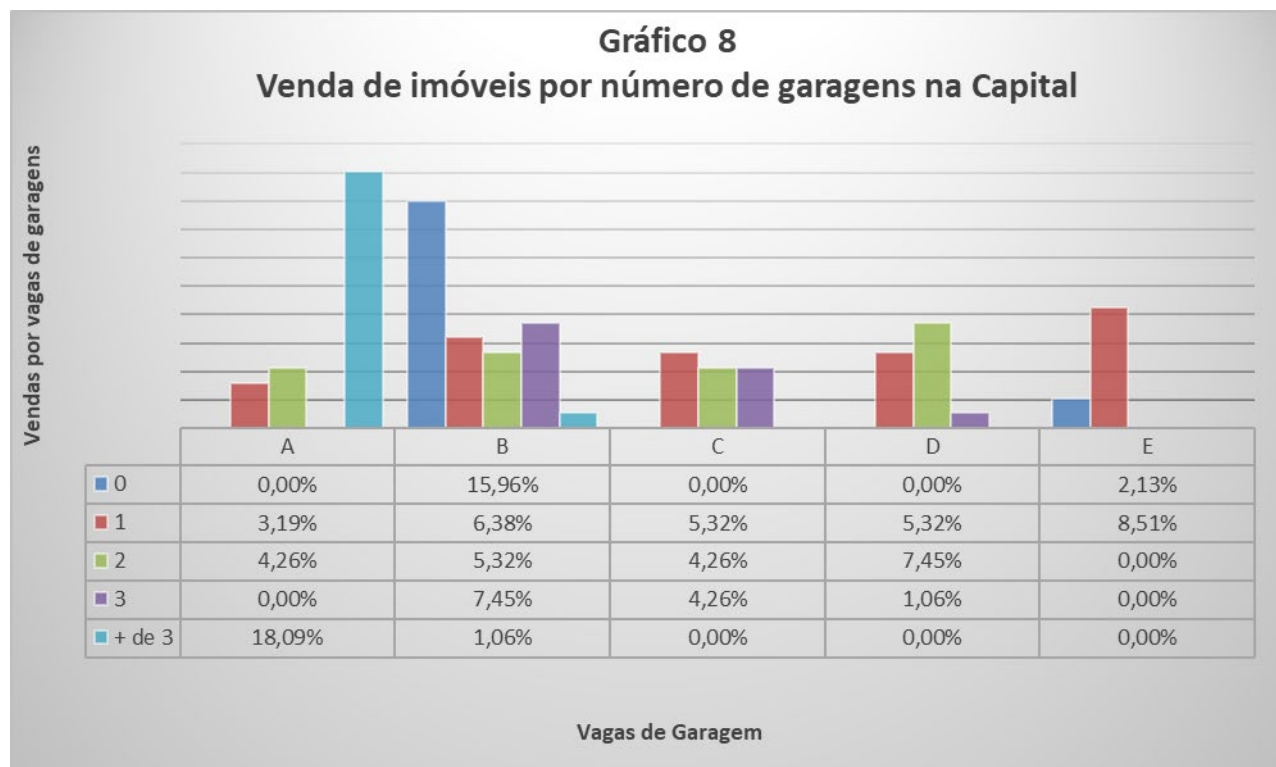
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	0	0	2	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	2,13%	0,00%
2 dorms.	1	23	5	3	10
%	1,06%	24,47%	5,32%	3,19%	10,64%
3 dorms.	6	3	5	7	0
%	6,38%	3,19%	5,32%	7,45%	0,00%
4 dorms.	15	8	3	0	0
%	15,96%	8,51%	3,19%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	2	0	0	1	0
%	2,13%	0,00%	0,00%	1,06%	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
<b>%</b>	<b>25,53%</b>	<b>36,17%</b>	<b>13,83%</b>	<b>13,83%</b>	<b>10,64%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	15	0	0	2
%	0,00%	15,96%	0,00%	0,00%	2,13%
1	3	6	5	5	8
%	3,19%	6,38%	5,32%	5,32%	8,51%
2	4	5	4	7	0
%	4,26%	5,32%	4,26%	7,45%	0,00%
3	0	7	4	1	0
%	0,00%	7,45%	4,26%	1,06%	0,00%
+ de 3	17	1	0	0	0
%	18,09%	1,06%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
%	<b>25,53%</b>	<b>36,17%</b>	<b>13,83%</b>	<b>13,83%</b>	<b>10,64%</b>







## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	26	48	61	22	9	<b>166</b>	24,89%
Seguro Fiança	7	31	59	39	36	<b>172</b>	25,79%
Depósito	3	23	52	65	63	<b>206</b>	30,88%
Sem Garantia	0	2	91	2	3	<b>98</b>	14,69%
Caução de Imóveis	0	4	2	3	8	<b>17</b>	2,55%
Cessão Fiduciária	1	4	0	1	2	<b>8</b>	1,20%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>112</b>	<b>265</b>	<b>132</b>	<b>121</b>	<b>667</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-23	7,09	6,70	5,86	8,79	7,75
maio-23	6,11	6,17	7,86	8,18	9,08
<b>Variação</b>	<b>-13,82</b>	<b>-7,91</b>	<b>34,13</b>	<b>-6,94</b>	<b>17,16</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em maio foi de 613, o equivalente a 91,9 % dos imóveis alugados. Este índice foi 7,31% menor que o apurado em abril, que foi de 585, o que representou 99,15 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	236	38,50%
Outros motivos	377	61,50%
<b>Total</b>	<b>613</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>91,9%</b>

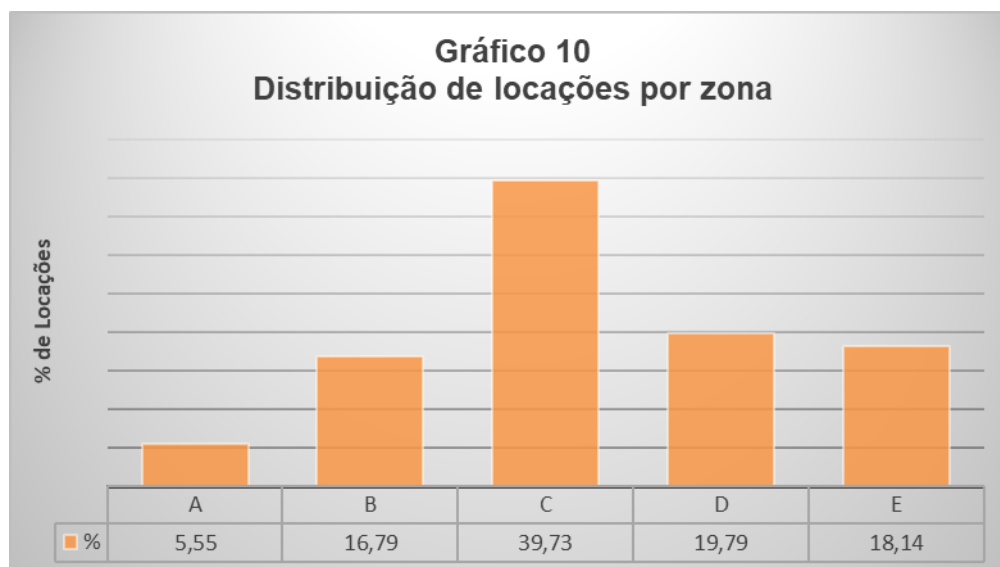
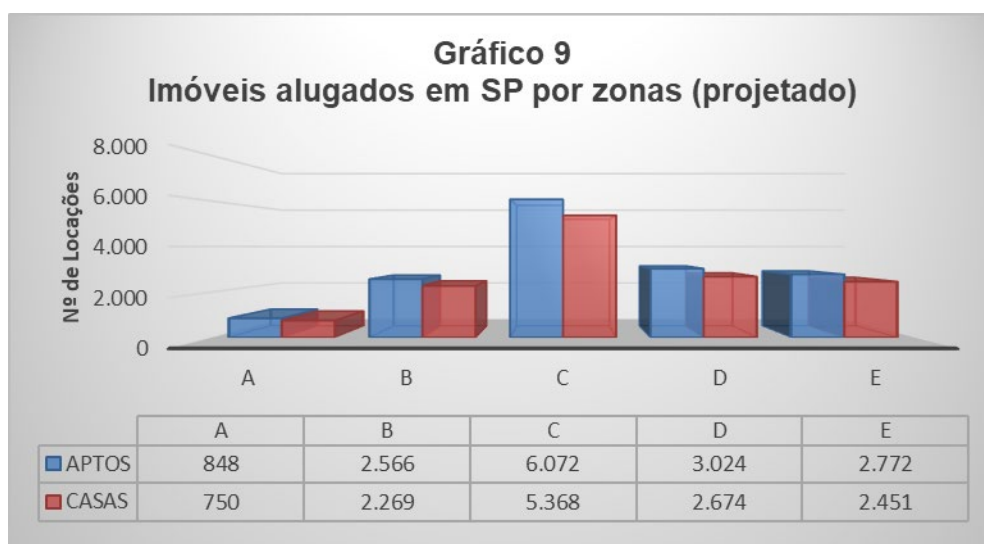
O índice de inadimplência no mês de maio foi de 4,27 %, o que é 1,61 % menor que no mês de abril que foi de 4,34%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
abril-23	4,34
maio-23	4,27
<b>Variação</b>	<b>-1,61</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

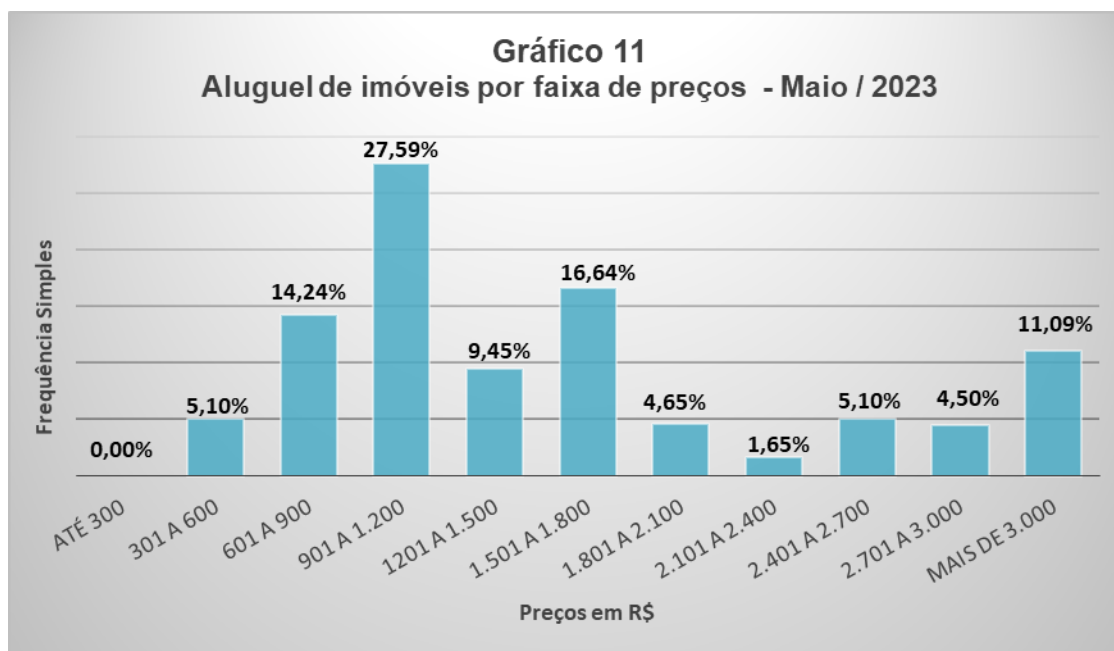
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	848	2.566	6.072	3.024	2.772	<b>15.282</b>
<b>CASAS</b>	750	2.269	5.368	2.674	2.451	<b>13.512</b>
<b>Total</b>	<b>1.598</b>	<b>4.835</b>	<b>11.440</b>	<b>5.698</b>	<b>5.223</b>	<b>28.794</b>
<b>%</b>	<b>5,55</b>	<b>16,79</b>	<b>39,73</b>	<b>19,79</b>	<b>18,14</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	34	5,10%	5,10%
601 a 900	95	14,24%	19,34%
901 a 1200	184	27,59%	46,93%
1201 a 1.500	63	9,45%	56,37%
1.501 a 1.800	111	16,64%	73,01%
1.801 a 2.100	31	4,65%	77,66%
2.101 a 2.400	11	1,65%	79,31%
2.401 a 2.700	34	5,10%	84,41%
2.701 a 3.000	30	4,50%	88,91%
mais de 3.000	74	11,09%	100,00%
<b>Total</b>	<b>667</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

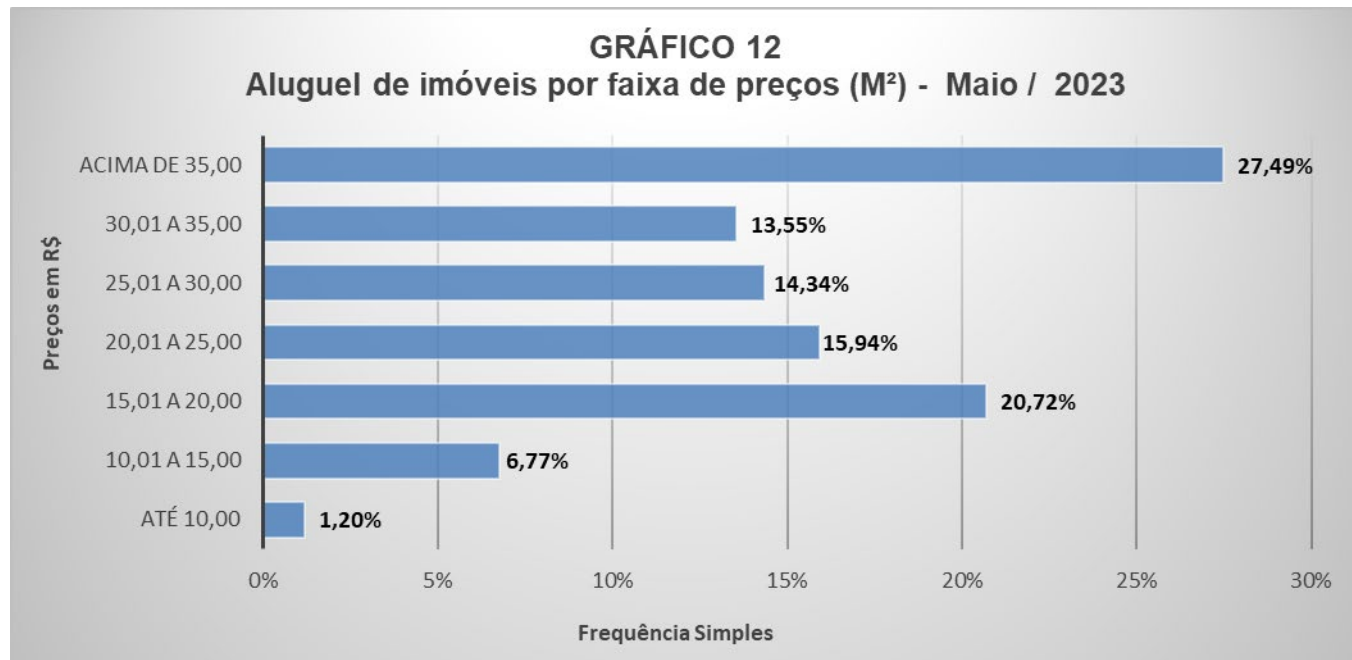
<b>CASAS - ALUGUEL</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/23:	-	-	-	740,00	550,00
	mai/23:	-	-	-	400,00	525,00
Varição	%	-	-	-	<b>-45,95</b>	<b>-4,55</b>
1 dorm.	abr/23:	-	1.061,43	966,94	820,55	658,71
	mai/23:	-	883,33	933,23	840,33	692,82
Varição	%	-	<b>-16,78</b>	<b>-3,49</b>	2,41	5,18
2 dorm.	abr/23:	-	2.325,71	1.845,86	1.556,67	1.275,00
	mai/23:	-	2.515,00	1.840,00	1.522,86	1.125,00
Varição	%	-	8,14	<b>-0,32</b>	<b>-2,17</b>	<b>-11,76</b>
3 dorm.	abr/23:	8.000,00	3.350,00	2.689,13	2.657,14	2.200,00
	mai/23:	-	4.183,33	2.807,08	2.321,43	1.843,75
Varição	%	-	24,88	4,39	<b>-12,63</b>	<b>-16,19</b>
4 dorm.	abr/23:	-	5.866,67	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

<b>APARTAMENTOS - ALUGUEL</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	1.125,00	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/23:	-	1.545,76	1.088,81	1.017,50	-
	mai/23:	2.282,17	1.888,75	1.017,24	1.238,33	914,29
Varição	%	-	22,19	<b>-6,57</b>	21,70	-
2 dorm.	abr/23:	3.558,82	2.002,57	1.809,57	1.362,36	1.312,50
	mai/23:	3.361,14	2.920,61	1.732,07	1.445,00	1.104,17
Varição	%	<b>-5,55</b>	45,84	<b>-4,28</b>	6,07	<b>-15,87</b>
3 dorm.	abr/23:	5.816,67	3.877,27	2.075,00	-	-
	mai/23:	4.165,38	5.357,14	-	4.415,33	-
Varição	%	<b>-28,39</b>	38,17	-	-	-
4 dorm.	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-



## 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	3	1,20%	1,20%
10,01 a 15,00	17	6,77%	7,97%
15,01 a 20,00	52	20,72%	28,69%
20,01 a 25,00	40	15,94%	44,62%
25,01 a 30,00	36	14,34%	58,96%
30,01 a 35,00	34	13,55%	72,51%
Acima de 35,00	69	27,49%	100,00%
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	23,64	42,26	74,92	103,86	-
Apartamento	34,44	46,40	67,16	99,83	-



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

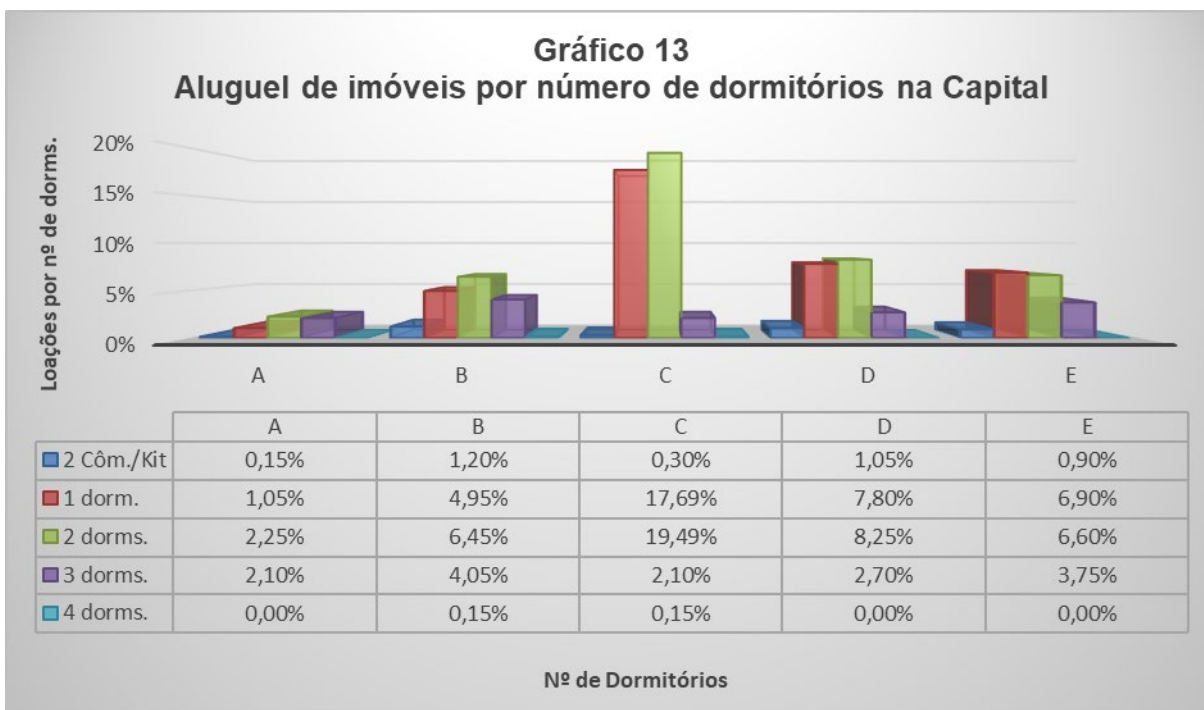
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/23:	-	-	-	23,14	18,33
	mai/23:	-	-	-	20,00	19,50
Variação	%	-	-	-	-13,58	6,36
1 dorm.	abr/23:	-	26,49	23,76	19,57	17,37
	mai/23:	-	24,11	25,01	17,48	17,52
Variação	%	-	-8,97	5,26	-10,69	0,89
2 dorm.	abr/23:	-	33,10	25,84	23,15	16,97
	mai/23:	-	38,55	28,00	20,03	15,28
Variação	%	-	16,47	8,34	-13,47	-9,94
3 dorm.	abr/23:	53,33	28,78	22,59	25,35	18,57
	mai/23:	-	33,13	29,43	26,27	-
Variação	%	-	15,13	30,30	3,64	-
4 dorm.	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	32,14	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/23:	-	36,30	38,00	-	-
	mai/23:	43,44	45,61	26,94	32,50	-
Variação	%	-	25,64	-29,11	-	-
2 dorm.	abr/23:	45,79	31,36	26,90	22,31	-
	mai/23:	46,52	35,18	27,52	24,61	-
Variação	%	1,58	12,18	2,30	10,28	-
3 dorm.	abr/23:	56,27	30,86	25,96	-	-
	mai/23:	53,06	51,35	-	-	-
Variação	%	-5,70	66,42	-	-	-
4 dorm.	abr/23:	-	-	-	-	-
	mai/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	8	2	7	6
%	0,15%	1,20%	0,30%	1,05%	0,90%
1 dorm.	7	33	118	52	46
%	1,05%	4,95%	17,69%	7,80%	6,90%
2 dorms.	15	43	130	55	44
%	2,25%	6,45%	19,49%	8,25%	6,60%
3 dorms.	14	27	14	18	25
%	2,10%	4,05%	2,10%	2,70%	3,75%
4 dorms.	0	1	1	0	0
%	0,00%	0,15%	0,15%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>112</b>	<b>265</b>	<b>132</b>	<b>121</b>
<b>%</b>	<b>5,55%</b>	<b>16,79%</b>	<b>39,73%</b>	<b>19,79%</b>	<b>18,14%</b>



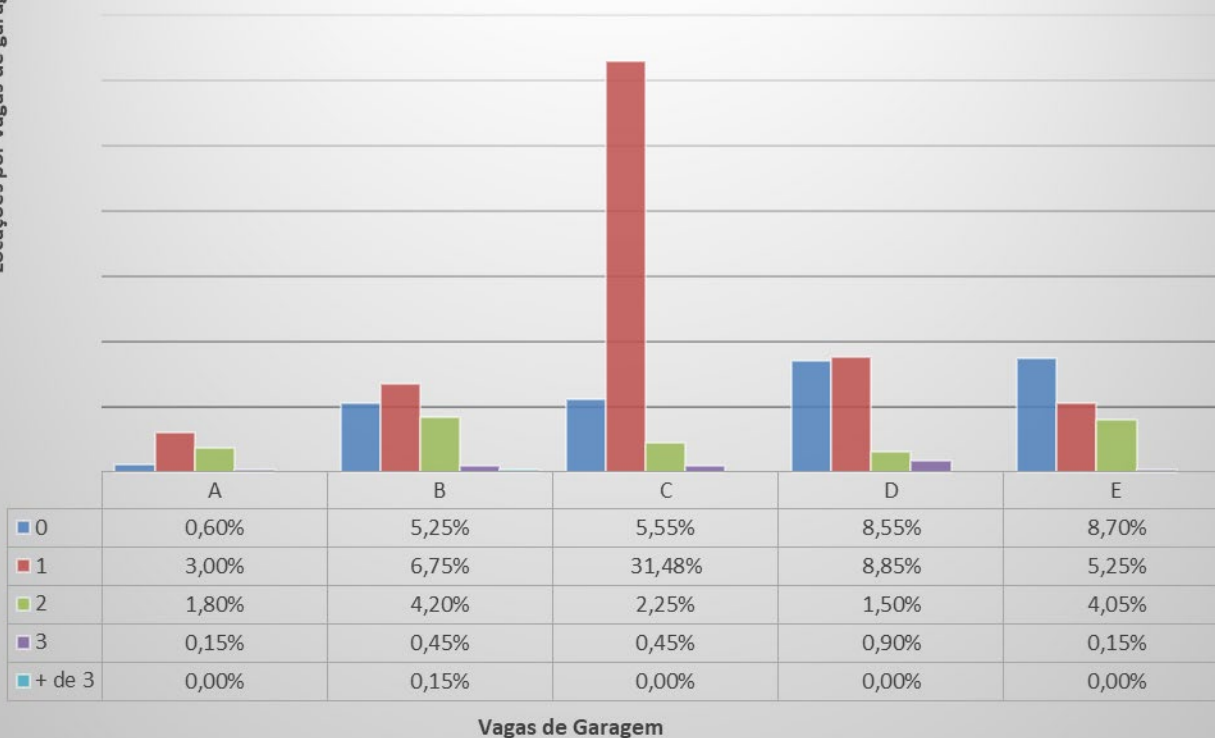


## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	35	37	57	58
%	0,60%	5,25%	5,55%	8,55%	8,70%
1	20	45	210	59	35
%	3,00%	6,75%	31,48%	8,85%	5,25%
2	12	28	15	10	27
%	1,80%	4,20%	2,25%	1,50%	4,05%
3	1	3	3	6	1
%	0,15%	0,45%	0,45%	0,90%	0,15%
+ de 3	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>112</b>	<b>265</b>	<b>132</b>	<b>121</b>
%	<b>5,55%</b>	<b>16,79%</b>	<b>39,73%</b>	<b>19,79%</b>	<b>18,14%</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
junho-22	-4,00	0,67	4,51
julho-22	-3,56	-0,68	-5,04
agosto-22	5,84	-0,36	-8,01
setembro-22	0,09	-0,29	9,06
outubro-22	-0,57	0,59	-6,35
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
<b>Acumulado</b>	<b>6,34</b>	<b>3,94</b>	<b>-15,19</b>

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

## 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

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