



Pesquisa Capital
Dezembro 2023
Vendas e Locações
Capital

Balanço 2023 fecha positivo para vendas e locações na Capital

Em 12 meses, o mercado de vendas e locações de casas e apartamentos usados da cidade de São Paulo mostrou fôlego e bons resultados. Os números apurados pela Pesquisa CRECISP feita com mais de 200 imobiliárias da Capital mensalmente registrou índices positivos de 49,72% no volume de negócios efetivamente realizados e de 73,80% nos contratos de locação assinados em 2023.

“Esse crescimento aumenta as expectativas para esse novo período que se inicia”, analisou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. Viana ponderou que, mesmo tendo atravessado algumas turbulências e, independentemente de os juros não terem apresentado quedas significativas, o mercado imobiliário ainda é um grande porte seguro para as famílias que sonham com a casa própria e para os investidores. “Tivemos um aumento na oferta de empregos em geral e as mudanças do programa Minha Casa Minha Vida, com a inclusão dos imóveis usados! Tudo isso ampliou as possibilidades de negócios no nosso segmento”, explicou o presidente.

Na comparação com novembro, o mês de dezembro apresentou alta de 18,7% na quantidade de casas e apartamentos vendidos. O preço médio do m² também cresceu 4,84% no período.



Os proprietários concederam descontos médios que variaram de 6,27%, para imóveis na Zona A, até 2,38%, para os da Zona C. Em dezembro, a maioria dos imóveis negociados estava na Zona A e tinha valores médios de até R\$ 800 mil.

Para as locações, dezembro trouxe um índice negativo na comparação com o mês anterior: a queda chegou a 23,94% no número de novos contratos assinados. O preço dos aluguéis ficou mais alto 7,79% em relação ao registrado em novembro.

Com relação às chaves devolvidas em dezembro, o total foi equivalente a 87,8% dos imóveis alugados nesse período e apenas 28,52% dessas devoluções se deram por motivos financeiros. A maioria dos novos contratos de locação foi para casas e apartamentos situados na Zona C, com valores médios de aluguel de até R\$ 1.500,00.

Balanço 2023

Pelo Balanço de vendas da Capital, prevaleceram as transações à vista em todos os 12 meses de 2023. Na sequência, vieram os negócios financiados por bancos privados e, na terceira posição, os financiamentos concedidos pela CAIXA.

| Mês | Negócios à vista | Financiamento CAIXA | Financiamento Bancos Privados |
|-----------|------------------|---------------------|-------------------------------|
| Janeiro | 52,50% | 20% | 26,25% |
| Fevereiro | 60% | 7,87% | 29,21% |
| Março | 58,62% | 12,64% | 28,74% |
| Abril | 66,67% | 12,64% | 16,09% |
| Mai | 55,32% | 19,15% | 24,47% |
| Junho | 53,10% | 15,93% | 30,09% |
| Julho | 47,83% | 14,13% | 35,87% |
| Agosto | 64,65% | 6,06% | 27,27% |
| Setembro | 46,59% | 31,82% | 19,32% |
| Outubro | 68,35% | 10,13% | 18,99% |
| Novembro | 69,77% | 12,79% | 15,12% |
| Dezembro | 56,25% | 15,63% | 25,00% |



Os valores médios dos imóveis adquiridos na Capital em 2023 variaram de R\$ 600 mil a R\$ 800 mil e as casas e apartamentos estavam localizados, em sua maioria, nas Zonas A e B da cidade (Veja respectivos bairros ao final da Pesquisa).

Para as locações, a principal garantia locatícia escolhida pelos inquilinos foi o seguro fiança, presente nos resultados de 9 meses do ano passado.

| Mês | Garantia |
|------------|------------------------------|
| Janeiro | Seguro Fiança: 33,86% |
| Fevereiro | Seguro Fiança: 32,83% |
| Março | Seguro Fiança: 39,86% |
| Abril | Seguro Fiança: 39,49% |
| Mai | Depósito em poupança: 30,88% |
| Junho | Seguro Fiança: 40,12% |
| Julho | Seguro Fiança: 36,99% |
| Agosto | Seguro Fiança: 37,92% |
| Setembro | Depósito em poupança: 29,26% |
| Outubro | Seguro Fiança: 36,49% |
| Novembro | Seguro Fiança: 40,18% |
| Dezembro | Depósito em poupança: 28,89% |

A preferência dos locatários também foi por casas e apartamentos localizados na Zona C, com valores médios de aluguel variando de R\$ 1.500 a R\$ 1.800.

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 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, Vezeiros, 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 – DEZEMBRO DE 2023

VENDAS

No mês de dezembro foram vendidos 96 imóveis por 221 imobiliárias (índice de 0,4344) e no mês de novembro foram vendidos 86 imóveis por 235 imobiliárias (índice de 0,366), o que resultou em um aumento de 18,7%. A participação das casas foi de 26,04% e dos apartamentos foi de 73,96%. Em dezembro, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram 4,84% em relação ao mês de novembro, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

| CAPITAL | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|----------------|
| Formas de pagamento | A | B | C | D | E | Total | Proporção |
| À vista | 31 | 6 | 14 | 2 | 1 | 54 | 56,25% |
| CEF | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 15 | 15,63% |
| Outros bancos | 12 | 7 | 5 | 0 | 0 | 24 | 25,00% |
| Direta/e com o proprietário | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1,04% |
| Consórcio | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 2,08% |
| Total | 43 | 18 | 23 | 6 | 6 | 96 | 100,00% |

PERCEPÇÃO DO MERCADO

| Percepção Capital | | |
|-------------------|------------|----------------|
| Melhor | 42 | 19,00% |
| Igual | 107 | 48,42% |
| Pior | 72 | 32,58% |
| Total | 221 | 100,00% |

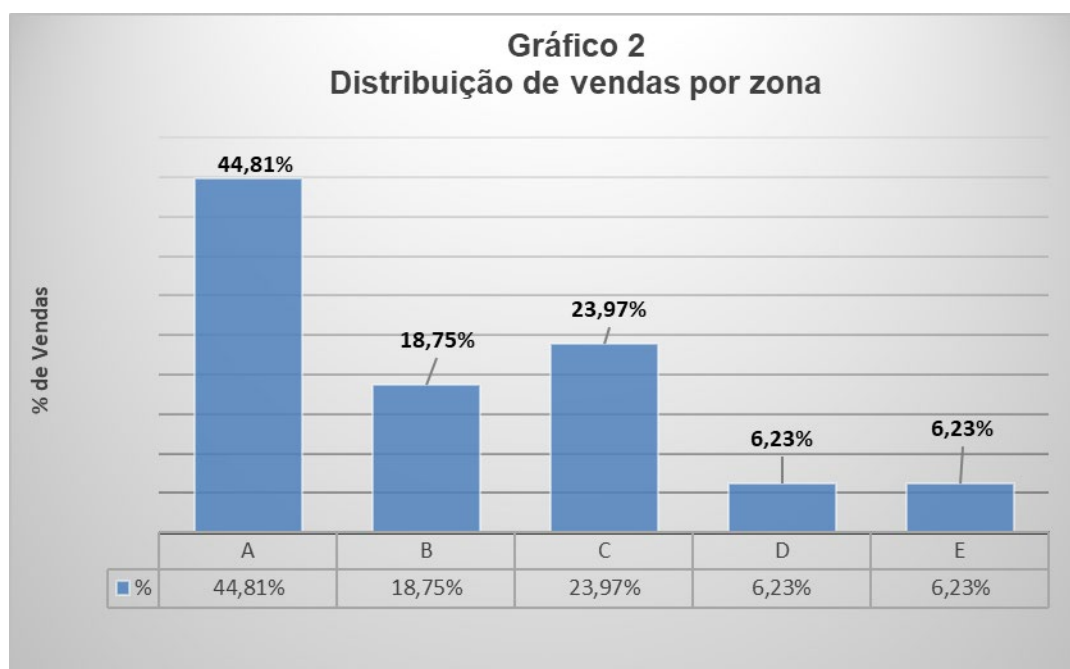
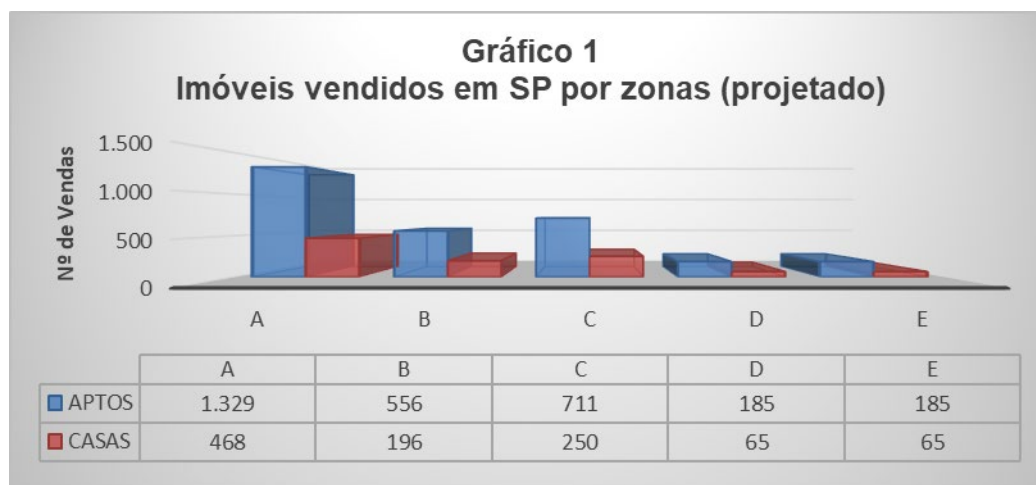
DESCONTOS

| DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES | | | | | |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---|
| Mês \ Zonas | A | B | C | D | E |
| novembro-23 | 4,89 | 4,89 | 4,60 | 5,36 | - |
| dezembro-23 | 6,27 | 3,31 | 2,38 | 2,75 | - |
| Varição | 28,22 | -32,31 | -48,26 | -48,69 | - |



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

| PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| ZONAS | A | B | C | D | E | Total |
| APTOS | 1.329 | 556 | 711 | 185 | 185 | 2.966 |
| CASAS | 468 | 196 | 250 | 65 | 65 | 1.044 |
| Total | 1.797 | 752 | 961 | 250 | 250 | 4.010 |
| % | 44,81% | 18,75% | 23,97% | 6,23% | 6,23% | 100,00% |





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

| Vendas por faixa | | | |
|----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em milhares de R\$ | Em quantidade | Frequência Simples | Frequência acumulada |
| até 200 | 4 | 4,17% | 4,17% |
| 201 a 400 | 29 | 30,21% | 34,38% |
| 401 a 600 | 15 | 15,63% | 50,00% |
| 601 a 800 | 11 | 11,46% | 61,46% |
| 801 a 1.000 | 8 | 8,33% | 69,79% |
| 1.001 a 1.200 | 1 | 1,04% | 70,83% |
| 1.201 a 1.400 | 4 | 4,17% | 75,00% |
| 1.401 a 1.600 | 1 | 1,04% | 76,04% |
| 1.601 a 1.800 | 2 | 2,08% | 78,13% |
| 1.801 a 2.000 | 3 | 3,13% | 81,25% |
| mais de 2.000 | 18 | 18,75% | 100,00% |
| Total | 96 | 100,00% | - |





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

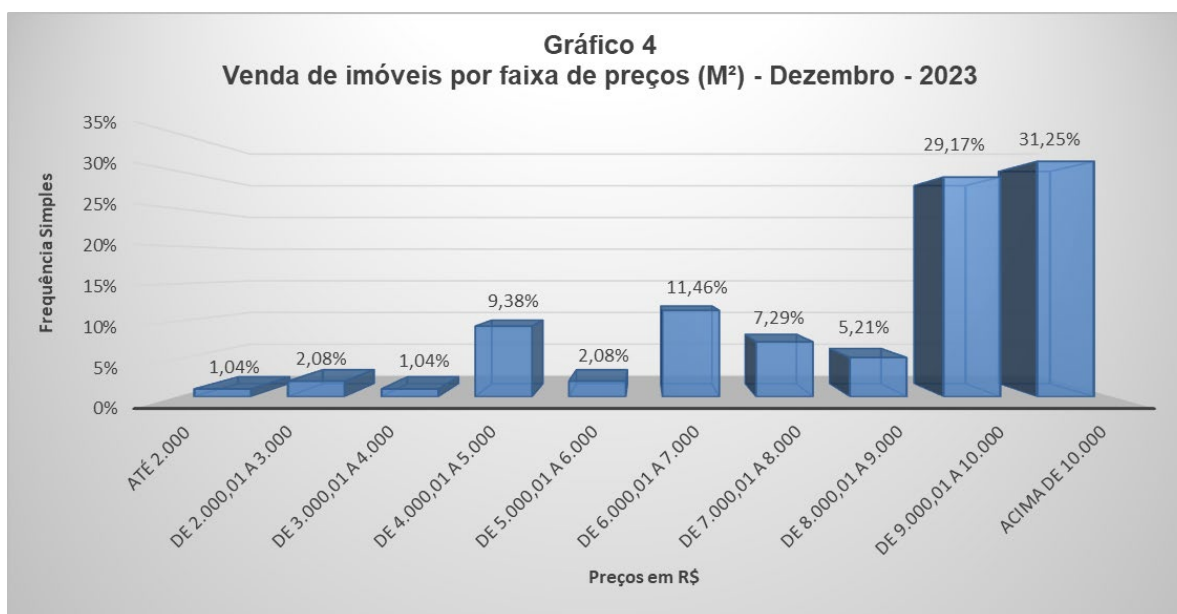
| CASAS - VENDAS | | | | | | |
|-----------------------|---------|--------|--------------|--------------|------------|------------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Quarto/Cozinha | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 2 dorm. | nov/23: | - | - | 406.285,71 | 195.000,00 | - |
| | dez/23: | - | - | 523.125,00 | - | - |
| Variação | % | - | - | 28,76 | - | - |
| 3 dorm. | nov/23: | - | 1.780.000,00 | 1.170.000,00 | - | - |
| | dez/23: | - | - | 1.430.000,00 | - | 420.000,00 |
| Variação | % | - | - | 22,22 | - | - |
| 4 dorm. | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

| APARTAMENTOS - VENDAS | | | | | | |
|------------------------------|---------|--------------|--------------|------------|------------|--------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | 330.000,00 | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | nov/23: | - | 297.812,50 | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 2 dorm. | nov/23: | - | - | - | 383.000,00 | - |
| | dez/23: | 781.000,00 | 598.181,82 | 407.777,78 | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 3 dorm. | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | 1.802.500,00 | 940.000,00 | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 4 dorm. | nov/23: | 2.176.470,59 | 1.735.000,00 | - | - | - |
| | dez/23: | 2.550.000,00 | - | - | - | - |
| Variação | % | 17,16 | - | - | - | - |



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 | 1,04% | 1,04% |
| de 2.000,01 a 3.000 | 2 | 2,08% | 3,13% |
| de 3.000,01 a 4.000 | 1 | 1,04% | 4,17% |
| de 4.000,01 a 5.000 | 9 | 9,38% | 13,54% |
| de 5.000,01 a 6.000 | 2 | 2,08% | 15,63% |
| de 6.000,01 a 7.000 | 11 | 11,46% | 27,08% |
| de 7.000,01 a 8.000 | 7 | 7,29% | 34,38% |
| de 8.000,01 a 9.000 | 5 | 5,21% | 39,58% |
| de 9.000,01 a 10.000 | 28 | 29,17% | 68,75% |
| Acima de 10.000 | 30 | 31,25% | 100,00% |
| Total | 96 | 100,00% | - |



MÉDIA DO M² APURADO

| M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2023 | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|--------|---|-------|--------|--------|
| Imóvel \ Dorm. | QC/Kit | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Casa | - | - | 83,50 | 181,36 | - |
| Apartamento | 35,00 | - | 63,34 | 114,50 | 192,00 |



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 | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| + de 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| Padrão Médio | | | | | | |
| | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| + de 15 anos | nov/23: | - | - | 5.776,07 | - | - |
| | dez/23: | - | - | 7.026,70 | - | 2.626,98 |
| Variação | % | - | - | 21,65 | - | - |
| Padrão Simples | | | | | | |
| | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| + de 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

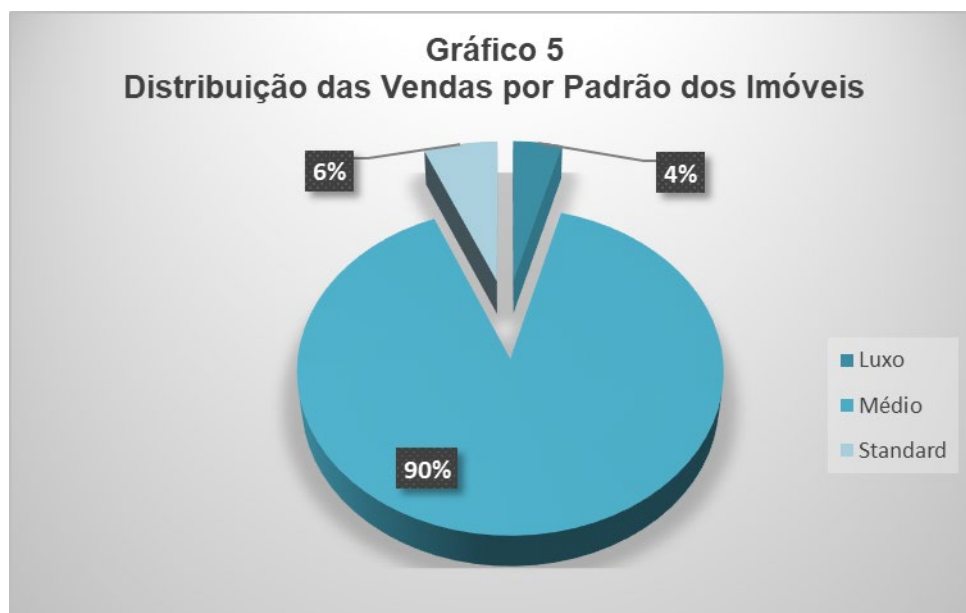


| APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²) | | | | | | |
|---------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|--------|
| Padrão Luxo | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| + de 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| Padrão Médio | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | nov/23: | - | 12.482,01 | - | - | - |
| | dez/23: | - | 9.894,74 | - | - | - |
| | Variação | % | - | -20,73 | - | - |
| + de 15 anos | nov/23: | 9.537,50 | 8.070,10 | - | 6.559,01 | - |
| | dez/23: | 11.379,14 | 8.475,21 | 7.313,24 | - | - |
| | Variação | % | 19,31 | 5,02 | - | - |
| Padrão Simples | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| + de 15 anos | nov/23: | - | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |

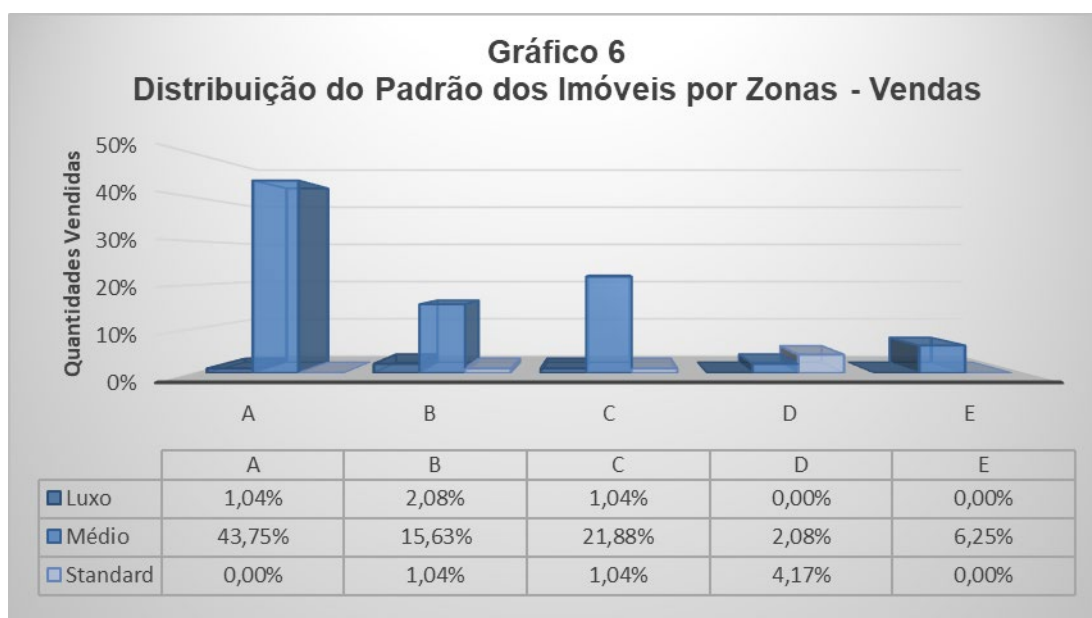


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

| Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel | | | |
|--------------------------------------------|------|-------|----------|
| Padrão | Luxo | Médio | Standard |
| Qtdes. | 4 | 86 | 6 |



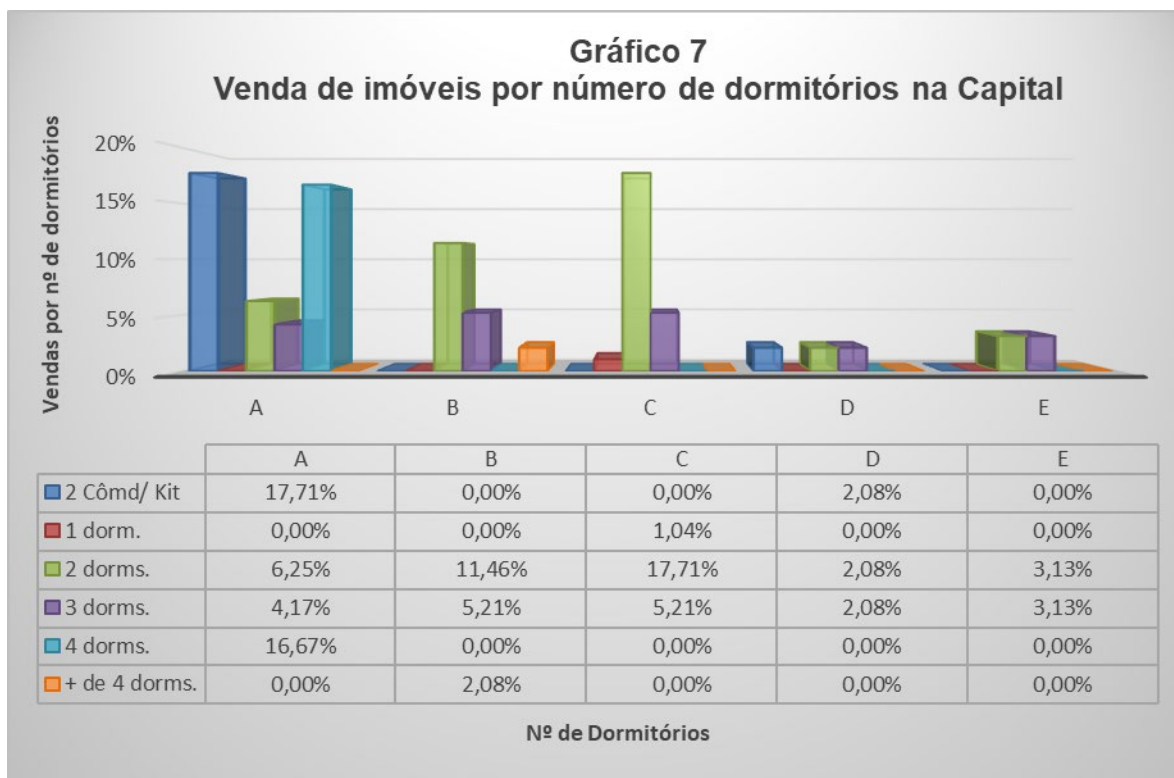
| Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona | | | | | |
|---------------------------------------------|----|----|----|---|---|
| Padrão\Zonas | A | B | C | D | E |
| Luxo | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Médio | 42 | 15 | 21 | 2 | 6 |
| Standard | 0 | 1 | 1 | 4 | 0 |





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

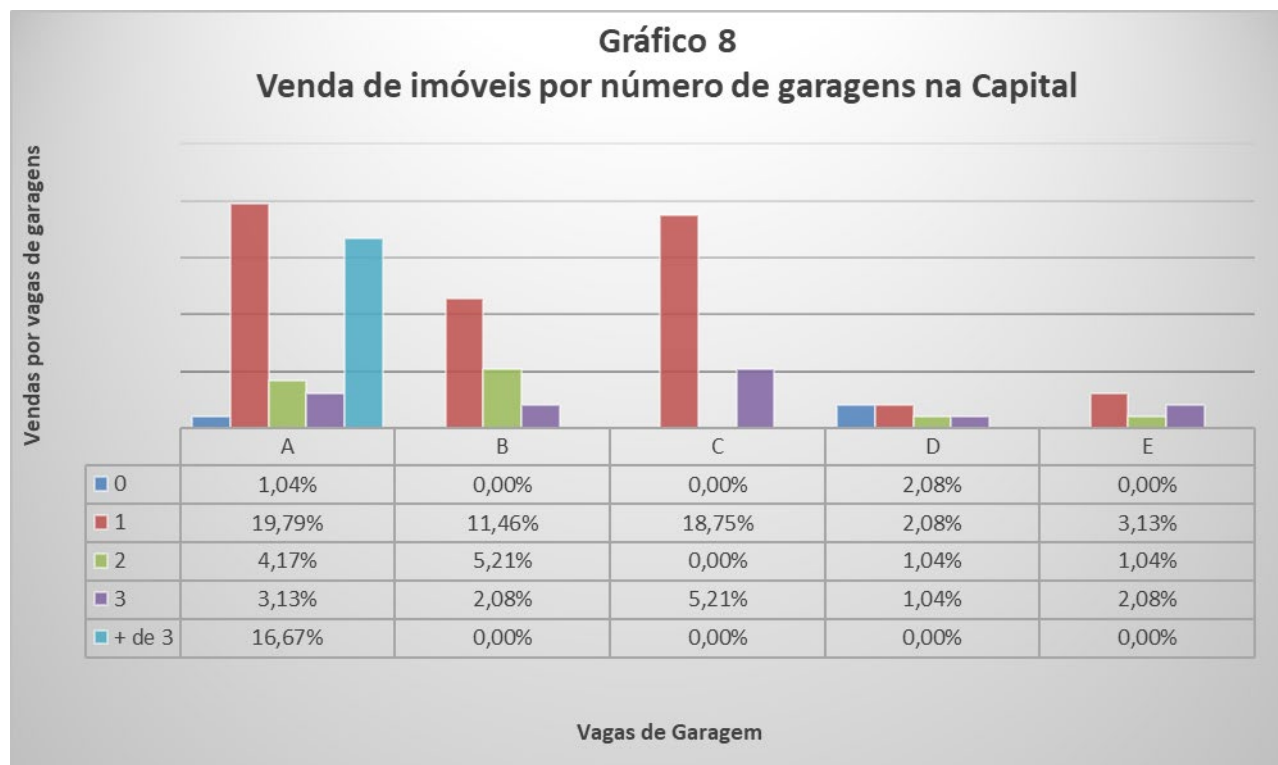
| Vendas por nº de dormitórios | | | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Tipo | A | B | C | D | E |
| 2 Côm/ Kit | 17 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| % | 17,71% | 0,00% | 0,00% | 2,08% | 0,00% |
| 1 dorm. | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| % | 0,00% | 0,00% | 1,04% | 0,00% | 0,00% |
| 2 dorms. | 6 | 11 | 17 | 2 | 3 |
| % | 6,25% | 11,46% | 17,71% | 2,08% | 3,13% |
| 3 dorms. | 4 | 5 | 5 | 2 | 3 |
| % | 4,17% | 5,21% | 5,21% | 2,08% | 3,13% |
| 4 dorms. | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % | 16,67% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| + de 4 dorms. | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| % | 0,00% | 2,08% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Total | 43 | 18 | 23 | 6 | 6 |
| % | 44,79% | 18,75% | 23,96% | 6,25% | 6,25% |





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

| Vendas por vagas de Garagem | | | | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Tipo | A | B | C | D | E |
| 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| % | 1,04% | 0,00% | 0,00% | 2,08% | 0,00% |
| 1 | 19 | 11 | 18 | 2 | 3 |
| % | 19,79% | 11,46% | 18,75% | 2,08% | 3,13% |
| 2 | 4 | 5 | 0 | 1 | 1 |
| % | 4,17% | 5,21% | 0,00% | 1,04% | 1,04% |
| 3 | 3 | 2 | 5 | 1 | 2 |
| % | 3,13% | 2,08% | 5,21% | 1,04% | 2,08% |
| + de 3 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % | 16,67% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Total | 43 | 18 | 23 | 6 | 6 |
| % | 44,79% | 18,75% | 23,96% | 6,25% | 6,25% |





ALUGUEL

Em dezembro, 221 imobiliárias alugaram 623 imóveis (índice de 2,819) e no mês de novembro, 235 imobiliárias alugaram 871 imóveis (índice de 3,7064), o que representa uma queda de 23,94 %. A participação foi de 48,48 % para casas e 51,52 % para apartamentos. Em dezembro, os valores dos aluguéis mostraram um aumento de 7,79 % em relação ao mês novembro, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

| CAPITAL | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| Contrato feito por meio de: | A | B | C | D | E | Total | Proporção |
| Fiador | 26 | 37 | 58 | 18 | 7 | 146 | 23,43% |
| Seguro Fiança | 4 | 34 | 73 | 30 | 22 | 163 | 26,16% |
| Depósito | 6 | 2 | 41 | 62 | 69 | 180 | 28,89% |
| Sem Garantia | 0 | 1 | 82 | 1 | 1 | 85 | 13,64% |
| Caução de Imóveis | 3 | 3 | 8 | 20 | 5 | 39 | 6,26% |
| Cessão Fiduciária | 3 | 5 | 1 | 1 | 0 | 10 | 1,61% |
| Total | 42 | 82 | 263 | 132 | 104 | 623 | 100,00% |

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

| DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES | | | | | |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Mês \ Zonas | A | B | C | D | E |
| novembro-23 | 7,00 | 5,43 | 7,75 | 6,85 | 6,90 |
| dezembro-23 | 5,71 | 5,28 | 6,79 | 6,23 | 6,89 |
| Varição | -18,43 | -2,76 | -12,39 | -9,05 | -0,14 |

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em dezembro foi de 547, o equivalente a 87,8 % dos imóveis alugados. Este índice foi 36,8 % maior que o apurado em novembro, que foi de 559, o que representou 64,18 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

| | | |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Motivos financeiros | 156 | 28,52% |
| Outros motivos | 391 | 71,48% |
| Total | 547 | 100,00% |
| Comparação dev./loc. | | 87,8% |

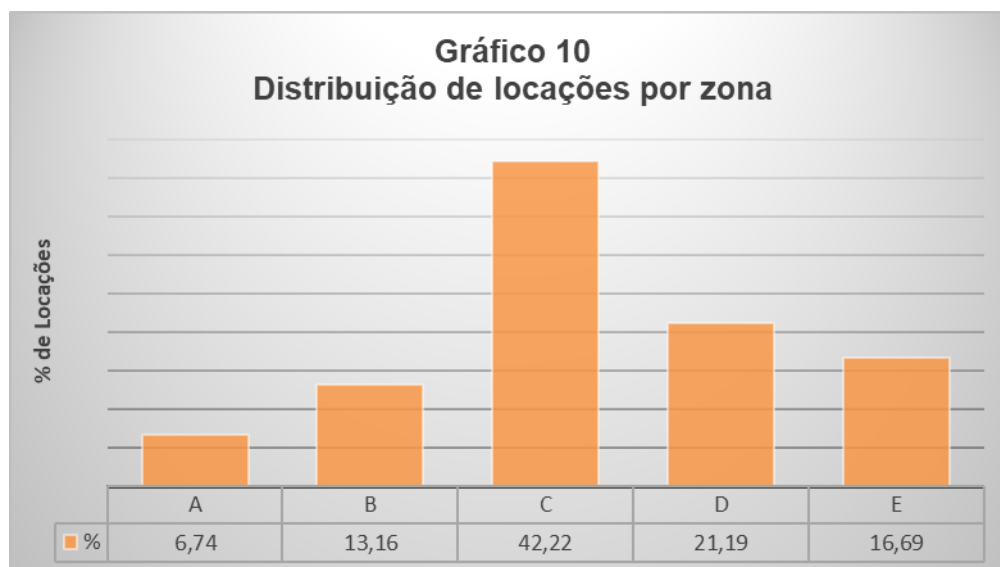
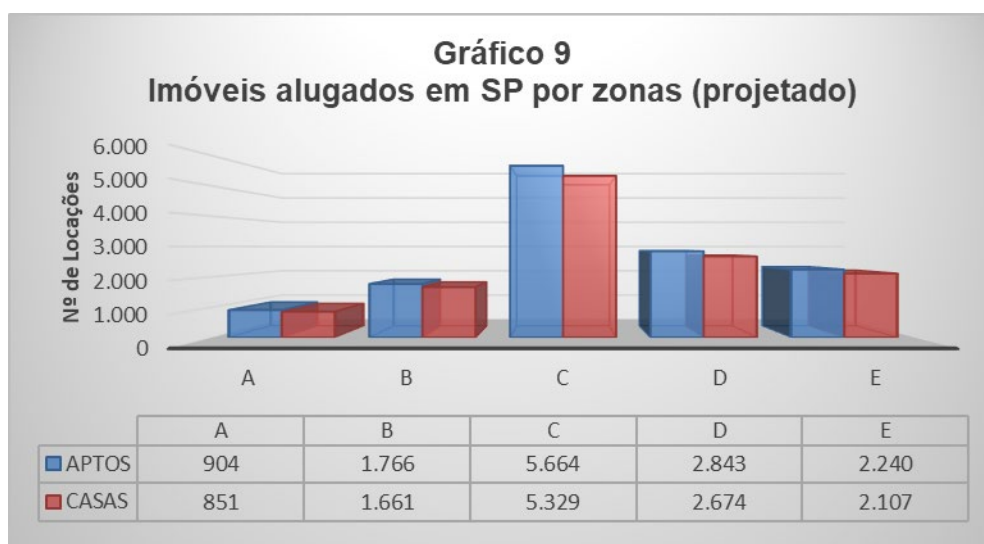
O índice de inadimplência no mês de dezembro foi de 3,91 %, o que é 3,17 % maior que no mês de novembro que foi de 3,79 %.

| Inadimplência | |
|----------------|-------------|
| Pesquisas | Capital |
| novembro-23 | 3,79 |
| dezembro-23 | 3,91 |
| Varição | 3,17 |



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

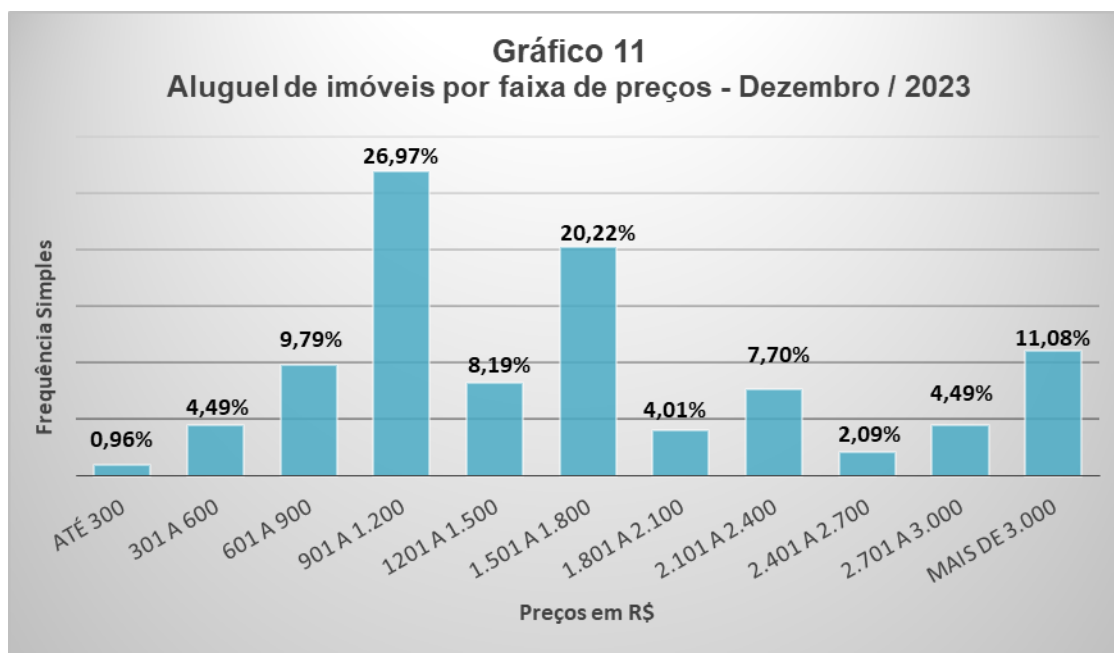
| PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | A | B | C | D | E | Total |
| APTOS | 904 | 1.766 | 5.664 | 2.843 | 2.240 | 13.417 |
| CASAS | 851 | 1.661 | 5.329 | 2.674 | 2.107 | 12.622 |
| Total | 1.755 | 3.427 | 10.993 | 5.517 | 4.347 | 26.039 |
| % | 6,74 | 13,16 | 42,22 | 21,19 | 16,69 | 100,00 |





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

| Locações por faixa de preço | | | |
|-----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em R\$ | Em Quantidade | Frequência Simples | Frequência Acumulada |
| até 300 | 6 | 0,96% | 0,96% |
| 301 a 600 | 28 | 4,49% | 5,46% |
| 601 a 900 | 61 | 9,79% | 15,25% |
| 901 a 1200 | 168 | 26,97% | 42,22% |
| 1201 a 1.500 | 51 | 8,19% | 50,40% |
| 1.501 a 1.800 | 126 | 20,22% | 70,63% |
| 1.801 a 2.100 | 25 | 4,01% | 74,64% |
| 2.101 a 2.400 | 48 | 7,70% | 82,34% |
| 2.401 a 2.700 | 13 | 2,09% | 84,43% |
| 2.701 a 3.000 | 28 | 4,49% | 88,92% |
| mais de 3.000 | 69 | 11,08% | 100,00% |
| Total | 623 | 100,00% | - |





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

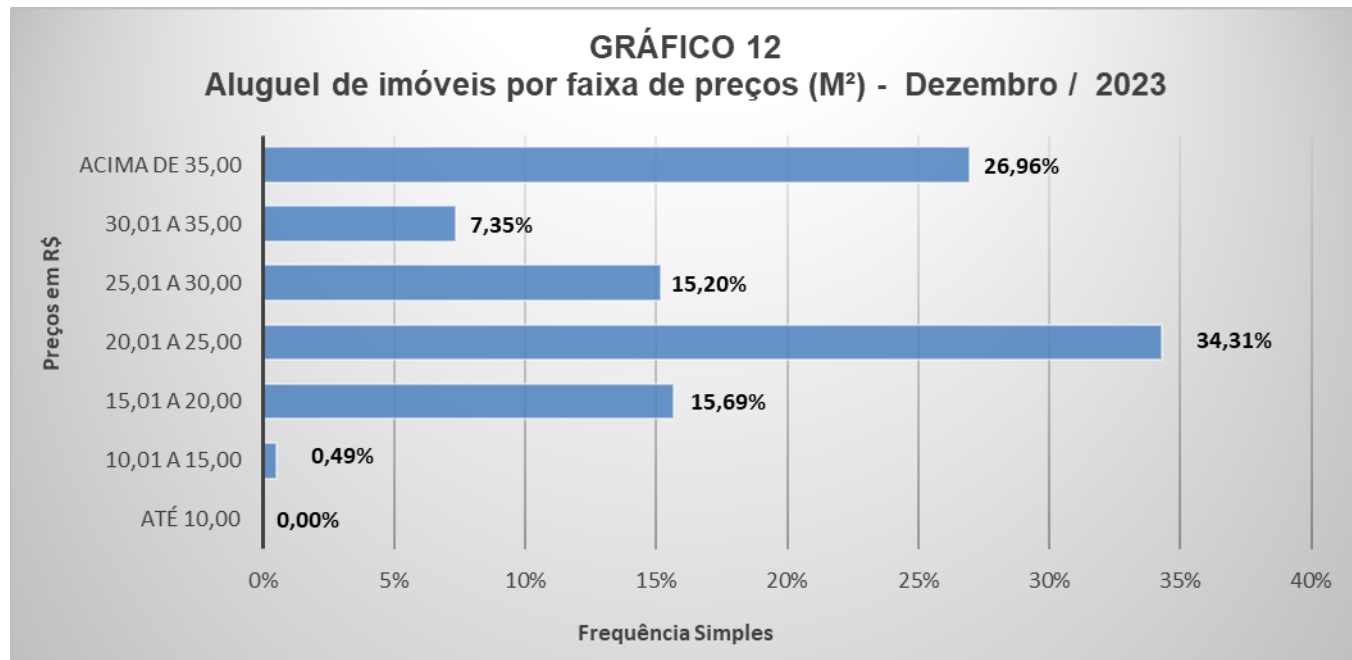
| CASAS - ALUGUEL | | | | | | |
|------------------------|---------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| 2 Côm. | nov/23: | - | - | 566,67 | 633,68 | 544,00 |
| | dez/23: | - | 1.000,00 | 618,18 | 722,73 | 557,74 |
| Variação | % | - | - | 9,09 | 14,05 | 2,53 |
| 1 dorm. | nov/23: | - | 948,57 | 959,57 | 912,65 | 739,27 |
| | dez/23: | - | - | 1.125,00 | 843,57 | 786,79 |
| Variação | % | - | - | 17,24 | -7,57 | 6,43 |
| 2 dorm. | nov/23: | - | 2.228,57 | 1.818,27 | 1.470,00 | 1.290,00 |
| | dez/23: | - | 2.163,33 | 1.750,00 | 1.753,85 | 1.365,26 |
| Variação | % | - | -2,93 | -3,75 | 19,31 | 5,83 |
| 3 dorm. | nov/23: | 5.225,00 | - | 2.044,44 | 2.400,00 | 1.630,77 |
| | dez/23: | - | 4.480,00 | 2.966,67 | 2.386,11 | 2.338,46 |
| Variação | % | - | - | 45,11 | -0,58 | 43,40 |
| 4 dorm. | nov/23: | 15.000,00 | - | - | 3.533,33 | - |
| | dez/23: | - | 13.060,00 | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

| APARTAMENTOS - ALUGUEL | | | | | | |
|-------------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | nov/23: | 787,50 | - | - | 900,00 | - |
| | dez/23: | 1.200,00 | - | - | - | - |
| Variação | % | 52,38 | - | - | - | - |
| 1 dorm. | nov/23: | - | 1.425,00 | 1.021,07 | 1.123,44 | - |
| | dez/23: | 2.018,00 | 1.972,73 | 1.066,67 | 1.161,54 | 1.122,50 |
| Variação | % | - | 38,44 | 4,47 | 3,39 | - |
| 2 dorm. | nov/23: | 3.471,88 | 2.380,05 | 1.796,36 | 1.597,69 | 1.010,00 |
| | dez/23: | 2.825,00 | 2.541,67 | 1.879,71 | 1.285,00 | 987,78 |
| Variação | % | -18,63 | 6,79 | 4,64 | -19,57 | -2,20 |
| 3 dorm. | nov/23: | 5.425,00 | 3.418,00 | - | 2.140,00 | 1.833,33 |
| | dez/23: | 4.452,94 | 4.308,57 | - | - | - |
| Variação | % | -17,92 | 26,06 | - | - | - |
| 4 dorm. | nov/23: | - | 3.650,00 | - | - | 4.500,00 |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

| Locações por faixa de M ² | | | |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em R\$/m ² | Em Quantidade | Frequência Simples | Frequência Acumulada |
| até 10,00 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 10,01 a 15,00 | 1 | 0,49% | 0,49% |
| 15,01 a 20,00 | 32 | 15,69% | 16,18% |
| 20,01 a 25,00 | 70 | 34,31% | 50,49% |
| 25,01 a 30,00 | 31 | 15,20% | 65,69% |
| 30,01 a 35,00 | 15 | 7,35% | 73,04% |
| Acima de 35,00 | 55 | 26,96% | 100,00% |
| Total | 204 | 100,00% | - |



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

| M ² Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2023 | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|---|
| Imóvel \ Dorm. | QC/Kit | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Casa | 30,52 | 44,48 | 73,20 | 108,70 | - |
| Apartamento | 30,00 | 48,46 | 59,74 | 104,75 | - |



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. | nov/23: | - | - | 22,67 | 21,94 | 19,63 |
| | dez/23: | - | 33,33 | - | 23,35 | 20,81 |
| Variação | % | - | - | - | 6,44 | 6,01 |
| 1 dorm. | nov/23: | - | - | 26,33 | 19,68 | 23,91 |
| | dez/23: | - | - | 26,72 | 22,37 | 18,82 |
| Variação | % | - | - | 1,50 | 13,69 | -21,28 |
| 2 dorm. | nov/23: | - | 30,74 | 25,39 | 21,73 | 19,08 |
| | dez/23: | - | 34,42 | 27,35 | 21,79 | 17,52 |
| Variação | % | - | 11,97 | 7,73 | 0,26 | -8,17 |
| 3 dorm. | nov/23: | 40,39 | - | 23,50 | 22,45 | 18,71 |
| | dez/23: | - | 36,00 | 31,75 | 22,42 | - |
| Variação | % | - | - | 35,12 | -0,15 | - |
| 4 dorm. | nov/23: | 35,13 | - | - | - | - |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

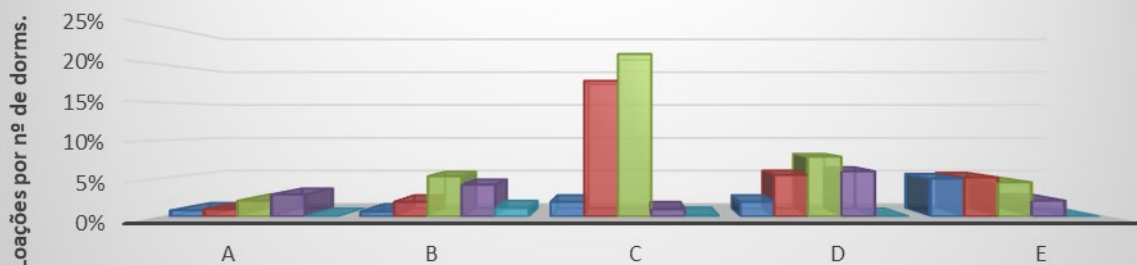
| APARTAMENTOS - LOCAÇÃO | | | | | | |
|----------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Valores R\$/M ² | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | nov/23: | 36,25 | - | - | 27,62 | - |
| | dez/23: | 43,20 | - | - | - | - |
| Variação | % | 19,17 | - | - | - | - |
| 1 dorm. | nov/23: | - | 34,59 | 27,93 | 23,70 | - |
| | dez/23: | 46,44 | - | 31,82 | 26,25 | - |
| Variação | % | - | - | 13,91 | 10,76 | - |
| 2 dorm. | nov/23: | 48,57 | 36,10 | 27,39 | 22,90 | 18,52 |
| | dez/23: | 45,97 | 29,80 | 32,16 | 23,67 | 19,35 |
| Variação | % | -5,35 | -17,45 | 17,43 | 3,35 | 4,48 |
| 3 dorm. | nov/23: | 46,39 | 39,36 | - | 25,17 | 18,73 |
| | dez/23: | 39,30 | 39,65 | - | - | - |
| Variação | % | -15,29 | 0,75 | - | - | - |
| 4 dorm. | nov/23: | - | - | - | - | 29,03 |
| | dez/23: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

| Locações por nº de dormitórios | | | | | |
|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E |
| 2 Côm./Kit | 5 | 4 | 12 | 12 | 31 |
| % | 0,80% | 0,64% | 1,93% | 1,93% | 4,98% |
| 1 dorm. | 6 | 12 | 111 | 34 | 32 |
| % | 0,96% | 1,93% | 17,82% | 5,46% | 5,14% |
| 2 dorms. | 13 | 33 | 133 | 49 | 28 |
| % | 2,09% | 5,30% | 21,35% | 7,87% | 4,49% |
| 3 dorms. | 18 | 26 | 6 | 37 | 13 |
| % | 2,89% | 4,17% | 0,96% | 5,94% | 2,09% |
| 4 dorms. | 0 | 7 | 1 | 0 | 0 |
| % | 0,00% | 1,12% | 0,16% | 0,00% | 0,00% |
| Total | 42 | 82 | 263 | 132 | 104 |
| % | 6,74% | 13,16% | 42,22% | 21,19% | 16,69% |

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



| | A | B | C | D | E |
|------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 2 Côm./Kit | 0,80% | 0,64% | 1,93% | 1,93% | 4,98% |
| 1 dorm. | 0,96% | 1,93% | 17,82% | 5,46% | 5,14% |
| 2 dorms. | 2,09% | 5,30% | 21,35% | 7,87% | 4,49% |
| 3 dorms. | 2,89% | 4,17% | 0,96% | 5,94% | 2,09% |
| 4 dorms. | 0,00% | 1,12% | 0,16% | 0,00% | 0,00% |

Nº de Dormitórios

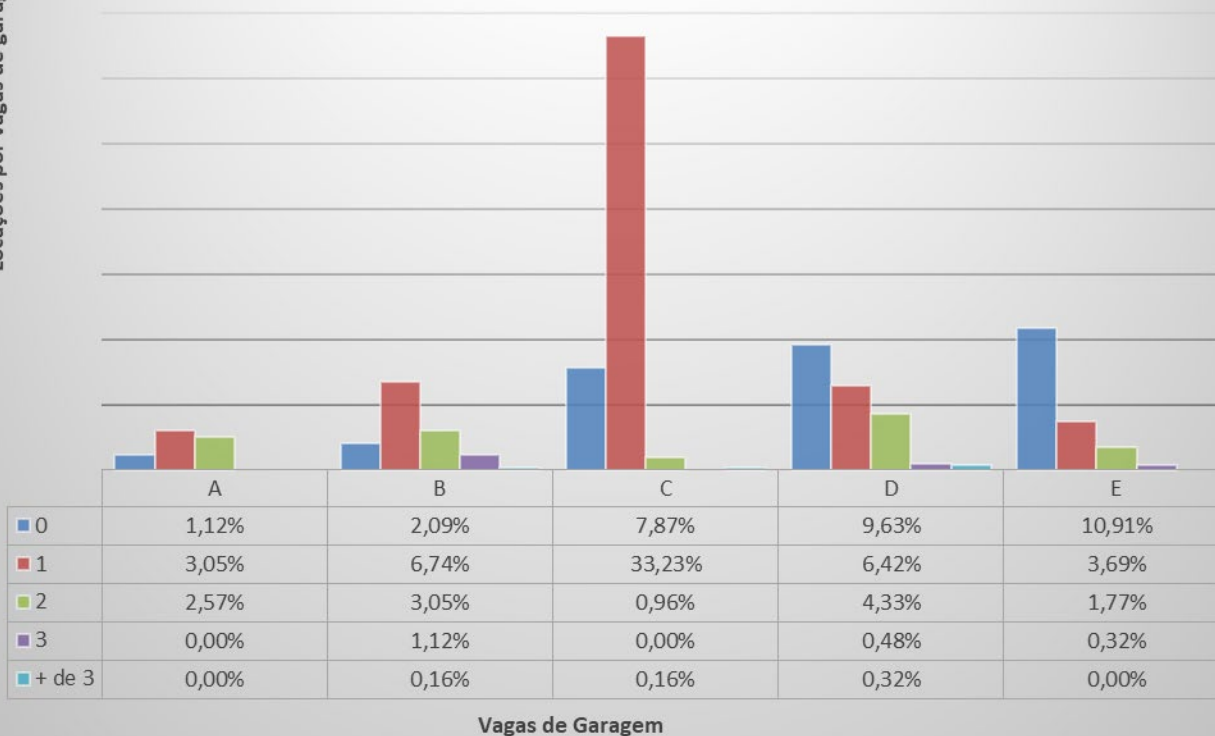


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

| Locações por vagas de garagens | | | | | |
|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E |
| 0 | 7 | 13 | 49 | 60 | 68 |
| % | 1,12% | 2,09% | 7,87% | 9,63% | 10,91% |
| 1 | 19 | 42 | 207 | 40 | 23 |
| % | 3,05% | 6,74% | 33,23% | 6,42% | 3,69% |
| 2 | 16 | 19 | 6 | 27 | 11 |
| % | 2,57% | 3,05% | 0,96% | 4,33% | 1,77% |
| 3 | 0 | 7 | 0 | 3 | 2 |
| % | 0,00% | 1,12% | 0,00% | 0,48% | 0,32% |
| + de 3 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 |
| % | 0,00% | 0,16% | 0,16% | 0,32% | 0,00% |
| Total | 42 | 82 | 263 | 132 | 104 |
| % | 6,74% | 13,16% | 42,22% | 21,19% | 16,69% |

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 |
| 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 |
| dezembro-23 | 7,79 | 0,56 | 4,84 |
| Acumulado | 9,75 | 4,62 | 9,85 |

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 |
| Dezembro | 18,70 | 49,72 |

| 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 |
| Dezembro | -23,94 | 73,80 |

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PST – Assistente Administrativo