



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

Destaques:

- 52% dos novos inquilinos de Fevereiro vão pagar aluguel de até R\$ 1,5 mil
- preços dos aluguéis novos aumentaram 0,85% em média sobre Janeiro
- pesquisa com 247 imobiliárias registrou queda de 3,4% nos preços dos usados
- presidente do CreciSP critica proposta de excluir imóvel usado de compulsório

Locações crescem 58% e venda de imóvel usado tem alta de 10% com preço menor em São Paulo

As vendas de imóveis usados e a locação de residências tiveram em Fevereiro o segundo mês de alta na cidade de São Paulo. Pesquisa feita com 247 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou aumento de 10,8% nas vendas e de 58,18% nas locações em comparação com Janeiro. Nesse primeiro mês do ano, as vendas cresceram 12,89% e as locações 21,35% frente a Dezembro.

Os imóveis usados mais vendidos em fevereiro na Capital foram os de preços até R\$ 800 mil, com 65,17% do total. Por faixas de preços de metro quadrado, 61,8% estão enquadrados nas de até R\$ 8 mil o m². Os preços médios das casas e apartamentos vendidos caíram em média 3,4% na comparação de Fevereiro com Janeiro.

Na locação, 52,25% das casas e apartamentos foram alugados por até R\$ 1.500,00 mensais, com os preços apresentando queda de 0,85% em relação a Janeiro.

Foram vendidos mais apartamentos (56,18%) do que casas (43,82%) e alugadas mais casas (50,35%) que apartamentos (49,65%).

Os descontos concedidos sobre os preços originais dos aluguéis variaram de 11,67% para os imóveis situados em bairros da Zona D, como Casa Verde e Sacomã, a 5,21% para os da Zona E, que agrupa bairros como Parelheiros e Cangaíba.

Sobre os preços de venda anunciados, os proprietários concederam descontos médios sobre os valores que inicialmente pediram de 13,93% para os imóveis localizados também na Zona D e de 3% para aqueles que estão em bairros da Zona B, como Pompéia e Sumaré.

Venda sem financiamento

“Com o crédito mais caro e mais difícil de conseguir, a saída para a maioria das famílias é o aluguel”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao justificar o crescimento das locações nesse primeiro bimestre do ano.

Sobre as vendas de imóveis usados, ele observa que o mercado “vive uma distorção” devido à prevalência de outros meios aquisitivos sobre os financiamentos bancários. Em Fevereiro, conforme a pesquisa CreciSP, 60,67% das vendas foram feitas à vista, 2,25% em parcelas pagas aos proprietários e 37,08% por meio de empréstimos de bancos públicos e privados.

Em Janeiro, as vendas à vista somaram 52,5%, as feitas por crédito de consórcios imobiliários 1,25% e as realizadas por financiamento, 46,25%.

“Vendas à vista em níveis como esses representam uma distorção comprometedoras dos fundamentos do mercado imobiliário, que tem sua sustentação baseada no financiamento



exatamente por se tratar de um bem caro e que demanda pagamento em prazos longos”, critica Viana Neto.

Ele rejeita com veemência, por isso, a sugestão feita por representantes de entidades do setor de exclusão dos imóveis usados de um pretendido aumento dos recursos para financiamento que se obteria com a redução de 5% dos depósitos compulsórios retidos pelos bancos. A sugestão feita ao Banco Central criaria um funding (recurso) para os bancos manterem o mesmo volume de financiamento de 2022, o que deixaria de pressionar os juros.

“Não podemos aceitar que os imóveis usados sejam deixados de fora dos financiamentos sob o argumento de que é nos novos que estaria a geração de empregos que movimentaria a Economia”, afirma Viana Neto. “Essa é uma visão míope, distorcida da realidade, pois ignora o fato de que milhares de famílias precisam do financiamento para vender seu imóvel usado e comprar um novo, fazendo assim girar a roda de todo o sistema habitacional e não apenas de um segmento que quer absolutizar o crédito para si”, ressalta.

Deixar os imóveis usados de fora do crédito bancário, adverte Viana Neto, “é alijar da possibilidade de acesso à casa própria outras milhares de famílias que anseiam comprar uma casa ou apartamento usados porque são mais baratos que os similares novos, acessíveis a seus padrões de renda, e ainda contam com mais espaço e, em muitos, casos, melhor localização”.

Vendas maiores na Zona A, que reúne bairros mais caros

A Zona A foi onde mais se venderam imóveis usados em Fevereiro na Capital, 25,82% do total segundo a pesquisa CreciSP. Ela agrupa os bairros de maiores preços médios da cidade, como os Jardins, Campo Belo e Higienópolis.

O segundo lugar em volume de vendas coube aos bairros da Zona D (20,23%), seguidos pelos da Zona C (19,08%), Zona B (17,99%) e Zona E (16,87%).

Têm padrão construtivo médio 76% das casas e apartamentos vendidos pelas 247 imobiliárias pesquisadas, 16% são do padrão standard e 8% do padrão luxo.

Imóveis com três dormitórios predominaram sobre os demais tipos entre os que foram vendidos nas Zonas A (14,61% do total), B (12,36%) e C (10,11%). Os de dois dormitórios foram maioria nas Zonas D (13,48%) e E (13,48%).

Bairros da Zona C lideram locação de residências

A maioria dos imóveis alugados na Capital em Fevereiro (56,05%) está em bairros da Zona C, como Cambuci, Ipiranga e Jabaquara. Na sequência vêm a Zona D (17,62% das locações), a E (12,51%), a B (9,11%) e a A (4,71%).

Foi na Zona C que a pesquisa CreciSP encontrou o apartamento mais barato alugado em Fevereiro – R\$ 600,00 por quitinetes. O aluguel mais caro de apartamentos foi dos com três dormitórios na Zona A, R\$ 4.000,77 em média.

Casas de dois cômodos na Zona D foram os imóveis com aluguel mais barato em fevereiro, alugados por R\$ 465,38 em média. Os mais caros também foram casas – R\$ 4.272,22 por residências de três dormitórios na Zona B.

Os novos inquilinos alugaram seus imóveis oferecendo como garantia de pagamento do aluguel o seguro de fiança (32,83%), o depósito de três aluguéis (30,43%), o fiador (21,22%), a caução de imóveis (2,6%) e a cessão fiduciária (1,8%).

Nas 247 imobiliárias pesquisadas, estavam inadimplentes em Fevereiro 4,28% dos inquilinos, percentual 3,63% superior aos 4,13% que estavam devedores em Janeiro.



As imobiliárias também relataram que o volume de imóveis devolvidos por inquilinos em Fevereiro equivaleu a 57,66% do total alugado, sendo 34,2% por motivos financeiros e 65,8% por outras razões, como mudança de imóvel. Esse percentual de devoluções foi 40,74% menor que o apurado em Janeiro, quando representaram 97,3% das novas locações.

=====

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, 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	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	6
DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M ² APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	15
ALUGUEL	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	20
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	20
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	23



EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	24
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	24



RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2023

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	20	7	13	6	8	54	60,67%
CEF	1	0	0	4	2	7	7,87%
Outros bancos	1	9	3	8	5	26	29,21%
Direta/e com o proprietário	1	0	1	0	0	2	2,25%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	23	16	17	18	15	89	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	65	26,32%
Igual	122	49,39%
Pior	60	24,29%
Total	247	100,00%

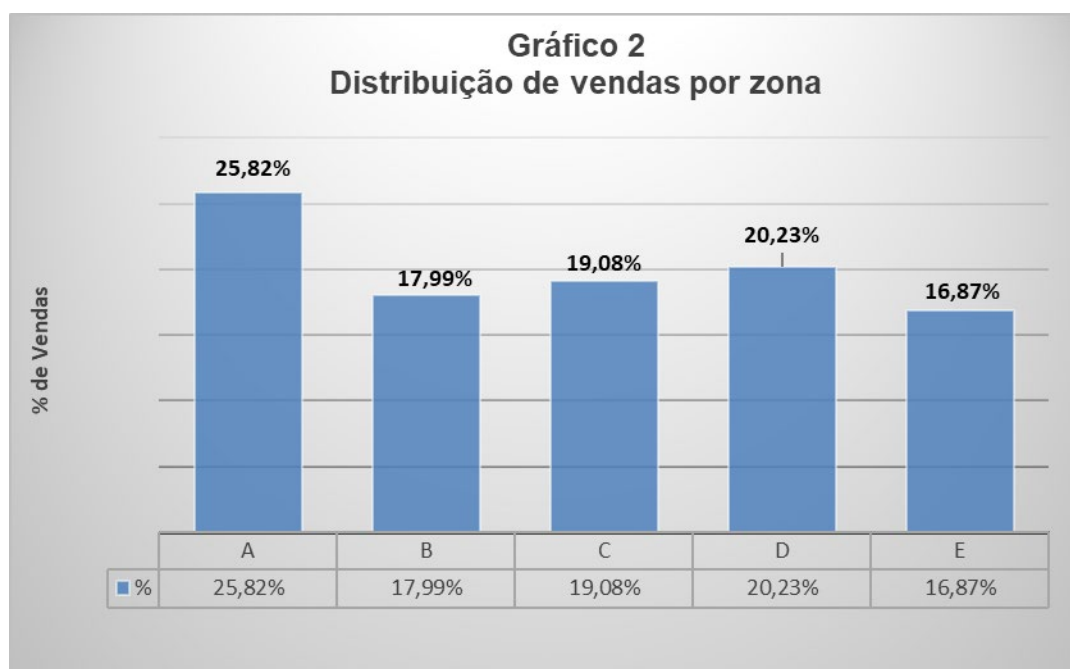
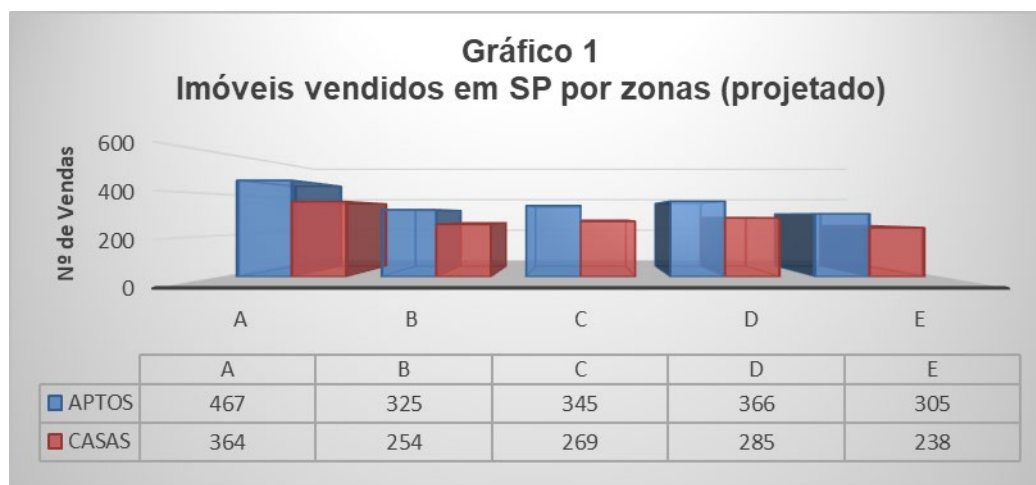
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-23	3,17	5,44	4,50	5,67	-
fevereiro-23	4,73	3,00	5,29	13,93	3,42
Varição	49,21	-44,85	17,56	145,68	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	467	325	345	366	305	1.808
CASAS	364	254	269	285	238	1.410
Total	831	579	614	651	543	3.218
%	25,82%	17,99%	19,08%	20,23%	16,87%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	3	3,37%	3,37%
201 a 400	21	23,60%	26,97%
401 a 600	15	16,85%	43,82%
601 a 800	19	21,35%	65,17%
801 a 1.000	3	3,37%	68,54%
1.001 a 1.200	1	1,12%	69,66%
1.201 a 1.400	1	1,12%	70,79%
1.401 a 1.600	8	8,99%	79,78%
1.601 a 1.800	1	1,12%	80,90%
1.801 a 2.000	13	14,61%	95,51%
mais de 2.000	4	4,49%	100,00%
Total	89	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

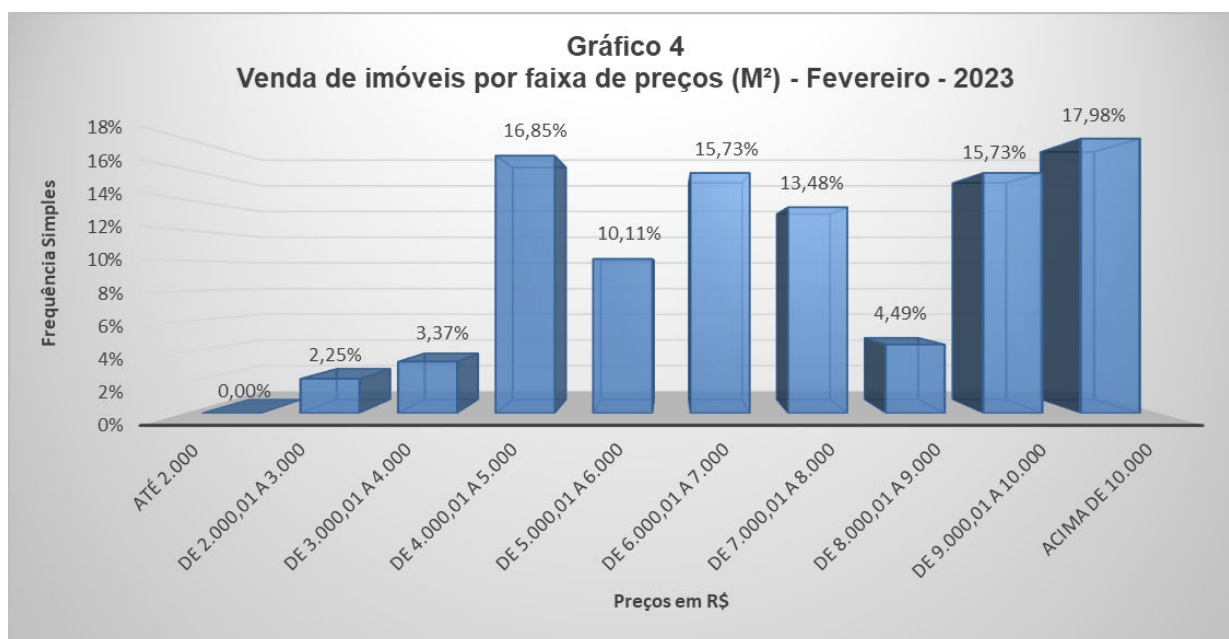
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/23:	-	-	-	410.000,00	-
	fev/23:	-	-	845.000,00	-	670.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	jan/23:	-	1.136.250,00	705.000,00	-	-
	fev/23:	1.724.500,00	-	981.666,67	-	-
Variação	%	-	-	39,24	-	-
4 dorm.	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	2.100.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	287.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/23:	-	364.250,00	-	200.000,00	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/23:	-	-	385.000,00	251.666,67	286.666,67
	fev/23:	-	503.333,33	371.250,00	360.909,09	-
Variação	%	-	-	-3,57	43,41	-
3 dorm.	jan/23:	-	962.666,67	-	-	-
	fev/23:	-	1.226.000,00	876.666,67	576.666,67	-
Variação	%	-	27,35	-	-	-
4 dorm.	jan/23:	2.816.071,43	2.050.000,00	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	2	2,25%	2,25%
de 3.000,01 a 4.000	3	3,37%	5,62%
de 4.000,01 a 5.000	15	16,85%	22,47%
de 5.000,01 a 6.000	9	10,11%	32,58%
de 6.000,01 a 7.000	14	15,73%	48,31%
de 7.000,01 a 8.000	12	13,48%	61,80%
de 8.000,01 a 9.000	4	4,49%	66,29%
de 9.000,01 a 10.000	14	15,73%	82,02%
Acima de 10.000	16	17,98%	100,00%
Total	89	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	136,88	192,63	215,00
Apartamento	21,75	40,25	58,86	112,40	-



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	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/23:	-	8.008,89	6.260,96	4.687,50	-
	fev/23:	9.761,68	-	5.783,65	-	4.706,35
Variação	%	-	-	-7,62	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

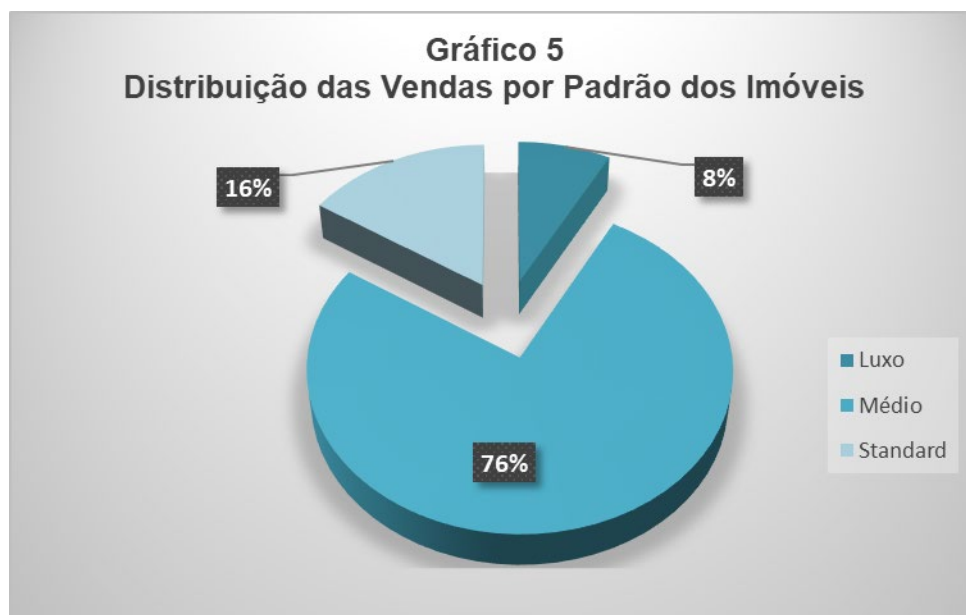


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/23:	-	11.142,86	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/23:	-	8.913,04	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/23:	10.196,92	11.653,73	7.100,24	-	-
	fev/23:	9.417,93	9.195,97	7.591,88	5.558,10	-
	Variação %		-7,64	-21,09	6,92	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/23:	-	-	6.125,97	5.793,33	-
	fev/23:	-	-	5.984,21	6.693,38	-
	Variação %	-	-	-2,31	15,54	-

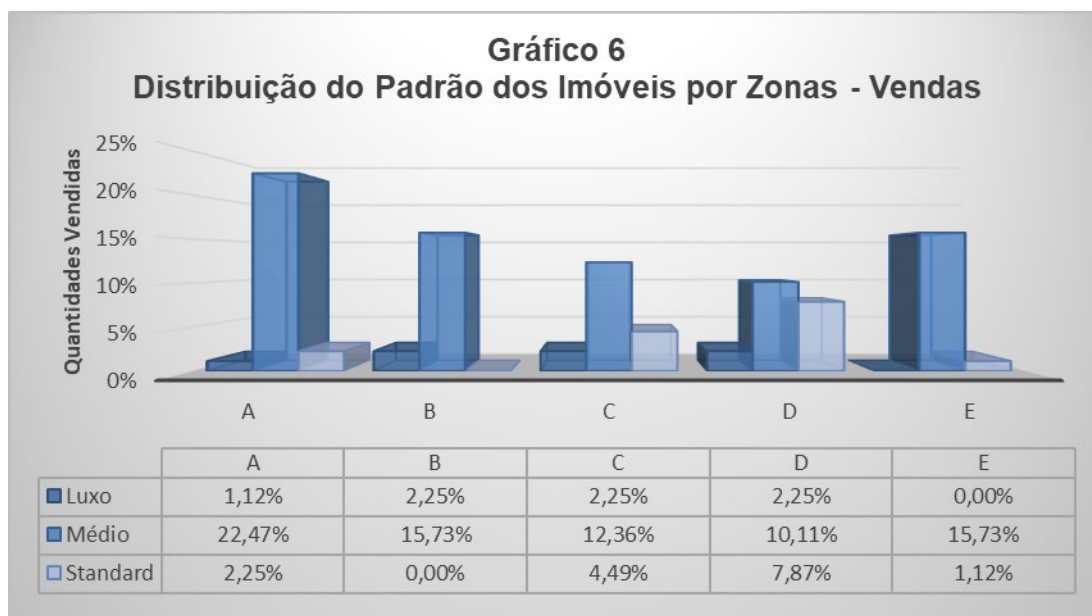


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	68	14



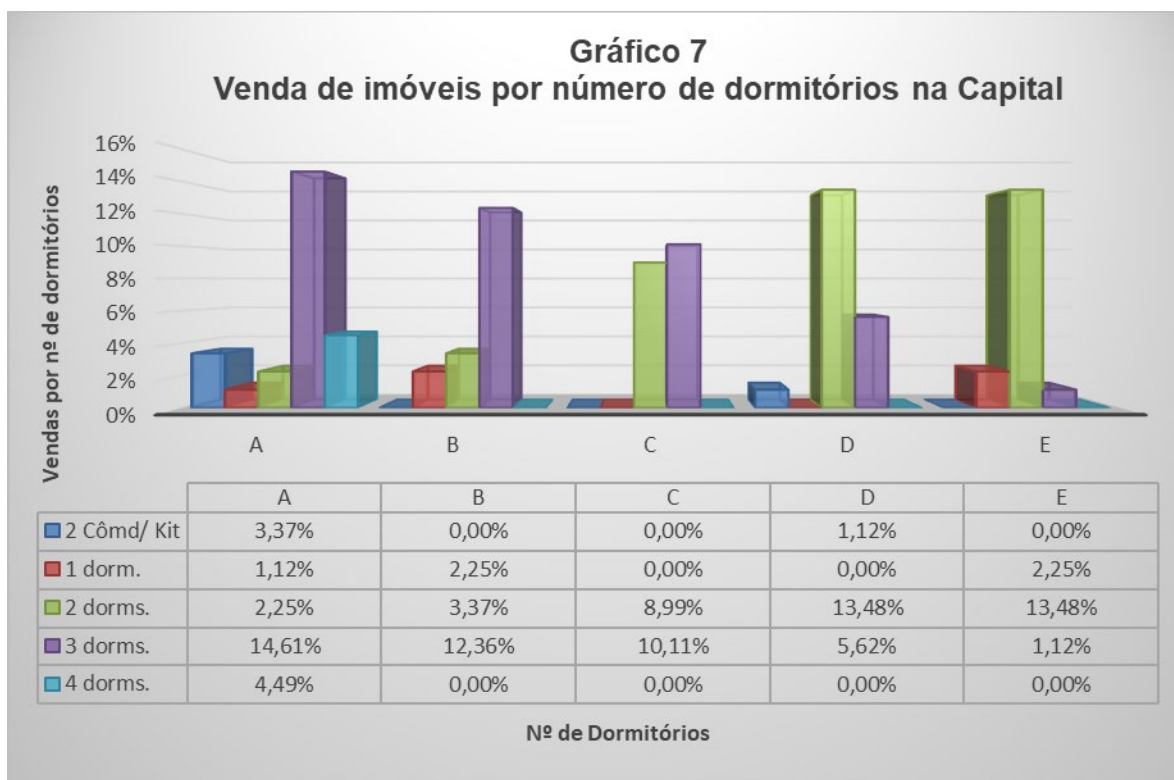
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	2	2	2	0
Médio	20	14	11	9	14
Standard	2	0	4	7	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

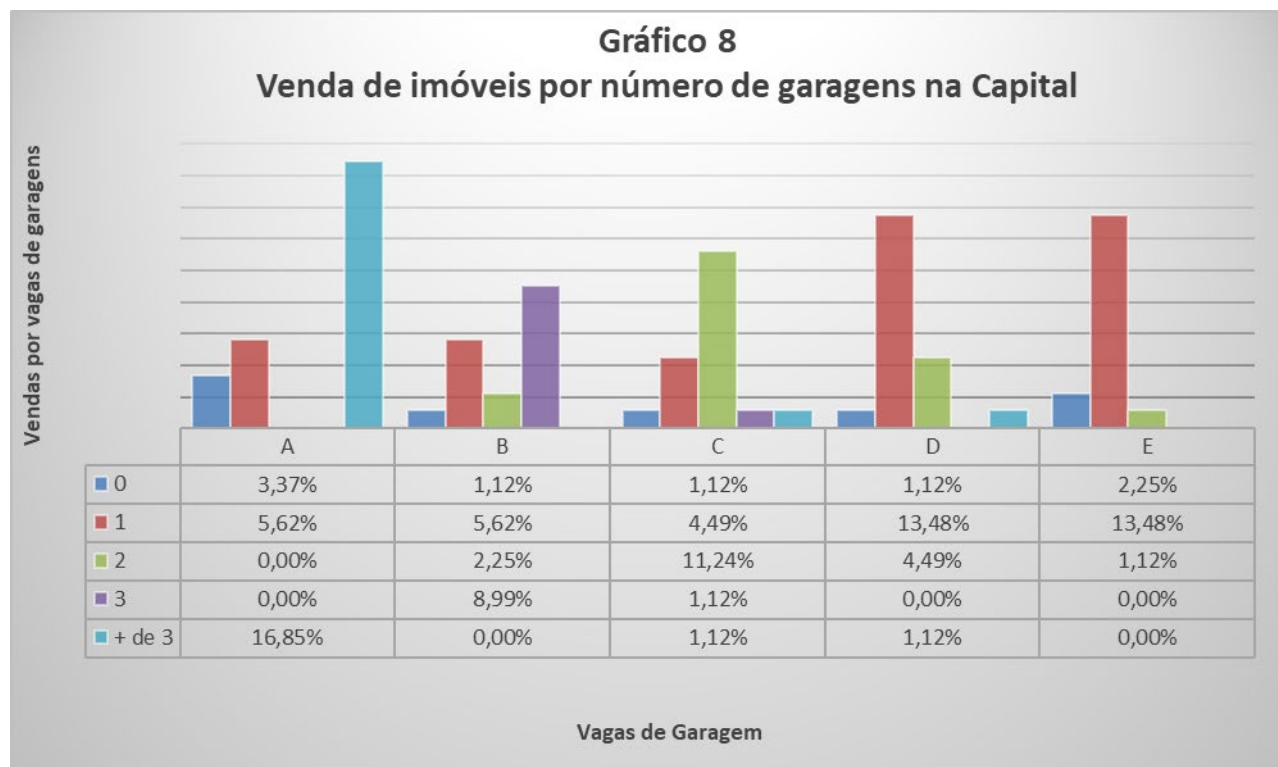
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	3	0	0	1	0
%	3,37%	0,00%	0,00%	1,12%	0,00%
1 dorm.	1	2	0	0	2
%	1,12%	2,25%	0,00%	0,00%	2,25%
2 dorms.	2	3	8	12	12
%	2,25%	3,37%	8,99%	13,48%	13,48%
3 dorms.	13	11	9	5	1
%	14,61%	12,36%	10,11%	5,62%	1,12%
4 dorms.	4	0	0	0	0
%	4,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	23	16	17	18	15
%	25,84%	17,98%	19,10%	20,22%	16,85%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	3	1	1	1	2
%	3,37%	1,12%	1,12%	1,12%	2,25%
1	5	5	4	12	12
%	5,62%	5,62%	4,49%	13,48%	13,48%
2	0	2	10	4	1
%	0,00%	2,25%	11,24%	4,49%	1,12%
3	0	8	1	0	0
%	0,00%	8,99%	1,12%	0,00%	0,00%
+ de 3	15	0	1	1	0
%	16,85%	0,00%	1,12%	1,12%	0,00%
Total	23	16	17	18	15
%	25,84%	17,98%	19,10%	20,22%	16,85%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	22	31	107	35	17	212	21,22%
Seguro Fiança	12	21	211	55	29	328	32,83%
Depósito	8	22	133	70	71	304	30,43%
Sem Garantia	1	1	102	4	3	111	11,11%
Caução de Imóveis	1	9	4	8	4	26	2,60%
Cessão Fiduciária	3	7	3	4	1	18	1,80%
Total	47	91	560	176	125	999	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-23	9,73	6,03	7,57	12,14	6,22
fevereiro-23	7,18	6,14	5,43	11,67	5,21
Variação	-26,21	1,82	-28,27	-3,87	-16,24

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em fevereiro foi de 576, o equivalente a 57,66 % dos imóveis alugados. Este índice foi 40,74 % menor que o apurado em janeiro, que foi de 612, o que representou 97,3 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	197	34,20%
Outros motivos	379	65,80%
Total	576	100,00%
Comparação dev./loc.		57,66%

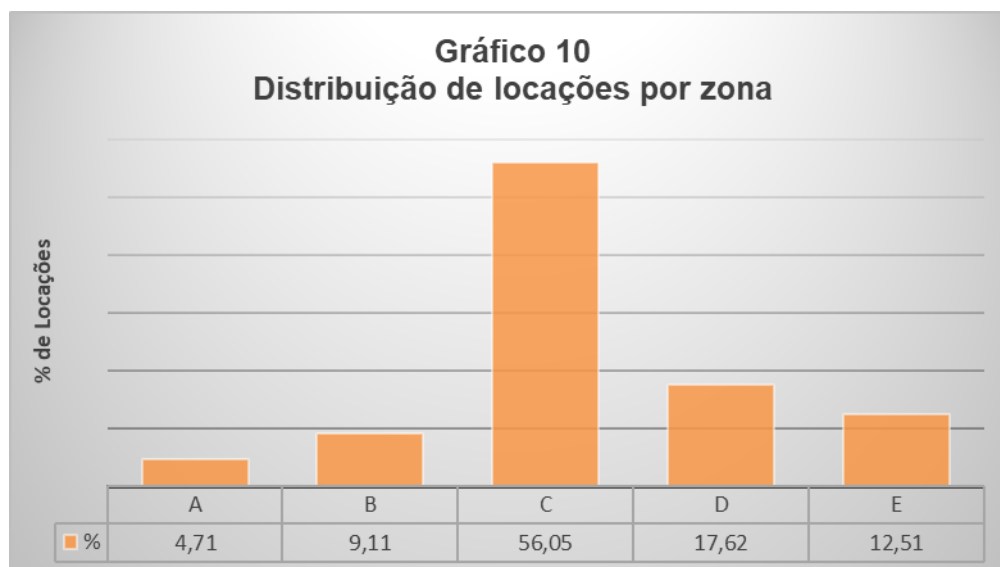
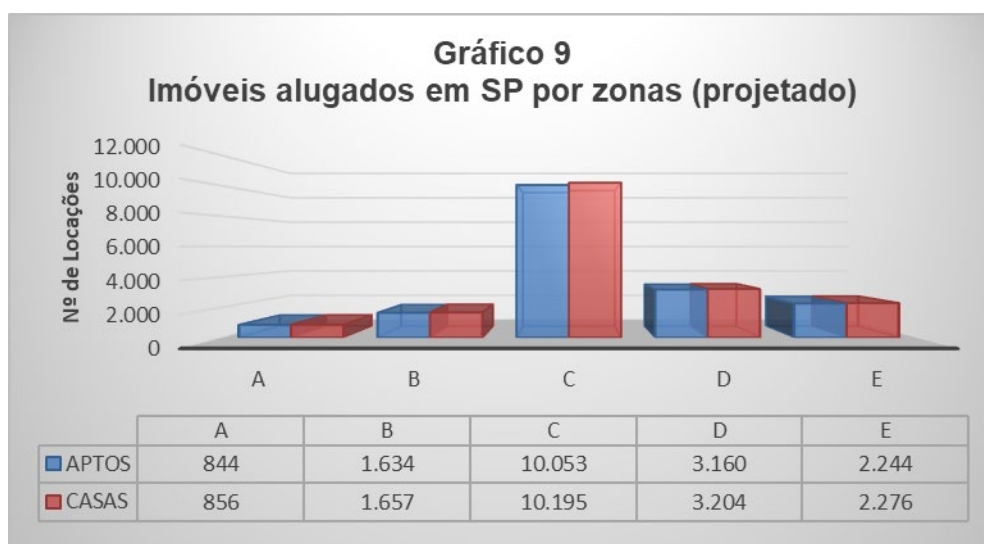
O índice de inadimplência no mês de fevereiro foi de 4,28 %, o que é 3,63 % maior que no mês de janeiro que foi de 4,13 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-23	4,13
fevereiro-23	4,28
Variação	3,63



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

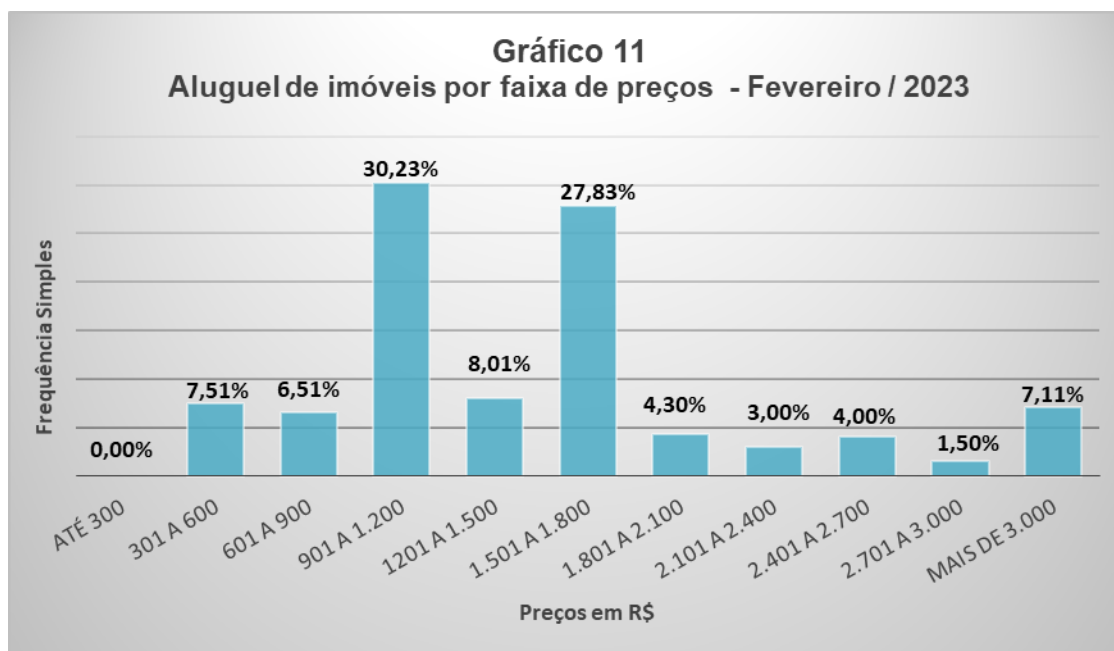
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	844	1.634	10.053	3.160	2.244	17.935
CASAS	856	1.657	10.195	3.204	2.276	18.188
Total	1.700	3.291	20.248	6.364	4.520	36.123
%	4,71	9,11	56,05	17,62	12,51	100,00





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	75	7,51%	7,51%
601 a 900	65	6,51%	14,01%
901 a 1200	302	30,23%	44,24%
1201 a 1.500	80	8,01%	52,25%
1.501 a 1.800	278	27,83%	80,08%
1.801 a 2.100	43	4,30%	84,38%
2.101 a 2.400	30	3,00%	87,39%
2.401 a 2.700	40	4,00%	91,39%
2.701 a 3.000	15	1,50%	92,89%
mais de 3.000	71	7,11%	100,00%
Total	999	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

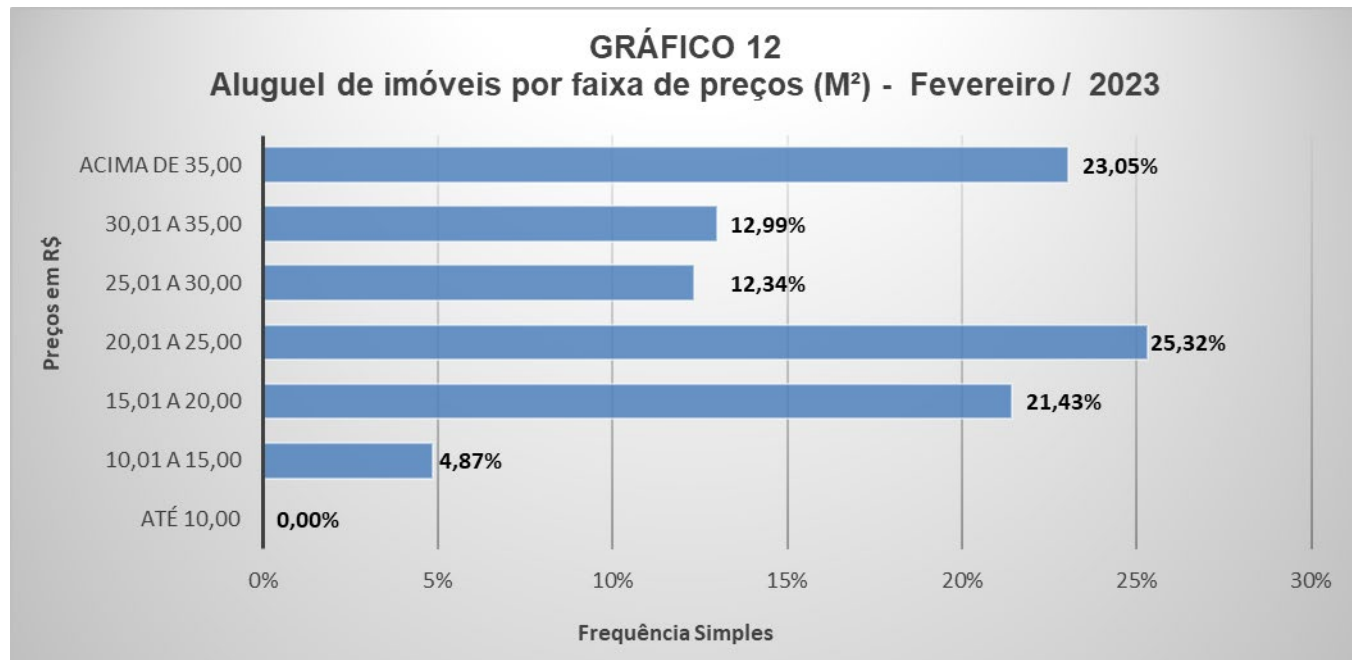
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/23:	-	-	800,00	600,00	-
	fev/23:	-	-	620,00	465,38	583,33
Variação	%	-	-	-22,50	-22,44	-
1 dorm.	jan/23:	-	914,29	903,41	778,75	683,82
	fev/23:	-	1.224,00	940,41	783,79	661,84
Variação	%	-	33,88	4,09	0,65	-3,21
2 dorm.	jan/23:	-	2.691,67	1.768,79	1.595,59	1.271,67
	fev/23:	-	3.561,82	1.793,48	1.706,38	1.279,69
Variação	%	-	32,33	1,40	6,94	0,63
3 dorm.	jan/23:	-	2.755,56	3.226,25	2.075,00	-
	fev/23:	-	4.272,22	3.159,26	2.166,67	1.927,27
Variação	%	-	55,04	-2,08	4,42	-
4 dorm.	jan/23:	-	-	3.900,00	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	1.300,00	1.060,00	600,00	576,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/23:	1.825,00	1.630,00	1.130,11	946,04	873,33
	fev/23:	1.917,86	1.242,86	1.033,58	983,33	876,67
Variação	%	5,09	-23,75	-8,54	3,94	0,38
2 dorm.	jan/23:	3.220,00	2.503,85	1.892,71	1.457,33	1.022,00
	fev/23:	2.560,00	2.943,33	1.818,44	1.344,55	1.201,67
Variação	%	-20,50	17,55	-3,92	-7,74	17,58
3 dorm.	jan/23:	5.991,67	4.223,45	4.390,00	1.200,00	-
	fev/23:	4.000,77	3.261,54	2.842,86	2.053,50	3.188,89
Variação	%	-33,23	-22,78	-35,24	71,13	-
4 dorm.	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/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	15	4,87%	4,87%
15,01 a 20,00	66	21,43%	26,30%
20,01 a 25,00	78	25,32%	51,62%
25,01 a 30,00	38	12,34%	63,96%
30,01 a 35,00	40	12,99%	76,95%
Acima de 35,00	71	23,05%	100,00%
Total	308	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	26,05	38,82	75,50	137,09	216,67
Apartamento	29,12	45,06	64,33	105,65	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/23:	-	-	28,67	20,00	-
	fev/23:	-	-	20,89	22,40	17,74
Variação	%	-	-	-27,13	12,00	-
1 dorm.	jan/23:	-	14,71	16,80	22,63	17,10
	fev/23:	-	30,87	29,55	20,72	19,03
Variação	%	-	109,82	75,91	-8,44	11,26
2 dorm.	jan/23:	-	28,69	22,17	20,65	16,91
	fev/23:	-	32,49	19,33	21,86	18,21
Variação	%	-	13,21	-12,81	5,87	7,70
3 dorm.	jan/23:	-	22,94	25,82	17,27	-
	fev/23:	-	30,91	32,93	21,47	15,82
Variação	%	-	34,72	27,53	24,29	-
4 dorm.	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

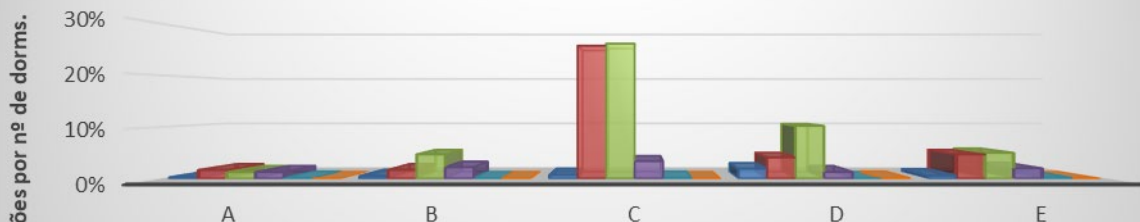
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	43,33	35,33	24,00	19,69	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/23:	46,09	29,22	28,47	29,42	-
	fev/23:	48,24	33,75	28,67	27,33	19,09
Variação	%	4,66	15,49	0,71	-7,10	-
2 dorm.	jan/23:	37,60	34,54	26,47	24,41	14,70
	fev/23:	42,05	37,24	33,89	24,61	23,82
Variação	%	11,85	7,83	28,02	0,84	62,03
3 dorm.	jan/23:	39,03	36,23	-	10,00	-
	fev/23:	33,60	29,54	39,60	18,03	36,17
Variação	%	-13,91	-18,48	-	80,33	-
4 dorm.	jan/23:	-	-	-	-	-
	fev/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	5	7	19	6
%	0,30%	0,50%	0,70%	1,90%	0,60%
1 dorm.	17	17	257	41	47
%	1,70%	1,70%	25,73%	4,10%	4,70%
2 dorms.	13	47	261	102	50
%	1,30%	4,70%	26,13%	10,21%	5,01%
3 dorms.	13	22	34	13	20
%	1,30%	2,20%	3,40%	1,30%	2,00%
4 dorms.	1	0	1	0	2
%	0,10%	0,00%	0,10%	0,00%	0,20%
+ de 4 dorms.	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%
Total	47	91	560	176	125
%	4,70%	9,11%	56,06%	17,62%	12,51%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,30%	0,50%	0,70%	1,90%	0,60%
1 dorm.	1,70%	1,70%	25,73%	4,10%	4,70%
2 dorms.	1,30%	4,70%	26,13%	10,21%	5,01%
3 dorms.	1,30%	2,20%	3,40%	1,30%	2,00%
4 dorms.	0,10%	0,00%	0,10%	0,00%	0,20%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%

Nº de Dormitórios

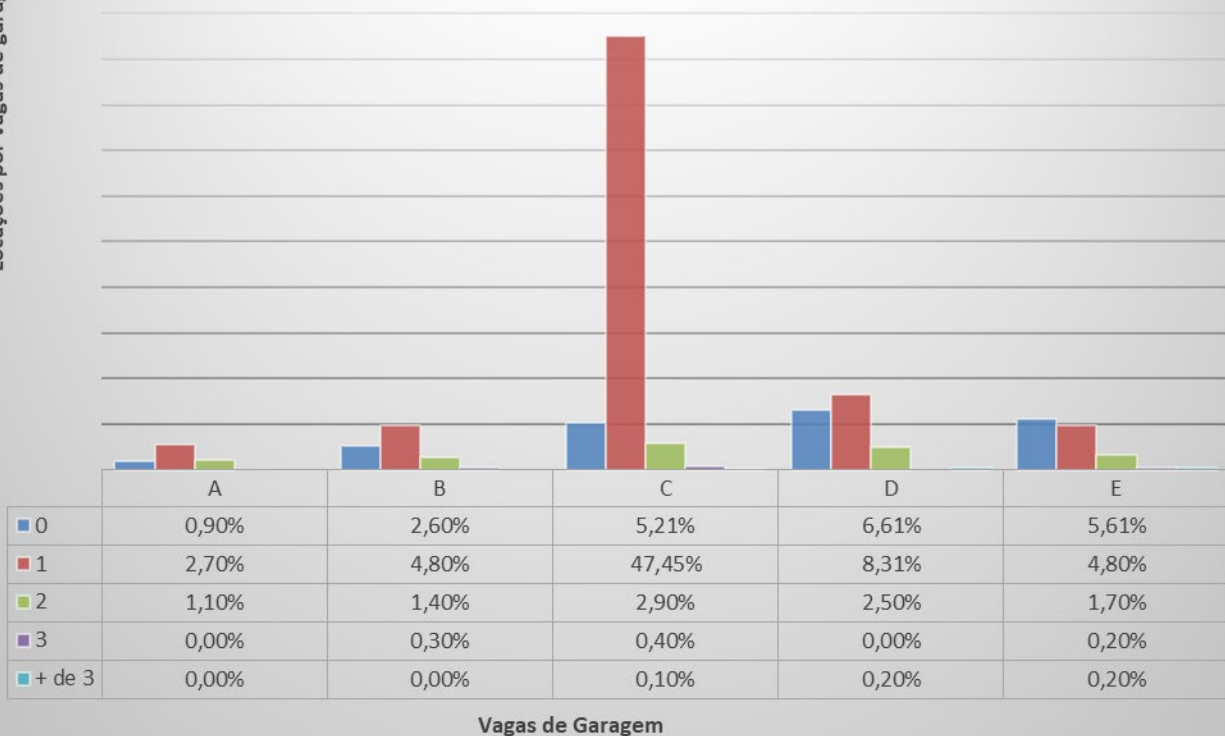


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	9	26	52	66	56
%	0,90%	2,60%	5,21%	6,61%	5,61%
1	27	48	474	83	48
%	2,70%	4,80%	47,45%	8,31%	4,80%
2	11	14	29	25	17
%	1,10%	1,40%	2,90%	2,50%	1,70%
3	0	3	4	0	2
%	0,00%	0,30%	0,40%	0,00%	0,20%
+ de 3	0	0	1	2	2
%	0,00%	0,00%	0,10%	0,20%	0,20%
Total	47	91	560	176	125
%	4,70%	9,11%	56,06%	17,62%	12,51%

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
março-22	4,92	1,62	2,31
abril-22	-4,14	1,06	-24,93
maio-22	0,00	0,47	17,14
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
Acumulado	5,66	5,60	-10,16

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)</i>		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	12,89	12,89
Fevereiro	10,80	23,69

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)</i>		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,35	21,35
Fevereiro	58,18	79,53