



Pesquisa CRECISP
Julho/2021
Cidade de São Paulo
Venda e Aluguel
Imóveis Residenciais Usados

Aluguel mais barato e devoluções em queda estabilizam mercado de locação em São Paulo

Mesmo com o IGPM acumulando alta de 33,83% em 12 meses, o mercado de locações residenciais deu sinais de estabilidade em Julho na cidade de São Paulo. O aluguel médio baixou 7,45% na comparação com Junho e inquilinos devolveram aos proprietários, casas e apartamentos em número equivalente a 97,47% do total de imóveis alugados nesse período. O índice é 12,13% menor que o apurado em junho, que representou 110,93% das locações.

A inadimplência também ficou menor em Julho na Capital paulista. Em Junho, chegou a 5,26%, caindo para 4,74% em julho, com variação negativa de 9,89%. Somado a isso, a quantidade de novos contratos de locação assinados em Julho foi praticamente a mesma da registrada em Junho, com uma queda mínima de 0,13%.

“Os donos de imóveis sabem que não podem competir com a inflação e que precisam ajustar o valor do aluguel de seus imóveis à nova realidade financeira dos inquilinos, que sofrem perdas desde antes do início da pandemia”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), que apurou a situação dos mercados de locação e vendas com 266 imobiliárias da Capital.

“Os inquilinos estão fazendo tudo que podem para pagar o aluguel em dia, negociando ajustes menores que o do IGMP para evitar a inadimplência, enquanto os locadores se convencem de que é preferível ganhar menos do que ficar com o imóvel vazio só dando despesa com condomínio e IPTU”, acrescenta. Os números justificam essa adequação das expectativas à realidade: o valor médio do aluguel residencial na Capital acumula redução de 3,05% em 12 meses até Julho para uma inflação que já está em 8,99%.

Essa mesma variação do IPCA do IBGE é superada de longe, na outra ponta do mercado imobiliário, pelos preços dos imóveis usados. Nesse mesmo período de 12 meses, o preço médio do metro quadrado dos imóveis usados apurado nos levantamentos mensais do CreciSP acumula alta de 29,96%.

É reflexo direto do crescimento das vendas de casas e apartamentos, que foi de 5,62% em Julho comparado a Junho. O volume de vendas acumulado de Janeiro a Julho tem saldo positivo de 64,47%. “Os dados indicam que as famílias optaram por utilizar suas reservas e aproveitar os juros ainda baixo para adquirir a tão sonhada casa própria como alternativa definitiva ao aluguel”, destaca Viana Neto.



Embora a Economia do País esteja abalada pelos efeitos da pandemia, com desemprego elevado e inflação em alta, a força econômica da cidade de São Paulo é que ainda consegue dar suporte a esse crescimento, como ressalta o presidente do CreciSP. “O PIB da Capital, de R\$ 714,68 bilhões, é um terço do PIB do Estado, de R\$ 2,21 trilhões, e a renda per capita chega a R\$ 60.805,00, bases para que o mercado paulistano se mantenha dinâmico em meio à crise”, afirma José Augusto Viana Neto.

Vendas à vista lideram

O crescimento de 5,62% nas vendas em Julho comparado a Junho foi sustentado pelas operações à vista, responsável por 53,19% dos negócios fechados na cidade de São Paulo. A Caixa Econômica Federal (CEF) financiou apenas 8,51% das vendas e outros bancos privados e estatais, 37,59%. Vendas parceladas pelos proprietários somaram 0,71%. Não houve registro de negociações por consórcios.

Casas e apartamentos no valor de até R\$ 600 mil foram os preferidos por 58,87% dos compradores em Julho. E mais da metade dos imóveis vendidos (56,82%) nesse mês teve preço médio do m² de até R\$ 8 mil. “Continua sendo ótimo negócio comprar imóvel usado pois paga-se menos por ele do que por um novo que ainda será construído”, afirma o presidente do CreciSP.

Viana Neto toma como exemplo apartamentos de padrão médio construídos entre 8 e 15 anos localizados em bairros da Zona B, como o Brooklin. Em Julho, pelo levantamento do CreciSP, eles foram vendidos em média por R\$ 8.847,40 o metro quadrado. Esse preço é cerca de 27% menor que os R\$ 12.000,00 em média que vêm sendo pedidos por imóveis vendidos na planta nesse bairro, “e geralmente com área útil muito menor e tempo de entrega de no mínimo dois anos”, destaca.

Aluguel preferido

Imóveis com aluguel inicial de até R\$ 1.500,00 representaram 59,72% dos contratos assinados nas 266 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Casas foram as preferidas, com 50,88% das locações, ficando os apartamentos com 49,12%. Os descontos concedidos pelos proprietários sobre o valor do aluguel anunciado variaram de 7,25% na Zona E, onde estão bairros como Brasilândia e Grajaú, a 10,22% na Zona A, que reúne Moema e Jardim Europa, entre outros.

A Zona C, com bairros como Lapa e Mandaqui, concentrou a maioria das novas locações, com 34,84%, seguida pela Zona D com 27,15% (agrupa bairros como Vila Carrão e Limão); pela Zona B com 17,55% (Brooklin e Aclimação, entre outros); pela Zona E, com 14,9%; e pela Zona A, com 5,56% do total

Depósito lidera garantias

Os novos inquilinos da Capital preferiram o depósito de 3 meses de aluguel como garantia de pagamento do aluguel de seus imóveis – 36,62% do total - com o seguro-fiança e o próprio fiador aparecendo na sequência, com 28,28% e 27,02%, respectivamente.

A caução de imóveis respondeu por 4,42% das locações, a cessão fiduciária com 2,15% e os aluguéis sem garantia, com 1,52%, segundo a apuração feita pelo CreciSP.



O total de ações de despejo caiu 11,73% na cidade de São Paulo em Julho. Também apresentaram queda as de rito ordinário (-11,27%) e as por falta de pagamento (-22,65%). Já as renovatórias aumentaram 5,26%; as de rito sumário cresceram 0,64% e as consignadas se mantiveram no mesmo patamar do mês anterior.

=====

PESQUISA CRECI/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, Jardim Franco, Jardim Europa França, 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 em madeira simples.



Sumário

VENDAS.....	5
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	5
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	5
DESCONTOS.....	5
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	6
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	7
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	8
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	9
MÉDIA DO M ² APURADO.....	9
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	10
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	12
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	14
ALUGUEL.....	15
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	15
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	15
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	16
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	17
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	18
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	19
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	19
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	20
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	22
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	23
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	23
AÇÕES DE DESPEJO.....	24



RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2021

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	33	10	12	16	4	75	53,19%
CEF	0	5	1	3	3	12	8,51%
Outros bancos	3	28	16	5	1	53	37,59%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	0,71%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	36	43	30	24	8	141	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	85	32,08%
Igual	120	45,28%
Pior	60	22,64%
Total	265	100,00%

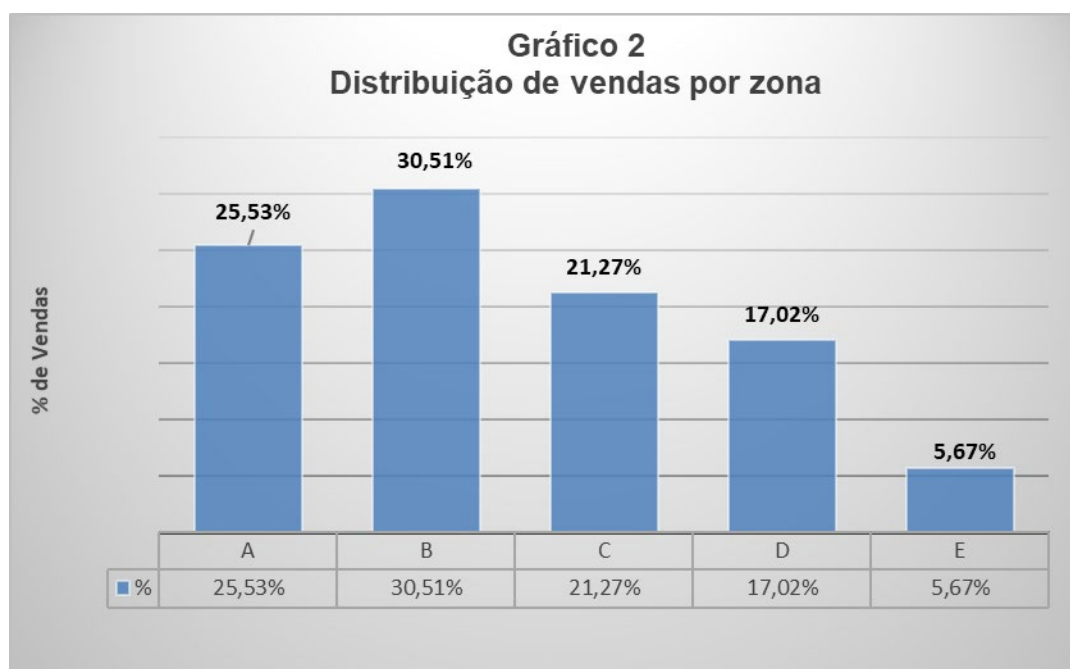
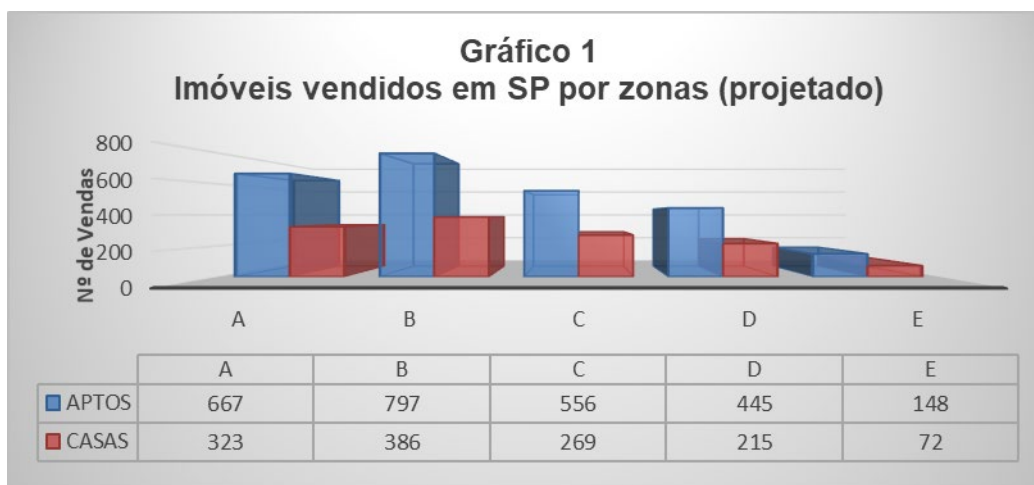
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-21	5,39	4,18	5,71	5,12	13,00
julho-21	4,63	9,44	5,88	8,56	10,20
Varição	-14,10	125,84	2,98	67,19	-21,54



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	667	797	556	445	148	2.613
CASAS	323	386	269	215	72	1.265
Total	990	1.183	825	660	220	3.878
%	25,53%	30,51%	21,27%	17,02%	5,67%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	4	2,84%	2,84%
201 a 400	48	34,04%	36,88%
401 a 600	31	21,99%	58,87%
601 a 800	14	9,93%	68,79%
801 a 1.000	4	2,84%	71,63%
1.001 a 1.200	9	6,38%	78,01%
1.201 a 1.400	1	0,71%	78,72%
1.401 a 1.600	0	0,00%	78,72%
1.601 a 1.800	0	0,00%	78,72%
1.801 a 2.000	0	0,00%	78,72%
mais de 2.000	30	21,28%	100,00%
Total	141	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

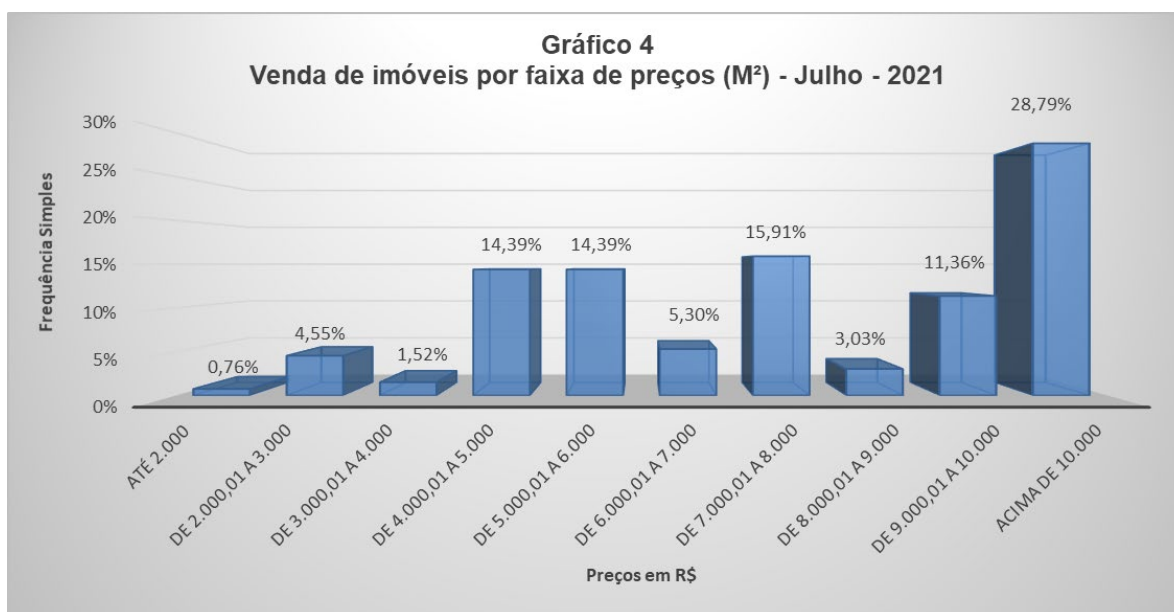
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/21:	-	-	393.333,33	340.000,00	316.250,00
	jul/21:	780.000,00	-	450.000,00	400.000,00	-
Variação	%	-	-	14,41	17,65	-
3 dorm.	jun/21:	830.555,56	1.338.333,33	680.000,00	527.500,00	-
	jul/21:	-	1.350.000,00	635.000,00	490.000,00	-
Variação	%	-	0,87	-6,62	-7,11	-
4 dorm.	jun/21:	-	1.600.000,00	-	-	-
	jul/21:	2.100.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/21:	-	275.000,00	-	-	-
	jul/21:	-	304.285,71	-	-	-
Variação	%	-	10,65	-	-	-
2 dorm.	jun/21:	-	437.708,33	403.333,33	312.857,14	186.666,67
	jul/21:	-	600.625,00	359.615,38	266.250,00	293.750,00
Variação	%	-	37,22	-10,84	-14,90	57,37
3 dorm.	jun/21:	-	870.000,00	712.500,00	417.142,86	-
	jul/21:	2.312.500,00	1.038.500,00	543.000,00	-	-
Variação	%	-	19,37	-23,79	-	-
4 dorm.	jun/21:	3.600.000,00	1.975.000,00	-	-	-
	jul/21:	2.700.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-25,00	-	-	-	-



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	1	0,76%	0,76%
de 2.000,01 a 3.000	6	4,55%	5,30%
de 3.000,01 a 4.000	2	1,52%	6,82%
de 4.000,01 a 5.000	19	14,39%	21,21%
de 5.000,01 a 6.000	19	14,39%	35,61%
de 6.000,01 a 7.000	7	5,30%	40,91%
de 7.000,01 a 8.000	21	15,91%	56,82%
de 8.000,01 a 9.000	4	3,03%	59,85%
de 9.000,01 a 10.000	15	11,36%	71,21%
Acima de 10.000	38	28,79%	100,00%
Total	132	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	100,92	114,08	245,00
Apartamento	-	37,50	60,20	127,75	228,00



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	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/21:	-	9.591,67	-	-	-
	jul/21:	11.192,66	-	-	5.149,06	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/21:	7.789,12	7.552,55	5.889,46	3.656,12	4.166,67
	jul/21:	9.743,97	9.074,49	5.114,15	4.286,80	-
	Variação	%	25,10	20,15	-13,16	17,25
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	2.538,53
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

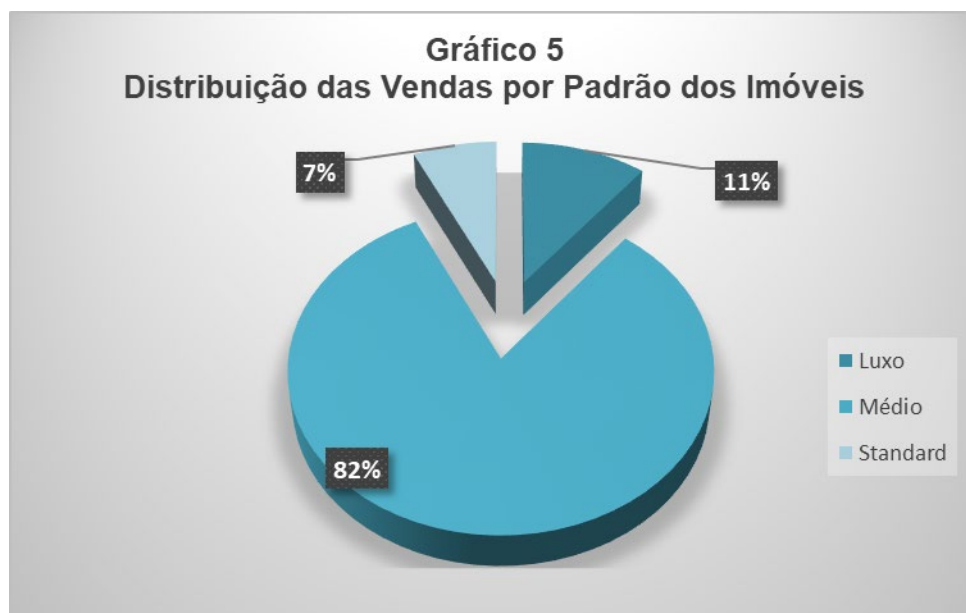


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	12.387,39	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/21:	-	8.183,67	-	-	-
	jul/21:	-	8.847,40	-	-	-
	Variação	%	-	8,11	-	-
+ de 15 anos	jun/21:	16.294,27	8.584,71	6.447,83	5.798,33	-
	jul/21:	11.706,68	8.378,12	5.759,72	-	5.310,53
	Variação	%	-28,15	-2,41	-10,67	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/21:	-	-	-	4.260,23	-
	jul/21:	-	-	-	4.176,62	-
	Variação	%	-	-	-	-1,96

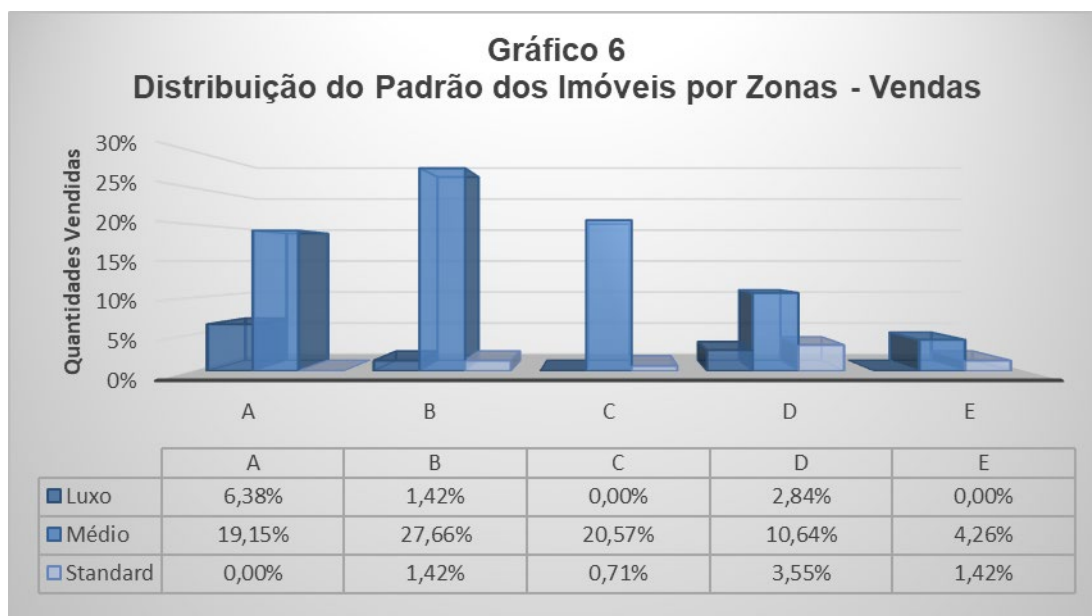


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	15	116	10



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	9	2	0	4	0
Médio	27	39	29	15	6
Standard	0	2	1	5	2

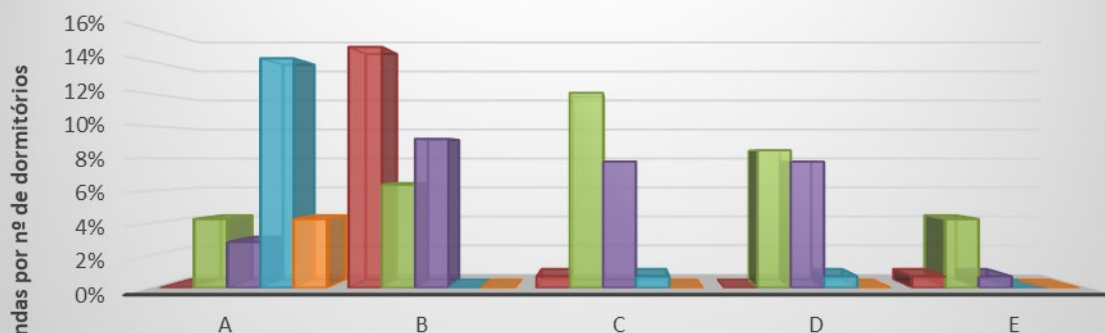




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	21	1	0	1
%	0,00%	14,89%	0,71%	0,00%	0,71%
2 dorms.	6	9	17	12	6
%	4,26%	6,38%	12,06%	8,51%	4,26%
3 dorms.	4	13	11	11	1
%	2,84%	9,22%	7,80%	7,80%	0,71%
4 dorms.	20	0	1	1	0
%	14,18%	0,00%	0,71%	0,71%	0,00%
+ de 4 dorms.	6	0	0	0	0
%	4,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	36	43	30	24	8
%	25,53%	30,50%	21,28%	17,02%	5,67%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital



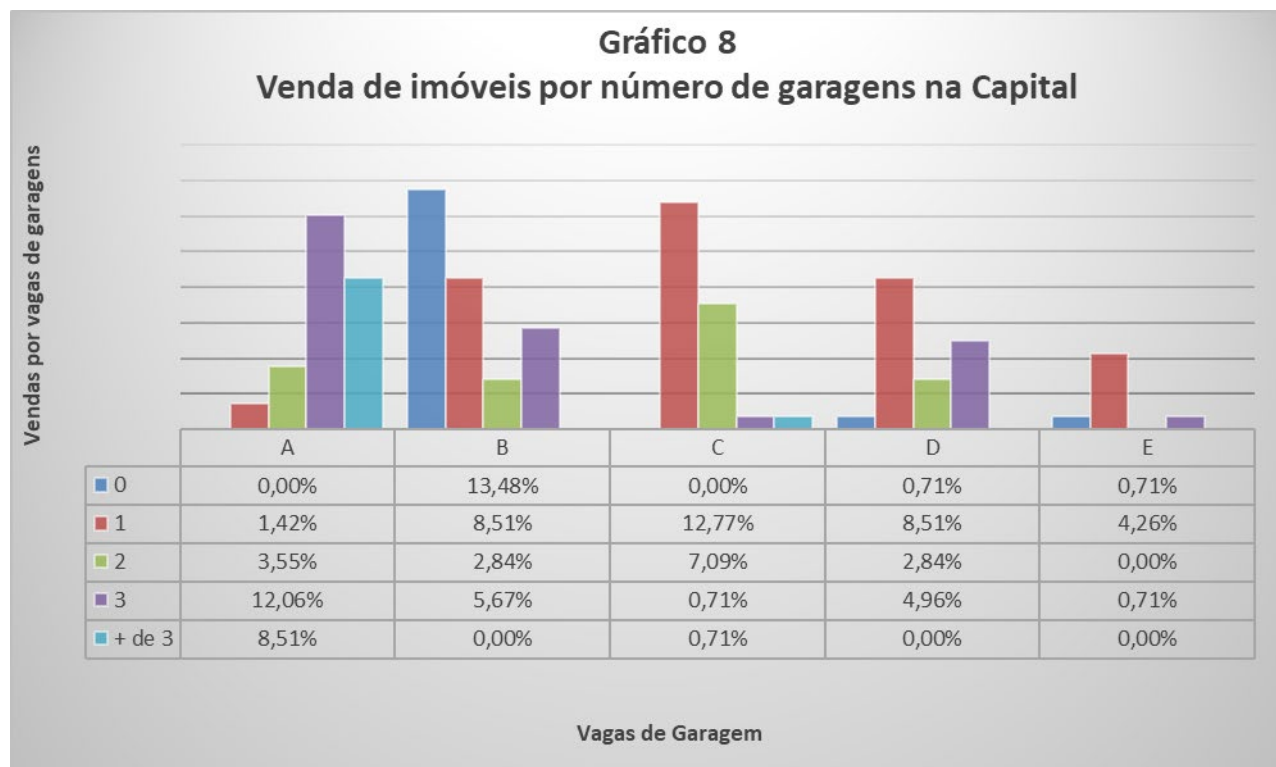
	A	B	C	D	E
1 dorm.	0,00%	14,89%	0,71%	0,00%	0,71%
2 dorms.	4,26%	6,38%	12,06%	8,51%	4,26%
3 dorms.	2,84%	9,22%	7,80%	7,80%	0,71%
4 dorms.	14,18%	0,00%	0,71%	0,71%	0,00%
+ de 4 dorms.	4,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	19	0	1	1
%	0,00%	13,48%	0,00%	0,71%	0,71%
1	2	12	18	12	6
%	1,42%	8,51%	12,77%	8,51%	4,26%
2	5	4	10	4	0
%	3,55%	2,84%	7,09%	2,84%	0,00%
3	17	8	1	7	1
%	12,06%	5,67%	0,71%	4,96%	0,71%
+ de 3	12	0	1	0	0
%	8,51%	0,00%	0,71%	0,00%	0,00%
Total	36	43	30	24	8
%	25,53%	30,50%	21,28%	17,02%	5,67%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	26	53	88	43	4	214	27,02%
Seguro Fiança	5	43	106	62	8	224	28,28%
Depósito	10	33	60	92	95	290	36,62%
Sem Garantia	0	0	3	2	7	12	1,52%
Caução de Imóveis	0	7	13	11	4	35	4,42%
Cessão Fiduciária	3	3	6	5	0	17	2,15%
Total	44	139	276	215	118	792	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-21	8,87	7,51	10,15	10,77	11,14
julho-21	10,22	5,27	7,93	8,50	7,21
Variação	15,22	-29,83	-21,87	-21,08	-35,28

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em julho foi equivalente a 97,47 % dos imóveis alugados. Este índice foi 12,13 % menor que o apurado em junho, que representou 110,93 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	371	48,06%
Outros motivos	401	51,94%
Total	772	100,00%
Comparação dev./loc.		97,47%

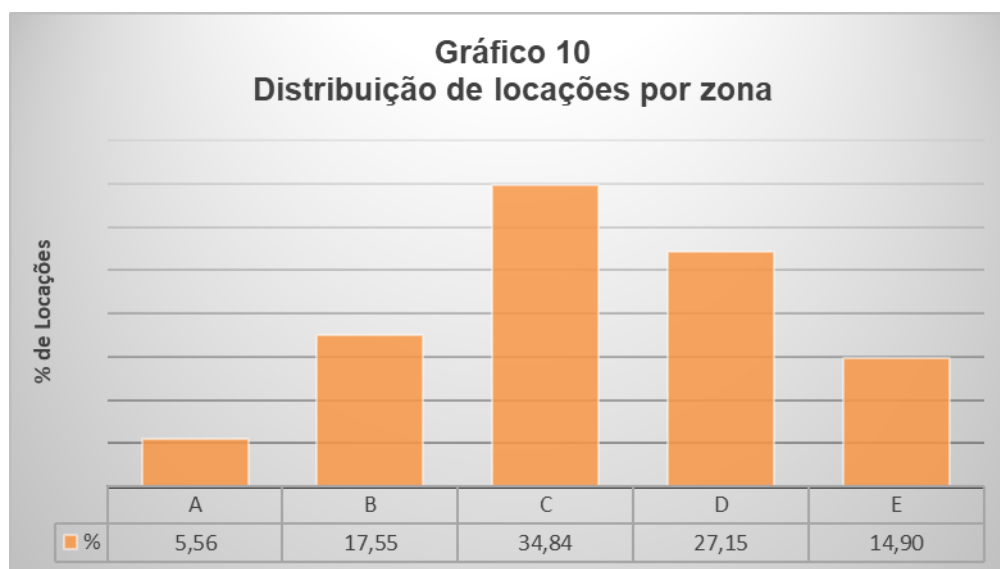
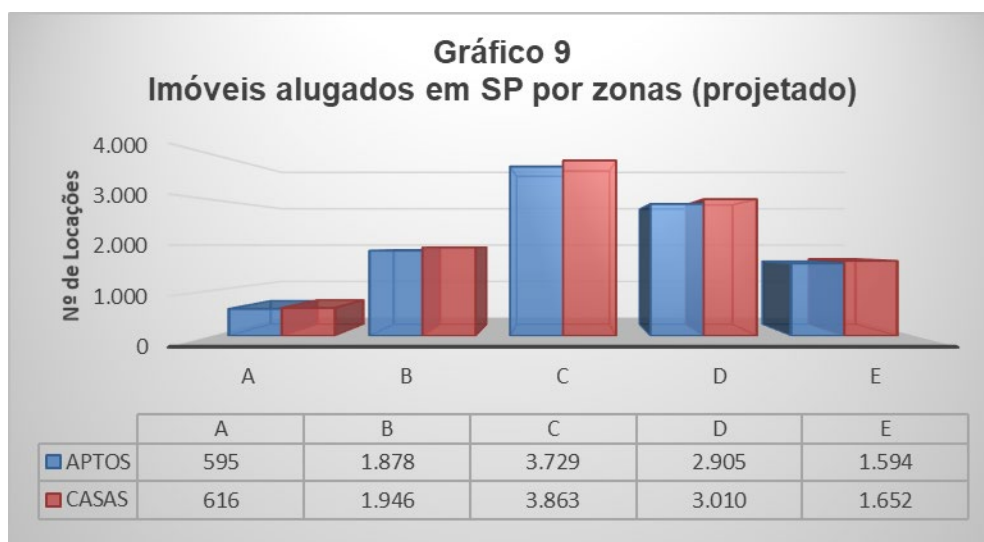
O índice de inadimplência no mês de julho foi de 4,74 %, o que é 9,89 % menor que no mês de junho que foi de 5,26%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-21	5,26
julho-21	4,74
Variação	-9,89



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

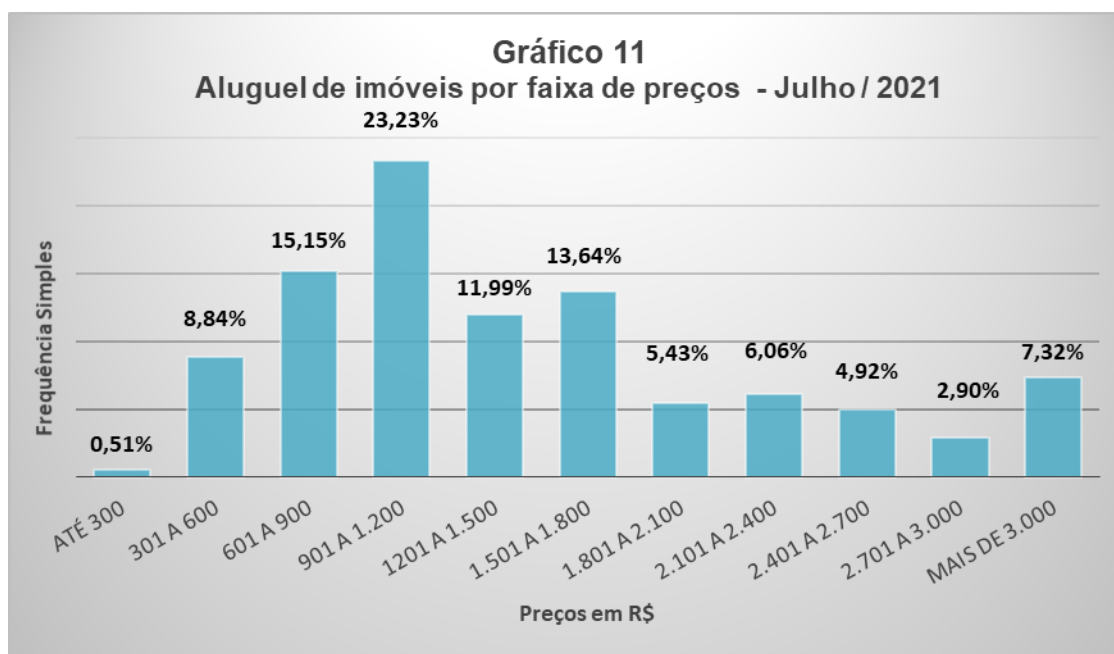
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	595	1.878	3.729	2.905	1.594	10.701
CASAS	616	1.946	3.863	3.010	1.652	11.087
Total	1.211	3.824	7.592	5.915	3.246	21.788
%	5,56	17,55	34,84	27,15	14,90	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	4	0,51%	0,51%
301 a 600	70	8,84%	9,34%
601 a 900	120	15,15%	24,49%
901 a 1200	184	23,23%	47,73%
1201 a 1.500	95	11,99%	59,72%
1.501 a 1.800	108	13,64%	73,36%
1.801 a 2.100	43	5,43%	78,79%
2.101 a 2.400	48	6,06%	84,85%
2.401 a 2.700	39	4,92%	89,77%
2.701 a 3.000	23	2,90%	92,68%
mais de 3.000	58	7,32%	100,00%
Total	792	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

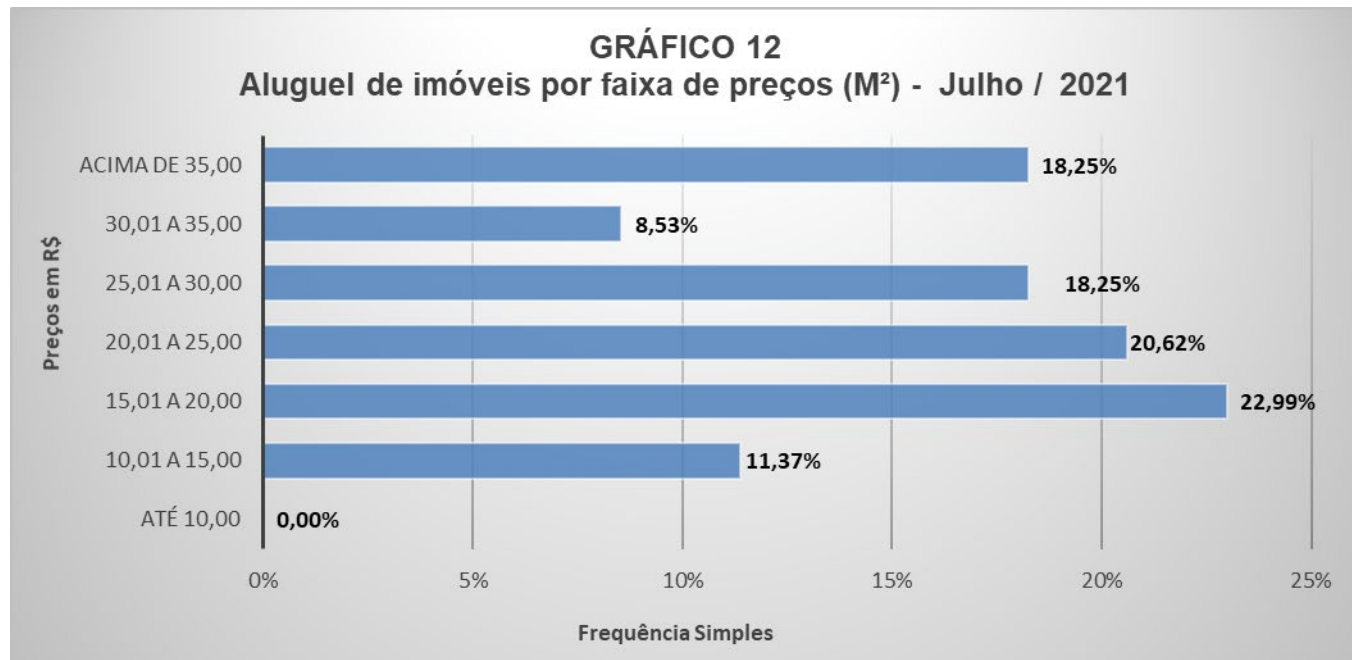
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/21:	-	680,00	645,71	646,15	611,11
	jul/21:	-	-	-	430,00	650,00
Variação	%	-	-	-	-33,45	6,36
1 dorm.	jun/21:	-	1.205,56	847,11	685,20	591,46
	jul/21:	-	750,00	935,75	646,90	702,56
Variação	%	-	-37,79	10,46	-5,59	18,78
2 dorm.	jun/21:	2.333,33	3.533,33	1.711,12	1.391,49	1.224,42
	jul/21:	-	2.569,14	1.706,60	1.331,81	1.139,19
Variação	%	-	-27,29	-0,26	-4,29	-6,96
3 dorm.	jun/21:	6.040,00	-	3.294,12	1.992,81	1.710,00
	jul/21:	4.065,00	3.014,25	2.378,57	2.475,68	1.566,67
Variação	%	-32,70	-	-27,79	24,23	-8,38
4 dorm.	jun/21:	-	-	4.425,00	-	-
	jul/21:	-	-	-	3.500,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/21:	1.350,00	-	800,00	780,00	-
	jul/21:	1.271,43	700,00	-	950,00	-
Variação	%	-5,82	-	-	21,79	-
1 dorm.	jun/21:	1.714,29	1.379,60	1.000,00	1.028,57	-
	jul/21:	1.375,00	1.402,13	1.133,11	855,79	-
Variação	%	-19,79	1,63	13,31	-16,80	-
2 dorm.	jun/21:	2.566,67	2.275,76	1.738,20	1.234,22	1.186,32
	jul/21:	2.388,24	2.036,56	1.733,33	1.310,61	1.039,47
Variação	%	-6,95	-10,51	-0,28	6,19	-12,38
3 dorm.	jun/21:	3.000,00	3.747,23	3.216,50	1.620,00	2.066,67
	jul/21:	2.600,00	3.257,20	3.680,00	-	-
Variação	%	-13,33	-13,08	14,41	-	-
4 dorm.	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	5.333,33	-	-	-	-
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	48	11,37%	11,37%
15,01 a 20,00	97	22,99%	34,36%
20,01 a 25,00	87	20,62%	54,98%
25,01 a 30,00	77	18,25%	73,22%
30,01 a 35,00	36	8,53%	81,75%
Acima de 35,00	77	18,25%	100,00%
Total	422	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	28,40	39,62	77,92	130,41	212,40
Apartamento	31,92	39,26	62,22	100,49	173,33



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

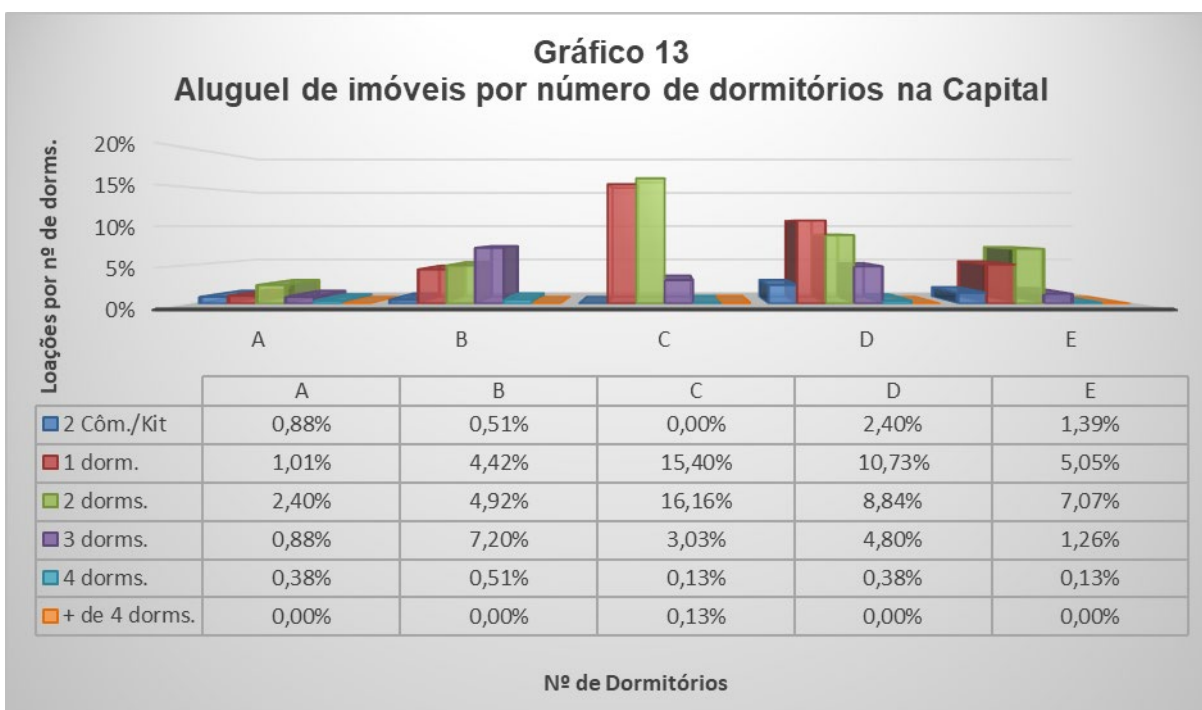
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/21:	-	29,01	21,99	26,67	17,14
	jul/21:	-	-	-	17,08	20,06
Variação	%	-	-	-	-35,96	17,04
1 dorm.	jun/21:	-	24,44	17,39	17,95	15,58
	jul/21:	-	-	22,04	19,17	16,24
Variação	%	-	-	26,76	6,80	4,24
2 dorm.	jun/21:	26,85	29,47	21,60	19,23	14,86
	jul/21:	-	27,86	22,35	17,66	15,36
Variação	%	-	-5,48	3,47	-8,16	3,36
3 dorm.	jun/21:	54,17	-	18,18	17,39	14,99
	jul/21:	31,20	18,53	21,23	25,51	16,52
Variação	%	-42,40	-	16,78	46,69	10,21
4 dorm.	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	-	-	-	20,59	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/21:	43,62	-	22,86	27,86	-
	jul/21:	42,38	-	-	27,70	-
Variação	%	-2,84	-	-	-0,57	-
1 dorm.	jun/21:	45,81	30,32	-	22,70	-
	jul/21:	39,87	36,47	31,14	24,08	-
Variação	%	-12,98	20,27	-	6,08	-
2 dorm.	jun/21:	41,52	30,71	22,52	20,93	20,55
	jul/21:	37,70	33,16	24,75	22,57	19,44
Variação	%	-9,20	7,98	9,90	7,84	-5,40
3 dorm.	jun/21:	32,88	35,37	31,38	16,96	29,73
	jul/21:	27,11	36,35	26,81	-	-
Variação	%	-17,55	2,77	-14,56	-	-
4 dorm.	jun/21:	-	-	-	-	-
	jul/21:	34,76	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	7	4	0	19	11
%	0,88%	0,51%	0,00%	2,40%	1,39%
1 dorm.	8	35	122	85	40
%	1,01%	4,42%	15,40%	10,73%	5,05%
2 dorms.	19	39	128	70	56
%	2,40%	4,92%	16,16%	8,84%	7,07%
3 dorms.	7	57	24	38	10
%	0,88%	7,20%	3,03%	4,80%	1,26%
4 dorms.	3	4	1	3	1
%	0,38%	0,51%	0,13%	0,38%	0,13%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%
Total	44	139	276	215	118
%	5,56%	17,55%	34,85%	27,15%	14,90%



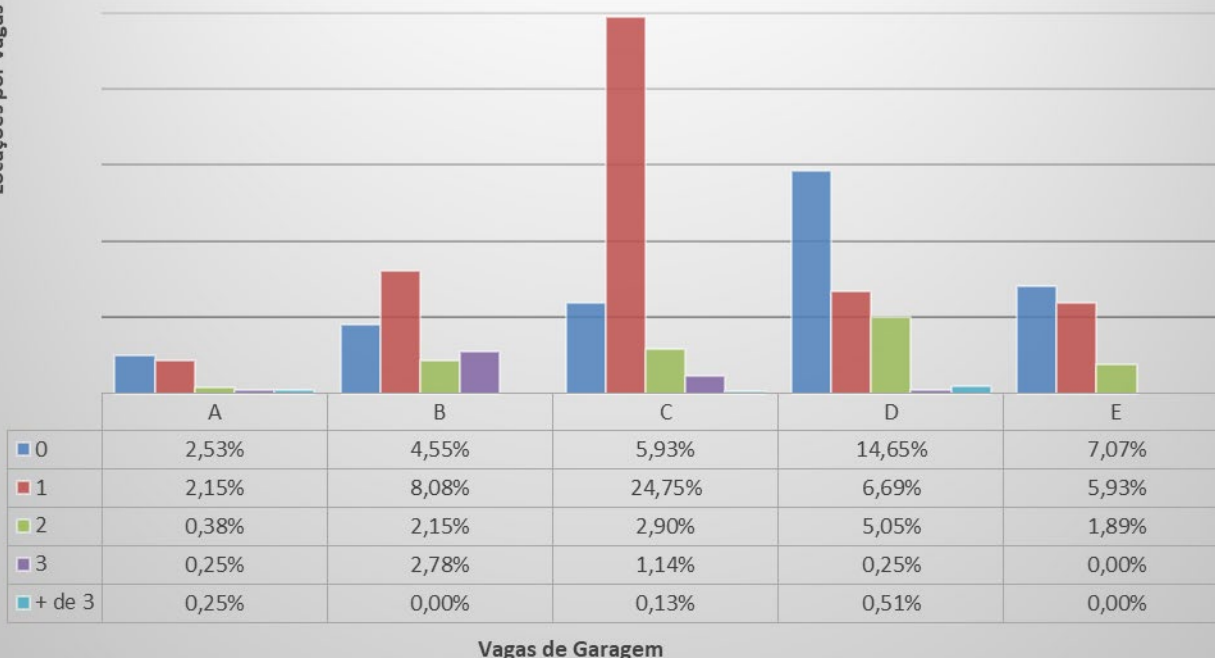


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	20	36	47	116	56
%	2,53%	4,55%	5,93%	14,65%	7,07%
1	17	64	196	53	47
%	2,15%	8,08%	24,75%	6,69%	5,93%
2	3	17	23	40	15
%	0,38%	2,15%	2,90%	5,05%	1,89%
3	2	22	9	2	0
%	0,25%	2,78%	1,14%	0,25%	0,00%
+ de 3	2	0	1	4	0
%	0,25%	0,00%	0,13%	0,51%	0,00%
Total	44	139	276	215	118
%	5,56%	17,55%	34,85%	27,15%	14,90%

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
agosto-20	6,55	0,24	10,39
setembro-20	-4,69	0,64	-0,64
outubro-20	-3,93	0,86	26,08
novembro-20	7,60	0,89	-6,91
dezembro-20	-1,13	1,35	-15,64
janeiro-21	-3,86	0,25	-3,43
fevereiro-21	0,40	0,86	-22,45
março-21	0,15	0,93	55,91
abril-21	-0,77	0,31	-23,89
maio-21	3,06	0,83	22,24
junho-21	2,09	0,53	9,96
julho-21	-7,45	0,96	0,18
Acumulado	-3,05	8,99	29,96

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-47,64	-47,64
Fevereiro	76,10	28,46
Março	23,02	51,48
Abril	4,46	55,94
Maio	-12,00	43,94
Junho	14,91	58,85
Julho	5,62	64,47

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	25,84	25,84
Fevereiro	4,59	30,43
Março	-21,46	8,97
Abril	4,30	13,27
Maio	13,04	26,31
Junho	6,43	32,74
Julho	-0,13	32,61



ACÕES DE DESPEJO

Comarcas	jun/21						jul/21					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	28	8	267	23	217	543	18	6	260	29	157	470
Santana	5	3	45	4	168	225	3	2	66	3	115	189
Santo Amaro	6	0	125	7	112	250	9	2	154	11	96	272
Jabaquara	4	1	51	3	64	123	5	0	44	0	41	90
Lapa	4	0	51	1	39	95	2	0	27	3	32	64
São Miguel	4	0	18	1	52	75	0	1	19	3	43	66
Penha	3	1	11	0	55	70	3	0	27	3	57	90
Itaquera	4	1	28	1	58	92	2	0	35	1	49	87
Tatuapé	3	1	31	2	73	110	1	2	46	3	55	107
Vila Prudente	3	0	16	4	43	66	5	1	27	0	34	67
Ipiranga	3	0	11	0	13	27	1	0	7	1	11	20
Pinheiros	1	0	34	7	19	61	5	0	16	2	16	39
Freguesia Ó	2	0	68	1	52	123	5	1	36	1	46	89
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	21	3	24	49	4	0	18	0	13	35
Total	71	15	777	57	989	1.909	63	15	782	60	765	1.685
			<i>Varição</i>				-11,27	0,00	0,64	5,26	-22,65	-11,73