



Pesquisa CRECISP
Setembro 2020
Venda/Aluguel
Capital

Negócios imobiliários crescem mais de 40% na Capital

Acompanhando a tendência do mercado de imóveis novos, o volume de vendas de imóveis residenciais usados deu novo salto em setembro na Capital paulista. Na comparação com agosto, ele cresceu 41,13% segundo as 264 imobiliárias entrevistadas pela Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP (CRECISP).

O índice já vinha positivo desde junho, com altas de 33,43%; de 45,86%, em julho; e de 3,51%, em agosto; antes dessa nova aceleração em setembro.

Os preços médios de venda registrados pela Pesquisa CRECISP apresentaram leve queda na comparação do período. Em setembro, ficaram 0,64% menores que os apresentados em agosto. Mesmo assim, a alta acumulada no ano está em 56,36%, muito acima dos 3,14% do IPCA.

Os compradores de imóveis usados preferiram os apartamentos (63,87%) às casas (36,13%) em setembro.

“O grande estímulo ao crescimento nas vendas de imóveis usados se deve, sem dúvida, às facilidades que vêm sendo oferecidas pelos bancos na contratação do crédito imobiliário”, ressaltou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Ele explicou que, em setembro, 57,15% dos negócios realizados pelas imobiliárias que participaram da Pesquisa CRECISP foram por meio de financiamentos, tanto da CAIXA quanto de bancos privados. “Mesmo sem um grande capital para investir, a maioria dos compradores se sentiu mais segura e confiante para assumir uma prestação por um período prolongado, pois ela passou a caber no bolso das famílias. Com juros mais baixos e a briga dos bancos na disputa por clientes, quem saiu ganhando foi a população.”

Boa percepção

Ao contrário da sensação de temor e insegurança que tomou conta do mercado no início da quarentena, no mês de setembro, a Pesquisa CRECISP percebeu um bom otimismo no setor. Das imobiliárias que responderam o levantamento do Conselho, 35,61% avaliaram que os negócios estão melhores na Capital, e 44,7% pensam que estão iguais. Somente 19,7% dos respondentes avaliaram que a situação está pior.

Com relação aos descontos concedidos pelos proprietários para a venda dos imóveis, eles variaram negativamente nas zonas A (-28,23%); B (-19,28%) e E (-35,90%), e aumentaram nas zonas C (2,53%) e D (22,99%). Os bairros referentes às zonas mencionadas estão no final do estudo.



Em termos de valores, 52,94% dos imóveis vendidos tinham preço médio de até R\$ 500 mil. Apartamentos de luxo, na Zona A, com mais de 15 anos de construção, foram os que mais aumentaram de preço entre agosto e setembro. Estavam cotados a R\$ 5.454,55 o metro quadrado e passaram a custar R\$ 9.721,67, com alta de 78,23%.

A menor queda foi a do preço médio do metro quadrado de apartamentos com mais de 15 anos de construção, na Zona B, que custavam R\$ 9.283,22 em agosto, e em setembro foram cotados a R\$ 5.877,43 (-36,69%).

Locação segue praticamente estável

Um aumento de 1,5% marcou o mercado de aluguéis residenciais usados em setembro na comparação com agosto, segundo a pesquisa CRECISP. Mesmo assim, no acumulado do ano, a locação registra crescimento de 33,97%, mostrando o bom fôlego do mercado.

“Quem não comprou, alugou, pois as famílias perceberam, ao longo da quarentena, a importância do imóvel em suas vidas, seja por uma questão de segurança, ou saúde e, também, por conta do home office”, comentou Augusto Viana.

Os valores de aluguel registraram queda de 4,69% na Capital em setembro na comparação com agosto, acumulando redução de 9,28% no ano.

O depósito em poupança de 3 meses de locação tem sido a garantia preferida dos que querem alugar. Em setembro, 41,35% dos inquilinos optaram por essa modalidade em seus contratos. O restante dividiu-se entre 27,61% para fiadores; 20,87% para o seguro fiança; 5,55% para a caução de imóveis; 2,77% para a cessão fiduciária e 1,85% escolheram a locação sem garantia.

O volume de chaves devolvidas em setembro ultrapassou o total de novos contratos de locação em 23,51%. Entre as razões mencionadas para o fim dos contratos, 60,43% alegaram motivos financeiros e 39,57% outros motivos, como mudanças ou término do período locatício.

Em setembro, segundo a Pesquisa CRECISP, o índice de inadimplência caiu 12,50%: estava em 6,32% em agosto e passou para 5,53% no mês seguinte.

A maioria dos imóveis alugados no período (35,14%) estava situada na Zona C. Aluguéis de até R\$ 1.400,00 foram os preferidos por 52,84% dos novos inquilinos.

Em setembro, a maior queda nos preços médios de aluguel foi para apartamentos de 1 dormitório na Zona E, que saíram de R\$ 666,67 para R\$ 400,00 (-40%) no período. O preço do aluguel de casas na Zona D com 3 dormitórios sofreu a maior variação positiva no levantamento do CRECISP (+48,22%), saindo de R\$ 1.690,48 em agosto para R\$ 2.505,56 em setembro.

O número de ações locatícias ficou menor no período da pesquisa: passou de 2.306 em agosto para 2.117 em setembro, com redução de 8,20%. As ações de rito ordinário



aumentaram 2,70%; e as de rito sumário, 0,11%. Houve redução no número de ações consignatórias (-13,64%); renovatórias (-3,33%) e nas por falta de pagamento (-15,34%).

PESQUISA CRECI/IMÓVEIS USADOS – METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco "zonas de valor", com preços homogêneos.
5. As "zonas de valor" consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo



Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E - Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.

Contatos com a imprensa:

Departamento de Comunicação – CRECISP

Sonia Servilheira

(11) 98389.6142

imprensa@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	6
DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	11
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	12
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	17
ALUGUEL	18
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	21
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	22
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	23
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	26
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	27
AÇÕES DE DESPEJO	28



RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2020

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	18	16	4	4	48	40,34%
CEF	1	11	2	2	5	21	17,65%
Outros bancos	5	6	24	7	5	47	39,50%
Direta/e com o proprietário	0	1	2	0	0	3	2,52%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	12	36	44	13	14	119	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	94	35,61%
Igual	118	44,70%
Pior	52	19,70%
Total	264	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-20	8,36	4,15	7,50	7,83	10,50
setembro-20	6,00	3,35	7,69	9,63	6,73
Varição	-28,23	-19,28	2,53	22,99	-35,90



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	195	584	714	211	227	1.931
CASAS	110	331	404	119	129	1.093
Total	305	915	1.118	330	356	3.024
%	10,09%	30,26%	36,97%	10,91%	11,77%	100,00%

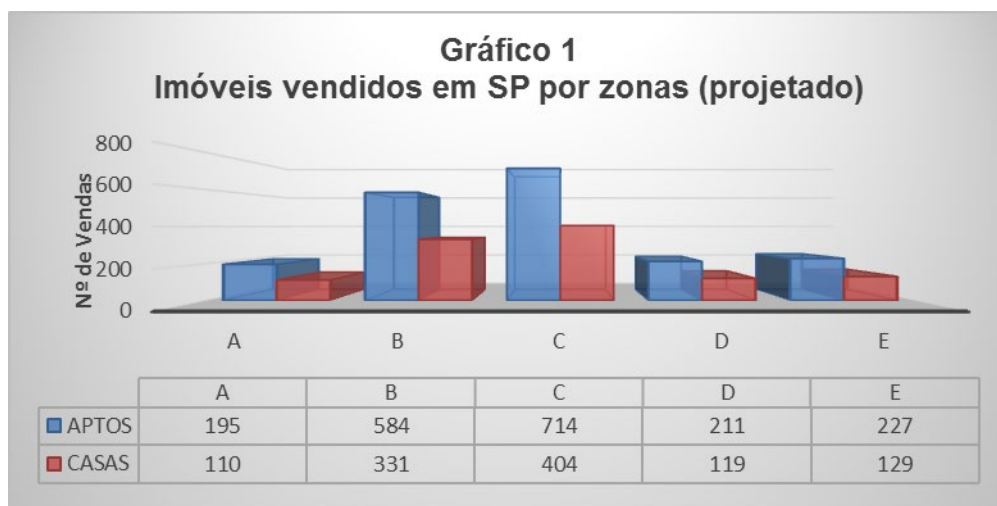




Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	0,84%	0,84%
101 a 200	5	4,20%	5,04%
201 a 300	38	31,93%	36,97%
301 a 400	11	9,24%	46,22%
401 a 500	8	6,72%	52,94%
501 a 600	11	9,24%	62,18%
601 a 700	7	5,88%	68,07%
701 a 800	2	1,68%	69,75%
801 a 900	3	2,52%	72,27%
901 a 1000	0	0,00%	72,27%
mais de 1.000	33	27,73%	100,00%
Total	119	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

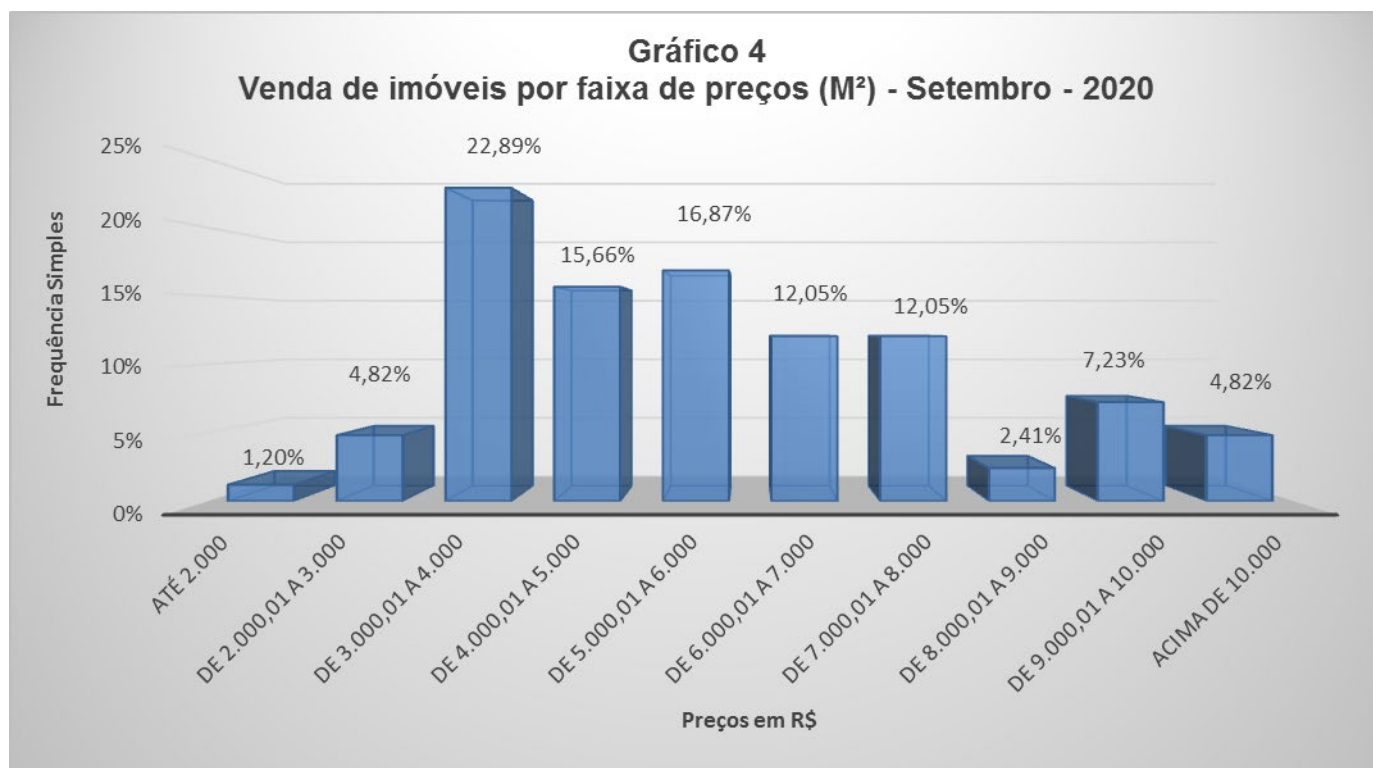
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/20:	-	-	405.714,29	317.222,22	-
	set/20:	-	-	453.500,00	402.000,00	279.800,00
Variação	%	-	-	11,78	26,73	-
3 dorm.	ago/20:	2.610.000,00	-	604.666,67	-	-
	set/20:	-	-	730.000,00	-	436.666,67
Variação	%	-	-	20,73	-	-
4 dorm.	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	2.050.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/20:	-	356.666,67	-	-	280.000,00
	set/20:	-	-	244.055,56	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/20:	-	-	352.428,57	216.666,67	-
	set/20:	-	368.363,64	373.125,00	-	204.000,00
Variação	%	-	-	5,87	-	-
3 dorm.	ago/20:	-	1.457.272,73	615.000,00	-	-
	set/20:	1.588.000,00	1.932.222,22	-	-	-
Variação	%	-	32,59	-	-	-
4 dorm.	ago/20:	1.800.000,00	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	1,20%	1,20%
de 2.000,01 a 3.000	4	4,82%	6,02%
de 3.000,01 a 4.000	19	22,89%	28,92%
de 4.000,01 a 5.000	13	15,66%	44,58%
de 5.000,01 a 6.000	14	16,87%	61,45%
de 6.000,01 a 7.000	10	12,05%	73,49%
de 7.000,01 a 8.000	10	12,05%	85,54%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,41%	87,95%
de 9.000,01 a 10.000	6	7,23%	95,18%
Acima de 10.000	4	4,82%	100,00%
Total	83	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	103,75	129,50	267,80
Apartamento	-	-	57,35	119,33	-



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/20:	7.290,50	-	-	-	-
	set/20:	7.243,82	-	-	-	-
	Variação %	-0,64	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/20:	-	-	3.948,31	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/20:	-	-	4.336,73	5.330,21	2.903,66
	set/20:	7.243,82	-	3.586,67	4.461,11	2.835,27
	Variação %	-	-	-17,30	-16,31	-2,36
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

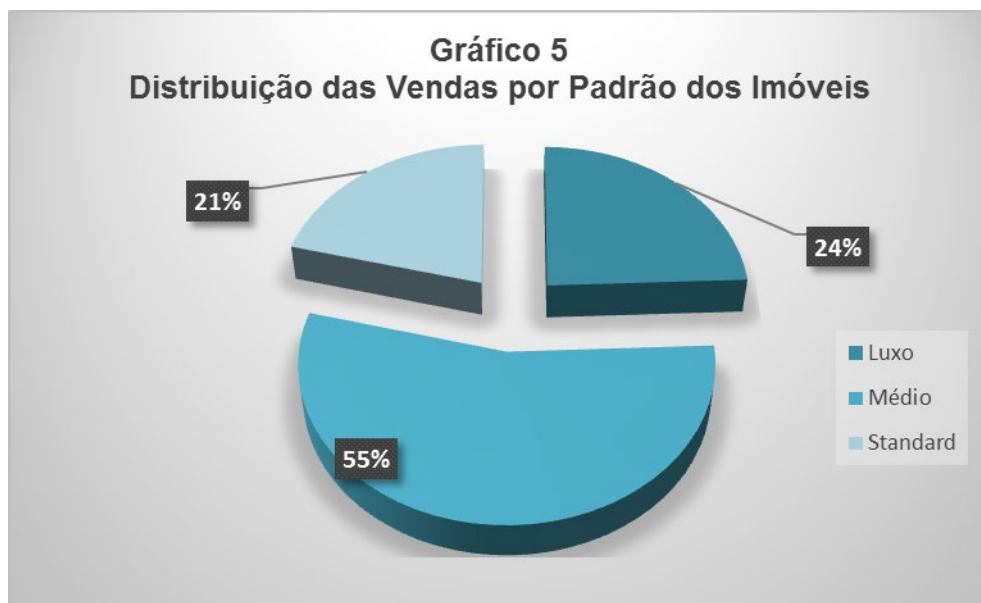


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/20:	-	9.307,24	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/20:	5.454,55	-	9.117,65	-	-
	set/20:	9.721,67	-	-	-	-
Variação	%	78,23	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	6.710,13	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/20:	-	9.958,23	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/20:	-	9.283,33	4.920,00	-	4.645,83
	set/20:	-	5.877,43	6.206,44	5.656,87	-
Variação	%	-	-36,69	26,15	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	3.848,48
Variação	%	-	-	-	-	-



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

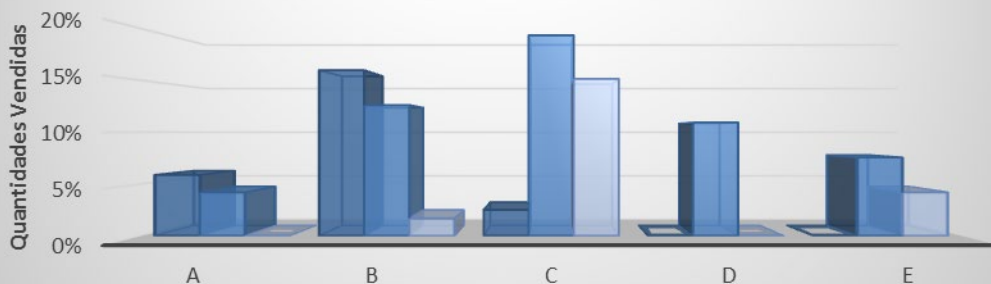
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	29	65	25



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	7	19	3	0	0
Médio	5	15	23	13	9
Standard	0	2	18	0	5



Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

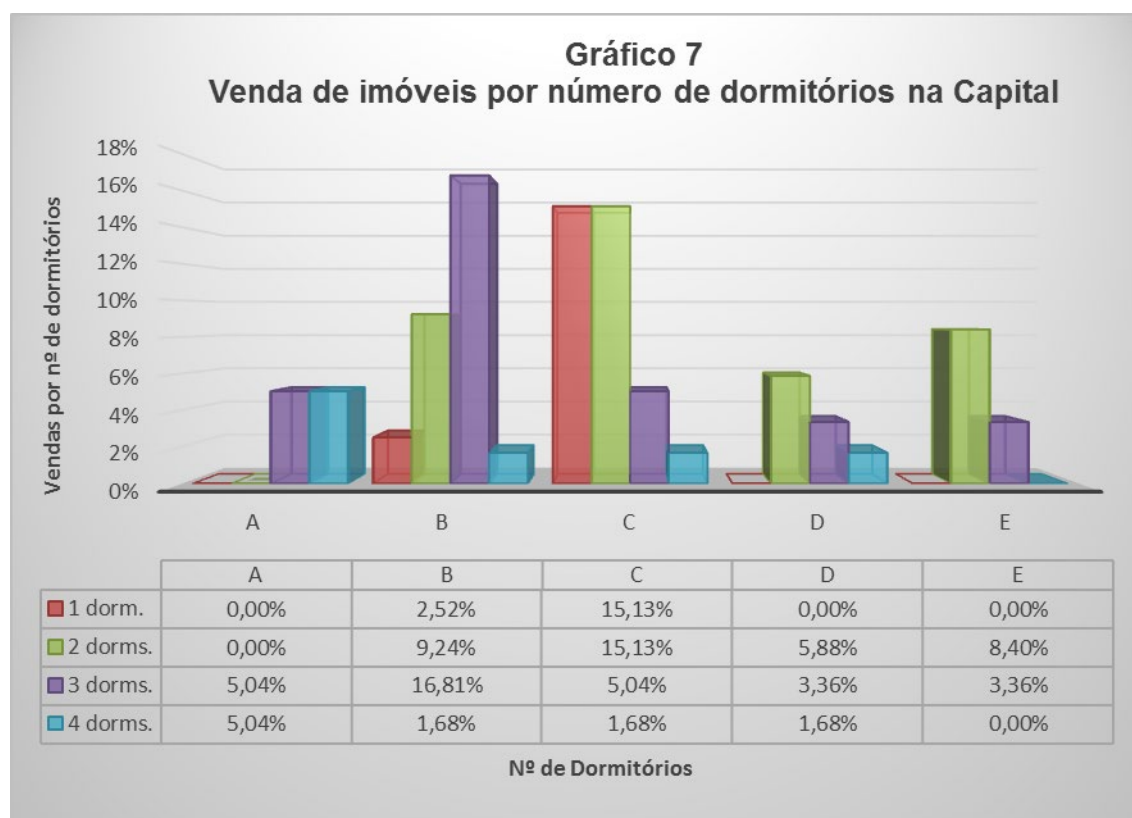


	A	B	C	D	E
■ Luxo	5,88%	15,97%	2,52%	0,00%	0,00%
■ Médio	4,20%	12,61%	19,33%	10,92%	7,56%
■ Standard	0,00%	1,68%	15,13%	0,00%	4,20%



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

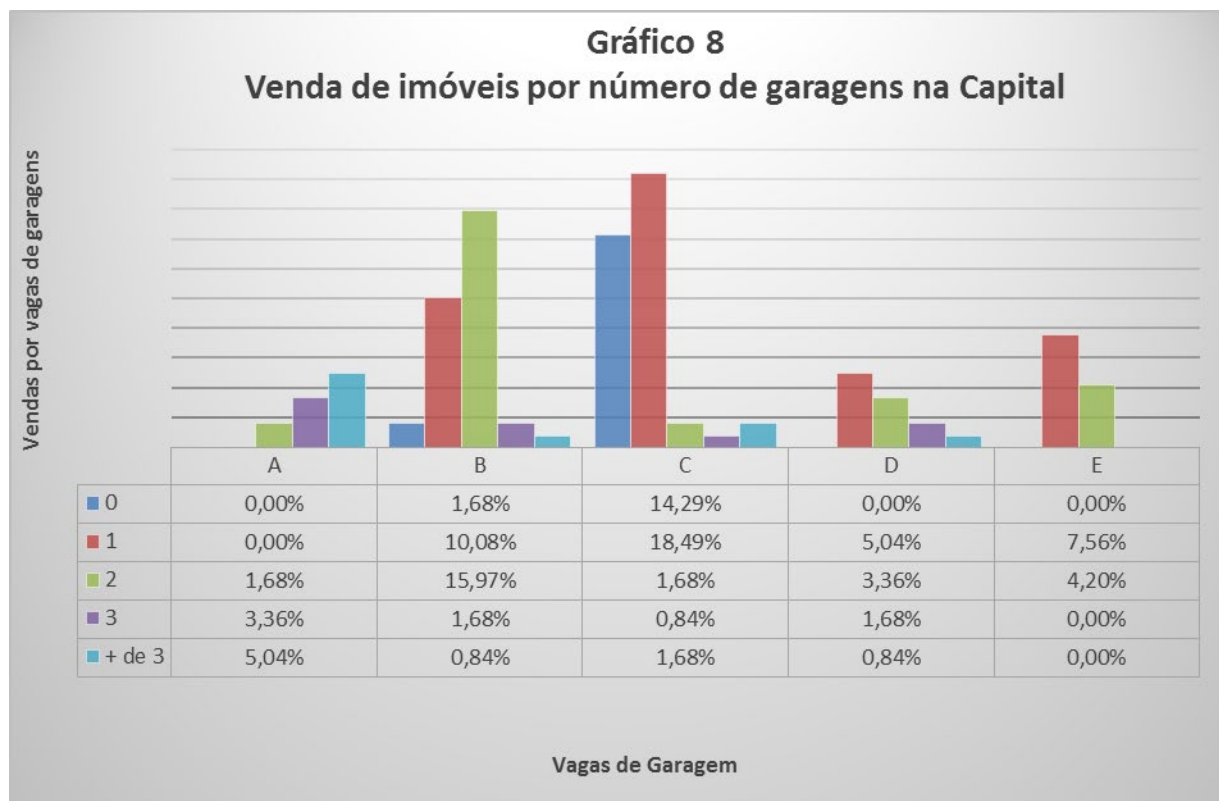
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	3	18	0	0
%	0,00%	2,52%	15,13%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	11	18	7	10
%	0,00%	9,24%	15,13%	5,88%	8,40%
3 dorms.	6	20	6	4	4
%	5,04%	16,81%	5,04%	3,36%	3,36%
4 dorms.	6	2	2	2	0
%	5,04%	1,68%	1,68%	1,68%	0,00%
Total	12	36	44	13	14
%	10,08%	30,25%	36,97%	10,92%	11,76%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	17	0	0
%	0,00%	1,68%	14,29%	0,00%	0,00%
1	0	12	22	6	9
%	0,00%	10,08%	18,49%	5,04%	7,56%
2	2	19	2	4	5
%	1,68%	15,97%	1,68%	3,36%	4,20%
3	4	2	1	2	0
%	3,36%	1,68%	0,84%	1,68%	0,00%
+ de 3	6	1	2	1	0
%	5,04%	0,84%	1,68%	0,84%	0,00%
Total	12	36	44	13	14
%	10,08%	30,25%	36,97%	10,92%	11,76%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	26	60	90	15	18	209	27,61%
Seguro Fiança	12	53	55	27	11	158	20,87%
Depósito	6	25	94	111	77	313	41,35%
Sem Garantia	0	1	8	2	3	14	1,85%
Caução de Imóveis	3	6	10	14	9	42	5,55%
Cessão Fiduciária	0	8	9	2	2	21	2,77%
Total	47	153	266	171	120	757	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-20	8,67	8,46	12,28	12,73	8,71
setembro-20	10,44	8,33	11,12	11,57	8,33
Varição	20,42	-1,54	-9,45	-9,11	-4,36

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em setembro foi de 935, o equivalente a 123,51 % dos imóveis alugados. Este índice foi 9,85 % menor que o apurado em agosto, que foi de 1018, o que representou 137,01 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	565	60,43%
Outros motivos	370	39,57%
Total	935	100,00%
Comparação dev./loc.		123,51%

O índice de inadimplência no mês de setembro foi de 5,53 %, o que é 12,5 % menor que no mês de agosto que foi de 6,32%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-20	6,32
setembro-20	5,53
Varição	-12,50



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	611	1.988	3.456	2.222	1.559	9.836
CASAS	584	1.901	3.305	2.124	1.491	9.405
Total	1.195	3.889	6.761	4.346	3.050	19.241
%	6,21	20,21	35,14	22,59	15,85	100,00

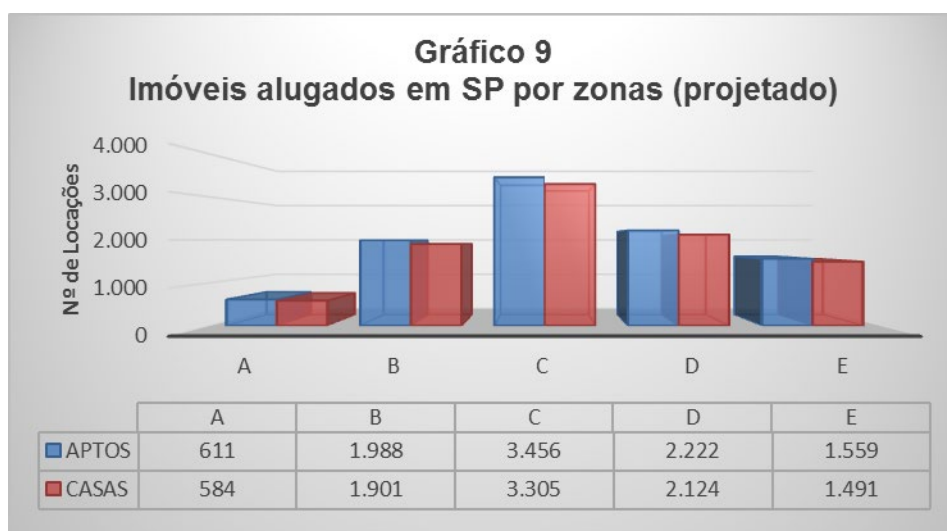
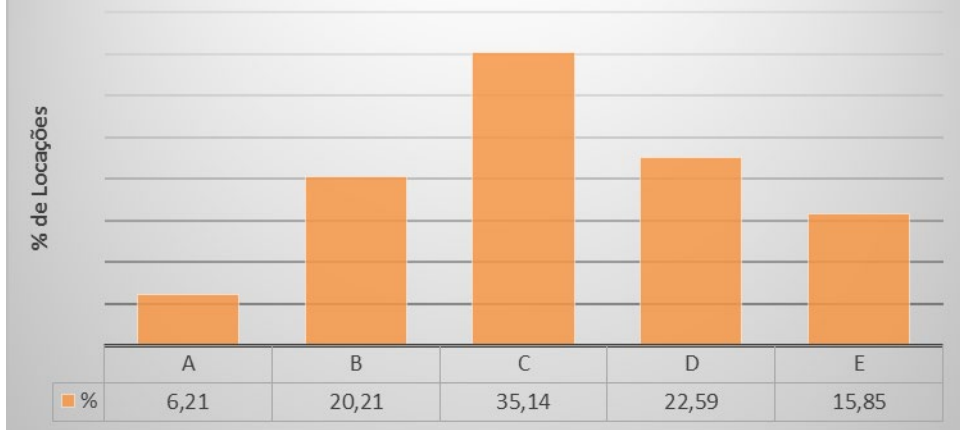




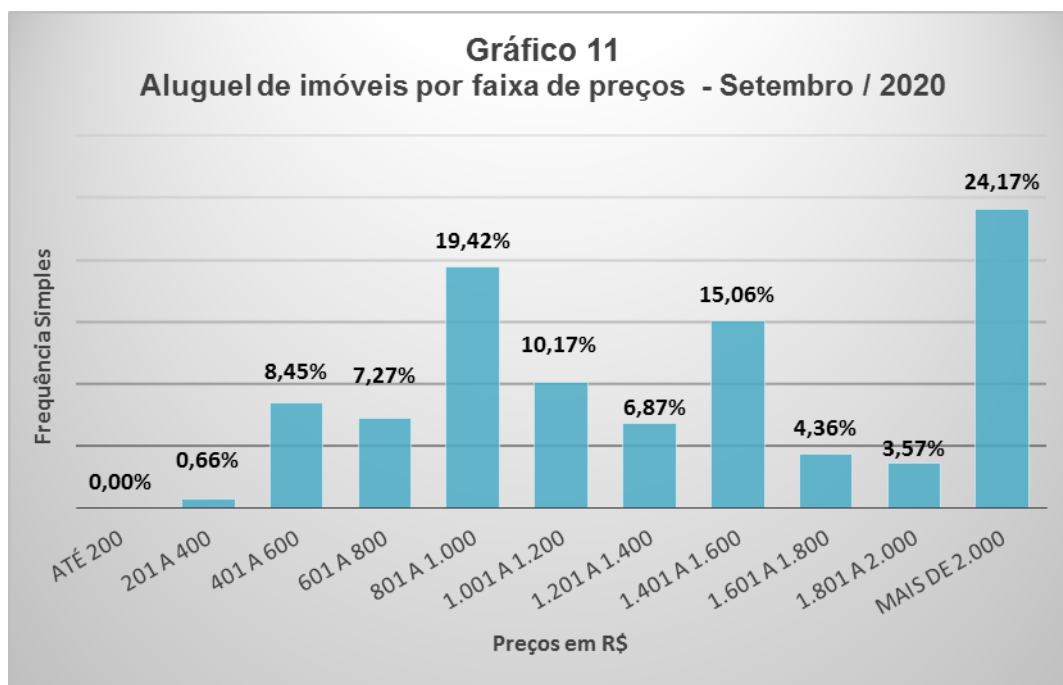
Gráfico 10
Distribuição de locações por zona





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	5	0,66%	0,66%
401 a 600	64	8,45%	9,11%
601 a 800	55	7,27%	16,38%
801 a 1.000	147	19,42%	35,80%
1.001 a 1.200	77	10,17%	45,97%
1.201 a 1.400	52	6,87%	52,84%
1.401 a 1.600	114	15,06%	67,90%
1.601 a 1.800	33	4,36%	72,26%
1.801 a 2.000	27	3,57%	75,83%
mais de 2.000	183	24,17%	100,00%
Total	757	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

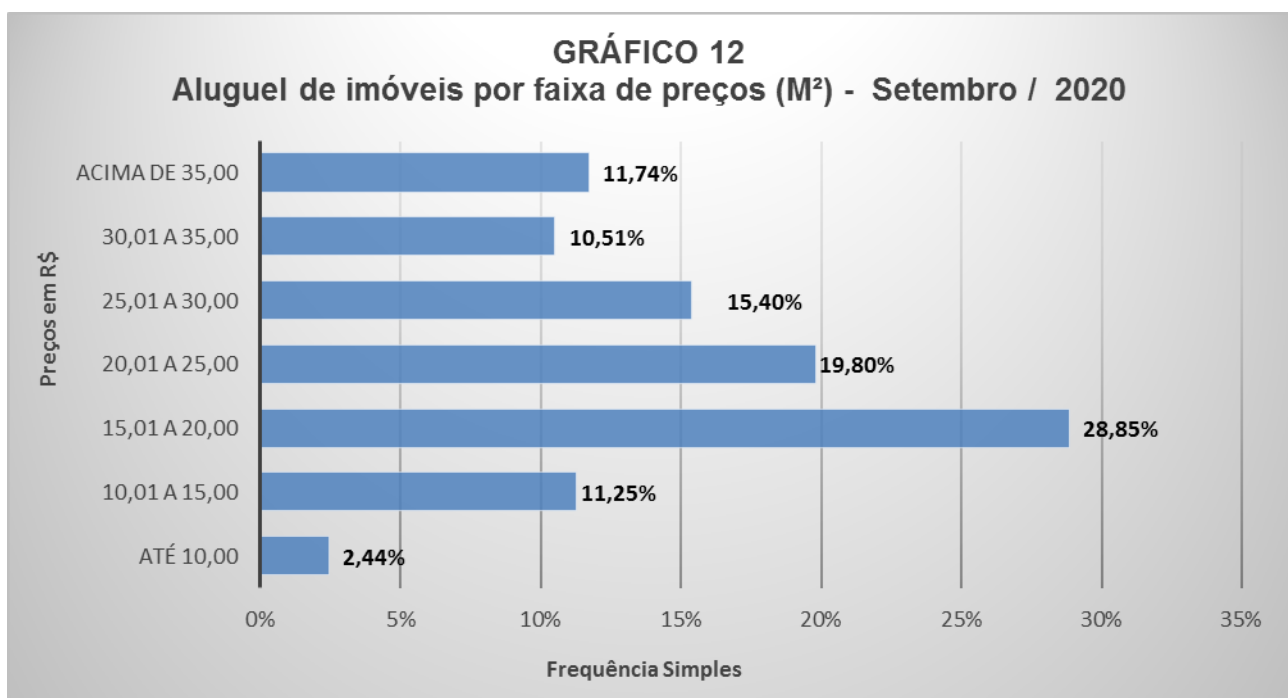
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/20:	-	-	533,33	-	-
	set/20:	-	-	-	481,88	564,29
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/20:	1.700,00	1.112,50	876,25	732,74	604,55
	set/20:	-	840,00	942,19	737,44	647,30
Variação	%	-	-24,49	7,53	0,64	7,07
2 dorm.	ago/20:	2.300,00	1.900,00	1.611,11	1.246,05	1.125,77
	set/20:	-	1.720,00	1.518,92	1.303,03	1.153,75
Variação	%	-	-9,47	-5,72	4,57	2,49
3 dorm.	ago/20:	-	3.566,67	2.825,56	1.690,38	1.636,36
	set/20:	4.420,00	3.735,00	2.438,00	2.505,56	1.493,75
Variação	%	-	4,72	-13,72	48,22	-8,72
4 dorm.	ago/20:	-	-	-	2.300,00	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/20:	1.100,00	1.000,00	-	-	-
	set/20:	-	900,00	-	-	-
Variação	%	-	-10,00	-	-	-
1 dorm.	ago/20:	1.872,73	1.242,31	1.074,51	976,88	666,67
	set/20:	1.313,33	1.612,26	1.067,11	953,85	400,00
Variação	%	-29,87	29,78	-0,69	-2,36	-40,00
2 dorm.	ago/20:	2.361,11	2.375,00	1.574,28	1.545,75	1.206,25
	set/20:	1.825,88	2.013,30	1.522,25	1.251,33	1.013,64
Variação	%	-22,67	-15,23	-3,31	-19,05	-15,97
3 dorm.	ago/20:	3.450,00	3.700,00	2.324,25	2.000,00	-
	set/20:	4.271,82	3.545,00	2.476,67	2.148,43	1.850,00
Variação	%	23,82	-4,19	6,56	7,42	-
4 dorm.	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	10	2,44%	2,44%
10,01 a 15,00	46	11,25%	13,69%
15,01 a 20,00	118	28,85%	42,54%
20,01 a 25,00	81	19,80%	62,35%
25,01 a 30,00	63	15,40%	77,75%
30,01 a 35,00	43	10,51%	88,26%
Acima de 35,00	48	11,74%	100,00%
Total	409	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	40,46	72,76	118,83	-
Apartamento	31,25	48,58	62,77	109,93	-



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.	ago/20:	-	-	17,14	-	-
	set/20:	-	-	-	16,06	16,67
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/20:	-	21,69	18,86	19,65	18,99
	set/20:	-	20,40	20,54	20,24	18,42
Variação	%	-	-5,95	8,91	3,00	-3,00
2 dorm.	ago/20:	-	24,34	20,82	16,67	18,02
	set/20:	-	24,14	22,91	19,71	13,96
Variação	%	-	-0,82	10,04	18,24	-22,53
3 dorm.	ago/20:	-	36,40	27,87	16,26	21,25
	set/20:	34,61	32,01	19,96	23,60	17,14
Variação	%	-	-12,06	-28,38	45,14	-19,34
4 dorm.	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

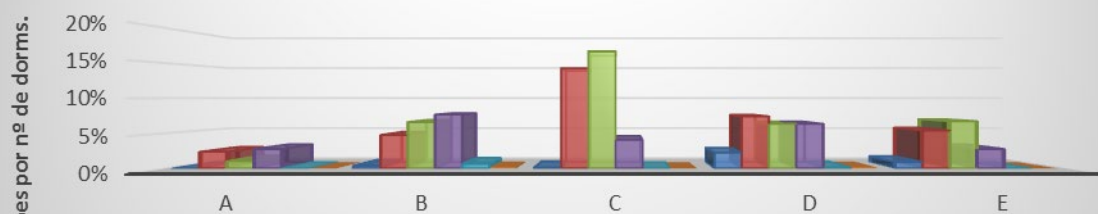
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/20:	36,67	33,33	-	-	28,33
	set/20:	-	30,00	-	-	-
Variação	%	-	-9,99	-	-	-
1 dorm.	ago/20:	37,16	31,18	34,73	22,79	-
	set/20:	31,70	38,37	29,91	18,61	19,53
Variação	%	-14,69	23,06	-13,88	-18,34	-
2 dorm.	ago/20:	29,21	34,77	24,06	21,95	-
	set/20:	27,29	29,56	23,05	21,47	19,65
Variação	%	-6,57	-14,98	-4,20	-2,19	-
3 dorm.	ago/20:	28,99	32,01	27,66	21,54	-
	set/20:	29,34	32,89	23,03	17,25	23,17
Variação	%	1,21	2,75	-16,74	-19,92	-
4 dorm.	ago/20:	-	-	-	-	-
	set/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	3	1	17	7
%	0,00%	0,40%	0,13%	2,25%	0,92%
1 dorm.	18	36	108	56	41
%	2,38%	4,76%	14,27%	7,40%	5,42%
2 dorms.	8	50	126	48	51
%	1,06%	6,61%	16,64%	6,34%	6,74%
3 dorms.	21	58	31	48	21
%	2,77%	7,66%	4,10%	6,34%	2,77%
4 dorms.	0	5	0	1	0
%	0,00%	0,66%	0,00%	0,13%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	1	0	1	0
%	0,00%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%
Total	47	153	266	171	120
%	6,21%	20,21%	35,14%	22,59%	15,85%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



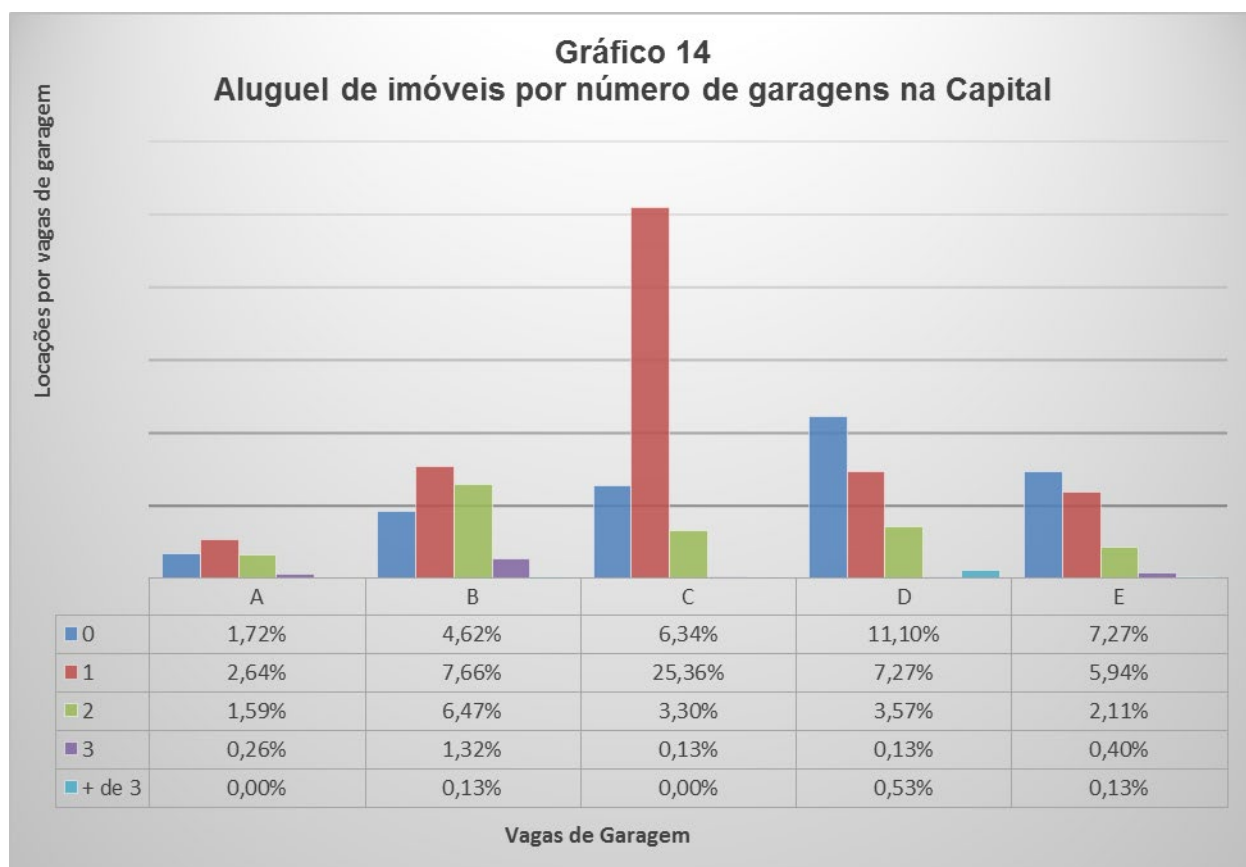
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,40%	0,13%	2,25%	0,92%
1 dorm.	2,38%	4,76%	14,27%	7,40%	5,42%
2 dorms.	1,06%	6,61%	16,64%	6,34%	6,74%
3 dorms.	2,77%	7,66%	4,10%	6,34%	2,77%
4 dorms.	0,00%	0,66%	0,00%	0,13%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	13	35	48	84	55
%	1,72%	4,62%	6,34%	11,10%	7,27%
1	20	58	192	55	45
%	2,64%	7,66%	25,36%	7,27%	5,94%
2	12	49	25	27	16
%	1,59%	6,47%	3,30%	3,57%	2,11%
3	2	10	1	1	3
%	0,26%	1,32%	0,13%	0,13%	0,40%
+ de 3	0	1	0	4	1
%	0,00%	0,13%	0,00%	0,53%	0,13%
Total	47	153	266	171	120
%	6,21%	20,21%	35,14%	22,59%	15,85%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
outubro-19	-1,68	0,10	12,27
novembro-19	-0,74	0,51	35,58
dezembro-19	3,52	1,15	-24,10
janeiro-20	2,20	0,21	0,01
fevereiro-20	-0,89	0,25	0,00
março-20	-7,76	0,07	0,00
abril-20	0,00	-0,31	0,00
maio-20	-2,89	-0,38	-1,92
junho-20	2,12	0,26	3,87
julho-20	-4,57	0,36	21,11
agosto-20	6,55	0,24	10,39
setembro-20	-4,69	0,64	-0,64
Acumulado	-9,28	3,14	56,36

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-40,30	-40,30
Fevereiro	65,68	25,38
Março	-39,21	-13,83
Abril	0,00	-13,83
Maio	-33,59	-47,42
Junho	33,43	-13,99
Julho	45,86	31,87
Agosto	3,51	35,38
Setembro	41,13	76,51

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,88	21,88
Fevereiro	-0,49	21,39
Março	-41,23	-19,84
Abril	0,00	-19,84
Maio	-23,49	-43,33
Junho	47,67	4,34
Julho	17,35	21,69
Agosto	10,78	32,47
Setembro	1,50	33,97



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/20						set/20					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	21	10	329	32	358	750	25	10	298	29	315	677
Santana	3	1	50	3	182	239	8	3	70	6	154	241
Santo Amaro	8	1	166	12	112	299	12	1	138	6	97	254
Jabaquara	11	0	75	1	65	152	2	1	72	2	78	155
Lapa	1	4	50	0	44	99	3	0	47	1	30	81
São Miguel	7	0	25	2	55	89	3	0	11	3	53	70
Penha	2	1	14	2	72	91	2	1	24	1	53	81
Itaquera	2	1	17	0	62	82	6	0	32	0	29	67
Tatuapé	6	1	29	1	87	124	4	1	50	2	79	136
Vila Prudente	1	1	35	1	49	87	7	0	44	1	33	85
Ipiranga	3	0	14	1	19	37	0	0	22	1	16	39
Pinheiros	1	2	28	4	31	66	2	1	48	1	23	75
Freguesia Ó	2	0	47	0	63	112	2	1	39	3	54	99
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	6	0	52	1	20	79	0	0	37	2	18	57
Total	74	22	931	60	1.219	2.306	76	19	932	58	1.032	2.117
			<i>Varição</i>				2,70	-13,64	0,11	-3,33	-15,34	-8,20