



## Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### *Destaques:*

- aumento em Janeiro foi de 12,89%, com alta média de 8,57% no preço do m<sup>2</sup>
- os imóveis mais vendidos em 246 imobiliárias foram os de até R\$ 600 mil
- locação residencial cresceu 21,35% em Janeiro e também em 2020, 2021 e 2022
- 54,05% das casas e apartamentos foram alugados por até R\$ 1,5 mil mensais

### **Venda de imóveis usados em SP cresce em Janeiro pela 1ª vez desde início da pandemia**

As vendas de imóveis usados cresceram em Janeiro na cidade de São Paulo pela primeira vez desde o início da pandemia de Covid-19, em 2020. O índice que mede a evolução das vendas de casas e apartamentos passou de 0,2881 em Dezembro para 0,3252 em Janeiro, um aumento de 12,89% segundo pesquisa feita com 246 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Janeiro de 2020, a pesquisa registrou queda de 40,3% nas vendas em comparação com Dezembro de 2019. Em 2021, a queda em Janeiro foi ainda maior, de 47,64% sobre Dezembro de 2020. E no ano passado as vendas feitas na Capital caíram 33,13% na comparação entre Janeiro e Dezembro.

“Este resultado de agora merece ser celebrado depois de três anos de retração de um mercado que precisa crescer continuamente para dar sustentação maior à expansão da construção de novas moradias e garantir às famílias o conforto da casa própria mais barata e mais espaçosa”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“Essa continuidade depende, e muito, da redução das taxas de juros dos empréstimos bancários, hoje na casa dos 10% ao ano, o que torna inacessível o crédito para a maioria da população”, ressalta. Lembrando que o Brasil tem uma das maiores, senão a maior taxa de juros real do mundo, Viana Neto defende a redução da taxa básica Selic, hoje em 13,75%, “para que as demais caiam a nível suportável para as atividades econômicas, dentre elas, e especialmente, o mercado imobiliário”.

O efeito desses juros elevados dos financiamentos imobiliários ficou evidente na pesquisa de Janeiro. As vendas feitas com pagamento à vista (52,5%) superaram as realizadas com empréstimos de bancos públicos e privados (46,25%). Houve ainda participação marginal dos consórcios imobiliários, com 1,25%.

“A fuga dos juros dos empréstimos bancários é clara, com os compradores sacrificando reservas financeiras para comprar o que é possível à vista, e o possível em Janeiro foram os imóveis com preços médios entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil”, destaca Viana Neto. Essas faixas de preços concentraram 42,5% das vendas realizadas pelas imobiliárias pesquisadas. Somadas as faixas que concentraram a maioria das vendas, 55% se enquadraram nas de preços finais até R\$ 600 mil.



Na segmentação das vendas por faixas de preços de metro quadrado, 56,58% se situaram nas de até R\$ 9 mil. Dentre todas as faixas consideradas, a de maior incidência, 17,11%, foi a de preços entre R\$ 6 mil e R\$ 7 mil o metro quadrado (*ver quadros abaixo*).

#### **Preço maior, desconto menor**

O aumento das vendas em Janeiro resultou em aumento de preços, que subiram em média 8,57% na comparação com Dezembro. Outro efeito foi a redução dos descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originalmente pedidos por eles.

Em relação a Dezembro, os descontos médios caíram de 5,64% para 3,17% para imóveis situados na Zona A (redução de 43,79%); de 15,25% para 5,44% na Zona B (- 64,33%); de 9,75% para 4,5% na Zona C (- 53,85%); e de 6,57% para 5,67% na Zona D (- 13,7%).

Nos bairros localizados na Zona B, como Indianópolis e Sumaré, onde houve a maior redução dos descontos, foi onde mais se vendeu imóvel usado em Janeiro – 39,98% das vendas se concentraram aí. O restante se distribuiu por bairros da Zona A (22,49%), Zona C (18,77%), Zona D (13,74%) e Zona E (5,03%).

Segunda a pesquisa CreciSP, as 246 imobiliárias consultadas venderam em Dezembro mais apartamentos (77,5%) do que casas (22,5%). A maioria desses imóveis (76%) é do padrão construtivo médio, vindo em seguida os de padrão standard (19%) e os do segmento de luxo (5%).

#### **Locação cresce 21,35% e preço do aluguel sobe 5,78%**

Ao contrário das vendas, a locação de imóveis residenciais cresceu em todos os meses de Janeiro desde o início da pandemia da Covid-19. Sempre comparado ao mês anterior, Dezembro, o crescimento foi de 21,88% em Janeiro de 2020, de 25,84% em Janeiro de 2021 e de 3,13% em Janeiro de 2022.

Neste ano, as locações cresceram na Capital cresceram 21,35%, com o índice avançando de 2,107 em Dezembro para 2,5569 em Janeiro. Os preços médios dos aluguéis também aumentaram, uma alta de 5,78% em relação a Dezembro.

“Durante a pandemia, o home office forçado fez com que muita gente procurasse espaços maiores para acomodar o trabalho e a rotina da casa, e também provocou uma migração em busca de mais espaço e conforto para suportar os longos dias de permanência em casa, o que garantiu a expansão das locações”, explica Viana Neto. “Houve quem se mudasse para o Interior ou Litoral, mas muitos trocaram apenas de casa ou apartamento na mesma cidade, como aqui na Capital .”

#### **Procura maior, desconto menor**

Os imóveis mais alugados na Capital em Janeiro – 54,05% do total – foram os de aluguel mensal de até R\$ 1.500,00. Na divisão por faixas de preços, os mais caros, acima de R\$ 3.000,00 mensais, somaram 13,35% do total locado pelas 246 imobiliárias.

A procura maior fez com que os proprietários reduzissem as margens de desconto sobre os preços originalmente pedidos pelo aluguel de seus imóveis. Na Zona A, que agrupa bairros como os Jardins, o desconto médio baixou de 11,4% para 9,73% (redução de 14,65%) e na Zona B caiu de 12% para 6,03% (- 49,75%).

Em bairros da Zona C, como Jabaquara e Mooca, a redução foi de 27,21% com o desconto caindo de 10,4% em Dezembro para 7,57% em Janeiro. Na Zona E a redução foi de 33,33%, com a média baixando de 9,33% para 6,22%. Somente na Zona D, que reúne bairros como Jaguaré e Pirituba, o desconto aumentou, passando de 11,38% para 12,14%, uma alta de 6,68%.



As 246 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP alugaram mais imóveis em Janeiro nos bairros agrupados na Zona C, 48,02% do total. Em bairros da Zona D se concentraram 20,67% das novas locações, seguida pela Zona B (15,74%), Zona E (11,76%) e Zona A (3,81%).

### **Seguro lidera a fiança**

A principal forma de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência adotada nos contratos formalizados nas 246 imobiliárias pesquisadas em Janeiro na Capital foi o seguro de fiança, 33,86% do total. O tradicional fiador ficou em terceiro lugar, com 22,1%, superado pelo depósito de três aluguéis (23,69%).

As locações feitas sem garantia somaram 13,83%, as garantidas por caução de imóveis, 6,2%, e as por cessão fiduciária, 0,32%.

As imobiliárias consultadas registraram o encerramento de contratos que tinham em vigor em volume equivalente a 97,3% do total de novas locações, percentual 13,06% menor que o apurado em Dezembro, de 111,91% das locações contratadas.

O índice de inadimplência em Janeiro foi de 4,13%, percentual 2,23% maior que o de Dezembro, de 4,04%.

## **Sumário**

<b>VENDAS</b> .....	<b>5</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS.....	9
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	9
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL</b> .....	<b>15</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES.....	19
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	19
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	20



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	22
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....</b>	<b>23</b>
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	23



## RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2023

### VENDAS

### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	14	15	7	5	1	42	52,50%
CEF	0	8	0	5	3	16	20,00%
Outros bancos	4	8	8	1	0	21	26,25%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,25%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>100,00%</b>

### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	51	20,73%
Igual	133	54,07%
Pior	62	25,20%
<b>Total</b>	<b>246</b>	<b>100,00%</b>

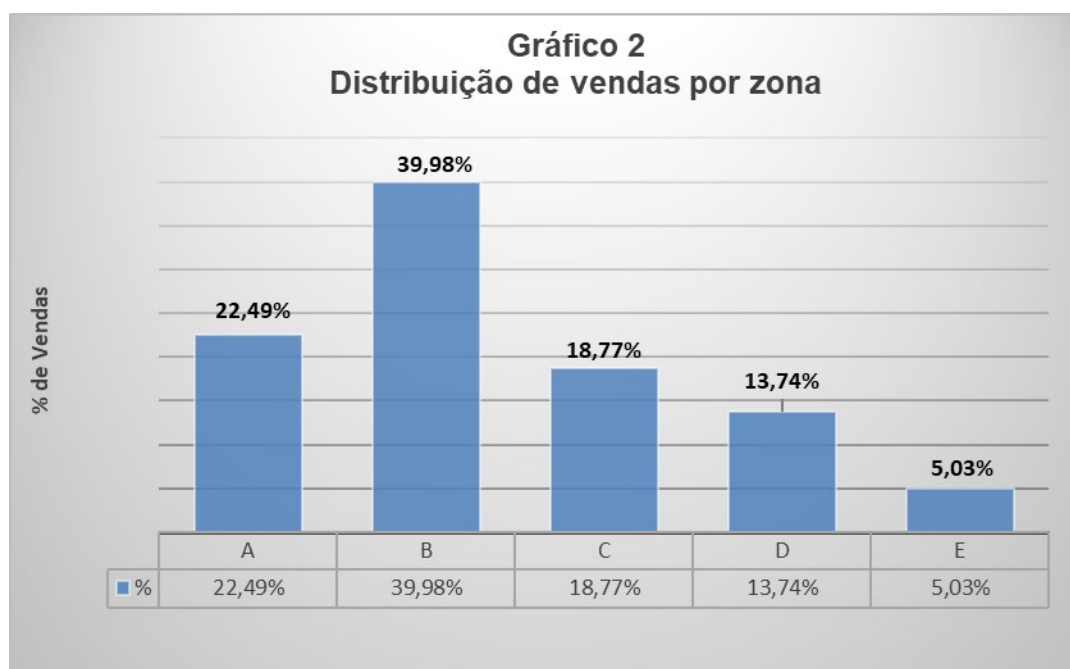
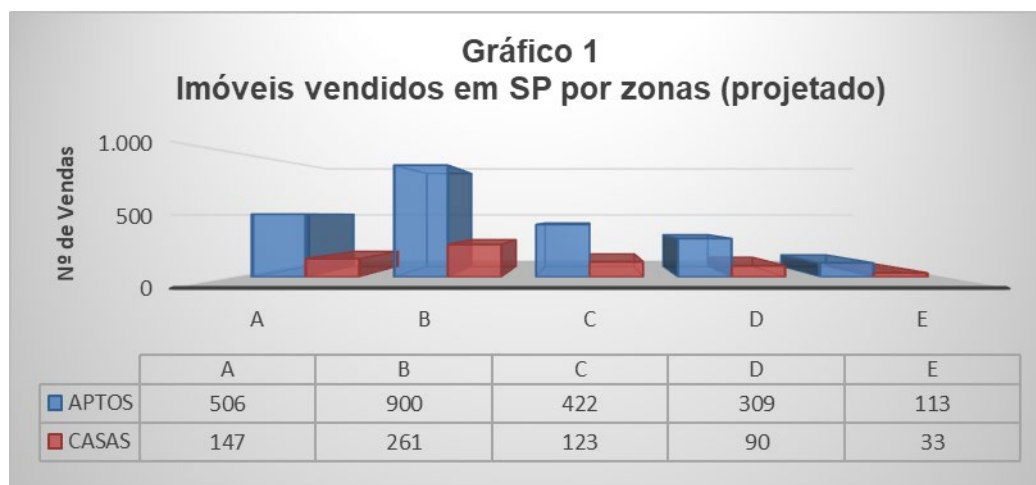
### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-22	5,64	15,25	9,75	6,57	-
janeiro-23	3,17	5,44	4,50	5,67	-
<b>Varição</b>	<b>-43,79</b>	<b>-64,33</b>	<b>-53,85</b>	<b>-13,70</b>	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

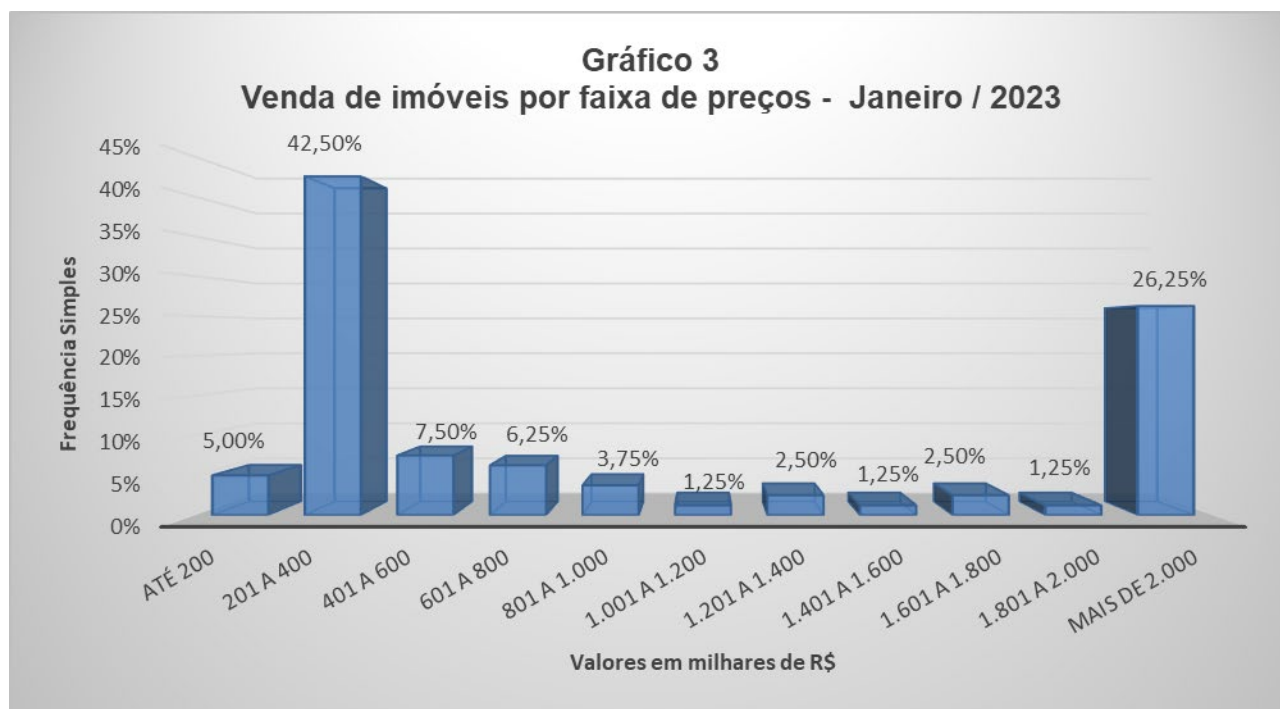
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	506	900	422	309	113	<b>2.250</b>
CASAS	147	261	123	90	33	<b>654</b>
<b>Total</b>	<b>653</b>	<b>1.161</b>	<b>545</b>	<b>399</b>	<b>146</b>	<b>2.904</b>
%	<b>22,49%</b>	<b>39,98%</b>	<b>18,77%</b>	<b>13,74%</b>	<b>5,03%</b>	<b>100,00%</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	4	5,00%	5,00%
201 a 400	34	42,50%	47,50%
401 a 600	6	7,50%	55,00%
601 a 800	5	6,25%	61,25%
801 a 1.000	3	3,75%	65,00%
1.001 a 1.200	1	1,25%	66,25%
1.201 a 1.400	2	2,50%	68,75%
1.401 a 1.600	1	1,25%	70,00%
1.601 a 1.800	2	2,50%	72,50%
1.801 a 2.000	1	1,25%	73,75%
mais de 2.000	21	26,25%	100,00%
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/22:	690.000,00	-	-	383.000,00	-
	jan/23:	-	-	-	410.000,00	-
Variação	%	-	-	-	7,05	-
3 dorm.	dez/22:	-	1.800.000,00	-	386.666,67	-
	jan/23:	-	1.136.250,00	705.000,00	-	-
Variação	%	-	-36,88	-	-	-
4 dorm.	dez/22:	-	4.040.000,00	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

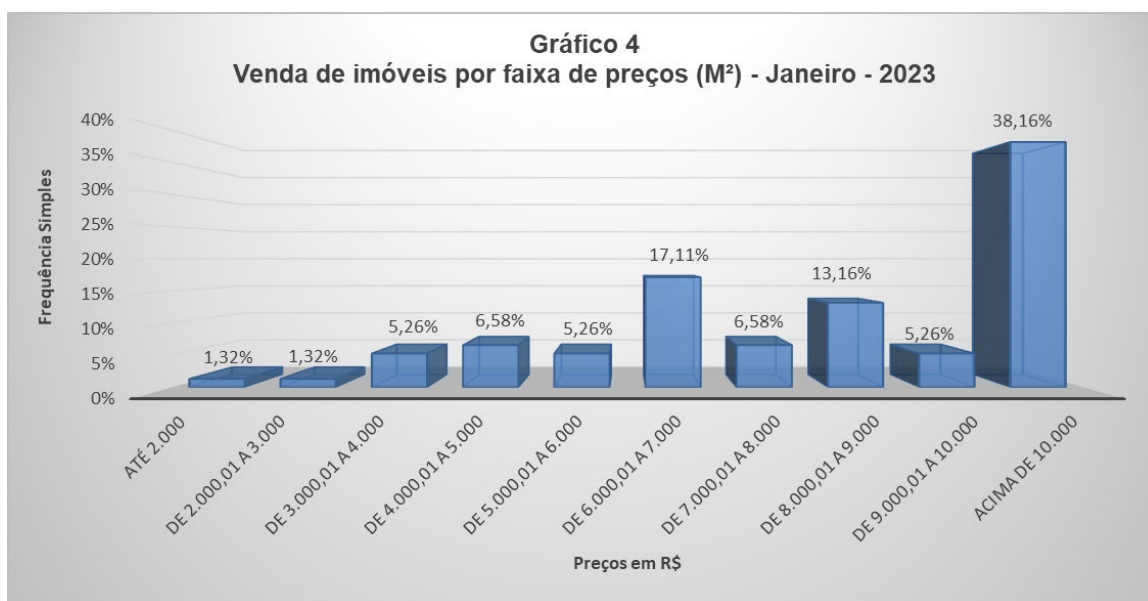
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	364.250,00	-	200.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/22:	-	-	350.000,00	303.750,00	235.000,00
	jan/23:	-	-	385.000,00	251.666,67	286.666,67
Variação	%	-	-	10,00	-17,15	21,99
3 dorm.	dez/22:	1.117.272,73	-	-	-	-
	jan/23:	-	962.666,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/22:	-	1.806.250,00	-	-	-
	jan/23:	2.816.071,43	2.050.000,00	-	-	-
Variação	%	-	13,49	-	-	-





## **FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS**

<b>Vendas por faixa de M²</b>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,32%	1,32%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,32%	2,63%
de 3.000,01 a 4.000	4	5,26%	7,89%
de 4.000,01 a 5.000	5	6,58%	14,47%
de 5.000,01 a 6.000	4	5,26%	19,74%
de 6.000,01 a 7.000	13	17,11%	36,84%
de 7.000,01 a 8.000	5	6,58%	43,42%
de 8.000,01 a 9.000	10	13,16%	56,58%
de 9.000,01 a 10.000	4	5,26%	61,84%
Acima de 10.000	29	38,16%	100,00%
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## **MÉDIA DO M² APURADO**

<b>M² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2023</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	108,10	170,22	-
Apartamento	-	32,40	58,50	106,00	266,24



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

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/22:	5.750,00	13.441,14	4.171,88	-	4.509,62
	jan/23:	-	8.008,89	6.260,96	4.687,50	-
	Variação	%	-	-40,42	50,08	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/22:	-	-	-	3.197,43	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

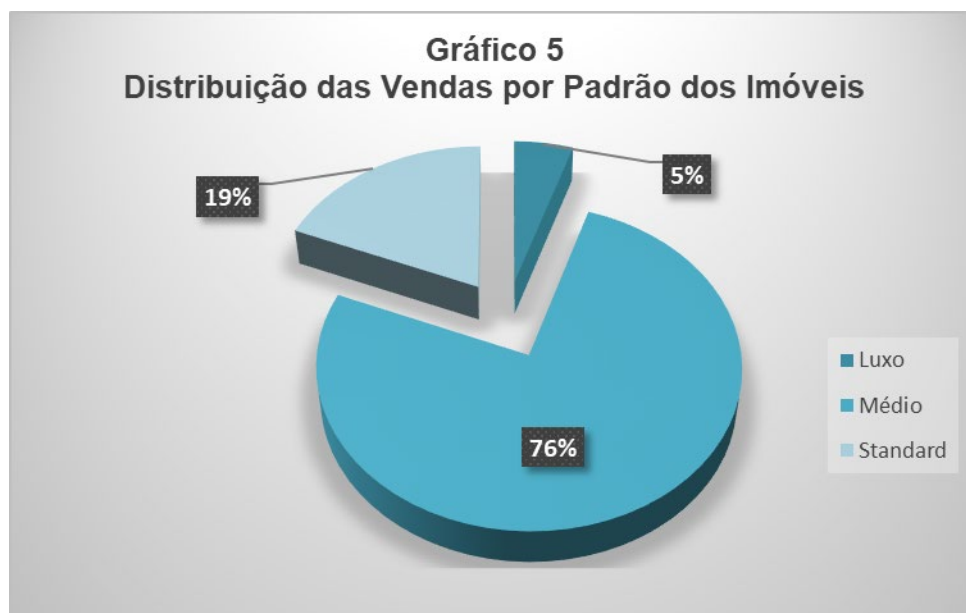


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	11.142,86	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	8.913,04	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/22:	9.390,79	9.024,39	5.902,33	5.232,17	4.726,63
	jan/23:	10.196,92	11.653,73	7.100,24	-	-
	Variação %	8,58	29,14	20,30	-	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	6.125,97	5.793,33	-
	Variação %	-	-	-	-	-

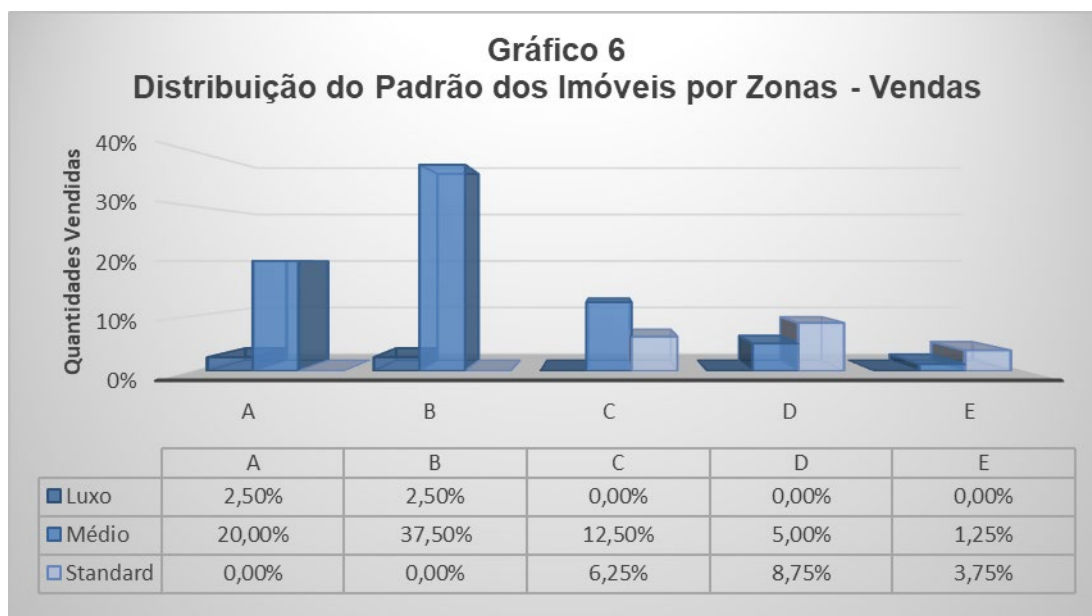


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	61	15



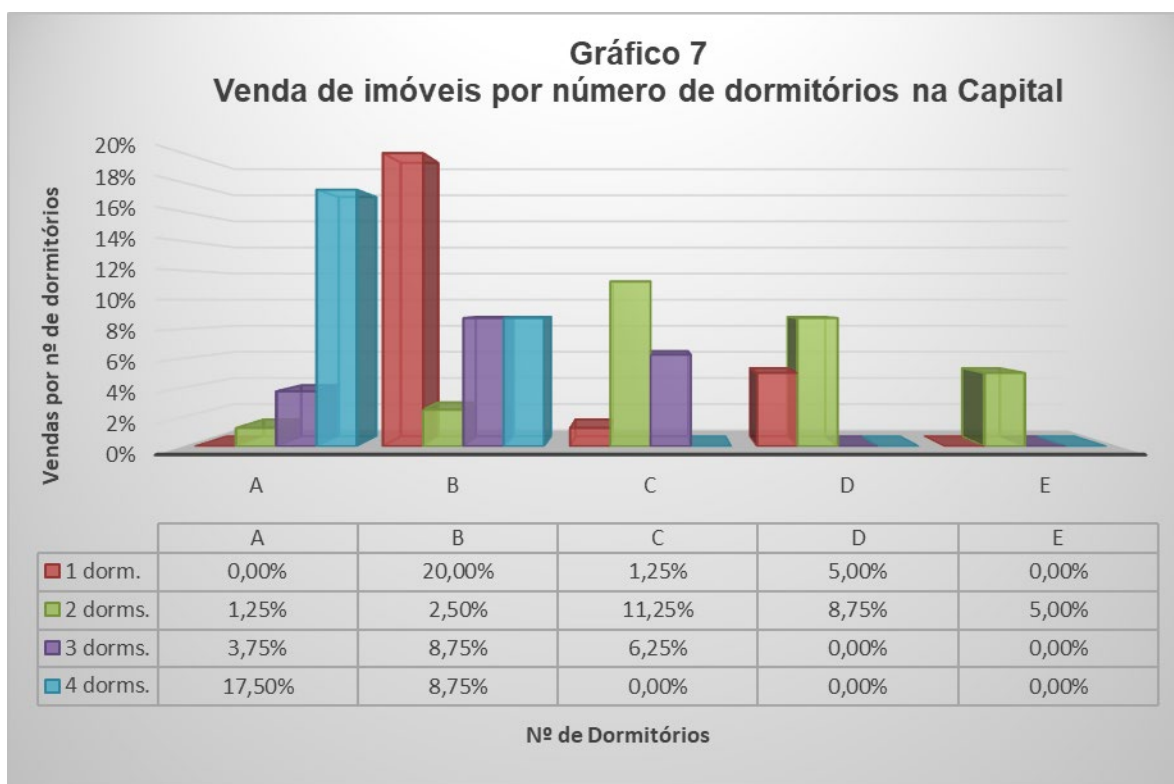
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	2	0	0	0
Médio	16	30	10	4	1
Standard	0	0	5	7	3





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	16	1	4	0
%	0,00%	20,00%	1,25%	5,00%	0,00%
2 dorms.	1	2	9	7	4
%	1,25%	2,50%	11,25%	8,75%	5,00%
3 dorms.	3	7	5	0	0
%	3,75%	8,75%	6,25%	0,00%	0,00%
4 dorms.	14	7	0	0	0
%	17,50%	8,75%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
%	<b>22,50%</b>	<b>40,00%</b>	<b>18,75%</b>	<b>13,75%</b>	<b>5,00%</b>

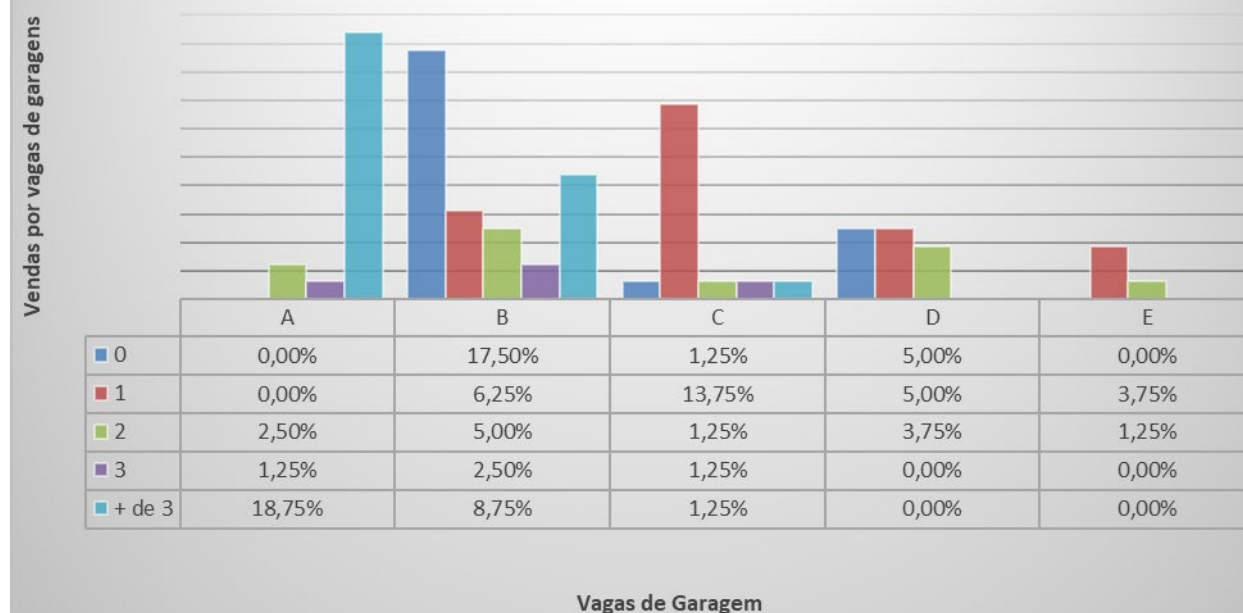




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	14	1	4	0
%	0,00%	17,50%	1,25%	5,00%	0,00%
1	0	5	11	4	3
%	0,00%	6,25%	13,75%	5,00%	3,75%
2	2	4	1	3	1
%	2,50%	5,00%	1,25%	3,75%	1,25%
3	1	2	1	0	0
%	1,25%	2,50%	1,25%	0,00%	0,00%
+ de 3	15	7	1	0	0
%	18,75%	8,75%	1,25%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
%	<b>22,50%</b>	<b>40,00%</b>	<b>18,75%</b>	<b>13,75%</b>	<b>5,00%</b>

**Gráfico 8**  
**Venda de imóveis por número de garagens na Capital**





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	12	44	65	16	2	139	22,10%
Seguro Fiança	6	28	112	50	17	213	33,86%
Depósito	4	13	36	44	52	149	23,69%
Sem Garantia	2	2	75	6	2	87	13,83%
Caução de Imóveis	0	12	13	13	1	39	6,20%
Cessão Fiduciária	0	0	1	1	0	2	0,32%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>302</b>	<b>130</b>	<b>74</b>	<b>629</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-22	11,40	12,00	10,40	11,38	9,33
janeiro-23	9,73	6,03	7,57	12,14	6,22
<b>Variação</b>	<b>-14,65</b>	<b>-49,75</b>	<b>-27,21</b>	<b>6,68</b>	<b>-33,33</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em janeiro foi de 612, o equivalente a 97,3 % dos imóveis alugados. Este índice foi 13,06 % menor que o apurado em dezembro, que foi de 573, o que representou 111,91 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	250	40,85%
Outros motivos	362	59,15%
<b>Total</b>	<b>612</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>97,3%</b>

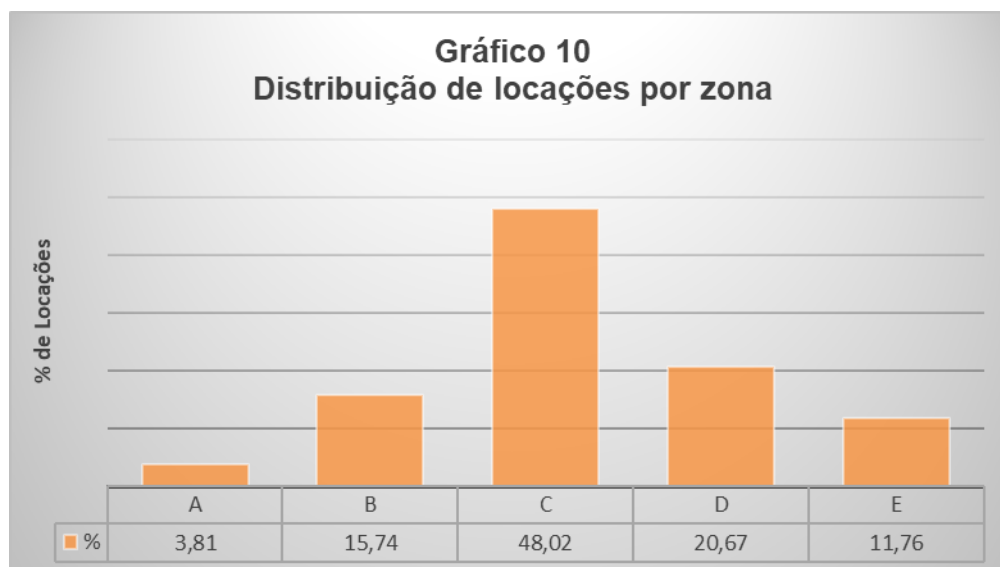
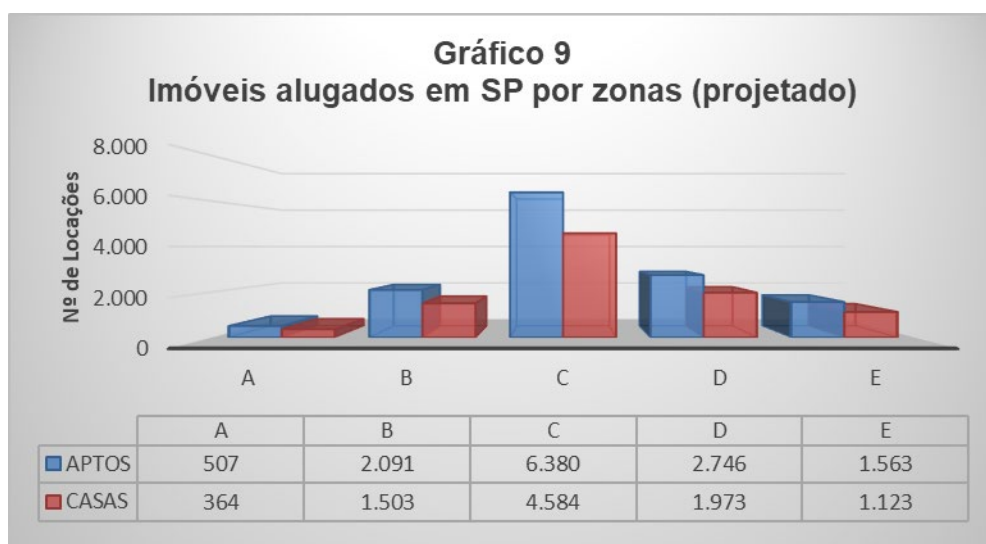
O índice de inadimplência no mês de janeiro foi de 4,13 %, o que é 2,23 % maior que no mês de dezembro que foi de 4,04 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-22	4,04
janeiro-23	4,13
<b>Variação</b>	<b>2,23</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	507	2.091	6.380	2.746	1.563	<b>13.287</b>
<b>CASAS</b>	364	1.503	4.584	1.973	1.123	<b>9.547</b>
<b>Total</b>	<b>871</b>	<b>3.594</b>	<b>10.964</b>	<b>4.719</b>	<b>2.686</b>	<b>22.834</b>
<b>%</b>	<b>3,81</b>	<b>15,74</b>	<b>48,02</b>	<b>20,67</b>	<b>11,76</b>	<b>100,00</b>

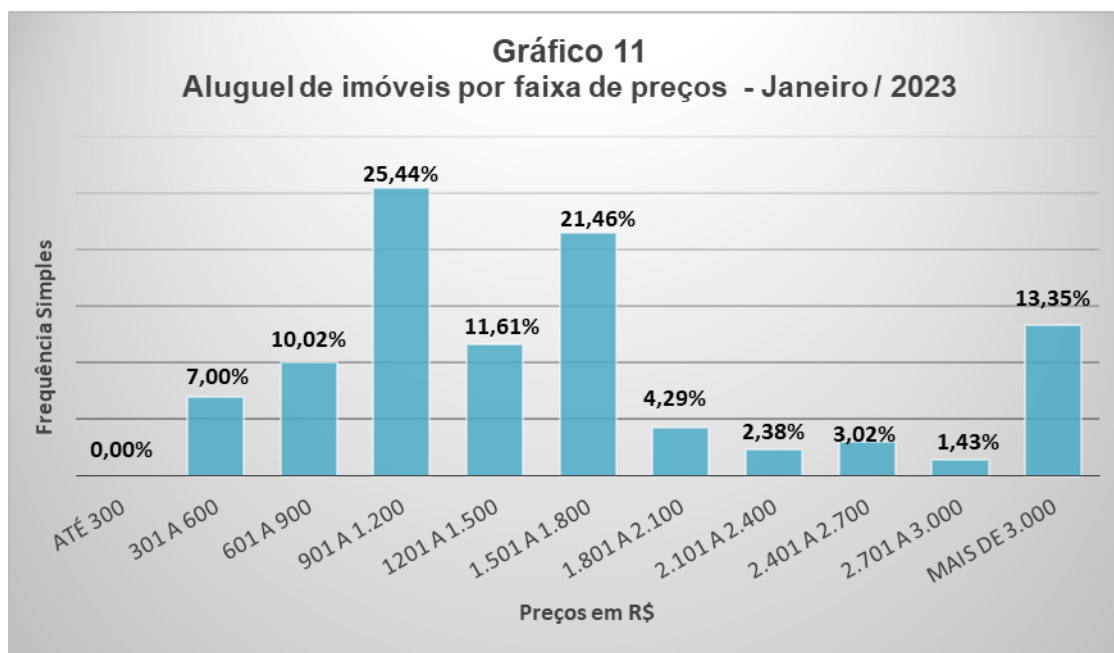






## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	0	0,00%	0,00%
301 a 600	44	7,00%	7,00%
601 a 900	63	10,02%	17,01%
901 a 1200	160	25,44%	42,45%
1201 a 1.500	73	11,61%	54,05%
1.501 a 1.800	135	21,46%	75,52%
1.801 a 2.100	27	4,29%	79,81%
2.101 a 2.400	15	2,38%	82,19%
2.401 a 2.700	19	3,02%	85,21%
2.701 a 3.000	9	1,43%	86,65%
mais de 3.000	84	13,35%	100,00%
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

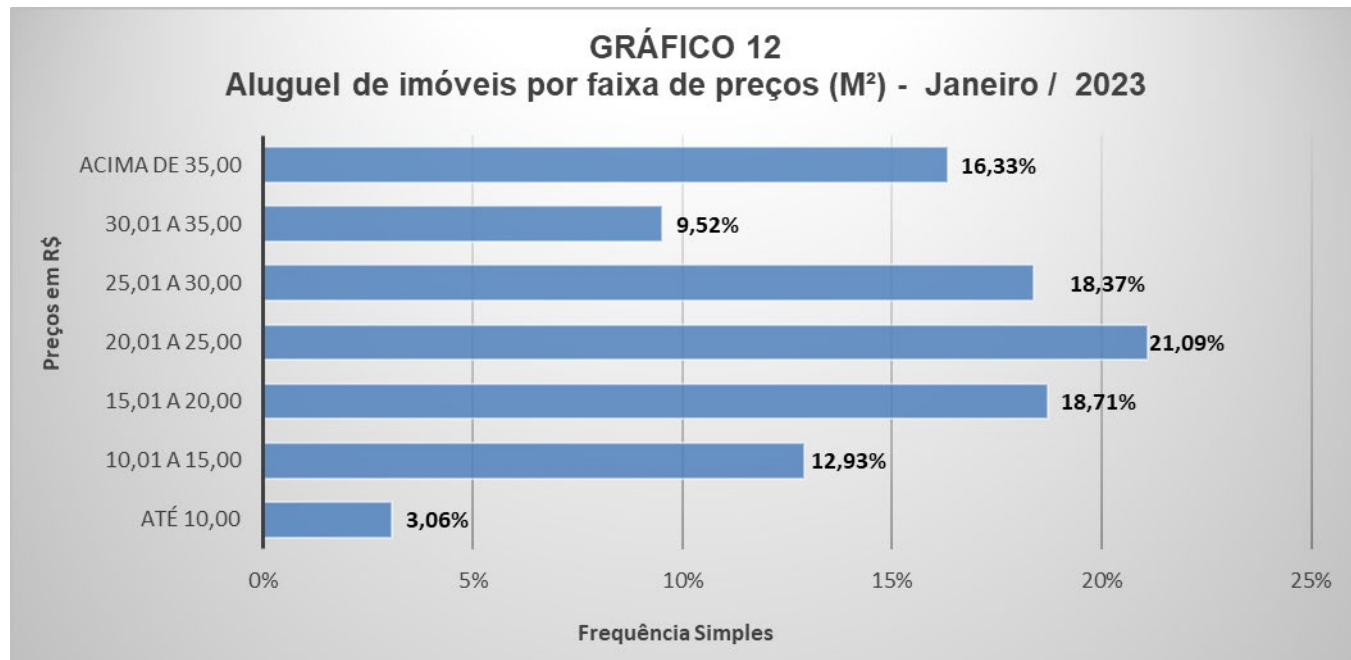
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/22:	-	-	-	801,67	520,00
	jan/23:	-	-	800,00	600,00	-
Variação	%	-	-	-	-25,16	-
1 dorm.	dez/22:	-	-	863,46	700,00	763,41
	jan/23:	-	914,29	903,41	778,75	683,82
Variação	%	-	-	4,63	11,25	-10,43
2 dorm.	dez/22:	-	2.224,00	2.104,84	1.512,71	1.283,33
	jan/23:	-	2.691,67	1.768,79	1.595,59	1.271,67
Variação	%	-	21,03	-15,97	5,48	-0,91
3 dorm.	dez/22:	-	4.033,33	2.688,89	2.020,00	1.929,55
	jan/23:	-	2.755,56	3.226,25	2.075,00	-
Variação	%	-	-31,68	19,98	2,72	-
4 dorm.	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	3.900,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/22:	1.592,86	1.573,68	1.042,89	1.136,25	-
	jan/23:	1.825,00	1.630,00	1.130,11	946,04	873,33
Variação	%	14,57	3,58	8,36	-16,74	-
2 dorm.	dez/22:	2.200,00	2.370,45	1.820,31	1.804,55	776,67
	jan/23:	3.220,00	2.503,85	1.892,71	1.457,33	1.022,00
Variação	%	46,36	5,63	3,98	-19,24	31,59
3 dorm.	dez/22:	3.440,00	3.685,71	3.075,00	-	-
	jan/23:	5.991,67	4.223,45	4.390,00	1.200,00	-
Variação	%	74,18	14,59	42,76	-	-
4 dorm.	dez/22:	13.500,00	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	9	3,06%	3,06%
10,01 a 15,00	38	12,93%	15,99%
15,01 a 20,00	55	18,71%	34,69%
20,01 a 25,00	62	21,09%	55,78%
25,01 a 30,00	54	18,37%	74,15%
30,01 a 35,00	28	9,52%	83,67%
Acima de 35,00	48	16,33%	100,00%
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	28,89	47,98	83,78	121,73	416,00
Apartamento	-	44,82	72,49	114,03	-



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

<b>CASAS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/22:	-	-	-	24,98	17,33
	jan/23:	-	-	28,67	20,00	-
Variação	%	-	-	-	<b>-19,94</b>	-
1 dorm.	dez/22:	-	-	20,23	16,63	18,07
	jan/23:	-	14,71	16,80	22,63	17,10
Variação	%	-	-	<b>-16,96</b>	36,09	<b>-5,37</b>
2 dorm.	dez/22:	-	38,75	24,73	17,38	20,97
	jan/23:	-	28,69	22,17	20,65	16,91
Variação	%	-	<b>-25,95</b>	<b>-10,35</b>	18,81	<b>-19,36</b>
3 dorm.	dez/22:	-	-	15,50	20,11	16,43
	jan/23:	-	22,94	25,82	17,27	-
Variação	%	-	-	66,58	<b>-14,11</b>	-
4 dorm.	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

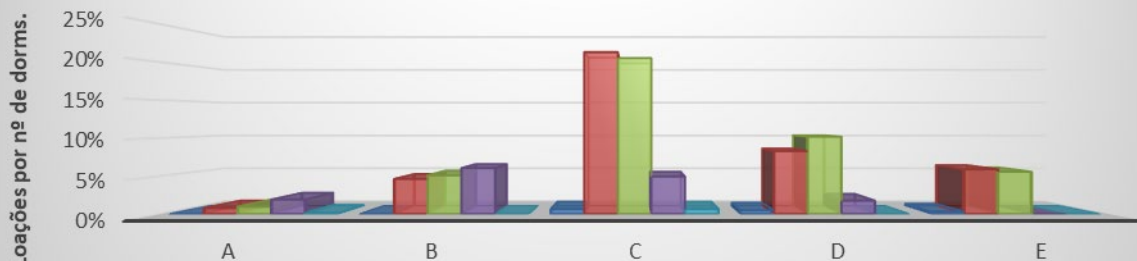
<b>APARTAMENTOS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/22:	-	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/22:	44,83	36,44	33,58	30,67	-
	jan/23:	46,09	29,22	28,47	29,42	-
Variação	%	2,82	<b>-19,81</b>	<b>-15,23</b>	<b>-4,09</b>	-
2 dorm.	dez/22:	39,81	34,62	25,02	28,55	-
	jan/23:	37,60	34,54	26,47	24,41	14,70
Variação	%	<b>-5,56</b>	<b>-0,24</b>	5,81	<b>-14,51</b>	-
3 dorm.	dez/22:	26,75	36,49	38,25	-	-
	jan/23:	39,03	36,23	-	10,00	-
Variação	%	45,90	<b>-0,71</b>	-	-	-
4 dorm.	dez/22:	77,63	-	-	-	-
	jan/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	4	3	2
%	0,00%	0,00%	0,64%	0,48%	0,32%
1 dorm.	5	29	134	52	37
%	0,79%	4,61%	21,30%	8,27%	5,88%
2 dorms.	6	32	129	64	35
%	0,95%	5,09%	20,51%	10,17%	5,56%
3 dorms.	12	38	31	11	0
%	1,91%	6,04%	4,93%	1,75%	0,00%
4 dorms.	1	0	4	0	0
%	0,16%	0,00%	0,64%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>302</b>	<b>130</b>	<b>74</b>
<b>%</b>	<b>3,82%</b>	<b>15,74%</b>	<b>48,01%</b>	<b>20,67%</b>	<b>11,76%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,00%	0,64%	0,48%	0,32%
1 dorm.	0,79%	4,61%	21,30%	8,27%	5,88%
2 dorms.	0,95%	5,09%	20,51%	10,17%	5,56%
3 dorms.	1,91%	6,04%	4,93%	1,75%	0,00%
4 dorms.	0,16%	0,00%	0,64%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios

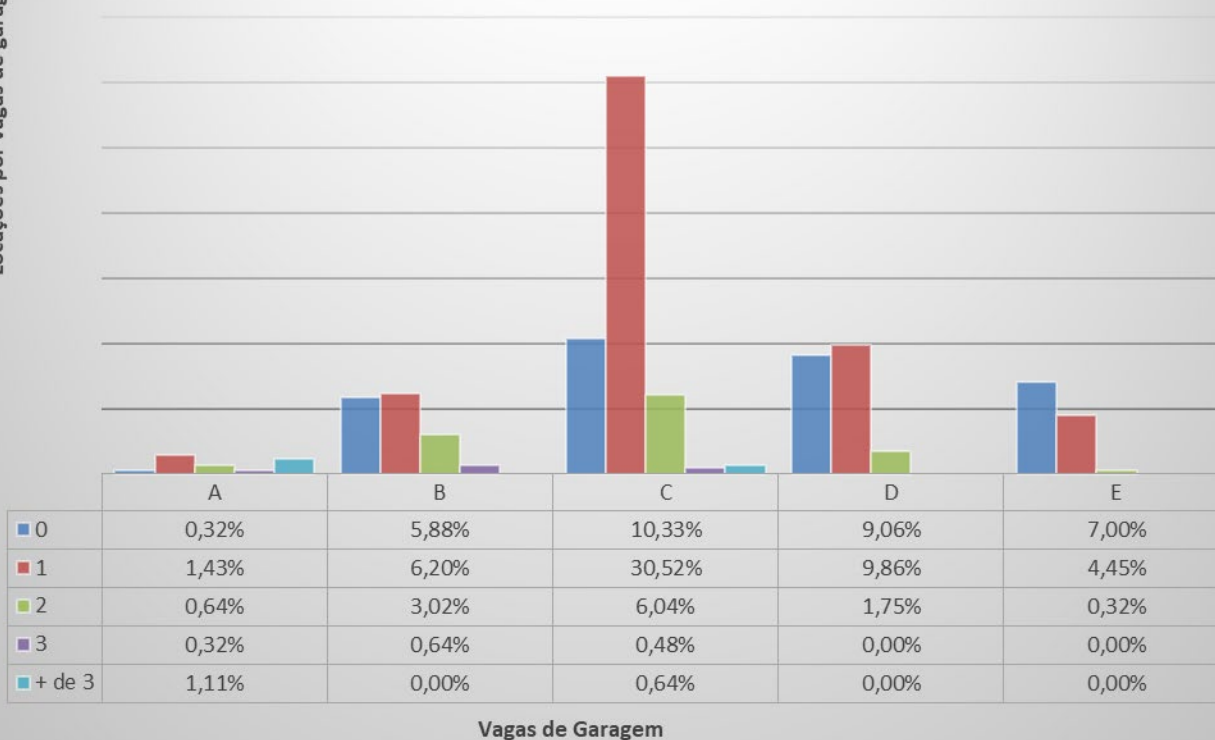


## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	2	37	65	57	44
%	0,32%	5,88%	10,33%	9,06%	7,00%
1	9	39	192	62	28
%	1,43%	6,20%	30,52%	9,86%	4,45%
2	4	19	38	11	2
%	0,64%	3,02%	6,04%	1,75%	0,32%
3	2	4	3	0	0
%	0,32%	0,64%	0,48%	0,00%	0,00%
+ de 3	7	0	4	0	0
%	1,11%	0,00%	0,64%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>302</b>	<b>130</b>	<b>74</b>
%	<b>3,82%</b>	<b>15,74%</b>	<b>48,01%</b>	<b>20,67%</b>	<b>11,76%</b>

**Gráfico 14**  
**Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital**

Locações por vagas de garagem





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
fevereiro-22	-4,14	1,01	5,07
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
<b>Acumulado</b>	<b>2,16</b>	<b>5,77</b>	<b>-2,29</b>

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

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	12,89	12,89

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	21,35	21,35