



Pesquisa CRECISP
Venda e Aluguel Usados
Novembro/2020
Capital

Vendas na Capital acumulam em Novembro alta de 78,15%

Com apenas 4 resultados negativos ao longo de 11 meses, as vendas de imóveis residenciais usados na Capital paulista registraram alta acumulada de 78,15% em novembro. Esse foi um dos números apresentados pela pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) realizada com 273 imobiliárias da Capital.

Na comparação com outubro, o índice cresceu 3,42%, após pequena queda de 1,78% em relação a setembro. É o sexto resultado positivo em vendas da cidade de São Paulo deste ano, mostrando que a pandemia proporcionou alguns sustos, mas não inibiu o mercado de imóveis usados em São Paulo.

As locações também ofereceram registro positivo em 2020. O volume acumulado de novos aluguéis é de 28,72% em onze meses. Na comparação mês a mês, no entanto, pela segunda vez consecutiva a quantidade de casas e apartamentos usados que foram alugados caiu. Em setembro, o índice foi 1,50% maior que em agosto. Mas em outubro, caiu 4,43% e em novembro ficou 0,82% menor.

Os meses de janeiro (+21,88%); junho (+47,67%); julho (+17,35%); agosto (+10,78%) e setembro (+1,50%) contribuíram para que novembro fechasse o acumulado no azul. Em 2020, os novos contratos apresentaram resultados negativos em fevereiro, março, maio, outubro e novembro.

Para o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, essas oscilações refletem, exatamente, a insegurança proporcionada pelo avanço da Covid-19 no Estado de SP, que se transferiu a todos os segmentos da economia. “Muitas famílias levaram alguns meses para se adaptarem a uma nova realidade econômica, outras perderam o sustento e houve aquelas que tiveram que se mudar, optando por uma redução no valor do aluguel pago. Com isso, as vendas e locações sofreram o efeito gangorra, com essa alternância entre períodos bons e ruins.”



Viana acredita que, para o próximo ano, a situação fique mais tranquila, especialmente com a possibilidade da chegada das vacinas, dando mais tranquilidade à população para retomar suas atividades.

Negócios à vista chegam a 40% do total

A pesquisa do CRECISP comparou os números de novembro para venda e locação com os de outubro. Os dados das imobiliárias que responderam à enquete demonstram que 40% das vendas realizadas por intermédio delas foram feitas à vista. Os financiamentos feitos pela CAIXA e pelos bancos privados responderam por 50,40% dos negócios; seguidos das vendas negociadas diretamente pelos proprietários (6,40%) e dos consórcios (3,20%).

A Zona B da Capital, que inclui bairros como Aclimação e Brooklin, foi a que apresentou o maior número de imóveis vendidos (32,79%). E a Zona E, que inclui bairros como Itaquera e Grajaú, foi a com a menor quantidade de casas e apartamentos vendidos (6,39%).

Mais da metade das vendas (51,20%) foi de casas e apartamentos com preços até R\$ 500 mil. Além disso, 75% dos imóveis negociados foram de padrão médio.

Depósito é a garantia locatícia preferida

Quase 40% dos novos contratos trouxeram o depósito em poupança de três meses de aluguel como garantia. O fiador ficou em 2º lugar, com 28,98% das preferências; o seguro fiança, com 23,85%; a caução de imóveis, com 5,93%; a cessão fiduciária, com 1,48% e as locações sem garantia, com 0,54%.

O volume de chaves devolvidas em novembro superou em 16,85% o total de imóveis alugados no período. Este índice foi 3% menor que o apurado em outubro.

A inadimplência ficou em 6,10% em novembro, índice 18,68% maior que o de outubro (5,14%).



A faixa de preços de locação de até R\$ 1.400 foi a que respondeu pelo maior número de novos contratos, com 56,06% do total alugado.

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:

Sonia Servilheira

Tel.(11) 98389.6142

E-mail: 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	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	18
ALUGUEL	19
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	19
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	19
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	19
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	20
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	29



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2020

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	9	18	13	9	1	50	40,00%
CEF	1	5	3	6	3	18	14,40%
Outros bancos	2	14	15	10	4	45	36,00%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	7	0	8	6,40%
Consórcio	0	3	1	0	0	4	3,20%
Total	12	41	32	32	8	125	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	75	27,47%
Igual	130	47,62%
Pior	68	24,91%
Total	273	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-20	9,25	4,88	6,45	7,50	7,13
novembro-20	5,50	6,95	6,50	6,41	7,50
Varição	-40,54	42,42	0,78	-14,53	5,19



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	192	655	512	512	128	1.999
CASAS	112	382	298	298	74	1.164
Total	304	1.037	810	810	202	3.163
%	9,61%	32,79%	25,61%	25,61%	6,39%	100,00%

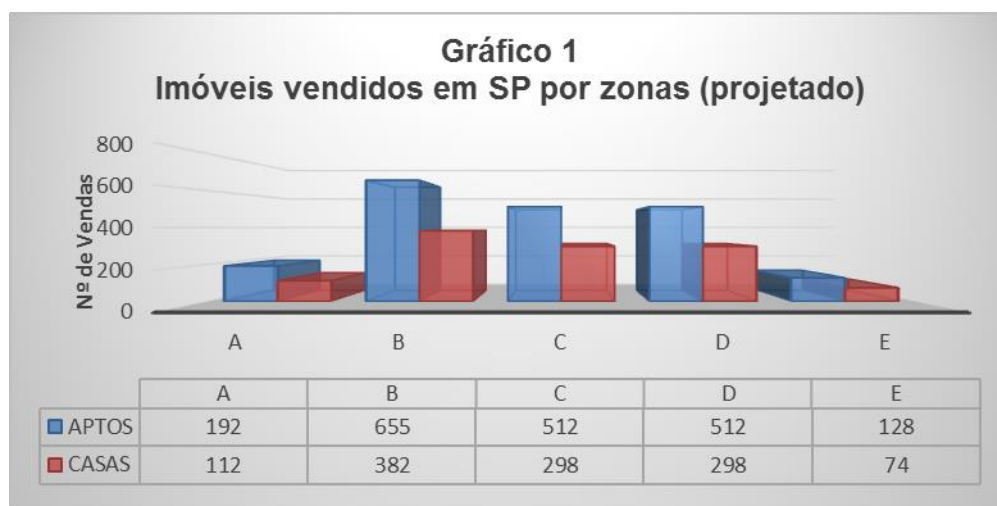




Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	6	4,80%	4,80%
201 a 300	12	9,60%	14,40%
301 a 400	42	33,60%	48,00%
401 a 500	4	3,20%	51,20%
501 a 600	18	14,40%	65,60%
601 a 700	4	3,20%	68,80%
701 a 800	7	5,60%	74,40%
801 a 900	0	0,00%	74,40%
901 a 1000	4	3,20%	77,60%
mais de 1.000	28	22,40%	100,00%
Total	125	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	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/20:	-	-	309.363,64	372.500,00	393.333,33
	nov/20:	-	-	428.750,00	320.285,71	-
Variação	%	-	-	38,59	-14,02	-
3 dorm.	out/20:	-	-	637.500,00	559.500,00	458.000,00
	nov/20:	-	1.480.000,00	775.000,00	515.666,67	-
Variação	%	-	-	21,57	-7,83	-
4 dorm.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	2.766.666,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/20:	-	466.000,00	304.117,65	-	-
	nov/20:	-	313.750,00	-	-	-
Variação	%	-	-32,67	-	-	-
2 dorm.	out/20:	-	-	362.857,14	356.800,00	184.250,00
	nov/20:	-	416.428,57	356.923,08	290.625,00	216.500,00
Variação	%	-	-	-1,64	-18,55	17,50
3 dorm.	out/20:	1.385.000,00	1.055.000,00	702.500,00	-	-
	nov/20:	-	1.384.545,45	725.000,00	-	-
Variação	%	-	31,24	3,20	-	-
4 dorm.	out/20:	-	1.800.000,00	-	-	-
	nov/20:	-	3.087.142,86	-	-	-
Variação	%	-	71,51	-	-	-

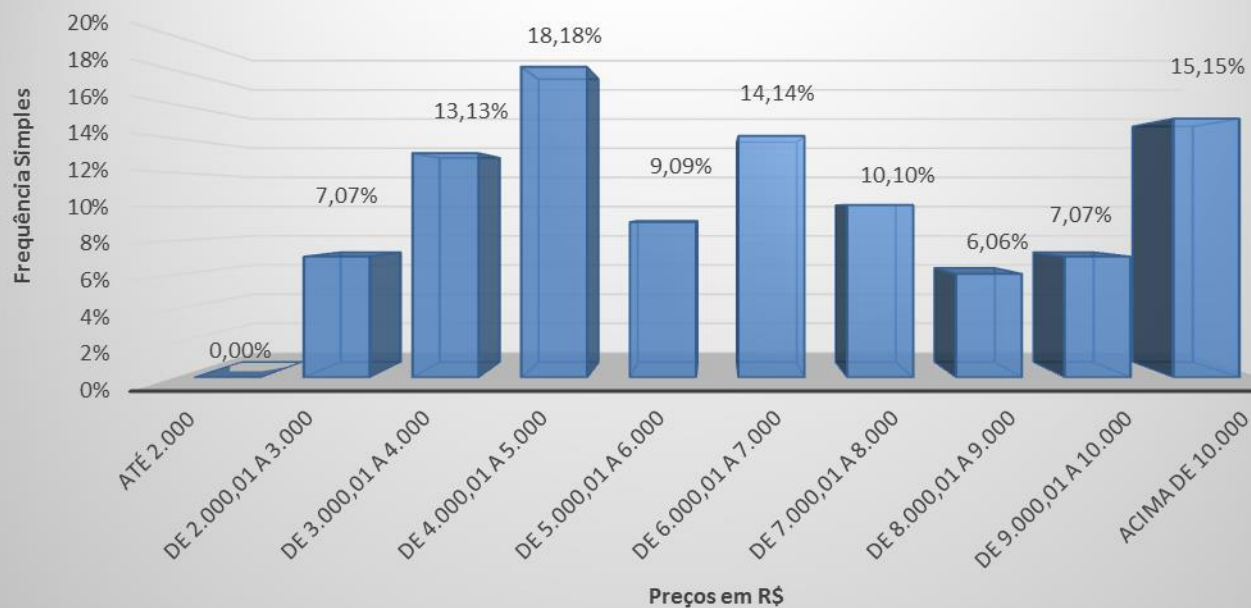


FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

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	7	7,07%	7,07%
de 3.000,01 a 4.000	13	13,13%	20,20%
de 4.000,01 a 5.000	18	18,18%	38,38%
de 5.000,01 a 6.000	9	9,09%	47,47%
de 6.000,01 a 7.000	14	14,14%	61,62%
de 7.000,01 a 8.000	10	10,10%	71,72%
de 8.000,01 a 9.000	6	6,06%	77,78%
de 9.000,01 a 10.000	7	7,07%	84,85%
Acima de 10.000	15	15,15%	100,00%
Total	99	100,00%	-



Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Novembro - 2020



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2020					
Imóvel \	QC/Kit	1	2	3	4
Dorm.					
Casa	-	-	102,57	122,30	-
Apartamento	-	43,44	60,53	114,38	222,63



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	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/20:	9.763,78	-	-	-	-
	nov/20:	6.153,85	-	-	-	-
Variação	%	-36,97	-	-	-	-
Padrão Médio						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/20:	-	-	5.715,91	3.746,29	3.892,80
	nov/20:	-	-	4.963,51	4.343,28	-
Variação	%	-	-	-13,16	15,94	-
Padrão Simples						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/20:	-	-	4.566,96	-	-
	nov/20:	-	-	-	3.245,05	-
Variação	%	-	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	17.567,57	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	7.604,17	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/20:	10.452,59	9.672,31	6.116,34	-	-
	nov/20:	-	8.843,02	7.927,03	6.431,48	-
Variação	%	-	-8,57	29,60	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/20:	-	-	-	4.529,41	-
	nov/20:	-	-	-	3.920,67	-
Variação	%	-	-	-	-13,44	-

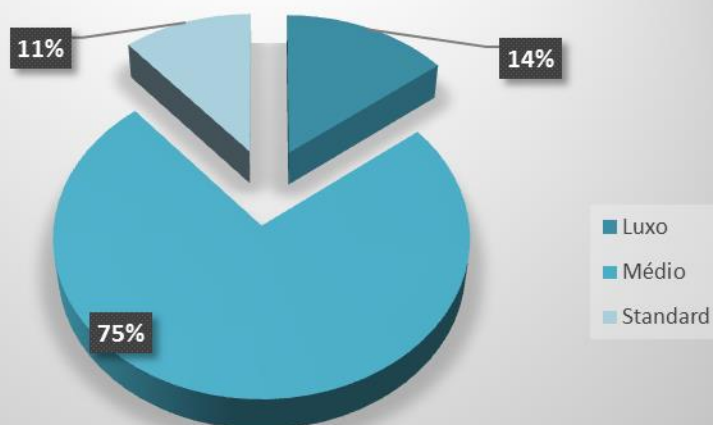


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	18	93	14

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis

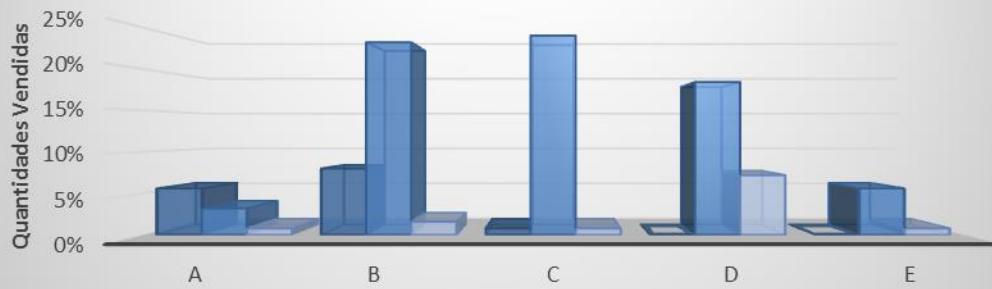


Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	7	10	1	0	0
Médio	4	29	30	23	7
Standard	1	2	1	9	1



Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

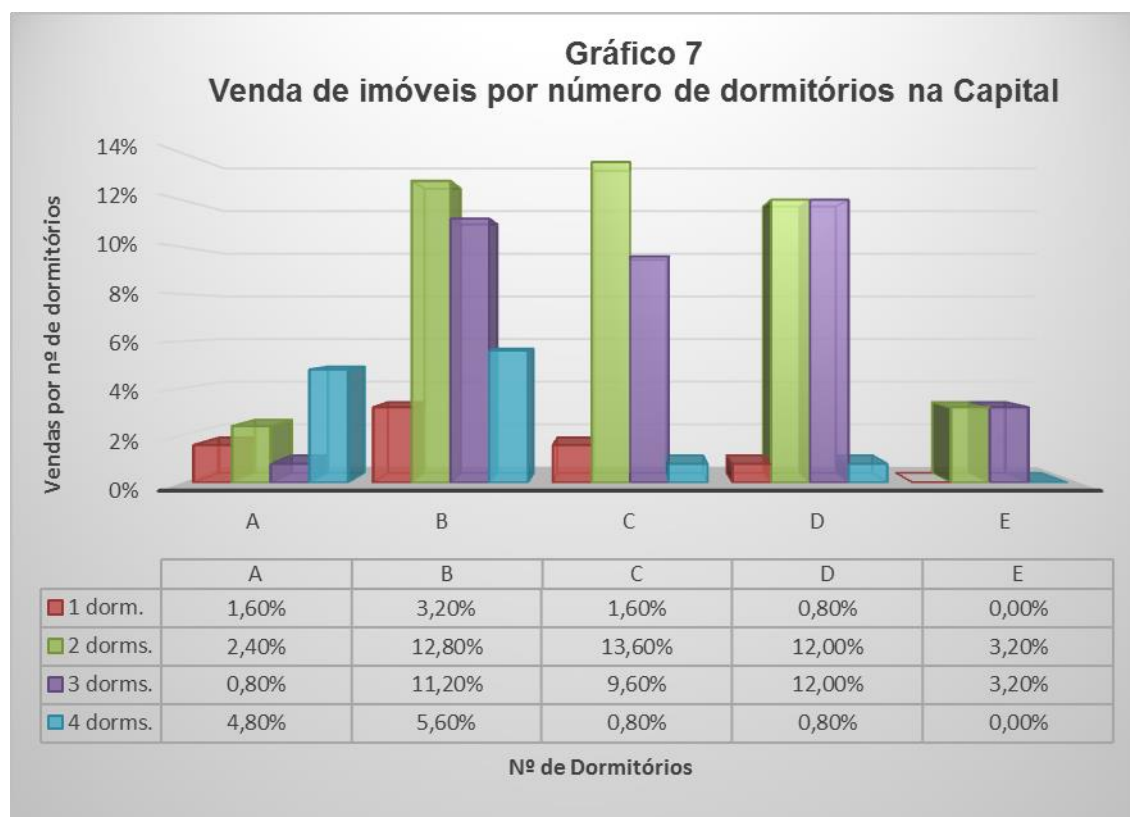


	A	B	C	D	E
■ Luxo	5,60%	8,00%	0,80%	0,00%	0,00%
■ Médio	3,20%	23,20%	24,00%	18,40%	5,60%
■ Standard	0,80%	1,60%	0,80%	7,20%	0,80%



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

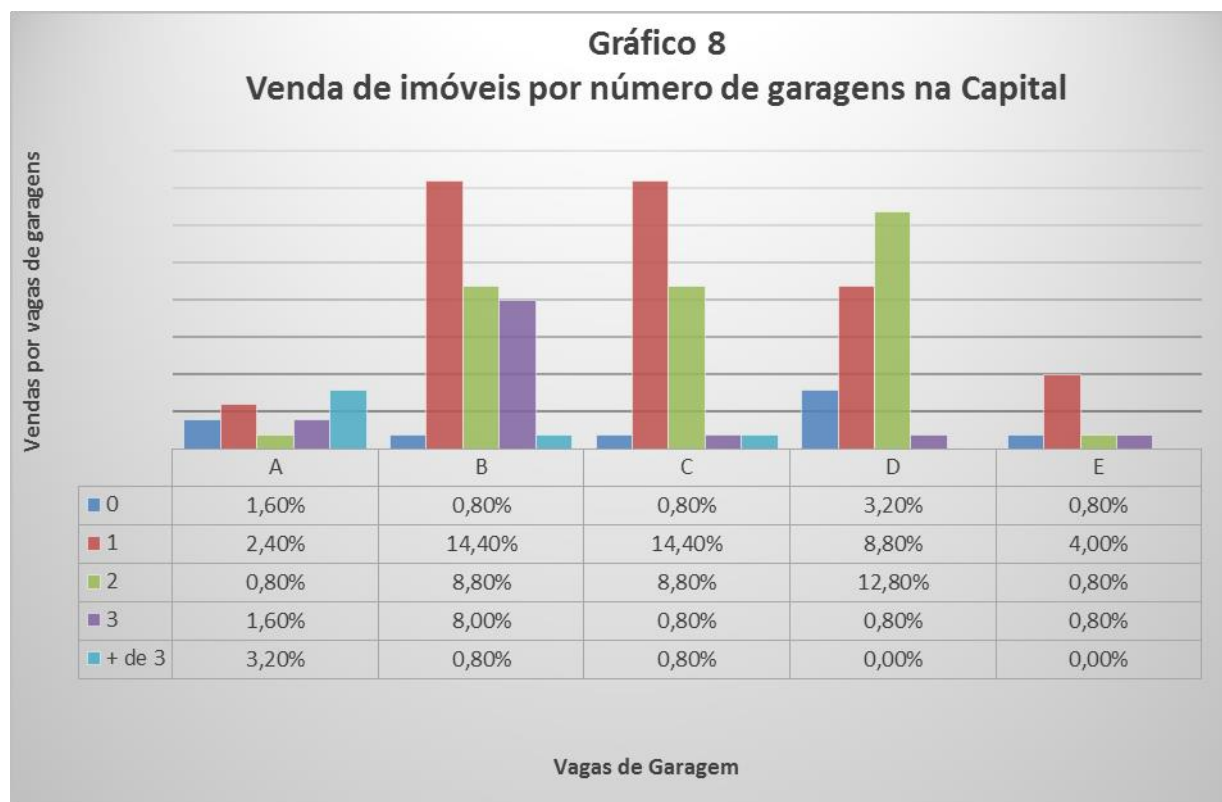
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	4	2	1	0
%	1,60%	3,20%	1,60%	0,80%	0,00%
2 dorms.	3	16	17	15	4
%	2,40%	12,80%	13,60%	12,00%	3,20%
3 dorms.	1	14	12	15	4
%	0,80%	11,20%	9,60%	12,00%	3,20%
4 dorms.	6	7	1	1	0
%	4,80%	5,60%	0,80%	0,80%	0,00%
Total	12	41	32	32	8
%	9,60%	32,80%	25,60%	25,60%	6,40%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	1	1	4	1
%	1,60%	0,80%	0,80%	3,20%	0,80%
1	3	18	18	11	5
%	2,40%	14,40%	14,40%	8,80%	4,00%
2	1	11	11	16	1
%	0,80%	8,80%	8,80%	12,80%	0,80%
3	2	10	1	1	1
%	1,60%	8,00%	0,80%	0,80%	0,80%
+ de 3	4	1	1	0	0
%	3,20%	0,80%	0,80%	0,00%	0,00%
Total	12	41	32	32	8
%	9,60%	32,80%	25,60%	25,60%	6,40%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	21	45	105	36	8	215	28,98%
Seguro Fiança	7	22	100	35	13	177	23,85%
Depósito	3	34	109	69	76	291	39,22%
Sem Garantia	0	0	2	2	0	4	0,54%
Caução de Imóveis	1	4	9	24	6	44	5,93%
Cessão Fiduciária	1	1	9	0	0	11	1,48%
Total	33	106	334	166	103	742	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-20	7,92	6,62	8,56	10,57	9,81
novembro-20	7,84	8,42	9,09	8,90	11,00
Variação	-1,01	27,19	6,19	-15,80	12,13

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em novembro foi de 867, o equivalente a 116,85 % dos imóveis alugados. Este índice foi 3 % menor que o apurado em outubro, que foi de 865, o que representou 120,47 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	390	44,98%
Outros motivos	477	55,02%
Total	867	100,00%
<i>Comparação dev./loc.</i>		116,85%

O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 6,1 %, o que é 18,68 % maior que no mês de outubro que foi de 5,14%.

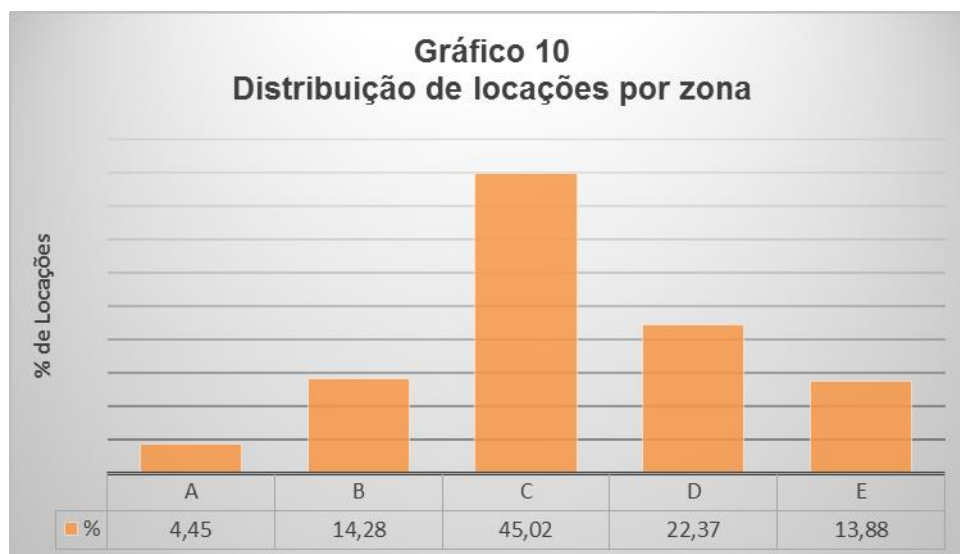
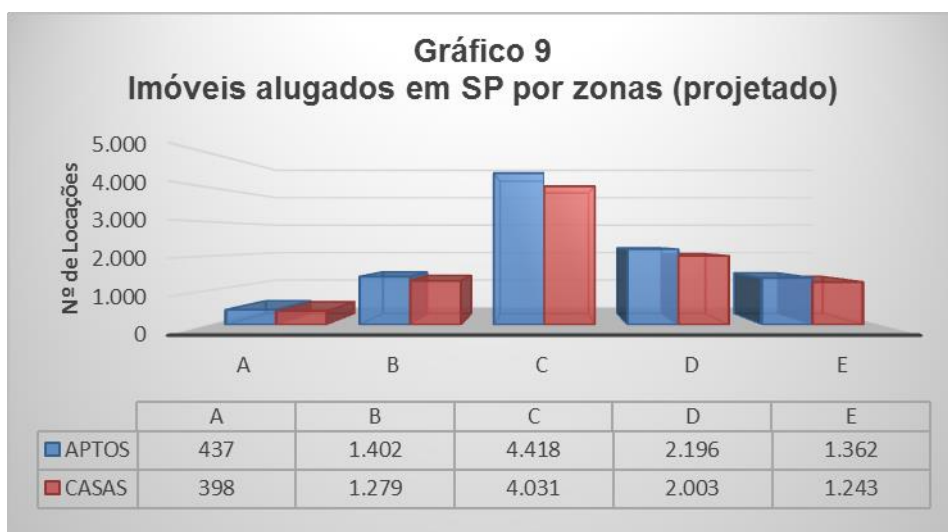
Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-20	5,14
novembro-20	6,10
Variação	18,68



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS

	A	B	C	D	E	Total
APTOS	437	1.402	4.418	2.196	1.362	9.815
CASAS	398	1.279	4.031	2.003	1.243	8.954
Total	835	2.681	8.449	4.199	2.605	18.769
%	4,45	14,28	45,02	22,37	13,88	100,00





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	7	0,94%	0,94%
401 a 600	52	7,01%	7,95%
601 a 800	77	10,38%	18,33%
801 a 1.000	160	21,56%	39,89%
1.001 a 1.200	68	9,16%	49,06%
1.201 a 1.400	52	7,01%	56,06%
1.401 a 1.600	112	15,09%	71,16%
1.601 a 1.800	50	6,74%	77,90%
1.801 a 2.000	20	2,70%	80,59%
mais de 2.000	144	19,41%	100,00%
Total	742	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

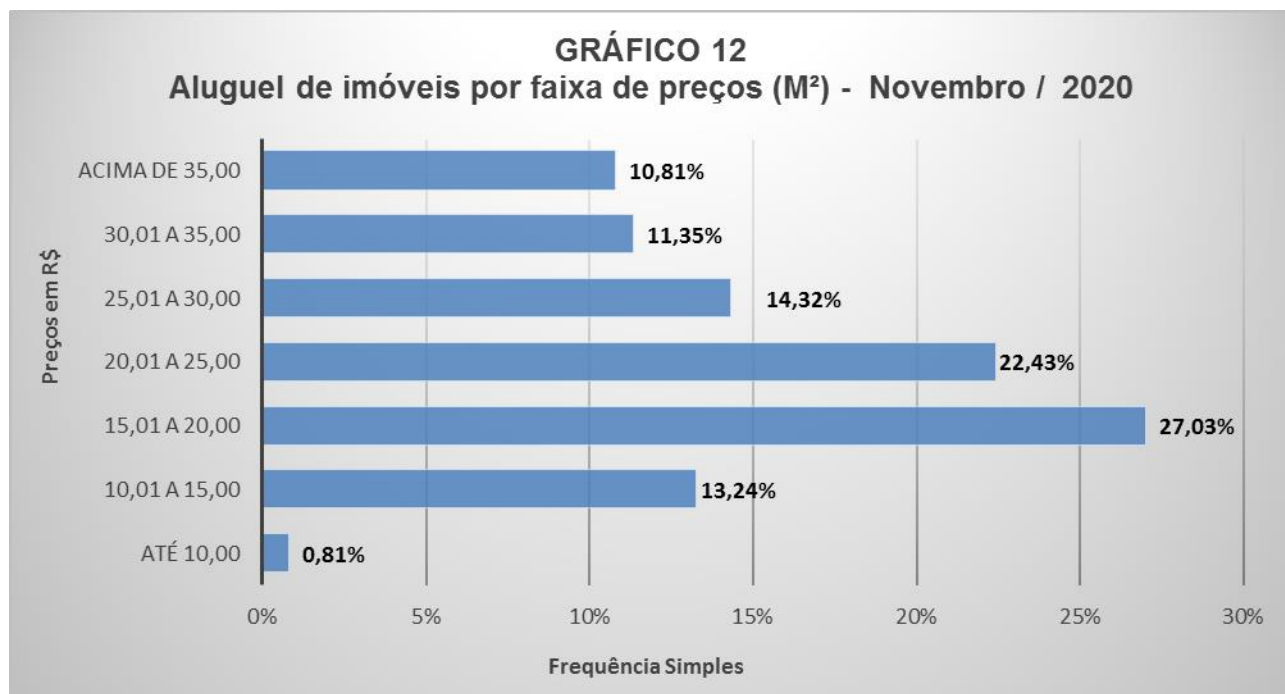
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/20:	-	-	-	-	483,33
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/20:	-	1.325,00	905,88	696,29	639,17
	nov/20:	-	1.033,33	785,45	711,51	701,52
Variação	%	-	-22,01	-13,29	2,19	9,75
2 dorm.	out/20:	1.733,33	1.444,00	1.385,11	1.291,56	1.171,43
	nov/20:	-	2.200,00	1.536,56	1.310,94	1.332,81
Variação	%	-	52,35	10,93	1,50	13,78
3 dorm.	out/20:	3.240,00	3.800,00	2.179,00	1.893,48	1.500,00
	nov/20:	-	2.744,44	2.708,52	1.900,00	1.750,00
Variação	%	-	-27,78	24,30	0,34	16,67
4 dorm.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	4.250,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/20:	1.430,00	1.518,18	1.101,28	925,00	721,43
	nov/20:	1.408,00	1.624,15	1.056,63	1.160,33	666,67
Variação	%	-1,54	6,98	-4,05	25,44	-7,59
2 dorm.	out/20:	1.887,20	1.905,00	1.695,00	1.359,38	1.050,00
	nov/20:	2.168,75	2.579,31	1.482,14	1.478,27	1.048,33
Variação	%	14,92	35,40	-12,56	8,75	-0,16
3 dorm.	out/20:	2.869,09	3.886,67	2.417,65	1.466,67	1.100,00
	nov/20:	4.830,00	4.444,44	2.911,94	-	-
Variação	%	68,35	14,35	20,45	-	-
4 dorm.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
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	3	0,81%	0,81%
10,01 a 15,00	49	13,24%	14,05%
15,01 a 20,00	100	27,03%	41,08%
20,01 a 25,00	83	22,43%	63,51%
25,01 a 30,00	53	14,32%	77,84%
30,01 a 35,00	42	11,35%	89,19%
Acima de 35,00	40	10,81%	100,00%
Total	370	100,00%	-





M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	41,01	76,34	135,95	-
Apartamento	-	42,53	65,61	114,92	-

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.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/20:	-	29,00	20,06	20,47	14,95
	nov/20:	-	-	18,27	19,35	18,05
Variação	%	-	-	-8,92	-5,47	20,74
2 dorm.	out/20:	20,19	21,98	20,44	21,59	15,46
	nov/20:	-	27,00	19,14	21,72	17,95
Variação	%	-	22,84	-6,36	0,60	16,11
3 dorm.	out/20:	20,36	28,72	-	20,65	13,86
	nov/20:	-	-	18,95	22,27	-
Variação	%	-	-	-	7,85	-
4 dorm.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

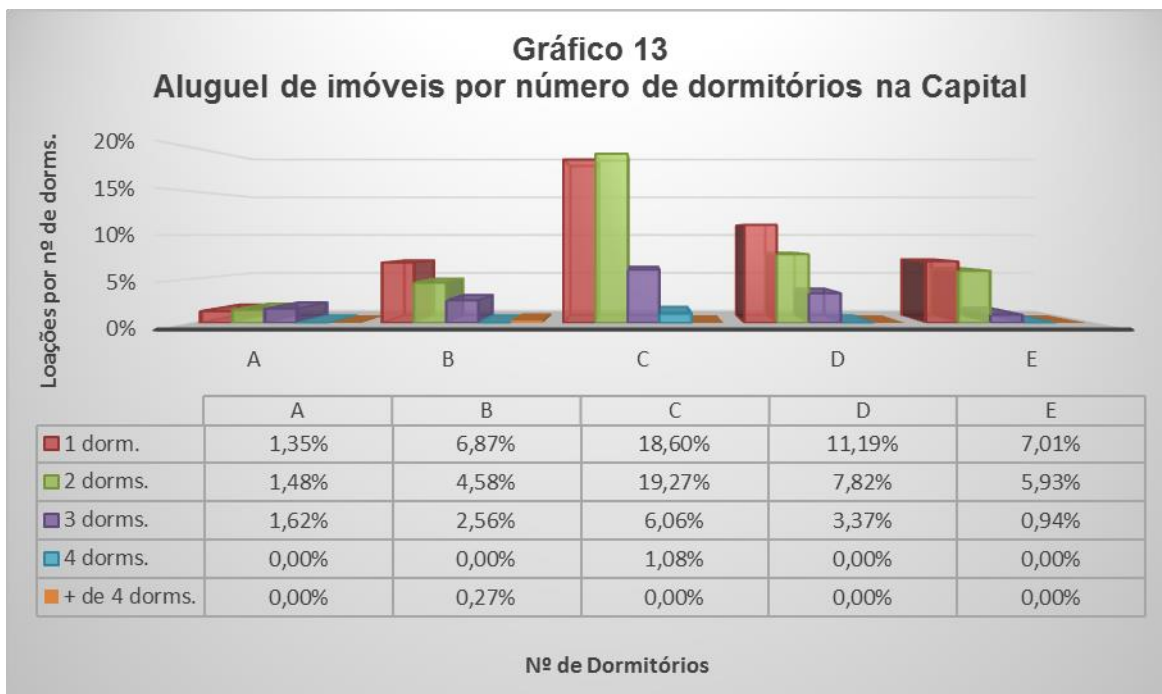
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/20:	30,31	37,12	37,50	20,79	18,06
	nov/20:	36,00	38,63	23,02	22,09	22,34
Variação	%	18,77	4,07	-38,61	6,25	23,70
2 dorm.	out/20:	26,17	42,56	30,45	22,65	18,93
	nov/20:	32,58	32,64	21,04	24,69	21,49
Variação	%	24,49	-23,31	-30,90	9,01	13,52
3 dorm.	out/20:	27,20	39,85	26,29	14,34	14,67
	nov/20:	32,24	40,62	25,69	-	-
Variação	%	18,53	1,93	-2,28	-	-
4 dorm.	out/20:	-	-	-	-	-
	nov/20:	-	-	-	-	-



Variação % - - - - -

DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

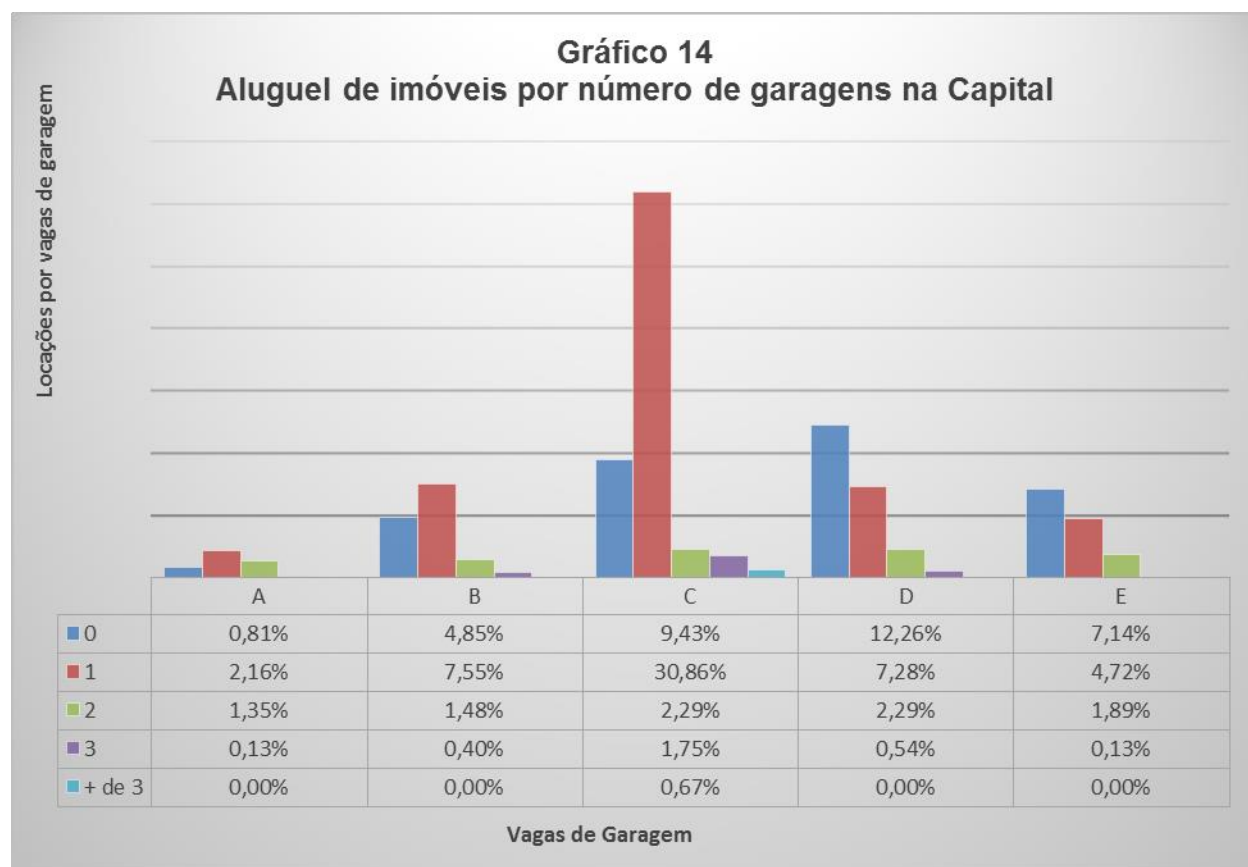
Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	10	51	138	83	52
%	1,35%	6,87%	18,60%	11,19%	7,01%
2 dorms.	11	34	143	58	44
%	1,48%	4,58%	19,27%	7,82%	5,93%
3 dorms.	12	19	45	25	7
%	1,62%	2,56%	6,06%	3,37%	0,94%
4 dorms.	0	0	8	0	0
%	0,00%	0,00%	1,08%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	2	0	0	0
%	0,00%	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	33	106	334	166	103
%	4,45%	14,29%	45,01%	22,37%	13,88%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	36	70	91	53
%	0,81%	4,85%	9,43%	12,26%	7,14%
1	16	56	229	54	35
%	2,16%	7,55%	30,86%	7,28%	4,72%
2	10	11	17	17	14
%	1,35%	1,48%	2,29%	2,29%	1,89%
3	1	3	13	4	1
%	0,13%	0,40%	1,75%	0,54%	0,13%
+ de 3	0	0	5	0	0
%	0,00%	0,00%	0,67%	0,00%	0,00%
Total	33	106	334	166	103
%	4,45%	14,29%	45,01%	22,37%	13,88%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
outubro-20	-3,93	0,86	26,08
novembro-20	7,60	0,89	-6,91
Acumulado	-3,91	4,31	20,56

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
Outubro	-1,78	74,73
Novembro	3,42	78,15

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
Outubro	-4,43	29,54
Novembro	-0,82	28,72



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/20						nov/20					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	22	7	250	45	245	569	21	6	218	23	156	424
Santana	8	4	41	7	142	202	6	2	51	7	91	157
Santo Amaro	7	2	177	13	100	299	10	2	101	14	70	197
Jabaquara	3	0	45	4	45	97	5	1	48	5	26	85
Lapa	4	0	47	1	23	75	1	0	40	3	22	66
São Miguel	2	1	11	0	55	69	0	2	12	4	37	55
Penha	4	0	27	1	41	73	0	0	13	0	34	47
Itaquera	3	0	44	1	36	84	2	1	35	2	26	66
Tatuapé	5	1	43	3	74	126	4	0	33	2	49	88
Vila Prudente	3	0	54	1	40	98	1	0	21	0	31	53
Ipiranga	0	1	23	2	12	38	2	0	5	0	12	19
Pinheiros	4	0	30	2	21	57	5	0	19	5	17	46
Freguesia Ó	9	0	53	4	41	107	6	0	97	1	9	113
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	33	0	23	57	2	0	28	0	13	43
Total	75	16	878	84	898	1.951	65	14	721	66	593	1.459
			<i>Variação</i>				-13,33	-12,50	-17,88	-21,43	-33,96	-25,22