



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação
Novembro de 2021

Destaques:

- venda de imóvel usado tem saldo positivo de 65,69% no ano
- em Novembro, as vendas tiveram crescimento de 2,02%
- imóveis mais vendidos custaram até R\$ 600 mil
- locação residencial acumula positivo anual de 33,83%
- maioria das novas locações tem aluguel de até R\$ 1,5 mil

Vendas e locação de imóveis em 2020 e 2021 superam anos pré-pandemia em SP

As vendas de imóveis usados e a locação de imóveis residenciais realizadas de Janeiro até Novembro deste ano e no mesmo período de 2020 superaram os volumes negociados na cidade de São Paulo nesse mesmo período em 2019 e 2018, anos que antecederam a pandemia da Covid-19 causada pelo alastramento do Coronavírus no Brasil.

Os resultados das pesquisas feitas mensalmente com imobiliárias e corretores credenciados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) deixam clara a resistência e resiliência desses dois mercados ao colapso econômico e social causado pela doença.

Este ano, de Janeiro a Novembro, mês que registrou crescimento de 2,02%, as vendas de imóveis usados acumulam resultado positivo de 65,69%, saldo que foi de 78,15% no mesmo período de 2020. Em 2019, o volume acumulado de Janeiro a Novembro havia ficado positivo em 32,16% e, em 2018, em 45,52%.

No mercado de locação, com o resultado positivo de 3,35% registrado em Novembro comparado a Outubro, o volume de casas e apartamentos alugados pelas imobiliárias nos 11 meses desde Janeiro registra saldo positivo de 33,83%, acima dos 28,72% apurados no mesmo período de 2020. Em 2019, o volume de contratos acumulado nesses mesmos 11 meses foi de 21,75%, percentual que ficara em 0,19% em 2018 (*ver quadro baixo*).

“O isolamento social e o trabalho em home office deram às pessoas tempo para olhar para dentro de suas próprias casas, avaliando um ambiente que muitas vezes era quase de trânsito e as levando a buscar mais conforto e espaço”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Essa busca, acrescenta, “fez com que muitas famílias, casais e pessoas solteiras trocassem de residência, seja alugando uma outra maior, seja efetivando a compra do imóvel próprio que vinham adiando”.

Investindo na casa própria

Viana Neto afirma que os juros dos financiamentos bancários, que estavam contidos até meados deste ano, e o aumento da inflação sem o correspondente acréscimo na rentabilidade de investimentos financeiros, “funcionaram também como estímulos poderosos à decisão de comprar a casa própria, seja usando reservas financeiras que estavam sendo corroídas pela alta da inflação, seja contratando empréstimo em bancos, capitalizados e operando com uma taxa de juros, a Selic, que chegou a 2% ao ano, menor da História”.



Entre Janeiro e Outubro deste ano, os empréstimos para compra da casa própria por pessoas físicas somaram R\$ 152,8 bilhões, superando os R\$ 134,8 bilhões registrado em 2014, recorde até então, segundo o Banco Central.

O presidente do CreciSP cita ainda outro dado do Banco Central que exemplifica a derivação de parte das aplicações financeiras para o crédito imobiliário, “movimento que explica os registros constantes de vendas de imóveis usados de valor menor feitas com pagamento à vista”.

Em Novembro, por exemplo, a caderneta de poupança registrou saída líquida de R\$ 12,377 bilhões, maior resgate já registrado para este mês na série histórica iniciada em 1995, segundo o Banco Central.

Os depósitos somaram R\$ 281,713 bilhões e as retiradas R\$ 294,090 bilhões. Novembro foi o sexto mês do ano em que a captação ficou negativa e o quarto consecutivo em que a poupança perdeu recursos. Os rendimentos creditados somaram R\$ 3,649 bilhões, e o resultado em 2021 até o mês foi uma saída líquida de R\$ 43,157 bilhões.

Venda de imóveis usados e locação residencial

Cidade de São Paulo

Janeiro a Novembro

Ano	Venda (*)	Locação (*)
2021	+ 65,69%	+ 33,83%
2020	+ 78,15%	+ 28,72%
2019	+ 32,16%	+ 21,75%
2018	+ 45,52%	+ 0,19%

(*) *volumes negociados acumulados*

Fonte: pesquisas CreciSP

Vendas têm alta de 2,02% e a locação residencial cresce 3,35% em Novembro

As vendas de imóveis usados cresceram 2,02% e a locação de imóveis residenciais aumentou 3,35% em Novembro comparado a Outubro na cidade de São Paulo segundo pesquisa feita com 268 imobiliárias pelo CreciSP. O índice de vendas evoluiu de 0,4755 para 0,4851 e o de locação de 2,9245 para 3,0224.

As casas e apartamentos mais vendidos em Novembro foram os de preço final até R\$ 600 mil, que somaram 62,31% do total de unidades comercializadas. Por faixa de preço de metro quadrado, 52,89% se enquadraram nas de até R\$ 7 mil o metro quadrado. “A vantagem em relação ao imóveis novos recém-construídos ou em obras é significativa quando se considera que muitos estão sendo vendidos entre R\$ 10 mil e R\$ 13 mil o metro quadrado em bairros de classe média, por exemplo”, compara José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Foram vendidos mais apartamentos (69,23%) do que casas (30,77%) e a maioria com financiamento bancário (55,39% do total), modalidade que superou as realizadas com pagamento à vista (44,62%).

Os preços do metro quadrado de casas e apartamentos negociados por essas imobiliárias subiram em média 9,01% entre Novembro sobre Outubro, acumulando alta de 14,97% em 12



meses até Novembro. O aumento supera a inflação oficial, medida pelo IPCA, de 10,74%. O aluguel no mesmo período acumula alta de 0,5%.

Descontos variáveis

A pesquisa CreciSP registrou que os donos dos imóveis vendidos concederam descontos sobre os preços pedidos inicialmente que foram maiores para os imóveis situados em áreas nobres e menores para os de bairros de periferia. Na Zona A, o desconto médio foi de 10,75%, que é 305,66% superior aos 2,65% de Outubro. Na Zona E, o desconto médio foi de 3,27%, ou 63,67% inferior aos 9% de Outubro.

A distribuição das vendas por Zonas de Valor aponta concentração maior na Zona C (33,84%), que agrupa bairros como Butantã e Cambuci, com o restante das vendas distribuído entre as Zonas D (19,23%); Zona B (18,45%); Zona E (14,62%); e Zona A (13,85%).

Segundo a pesquisa CreciSP, 81% das casas e apartamentos que as 268 imobiliárias venderam na Capital em Novembro eram do padrão construtivo médio, 10% eram do padrão standard e 9% do padrão luxo.

Aluguel tem queda de 0,73% em Novembro

Os imóveis mais alugados em Novembro na cidade de São Paulo foram os de aluguel médio até R\$ 1.500,00, correspondendo a 58,15% do total. Segundo a pesquisa feita pelo CreciSP com 268 imobiliárias, os valores dos aluguéis iniciais caíram 0,73% em média em Novembro sobre Outubro. A inflação em Novembro ficou em 0,95%, segundo o IPCA do IBGE.

Os descontos concedidos pelos donos dos imóveis sobre os valores dos aluguéis anunciados foram de 10,85% para casas e apartamentos de bairros da Zona A; de 7,91% para os da Zona B; de 9,83% para os da Zona C; de 10,10% para a Zona D; e de 9,62% para os da Zona E.

A queda de 0,73% em Novembro fez com que o preço médio do aluguel na Capital acumulasse aumento de apenas 0,50% em 12 meses, período em que a inflação medida pelo IPCA chegou a 10,74%.

“É uma imposição das circunstâncias que os aluguéis caminhem abaixo da inflação, e quem as ignora fica com o imóvel fechado por mais tempo”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele menciona como “contingências da realidade econômica” responsáveis por inibir os aumentos dos aluguéis a própria elevação da inflação e o achatamento que provoca na renda das famílias, o desemprego e a grande oferta de imóveis para locação.

Preço menor, locação em alta, mostram os resultados das pesquisas do CreciSP. O aumento de 3,35% no número de casas e apartamentos alugados em Novembro puxou para 33,83% o volume de locações contratadas desde Janeiro.

As imobiliárias consultadas alugaram o mesmo número de casas e apartamentos em Novembro, e o número de contratos encerrados com a devolução de chaves dos imóveis equivaleu a 98,52% do total de novas locações.

As formas de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos mais adotadas nos contratos foram o fiador (29,63%), o depósito de valor equivalente a três o valor do aluguel (29,51%), o seguro de fiança (28,15%), a caução de imóveis (9,01%), a locação sem garantia (1,85%) e a cessão fiduciária (1,85%).

Bairros preferidos

Jabaquara, Mooca e Ipiranga, agrupados na Zona C, estão entre os bairros onde mais se alugaram imóveis em Novembro, somando 42,35% do total. Na sequência vêm os bairros



reunidos na Zona D, como Imirim e Limão, com 23,21% dos contratos; os da Zona E, caso de Campo Limpo e São Mateus, com 16,67%; os da Zona B, como Pinheiros e Paraíso, com 11,97%; e os da Zona A, como Moema e Campo Belo, com 5,8%.

A inadimplência caiu 3,84% pois o número de inquilinos que atrasaram o pagamento do aluguel em Novembro equivaliu a 4,51% dos que têm contrato ativo nas 268 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP, percentual abaixo dos 4,69% que ficaram em atraso em Outubro.

As ações judiciais também tiveram redução, de 11,68% em Novembro sobre Outubro. Foram 1.421 ações, e todas em volume menor que no mês anterior: queda de 29,85% nas ordinárias (de 67 para 47); de 41,67% nas consignatórias (de 12 para 7); de 14,35% nas de rito sumário (de 669 para 573); de 41,67% nas renovatórias (de 72 para 42); e de 4,69% nas por falta de pagamento (de 789 para 752).

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.

Sumário

VENDAS	7
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	7
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	7
DESCONTOS.....	7
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	8
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	11
MÉDIA DO M ² APURADO.....	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.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	16
ALUGUEL	17
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	17
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	17
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	18
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	19
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	20
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	21



M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS	21
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	24
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	25
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	25
AÇÕES DE DESPEJO	26



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2021

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	9	14	20	10	5	58	44,62%
CEF	0	0	0	1	5	6	4,62%
Outros bancos	9	10	24	14	9	66	50,77%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	18	24	44	25	19	130	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	64	23,88%
Igual	141	52,61%
Pior	63	23,51%
Total	268	100,00%

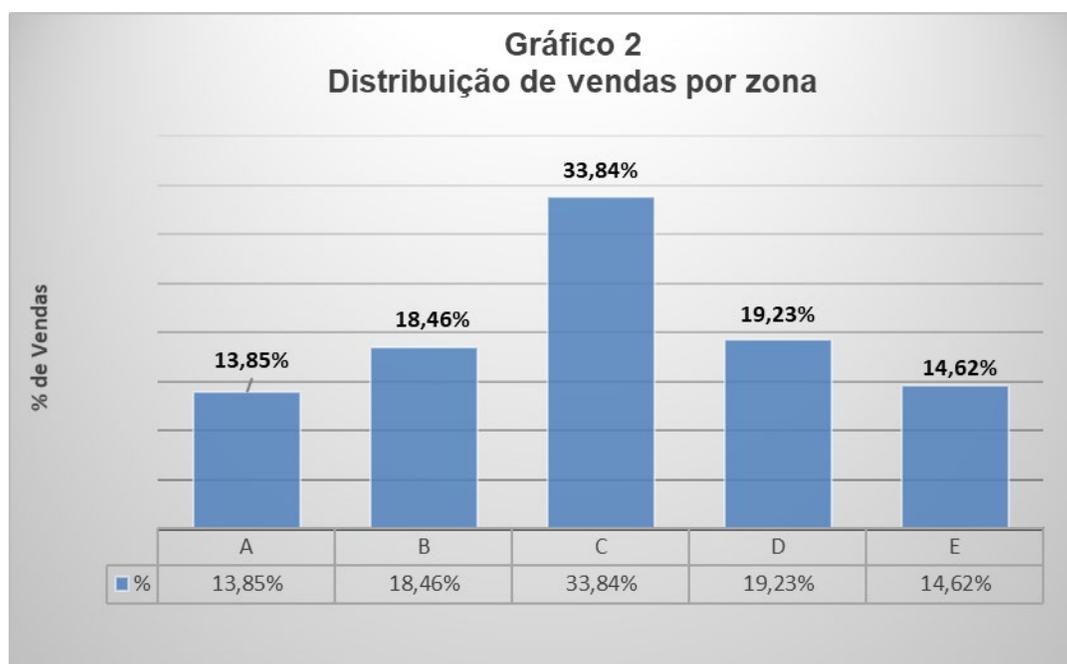
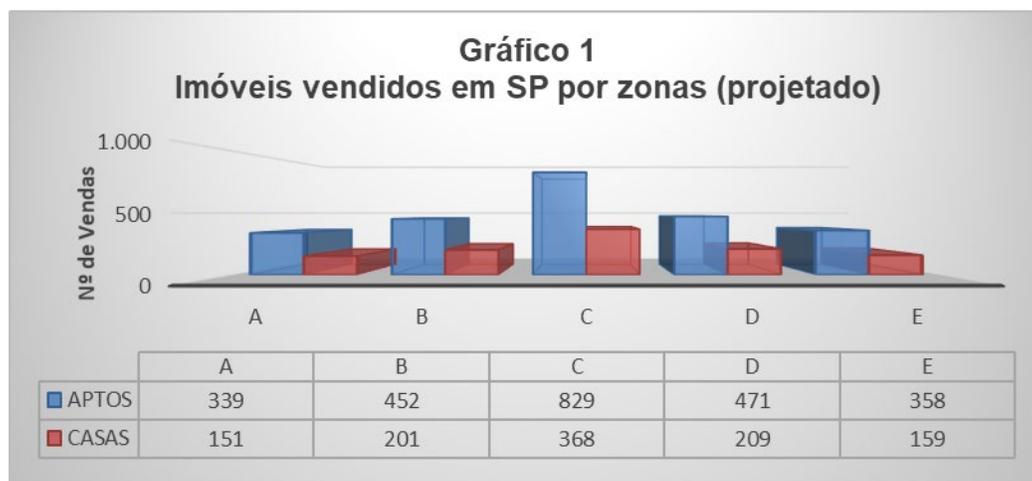
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-21	2,65	3,94	5,44	7,31	9,00
novembro-21	10,75	4,45	5,38	3,29	3,27
Varição	305,66	12,94	-1,10	-54,99	-63,67



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	339	452	829	471	358	2.449
CASAS	151	201	368	209	159	1.088
Total	490	653	1.197	680	517	3.537
%	13,85%	18,46%	33,84%	19,23%	14,62%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	5	3,85%	3,85%
201 a 400	36	27,69%	31,54%
401 a 600	40	30,77%	62,31%
601 a 800	3	2,31%	64,62%
801 a 1.000	3	2,31%	66,92%
1.001 a 1.200	4	3,08%	70,00%
1.201 a 1.400	6	4,62%	74,62%
1.401 a 1.600	4	3,08%	77,69%
1.601 a 1.800	0	0,00%	77,69%
1.801 a 2.000	0	0,00%	77,69%
mais de 2.000	29	22,31%	100,00%
Total	130	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

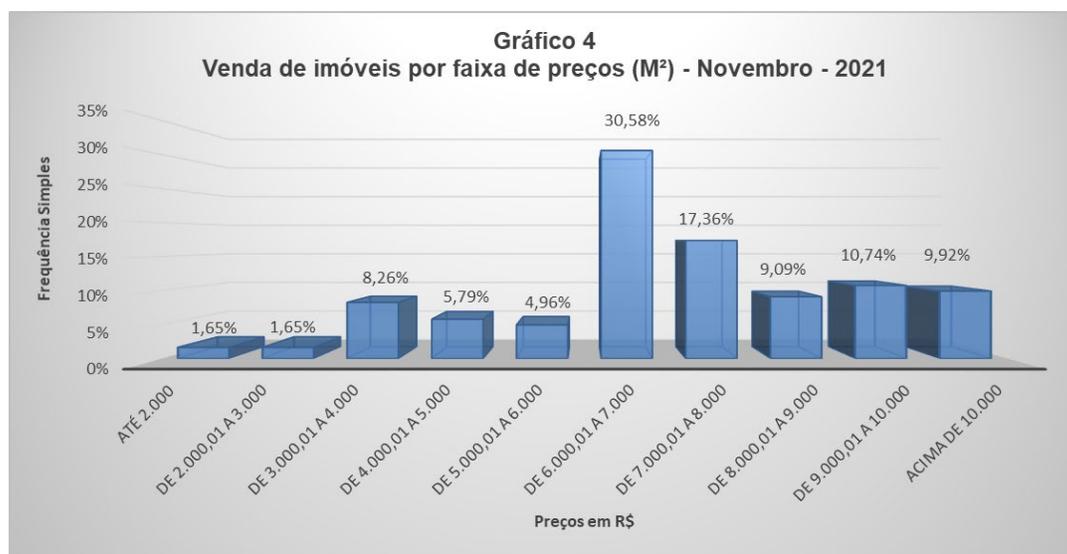
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/21:	-	-	526.250,00	310.000,00	350.500,00
	nov/21:	-	-	419.285,71	273.571,43	-
Variação	%	-	-	-20,33	-11,75	-
3 dorm.	out/21:	-	1.168.333,33	934.000,00	570.375,00	-
	nov/21:	-	-	1.119.000,00	432.000,00	-
Variação	%	-	-	19,81	-24,26	-
4 dorm.	out/21:	-	-	3.550.000,00	-	-
	nov/21:	-	-	1.235.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-65,21	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/21:	-	290.000,00	287.428,57	-	-
	nov/21:	423.333,33	407.500,00	455.000,00	-	-
Variação	%	-	40,52	58,30	-	-
2 dorm.	out/21:	-	524.166,67	-	358.000,00	229.166,67
	nov/21:	-	527.352,94	503.333,33	-	270.750,00
Variação	%	-	0,61	-	-	18,15
3 dorm.	out/21:	-	1.970.833,33	-	-	-
	nov/21:	-	-	1.500.000,00	-	236.666,67
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	out/21:	2.170.000,00	-	1.257.000,00	-	-
	nov/21:	2.500.000,00	-	-	2.195.000,00	-
Variação	%	15,21	-	-	-	-



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	2	1,65%	1,65%
de 2.000,01 a 3.000	2	1,65%	3,31%
de 3.000,01 a 4.000	10	8,26%	11,57%
de 4.000,01 a 5.000	7	5,79%	17,36%
de 5.000,01 a 6.000	6	4,96%	22,31%
de 6.000,01 a 7.000	37	30,58%	52,89%
de 7.000,01 a 8.000	21	17,36%	70,25%
de 8.000,01 a 9.000	11	9,09%	79,34%
de 9.000,01 a 10.000	13	10,74%	90,08%
Acima de 10.000	12	9,92%	100,00%
Total	121	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	84,79	218,11	160,00
Apartamento	-	42,79	66,03	147,50	237,75



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	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	7.718,75	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/21:	-	-	4.038,68	-	-
	nov/21:	-	-	6.222,22	-	-
Variação	%	-	-	54,07	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/21:	7.811,42	10.150,47	4.485,12	3.148,76	4.433,93
	nov/21:	-	5.414,54	6.098,38	3.581,90	-
Variação	%	-	-46,66	35,97	13,76	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	3.128,17	-
Variação	%	-	-	-	-	-

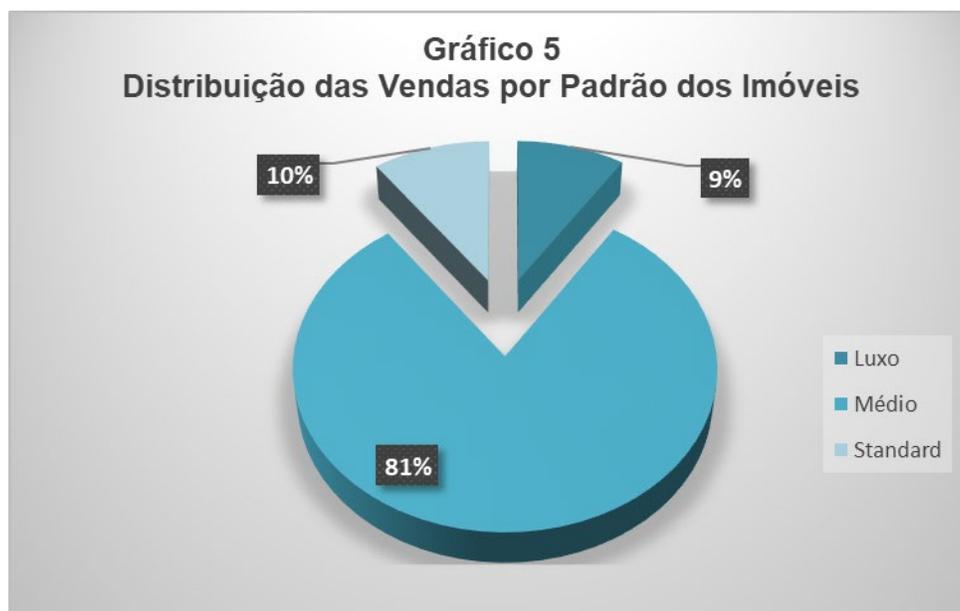


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/21:	-	-	5.846,51	-	-
	nov/21:	-	-	8.670,52	-	-
	Variação %	-	-	48,30	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/21:	12.543,35	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	9.754,20	9.843,05	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/21:	7.573,76	8.922,57	7.448,18	-	-
	nov/21:	7.137,29	7.496,24	9.953,57	-	6.141,52
	Variação %	-5,76	-15,99	33,64	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	out/21:	-	-	7.500,00	-	4.737,59
	nov/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

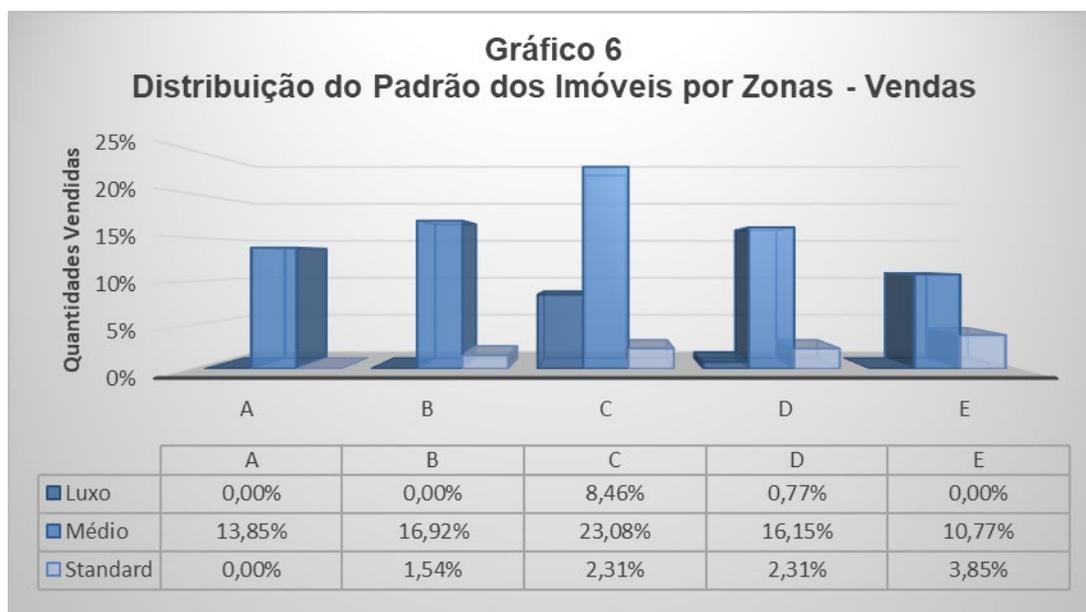


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	105	13



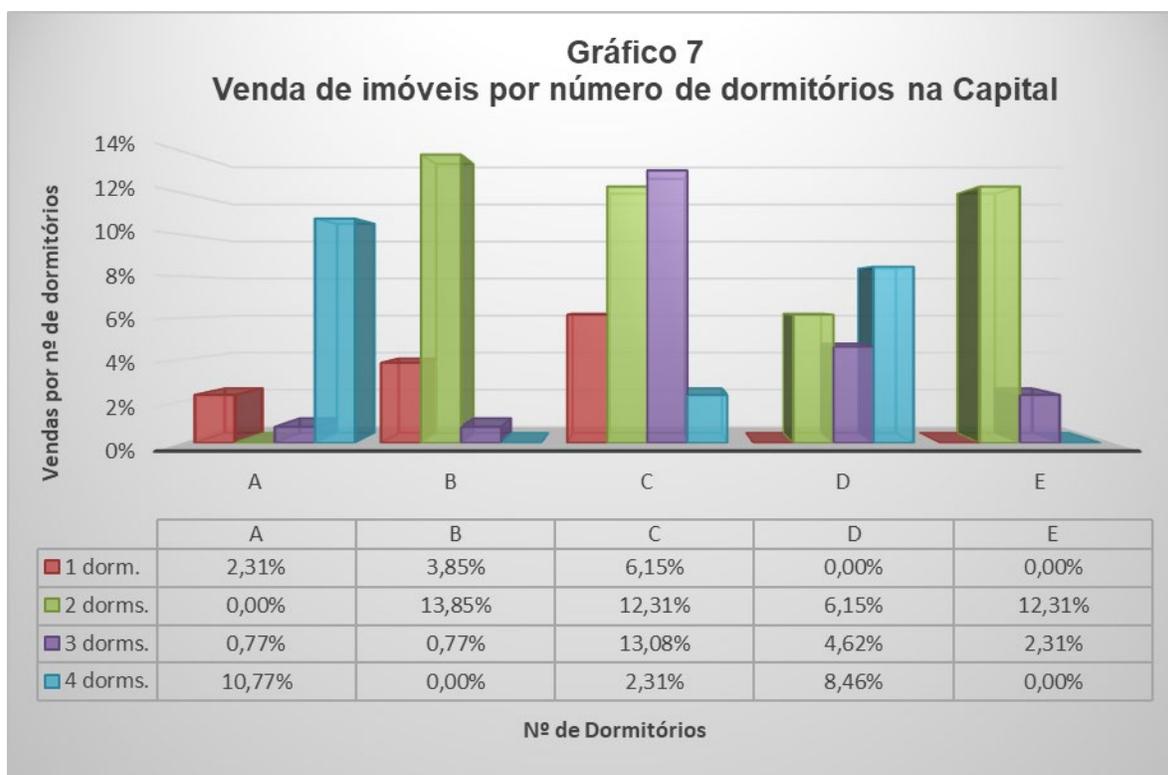
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	0	11	1	0
Médio	18	22	30	21	14
Standard	0	2	3	3	5





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

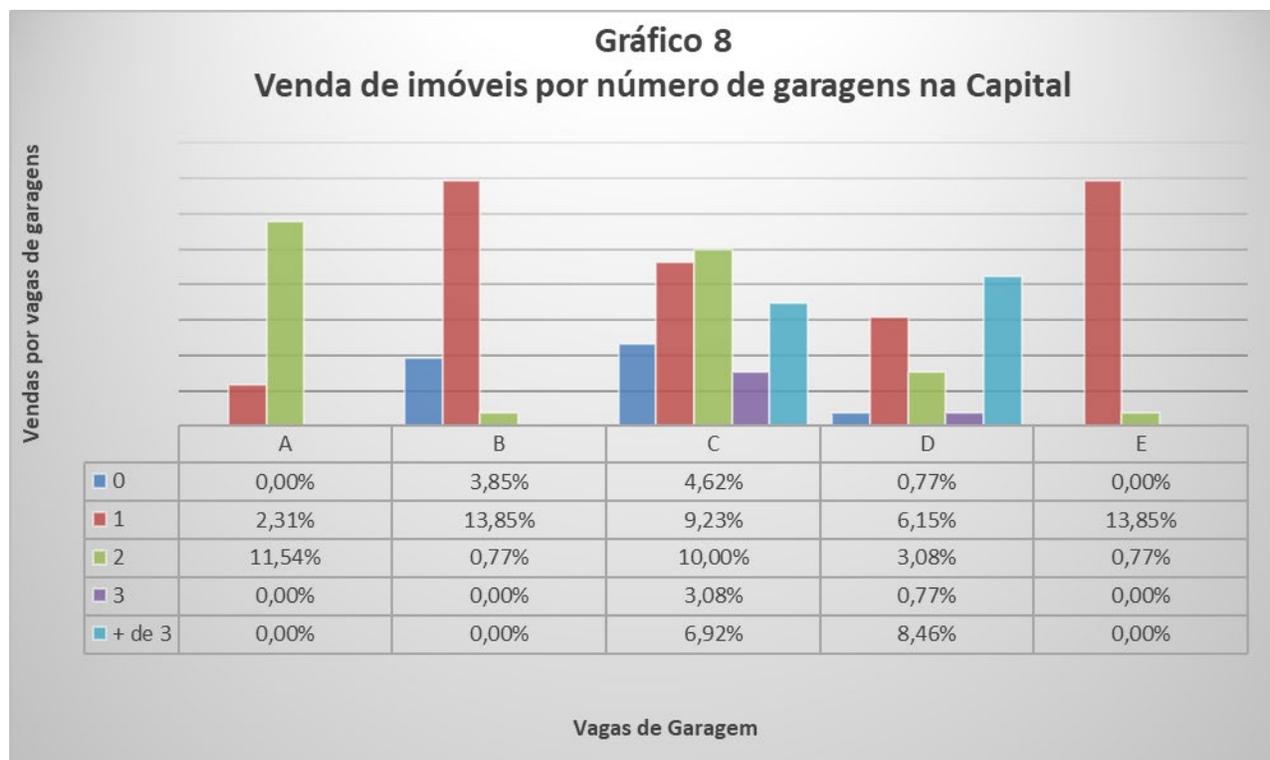
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	3	5	8	0	0
%	2,31%	3,85%	6,15%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	18	16	8	16
%	0,00%	13,85%	12,31%	6,15%	12,31%
3 dorms.	1	1	17	6	3
%	0,77%	0,77%	13,08%	4,62%	2,31%
4 dorms.	14	0	3	11	0
%	10,77%	0,00%	2,31%	8,46%	0,00%
Total	18	24	44	25	19
%	13,85%	18,46%	33,85%	19,23%	14,62%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	5	6	1	0
%	0,00%	3,85%	4,62%	0,77%	0,00%
1	3	18	12	8	18
%	2,31%	13,85%	9,23%	6,15%	13,85%
2	15	1	13	4	1
%	11,54%	0,77%	10,00%	3,08%	0,77%
3	0	0	4	1	0
%	0,00%	0,00%	3,08%	0,77%	0,00%
+ de 3	0	0	9	11	0
%	0,00%	0,00%	6,92%	8,46%	0,00%
Total	18	24	44	25	19
%	13,85%	18,46%	33,85%	19,23%	14,62%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	15	47	127	33	18	240	29,63%
Seguro Fiança	26	17	93	56	36	228	28,15%
Depósito	3	23	92	59	62	239	29,51%
Sem Garantia	1	0	8	2	4	15	1,85%
Caução de Imóveis	1	6	14	37	15	73	9,01%
Cessão Fiduciária	1	4	9	1	0	15	1,85%
Total	47	97	343	188	135	810	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-21	9,57	6,90	9,21	8,49	11,90
novembro-21	10,85	7,91	9,83	10,10	9,62
Varição	13,38	14,64	6,73	18,96	-19,16

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	318	39,85%
Outros motivos	480	60,15%
Total	798	100,00%
Comparação dev./loc.		98,52%

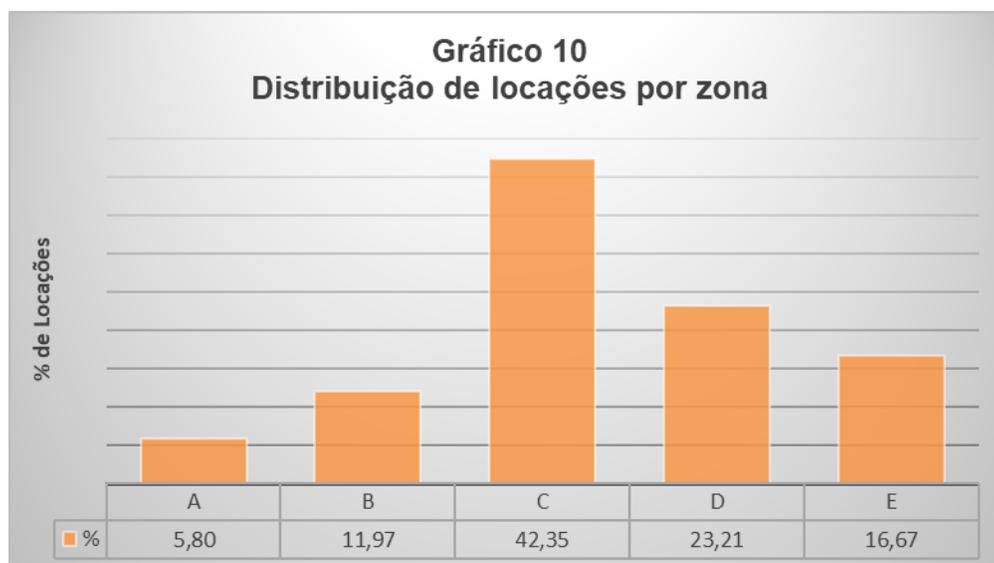
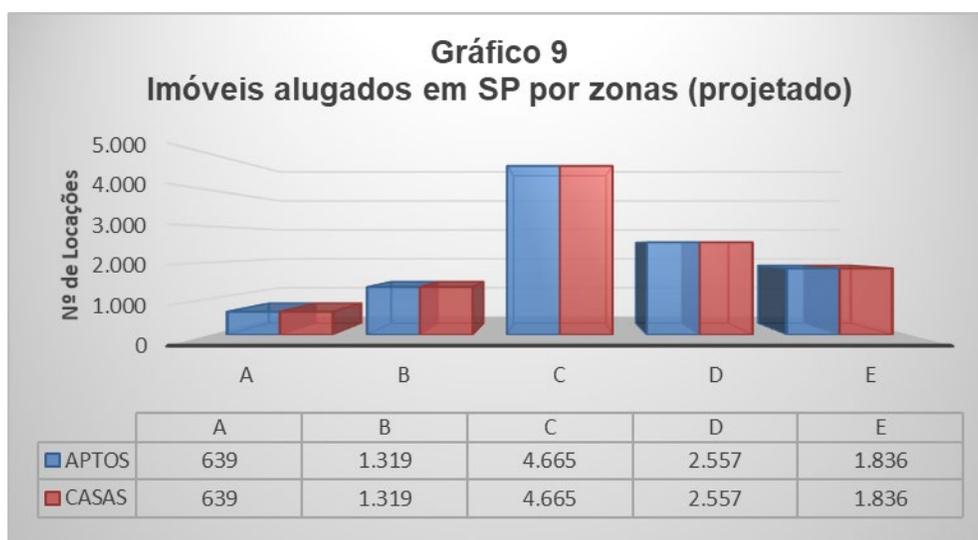
O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 4,51 %, o que é 3,84 % menor que no mês de outubro que foi de 4,69 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-21	4,69
novembro-21	4,51
Varição	-3,84



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

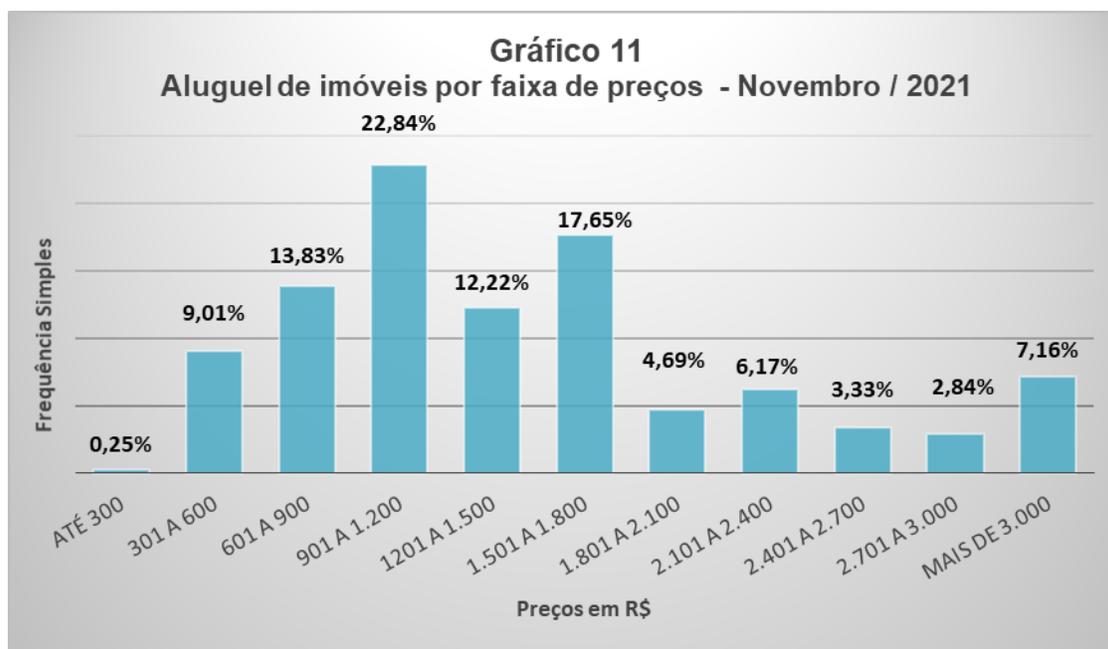
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	639	1.319	4.665	2.557	1.836	11.016
CASAS	639	1.319	4.665	2.557	1.836	11.016
Total	1.278	2.638	9.330	5.114	3.672	22.032
%	5,80	11,97	42,35	23,21	16,67	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	2	0,25%	0,25%
301 a 600	73	9,01%	9,26%
601 a 900	112	13,83%	23,09%
901 a 1200	185	22,84%	45,93%
1201 a 1.500	99	12,22%	58,15%
1.501 a 1.800	143	17,65%	75,80%
1.801 a 2.100	38	4,69%	80,49%
2.101 a 2.400	50	6,17%	86,67%
2.401 a 2.700	27	3,33%	90,00%
2.701 a 3.000	23	2,84%	92,84%
mais de 3.000	58	7,16%	100,00%
Total	810	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

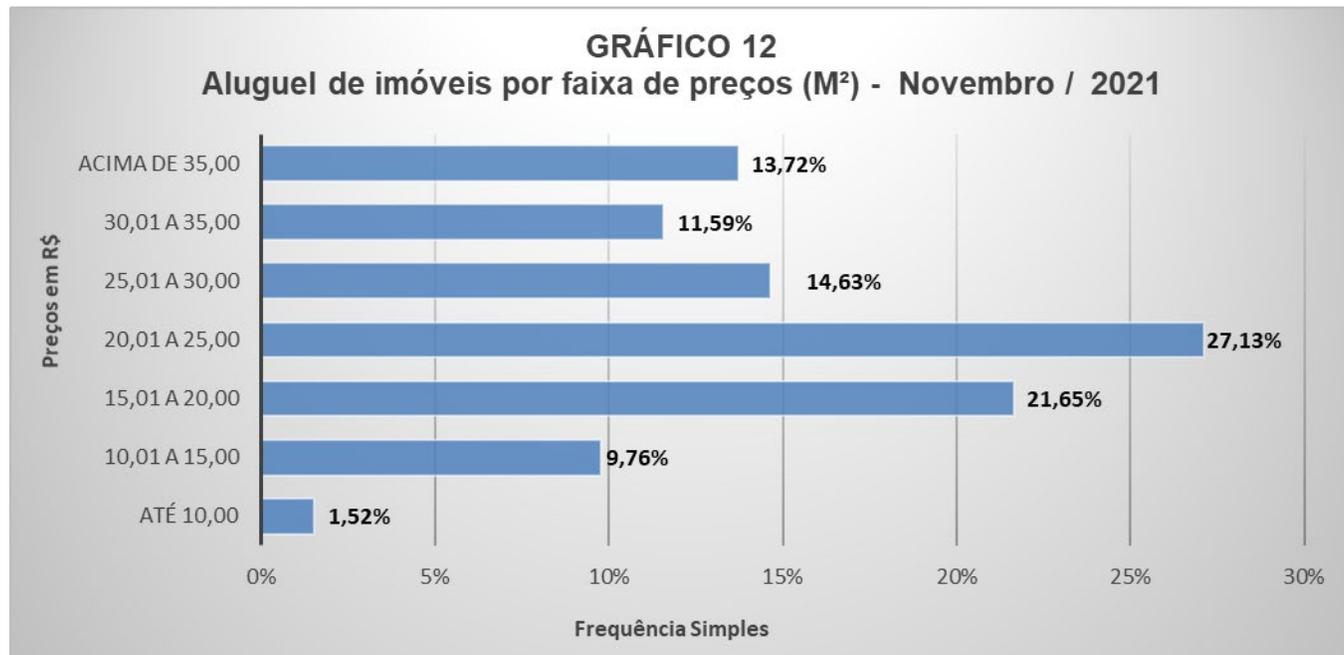
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/21:	-	-	-	-	566,67
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/21:	-	846,67	847,02	769,36	661,84
	nov/21:	-	900,00	830,49	711,43	598,82
Variação	%	-	6,30	-1,95	-7,53	-9,52
2 dorm.	out/21:	-	1.828,57	1.675,64	1.421,61	1.349,57
	nov/21:	-	2.266,67	1.634,91	1.504,84	1.381,25
Variação	%	-	23,96	-2,43	5,85	2,35
3 dorm.	out/21:	-	4.383,33	2.237,50	2.326,83	2.011,54
	nov/21:	4.220,00	4.275,00	2.678,85	2.050,00	2.088,46
Variação	%	-	-2,47	19,72	-11,90	3,82
4 dorm.	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	3.900,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/21:	1.333,33	1.000,00	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/21:	2.312,50	1.593,75	1.010,26	1.064,60	831,11
	nov/21:	1.724,29	1.391,67	1.025,33	1.188,45	865,00
Variação	%	-25,44	-12,68	1,49	11,63	4,08
2 dorm.	out/21:	2.200,00	2.157,35	1.845,00	1.297,00	958,82
	nov/21:	2.256,25	2.220,00	1.710,68	1.286,57	1.151,65
Variação	%	2,56	2,90	-7,28	-0,80	20,11
3 dorm.	out/21:	3.984,62	3.763,41	2.250,00	2.634,71	2.000,00
	nov/21:	3.415,38	3.530,50	2.528,13	2.211,67	-
Variação	%	-14,29	-6,19	12,36	-16,06	-
4 dorm.	out/21:	-	8.400,00	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
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	5	1,52%	1,52%
10,01 a 15,00	32	9,76%	11,28%
15,01 a 20,00	71	21,65%	32,93%
20,01 a 25,00	89	27,13%	60,06%
25,01 a 30,00	48	14,63%	74,70%
30,01 a 35,00	38	11,59%	86,28%
Acima de 35,00	45	13,72%	100,00%
Total	328	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	39,20	79,32	135,91	195,00
Apartamento	-	40,83	59,87	109,18	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

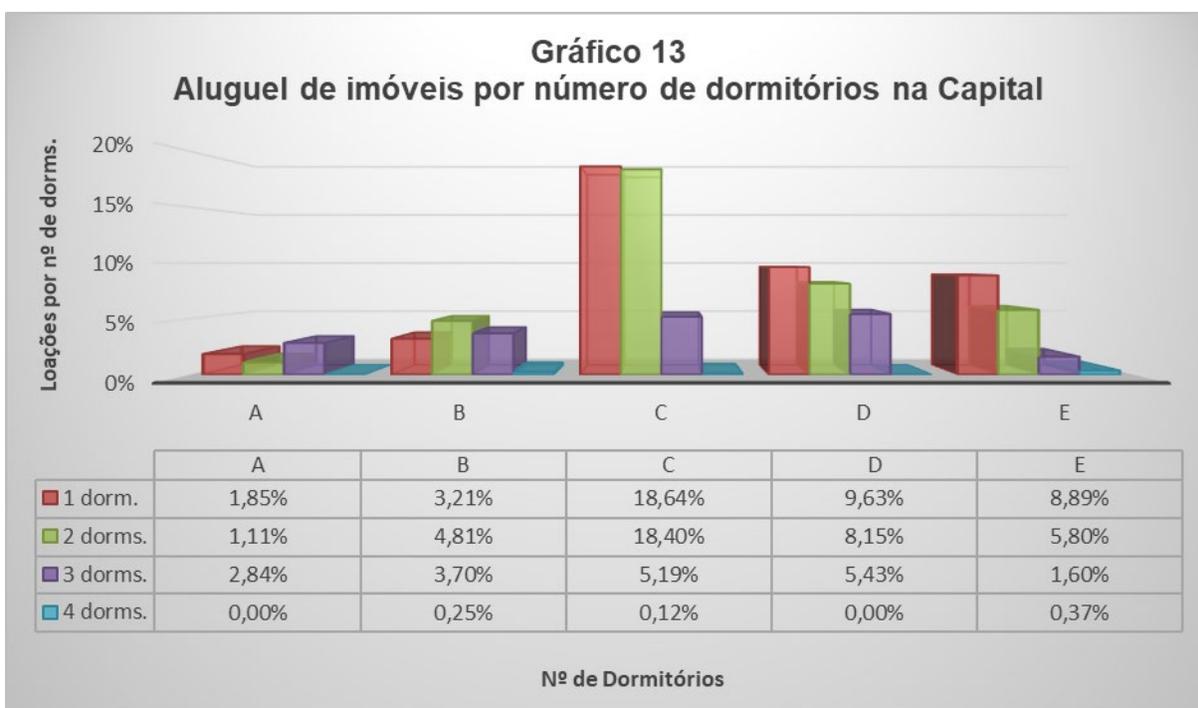
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/21:	-	24,65	23,48	20,79	16,31
	nov/21:	-	31,50	23,92	16,44	17,78
Variação	%	-	27,79	1,87	-20,92	9,01
2 dorm.	out/21:	-	25,23	20,95	20,08	14,87
	nov/21:	-	29,77	23,02	18,25	23,13
Variação	%	-	17,99	9,88	-9,11	55,55
3 dorm.	out/21:	-	27,00	20,73	16,99	13,41
	nov/21:	34,91	42,16	20,08	19,06	11,93
Variação	%	-	56,15	-3,14	12,18	-11,04
4 dorm.	out/21:	-	-	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	22,82
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/21:	49,78	28,57	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/21:	44,05	43,75	37,43	22,08	22,62
	nov/21:	38,74	35,78	24,91	25,98	-
Variação	%	-12,05	-18,22	-33,45	17,66	-
2 dorm.	out/21:	38,55	31,44	28,40	23,44	17,53
	nov/21:	30,35	36,38	27,73	21,10	22,04
Variação	%	-21,27	15,71	-2,36	-9,98	25,73
3 dorm.	out/21:	34,50	29,65	-	22,45	30,77
	nov/21:	34,07	33,94	24,18	23,76	-
Variação	%	-1,25	14,47	-	5,84	-
4 dorm.	out/21:	-	34,15	-	-	-
	nov/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	15	26	151	78	72
%	1,85%	3,21%	18,64%	9,63%	8,89%
2 dorms.	9	39	149	66	47
%	1,11%	4,81%	18,40%	8,15%	5,80%
3 dorms.	23	30	42	44	13
%	2,84%	3,70%	5,19%	5,43%	1,60%
4 dorms.	0	2	1	0	3
%	0,00%	0,25%	0,12%	0,00%	0,37%
Total	47	97	343	188	135
%	5,80%	11,98%	42,35%	23,21%	16,67%



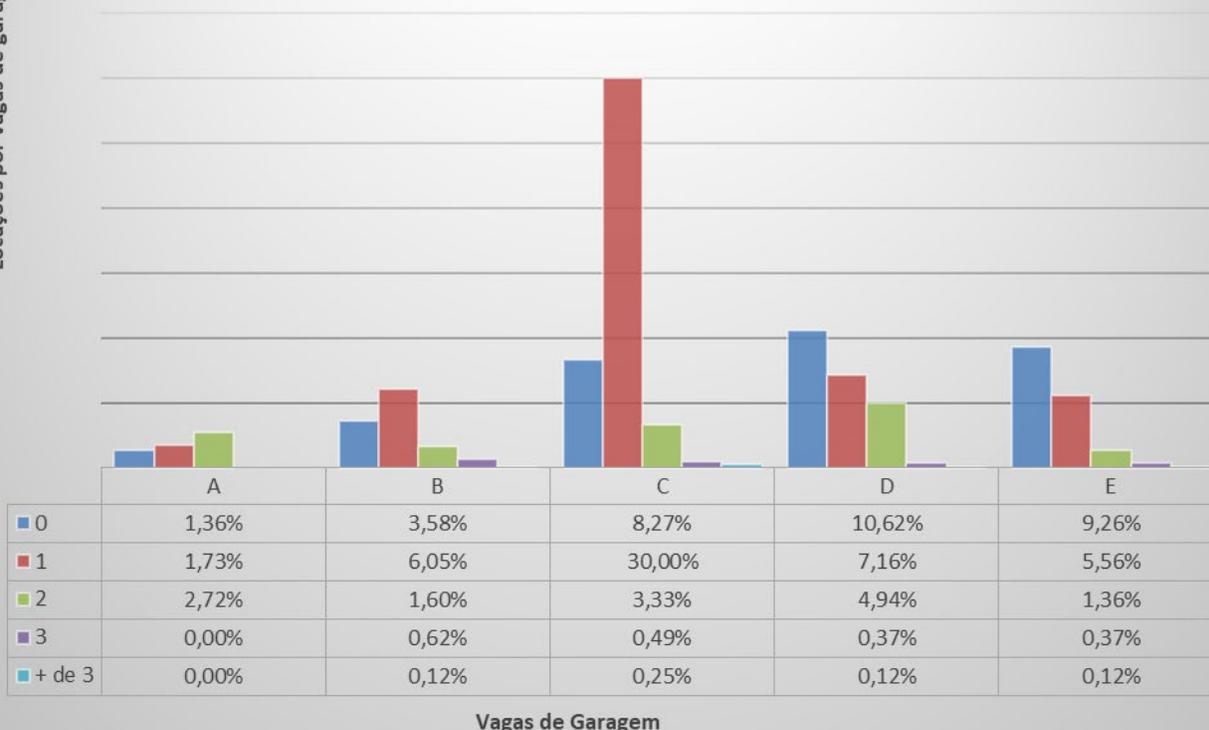


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	29	67	86	75
%	1,36%	3,58%	8,27%	10,62%	9,26%
1	14	49	243	58	45
%	1,73%	6,05%	30,00%	7,16%	5,56%
2	22	13	27	40	11
%	2,72%	1,60%	3,33%	4,94%	1,36%
3	0	5	4	3	3
%	0,00%	0,62%	0,49%	0,37%	0,37%
+ de 3	0	1	2	1	1
%	0,00%	0,12%	0,25%	0,12%	0,12%
Total	47	97	343	188	135
%	5,80%	11,98%	42,35%	23,21%	16,67%

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
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
agosto-21	2,61	0,87	-1,06
setembro-21	5,34	1,16	12,89
outubro-21	1,42	1,25	-6,46
novembro-21	-0,73	0,95	9,01
Acumulado	0,50	10,74	14,97

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
Agosto	-21,57	42,90
Setembro	-17,74	25,16
Outubro	38,51	63,67
Novembro	2,02	65,69

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
Agosto	1,01	33,62
Setembro	-1,98	31,64
Outubro	-1,16	30,48
Novembro	3,35	33,83



ACÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/21						nov/21					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	16	2	199	37	226	480	19	0	177	17	158	371
Santana	10	0	49	4	135	198	3	1	48	2	116	170
Santo Amaro	10	1	92	8	78	189	7	0	73	10	85	175
Jabaquara	10	0	58	3	39	110	5	1	38	1	42	87
Lapa	1	1	20	2	16	40	1	2	26	1	36	66
São Miguel	2	0	49	2	46	99	3	0	15	0	46	64
Penha	0	0	13	4	49	66	0	0	26	2	53	81
Itaquera	1	0	32	1	32	66	2	0	38	0	34	74
Tatuapé	4	0	25	3	52	84	1	1	34	7	58	101
Vila Prudente	5	2	22	2	29	60	2	0	22	1	27	52
Ipiranga	0	1	4	1	11	17	0	0	3	0	13	16
Pinheiros	3	3	18	2	20	46	0	2	18	1	22	43
Freguesia Ó	4	1	54	0	40	99	3	0	29	0	48	80
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	1	34	3	16	55	1	0	26	0	14	41
Total	67	12	669	72	789	1.609	47	7	573	42	752	1.421
			<i>Varição</i>				-29,85	-41,67	-14,35	-41,67	-4,69	-11,68