



## Pesquisa CreciSP

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

### *Destaques:*

- vendas na Capital acumularam saldo positivo nos últimos 5 anos
- queda de 14,24% em Dezembro não impediu alta de 51,45% em 2021
- imóveis de até R\$ 800 mil responderam por 55,77% das vendas
- locação caiu em Dezembro, mas 2021 teve saldo positivo de 23,56%
- aluguel de até R\$ 1,5 mil predomina em 58,26% dos contratos

### **Venda de imóveis usados cresceu 51,45% no 2º ano de pandemia, 2ª maior alta desde 2017**

Mesmo com queda de 14,24% em Dezembro frente a Novembro, as vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo fecharam 2021 com saldo positivo acumulado de 51,45%, o segundo melhor resultado desde os 114,89% registrados em 2017 pelas pesquisas feitas mensalmente com imobiliárias credenciadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Nesse segundo ano da pandemia da Covid-19, o volume de imóveis alugados na Capital paulista caiu 10,27% em Dezembro mas também acumulou saldo positivo, de 23,56%, melhor resultado desde 2017. Nos cinco anos transcorridos desde 2017, a locação de residências fechou em queda apenas em 2018, com volume acumulado negativo de 2,65%, enquanto as vendas registraram saldo positivo em todos eles.

Consequência do crescimento das vendas, os preços médios do metro quadrado de imóveis usados encerraram 2021 com alta acumulada de 56,04%, superando em 46 pontos percentuais a inflação de 10,06% do IPCA.

Já o aluguel baixou 0,78% em Dezembro e terminou 2021 com alta acumulada de 0,86%, muito abaixo da inflação e sintoma do que o presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, chama de “o outro lado da moeda” da expansão no mercado de venda de imóveis usados.

“Famílias que não tinham reservas financeiras nem acesso a crédito só tiveram a opção do aluguel, e os donos de imóveis sabiam que a renda delas estava comprometida pela inflação e pela perda de poder aquisitivo, daí a moderação nos preços”, justifica. Viana Neto lembra a propósito que o boletim Salariômetro, elaborado pela Fipe com as médias de acordos salariais, registrou que em 2021 os trabalhadores formais completaram três anos sem ganho real, que é quando o aumento supera a inflação do período anterior.

### **Investimento no imóvel**

“Muito dinheiro saiu da poupança e de aplicações financeiras em 2021 por causa da baixa rentabilidade e da necessidade de muitas famílias suplementarem a renda corroída pela



inflação ou perda no desemprego, mas parte foi para o mercado imobiliário devido às mudanças de hábitos e necessidades impostas pelo trabalho em home office, como ter mais espaço e mais conforto em casa”, diz Viana Neto.

Segundo o Banco Central, os saques superaram os depósitos na caderneta de poupança em 2021. O saldo ficou negativo em R\$ 35,5 bilhões no ano passado, a terceira maior saída de recursos da poupança desde o início da série histórica do BC em 1995. Esse saldo negativo de 2021 fica atrás apenas do registrado em 2015 (R\$ 53,6 bilhões) e em 2016 (R\$ 40,7 bilhões).

“O crescimento do mercado de imóveis usados no ano passado, com as devidas ressalvas, reflete o comportamento geral da Economia, de recuperação do baque sofrido no primeiro ano da pandemia”, acrescenta Viana Neto, ao lembrar que as projeções para o PIB de 2021 indicam crescimento em torno de 4,4%.

O presidente do CreciSP cita ainda como sinal dessa recuperação o crescimento da arrecadação federal, de R\$ 1,87 trilhão em 2021, recorde da série histórica iniciada em 1995 e 17,36% maior que o volume arrecadado em 2020, segundo a Receita Federal.

### **Financiamento de 50%**

As vendas de imóveis usados em Dezembro apuradas em pesquisa do CreciSP com 260 imobiliárias da Capital ficaram divididas entre casas (50,96%) e apartamentos (49,04%) e com 50% delas realizadas com financiamento bancário. As vendas à vista somaram 48,08%. Os consórcios financiaram a compra de 0,96% e os proprietários parcelaram o pagamento de igual percentual.

Os imóveis mais vendidos, com 55,77% do total, foram os de preços médios até R\$ 800 mil, limite que na maioria das regiões do Interior pesquisadas pelo CreciSP oscila entre R\$ 300 mil e R\$ 500 mil. Por faixa de preço, a maioria das casas e apartamentos vendidos na Capital se enquadraram nas de até R\$ 8 mil o metro quadrado (53,47% do total).

A concentração de negócios nessas faixas de preços deriva do fato de que “compra-se bons imóveis usados por esses valores, bem localizados, com maior espaço útil que os similares novos e com preços até 40% menores”, afirma Viana Neto. “Dá mais trabalho que comprar um apartamento, por exemplo, em prédio que será construído, onde a incorporadora trata da documentação, mas a vantagem do preço pode recompensar muito o esforço de procurar um imóvel usado e conseguir o financiamento”, destaca o presidente do CreciSP.

A pesquisa do Creci apurou que os proprietários que venderam imóveis em Dezembro concederam descontos médios sobre os preços inicialmente pedidos de 3,67% para os localizados em bairros da Zona A; de 8% para os da Zona B; de 5,08% para os da Zona C; de 5,83% para os da Zona D; e de 7% para os da Zona E.

Os bairros da Zona C, como Butantã e Saúde, concentraram 33,66% das vendas, seguidos pelos das Zonas B e D, com 28,85% cada; Zonas E, com 5,76%; e Zona A, com 2,88%.



## Venda de imóveis usados e locação residencial

Cidade de São Paulo

Janeiro a Dezembro

Ano	Venda(*)	Locação(*)
2021	51,45%	23,56%
2020	69,98%	13,59%
2019	43,26%	12,80%
2018	51,03	-2,65%
2017	114,89%	22,85%

(\*) volumes negociados acumulados

Fonte: pesquisas CreciSP

### Aluguel até R\$ 1,5 mil tem 58% dos contratos em SP

As 250 imobiliárias que responderam à pesquisa CreciSP alugaram em Dezembro 10,27% menos imóveis que em Novembro e por preços em média 0,78% inferiores ao do mês anterior. O maior volume de imóveis alugados (58,26%) foi o dos que têm aluguel médio de até R\$ 1.500,00, com predomínio dos apartamentos (55,9%) sobre as casas (44,1%).

As locações foram fechadas com descontos médios concedidos pelos proprietários sobre os valores originalmente pedidos que variaram de 6,71% para imóveis situados nos bairros da Zona E, como Cangaíba e Capão Redondo, a 11% para os da Zona D, como Cupecê e Freguesia do Ó.

O aluguel mais barato em Dezembro na Capital – R\$ 545,00 mensais - foi o de casas de dois cômodos em bairros da Zona E. O mais caro - R\$ 3.607,27 em média – foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona A, como Cidade Jardim e Vila Nova Conceição.

A pesquisa CreciSP apurou que 35,1% das novas locações ficaram concentradas em bairros da Zona C, como Jabaquara e Santana; 22,12% em bairros da Zona D; 17,26% nos bairros das Zonas E e B; 8,26% nos bairros da Zona A. A maioria dos imóveis alugados é do padrão construtivo médio (87%), seguido pelos de padrão standard (8%) e luxo (5%).

A forma mais tradicional de pagamento do aluguel em caso de inadimplência do inquilino, o fiador pessoa física, foi adotada em 36,58% dos contratos formalizados nas 250 imobiliárias pesquisadas. As outras formas de garantia foram o seguro de fiança (24,78%), o depósito de três meses do valor do aluguel (21,39%); a caução de imóveis (14,16%); a cessão fiduciária (1,92%); e a locação sem garantia (1,18%).

### Inadimplência e devolução

Inquilinos que não puderam continuar alugando os imóveis em que viviam por motivos financeiros (37,93%) ou que decidiram se mudar por qualquer motivo (62,07%) devolveram às



250 imobiliárias casas e apartamentos em volume equivalente a 98,38% do total que elas alugaram em Dezembro.

Dos inquilinos que continuaram com os contratos em vigor, 3,53% se tornaram inadimplentes em Dezembro, 21,73% menos que os 4,51% que ficaram devedores em Novembro, segundo apurou a pesquisa CreciSP.

O número de ações judiciais relativas à locação de imóveis registrado nos cartórios da Capital foi de 1.582 em Dezembro, 11,33% a mais que as 1.421 propostas em Novembro. Aumentou 200% o número de ações renovatórias do aluguel (de 42 em Novembro para 126 em Dezembro); as de rito ordinário cresceram 119,15% (de 47 para 103); ações sumárias tiveram alta de 12,74% (de 573 para 646); e as ações consignatórias aumentaram 28,57% (de 7 para 9). Apenas as ações por falta de pagamento tiveram redução, de 7,18%, caindo de 752 em Novembro para 698 em Dezembro.

### 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

<b>VENDAS</b> .....	<b>7</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS.....	11
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	11
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL</b> .....	<b>17</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES.....	21
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	21
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	24
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS</b> .....	<b>25</b>
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	25
AÇÕES DE DESPEJO.....	26



## RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2021

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	1	22	16	9	2	<b>50</b>	48,08%
CEF	0	4	14	0	1	<b>19</b>	18,27%
Outros bancos	2	3	5	21	2	<b>33</b>	31,73%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	0	0	<b>1</b>	0,96%
Consórcio	0	0	0	0	1	<b>1</b>	0,96%
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>104</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	52	20,80%
Igual	115	46,00%
Pior	83	33,20%
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>100,00%</b>

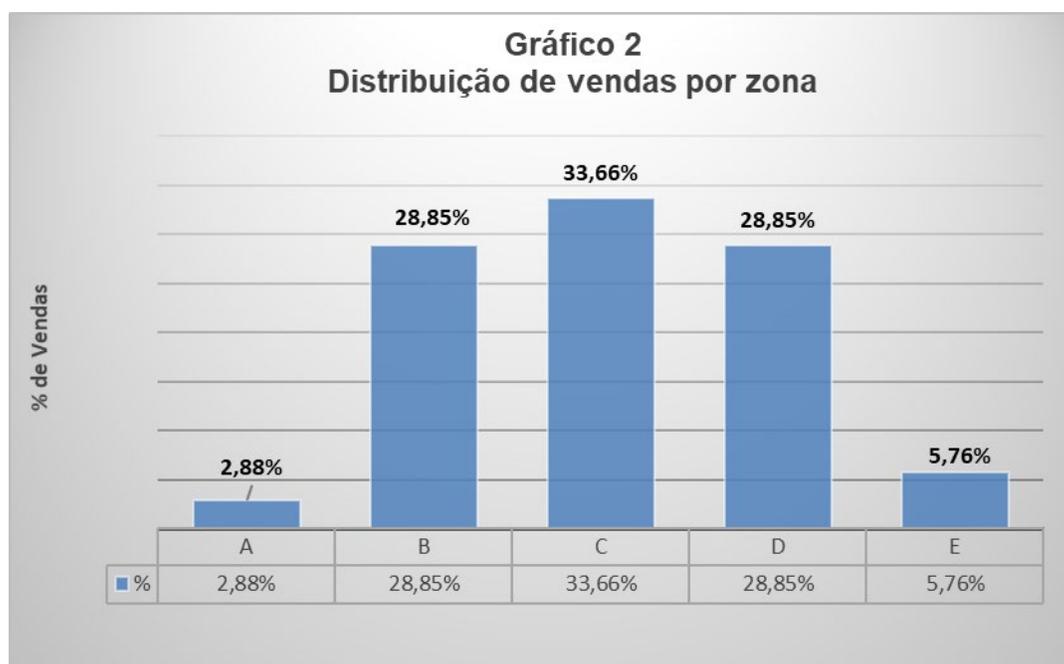
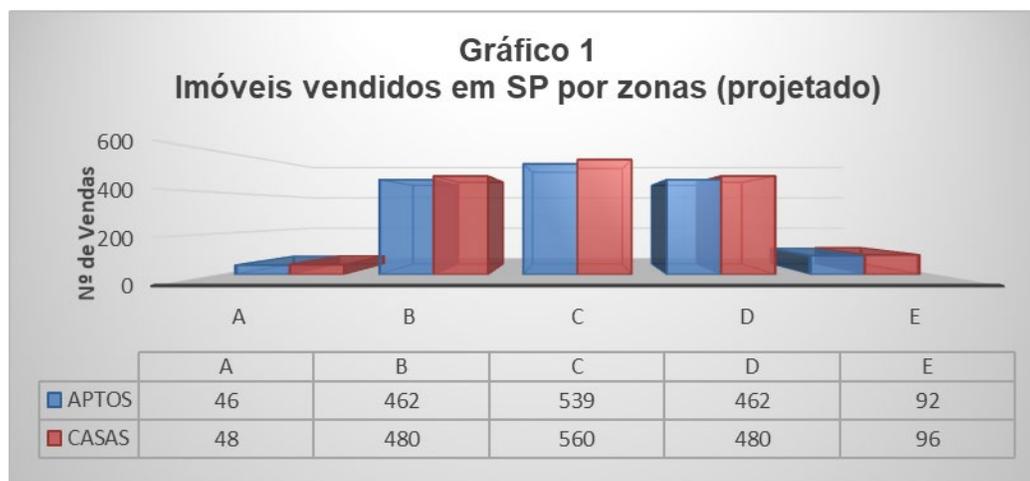
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-21	10,75	4,45	5,38	3,29	3,27
dezembro-21	3,67	8,00	5,08	5,83	7,00
<b>Varição</b>	<b>-65,86</b>	<b>79,78</b>	<b>-5,58</b>	<b>77,20</b>	<b>114,07</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	46	462	539	462	92	1.601
CASAS	48	480	560	480	96	1.664
Total	94	942	1.099	942	188	3.265
%	2,88%	28,85%	33,66%	28,85%	5,76%	100,00%





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	2	1,92%	1,92%
201 a 400	22	21,15%	23,08%
401 a 600	23	22,12%	45,19%
601 a 800	11	10,58%	55,77%
801 a 1.000	23	22,12%	77,88%
1.001 a 1.200	18	17,31%	95,19%
1.201 a 1.400	0	0,00%	95,19%
1.401 a 1.600	0	0,00%	95,19%
1.601 a 1.800	0	0,00%	95,19%
1.801 a 2.000	0	0,00%	95,19%
mais de 2.000	5	4,81%	100,00%
<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

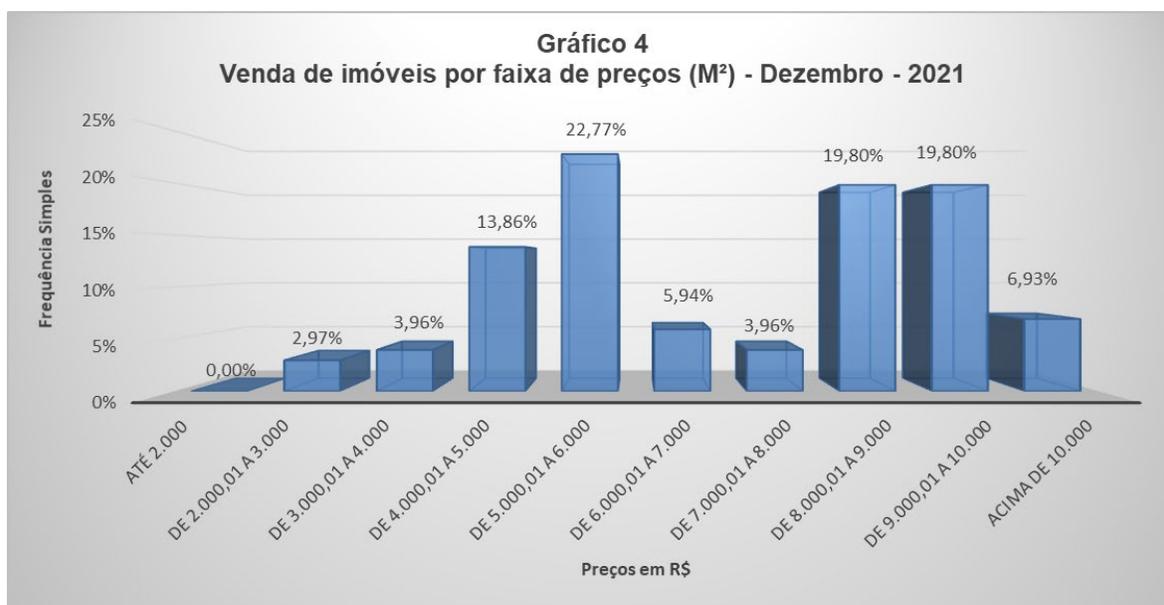
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/21:	-	-	419.285,71	273.571,43	-
	dez/21:	-	-	-	301.250,00	-
Variação	%	-	-	-	10,12	-
3 dorm.	nov/21:	-	-	1.119.000,00	432.000,00	-
	dez/21:	-	854.642,86	958.095,24	527.000,00	-
Variação	%	-	-	-14,38	21,99	-
4 dorm.	nov/21:	-	-	1.235.000,00	-	-
	dez/21:	-	-	2.425.000,00	-	-
Variação	%	-	-	96,36	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/21:	423.333,33	407.500,00	455.000,00	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/21:	-	527.352,94	503.333,33	-	270.750,00
	dez/21:	-	-	443.000,00	280.000,00	261.000,00
Variação	%	-	-	-11,99	-	-3,60
3 dorm.	nov/21:	-	-	1.500.000,00	-	236.666,67
	dez/21:	-	950.555,56	718.333,33	410.000,00	-
Variação	%	-	-	-52,11	-	-
4 dorm.	nov/21:	2.500.000,00	-	-	2.195.000,00	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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

<b>Vendas por faixa de M<sup>2</sup></b>			
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	3	2,97%	2,97%
de 3.000,01 a 4.000	4	3,96%	6,93%
de 4.000,01 a 5.000	14	13,86%	20,79%
de 5.000,01 a 6.000	23	22,77%	43,56%
de 6.000,01 a 7.000	6	5,94%	49,50%
de 7.000,01 a 8.000	4	3,96%	53,47%
de 8.000,01 a 9.000	20	19,80%	73,27%
de 9.000,01 a 10.000	20	19,80%	93,07%
Acima de 10.000	7	6,93%	100,00%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2021</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	68,80	123,83	280,00
Apartamento	-	45,50	65,17	83,63	-



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

<b>CASAS - VENDAS (R\$/M<sup>2</sup>)</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	nov/21:	-	-	7.718,75	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/21:	-	-	6.222,22	-	-
	dez/21:	-	-	8.571,43	-	-
Variação	%	-	-	37,76	-	-
<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	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/21:	-	5.414,54	6.098,38	3.581,90	-
	dez/21:	-	10.365,26	6.964,09	4.447,58	-
Variação	%	-	91,43	14,20	24,17	-
<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	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/21:	-	-	-	3.128,17	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

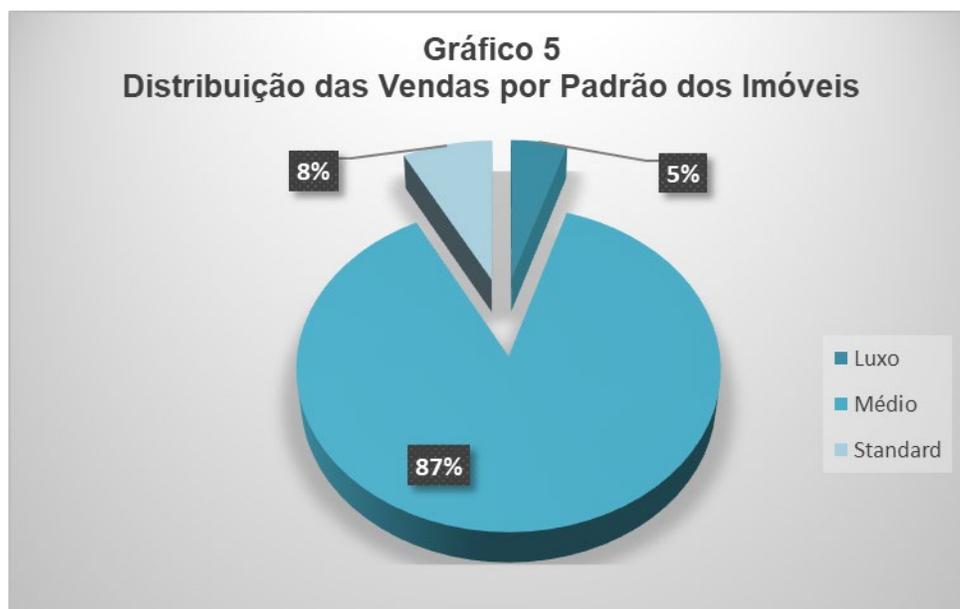


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/21:	-	-	8.670,52	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<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	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/21:	-	-	9.754,20	9.843,05	-
	dez/21:	-	9.946,81	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/21:	7.137,29	7.496,24	9.953,57	-	6.141,52
	dez/21:	9.430,20	8.889,73	5.662,59	5.542,26	5.437,30
	Variação %	32,13	18,59	-43,11	-	-11,47
<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	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

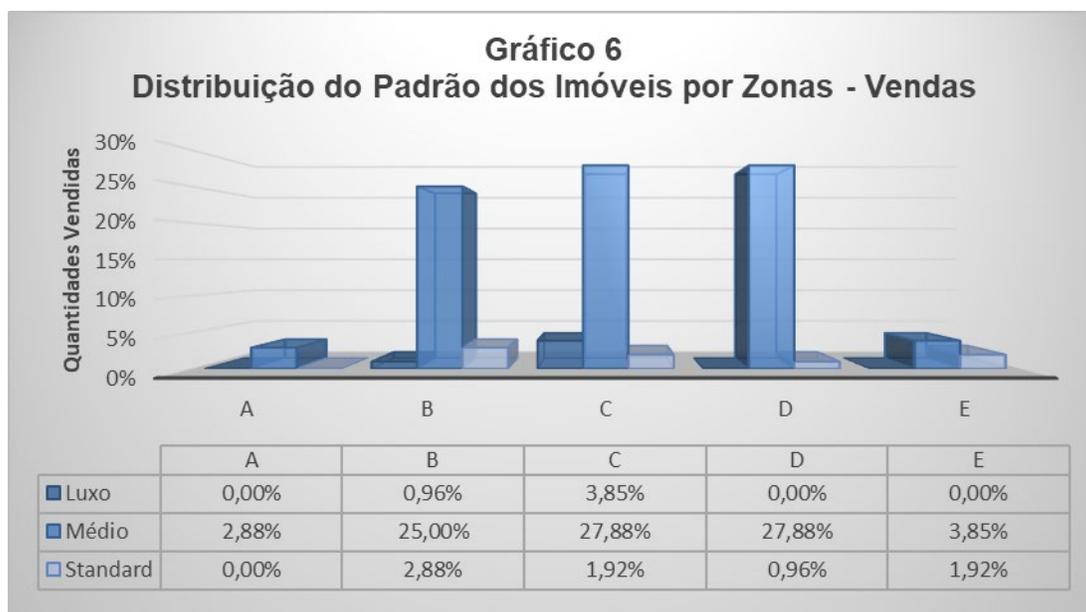


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	91	8



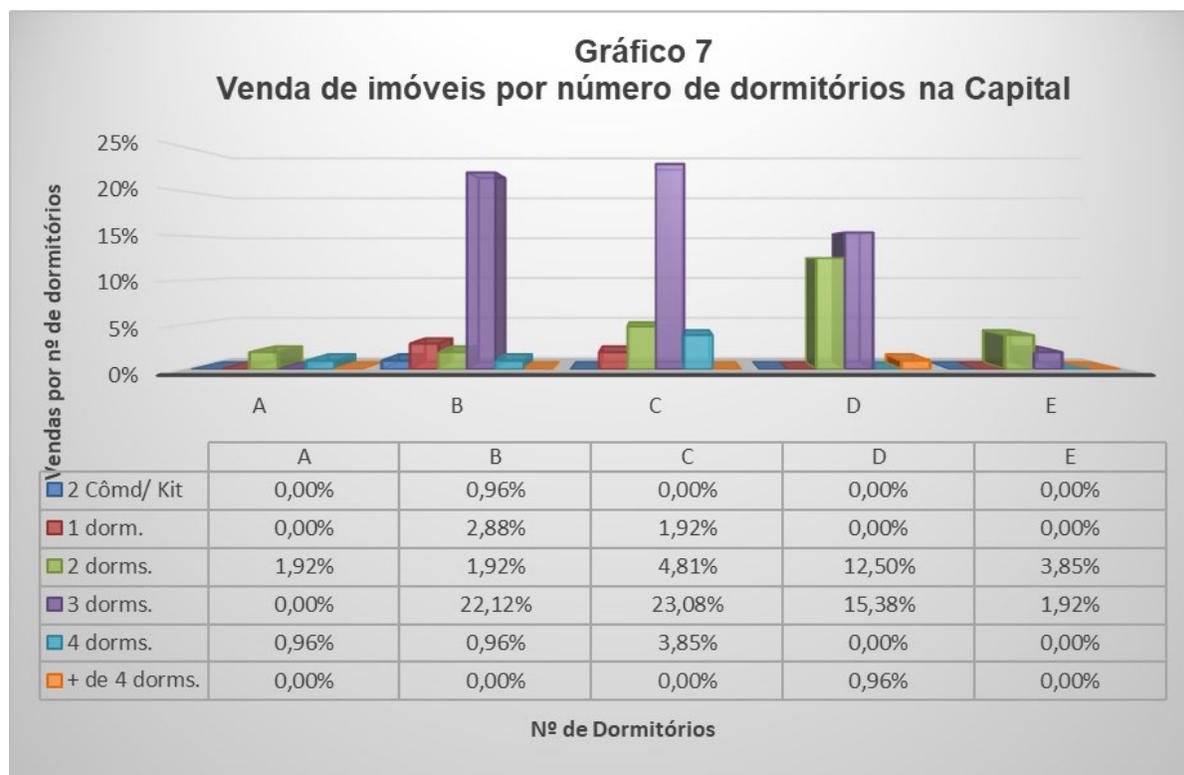
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	1	4	0	0
Médio	3	26	29	29	4
Standard	0	3	2	1	2





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

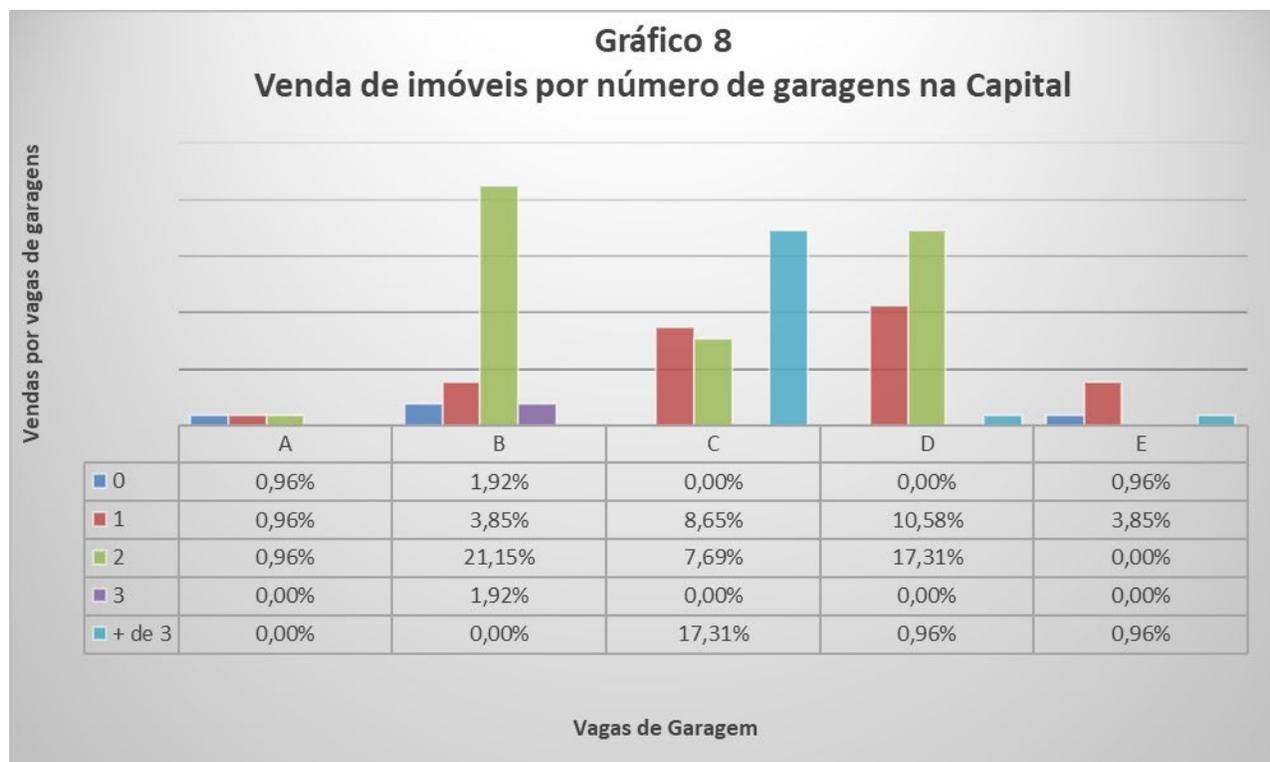
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,96%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	3	2	0	0
%	0,00%	2,88%	1,92%	0,00%	0,00%
2 dorms.	2	2	5	13	4
%	1,92%	1,92%	4,81%	12,50%	3,85%
3 dorms.	0	23	24	16	2
%	0,00%	22,12%	23,08%	15,38%	1,92%
4 dorms.	1	1	4	0	0
%	0,96%	0,96%	3,85%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,96%	0,00%
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>6</b>
<b>%</b>	<b>2,88%</b>	<b>28,85%</b>	<b>33,65%</b>	<b>28,85%</b>	<b>5,77%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	2	0	0	1
%	0,96%	1,92%	0,00%	0,00%	0,96%
1	1	4	9	11	4
%	0,96%	3,85%	8,65%	10,58%	3,85%
2	1	22	8	18	0
%	0,96%	21,15%	7,69%	17,31%	0,00%
3	0	2	0	0	0
%	0,00%	1,92%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	18	1	1
%	0,00%	0,00%	17,31%	0,96%	0,96%
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>6</b>
%	<b>2,88%</b>	<b>28,85%</b>	<b>33,65%</b>	<b>28,85%</b>	<b>5,77%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	22	32	138	40	16	<b>248</b>	36,58%
Seguro Fiança	21	44	41	35	27	<b>168</b>	24,78%
Depósito	3	20	46	34	42	<b>145</b>	21,39%
Sem Garantia	1	1	1	0	5	<b>8</b>	1,18%
Caução de Imóveis	6	17	7	41	25	<b>96</b>	14,16%
Cessão Fiduciária	3	3	5	0	2	<b>13</b>	1,92%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>117</b>	<b>238</b>	<b>150</b>	<b>117</b>	<b>678</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-21	10,85	7,91	9,83	10,10	9,62
dezembro-21	10,18	9,13	8,53	11,00	6,71
<b>Varição</b>	<b>-6,18</b>	<b>15,42</b>	<b>-13,22</b>	<b>8,91</b>	<b>-30,25</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	253	37,93%
Outros motivos	414	62,07%
<b>Total</b>	<b>667</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>98,38%</b>

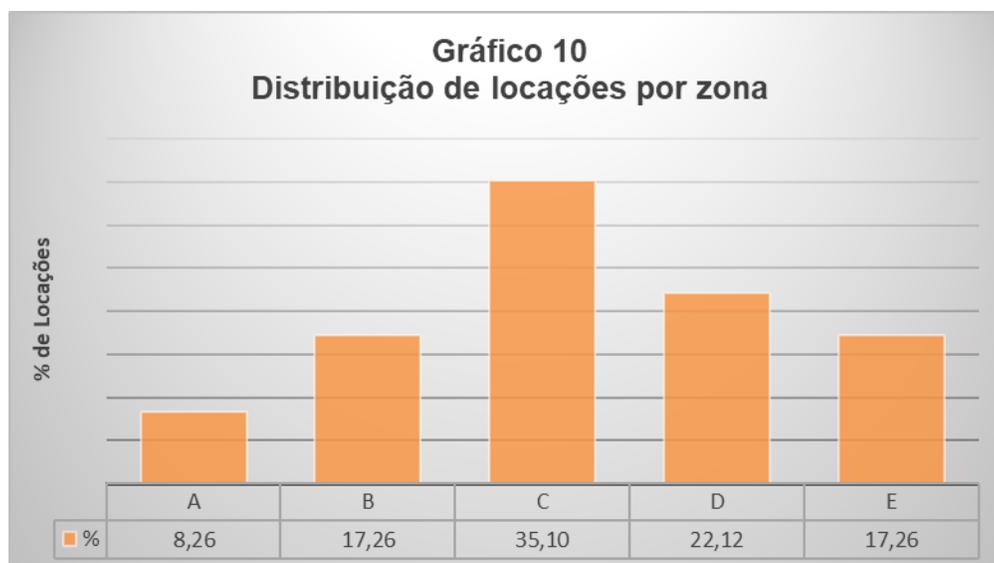
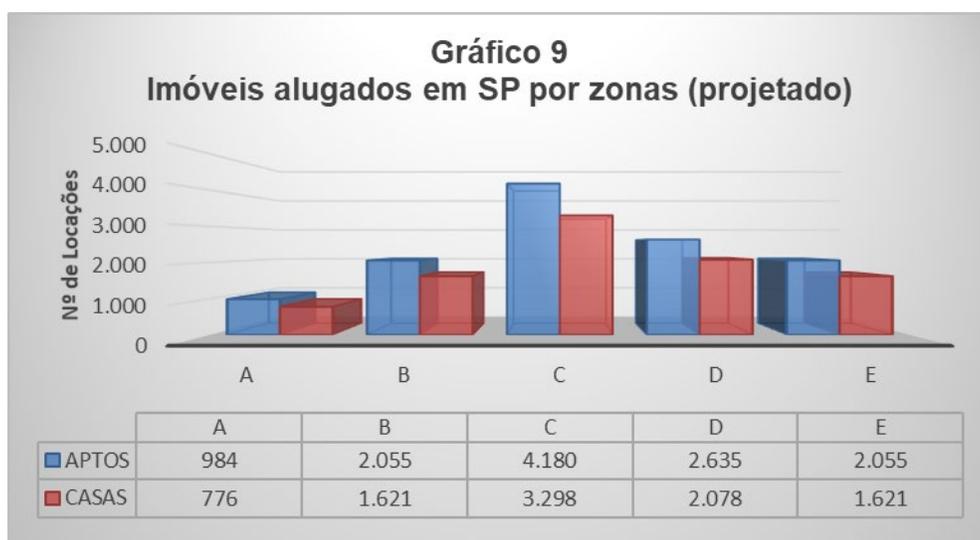
O índice de inadimplência no mês de dezembro foi de 3,53 %, o que é 21,73 % menor que no mês de novembro que foi de 4,51 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-21	4,51
dezembro-21	3,53
<b>Varição</b>	<b>-21,73</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

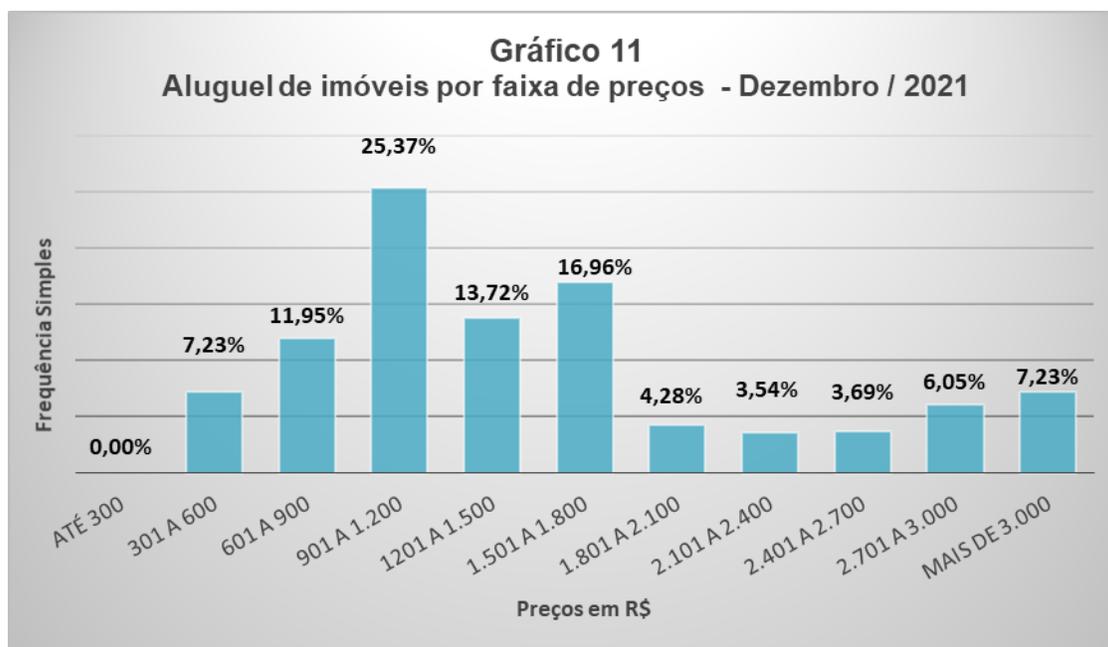
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	984	2.055	4.180	2.635	2.055	<b>11.909</b>
<b>CASAS</b>	776	1.621	3.298	2.078	1.621	<b>9.394</b>
<b>Total</b>	<b>1.760</b>	<b>3.676</b>	<b>7.478</b>	<b>4.713</b>	<b>3.676</b>	<b>21.303</b>
<b>%</b>	<b>8,26</b>	<b>17,26</b>	<b>35,10</b>	<b>22,12</b>	<b>17,26</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	49	7,23%	7,23%
601 a 900	81	11,95%	19,17%
901 a 1200	172	25,37%	44,54%
1201 a 1.500	93	13,72%	58,26%
1.501 a 1.800	115	16,96%	75,22%
1.801 a 2.100	29	4,28%	79,50%
2.101 a 2.400	24	3,54%	83,04%
2.401 a 2.700	25	3,69%	86,73%
2.701 a 3.000	41	6,05%	92,77%
mais de 3.000	49	7,23%	100,00%
<b>Total</b>	<b>678</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

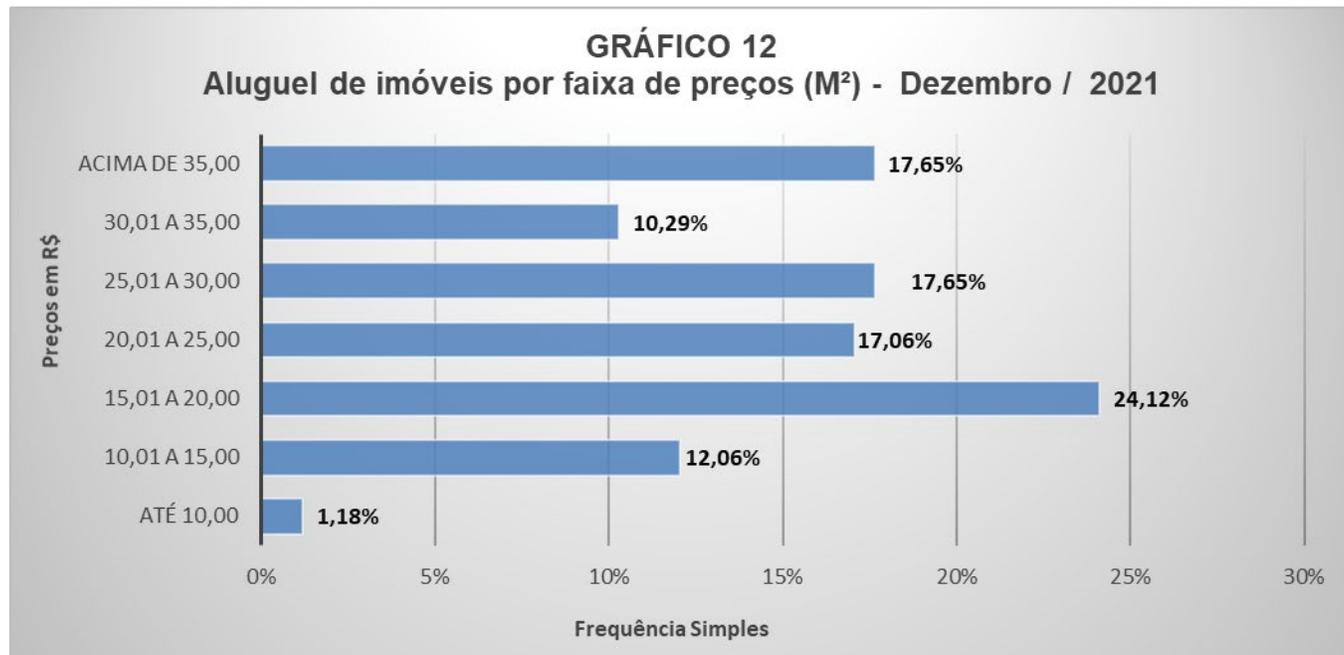
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	650,00	545,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/21:	-	900,00	830,49	711,43	598,82
	dez/21:	-	1.331,82	982,86	765,11	627,71
Variação	%	-	47,98	18,35	7,55	4,82
2 dorm.	nov/21:	-	2.266,67	1.634,91	1.504,84	1.381,25
	dez/21:	-	1.892,86	1.671,75	1.256,39	1.228,75
Variação	%	-	-16,49	2,25	-16,51	-11,04
3 dorm.	nov/21:	4.220,00	4.275,00	2.678,85	2.050,00	2.088,46
	dez/21:	3.208,33	3.266,67	2.787,50	2.281,25	2.213,64
Variação	%	-23,97	-23,59	4,06	11,28	5,99
4 dorm.	nov/21:	-	-	-	-	3.900,00
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/21:	1.724,29	1.391,67	1.025,33	1.188,45	865,00
	dez/21:	1.696,52	1.250,00	1.046,88	1.146,03	550,00
Variação	%	-1,61	-10,18	2,10	-3,57	-36,42
2 dorm.	nov/21:	2.256,25	2.220,00	1.710,68	1.286,57	1.151,65
	dez/21:	2.440,00	2.971,91	1.661,07	1.251,20	1.261,76
Variação	%	8,14	33,87	-2,90	-2,75	9,56
3 dorm.	nov/21:	3.415,38	3.530,50	2.528,13	2.211,67	-
	dez/21:	3.607,27	3.145,00	2.963,64	-	1.211,11
Variação	%	5,62	-10,92	17,23	-	-
4 dorm.	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	8.750,00	-	-
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	4	1,18%	1,18%
10,01 a 15,00	41	12,06%	13,24%
15,01 a 20,00	82	24,12%	37,35%
20,01 a 25,00	58	17,06%	54,41%
25,01 a 30,00	60	17,65%	72,06%
30,01 a 35,00	35	10,29%	82,35%
Acima de 35,00	60	17,65%	100,00%
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	44,85	71,09	124,92	178,50
Apartamento	-	41,49	68,30	91,34	-



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

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	18,17
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/21:	-	31,50	23,92	16,44	17,78
	dez/21:	-	34,00	23,89	17,27	15,20
Variação	%	-	7,94	-0,15	5,07	-14,51
2 dorm.	nov/21:	-	29,77	23,02	18,25	23,13
	dez/21:	-	24,19	21,81	17,83	19,57
Variação	%	-	-18,74	-5,26	-2,30	-15,39
3 dorm.	nov/21:	34,91	42,16	20,08	19,06	11,93
	dez/21:	31,96	26,65	17,32	21,07	-
Variação	%	-8,46	-36,79	-13,75	10,55	-
4 dorm.	nov/21:	-	-	-	-	22,82
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

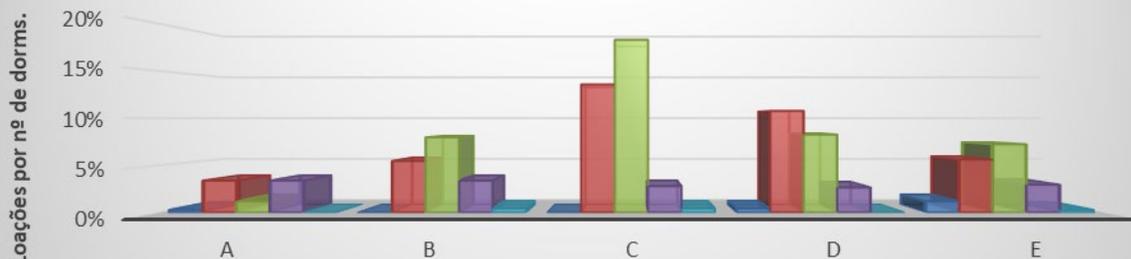
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/21:	38,74	35,78	24,91	25,98	-
	dez/21:	39,95	31,28	29,04	24,49	15,71
Variação	%	3,13	-12,58	16,58	-5,75	-
2 dorm.	nov/21:	30,35	36,38	27,73	21,10	22,04
	dez/21:	47,60	40,10	21,97	21,12	21,71
Variação	%	56,84	10,23	-20,77	0,09	-1,50
3 dorm.	nov/21:	34,07	33,94	24,18	23,76	-
	dez/21:	33,23	32,49	31,72	-	15,93
Variação	%	-2,47	-4,27	31,18	-	-
4 dorm.	nov/21:	-	-	-	-	-
	dez/21:	-	-	29,56	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	0	0	3	8
%	0,29%	0,00%	0,00%	0,44%	1,18%
1 dorm.	23	37	92	73	38
%	3,39%	5,46%	13,57%	10,77%	5,60%
2 dorms.	8	54	124	56	49
%	1,18%	7,96%	18,29%	8,26%	7,23%
3 dorms.	23	23	19	18	20
%	3,39%	3,39%	2,80%	2,65%	2,95%
4 dorms.	0	3	3	0	2
%	0,00%	0,44%	0,44%	0,00%	0,29%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>117</b>	<b>238</b>	<b>150</b>	<b>117</b>
<b>%</b>	<b>8,26%</b>	<b>17,26%</b>	<b>35,10%</b>	<b>22,12%</b>	<b>17,26%</b>

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



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,29%	0,00%	0,00%	0,44%	1,18%
1 dorm.	3,39%	5,46%	13,57%	10,77%	5,60%
2 dorms.	1,18%	7,96%	18,29%	8,26%	7,23%
3 dorms.	3,39%	3,39%	2,80%	2,65%	2,95%
4 dorms.	0,00%	0,44%	0,44%	0,00%	0,29%

Nº de Dormitórios

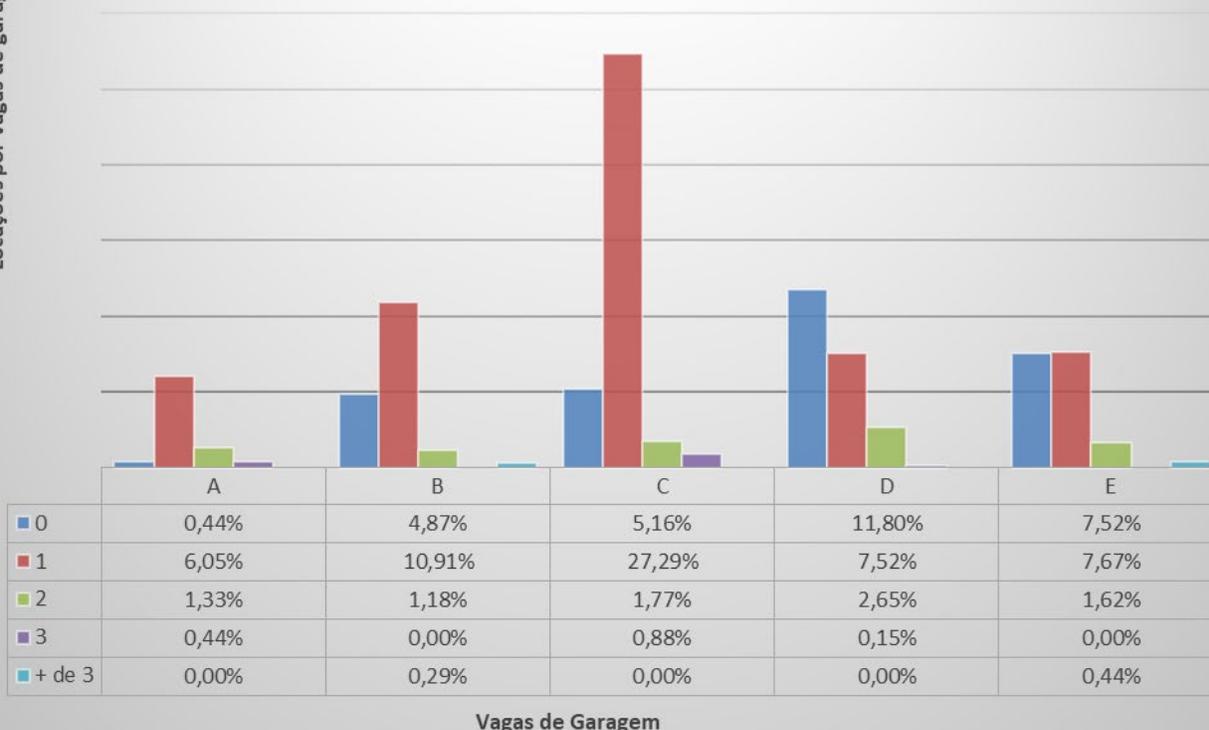


## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	3	33	35	80	51
%	0,44%	4,87%	5,16%	11,80%	7,52%
1	41	74	185	51	52
%	6,05%	10,91%	27,29%	7,52%	7,67%
2	9	8	12	18	11
%	1,33%	1,18%	1,77%	2,65%	1,62%
3	3	0	6	1	0
%	0,44%	0,00%	0,88%	0,15%	0,00%
+ de 3	0	2	0	0	3
%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,44%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>117</b>	<b>238</b>	<b>150</b>	<b>117</b>
<b>%</b>	<b>8,26%</b>	<b>17,26%</b>	<b>35,10%</b>	<b>22,12%</b>	<b>17,26%</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
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
dezembro-21	-0,78	0,73	14,49
<b>Acumulado</b>	<b>0,86</b>	<b>10,06</b>	<b>56,04</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-2021)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
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
Dezembro	-14,24	51,45

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
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
Dezembro	-10,27	23,56



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/21						dez/21					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	19	0	177	17	158	371	39	3	240	72	162	516
Santana	3	1	48	2	116	170	5	1	35	5	115	161
Santo Amaro	7	0	73	10	85	175	13	2	92	15	79	201
Jabaquara	5	1	38	1	42	87	2	0	35	4	35	76
Lapa	1	2	26	1	36	66	10	0	34	2	21	67
São Miguel	3	0	15	0	46	64	4	0	13	1	46	64
Penha	0	0	26	2	53	81	3	0	21	2	47	73
Itaquera	2	0	38	0	34	74	4	0	25	4	29	62
Tatuapé	1	1	34	7	58	101	1	0	34	6	63	104
Vila Prudente	2	0	22	1	27	52	3	1	21	1	28	54
Ipiranga	0	0	3	0	13	16	0	1	16	1	7	25
Pinheiros	0	2	18	1	22	43	7	1	7	6	13	34
Freguesia Ó	3	0	29	0	48	80	8	0	31	3	37	79
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	26	0	14	41	4	0	42	4	16	66
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>573</b>	<b>42</b>	<b>752</b>	<b>1.421</b>	<b>103</b>	<b>9</b>	<b>646</b>	<b>126</b>	<b>698</b>	<b>1.582</b>
			<i>Varição</i>				<b>119,15</b>	<b>28,57</b>	<b>12,74</b>	<b>200,00</b>	<b>-7,18</b>	<b>11,33</b>