



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- venda em Abril foi 0,04% maior que em Março e preços baixaram 24,93%
- 63,11% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 600 mi
- aluguel mais barato na Capital sobe de R\$ 533,33 para R\$ 750,00
- presidente do CreciSP alerta para necessidade de ajuste do aluguel social

Preço de imóveis usados cai, venda fica estagnada e aluguel diminui 11,28% em SP

As vendas de imóveis usados ficaram estagnadas em Abril na cidade de São Paulo, com um crescimento residual de meros 0,04% sobre Março, mesmo com uma queda de 24,93% dos preços médios do metro quadrado. A locação de casas e apartamentos teve queda de 11,28% e os valores médios dos aluguéis baixaram 4,14% segundo pesquisa feita com 255 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

“O resumo dessa pesquisa é que esses resultados não foram bons para ninguém, mas especialmente e principalmente para os mais pobres, os que não têm casa própria e estão nos extratos de renda mais baixos da população paulistana”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A medida do impacto sobre essa parcela mais pobre da população se expressa, por exemplo, em um dos resultados apurados pela pesquisa – aumentou 40,63% o aluguel de apartamentos de 1 dormitório em bairros da periferia da Capital, como Jardim Ângela, Campo Limpo e Brasilândia, na Zona E. O preço médio saltou de R\$ 533,33 em Março para R\$ 750,00 em Abril. Apartamentos são mais procurados do que casas por quem precisa alugar.

“Preços mais baixos de alguns tipos de imóveis não foram suficientes para compensar a perda de poder aquisitivo nem as dificuldades de acesso aos financiamentos dos que tinham intenção de comprar, daí a estagnação nas vendas, assim como a queda no conjunto de preços de locação não representou uma baixa geral de todos os aluguéis, como mostra o da Zona E”, ressalta Viana Neto.

O presidente do CreciSP diz que a pesquisa revela “a grave dimensão da crise social da habitação” na maior cidade do País ao deixar evidente que o aluguel mais barato na Capital, os R\$ 750,00 pelos apartamentos de 1 dormitório na Zona E, custam 87,5% a mais que os R\$ 400,00 de aluguel social pagos pela Prefeitura.



“Quem ganha salário mínimo tem de gastar 61,88% dele somente com esse aluguel, o que é inviável e cruel porque o que sobra não é suficiente para os gastos mínimos de uma família com alimentação, energia, gás e outras necessidades básicas”, critica Viana Neto.

É um descompasso que o presidente do CreciSP vê como um sinal de alerta para a Prefeitura e a Câmara de Vereadores: “É urgente que prefeito e vereadores se entendam e coloquem em prática medidas que ao menos permitam às pessoas mais pobres pagar aluguel para não se verem obrigadas a engrossar a multidão de mais de 30 mil pessoas que já vive nas ruas”, afirma Viana Neto.

Aluguel até R\$ 1,5 mil

A pesquisa do CreciSP apurou que as 255 imobiliárias consultadas alugaram em Abril mais apartamentos (52,65%) do que casas (47,35%) e que a maioria dos novos inquilinos (56,47%) optou por imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.500,00. Eles conseguiram descontos sobre os preços anunciados que variaram de 6,38% para os imóveis situados em bairros da Zona B a 12,88% para os da Zona A.

Bairros da Zona C, como Jabaquara e Mooca, foram os locais onde mais se alugou (36,62%), seguidos pelos da Zona D como Pirituba e Sacomã (24,66%), da Zona B como Aclimação e Bela Vista (17,39%), da Zona E (16,77%) e da Zona A, como os Jardins (4,56%).

As formas de garantia de pagamento do aluguel, em caso de inadimplência, mais adotadas foram o depósito de três meses do valor do aluguel (31,57%), o seguro de fiança (24,17%), o fiador pessoa física (22,32%), a locação sem garantia (11,47%), a caução de imóveis (7,52%) e a cessão fiduciária (2,96%).

A pesquisa CreciSP registrou queda de 6,81% na inadimplência, com o número de inquilinos com o pagamento do aluguel atrasado baixando de 5,14% do total de contratos em vigor em Março para 4,79% em Abril.

O volume de contratos de locação encerrados equivaleu a 86,44% do total alugado em Abril, 7,7% a mais que os 80,21% devolvidos em Março. As devoluções em Abril se deram por motivos financeiros (61,06%) ou outros, como mudança de endereço (38,94%).

Imóvel mais vendido custa até R\$ 600 mil

Os imóveis usados mais vendidos em Abril na cidade de São Paulo foram os que custaram aos compradores até R\$ 600 mil. Segundo a pesquisa CreciSP, eles somaram 63,11% do total negociado pelas 255 imobiliárias consultadas. Na divisão das vendas por faixas de preços, 55% se enquadraram nas de até R\$ 7 mil o metro quadrado.

Foram vendidos mais apartamentos (65,05%) do que casas (34,95%) e a maioria com pagamento à vista – 57,28%. Os financiamentos, que normalmente seriam a principal forma de compra da casa própria, representaram 41,75% do total vendido. Os donos dos imóveis parcelaram o pagamento dos restantes 0,97%.



Os descontos sobre os preços originais de venda foram em média de 4,5% para os imóveis situados em bairros da Zona C, de 5% para os da Zona B, de 7% para os da Zona D e de 10% para os da Zona A. O padrão construtivo das casas e apartamentos se dividiu entre médio (79%), standard (11%) e luxo (10%).

A maioria das vendas em Abril foi de imóveis localizados em bairros da Zona B, com 36,9% do total, seguidos pelos da Zona C (33,98%), Zona E (13,6%), Zona D (11,64%) e Zona A (3,89%).

=====

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, Veileiros, 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	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	6
DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M ² APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	15
ALUGUEL	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	20
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	20



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



RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2022

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	3	26	17	7	6	59	57,28%
CEF	1	4	5	0	4	14	13,59%
Outros bancos	0	8	13	4	4	29	28,16%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	0,97%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	4	38	35	12	14	103	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	55	21,57%
Igual	129	50,59%
Pior	71	27,84%
Total	255	100,00%

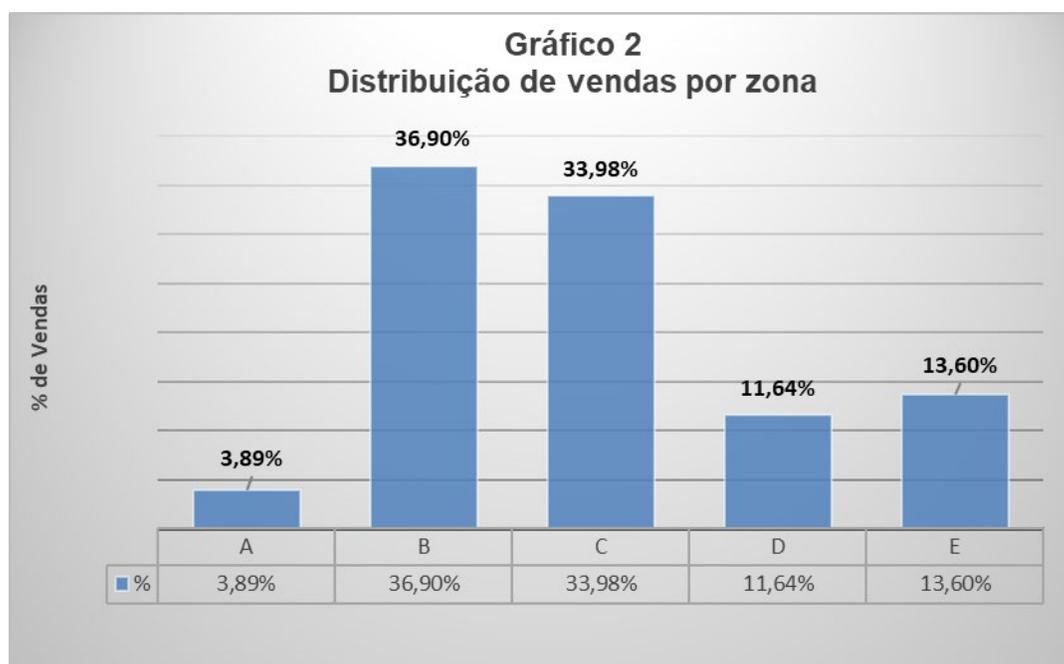
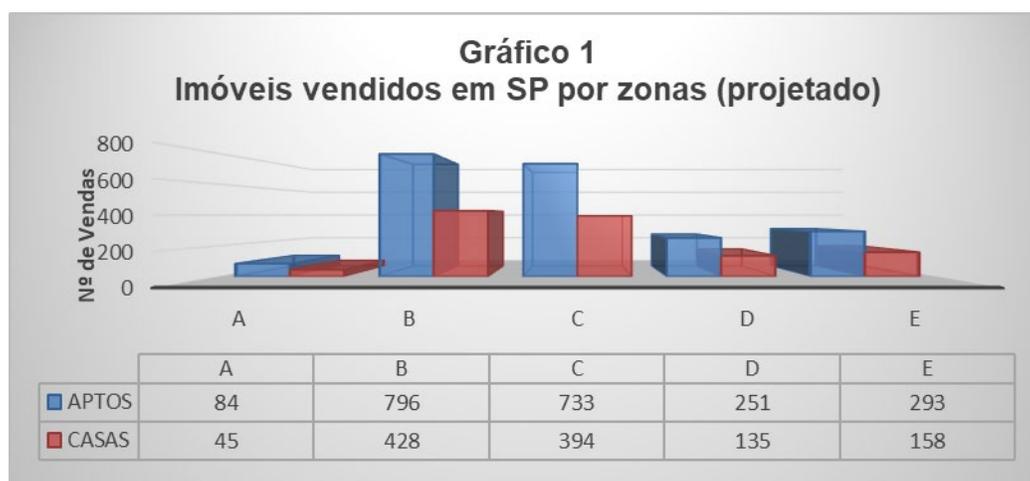
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-22	8,00	3,90	6,52	8,86	-
abril-22	10,00	5,00	4,50	7,00	-
Variação	25,00	28,21	-30,98	-20,99	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	84	796	733	251	293	2.157
CASAS	45	428	394	135	158	1.160
Total	129	1.224	1.127	386	451	3.317
%	3,89%	36,90%	33,98%	11,64%	13,60%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	4	3,88%	3,88%
201 a 400	36	34,95%	38,83%
401 a 600	25	24,27%	63,11%
601 a 800	6	5,83%	68,93%
801 a 1.000	7	6,80%	75,73%
1.001 a 1.200	1	0,97%	76,70%
1.201 a 1.400	0	0,00%	76,70%
1.401 a 1.600	12	11,65%	88,35%
1.601 a 1.800	3	2,91%	91,26%
1.801 a 2.000	2	1,94%	93,20%
mais de 2.000	7	6,80%	100,00%
Total	103	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

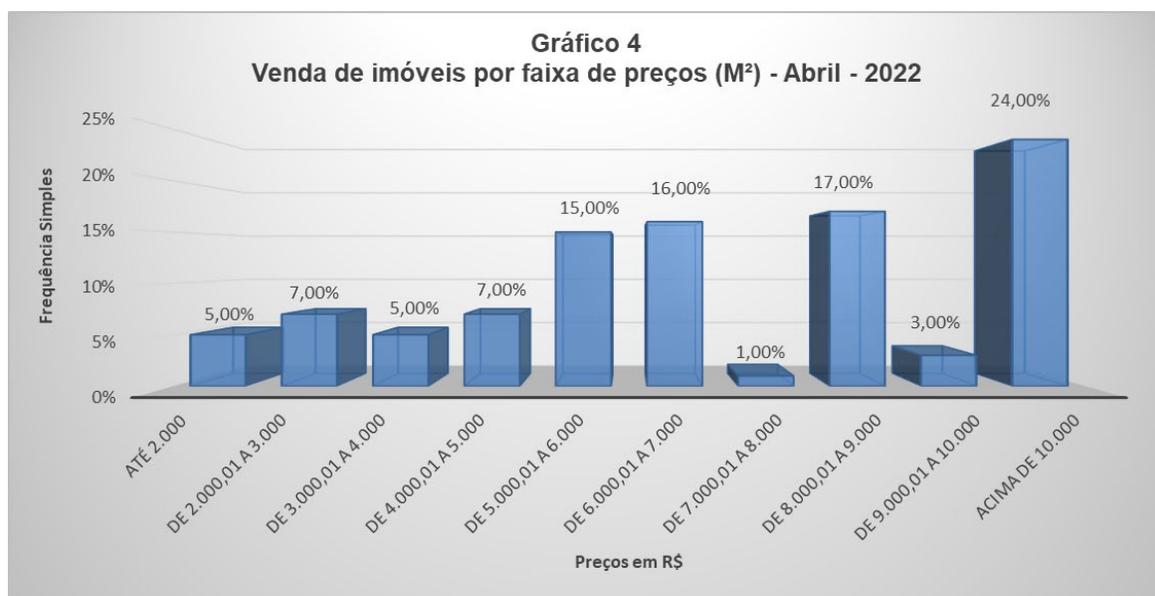
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/22:	-	-	-	215.000,00	-
	abr/22:	-	-	-	-	213.333,33
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/22:	-	-	486.666,67	327.600,00	-
	abr/22:	-	-	521.111,11	-	273.333,33
Variação	%	-	-	7,08	-	-
3 dorm.	mar/22:	3.600.000,00	-	564.000,00	619.375,00	-
	abr/22:	-	-	-	458.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-26,05	-
4 dorm.	mar/22:	-	-	1.646.666,67	-	-
	abr/22:	-	2.265.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/22:	256.666,67	-	-	-	-
	abr/22:	-	401.250,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/22:	499.363,64	-	548.529,41	-	-
	abr/22:	-	460.000,00	357.631,58	-	307.500,00
Variação	%	-	-	-34,80	-	-
3 dorm.	mar/22:	1.327.777,78	1.695.833,33	-	-	-
	abr/22:	-	1.458.461,54	1.085.000,00	-	-
Variação	%	-	-14,00	-	-	-
4 dorm.	mar/22:	-	2.190.909,09	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	5	5,00%	5,00%
de 2.000,01 a 3.000	7	7,00%	12,00%
de 3.000,01 a 4.000	5	5,00%	17,00%
de 4.000,01 a 5.000	7	7,00%	24,00%
de 5.000,01 a 6.000	15	15,00%	39,00%
de 6.000,01 a 7.000	16	16,00%	55,00%
de 7.000,01 a 8.000	1	1,00%	56,00%
de 8.000,01 a 9.000	17	17,00%	73,00%
de 9.000,01 a 10.000	3	3,00%	76,00%
Acima de 10.000	24	24,00%	100,00%
Total	100	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	117,00	192,13	303,00
Apartamento	-	45,80	56,38	143,89	195,33



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	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	6.888,89	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/22:	-	-	5.729,02	4.367,05	3.761,90
	abr/22:	-	7.746,47	4.229,08	3.090,55	2.250,00
Variação	%	-	-	-26,18	-29,23	-40,19
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/22:	-	-	5.987,10	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

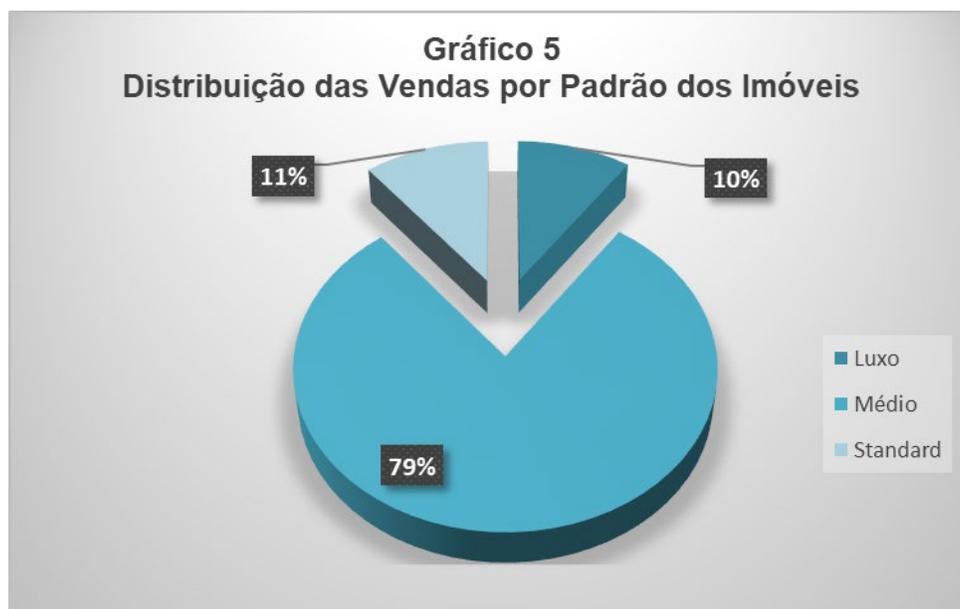


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/22:	8.709,68	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/22:	10.003,62	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	5.597,01	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/22:	-	10.933,60	7.986,13	-	-
	abr/22:	-	9.297,28	7.166,00	-	-
	Variação	%	-	-14,97	-10,27	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/22:	6.215,60	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

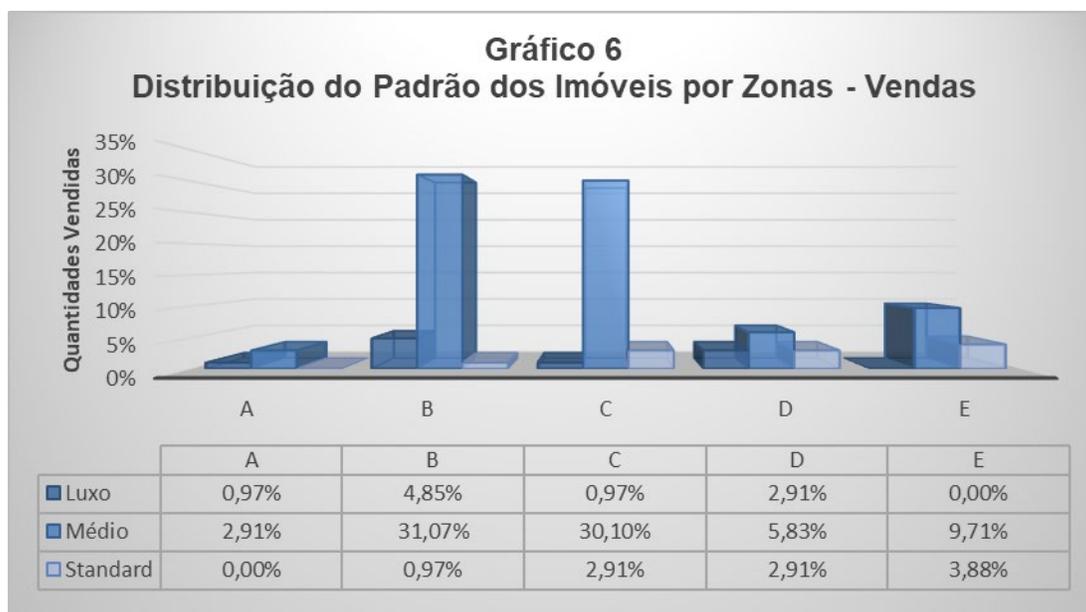


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	82	11



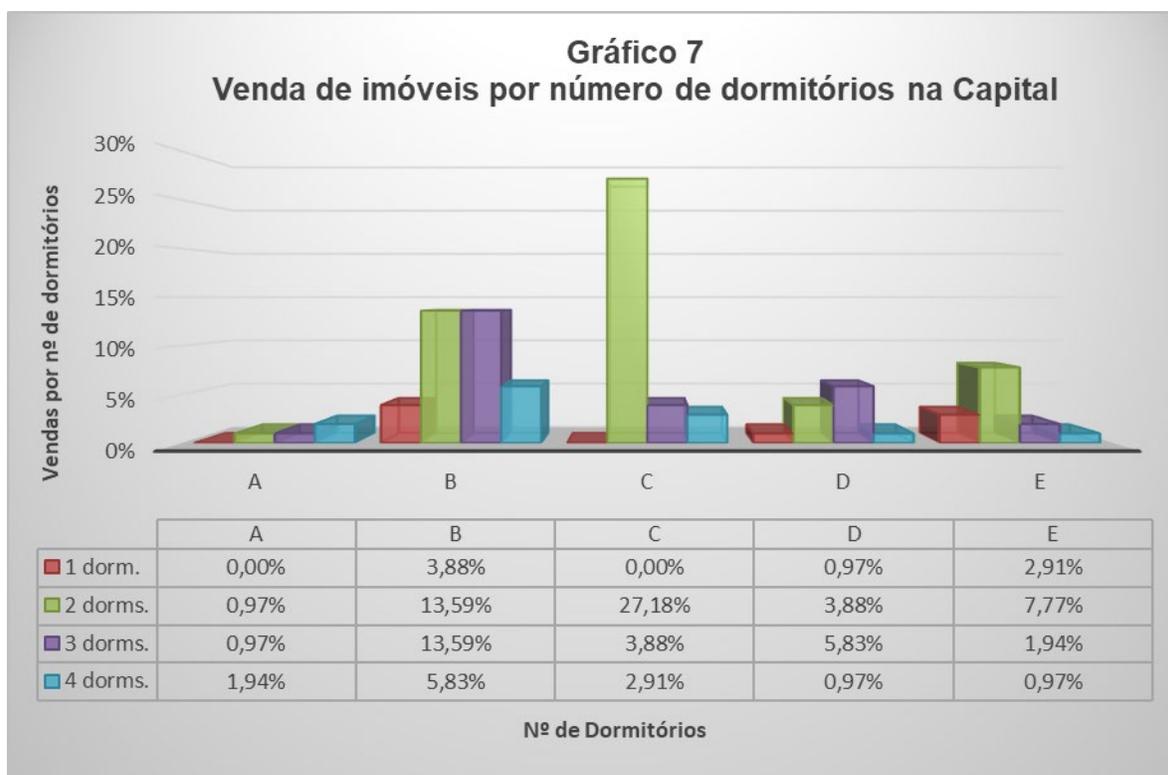
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	5	1	3	0
Médio	3	32	31	6	10
Standard	0	1	3	3	4





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

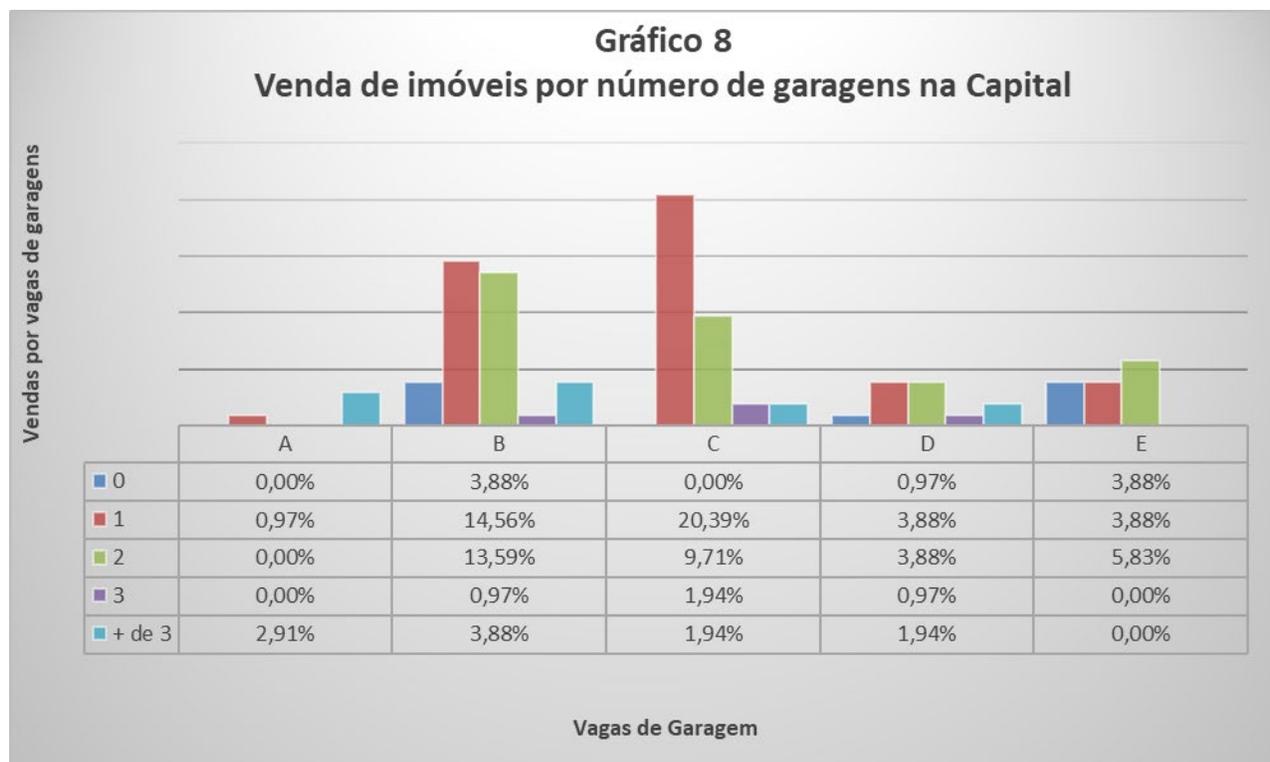
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	4	0	1	3
%	0,00%	3,88%	0,00%	0,97%	2,91%
2 dorms.	1	14	28	4	8
%	0,97%	13,59%	27,18%	3,88%	7,77%
3 dorms.	1	14	4	6	2
%	0,97%	13,59%	3,88%	5,83%	1,94%
4 dorms.	2	6	3	1	1
%	1,94%	5,83%	2,91%	0,97%	0,97%
Total	4	38	35	12	14
%	3,88%	36,89%	33,98%	11,65%	13,59%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	4	0	1	4
%	0,00%	3,88%	0,00%	0,97%	3,88%
1	1	15	21	4	4
%	0,97%	14,56%	20,39%	3,88%	3,88%
2	0	14	10	4	6
%	0,00%	13,59%	9,71%	3,88%	5,83%
3	0	1	2	1	0
%	0,00%	0,97%	1,94%	0,97%	0,00%
+ de 3	3	4	2	2	0
%	2,91%	3,88%	1,94%	1,94%	0,00%
Total	4	38	35	12	14
%	3,88%	36,89%	33,98%	11,65%	13,59%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	15	54	76	18	18	181	22,32%
Seguro Fiança	6	46	39	73	32	196	24,17%
Depósito	11	33	51	82	79	256	31,57%
Sem Garantia	0	2	89	2	0	93	11,47%
Caução de Imóveis	1	5	36	13	6	61	7,52%
Cessão Fiduciária	4	1	6	12	1	24	2,96%
Total	37	141	297	200	136	811	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-22	9,58	8,74	12,48	7,97	8,63
abril-22	12,88	6,38	7,97	10,31	9,48
Varição	34,45	-27,00	-36,14	29,36	9,85

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em abril foi de 701, o equivalente a 86,44 % dos imóveis alugados. Este índice foi 7,77 % maior que o apurado em março, que foi de 762, o que representou 80,21 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	428	61,06%
Outros motivos	273	38,94%
Total	701	100,00%
Comparação dev./loc.		86,44%

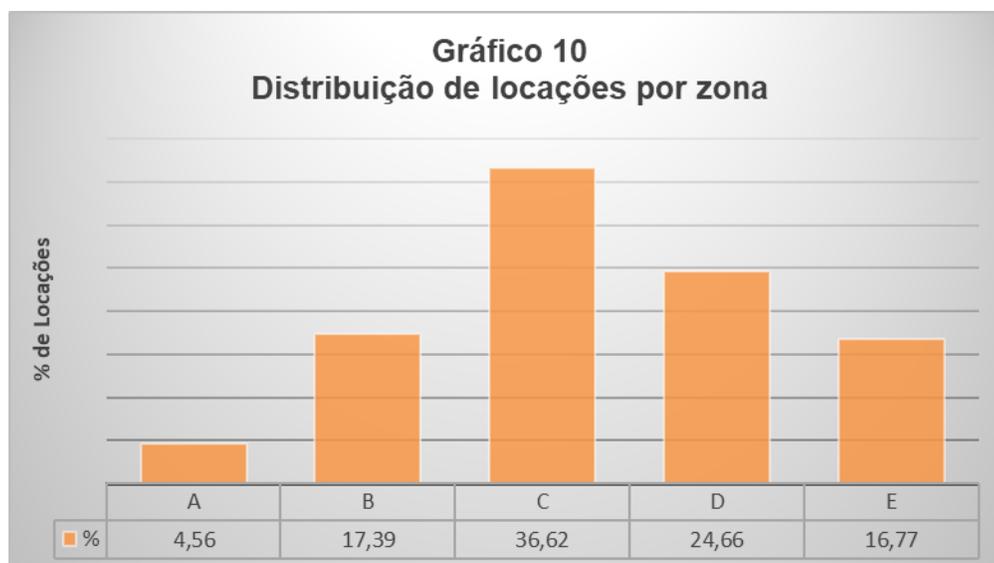
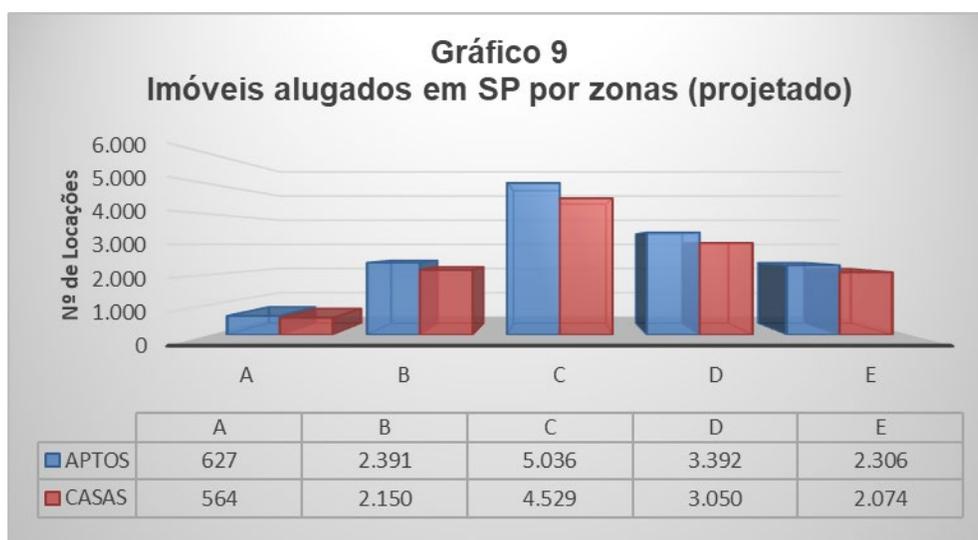
O índice de inadimplência no mês de abril foi de 4,79 %, o que é 6,81 % menor que no mês de março que foi de 5,14%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-22	5,14
abril-22	4,79
Varição	-6,81



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

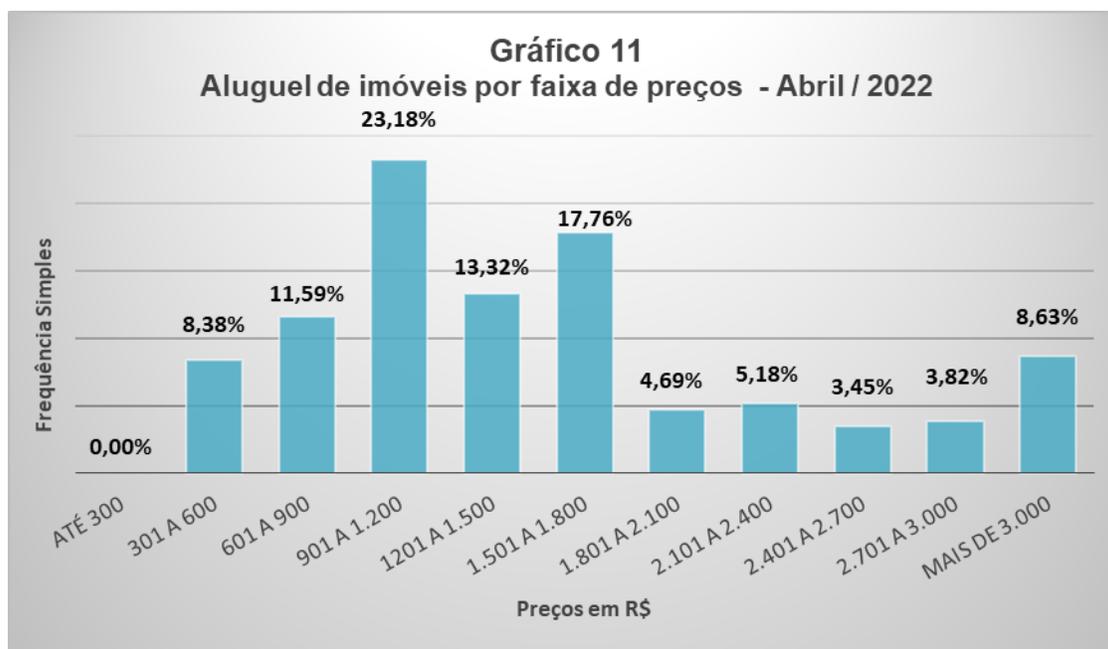
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	627	2.391	5.036	3.392	2.306	13.752
CASAS	564	2.150	4.529	3.050	2.074	12.367
Total	1.191	4.541	9.565	6.442	4.380	26.119
%	4,56	17,39	36,62	24,66	16,77	100,00





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	68	8,38%	8,38%
601 a 900	94	11,59%	19,98%
901 a 1200	188	23,18%	43,16%
1201 a 1.500	108	13,32%	56,47%
1.501 a 1.800	144	17,76%	74,23%
1.801 a 2.100	38	4,69%	78,91%
2.101 a 2.400	42	5,18%	84,09%
2.401 a 2.700	28	3,45%	87,55%
2.701 a 3.000	31	3,82%	91,37%
mais de 3.000	70	8,63%	100,00%
Total	811	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

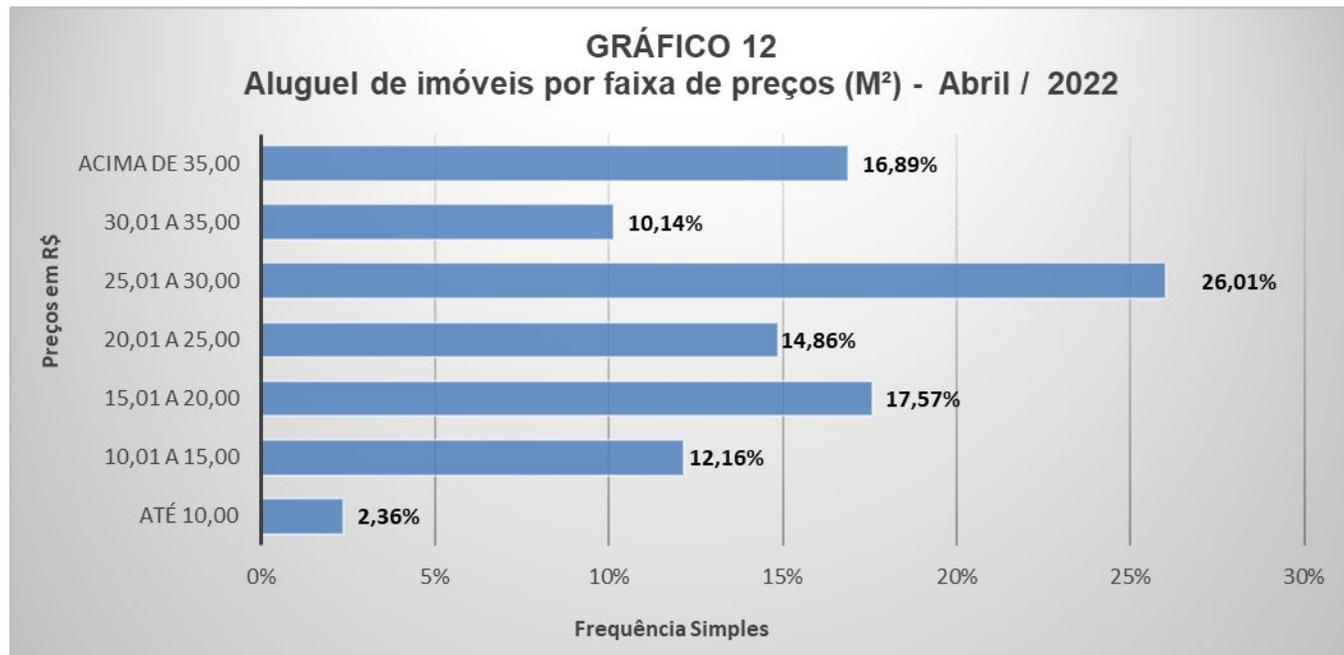
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/22:	-	-	511,25	-	710,00
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/22:	1.066,67	1.210,00	983,24	724,34	707,69
	abr/22:	-	1.425,00	861,46	809,31	610,42
Variação	%	-	17,77	-12,39	11,73	-13,74
2 dorm.	mar/22:	2.833,33	2.320,00	1.727,08	1.589,09	1.173,08
	abr/22:	3.000,00	1.885,83	2.005,00	1.492,31	1.250,00
Variação	%	5,88	-18,71	16,09	-6,09	6,56
3 dorm.	mar/22:	-	3.630,00	3.554,55	2.335,68	1.840,00
	abr/22:	-	-	2.387,50	2.634,47	1.464,71
Variação	%	-	-	-32,83	12,79	-20,40
4 dorm.	mar/22:	-	-	2.493,33	-	4.000,00
	abr/22:	-	7.461,54	-	-	1.700,00
Variação	%	-	-	-	-	-57,50

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/22:	1.416,67	850,00	-	763,33	-
	abr/22:	-	1.200,00	-	-	-
Variação	%	-	41,18	-	-	-
1 dorm.	mar/22:	1.808,53	1.552,38	1.036,08	1.219,17	533,33
	abr/22:	1.671,88	1.225,86	1.073,81	1.100,28	750,00
Variação	%	-7,56	-21,03	3,64	-9,75	40,63
2 dorm.	mar/22:	3.081,82	3.321,28	1.740,73	1.327,24	975,11
	abr/22:	3.159,60	2.678,46	1.744,99	1.401,39	1.183,33
Variação	%	2,52	-19,35	0,24	5,59	21,35
3 dorm.	mar/22:	4.750,00	3.471,43	3.077,37	2.500,00	-
	abr/22:	4.700,00	4.594,00	2.553,85	1.918,75	-
Variação	%	-1,05	32,34	-17,01	-23,25	-
4 dorm.	mar/22:	6.400,00	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
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	7	2,36%	2,36%
10,01 a 15,00	36	12,16%	14,53%
15,01 a 20,00	52	17,57%	32,09%
20,01 a 25,00	44	14,86%	46,96%
25,01 a 30,00	77	26,01%	72,97%
30,01 a 35,00	30	10,14%	83,11%
Acima de 35,00	50	16,89%	100,00%
Total	296	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	37,27	87,02	125,00	277,00
Apartamento	-	42,98	64,76	121,02	-



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.	mar/22:	-	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/22:	31,11	43,49	21,46	21,93	17,20
	abr/22:	-	44,22	24,02	22,08	20,33
Variação	%	-	1,68	11,92	0,68	18,20
2 dorm.	mar/22:	-	30,54	28,50	20,85	17,23
	abr/22:	-	20,79	22,07	19,46	17,52
Variação	%	-	-31,92	-22,55	-6,67	1,68
3 dorm.	mar/22:	-	27,50	26,43	19,24	18,83
	abr/22:	-	-	-	23,23	13,27
Variação	%	-	-	-	20,74	-29,53
4 dorm.	mar/22:	-	-	19,33	-	-
	abr/22:	-	12,96	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

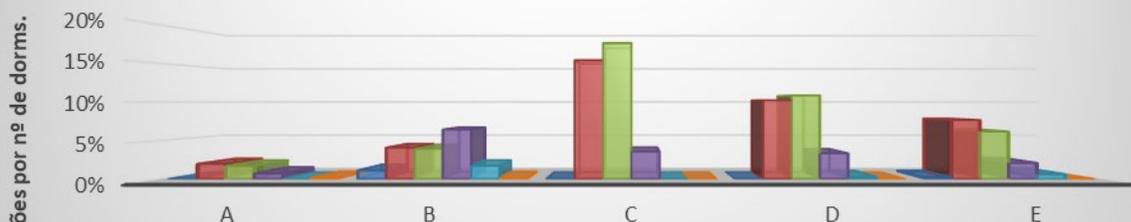
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/22:	51,67	32,31	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/22:	47,30	31,51	34,83	44,33	-
	abr/22:	38,73	38,41	31,88	31,05	-
Variação	%	-18,11	21,90	-8,47	-29,96	-
2 dorm.	mar/22:	43,01	31,54	29,32	21,54	17,58
	abr/22:	30,06	40,56	25,94	20,98	25,67
Variação	%	-30,11	28,60	-11,53	-2,60	46,02
3 dorm.	mar/22:	32,09	38,64	27,91	-	-
	abr/22:	46,91	39,36	28,36	23,75	-
Variação	%	46,17	1,86	1,61	-	-
4 dorm.	mar/22:	37,93	-	-	-	-
	abr/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	9	0	0	2
%	0,00%	1,11%	0,00%	0,00%	0,25%
1 dorm.	16	33	125	83	62
%	1,97%	4,07%	15,41%	10,23%	7,64%
2 dorms.	14	32	143	88	50
%	1,73%	3,95%	17,63%	10,85%	6,17%
3 dorms.	6	52	29	27	17
%	0,74%	6,41%	3,58%	3,33%	2,10%
4 dorms.	0	14	0	2	5
%	0,00%	1,73%	0,00%	0,25%	0,62%
+ de 4 dorms.	1	1	0	0	0
%	0,12%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	37	141	297	200	136
%	4,56%	17,39%	36,62%	24,66%	16,77%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	1,11%	0,00%	0,00%	0,25%
1 dorm.	1,97%	4,07%	15,41%	10,23%	7,64%
2 dorms.	1,73%	3,95%	17,63%	10,85%	6,17%
3 dorms.	0,74%	6,41%	3,58%	3,33%	2,10%
4 dorms.	0,00%	1,73%	0,00%	0,25%	0,62%
+ de 4 dorms.	0,12%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios

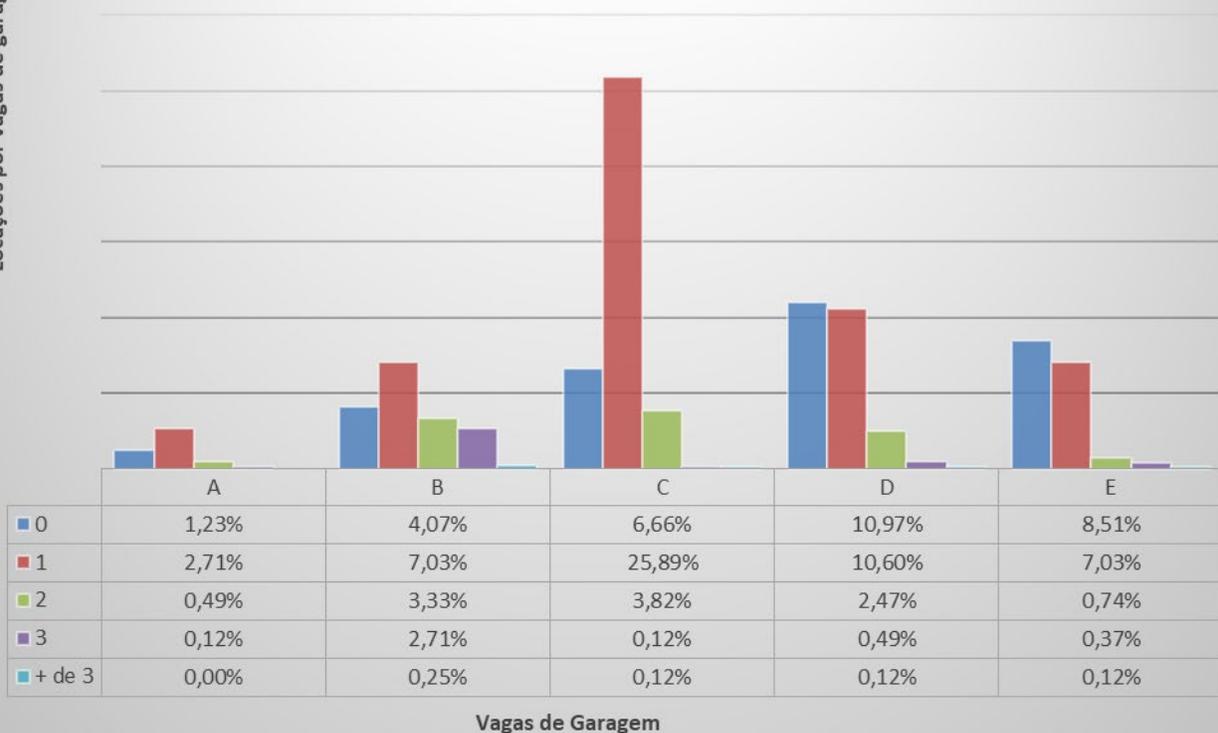


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	10	33	54	89	69
%	1,23%	4,07%	6,66%	10,97%	8,51%
1	22	57	210	86	57
%	2,71%	7,03%	25,89%	10,60%	7,03%
2	4	27	31	20	6
%	0,49%	3,33%	3,82%	2,47%	0,74%
3	1	22	1	4	3
%	0,12%	2,71%	0,12%	0,49%	0,37%
+ de 3	0	2	1	1	1
%	0,00%	0,25%	0,12%	0,12%	0,12%
Total	37	141	297	200	136
%	4,56%	17,39%	36,62%	24,66%	16,77%

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
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
janeiro-22	5,01	0,54	-8,88
fevereiro-22	-4,14	1,01	5,07
março-22	4,92	1,62	2,31
abril-22	-4,14	1,06	-24,93
Acumulado	6,45	12,13	29,11

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-33,13	-33,13
Fevereiro	30,97	-2,16
Março	10,82	8,66
Abril	0,04	8,70

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	3,13	3,13
Fevereiro	36,36	39,49
Março	-6,01	33,48
Abril	-11,28	22,20



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/22						abr/22					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	27	1	294	31	236	589	20	4	232	27	185	468
Santana	13	1	55	10	185	264	7	2	44	11	143	207
Santo Amaro	13	2	141	7	110	273	10	1	111	5	92	219
Jabaquara	6	1	40	8	74	129	3	1	38	2	43	87
Lapa	6	0	28	1	35	70	5	1	26	0	31	63
São Miguel	5	0	35	1	75	116	2	0	16	0	67	85
Penha	3	0	35	4	74	116	5	0	19	3	59	86
Itaquera	6	0	34	1	58	99	5	0	38	5	41	89
Tatuapé	2	0	76	0	92	170	6	1	34	4	56	101
Vila Prudente	6	0	17	3	47	73	1	0	9	0	36	46
Ipiranga	2	1	14	0	25	42	1	0	21	0	23	45
Pinheiros	2	4	27	9	31	73	6	0	46	4	11	67
Freguesia Ó	8	0	38	2	63	111	65	8	567	0	937	1.577
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	26
Butantã	2	0	20	0	15	37	0	0	26	0	23	49
Total	101	10	854	77	1.120	2.162	136	18	1.227	87	1.747	3.215
			<i>Varição</i>				34,65	80,00	43,68	12,99	55,98	48,70