



Pesquisa CRECISP

Venda e Locação

Capital

Imóveis residenciais usados

Abril/2021

Imóveis devolvidos superam em 53,8% o número de novos contratos de locação

Em abril, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) realizou pesquisa com 275 imobiliárias da cidade de São Paulo, para identificar as movimentações do mercado imobiliário e como estão sendo conduzidos os negócios ao longo do ano.

O resultado do segmento de locação reflete, certamente, as sucessivas altas do IGPM, índice utilizado para o reajuste de aluguéis, que obrigou muitos inquilinos a devolverem as chaves aos proprietários e buscarem casas e apartamentos mais em conta para morar.

O IGPM passou de 25,71% em janeiro para 32,02% em abril, tornando, praticamente, inviável a sua utilização como reajuste dos contratos de locação. Muitos inquilinos propuseram um reajuste pelo INPC, o que poderia viabilizar a continuidade dos contratos. No entanto, nem todos os proprietários aceitaram essa negociação, o que pode ter influenciado no número de imóveis devolvidos em abril.

Segundo a pesquisa CRECISP, o volume de contratos encerrados nesse período na Capital foi equivalente a 153,8% do total de casas e apartamentos alugados na cidade. Esse índice é 1,66% maior do que o já apurado em março (151,29%). A quantidade de imóveis residenciais alugados em abril foi 4,3% maior que em março, também refletindo essa tendência. Já os valores médios de aluguéis registrados pela Pesquisa indicam queda de 0,77% no período.

O presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, comentou que a alta nos reajustes levou muitos inquilinos a optar pelo pagamento de uma parcela de financiamento ao invés de arcar com aluguéis cada vez mais altos. “A pandemia trouxe uma mudança muito grande no comportamento dos clientes. As pessoas passaram a fazer mais contas, buscando economias e relações de consumo mais vantajosas. Além disso, o imóvel ganhou importância fundamental na vida, pois agregou novas funções além da moradia. Por essa razão, muitas famílias passaram a analisar melhor as vantagens e desvantagens entre comprar ou alugar uma casa ou apartamento.”



Vendas crescem na Capital

O mês de abril registrou alta no número de casas e apartamentos vendidos na cidade de São Paulo. Houve um aumento de 4,46% em relação ao apurado em março. Ao longo de 2021, o volume negociado acumula alta de 55,94%.

Em contrapartida, os preços do m² dos imóveis negociados pelas imobiliárias caíram 23,89% nesse período. É interessante notar, também, que os negócios feitos à vista lideraram o ranking de abril, respondendo por 48,91% das vendas realizadas. Na outra ponta, com 42,34%, ficaram os financiamentos concedidos por bancos privados. À CAIXA, restou apenas uma fatia de 8,76% dos negócios.

Os descontos oferecidos pelos proprietários para o fechamento das vendas ficaram entre 5,79, para imóveis localizados na Zona C, de bairros como Mooca e Aeroporto, e 10,11, para os da Zona A, que engloba bairros como Brooklin Velho e Ibirapuera.

79% dos imóveis vendidos na Capital em abril era de padrão médio, 11% de luxo e 10% standard.

Garantias

A garantia locatícia que esteve mais presente nos contratos de abril foi o depósito em poupança de três meses de aluguel. Ele ficou com 40,64% das modalidades de garantia. Praticamente empatados, na sequência, apareceram o seguro fiança, com 23,68%; e o fiador, com 23,54% dos aluguéis.

A participação da caução de imóveis representou 6,58%, e a cessão fiduciária e os contratos sem garantia empataram, com 2,78% cada.

A inadimplência nos contratos de locação apresentou queda de 10,41% no resultado de abril comparado a março, passando de 6,82% para 6,11% no período.

A maior quantidade de casas e apartamentos alugados na cidade de São Paulo em abril estava na Zona C, de bairros como Ipiranga e Vila Mascote, respondendo por 35,09% do total alugado.

Quanto aos valores médios de aluguel, no mês de abril, os inquilinos optaram por imóveis de até R\$ 1.500,00 de locação por mês. Houve variação negativa em todos os tipos de ações locatícias em abril. O número de ações por falta de pagamento, por exemplo, diminuiu 8,05% no período.



PESQUISA CRECI/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, Jardim Franco, Jardim Europa França, 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 em madeira simples.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira

Tel.(11) 98389-6142

e-mail: imprensa@crecisp.gov.br





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 – ABRIL DE 2021

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	12	16	23	10	6	67	48,91%
CEF	0	2	6	2	2	12	8,76%
Outros bancos	2	33	17	4	2	58	42,34%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	14	51	46	16	10	137	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	62	22,55%
Igual	125	45,45%
Pior	88	32,00%
Total	275	100,00%

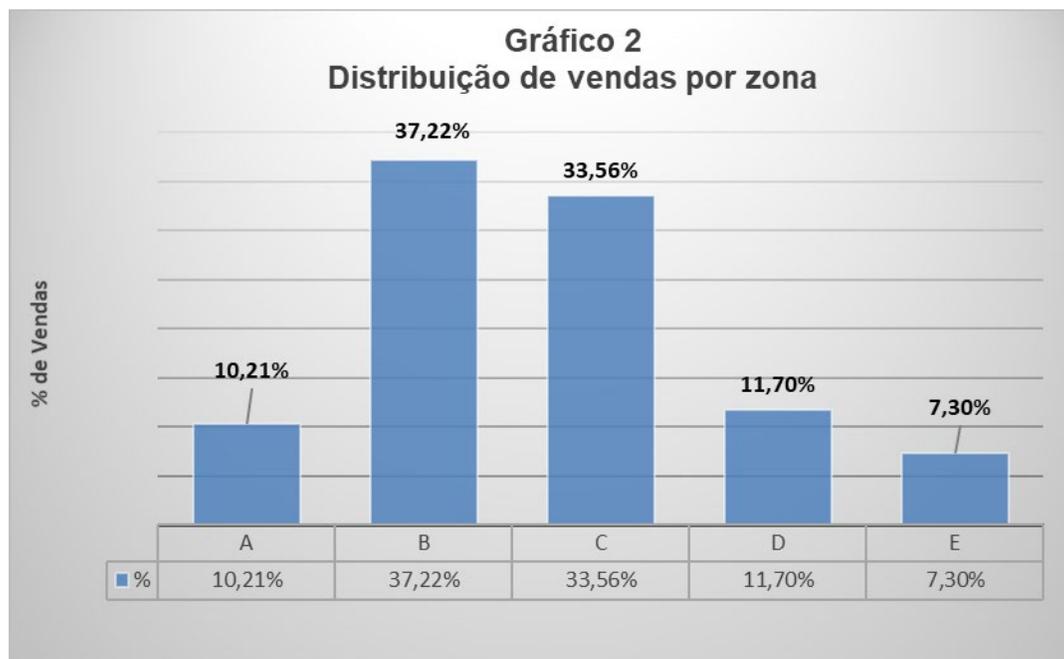
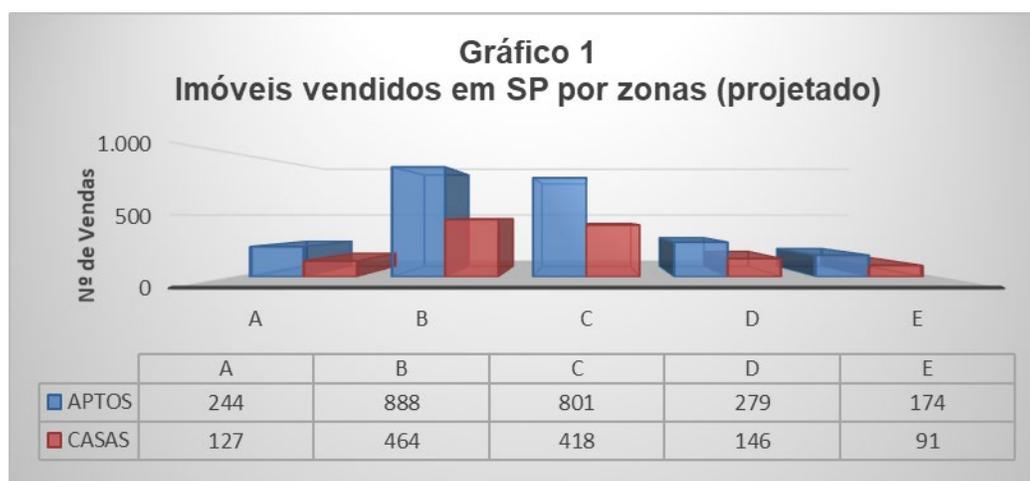
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-21	10,00	8,70	6,75	8,00	-
abril-21	10,11	8,78	5,79	7,42	7,14
Varição	1,10	0,92	-14,22	-7,25	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	244	888	801	279	174	2.386
CASAS	127	464	418	146	91	1.246
Total	371	1.352	1.219	425	265	3.632
%	10,21%	37,22%	33,56%	11,70%	7,30%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	4	2,92%	2,92%
201 a 400	52	37,96%	40,88%
401 a 600	41	29,93%	70,80%
601 a 800	18	13,14%	83,94%
801 a 1.000	4	2,92%	86,86%
1.001 a 1.200	2	1,46%	88,32%
1.201 a 1.400	2	1,46%	89,78%
1.401 a 1.600	2	1,46%	91,24%
1.601 a 1.800	1	0,73%	91,97%
1.801 a 2.000	0	0,00%	91,97%
mais de 2.000	11	8,03%	100,00%
Total	137	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

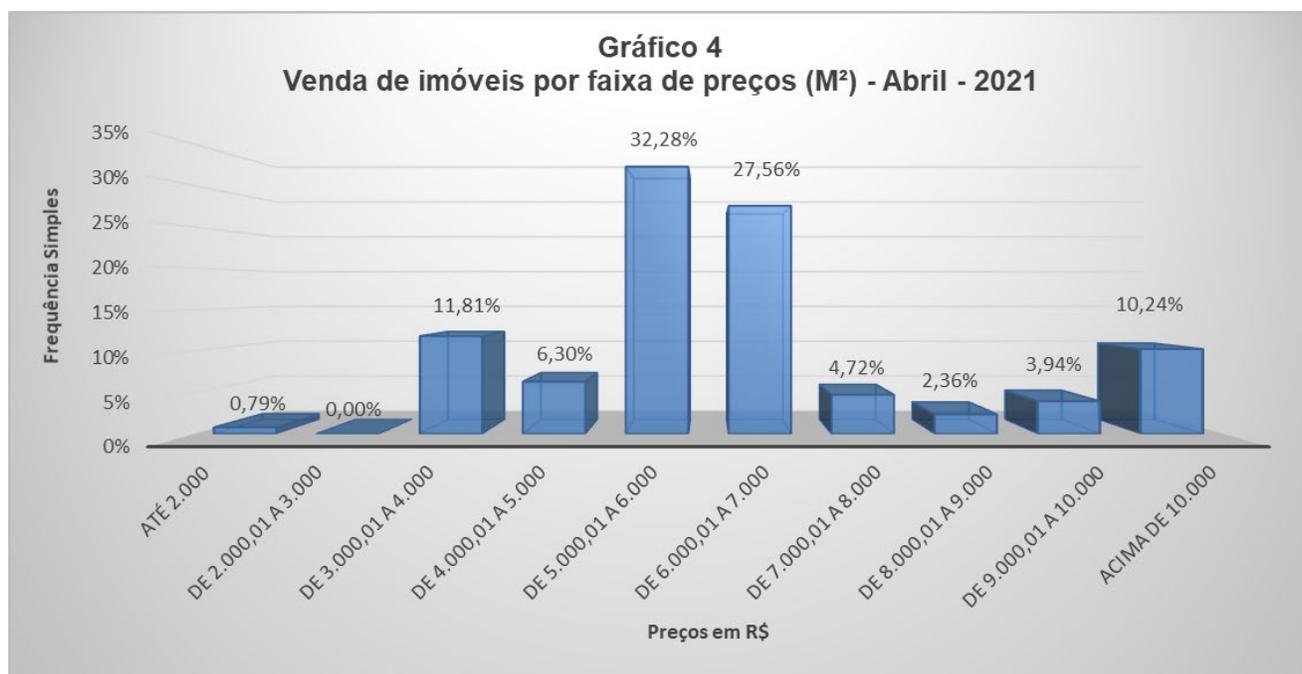
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/21:	-	582.222,22	301.250,00	336.666,67	-
	abr/21:	-	798.000,00	391.875,00	385.000,00	-
Variação	%	-	37,06	30,08	14,36	-
3 dorm.	mar/21:	627.500,00	-	712.222,22	-	-
	abr/21:	-	-	624.333,33	624.000,00	-
Variação	%	-	-	-12,34	-	-
4 dorm.	mar/21:	2.900.000,00	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	452.000,00	323.750,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/21:	-	427.500,00	451.538,46	346.818,18	-
	abr/21:	-	490.967,74	346.333,33	235.000,00	243.333,33
Variação	%	-	14,85	-23,30	-32,24	-
3 dorm.	mar/21:	-	783.333,33	1.210.000,00	-	-
	abr/21:	2.300.000,00	590.833,33	795.000,00	366.000,00	-
Variação	%	-	-24,57	-34,30	-	-
4 dorm.	mar/21:	-	1.200.000,00	1.380.000,00	-	-
	abr/21:	2.300.000,00	-	-	-	-
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	1	0,79%	0,79%
de 2.000,01 a 3.000	0	0,00%	0,79%
de 3.000,01 a 4.000	15	11,81%	12,60%
de 4.000,01 a 5.000	8	6,30%	18,90%
de 5.000,01 a 6.000	41	32,28%	51,18%
de 6.000,01 a 7.000	35	27,56%	78,74%
de 7.000,01 a 8.000	6	4,72%	83,46%
de 8.000,01 a 9.000	3	2,36%	85,83%
de 9.000,01 a 10.000	5	3,94%	89,76%
Acima de 10.000	13	10,24%	100,00%
Total	127	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	82,26	144,85	-
Apartamento	-	51,36	66,63	111,85	167,43



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/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/21:	-	8.285,71	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/21:	11.669,58	9.310,62	6.589,10	4.208,33	-
	abr/21:	3.773,28	7.401,77	5.155,57	4.729,08	-
Variação	%	-67,67	-20,50	-21,76	12,37	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

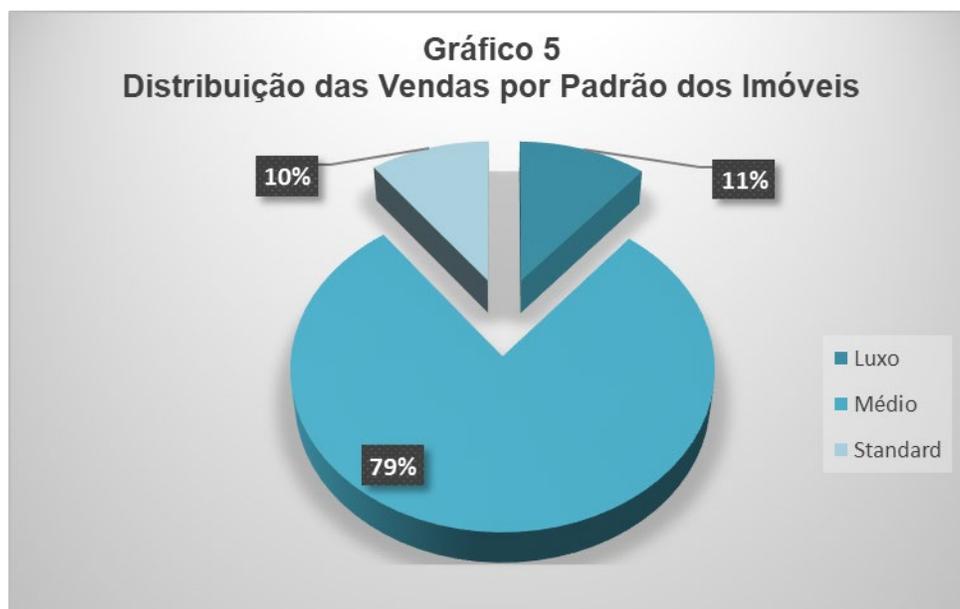


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/21:	-	-	10.180,16	6.754,39	-
	abr/21:	12.287,02	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	5.400,55
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/21:	-	6.998,56	7.460,32	5.262,21	-
	abr/21:	-	6.624,34	5.863,60	3.952,81	4.097,20
	Variação %	-	-5,35	-21,40	-24,88	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/21:	-	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mar/21:	-	6.542,66	5.666,67	-	-
	abr/21:	-	-	5.050,35	-	-
	Variação %	-	-	-10,88	-	-

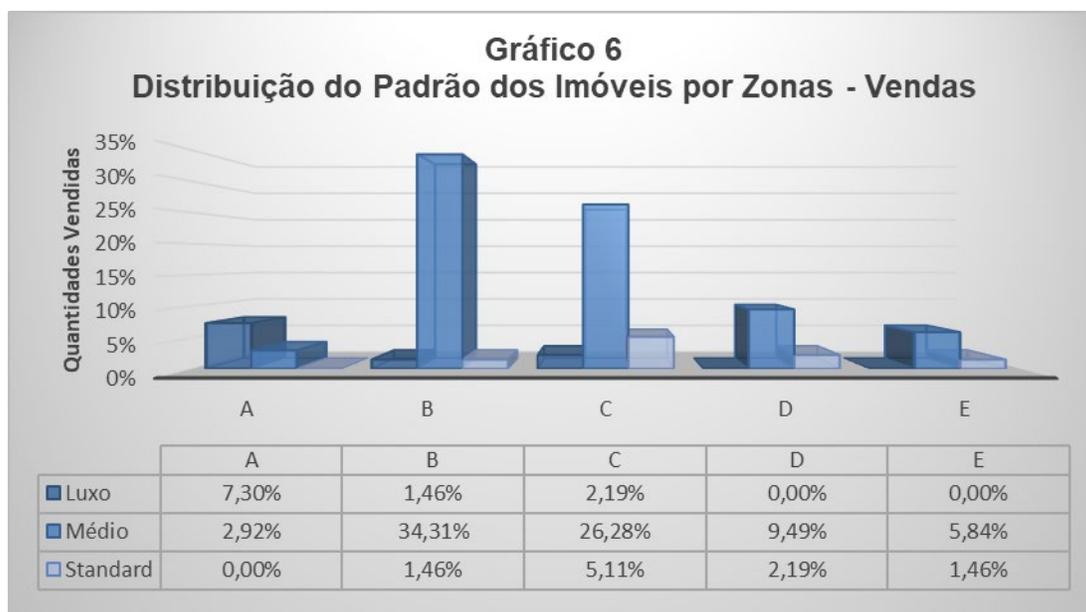


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	15	108	14



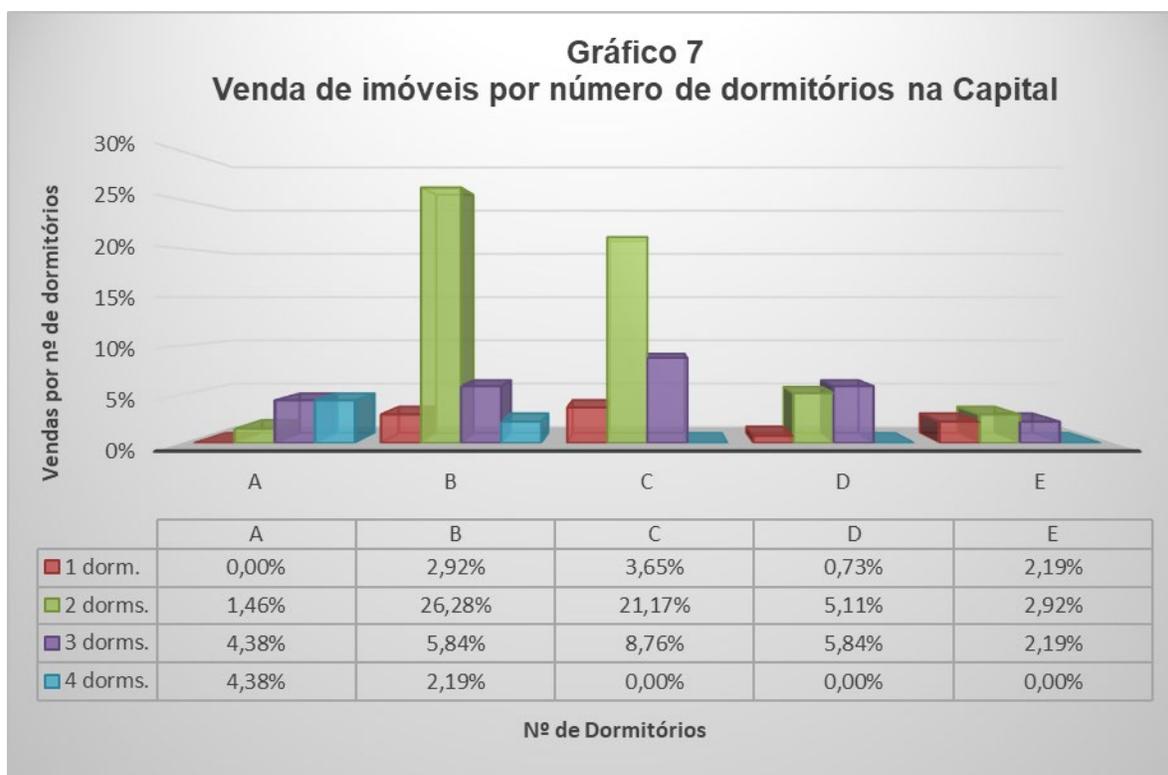
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	10	2	3	0	0
Médio	4	47	36	13	8
Standard	0	2	7	3	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

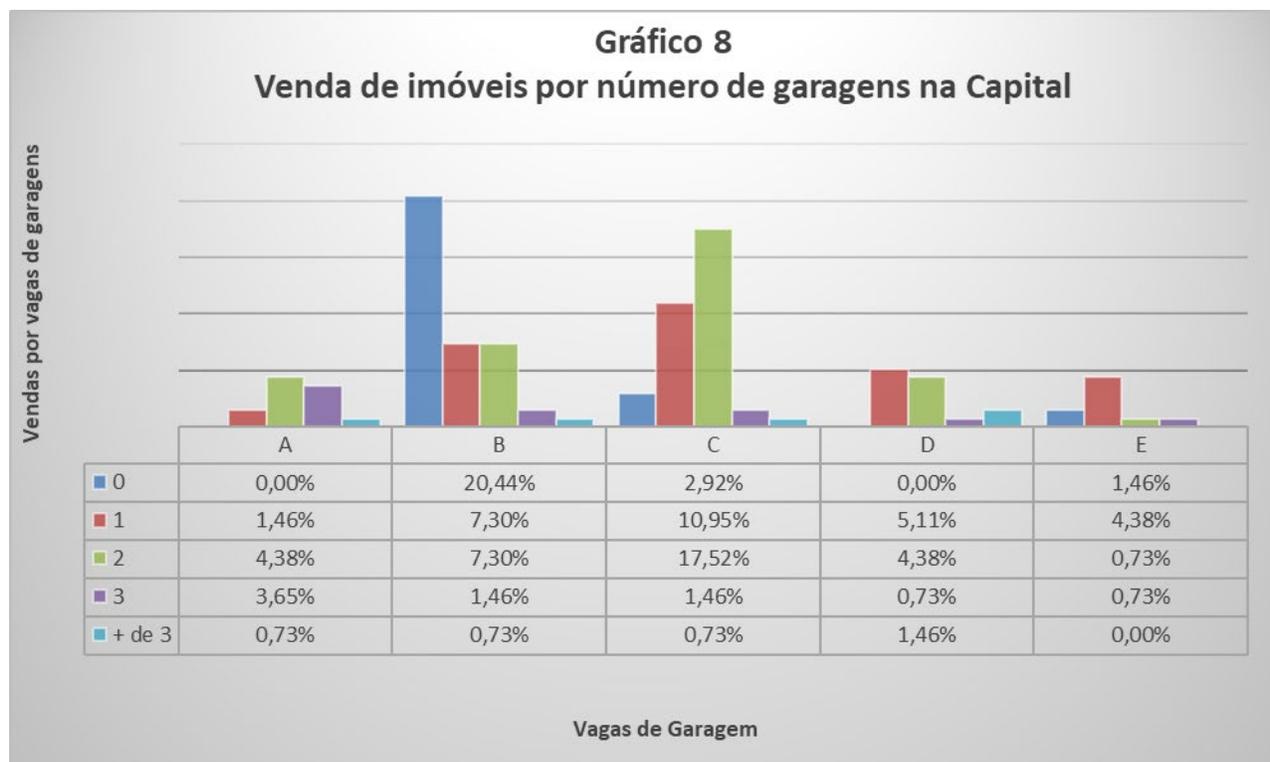
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	4	5	1	3
%	0,00%	2,92%	3,65%	0,73%	2,19%
2 dorms.	2	36	29	7	4
%	1,46%	26,28%	21,17%	5,11%	2,92%
3 dorms.	6	8	12	8	3
%	4,38%	5,84%	8,76%	5,84%	2,19%
4 dorms.	6	3	0	0	0
%	4,38%	2,19%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	14	51	46	16	10
%	10,22%	37,23%	33,58%	11,68%	7,30%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	28	4	0	2
%	0,00%	20,44%	2,92%	0,00%	1,46%
1	2	10	15	7	6
%	1,46%	7,30%	10,95%	5,11%	4,38%
2	6	10	24	6	1
%	4,38%	7,30%	17,52%	4,38%	0,73%
3	5	2	2	1	1
%	3,65%	1,46%	1,46%	0,73%	0,73%
+ de 3	1	1	1	2	0
%	0,73%	0,73%	0,73%	1,46%	0,00%
Total	14	51	46	16	10
%	10,22%	37,23%	33,58%	11,68%	7,30%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	11	43	66	32	9	161	23,54%
Seguro Fiança	4	37	78	23	20	162	23,68%
Depósito	4	15	74	94	91	278	40,64%
Sem Garantia	1	6	2	7	3	19	2,78%
Caução de Imóveis	0	3	10	12	20	45	6,58%
Cessão Fiduciária	0	8	10	0	1	19	2,78%
Total	20	112	240	168	144	684	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-21	11,70	10,20	11,47	9,82	7,78
abril-21	13,00	8,64	11,00	13,32	8,90
Varição	11,11	-15,29	-4,10	35,64	14,40

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em abril foi de 1.052, o equivalente a 153,8 % dos imóveis alugados. Este índice foi 1,66 % maior que o apurado em março, que foi de 938, o que representou 151,29 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	526	50,00%
Outros motivos	526	50,00%
Total	1052	100,00%
Comparação dev./loc.		153,8%

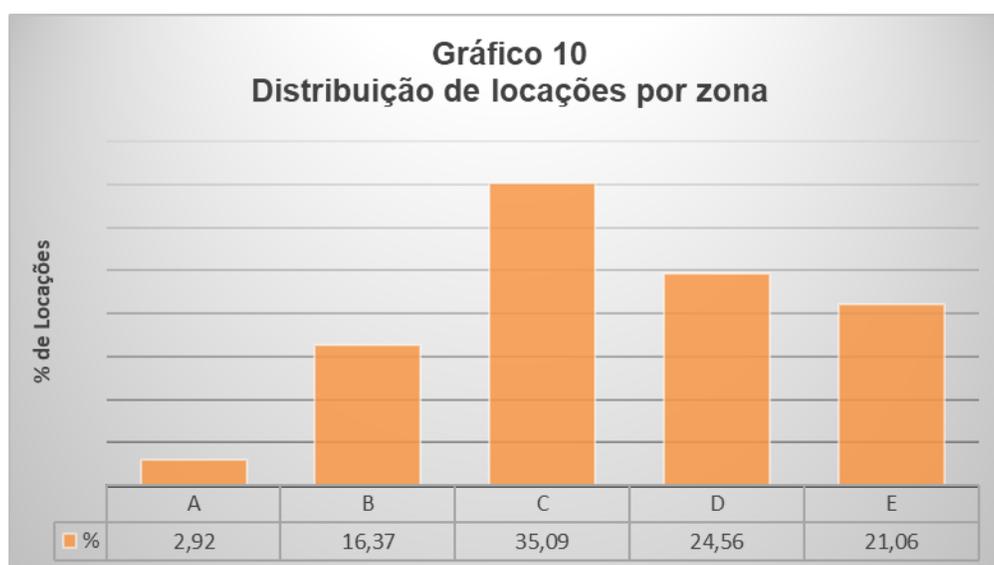
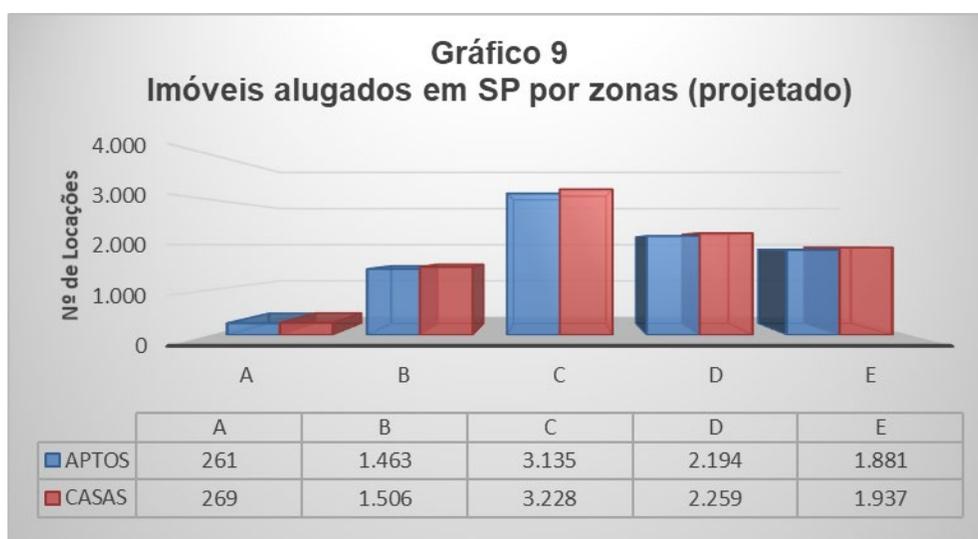
O índice de inadimplência no mês de abril foi de 6,11 %, o que é 10,41 % menor que no mês de março que foi de 6,82%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-21	6,82
abril-21	6,11
Varição	-10,41



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

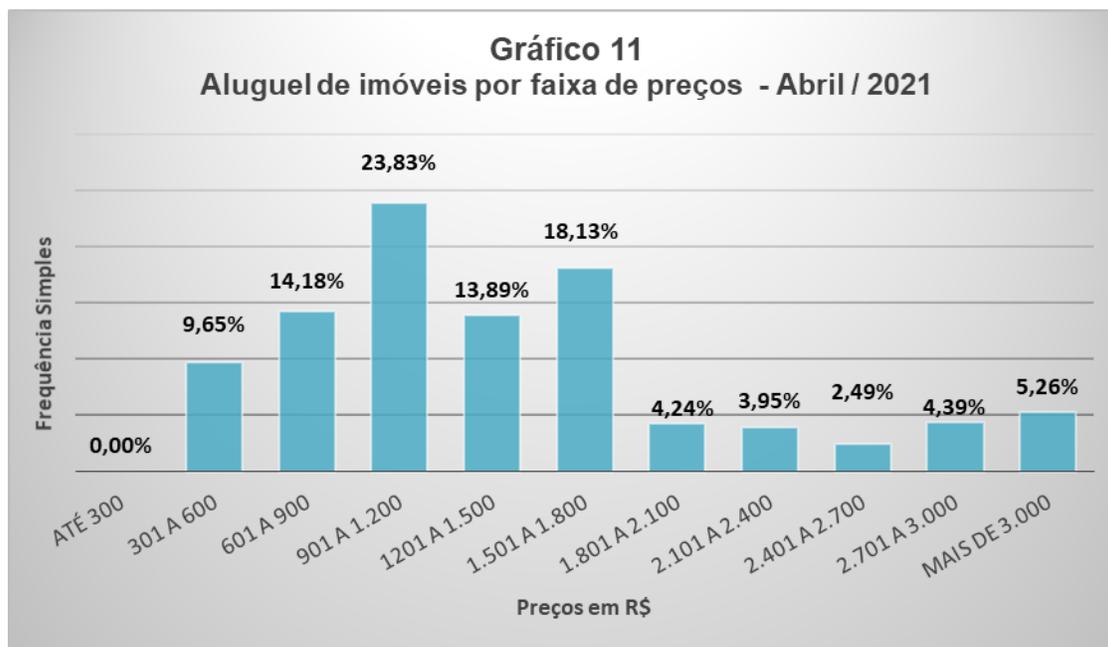
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	261	1.463	3.135	2.194	1.881	8.934
CASAS	269	1.506	3.228	2.259	1.937	9.199
Total	530	2.969	6.363	4.453	3.818	18.133
%	2,92	16,37	35,09	24,56	21,06	100,00





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	66	9,65%	9,65%
601 a 900	97	14,18%	23,83%
901 a 1200	163	23,83%	47,66%
1201 a 1.500	95	13,89%	61,55%
1.501 a 1.800	124	18,13%	79,68%
1.801 a 2.100	29	4,24%	83,92%
2.101 a 2.400	27	3,95%	87,87%
2.401 a 2.700	17	2,49%	90,35%
2.701 a 3.000	30	4,39%	94,74%
mais de 3.000	36	5,26%	100,00%
Total	684	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

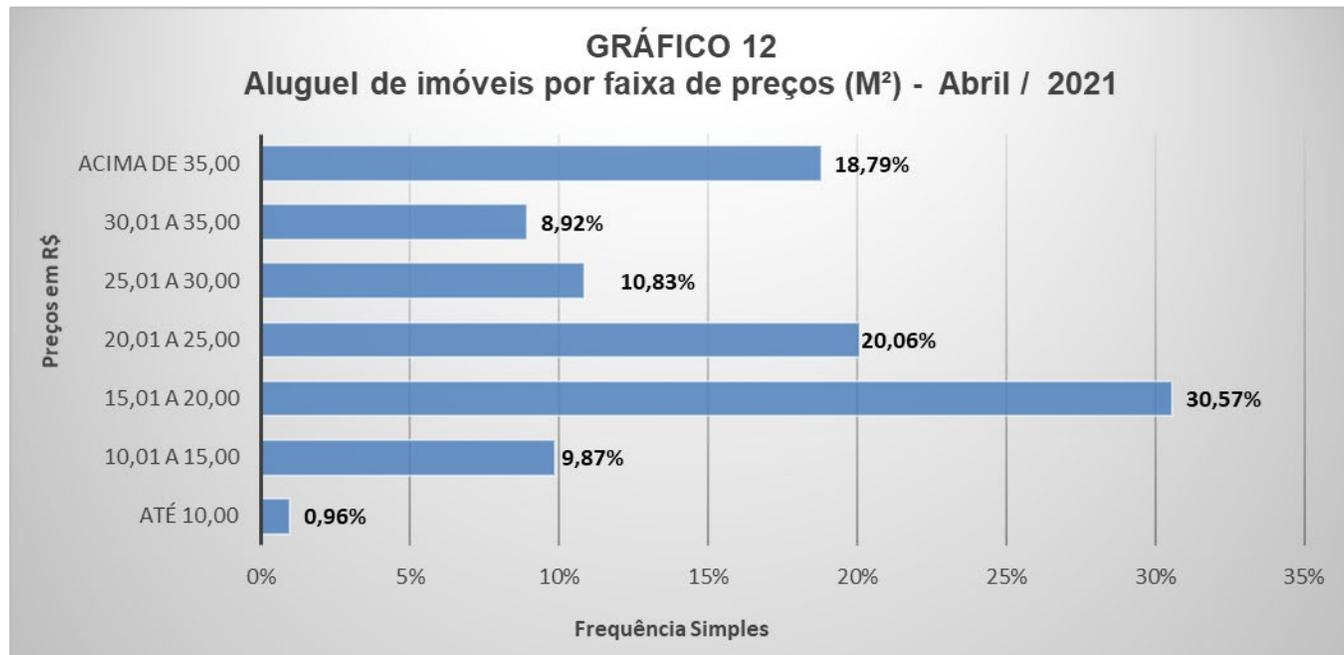
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/21:	-	-	-	-	625,00
	abr/21:	-	-	-	527,00	550,00
Variação	%	-	-	-	-	-12,00
1 dorm.	mar/21:	-	600,00	945,95	767,46	541,44
	abr/21:	-	822,22	1.000,86	684,91	644,44
Variação	%	-	37,04	5,81	-10,76	19,02
2 dorm.	mar/21:	-	2.200,00	1.706,82	1.441,90	1.165,71
	abr/21:	-	2.013,33	1.830,43	1.253,03	1.158,18
Variação	%	-	-8,48	7,24	-13,10	-0,65
3 dorm.	mar/21:	-	2.750,00	2.344,44	2.108,33	2.366,67
	abr/21:	3.700,00	3.450,00	2.725,00	2.183,33	1.806,80
Variação	%	-	25,45	16,23	3,56	-23,66
4 dorm.	mar/21:	8.300,00	-	4.000,00	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/21:	-	1.300,00	-	850,00	-
	abr/21:	1.448,00	-	1.166,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/21:	1.491,67	1.592,50	1.095,51	1.130,77	-
	abr/21:	1.970,00	1.553,13	1.008,77	967,86	790,00
Variação	%	32,07	-2,47	-7,92	-14,41	-
2 dorm.	mar/21:	2.400,00	2.052,63	1.680,38	1.360,00	1.093,78
	abr/21:	2.500,00	2.297,87	1.741,41	1.176,32	1.110,44
Variação	%	4,17	11,95	3,63	-13,51	1,52
3 dorm.	mar/21:	3.260,00	3.476,92	2.562,50	2.247,27	-
	abr/21:	-	3.876,19	2.141,67	1.395,00	1.783,33
Variação	%	-	11,48	-16,42	-37,92	-
4 dorm.	mar/21:	9.125,00	-	-	-	-
	abr/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	3	0,96%	0,96%
10,01 a 15,00	31	9,87%	10,83%
15,01 a 20,00	96	30,57%	41,40%
20,01 a 25,00	63	20,06%	61,46%
25,01 a 30,00	34	10,83%	72,29%
30,01 a 35,00	28	8,92%	81,21%
Acima de 35,00	59	18,79%	100,00%
Total	314	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	24,00	42,39	75,59	119,00	176,50
Apartamento	31,25	44,65	61,76	99,37	-



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/21:	-	-	-	-	21,67
	abr/21:	-	-	-	24,17	18,33
Variação	%	-	-	-	-	-15,41
1 dorm.	mar/21:	-	24,00	25,10	18,82	18,46
	abr/21:	-	22,20	20,93	20,40	15,97
Variação	%	-	-7,50	-16,61	8,37	-13,49
2 dorm.	mar/21:	-	21,91	19,40	19,90	17,17
	abr/21:	-	26,18	21,01	19,51	15,49
Variação	%	-	19,49	8,30	-1,96	-9,78
3 dorm.	mar/21:	-	-	15,36	15,70	20,61
	abr/21:	31,20	27,40	25,05	17,68	18,20
Variação	%	-	-	63,09	12,61	-11,69
4 dorm.	mar/21:	18,86	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

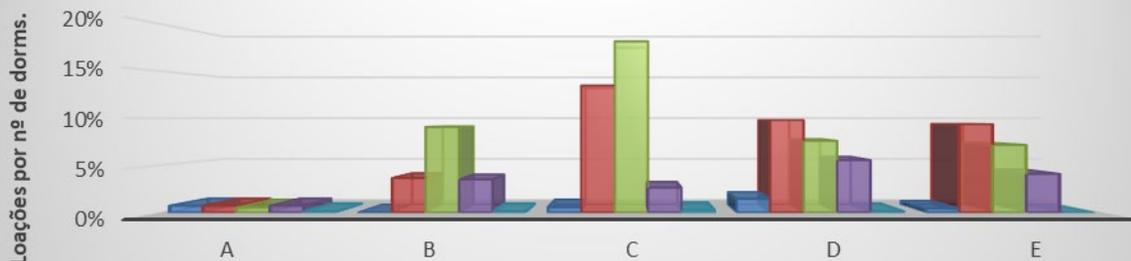
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/21:	-	45,80	-	-	-
	abr/21:	48,00	-	35,48	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/21:	32,38	40,90	33,24	24,33	-
	abr/21:	41,50	40,24	-	25,53	19,00
Variação	%	28,17	-1,61	-	4,93	-
2 dorm.	mar/21:	46,91	29,54	21,26	24,04	23,37
	abr/21:	38,06	37,47	25,93	22,02	17,83
Variação	%	-18,87	26,84	21,97	-8,40	-23,71
3 dorm.	mar/21:	36,15	35,45	29,30	-	-
	abr/21:	-	34,38	25,16	-	-
Variação	%	-	-3,02	-14,13	-	-
4 dorm.	mar/21:	57,38	-	-	-	-
	abr/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	5	0	4	10	3
%	0,73%	0,00%	0,58%	1,46%	0,44%
1 dorm.	5	25	92	67	64
%	0,73%	3,65%	13,45%	9,80%	9,36%
2 dorms.	4	62	124	52	49
%	0,58%	9,06%	18,13%	7,60%	7,16%
3 dorms.	5	24	18	38	28
%	0,73%	3,51%	2,63%	5,56%	4,09%
4 dorms.	1	1	2	1	0
%	0,15%	0,15%	0,29%	0,15%	0,00%
Total	20	112	240	168	144
%	2,92%	16,37%	35,09%	24,56%	21,05%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,73%	0,00%	0,58%	1,46%	0,44%
1 dorm.	0,73%	3,65%	13,45%	9,80%	9,36%
2 dorms.	0,58%	9,06%	18,13%	7,60%	7,16%
3 dorms.	0,73%	3,51%	2,63%	5,56%	4,09%
4 dorms.	0,15%	0,15%	0,29%	0,15%	0,00%

Nº de Dormitórios

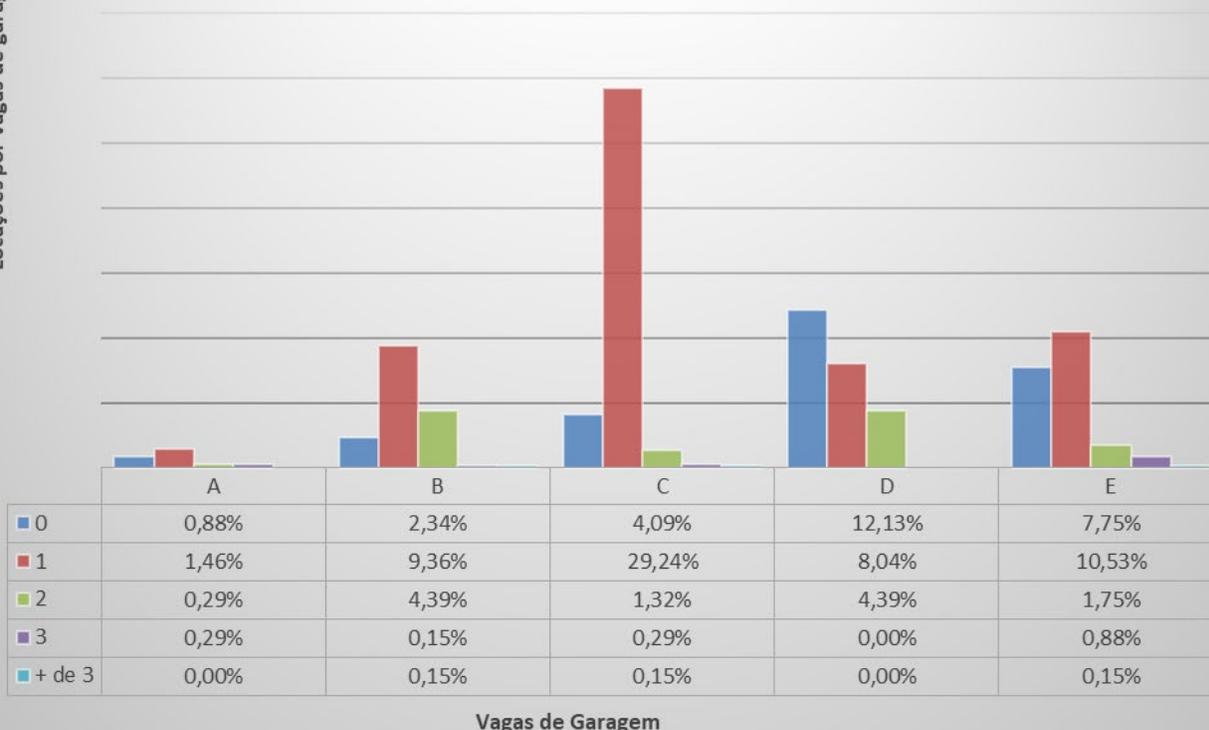


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	16	28	83	53
%	0,88%	2,34%	4,09%	12,13%	7,75%
1	10	64	200	55	72
%	1,46%	9,36%	29,24%	8,04%	10,53%
2	2	30	9	30	12
%	0,29%	4,39%	1,32%	4,39%	1,75%
3	2	1	2	0	6
%	0,29%	0,15%	0,29%	0,00%	0,88%
+ de 3	0	1	1	0	1
%	0,00%	0,15%	0,15%	0,00%	0,15%
Total	20	112	240	168	144
%	2,92%	16,37%	35,09%	24,56%	21,05%

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-20	-2,89	-0,38	-1,92
junho-20	2,12	0,26	3,87
julho-20	-4,57	0,36	21,11
agosto-20	6,55	0,24	10,39
setembro-20	-4,69	0,64	-0,64
outubro-20	-3,93	0,86	26,08
novembro-20	7,60	0,89	-6,91
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
Acumulado	-5,78	6,76	19,08

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

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/21						abr/21					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	32	4	297	30	226	589	19	4	234	23	251	531
Santana	13	2	38	9	183	245	6	2	49	7	126	190
Santo Amaro	9	1	176	4	123	313	11	4	96	12	97	220
Jabaquara	5	1	76	9	58	149	5	0	47	3	64	119
Lapa	7	1	38	1	21	68	2	0	38	2	29	71
São Miguel	8	0	41	4	69	122	2	0	36	0	65	103
Penha	2	0	20	2	71	95	3	0	26	0	54	83
Itaquera	8	0	17	2	47	74	4	0	23	2	52	81
Tatuapé	4	1	34	4	65	108	4	1	34	4	68	111
Vila Prudente	7	0	20	0	61	88	2	0	12	3	47	64
Ipiranga	3	0	10	1	22	36	4	0	7	0	24	35
Pinheiros	3	3	44	4	36	90	4	0	43	2	18	67
Freguesia Ó	5	0	59	1	51	116	2	0	59	3	52	116
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	15	2	23	42	0	0	27	0	24	51
Total	108	13	885	73	1.056	2.135	68	11	731	61	971	1.842
	<i>Varição</i>						-37,04	-15,38	-17,40	-16,44	-8,05	-13,72