



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e locação

- *Descontos maiores e preços menores contribuíram para o aumento nas vendas*
- *vendas com pagamento à vista (51,64%) superaram as financiadas (40,99%)*
- *locação cresceu 4,9% em Agosto; 58,06% dos aluguéis são de até R\$ 1,5 mil*
- *presidente do Creci alerta para oferta de “administração por conta própria”*

### **Venda de imóvel usado cresce 60,37% com queda de preços em São Paulo**

As vendas de imóveis usados cresceram 60,37% em Agosto frente a Julho na cidade de São Paulo, estabelecendo um recorde em oito meses, segundo pesquisa feita com 252 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As casas e apartamentos mais vendidos em Agosto foram os de preços médios até R\$ 600 mil, com 54,10% do total, tendência que se mantém inalterada desde Janeiro. Por faixas de preços de m<sup>2</sup>, 63,03% se enquadraram nas de até R\$ 8 mil. Foram vendidos mais apartamentos (62,30%) do que casas (37,70%), opção que se mantém no topo das preferências dos compradores desde Fevereiro.

Os preços médios dos imóveis vendidos em Agosto caíram 8,01% em relação a Julho e esse é apontado como um dos principais motivos do crescimento das vendas pelo presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto. “Os proprietários estão contendo os preços porque sabem que há uma grande oferta de imóveis para vender, e quando a oferta é maior que a demanda, os preços sobem menos que o balizador mais comum de reajuste que é a inflação”, afirma.

Em 12 meses, a variação acumulada dos preços médios dos imóveis usados na Capital está positiva em 3,64%, menos da metade da inflação de 8,73% registrada no período pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE.

Viana Neto ressalta que esse desequilíbrio entre oferta e demanda se expressou também no aumento das margens de descontos concedidas pelos proprietários, “recurso que é usualmente aplicado nas negociações para facilitar a venda, mas que em Agosto registrou percentuais mais elevados nas regiões que concentraram maiores volumes de venda”.

A pesquisa CreciSP apurou que os imóveis situados na Zona B, que agrupa bairros como Brooklin e Cerqueira César, foram vendidos com desconto médio de 8,05% sobre os preços fixados originalmente pelos proprietários – um aumento de 64,62% sobre o desconto de 4,89% registrado em Julho. De Junho para Julho o desconto não aumentou, ficando em 4,89%.



Na Zona C, que reúne bairros como Butantã e Cambuci, o desconto médio aumentou 35,98% ao passar de 6,67% em Julho para 9,07% em Agosto. Em Julho, o desconto médio havia caído 2,06% em relação aos 6,81% registrados em Junho. Os descontos também aumentaram em Agosto na Zona D (+ 9,81%) e na Zona E (+ 23,86%).

As vendas se concentraram exatamente nas regiões onde os descontos foram maioria: 41,80% na Zona B e 29,50% na Zona C. O restante se dividiu entre as Zonas D (15,57%), A (7,39%) e E (5,73%).

### **Vendas à vista lideram**

A pesquisa CreciSP com as 252 imobiliárias constatou que 51,64% dos imóveis foram vendidos à vista, 40,99% com financiamento de bancos, 6,56% em parcelas pagas diretamente aos proprietários e 0,82% por carta de crédito de consórcios.

São do padrão construtivo médio 86% das casas e apartamentos, 8% do padrão standard e 6% do padrão luxo.

### **Locação cresce 4,9%, preço aumenta 5,84%**

A locação de imóveis residenciais também cresceu em Agosto na Capital, uma alta de 4,9% em relação a Julho. Mesmo com os descontos nos valores originalmente pedidos pelos proprietários aumentando até 169,20%, os preços dos aluguéis subiram em média 5,84% em relação a Julho, abaixo, porém, da inflação de 8,73% medida pelo IPCA do IBGE.

A maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel mensal de até R\$ 1.500,00 (58,06% deles) e deu aos proprietários o valor de três aluguéis como garantia em caso de inadimplência (33,33%). As outras formas de fiança usadas nos contratos foram o seguro de fiança (27,49%), o fiador (21,65%) e a caução de imóveis (5,84%). Houve ainda a locação sem garantia (11,07%).

Foram concedidos descontos maiores em Agosto do que em Julho sobre os preços originalmente estabelecidos pelos proprietários para os imóveis situados nas Zonas B, C e D, mas não nos das Zona A e D. Na A, onde estão bairros como Jardins e Campo Belo, o desconto baixou de 11,17% para 9% (- 19,43%), e na D, que tem bairros como Limão e Pari, o desconto caiu de 10,31% para 9,45% (- 8,34%).

Na Zona B, que agrupa bairros como Aclimação e Paraíso, o desconto médio passou de 9% em Julho para 11,73% em Agosto (+ 30,33%). Na Zona C, saltou de 7,50% para 20,19% (+ 169,20%) e na Zona E, que reúne bairros da periferia como Brasilândia e São Mateus, passou de 10,48% para 13,41% (+ 27,96%).

Os bairros onde mais se alugaram imóveis em Agosto foram os da Zona C (36,61%), não por acaso os que tiveram os maiores descontos (20,19% em média), seguidos pelos das Zonas D (22,14%), Zona B (18,74%), Zona E (14,96%) e Zona A (7,54%).



## **Devolução em baixa, inadimplência em alta**

A pesquisa CreciSP constatou que o número de inquilinos que devolveram seus imóveis por problemas financeiros (36,31%) ou outros motivos (63,69%), foi 10,16% menor em Agosto do que em Julho. As devoluções em Agosto equivaleram a 77,74% dos imóveis alugados e, em Julho, a 86,53%.

Já a inadimplência aumentou 10,92% ao passar de 4,12% dos contratos em vigor em Julho para 4,57% em Agosto.

## **Viana Neto alerta para “locação sem administração de imobiliárias”**

O presidente do CreciSP considerou “arriscado” um tipo de oferta que plataforma de internet fez para proprietários de imóveis: anunciarem em seu portal e fecharem contrato diretamente com os inquilinos, ficando com a responsabilidade de administrar essa relação com o inquilino sem a interferência da plataforma.

“É ganhar dinheiro sem assumir responsabilidade, jogando para os donos dos imóveis os encargos, aborrecimentos, a solução dos problemas que surgirem na locação, ficando a plataforma sem responsabilidade alguma sobre isso e ainda com uma despesa forçada de 8% de fiança obrigatória pelo seguro do aluguel”, afirma Viana Neto.

Ele recomenda aos donos de imóveis que na hora de colocar seu imóvel para alugar “prefiram uma imobiliária ou corretor regular perante CreciSP para evitar custos extras, aborrecimentos e dores de cabeça por não conhecerem ou terem tempo de resolver problemas com os inquilinos, síndicos, gestores e tudo o mais que envolve a administração do contrato. Via de regra o contato direto entre locador e locatário termina em discussões e conflitos sem solução.”

=====

## **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, 1 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 Umarama, 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>6</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL</b> .....	<b>16</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES.....	20
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	20
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	23
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS</b> .....	<b>24</b>
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	24



## RELATÓRIO DA CAPITAL – AGOSTO DE 2022

### VENDAS

### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	9	19	16	14	5	<b>63</b>	51,64%
CEF	0	6	1	2	0	<b>9</b>	7,38%
Outros bancos	0	25	12	3	1	<b>41</b>	33,61%
Direta/e com o proprietário	0	0	7	0	1	<b>8</b>	6,56%
Consórcio	0	1	0	0	0	<b>1</b>	0,82%
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>51</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>122</b>	<b>100,00%</b>

### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	68	26,98%
Igual	119	47,22%
Pior	65	25,79%
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>100,00%</b>

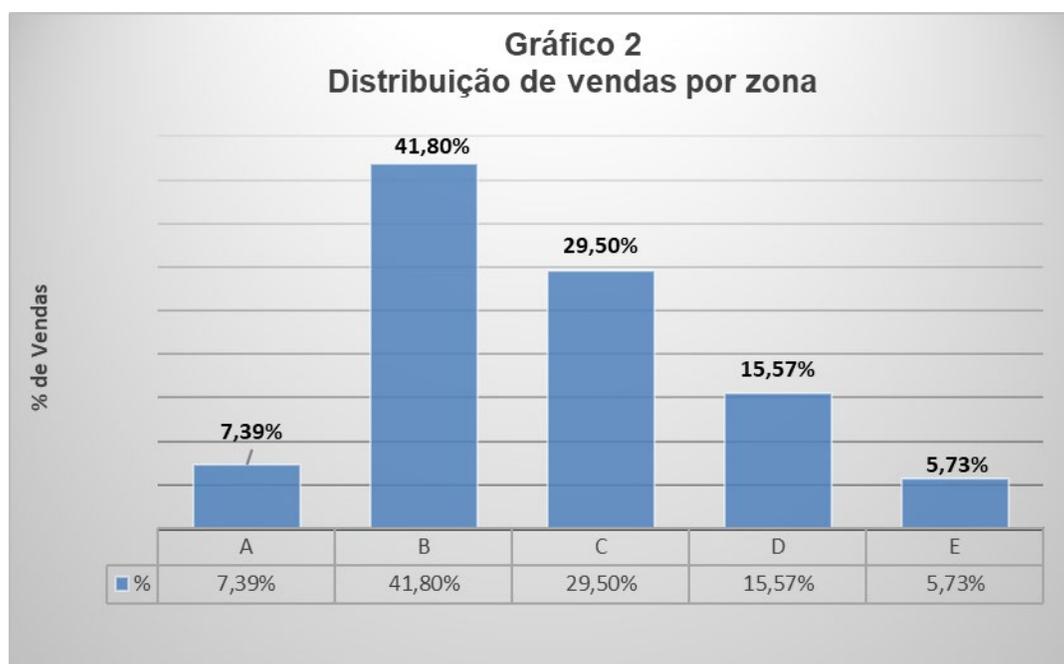
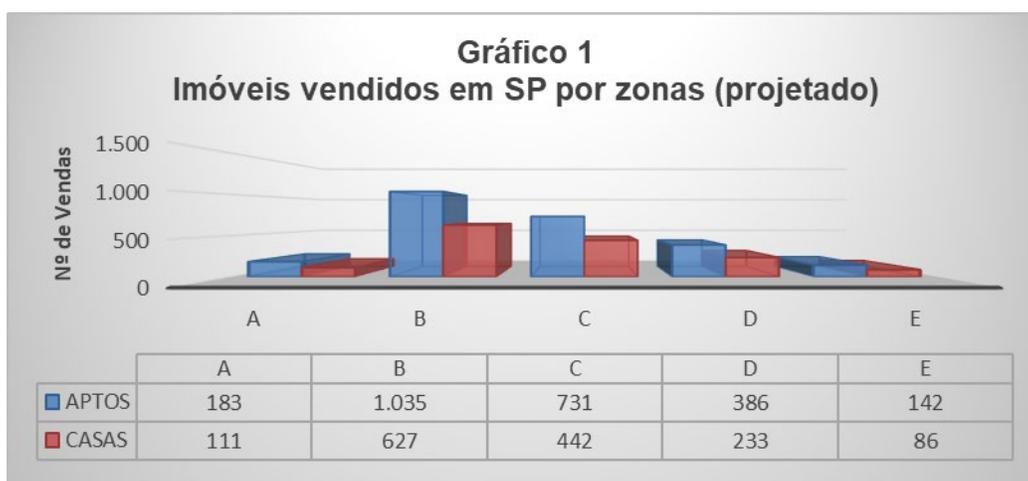
### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-22	7,17	4,89	6,67	6,83	7,67
agosto-22	-	8,05	9,07	7,50	9,50
<b>Varição</b>	<b>-</b>	<b>64,62</b>	<b>35,98</b>	<b>9,81</b>	<b>23,86</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	183	1.035	731	386	142	<b>2.477</b>
CASAS	111	627	442	233	86	<b>1.499</b>
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>1.662</b>	<b>1.173</b>	<b>619</b>	<b>228</b>	<b>3.976</b>
%	<b>7,39%</b>	<b>41,80%</b>	<b>29,50%</b>	<b>15,57%</b>	<b>5,73%</b>	<b>100,00%</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	4	3,28%	3,28%
201 a 400	39	31,97%	35,25%
401 a 600	23	18,85%	54,10%
601 a 800	10	8,20%	62,30%
801 a 1.000	10	8,20%	70,49%
1.001 a 1.200	7	5,74%	76,23%
1.201 a 1.400	4	3,28%	79,51%
1.401 a 1.600	6	4,92%	84,43%
1.601 a 1.800	0	0,00%	84,43%
1.801 a 2.000	3	2,46%	86,89%
mais de 2.000	16	13,11%	100,00%
<b>Total</b>	<b>122</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	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	390.833,33	491.727,27	272.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	jul/22:	-	1.276.666,67	-	507.500,00	-
	ago/22:	-	1.196.571,43	-	560.000,00	-
Variação	%	-	-6,27	-	10,34	-
4 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	3.250.000,00	1.950.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/22:	-	365.833,33	400.000,00	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/22:	-	620.500,00	410.000,00	329.285,71	-
	ago/22:	-	452.777,78	383.333,33	-	-
Variação	%	-	-27,03	-6,50	-	-
3 dorm.	jul/22:	2.133.333,33	1.205.000,00	-	-	-
	ago/22:	-	840.769,23	506.176,47	-	-
Variação	%	-	-30,23	-	-	-
4 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	1.600.000,00	2.614.285,71	-	-	-
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	1	0,84%	0,84%
de 3.000,01 a 4.000	10	8,40%	9,24%
de 4.000,01 a 5.000	7	5,88%	15,13%
de 5.000,01 a 6.000	31	26,05%	41,18%
de 6.000,01 a 7.000	10	8,40%	49,58%
de 7.000,01 a 8.000	16	13,45%	63,03%
de 8.000,01 a 9.000	14	11,76%	74,79%
de 9.000,01 a 10.000	6	5,04%	79,83%
Acima de 10.000	24	20,17%	100,00%
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2022</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	86,43	129,85	240,00
Apartamento	-	51,75	69,75	95,42	219,35



## 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	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	13.000,00	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<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	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/22:	-	9.706,67	-	-	-
	ago/22:	-	7.833,02	-	-	-
	Variação %	-	-19,30	-	-	-
+ de 15 anos	jul/22:	4.636,75	-	4.648,81	4.064,67	-
	ago/22:	-	9.869,80	5.470,23	5.097,67	-
	Variação %	-	-	17,67	25,41	-
<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	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

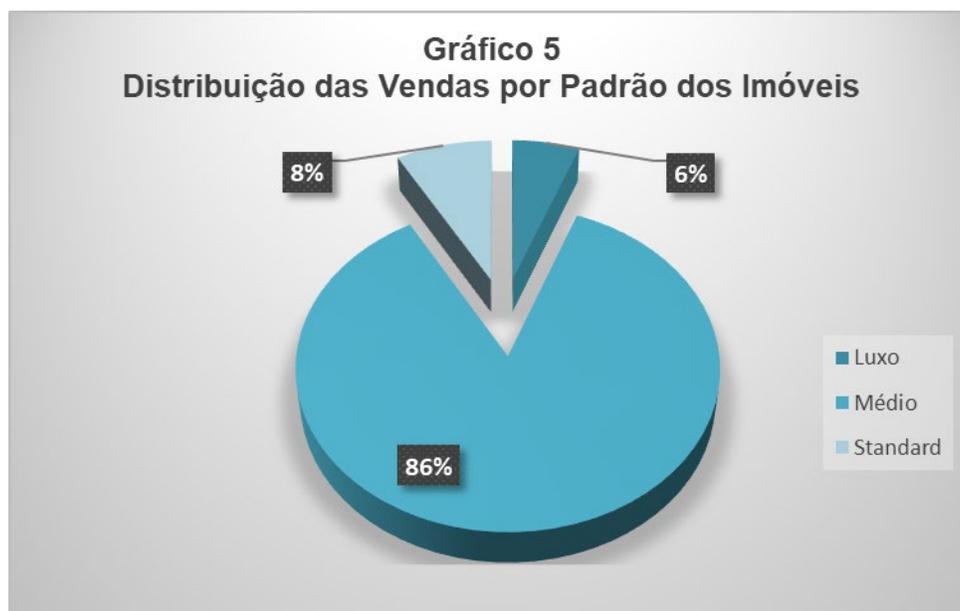


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	12.002,14	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	4.256,68	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/22:	-	10.172,08	-	-	-
	ago/22:	-	8.343,75	-	-	-
	Variação	%	-	-17,97	-	-
+ de 15 anos	jul/22:	15.768,28	7.551,33	11.111,11	5.476,69	-
	ago/22:	-	9.391,55	5.542,33	-	-
	Variação	%	-	24,37	-50,12	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/22:	-	-	7.887,53	-	-
	ago/22:	-	8.021,98	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

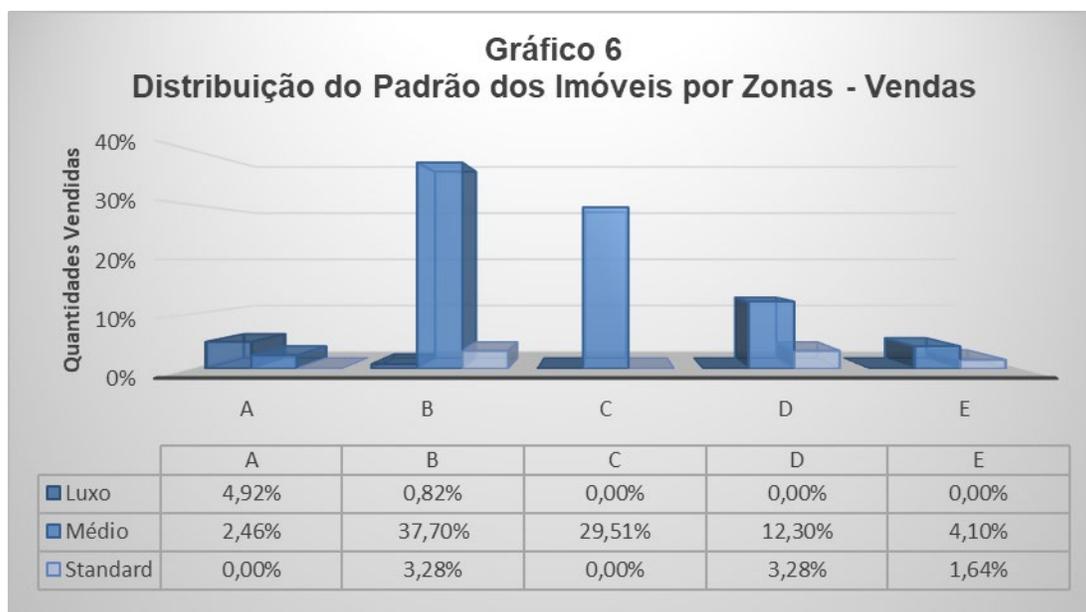


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	105	10



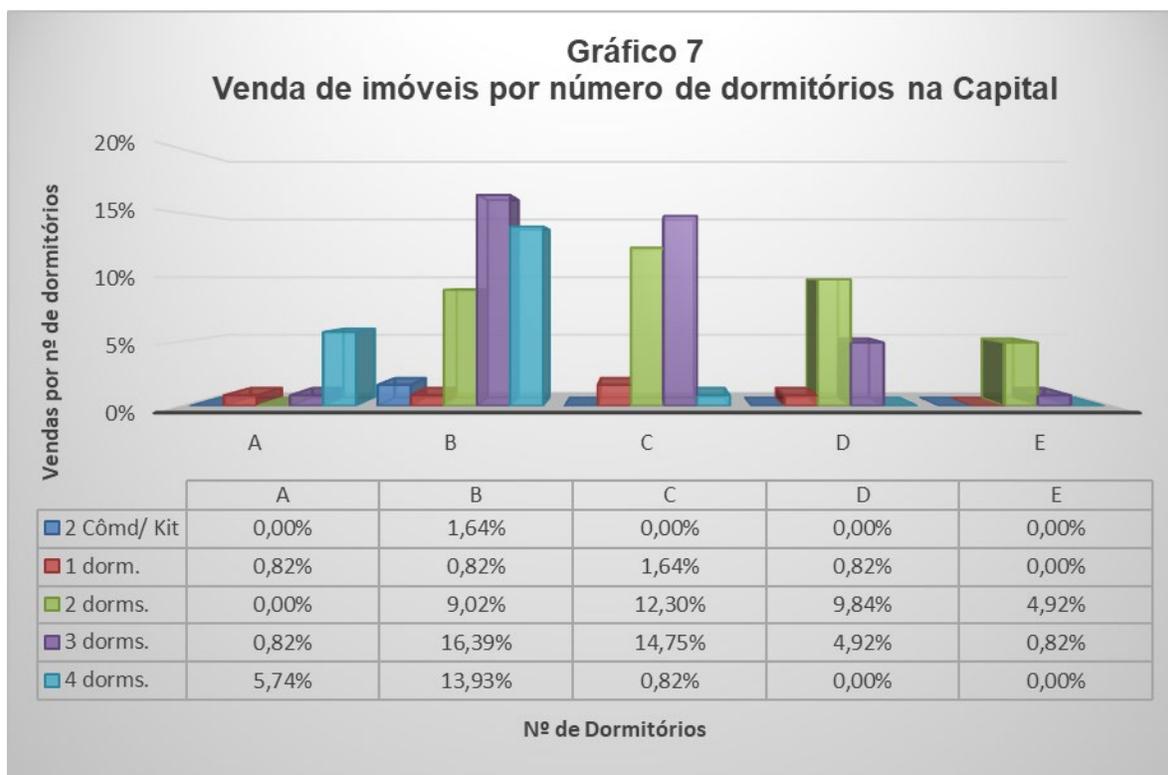
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	6	1	0	0	0
Médio	3	46	36	15	5
Standard	0	4	0	4	2





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

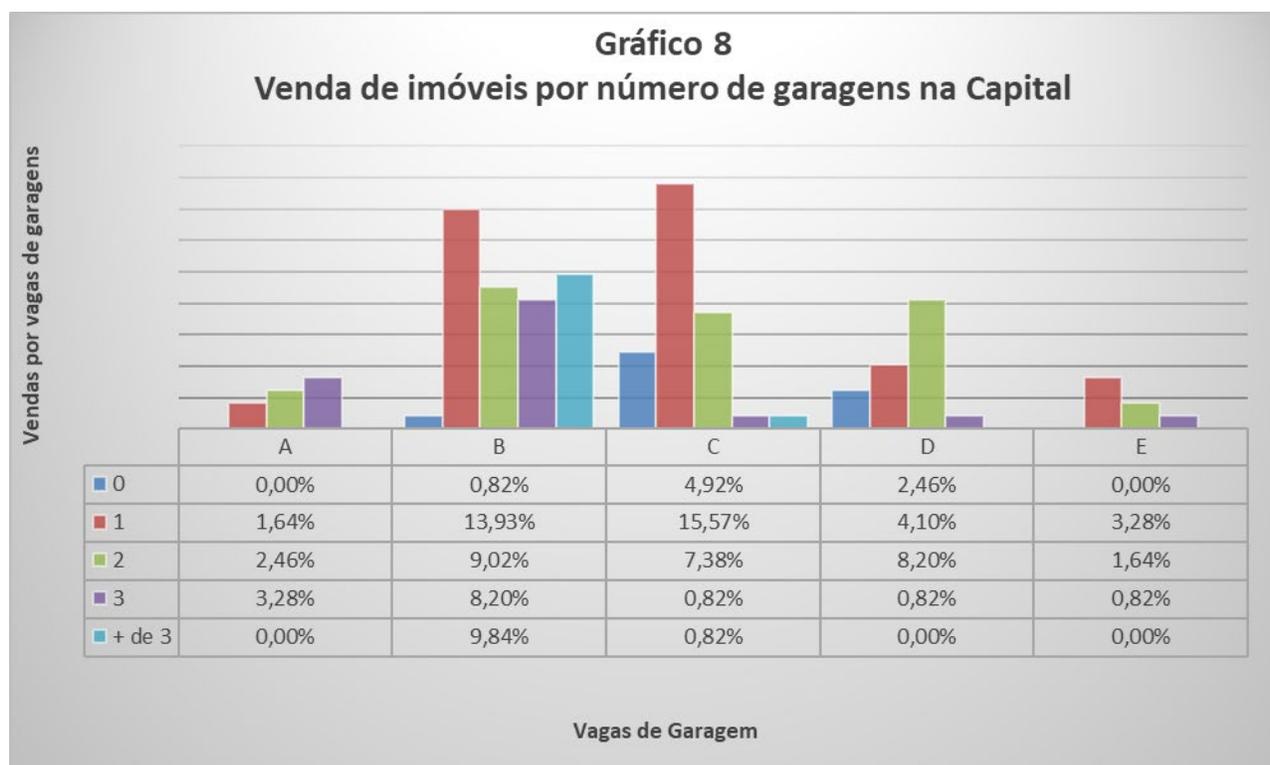
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	2	0	0	0
%	0,00%	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	1	1	2	1	0
%	0,82%	0,82%	1,64%	0,82%	0,00%
2 dorms.	0	11	15	12	6
%	0,00%	9,02%	12,30%	9,84%	4,92%
3 dorms.	1	20	18	6	1
%	0,82%	16,39%	14,75%	4,92%	0,82%
4 dorms.	7	17	1	0	0
%	5,74%	13,93%	0,82%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>51</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>7</b>
<b>%</b>	<b>7,38%</b>	<b>41,80%</b>	<b>29,51%</b>	<b>15,57%</b>	<b>5,74%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	6	3	0
%	0,00%	0,82%	4,92%	2,46%	0,00%
1	2	17	19	5	4
%	1,64%	13,93%	15,57%	4,10%	3,28%
2	3	11	9	10	2
%	2,46%	9,02%	7,38%	8,20%	1,64%
3	4	10	1	1	1
%	3,28%	8,20%	0,82%	0,82%	0,82%
+ de 3	0	12	1	0	0
%	0,00%	9,84%	0,82%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>51</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>7</b>
%	<b>7,38%</b>	<b>41,80%</b>	<b>29,51%</b>	<b>15,57%</b>	<b>5,74%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	32	55	40	37	14	178	21,65%
Seguro Fiança	19	46	83	42	36	226	27,49%
Depósito	10	43	75	86	60	274	33,33%
Sem Garantia	0	2	88	0	1	91	11,07%
Caução de Imóveis	1	5	14	16	12	48	5,84%
Cessão Fiduciária	0	3	1	1	0	5	0,61%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>154</b>	<b>301</b>	<b>182</b>	<b>123</b>	<b>822</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-22	11,17	9,00	7,50	10,31	10,48
agosto-22	9,00	11,73	20,19	9,45	13,41
<b>Varição</b>	<b>-19,43</b>	<b>30,33</b>	<b>169,20</b>	<b>-8,34</b>	<b>27,96</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	232	36,31%
Outros motivos	407	63,69%
<b>Total</b>	<b>639</b>	<b>100,00%</b>
<i>Comparação dev./loc.</i>		<b>77,74%</b>

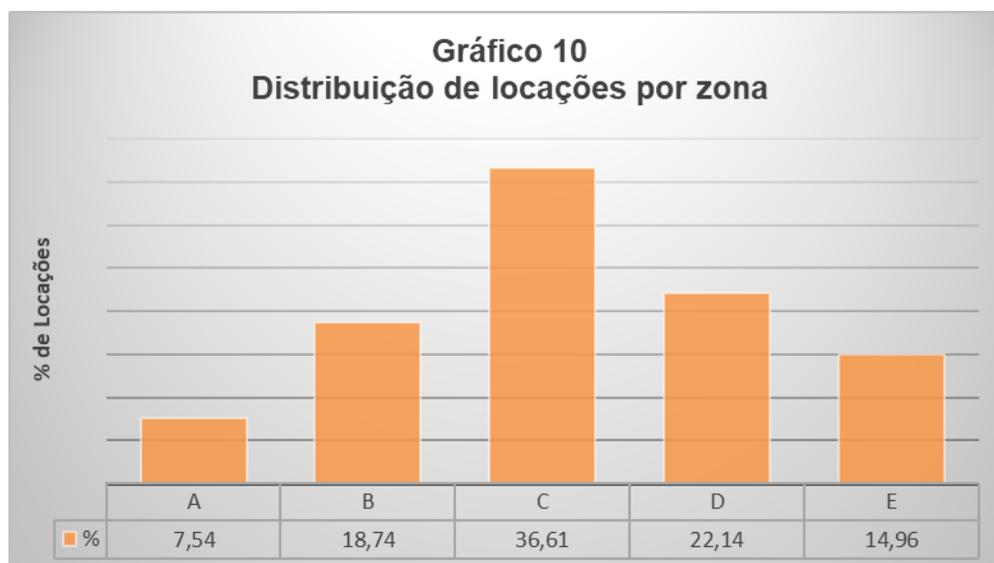
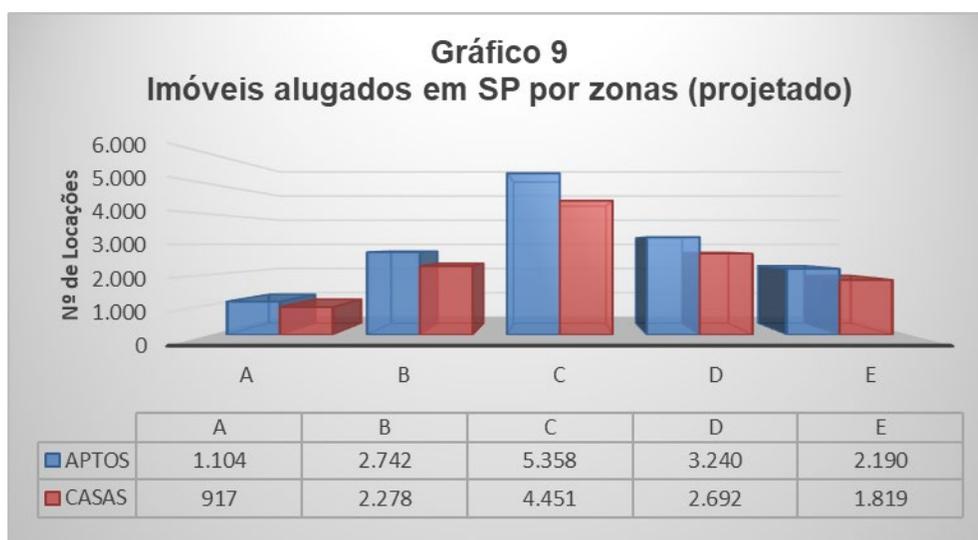
O índice de inadimplência no mês de agosto foi de 4,57 %, o que é 10,92 % maior que no mês de julho que foi de 4,12%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-22	4,12
agosto-22	4,57
<b>Varição</b>	<b>10,92</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	1.104	2.742	5.358	3.240	2.190	<b>14.634</b>
<b>CASAS</b>	917	2.278	4.451	2.692	1.819	<b>12.157</b>
<b>Total</b>	<b>2.021</b>	<b>5.020</b>	<b>9.809</b>	<b>5.932</b>	<b>4.009</b>	<b>26.791</b>
<b>%</b>	<b>7,54</b>	<b>18,74</b>	<b>36,61</b>	<b>22,14</b>	<b>14,96</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	48	5,84%	5,84%
601 a 900	102	12,41%	18,25%
901 a 1200	216	26,28%	44,53%
1201 a 1.500	95	11,56%	56,08%
1.501 a 1.800	158	19,22%	75,30%
1.801 a 2.100	50	6,08%	81,39%
2.101 a 2.400	36	4,38%	85,77%
2.401 a 2.700	40	4,87%	90,63%
2.701 a 3.000	14	1,70%	92,34%
mais de 3.000	63	7,66%	100,00%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

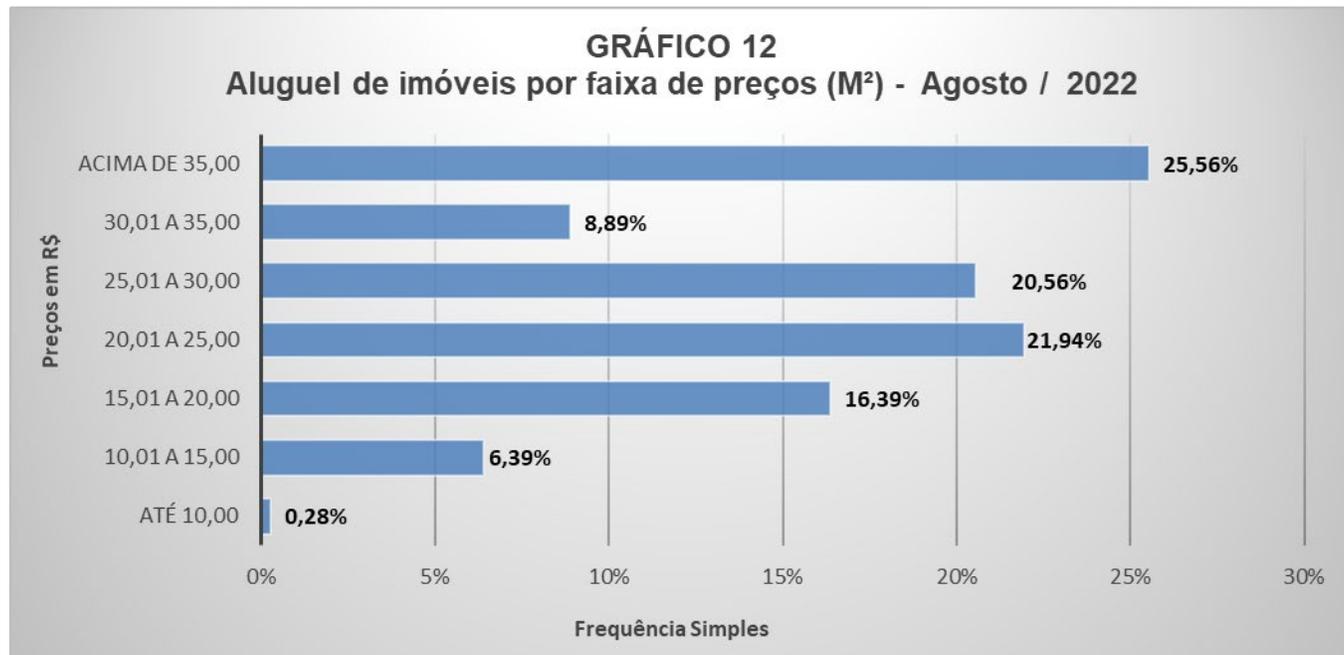
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	698,33	850,00	500,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/22:	-	1.760,00	833,24	730,53	653,41
	ago/22:	-	1.157,69	844,26	790,28	659,06
Variação	%	-	-34,22	1,32	8,18	0,86
2 dorm.	jul/22:	2.966,67	1.924,50	1.648,72	1.685,10	1.088,00
	ago/22:	-	1.820,00	1.681,58	1.565,91	1.172,82
Variação	%	-	-5,43	1,99	-7,07	7,80
3 dorm.	jul/22:	5.106,67	4.850,00	2.211,11	1.875,00	1.840,00
	ago/22:	-	5.642,86	2.286,11	2.180,36	2.250,00
Variação	%	-	16,35	3,39	16,29	22,28
4 dorm.	jul/22:	-	10.800,00	-	-	-
	ago/22:	-	13.000,00	-	2.200,00	-
Variação	%	-	20,37	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	1.146,15	1.045,45	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/22:	1.809,66	1.307,81	1.018,73	1.042,86	750,00
	ago/22:	1.970,95	1.740,00	1.025,64	1.181,67	-
Variação	%	8,91	33,05	0,68	13,31	-
2 dorm.	jul/22:	2.383,33	1.918,42	1.731,13	1.406,79	1.103,08
	ago/22:	3.331,25	2.323,63	1.791,33	1.283,55	1.105,56
Variação	%	39,77	21,12	3,48	-8,76	0,22
3 dorm.	jul/22:	3.724,14	5.107,14	2.450,00	3.260,00	1.733,33
	ago/22:	3.891,11	5.629,41	2.942,86	2.056,25	2.400,00
Variação	%	4,48	10,23	20,12	-36,92	38,46
4 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	8.466,67	-	-	-
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	1	0,28%	0,28%
10,01 a 15,00	23	6,39%	6,67%
15,01 a 20,00	59	16,39%	23,06%
20,01 a 25,00	79	21,94%	45,00%
25,01 a 30,00	74	20,56%	65,56%
30,01 a 35,00	32	8,89%	74,44%
Acima de 35,00	92	25,56%	100,00%
<b>Total</b>	<b>360</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,58	37,53	70,46	118,91	176,67
Apartamento	30,38	44,57	58,59	91,33	218,67



## 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.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	-	25,28	26,71	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/22:	-	31,50	16,43	18,24	17,85
	ago/22:	-	23,56	25,56	24,24	18,00
Variação	%	-	-25,20	55,63	32,87	0,85
2 dorm.	jul/22:	36,90	27,17	24,15	22,47	17,49
	ago/22:	-	28,42	21,53	22,39	16,08
Variação	%	-	4,59	-10,83	-0,37	-8,07
3 dorm.	jul/22:	-	26,67	28,45	20,54	18,86
	ago/22:	-	29,41	21,82	19,93	-
Variação	%	-	10,26	-23,31	-2,97	-
4 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	77,62	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

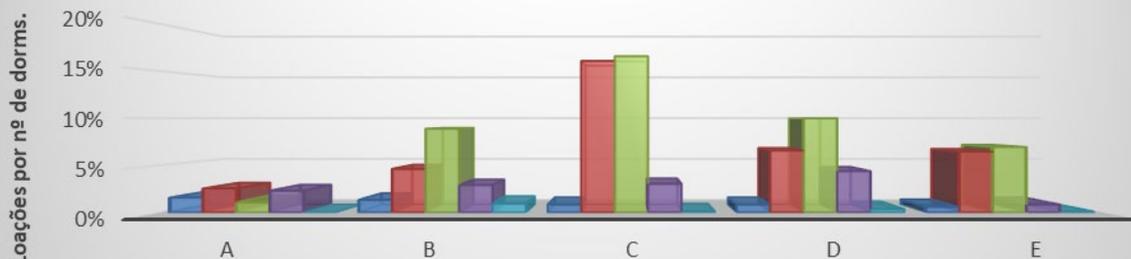
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	40,46	32,60	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/22:	42,73	30,67	27,30	28,18	-
	ago/22:	41,33	37,50	25,74	33,62	-
Variação	%	-3,29	22,27	-5,73	19,30	-
2 dorm.	jul/22:	32,46	32,46	29,10	24,70	19,64
	ago/22:	41,84	35,92	36,16	24,14	21,42
Variação	%	28,92	10,67	24,26	-2,29	9,06
3 dorm.	jul/22:	29,46	49,24	30,69	31,24	-
	ago/22:	44,57	64,50	-	24,66	-
Variação	%	51,28	30,99	-	-21,05	-
4 dorm.	jul/22:	-	-	-	-	-
	ago/22:	-	38,57	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	13	11	7	7	5
%	1,58%	1,34%	0,85%	0,85%	0,61%
1 dorm.	21	38	132	54	53
%	2,55%	4,62%	16,06%	6,57%	6,45%
2 dorms.	9	73	136	82	57
%	1,09%	8,88%	16,55%	9,98%	6,93%
3 dorms.	19	24	25	36	7
%	2,31%	2,92%	3,04%	4,38%	0,85%
4 dorms.	0	8	1	3	1
%	0,00%	0,97%	0,12%	0,36%	0,12%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>154</b>	<b>301</b>	<b>182</b>	<b>123</b>
<b>%</b>	<b>7,54%</b>	<b>18,73%</b>	<b>36,62%</b>	<b>22,14%</b>	<b>14,96%</b>

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



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1,58%	1,34%	0,85%	0,85%	0,61%
1 dorm.	2,55%	4,62%	16,06%	6,57%	6,45%
2 dorms.	1,09%	8,88%	16,55%	9,98%	6,93%
3 dorms.	2,31%	2,92%	3,04%	4,38%	0,85%
4 dorms.	0,00%	0,97%	0,12%	0,36%	0,12%

Nº de Dormitórios

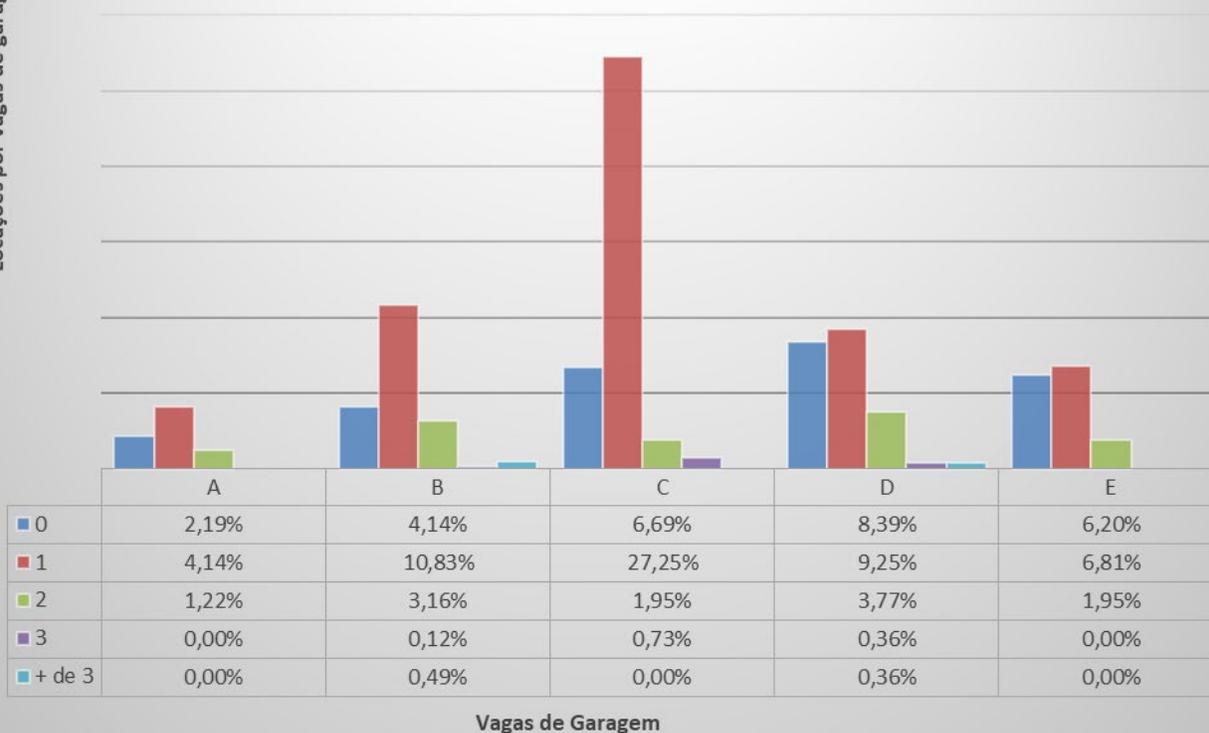


## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	18	34	55	69	51
%	2,19%	4,14%	6,69%	8,39%	6,20%
1	34	89	224	76	56
%	4,14%	10,83%	27,25%	9,25%	6,81%
2	10	26	16	31	16
%	1,22%	3,16%	1,95%	3,77%	1,95%
3	0	1	6	3	0
%	0,00%	0,12%	0,73%	0,36%	0,00%
+ de 3	0	4	0	3	0
%	0,00%	0,49%	0,00%	0,36%	0,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>154</b>	<b>301</b>	<b>182</b>	<b>123</b>
%	<b>7,54%</b>	<b>18,73%</b>	<b>36,62%</b>	<b>22,14%</b>	<b>14,96%</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
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
maio-22	0,00	0,47	17,14
junho-22	-4,00	0,67	4,51
julho-22	-3,56	-0,68	-5,04
agosto-22	5,84	-0,36	-8,01
<b>Acumulado</b>	<b>4,39</b>	<b>8,73</b>	<b>3,64</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## 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
Maiο	-30,22	-21,52
Junho	25,63	4,11
Julho	-14,74	-10,63
Agosto	60,37	49,74

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
Maiο	-3,00	19,20
Junho	1,91	21,11
Julho	-1,10	20,01
Agosto	4,90	24,91