



Pesquisa CRECISP
Imóveis residenciais/Usados
Capital
Outubro 2020

Em outubro, vendas e locações diminuem na Capital

Após apresentar índices positivos ao longo de quatro meses, o volume de vendas e locações de imóveis residenciais usados sofreu queda na Capital paulista, em outubro.

Na comparação com setembro, houve redução de 1,78% e 4,43% no número de casas e apartamentos vendidos e alugados, respectivamente.

Esses resultados foram obtidos pela Pesquisa mensal do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), feita com 262 imobiliárias da cidade de São Paulo.

Mesmo assim, os números acumulados em 2020 estão favoráveis ao mercado imobiliário. Em 10 meses, as vendas cresceram 74,73% e as locações, 29,54%.

“Essa leve tendência de queda apresentada em outubro parece estar ligada apenas às flutuações comuns do mercado, não refletindo nenhum acontecimento específico”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. “Temos percebido um aquecimento e um entusiasmo por parte de colegas, que estão apostando em uma reação favorável do mercado, já a partir de janeiro de 2021.”

Viana também acredita que essa redução no número de casas e apartamentos vendidos possa estar relacionada a um aumento no preço médio do m² dos imóveis na Capital, que chegou a 26,08% no período.

Embora a CAIXA venha oferecendo ótimas condições de financiamento, no segmento de residenciais usados, de acordo com a Pesquisa CRECISP, ela respondeu só por 9,48% das contratações de crédito imobiliário da Capital, em outubro.

As imobiliárias que participaram do levantamento, afirmaram que 54,31% dos negócios foram fechados à vista e 35,34% foram contratados com bancos privados. Os proprietários dos imóveis financiaram 0,86% das vendas e a pesquisa demonstrou, ainda, que não foram feitos negócios por meio de consórcios na Capital, em outubro.

A variação dos descontos concedidos pelos donos das casas e apartamentos para o fechamento das negociações variou de 9,25% (para imóveis da Zona A, de bairros como Campo Belo, Morumbi e Pacaembu) a 7,50% (para os da Zona D, de bairros como Pari, Limão e Liberdade).



Mais de um terço (37,92%) do total de casas e apartamentos vendidos em outubro pelas imobiliárias que participaram da Pesquisa estavam situados na Zona C, em bairros como Aeroporto e Tatuapé. 56,03% dos imóveis negociados tinham valores até R\$ 500 mil.

Apartamentos de padrão médio, construídos há mais de 15 anos e em bairros como Bela Vista e Vila Mariana, na zona B da Pesquisa CRECISP, foram os que apresentaram os maiores aumentos nos valores do m² entre setembro e outubro. Custavam R\$ 5.877,43 e passaram a R\$ 9.672,31, com alta de 64,57%.

O valor médio do m² das casas de padrão médio, com mais de 15 anos, localizados na Zona D da Capital (em bairros como Água Rasa e Pirituba) sofreu redução de 16,02% (passando de R\$ 4.461,11 para R\$ 3.746,29).

Número de devoluções supera o de novos aluguéis

Segundo a Pesquisa CRECISP, em outubro, o total de chaves devolvidas aos proprietários pelos inquilinos superou em 20,47% o número de novas locações do período. Os locatários alegaram motivos financeiros para essas devoluções em 41,27% dos casos.

A inadimplência, no entanto, foi de 5,14%, o que representa 7,05% a menos do que o índice registrado em setembro (5,53%).

Entre as garantias de locação, os novos locatários têm preferido os depósitos em poupança de 3 meses de aluguel às outras modalidades. Em outubro, eles estiveram presentes em 33,5% dos contratos. Na sequência, vieram os fiadores (28,27%); o seguro fiança (25,07%); a caução em imóveis (8,91%); a cessão fiduciária (2,23%) e os contratos sem garantia (1,95%).

Casas e apartamentos com valor de aluguel até R\$ 1.200,00 foram os preferidos pelos novos inquilinos (52,23%).

Apartamentos de 1 dormitório, situados em bairros da Zona E, como Brasilândia e Grajaú, tiveram um aumento de 80,36% nos valores de aluguel, passando de R\$ 400,00 em setembro para R\$ 721,43 em outubro. Esse é o maior aumento registrado na Capital nesse período.

Já os apartamentos de 3 dormitórios nessa mesma Zona E foram os que sofreram a maior redução no valor médio do aluguel: de R\$ 1.850,00 em setembro, agora estão sendo alugados por R\$ 1.100,00 (-40,54%).

O total de ações de despejo diminuiu 7,84% na comparação do período (1.951 contra 2.117). Também sofreram queda as ações por falta de pagamento, de -12,98%; as de rito sumário (-5,79%); as consignadas (-15,79%) e as de rito ordinário (-1,32%). Só aumentaram as ações renovatórias: +44,83%.



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.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira

Tel.(11) 98389.6142

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br



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 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
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	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
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
AÇÕES DE DESPEJO	25



RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2020

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	12	4	26	15	6	63	54,31%
CEF	0	2	5	1	3	11	9,48%
Outros bancos	1	20	13	4	3	41	35,34%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	1	1	0,86%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	13	26	44	20	13	116	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	75	28,63%
Igual	124	47,33%
Pior	63	24,05%
Total	262	100,00%

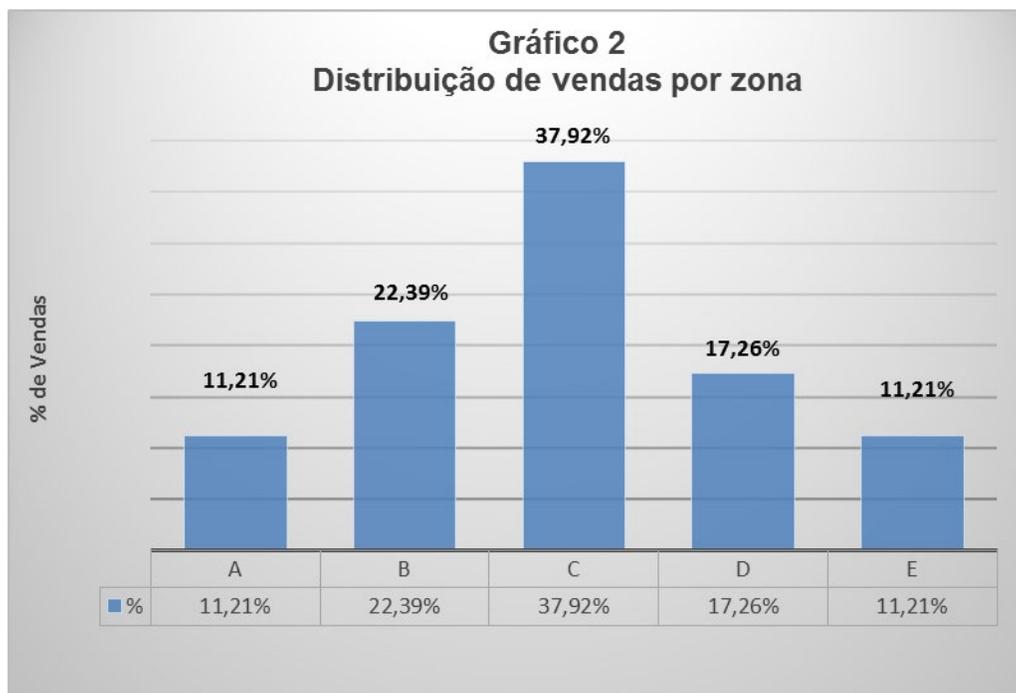
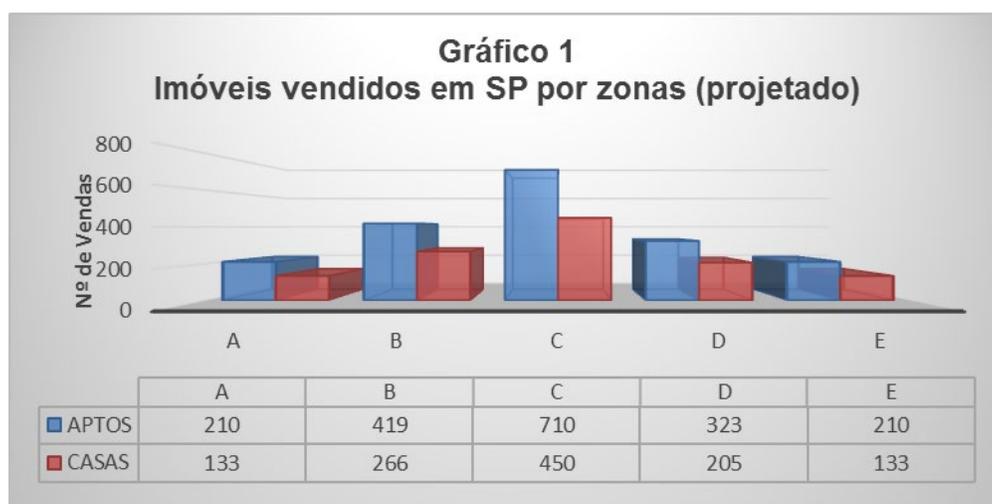
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-20	6,00	3,35	7,69	9,63	6,73
outubro-20	9,25	4,88	6,45	7,50	7,13
Varição	54,17	45,67	-16,12	-22,12	5,94



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

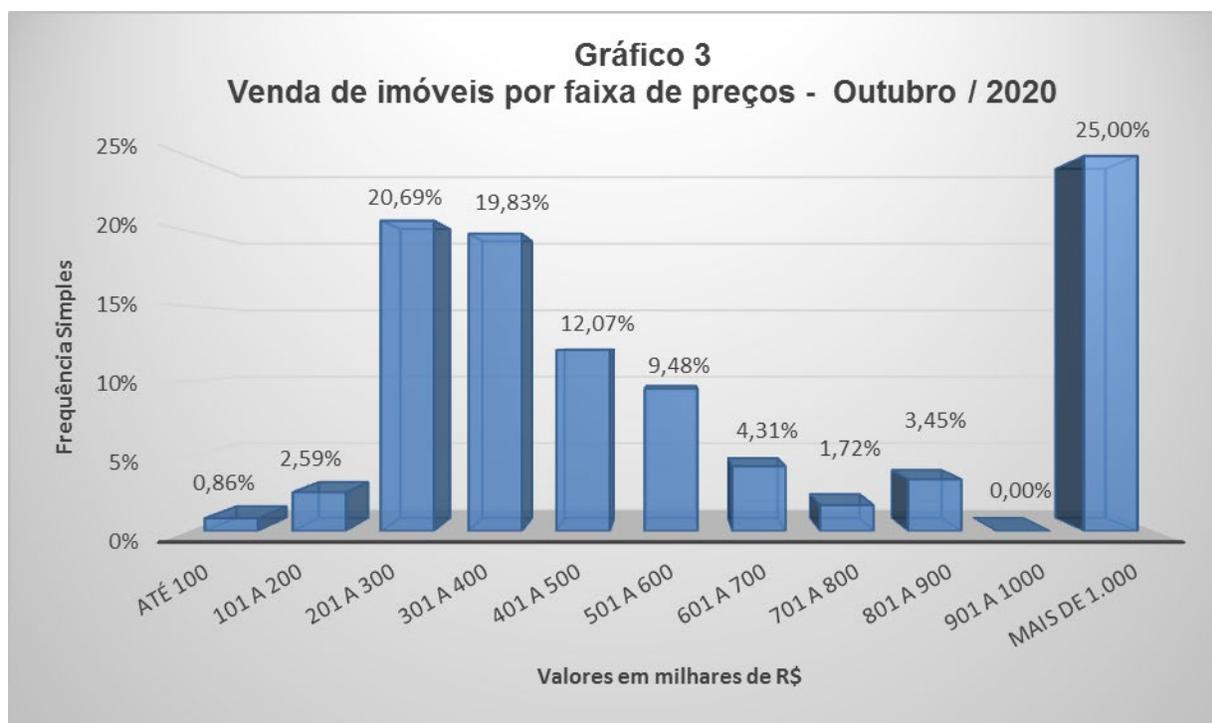
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	210	419	710	323	210	1.872
CASAS	133	266	450	205	133	1.187
Total	343	685	1.160	528	343	3.059
%	11,21%	22,39%	37,92%	17,26%	11,21%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	0,86%	0,86%
101 a 200	3	2,59%	3,45%
201 a 300	24	20,69%	24,14%
301 a 400	23	19,83%	43,97%
401 a 500	14	12,07%	56,03%
501 a 600	11	9,48%	65,52%
601 a 700	5	4,31%	69,83%
701 a 800	2	1,72%	71,55%
801 a 900	4	3,45%	75,00%
901 a 1000	0	0,00%	75,00%
mais de 1.000	29	25,00%	100,00%
Total	116	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	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/20:	-	-	453.500,00	402.000,00	279.800,00
	out/20:	-	-	309.363,64	372.500,00	393.333,33
Variação	%	-	-	-31,78	-7,34	40,58
3 dorm.	set/20:	-	-	730.000,00	-	436.666,67
	out/20:	-	-	637.500,00	559.500,00	458.000,00
Variação	%	-	-	-12,67	-	4,89
4 dorm.	set/20:	2.050.000,00	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

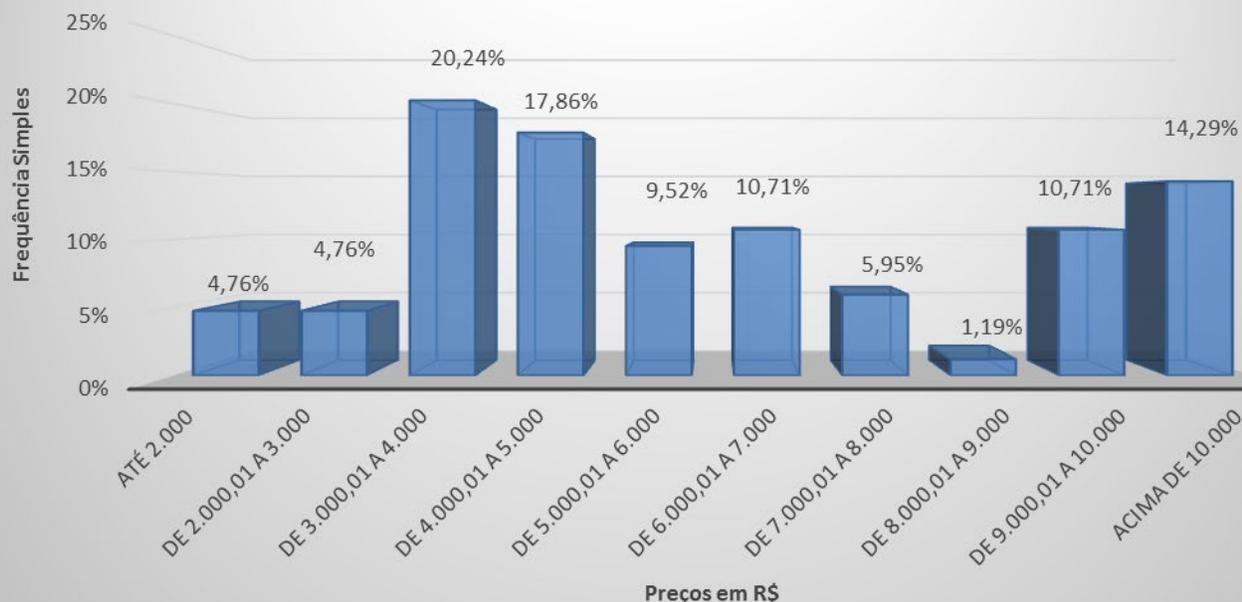
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/20:	-	-	244.055,56	-	-
	out/20:	-	466.000,00	304.117,65	-	-
Variação	%	-	-	24,61	-	-
2 dorm.	set/20:	-	368.363,64	373.125,00	-	204.000,00
	out/20:	-	-	362.857,14	356.800,00	184.250,00
Variação	%	-	-	-2,75	-	-9,68
3 dorm.	set/20:	1.588.000,00	1.932.222,22	-	-	-
	out/20:	1.385.000,00	1.055.000,00	702.500,00	-	-
Variação	%	-12,78	-45,40	-	-	-
4 dorm.	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	1.800.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	4	4,76%	4,76%
de 2.000,01 a 3.000	4	4,76%	9,52%
de 3.000,01 a 4.000	17	20,24%	29,76%
de 4.000,01 a 5.000	15	17,86%	47,62%
de 5.000,01 a 6.000	8	9,52%	57,14%
de 6.000,01 a 7.000	9	10,71%	67,86%
de 7.000,01 a 8.000	5	5,95%	73,81%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,19%	75,00%
de 9.000,01 a 10.000	9	10,71%	85,71%
Acima de 10.000	12	14,29%	100,00%
Total	84	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Outubro - 2020



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	84,28	136,89	-
Apartamento	-	43,13	60,82	126,21	-



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/20:	7.243,82	-	-	-	-
	out/20:	9.763,78	-	-	-	-
	Variação	%	34,79	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/20:	7.243,82	-	3.586,67	4.461,11	2.835,27
	out/20:	-	-	5.715,91	3.746,29	3.892,80
	Variação	%	-	-	59,37	-16,02
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	4.566,96	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

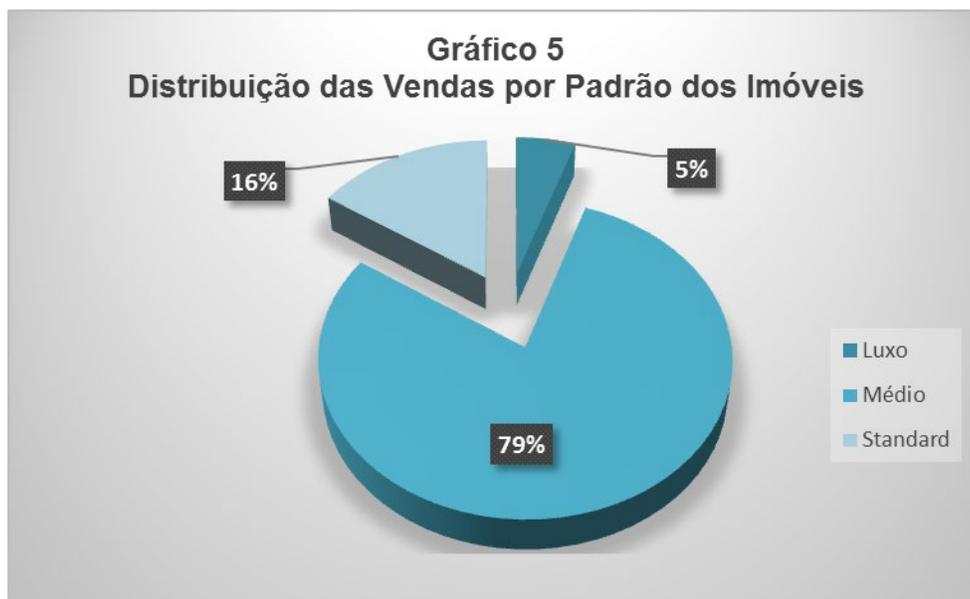


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/20:	9.721,67	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/20:	-	-	6.710,13	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/20:	-	5.877,43	6.206,44	5.656,87	-
	out/20:	10.452,59	9.672,31	6.116,34	-	-
Variação	%	-	64,57	-1,45	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	set/20:	-	-	-	-	3.848,48
	out/20:	-	-	-	4.529,41	-
Variação	%	-	-	-	-	-

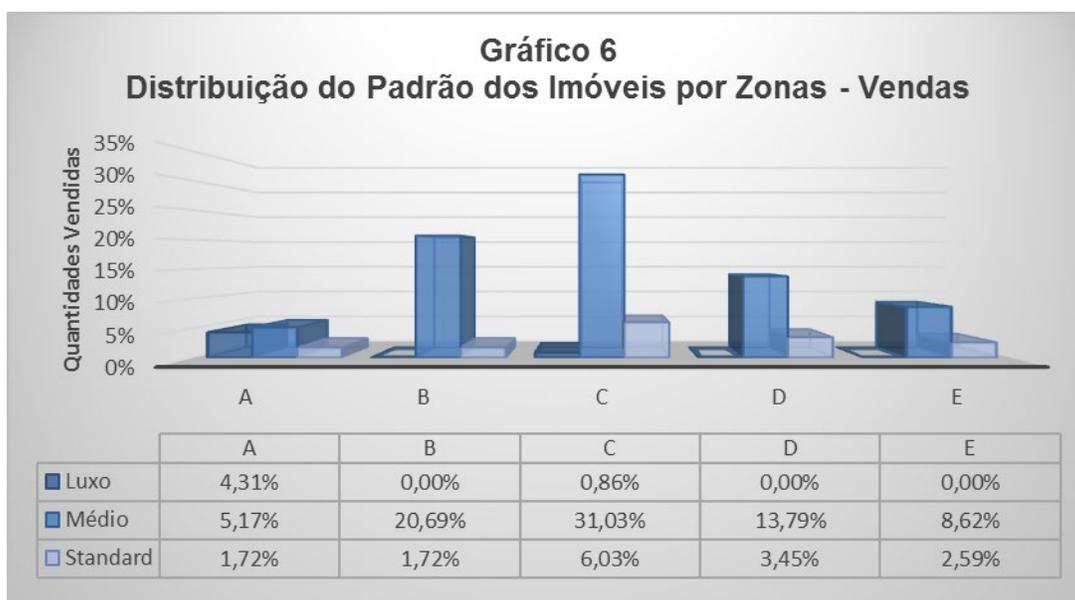


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	92	18



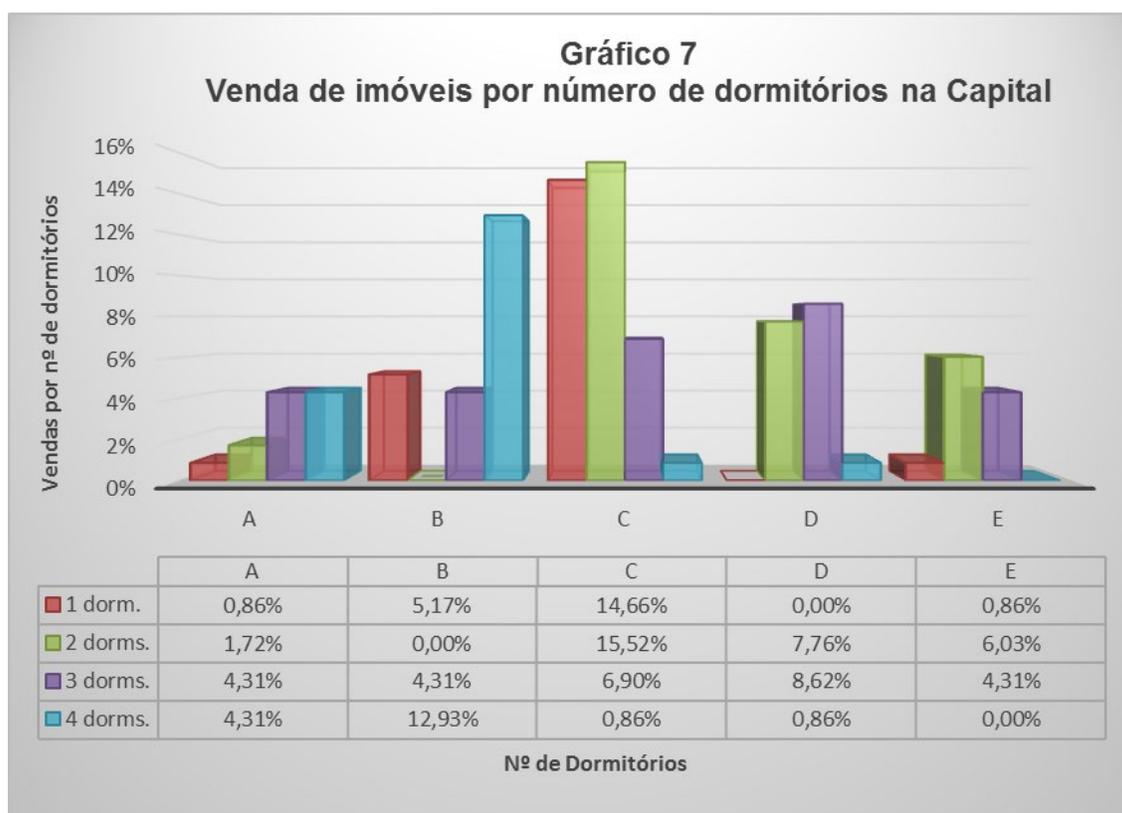
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	0	1	0	0
Médio	6	24	36	16	10
Standard	2	2	7	4	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

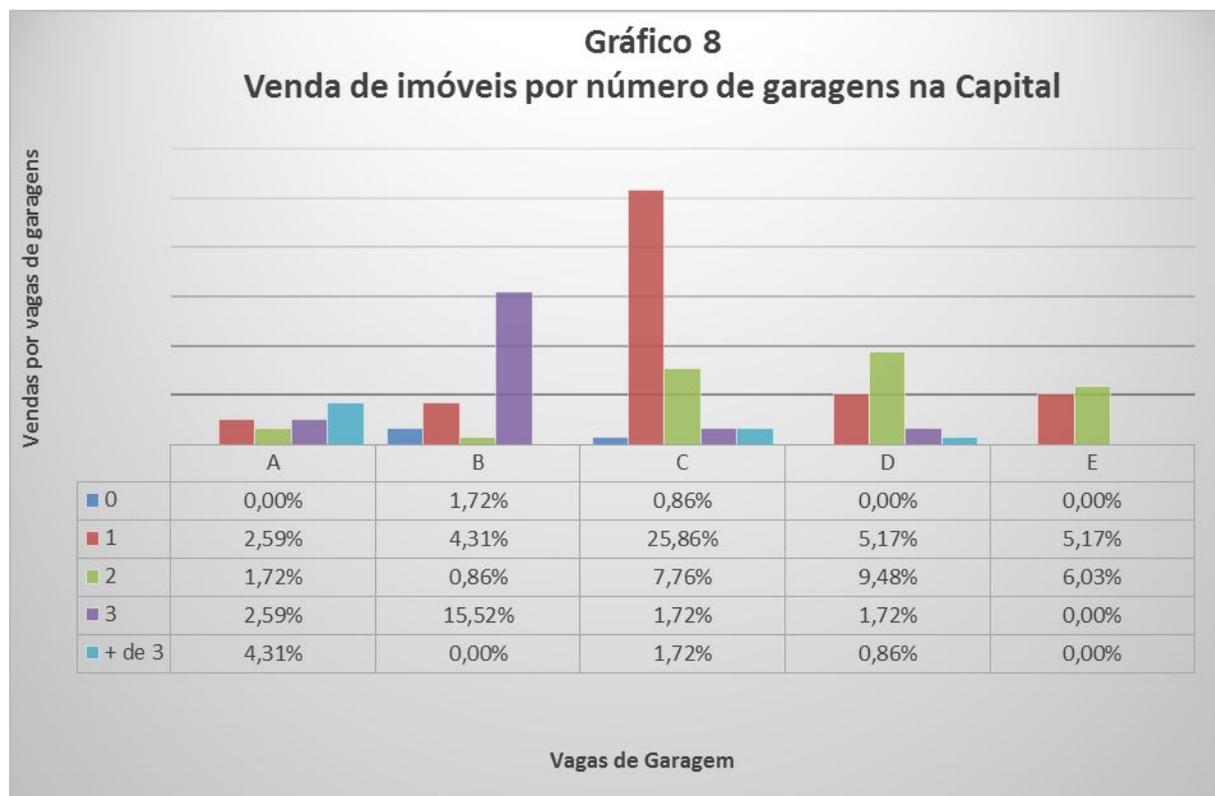
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	6	17	0	1
%	0,86%	5,17%	14,66%	0,00%	0,86%
2 dorms.	2	0	18	9	7
%	1,72%	0,00%	15,52%	7,76%	6,03%
3 dorms.	5	5	8	10	5
%	4,31%	4,31%	6,90%	8,62%	4,31%
4 dorms.	5	15	1	1	0
%	4,31%	12,93%	0,86%	0,86%	0,00%
Total	13	26	44	20	13
%	11,21%	22,41%	37,93%	17,24%	11,21%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	1	0	0
%	0,00%	1,72%	0,86%	0,00%	0,00%
1	3	5	30	6	6
%	2,59%	4,31%	25,86%	5,17%	5,17%
2	2	1	9	11	7
%	1,72%	0,86%	7,76%	9,48%	6,03%
3	3	18	2	2	0
%	2,59%	15,52%	1,72%	1,72%	0,00%
+ de 3	5	0	2	1	0
%	4,31%	0,00%	1,72%	0,86%	0,00%
Total	13	26	44	20	13
%	11,21%	22,41%	37,93%	17,24%	11,21%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	30	35	98	33	7	203	28,27%
Seguro Fiança	20	27	58	56	19	180	25,07%
Depósito	3	8	89	69	72	241	33,57%
Sem Garantia	1	0	0	3	10	14	1,95%
Caução de Imóveis	3	11	15	13	22	64	8,91%
Cessão Fiduciária	0	2	13	0	1	16	2,23%
Total	57	83	273	174	131	718	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-20	10,44	8,33	11,12	11,57	8,33
outubro-20	7,92	6,62	8,56	10,57	9,81
Variação	-24,14	-20,53	-23,02	-8,64	17,77

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em outubro foi de 865, o equivalente a 120,47 % dos imóveis alugados. Este índice foi 2,46 % menor que o apurado em setembro, que foi de 935, o que representou 123,51 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	357	41,27%
Outros motivos	508	58,73%
Total	865	100,00%
Comparação dev./loc.		120,47%

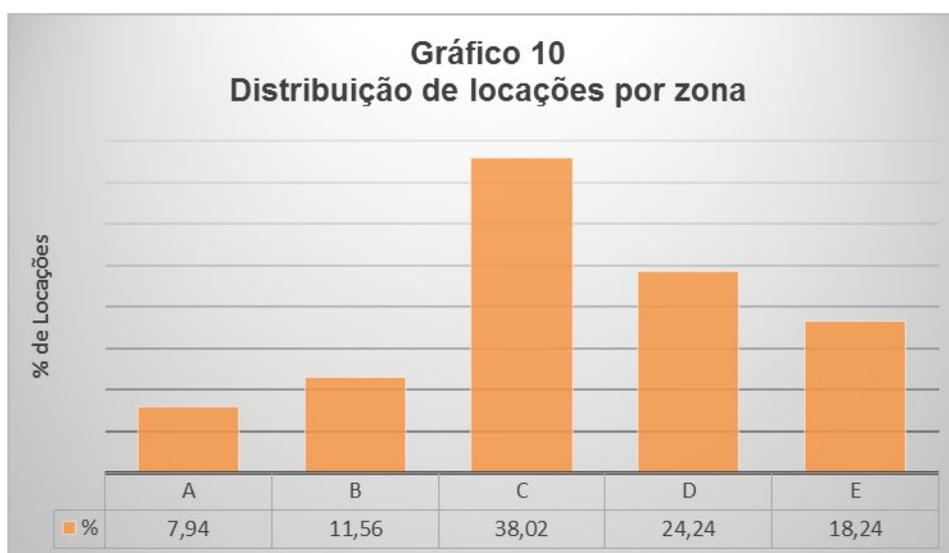
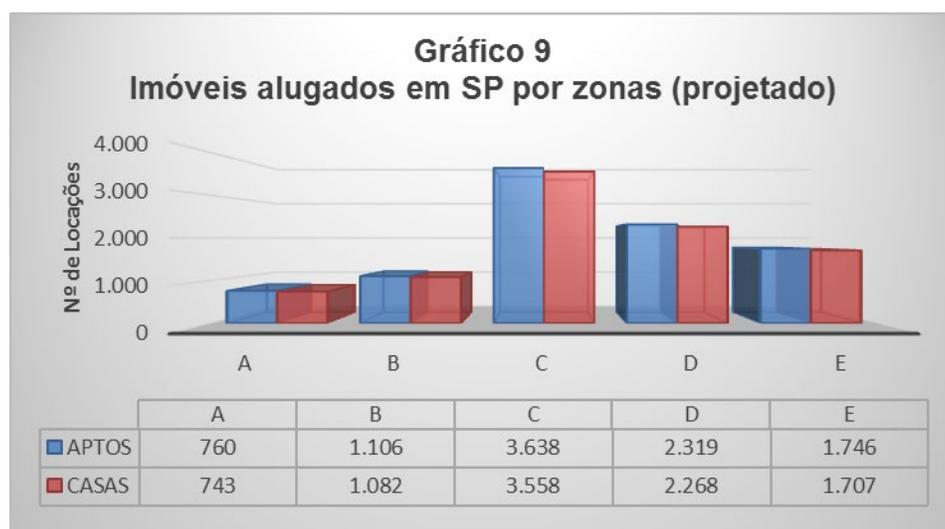
O índice de inadimplência no mês de outubro foi de 5,14 %, o que é 7,05 % menor que no mês de setembro que foi de 5,53%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-20	5,53
outubro-20	5,14
Variação	-7,05



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

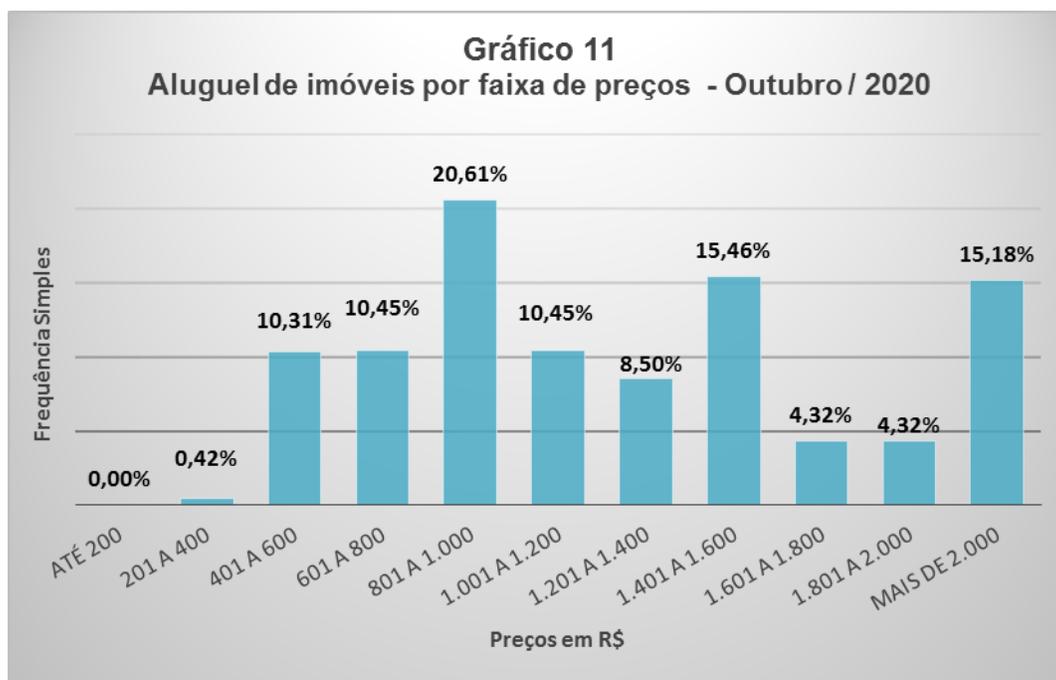
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	760	1.106	3.638	2.319	1.746	9.569
CASAS	743	1.082	3.558	2.268	1.707	9.358
Total	1.503	2.188	7.196	4.587	3.453	18.927
%	7,94	11,56	38,02	24,24	18,24	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	3	0,42%	0,42%
401 a 600	74	10,31%	10,72%
601 a 800	75	10,45%	21,17%
801 a 1.000	148	20,61%	41,78%
1.001 a 1.200	75	10,45%	52,23%
1.201 a 1.400	61	8,50%	60,72%
1.401 a 1.600	111	15,46%	76,18%
1.601 a 1.800	31	4,32%	80,50%
1.801 a 2.000	31	4,32%	84,82%
mais de 2.000	109	15,18%	100,00%
Total	718	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

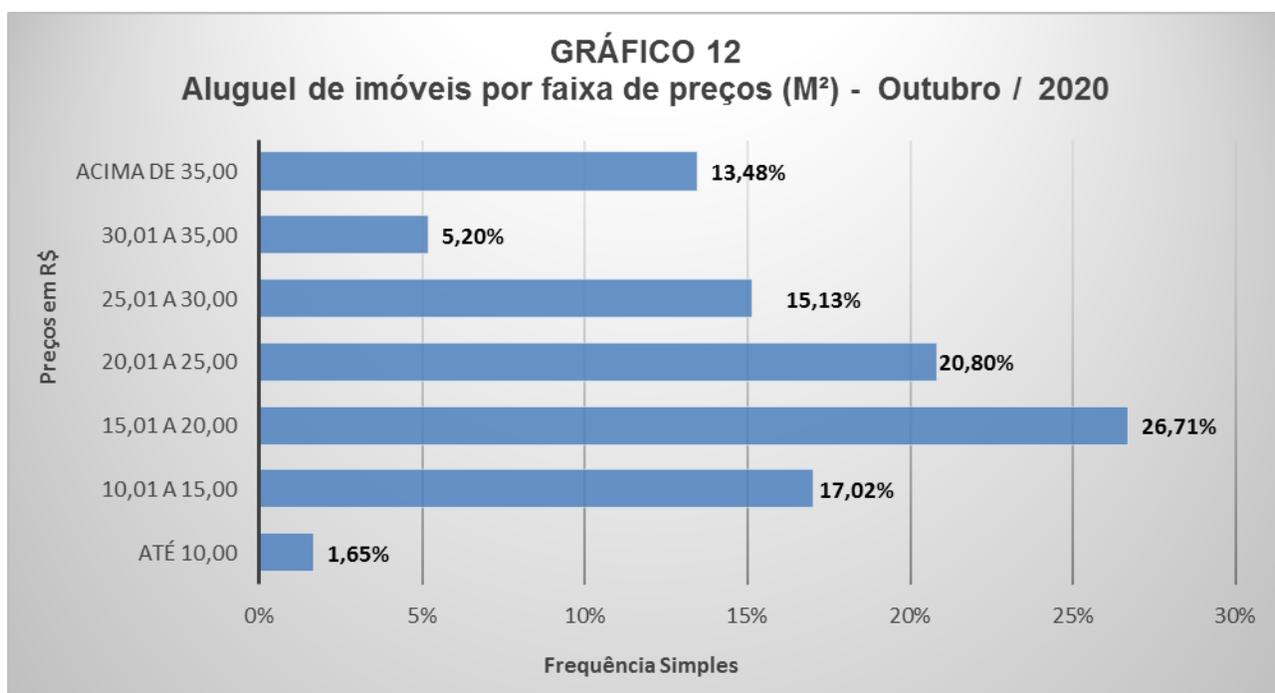
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/20:	-	-	-	481,88	564,29
	out/20:	-	-	-	-	483,33
Variação	%	-	-	-	-	-14,35
1 dorm.	set/20:	-	840,00	942,19	737,44	647,30
	out/20:	-	1.325,00	905,88	696,29	639,17
Variação	%	-	57,74	-3,85	-5,58	-1,26
2 dorm.	set/20:	-	1.720,00	1.518,92	1.303,03	1.153,75
	out/20:	1.733,33	1.444,00	1.385,11	1.291,56	1.171,43
Variação	%	-	-16,05	-8,81	-0,88	1,53
3 dorm.	set/20:	4.420,00	3.735,00	2.438,00	2.505,56	1.493,75
	out/20:	3.240,00	3.800,00	2.179,00	1.893,48	1.500,00
Variação	%	-26,70	1,74	-10,62	-24,43	0,42
4 dorm.	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/20:	-	900,00	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/20:	1.313,33	1.612,26	1.067,11	953,85	400,00
	out/20:	1.430,00	1.518,18	1.101,28	925,00	721,43
Variação	%	8,88	-5,84	3,20	-3,02	80,36999999
2 dorm.	set/20:	1.825,88	2.013,30	1.522,25	1.251,33	1.013,64
	out/20:	1.887,20	1.905,00	1.695,00	1.359,38	1.050,00
Variação	%	3,36	-5,38	11,35	8,63	3,59
3 dorm.	set/20:	4.271,82	3.545,00	2.476,67	2.148,43	1.850,00
	out/20:	2.869,09	3.886,67	2.417,65	1.466,67	1.100,00
Variação	%	-32,84	9,64	-2,38	-31,73	-40,54
4 dorm.	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	7	1,65%	1,65%
10,01 a 15,00	72	17,02%	18,68%
15,01 a 20,00	113	26,71%	45,39%
20,01 a 25,00	88	20,80%	66,19%
25,01 a 30,00	64	15,13%	81,32%
30,01 a 35,00	22	5,20%	86,52%
Acima de 35,00	57	13,48%	100,00%
Total	423	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2020					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,67	39,72	76,43	126,52	-
Apartamento	-	41,83	67,76	95,67	-



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.	set/20:	-	-	-	16,06	16,67
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/20:	-	20,40	20,54	20,24	18,42
	out/20:	-	29,00	20,06	20,47	14,95
Variação	%	-	42,16	-2,34	1,14	-18,84
2 dorm.	set/20:	-	24,14	22,91	19,71	13,96
	out/20:	20,19	21,98	20,44	21,59	15,46
Variação	%	-	-8,95	-10,78	9,54	10,74
3 dorm.	set/20:	34,61	32,01	19,96	23,60	17,14
	out/20:	20,36	28,72	-	20,65	13,86
Variação	%	-41,17	-10,28	-	-12,50	-19,14
4 dorm.	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

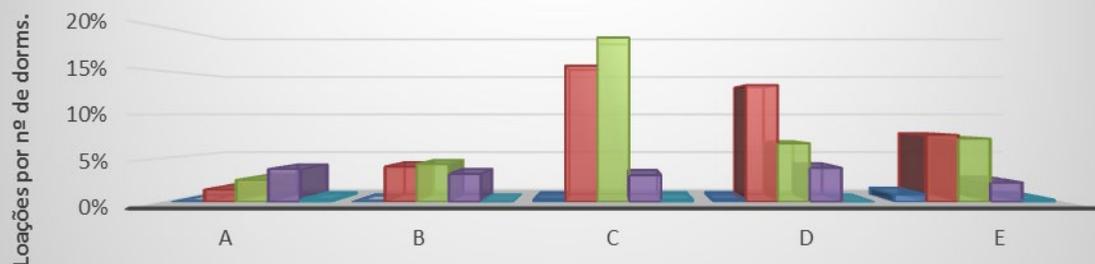
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/20:	-	30,00	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/20:	31,70	38,37	29,91	18,61	19,53
	out/20:	30,31	37,12	37,50	20,79	18,06
Variação	%	-4,38	-3,26	25,38	11,71	-7,53
2 dorm.	set/20:	27,29	29,56	23,05	21,47	19,65
	out/20:	26,17	42,56	30,45	22,65	18,93
Variação	%	-4,10	43,98	32,10	5,50	-3,66
3 dorm.	set/20:	29,34	32,89	23,03	17,25	23,17
	out/20:	27,20	39,85	26,29	14,34	14,67
Variação	%	-7,29	21,16	14,16	-16,87	-36,69
4 dorm.	set/20:	-	-	-	-	-
	out/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	2	2	6
%	0,00%	0,00%	0,28%	0,28%	0,84%
1 dorm.	10	29	112	96	55
%	1,39%	4,04%	15,60%	13,37%	7,66%
2 dorms.	18	31	135	48	52
%	2,51%	4,32%	18,80%	6,69%	7,24%
3 dorms.	27	23	22	28	16
%	3,76%	3,20%	3,06%	3,90%	2,23%
4 dorms.	2	0	2	0	2
%	0,28%	0,00%	0,28%	0,00%	0,28%
Total	57	83	273	174	131
%	7,94%	11,56%	38,02%	24,23%	18,25%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



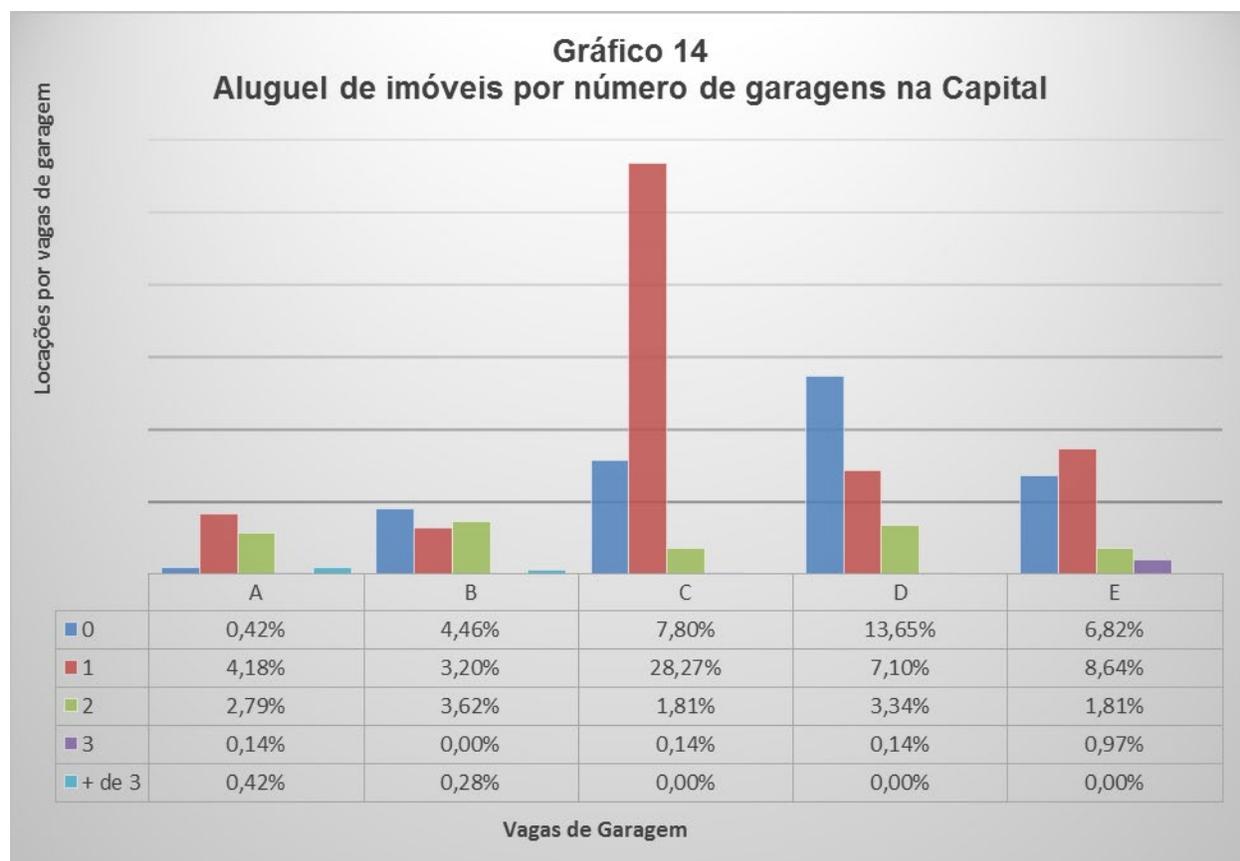
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,00%	0,28%	0,28%	0,84%
1 dorm.	1,39%	4,04%	15,60%	13,37%	7,66%
2 dorms.	2,51%	4,32%	18,80%	6,69%	7,24%
3 dorms.	3,76%	3,20%	3,06%	3,90%	2,23%
4 dorms.	0,28%	0,00%	0,28%	0,00%	0,28%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	3	32	56	98	49
%	0,42%	4,46%	7,80%	13,65%	6,82%
1	30	23	203	51	62
%	4,18%	3,20%	28,27%	7,10%	8,64%
2	20	26	13	24	13
%	2,79%	3,62%	1,81%	3,34%	1,81%
3	1	0	1	1	7
%	0,14%	0,00%	0,14%	0,14%	0,97%
+ de 3	3	2	0	0	0
%	0,42%	0,28%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	57	83	273	174	131
%	7,94%	11,56%	38,02%	24,23%	18,25%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
novembro-19	-0,74	0,51	35,58
dezembro-19	3,52	1,15	-24,10
janeiro-20	2,20	0,21	0,01
fevereiro-20	-0,89	0,25	0,00
março-20	-7,76	0,07	0,00
abril-20	0,00	-0,31	0,00
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
Acumulado	-11,36	3,92	75,60

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-40,30	-40,30
Fevereiro	65,68	25,38
Março	-39,21	-13,83
Abril	0,00	-13,83
Maio	-33,59	-47,42
Junho	33,43	-13,99
Julho	45,86	31,87
Agosto	3,51	35,38
Setembro	41,13	76,51
Outubro	-1,78	74,73

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,88	21,88
Fevereiro	-0,49	21,39
Março	-41,23	-19,84
Abril	0,00	-19,84
Maio	-23,49	-43,33
Junho	47,67	4,34
Julho	17,35	21,69
Agosto	10,78	32,47
Setembro	1,50	33,97
Outubro	-4,43	29,54



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/20						out/20					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	25	10	298	29	315	677	22	7	250	45	245	569
Santana	8	3	70	6	154	241	8	4	41	7	142	202
Santo Amaro	12	1	138	6	97	254	7	2	177	13	100	299
Jabaquara	2	1	72	2	78	155	3	0	45	4	45	97
Lapa	3	0	47	1	30	81	4	0	47	1	23	75
São Miguel	3	0	11	3	53	70	2	1	11	0	55	69
Penha	2	1	24	1	53	81	4	0	27	1	41	73
Itaquera	6	0	32	0	29	67	3	0	44	1	36	84
Tatuapé	4	1	50	2	79	136	5	1	43	3	74	126
Vila Prudente	7	0	44	1	33	85	3	0	54	1	40	98
Ipiranga	0	0	22	1	16	39	0	1	23	2	12	38
Pinheiros	2	1	48	1	23	75	4	0	30	2	21	57
Freguesia Ó	2	1	39	3	54	99	9	0	53	4	41	107
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	37	2	18	57	1	0	33	0	23	57
Total	76	19	932	58	1.032	2.117	75	16	878	84	898	1.951
			<i>Varição</i>				-1,32	-15,79	-5,79	44,83	-12,98	-7,84