



Pesquisa CreciSP

São Paulo

Junho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *locação cresceu 1,91% e terminou 1º semestre com saldo positivo de 21,11%*
- *imóveis mais alugados no semestre foram os de aluguel até R\$ 1,5 mil*
- *venda aumentou 25,63% em Junho e o semestre fechou positivo em 4,11%*
- *nos seis meses, imóveis mais vendidos foram os de preço final até R\$ 600 mil*

Venda e locação de imóveis usados crescem em Junho e semestre tem saldo positivo em SP

As vendas de imóveis usados cresceram 25,63% em Junho na comparação com Maio na cidades de São Paulo e “salvaram” o primeiro semestre de fechar no vermelho. Nos seis primeiros meses deste ano, o saldo acumulado ficou positivo em 4,11% segundo os resultados consolidados das pesquisas mensais feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A locação residencial, que já vinha tendo melhor desempenho e cresceu 1,91% em Junho, terminou o semestre com saldo positivo de 21,11%. “Tanto a venda quanto a locação vêm se mostrando resilientes à crise econômica agravada pela pandemia do Coronavírus, com resultados que surpreendem e mostram o pé manco de um dos segmentos do mercado paulistano”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A referência é ao fato de que as vendas de casas e apartamentos foram feitas mais com pagamento à vista que por meio de financiamento bancário em cinco dos seis meses do semestre. Somente em Janeiro a participação dos bancos superou a das vendas à vista, com 58,11% contra 40,54%.

“O crescimento seria muito maior se houvesse mais facilidades para contratação dos financiamentos pois é óbvio que somente uma parcela muito pequena da sociedade tem recursos para pagar à vista um bem que é dos mais caros que se costuma comprar”, acrescenta Viana Neto.

Acima e abaixo da inflação

“Expressão das dificuldades financeiras enfrentadas pelas famílias que não podem comprar a casa própria e precisam morar de aluguel” é como o presidente do CreciSP define o comportamento dos preços dos aluguéis nos últimos 12 meses. “Ao mesmo tempo em que o volume alugado aumenta, o preço médio cai, o que acontece pela incontornável necessidade de se adequar preço e capacidade de pagamento de quem precisa alugar”, resume Viana Neto.



O compilado das pesquisas mensais do CreciSP mostra que o **preço médio do aluguel** na Capital acumulou **variação negativa de 1,94%** entre Julho de 2021 e Junho último.

Já o **preço médio do metro quadrado** dos imóveis usados **acumulou aumento de 24,27%**, mais de 12 pontos percentuais acima da inflação de 11,89% medida pelo IPCA do IBGE (*ver quadros abaixo*).

Os preços de venda e de locação apurados nas pesquisas feitas com as imobiliárias credenciadas pelo Conselho são os efetivamente praticados no fechamento dos contratos e não preços anunciados em sites, portais, jornais ou outros meios de divulgação.

Resumo do semestre

O perfil que as pesquisas permitem traçar desses dois segmentos do mercado imobiliário paulistano no primeiro semestre tem as seguintes características:

Venda:

- os imóveis mais vendidos nesses seis meses foram os de até R\$ 600 mil.
- os apartamentos foram mais vendidos que as casas em cinco dos seis meses (a exceção foi Janeiro).
- as vendas feitas com pagamento à vista ou parcelado pelos donos dos imóveis superaram as bancadas pelos financiamentos em cinco dos seis meses (a exceção foi Janeiro).
- não houve registro de venda por consórcio no semestre.
- os meses com melhores resultados foram Fevereiro (+ 30,97%) e Junho (+ 25,63%) e os com piores foram Janeiro (- 33,13%) e Maio (- 30,22%).

Locação:

- imóveis com aluguéis mensais de até R\$ 1.500,00 foram os mais alugados nos seis meses.
- apartamentos foram mais alugados que as casas nos seis meses.
- os melhores meses foram Janeiro (+ 3,13%) e Fevereiro (+ 36,36%) e os piores foram Abril (- 11,28%) e Março (- 6,01%).

Aluguel baixa em Junho e preço de imóvel sobe

Em Junho, como apurou a pesquisa feita pelo CreciSP com 257 imobiliárias, os preços médios dos **aluguéis novos caíram 4%** em comparação com Maio e os **preços médios do metro quadrado dos imóveis usados aumentaram 4,51%**.

Os imóveis mais vendidos foram os de até R\$ R\$ 600 mil (68,13% do total) e os alugados, de até R\$ 1.500,00 mensais (57,92%).

Segundo o presidente do CreciSP, o aumento dos descontos concedidos pelos proprietários contribuiu para essa queda dos aluguéis. "Sempre é mais fácil alugar que vender,



mas os donos sabem que há uma grande oferta de casas e apartamentos e que por isso precisam ajustar suas expectativas de preços à realidade de mercado”, diz Viana Neto.

O desconto médio para imóveis em bairros da Zona A, onde estão agrupados bairros como os Jardins e Itaim Bibi, foi o que mais aumentou – de 7,56% em Maio para 10,13 em Junho, alta de 34,04%. O menor aumento foi na Zona C, que reúne bairros como Mooca e Lapa – o desconto médio cresceu 5,64%, de 6,05% em Maio para 7,78% em Junho (*ver quadro abaixo*).

Casa supera apartamento

Foram alugados em Junho mais apartamentos (50,5%) do que casas (49,5%) e esses novos inquilinos vão morar em bairros das Zonas C (32,18%), D (22,4%), E (19,06%), B (16,34%) e A (10,02%).

As formas de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência do inquilino adotadas nesses contratos foram o depósito de três meses do aluguel (37,62%), o seguro de fiança (30,82%), o fiador (18,32%), a cessão fiduciária (6,31%) e a caução de imóveis (5,07%).

As imobiliárias informaram que o volume de contratos encerrados equivaleu a 82,55% do total de novas locações, uma queda de 6,41% em comparação com os 88,24% registrados em Maio. As devoluções em Junho se deveram a motivos financeiros (44,23%) ou outros, como mudança de endereço (55,77%).

Inadimplência em queda

Estavam inadimplentes em Junho 4,34% dos inquilinos com contrato ativo nas 257 imobiliárias, queda de 11,79% em relação aos 4,92% que estavam em atraso em Maio.

Além da inadimplência, caiu também o número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital, segundo levantamento feito pelo CreciSP. O número de ações baixou 5,84% de Maio (1.883) para Junho (1.773).

As ações de rito ordinário tiveram queda de 20,93% (de 86 em Maio para 68 em Junho); as consignatórias diminuíram 16,67% (de 12 para 10); as renovatórias caíram 41,10% (de 73 para 43); e as propostas por falta de pagamento reduziram-se em 12% (de 975 para 858). As únicas que aumentaram foram as de rito sumário, de 737 para 794, alta de 7,73%.

Apartamentos lideram vendas

As 257 imobiliárias que participaram da pesquisa do CreciSP venderam em Junho mais apartamentos (67,03% do total) do que casas (32,97%). Os descontos concedidos pelos proprietários para vender esses imóveis variaram de um mínimo de 4,89% para os localizados em bairros da Zona B, que agrupa bairros como Aclimação e Vila Madalena, a um máximo de 8,75% para os da Zona E, como São Mateus e Cidade Dutra.



A maioria das vendas foi feita com pagamento à vista (53,85%), seguidas pelas financiadas por bancos públicos e privados (45,06%) e as feitas com pagamento parcelado diretamente aos proprietários (1,10%).

Os imóveis mais vendidos foram os de preço final até R\$ 600 mil (68,13% deles) e, por faixa de preço de metro quadrado, os enquadrados nas de até R\$ 7.000,00 (66,67%).

Os bairros onde mais se venderam casas e apartamentos foram os da Zona C, com 38,46% do total, seguidos pelos das Zonas D (26,37%), A e B (ambas com 13,19%) e E (8,79%).

Evolução de venda e locação no semestre

Vendas Capital 1º Semestre 2022

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-33,13%	30,97%	10,82%	0,04%	-30,22%	25,63%	4,11%

Preço médio	R\$ 600 mil					
% s/total vendido	62,16%	59,57%	65,42%	63,11%	57,53%	68,13%

Financiamento bancário	58,11%	37,23%	43,92%	41,75%	32,88%	45,06%
Negócios à vista	40,54%	61,70%	55,14%	57,28%	65,75%	53,85%
Direto com proprietário	1,35%	1,06%	0,93%	0,97%	1,37%	1,10%
Consórcio	0	0	0	0	0	0

Casas	58,11%	30,85%	38,32%	34,95%	43,84%	32,97%
Aptos	41,89%	69,15%	61,68%	65,05%	56,16%	67,03%

Locações Capital

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	3,13%	36,36%	-6,01%	-11,28%	-3,0%	1,91%	21,11%

Preço médio	R\$ 1.500					
% s/total alugado	58,06%	53,86%	54,42%	56,47%	56,32%	57,92%

Casas	37,37%	43,6%	45,37%	47,35%	44,56%	49,50%
Aptos	62,63%	56,40%	54,63%	52,65%	55,44%	50,50%

=====



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 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

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 – JUNHO DE 2022

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	11	8	22	5	3	49	53,85%
CEF	0	0	5	3	4	12	13,19%
Outros bancos	1	4	8	15	1	29	31,87%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	1,10%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	12	12	35	24	8	91	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	60	23,35%
Igual	128	49,81%
Pior	69	26,85%
Total	257	100,00%

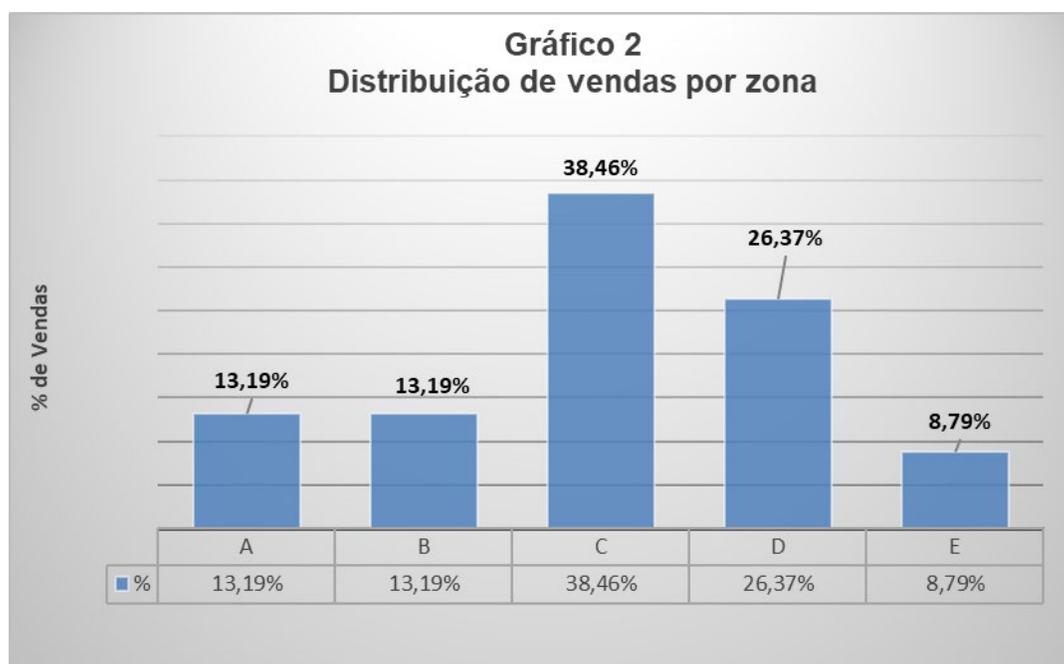
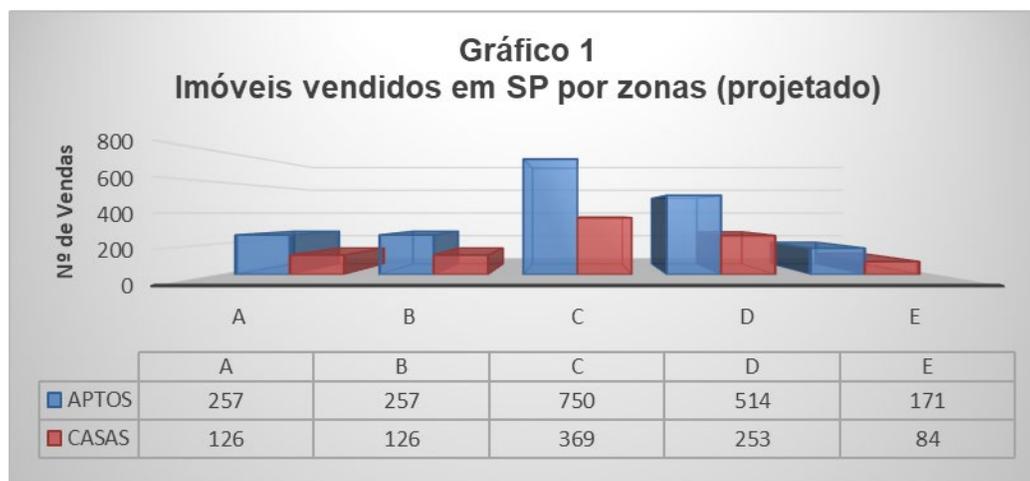
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-22	3,57	4,93	7,09	9,00	7,71
junho-22	-	4,89	6,81	7,44	8,75
Varição	-	-0,83	-3,96	-17,28	-17,28



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	257	257	750	514	171	1.949
CASAS	126	126	369	253	84	959
Total	383	383	1.119	767	256	2.908
%	13,19%	13,19%	38,46%	26,37%	8,79%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	3	3,30%	3,30%
201 a 400	39	42,86%	46,15%
401 a 600	20	21,98%	68,13%
601 a 800	2	2,20%	70,33%
801 a 1.000	5	5,49%	75,82%
1.001 a 1.200	5	5,49%	81,32%
1.201 a 1.400	0	0,00%	81,32%
1.401 a 1.600	3	3,30%	84,62%
1.601 a 1.800	1	1,10%	85,71%
1.801 a 2.000	10	10,99%	96,70%
mais de 2.000	3	3,30%	100,00%
Total	91	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

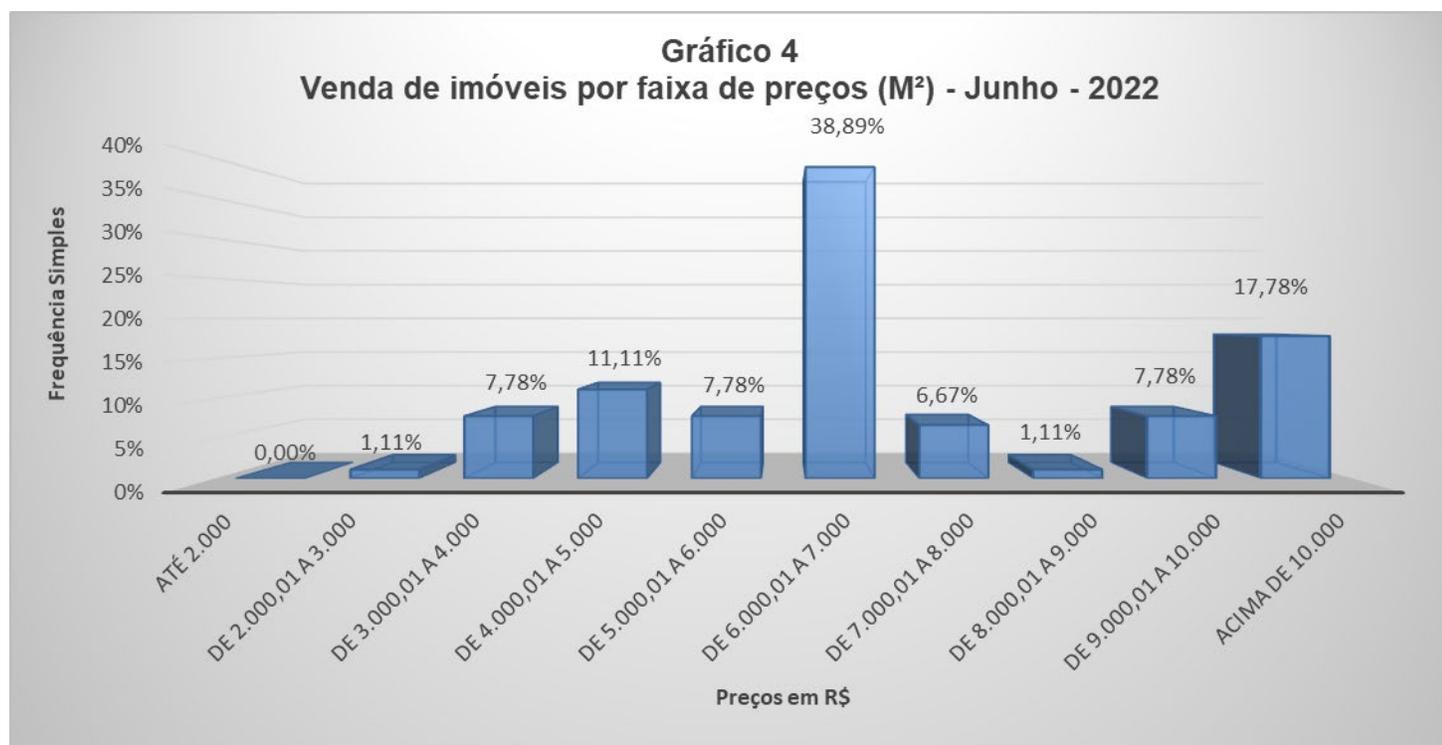
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/22:	-	-	567.142,86	-	428.750,00
	jun/22:	-	-	528.375,00	400.000,00	-
Variação	%	-	-	-6,84	-	-
3 dorm.	mai/22:	2.150.833,33	-	-	410.000,00	593.333,33
	jun/22:	-	-	830.714,29	-	340.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-42,70
4 dorm.	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/22:	-	380.000,00	488.000,00	-	-
	jun/22:	-	-	310.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-36,48	-	-
2 dorm.	mai/22:	-	-	391.666,67	-	225.000,00
	jun/22:	-	480.800,00	-	278.888,89	306.666,67
Variação	%	-	-	-	-	36,30
3 dorm.	mai/22:	2.258.181,82	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	546.250,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mai/22:	-	1.500.000,00	-	-	-
	jun/22:	2.133.000,00	-	-	-	-
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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,11%	1,11%
de 3.000,01 a 4.000	7	7,78%	8,89%
de 4.000,01 a 5.000	10	11,11%	20,00%
de 5.000,01 a 6.000	7	7,78%	27,78%
de 6.000,01 a 7.000	35	38,89%	66,67%
de 7.000,01 a 8.000	6	6,67%	73,33%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,11%	74,44%
de 9.000,01 a 10.000	7	7,78%	82,22%
Acima de 10.000	16	17,78%	100,00%
Total	90	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,08	122,31	306,50
Apartamento	-	44,00	52,82	108,44	179,33



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	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/22:	10.973,02	5.771,14	5.378,48	3.730,16	4.158,33
	jun/22:	-	-	6.294,84	4.612,75	-
Variação	%	-	-	17,04	23,66	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

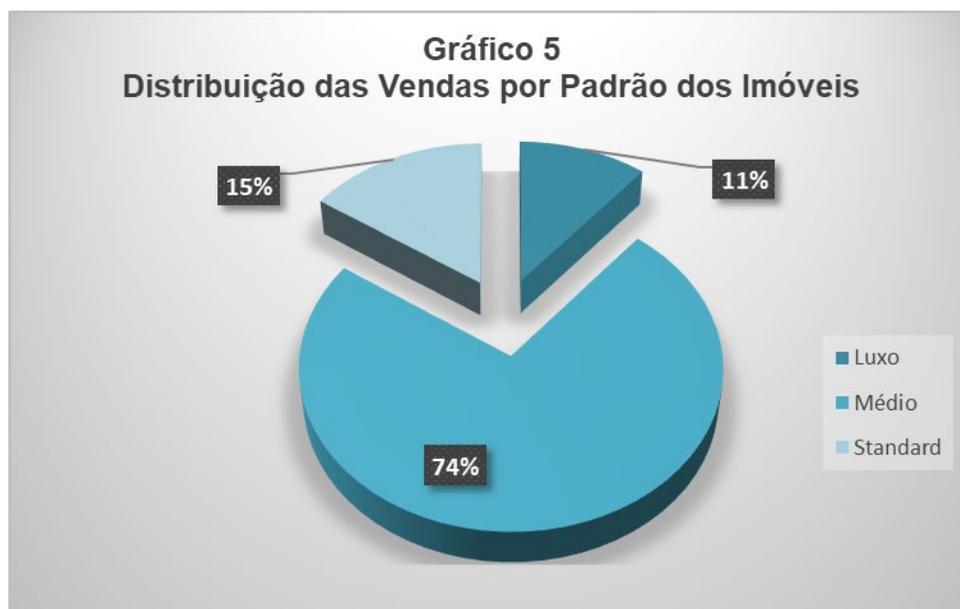


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	10.546,36	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/22:	10.442,96	10.151,14	8.022,93	-	4.421,72
	jun/22:	-	9.643,72	6.961,44	-	-
	Variação %	-	-5,00	-13,23	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

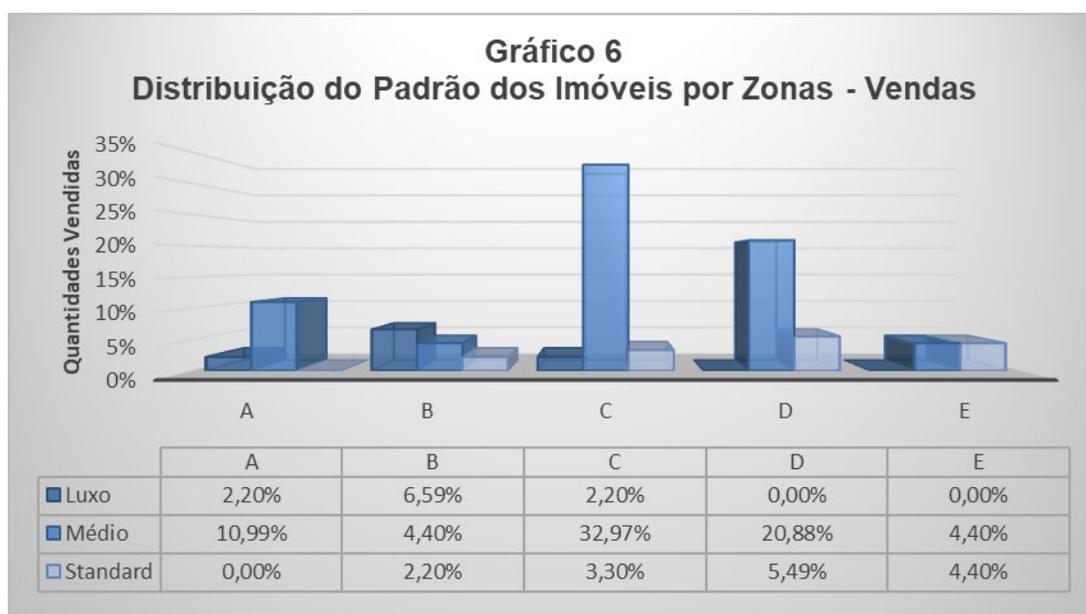


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	67	14



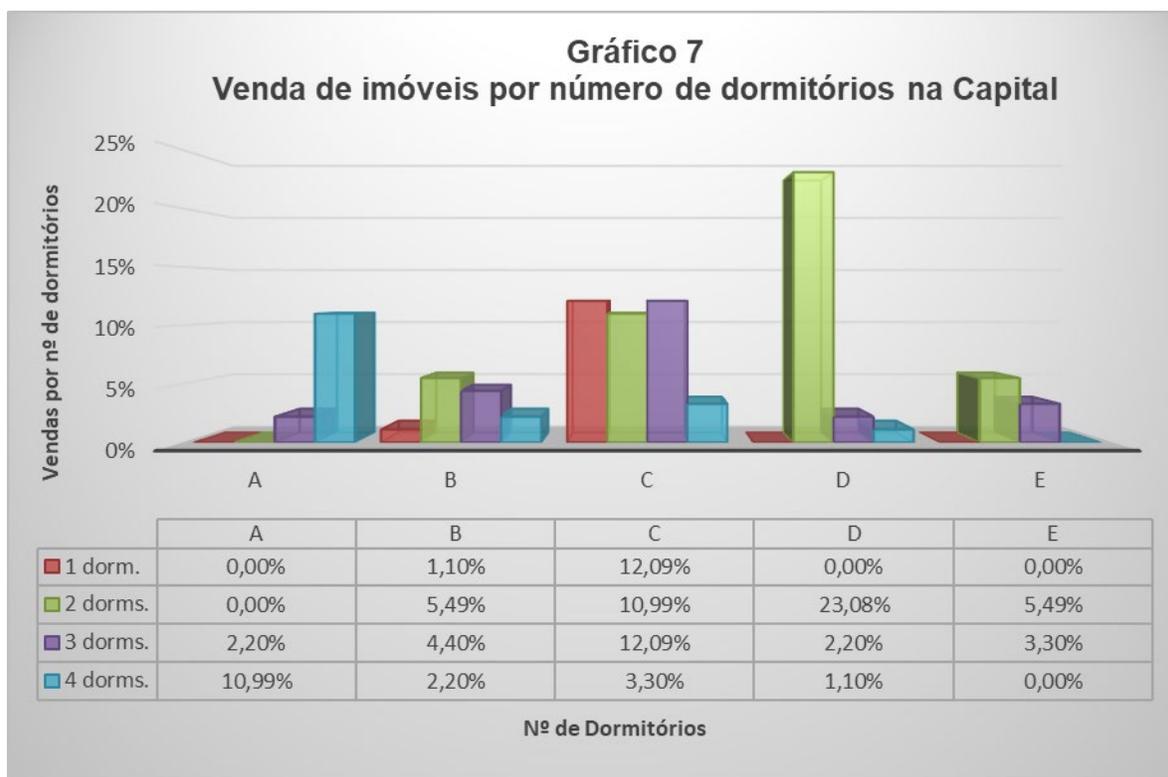
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	6	2	0	0
Médio	10	4	30	19	4
Standard	0	2	3	5	4





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

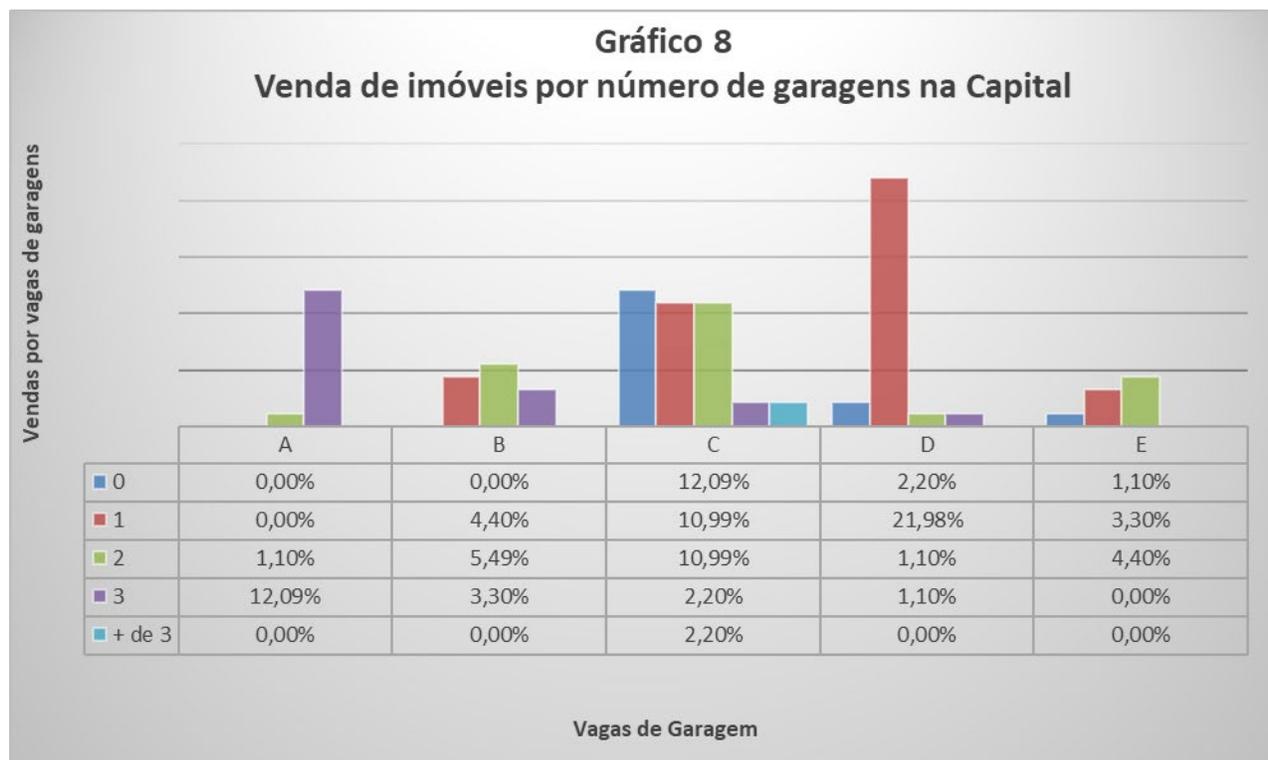
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	1	11	0	0
%	0,00%	1,10%	12,09%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	5	10	21	5
%	0,00%	5,49%	10,99%	23,08%	5,49%
3 dorms.	2	4	11	2	3
%	2,20%	4,40%	12,09%	2,20%	3,30%
4 dorms.	10	2	3	1	0
%	10,99%	2,20%	3,30%	1,10%	0,00%
Total	12	12	35	24	8
%	13,19%	13,19%	38,46%	26,37%	8,79%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	11	2	1
%	0,00%	0,00%	12,09%	2,20%	1,10%
1	0	4	10	20	3
%	0,00%	4,40%	10,99%	21,98%	3,30%
2	1	5	10	1	4
%	1,10%	5,49%	10,99%	1,10%	4,40%
3	11	3	2	1	0
%	12,09%	3,30%	2,20%	1,10%	0,00%
+ de 3	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	2,20%	0,00%	0,00%
Total	12	12	35	24	8
%	13,19%	13,19%	38,46%	26,37%	8,79%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	35	49	28	24	12	148	18,32%
Seguro Fiança	38	39	121	31	20	249	30,82%
Depósito	3	32	71	97	101	304	37,62%
Sem Garantia	0	4	0	8	3	15	1,86%
Caução de Imóveis	2	7	5	14	13	41	5,07%
Cessão Fiduciária	3	1	35	7	5	51	6,31%
Total	81	132	260	181	154	808	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-22	7,56	6,05	7,90	8,41	8,67
junho-22	10,13	7,78	8,35	10,61	11,00
Varição	34,04	28,56	5,64	26,10	26,87

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em junho foi de 667, o equivalente a 82,55% dos imóveis alugados. Este índice foi 6,41% menor que o apurado em maio, que foi de 705, o que representou 88,24% das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	295	44,23%
Outros motivos	372	55,77%
Total	667	100,00%
Comparação dev./loc.		82,55%

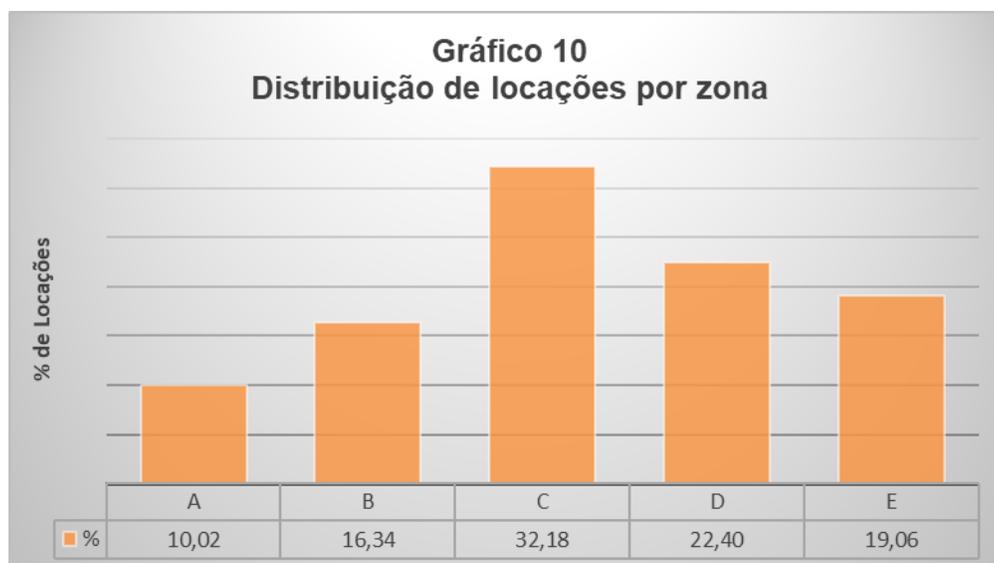
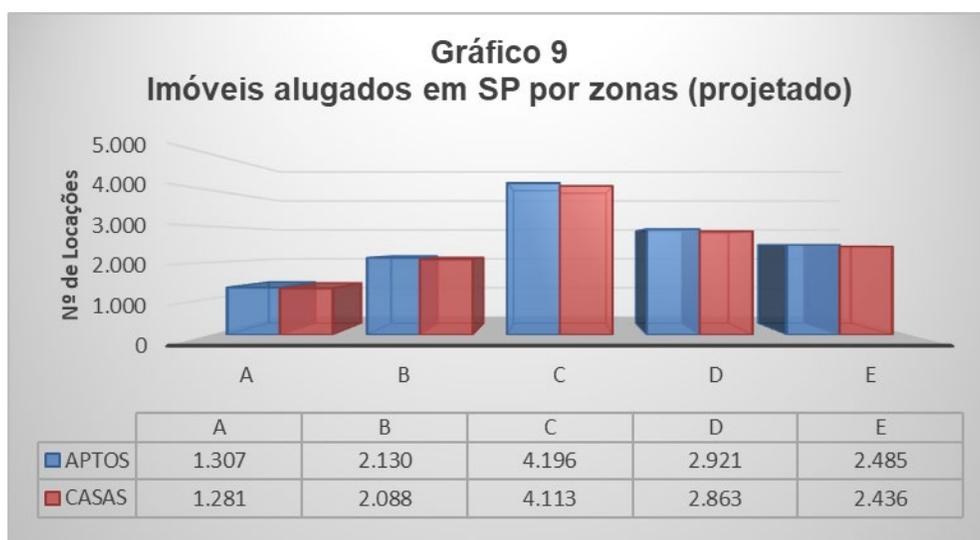
O índice de inadimplência no mês de junho foi de 4,34%, o que é 11,79% menor que no mês de maio que foi de 4,92%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-22	4,92
junho-22	4,34
Varição	-11,79



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

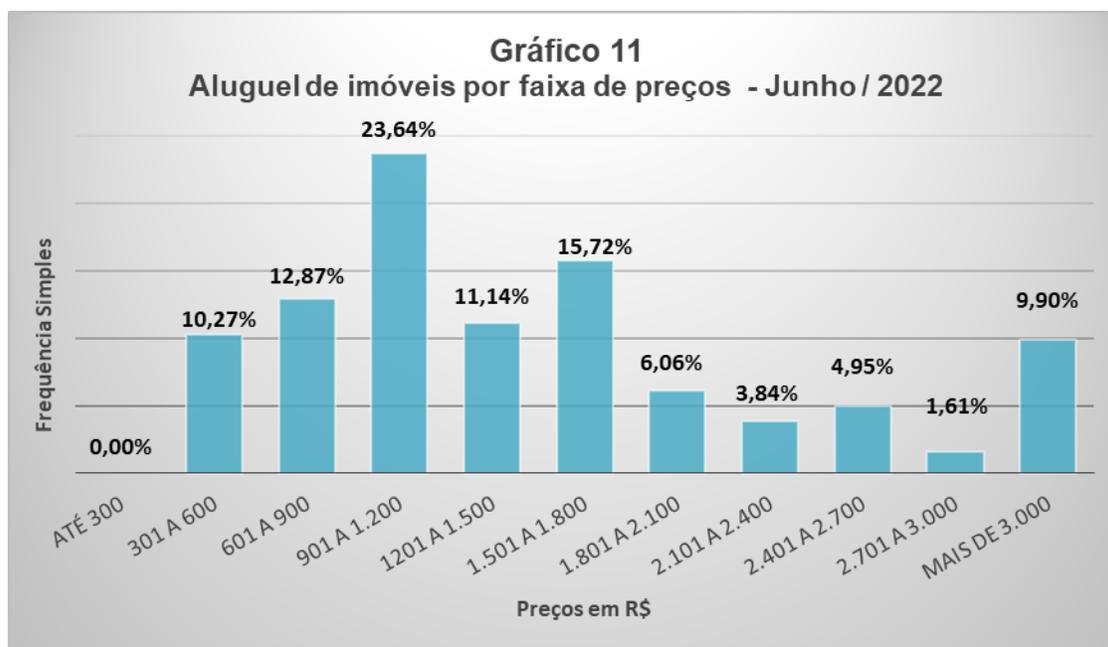
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.307	2.130	4.196	2.921	2.485	13.039
CASAS	1.281	2.088	4.113	2.863	2.436	12.783
Total	2.589	4.218	8.309	5.784	4.921	25.821
%	10,02	16,34	32,18	22,40	19,06	100,00





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	83	10,27%	10,27%
601 a 900	104	12,87%	23,14%
901 a 1200	191	23,64%	46,78%
1201 a 1.500	90	11,14%	57,92%
1.501 a 1.800	127	15,72%	73,64%
1.801 a 2.100	49	6,06%	79,70%
2.101 a 2.400	31	3,84%	83,54%
2.401 a 2.700	40	4,95%	88,49%
2.701 a 3.000	13	1,61%	90,10%
mais de 3.000	80	9,90%	100,00%
Total	808	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

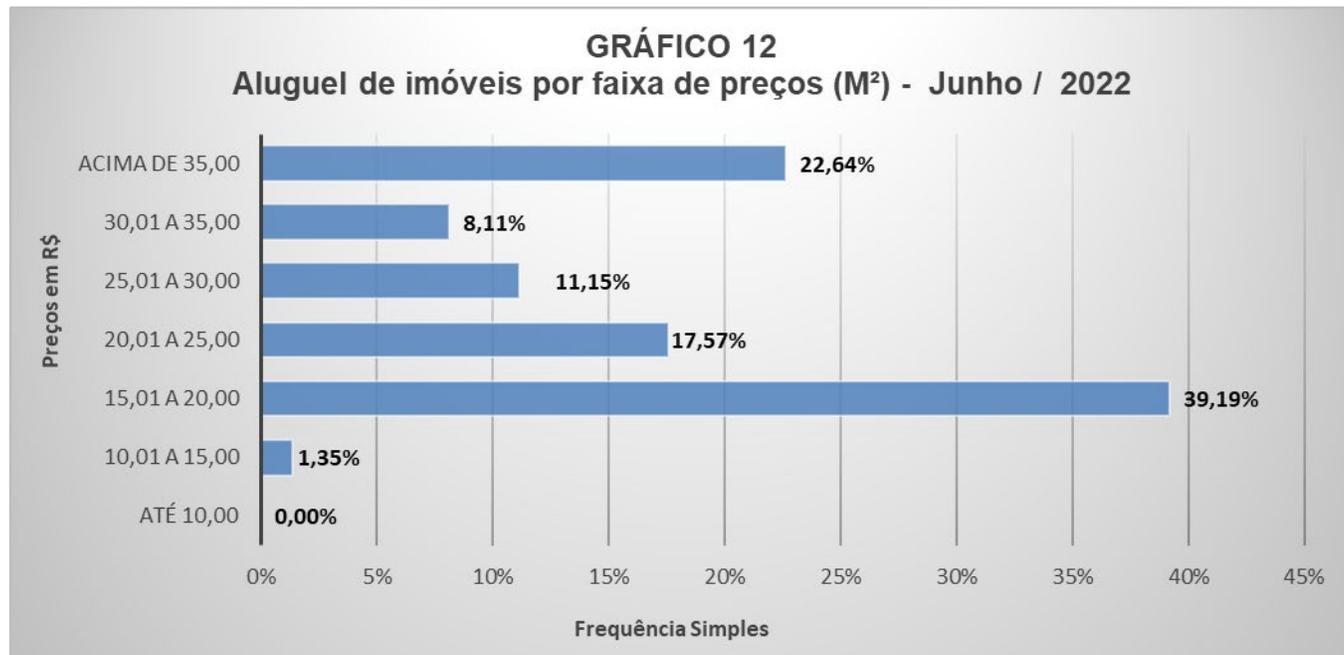
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/22:	-	-	-	851,25	640,00
	jun/22:	-	-	-	510,94	534,72
Varição	%	-	-	-	-39,98	-16,45
1 dorm.	mai/22:	-	933,33	897,02	776,73	670,91
	jun/22:	-	-	1.008,26	841,84	657,13
Varição	%	-	-	12,40	8,38	-2,05
2 dorm.	mai/22:	2.566,67	2.352,94	1.693,24	1.468,48	1.290,38
	jun/22:	2.528,75	1.886,67	1.807,89	1.563,16	1.323,75
Varição	%	-1,48	-19,82	6,77	6,45	2,59
3 dorm.	mai/22:	4.040,00	-	3.042,86	2.238,10	1.583,33
	jun/22:	-	3.687,50	2.354,00	2.355,00	2.166,88
Varição	%	-	-	-22,64	5,22	36,86
4 dorm.	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/22:	-	1.127,27	-	-	-
	jun/22:	992,31	613,64	-	-	-
Varição	%	-	-45,56	-	-	-
1 dorm.	mai/22:	2.143,45	1.480,36	1.026,67	1.130,65	926,22
	jun/22:	1.430,95	1.564,84	996,95	1.058,18	-
Varição	%	-33,24	5,71	-2,89	-6,41	-
2 dorm.	mai/22:	3.811,11	2.402,22	1.736,26	1.317,44	1.021,88
	jun/22:	3.300,00	2.720,37	1.722,22	1.200,80	1.172,73
Varição	%	-13,41	13,24	-0,81	-8,85	14,76
3 dorm.	mai/22:	4.163,65	3.081,25	3.125,00	2.220,00	-
	jun/22:	6.015,57	3.678,95	2.990,00	1.966,67	-
Varição	%	44,48	19,40	-4,32	-11,41	-
4 dorm.	mai/22:	4.500,00	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-



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	0	0,00%	0,00%
10,01 a 15,00	4	1,35%	1,35%
15,01 a 20,00	116	39,19%	40,54%
20,01 a 25,00	52	17,57%	58,11%
25,01 a 30,00	33	11,15%	69,26%
30,01 a 35,00	24	8,11%	77,36%
Acima de 35,00	67	22,64%	100,00%
Total	296	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	27,86	43,77	73,93	103,29	-
Apartamento	30,83	44,21	67,92	102,47	-



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.	mai/22:	-	-	-	-	20,29
	jun/22:	-	-	23,71	18,42	18,44
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/22:	-	40,57	26,27	18,26	17,99
	jun/22:	-	-	-	20,23	16,03
Variação	%	-	-	-	10,78	-10,90
2 dorm.	mai/22:	42,04	29,54	25,37	19,51	18,32
	jun/22:	37,80	34,93	25,96	20,61	18,60
Variação	%	-10,08	18,26	2,31	5,61	1,50
3 dorm.	mai/22:	28,87	-	25,82	18,33	15,92
	jun/22:	-	-	23,81	20,99	15,35
Variação	%	-	-	-7,77	14,49	-3,60
4 dorm.	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	47,43	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

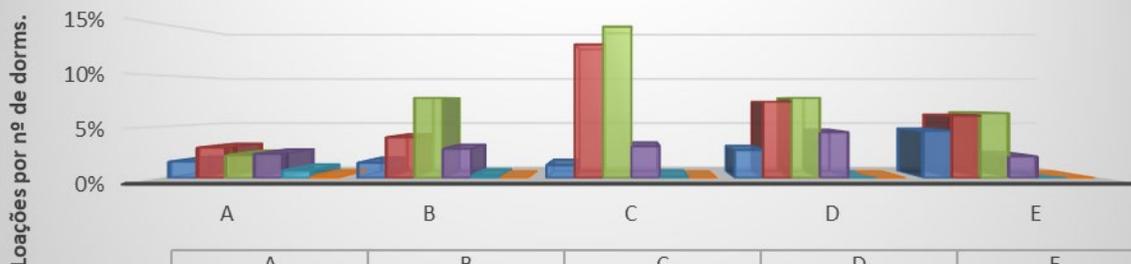
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/22:	-	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	25,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/22:	51,99	41,01	43,58	35,13	23,93
	jun/22:	-	36,44	-	-	-
Variação	%	-	-11,14	-	-	-
2 dorm.	mai/22:	37,95	36,08	27,14	25,49	21,13
	jun/22:	47,35	35,90	23,93	21,31	18,96
Variação	%	24,77	-0,51	-11,82	-16,38	-10,29
3 dorm.	mai/22:	48,86	37,65	26,43	32,46	-
	jun/22:	72,23	33,90	-	-	-
Variação	%	47,83	-9,95	-	-	-
4 dorm.	mai/22:	34,09	-	-	-	-
	jun/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	13	12	10	22	37
%	1,61%	1,49%	1,24%	2,72%	4,58%
1 dorm.	24	32	105	60	49
%	2,97%	3,96%	13,00%	7,43%	6,06%
2 dorms.	18	63	119	63	51
%	2,23%	7,80%	14,73%	7,80%	6,31%
3 dorms.	19	23	25	36	17
%	2,35%	2,85%	3,09%	4,46%	2,10%
4 dorms.	6	2	1	0	0
%	0,74%	0,25%	0,12%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	81	132	260	181	154
%	10,02%	16,34%	32,18%	22,40%	19,06%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1,61%	1,49%	1,24%	2,72%	4,58%
1 dorm.	2,97%	3,96%	13,00%	7,43%	6,06%
2 dorms.	2,23%	7,80%	14,73%	7,80%	6,31%
3 dorms.	2,35%	2,85%	3,09%	4,46%	2,10%
4 dorms.	0,74%	0,25%	0,12%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios

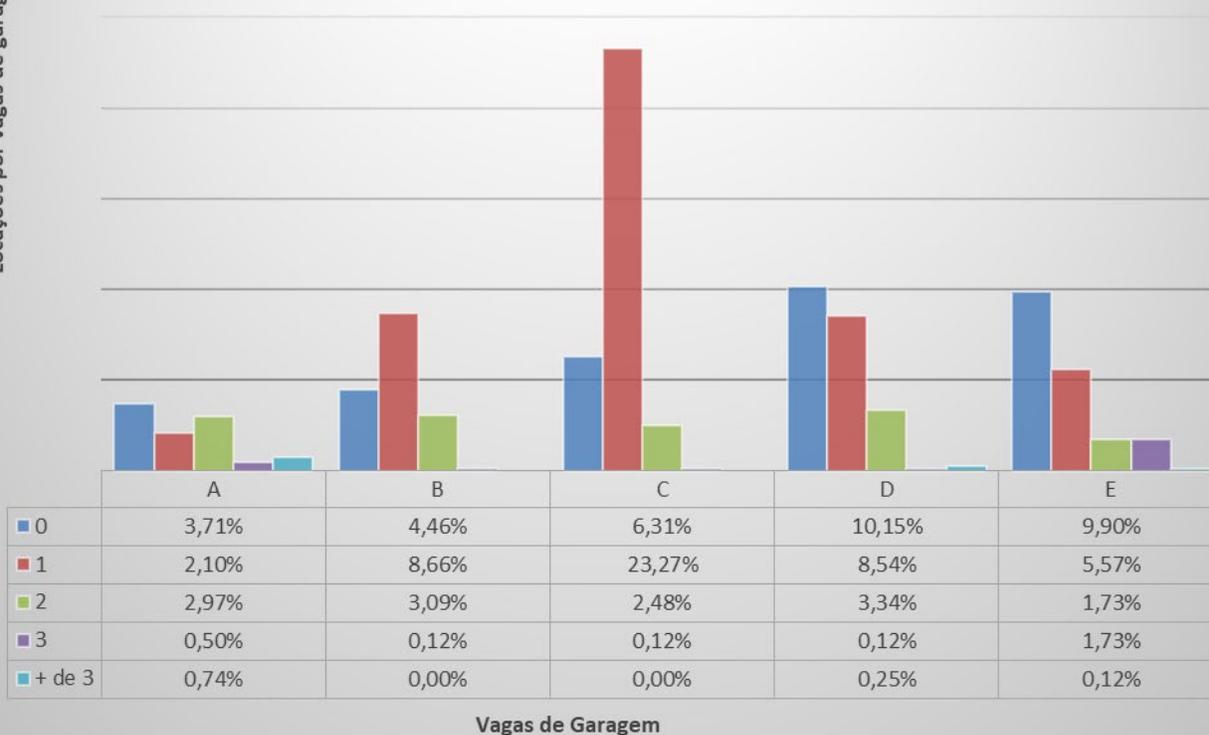


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	30	36	51	82	80
%	3,71%	4,46%	6,31%	10,15%	9,90%
1	17	70	188	69	45
%	2,10%	8,66%	23,27%	8,54%	5,57%
2	24	25	20	27	14
%	2,97%	3,09%	2,48%	3,34%	1,73%
3	4	1	1	1	14
%	0,50%	0,12%	0,12%	0,12%	1,73%
+ de 3	6	0	0	2	1
%	0,74%	0,00%	0,00%	0,25%	0,12%
Total	81	132	260	181	154
%	10,02%	16,34%	32,18%	22,40%	19,06%

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
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
maio-22	0,00	0,47	17,14
junho-22	-4,00	0,67	4,51
Acumulado	-1,94	11,89	24,27

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
Maio	-30,22	-21,52
Junho	25,63	4,11

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
Maio	-3,00	19,20
Junho	1,91	21,11



ACÕES DE DESPEJO

Comarcas	mai/22						jun/22					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	26	4	232	36	210	508	18	2	216	23	163	422
Santana	5	1	39	8	140	193	5	0	51	3	138	197
Santo Amaro	18	2	165	7	94	286	9	0	112	3	83	207
Jabaquara	8	0	43	4	68	123	3	2	61	4	64	134
Lapa	2	1	26	1	34	64	5	0	23	0	35	63
São Miguel	2	0	10	1	59	72	5	0	28	1	43	77
Penha	6	0	30	1	61	98	3	0	56	1	51	111
Itaquera	4	0	14	8	58	84	2	2	59	3	52	118
Tatuapé	6	1	26	2	83	118	5	0	54	1	76	136
Vila Prudente	5	1	30	2	49	87	2	0	39	0	32	73
Ipiranga	0	0	28	1	22	51	0	1	11	0	4	16
Pinheiros	2	2	24	0	21	49	5	3	20	3	20	51
Freguesia Ó	1	0	47	2	58	108	5	0	27	0	80	112
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	23	0	18	42	1	0	37	1	17	56
Total	86	12	737	73	975	1.883	68	10	794	43	858	1.773
	Varição						-20,93	-16,67	7,73	-41,10	-12,00	-5,84

Raphael Kfour De Angelis
PST – Assistente Administrativo