



São Paulo, 21 de Setembro de 2021

Pesquisa CreciSP – Agosto de 2021 **Cidade de SP**

Venda de Imóveis Usados **Locação residencial**

Destaques em Agosto:

- *Venda à vista (47,75%) quase iguala venda financiada (50,45%)*
- *Usados mais vendidos (63,06%) custam até R\$ 600 mil*
- *Mais vendidos (46,12%) custam até R\$ 7 mil o metro quadrado*
- *Preço do m2 de imóveis usados cai 1,06% sobre Julho*
- *Aluguéis sobem na média 2,61% sobre Julho*
- *Seguro fiança e depósito (56,04%) superam fiador (25,4%)*
- *Aluguel até R\$ 1.500,00 mensais domina mercado (59,15%)*

Venda de imóvel usado cai em Agosto, mas mercado tem saldo positivo de 42,9% no ano

As vendas feitas com pagamento à vista em Agosto representaram 47,75% do total de imóveis usados vendidos na cidade de São Paulo, pouco abaixo dos 50,45% que trocaram de dono por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF) e bancos privados. Somado à queda dos descontos nos preços pedidos pelos donos dos imóveis, de até 48,31%, este comportamento dos compradores “explica a queda de 21,57% nas vendas de casas e apartamentos em Agosto sobre Julho”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

O índice de vendas recuou de 0,5321 em Julho para 0,4173 em Agosto enquanto os preços do metro quadrado de casas e apartamentos usados vendidos por 266 imobiliárias pesquisadas caíram 1,06% de um mês para o outro. A queda de vendas em Agosto reduziu de 64,47% para 42,9% o saldo positivo acumulado nos primeiros oito meses do ano.

“Mesmo com essa queda de 1,06% em Agosto, os preços dos imóveis usados mantêm grande vantagem sobre o principal índice de inflação do País”, destaca Viana Neto. Em 12 meses, de Setembro do ano passado a Agosto deste ano, o IPCA apurado pelo IBGE acumula alta de 9,68%. O aumento médio acumulado do preço dos imóveis usados é quase o dobro, somando 16,48%.

“Não fosse o desemprego elevado, de mais de 14% e forte obstáculo à obtenção de financiamento, as vendas acumulariam saldo ainda maior e também não ficariam concentradas em determinados tipos de imóveis”, afirma Viana Neto. Em Agosto, a pesquisa CreciSP apurou que 63,06% das casas e apartamentos vendidos na Capital custavam até R\$ 600 mil.

Os imóveis usados mais vendidos em Agosto na Capital paulista custaram até R\$ 7.000,00 o metro quadrado, somando 46,15% do total negociado pelas imobiliárias pesquisadas



pelo CreciSP. Para vender seus imóveis, os proprietários concederam descontos médios de 5% sobre os preços inicial naqueles localizados na Zona A, como Campo Belo e Alto da Boa Vista, superando em 7,99% o desconto de 4,63% registrado em Julho.

Os descontos nos preços originalmente fixados pelos proprietários caíram, porém, em outras três zonas de valor: de 9,44% em Julho para 4,88% em Agosto (queda de 48,31%) na Zona B, que agrupa bairros como Aclimação e Pinheiros; de 5,88% para 2,33% (queda de 60,37%) na Zona C, onde estão reunidos bairros como Horto Florestal e Ipiranga; e de 8,56% para 7,07% (redução de 17,41%) na Zona D, que reúne bairros como Limão e Penha.

Em Agosto, a pesquisa do CreciSP apurou que 82% dos imóveis usados vendidos na Capital eram de padrão médio, 13% do padrão luxo e 5% do padrão standard. Na distribuição de vendas por bairros, 33,33% foram dos imóveis agrupados na Zona B; 27,02% na Zona C; 18,93% na Zona D; 15,32% na Zona A; e 5,39% na Zona E.

Aluguéis aumentam 2,61%

Os valores dos aluguéis iniciais aumentaram 2,61% em média em Agosto comparado a Julho, três vezes mais que a inflação de 0,87% medida pelo IPCA do IBGE. Mesmo assim, o número de imóveis alugados na cidade de São Paulo em Agosto foi 1,01% maior que o de Julho, segundo pesquisa feita com 266 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

No acumulado de 12 meses, de Setembro do ano passado para Agosto último, o aluguel médio na Capital registra queda de 6,64%. "Os donos dos imóveis se vêm forçados a moderar os valores diante da situação difícil que vivem as famílias, com desemprego elevado e perda de renda", justifica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A maioria das novas locações em Agosto, 59,15% do total, tinha aluguel mensal médio de até R\$ 1.500,00. Dos imóveis alugados no mês, 50,56% eram apartamentos e 49,44% eram casas.

A garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos nesses novos contratos ficou concentrada no seguro de fiança locatícia (30,88% dos contratos), no fiador pessoa física (25,4%) e no depósito de valor equivalente a três meses de aluguel (25,16%). Também foram usadas a caução de imóveis (16,31%) e a cessão fiduciária (1,99%), com 0,25% das casas e apartamentos alugados sem garantia formal.

Os descontos que os proprietários concederam para alugar seus imóveis em Agosto, segundo a pesquisa CreciSP, variaram de 10,19% para casas e apartamentos situados em bairros como Brasilândia e Grajaú, na Zona E, a 8,01% para aqueles localizados nos bairros agrupados na Zona B, como Aclimação e Alto da Lapa.

As novas locações de Agosto distribuíram-se entre as Zona C (39,1% do total), D (25,15%), B (17,68%), E (13,57%) e A (4,48%).



A inadimplência em Agosto chegou a 4,59% dos contratos em vigor nas 266 imobiliárias pesquisadas, 3,16% menor que os 4,74% registrados em Julho. Já o número de imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram dos contratos por motivos financeiros (63,68%) ou outras razões (36,32%) superou em 6,97% o total de novas locações.

=====

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.

Sumário

VENDAS	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	6
DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M ² APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	15
ALUGUEL	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	20
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	20
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	23
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	24
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	24
AÇÕES DE DESPEJO.....	25





RELATÓRIO DA CAPITAL – AGOSTO DE 2021

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	10	19	13	8	3	53	47,75%
CEF	0	2	0	6	1	9	8,11%
Outros bancos	7	15	17	6	2	47	42,34%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	0	0	1	0,90%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	0,90%
Total	17	37	30	21	6	111	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	79	29,70%
Igual	135	50,75%
Pior	52	19,55%
Total	266	100,00%

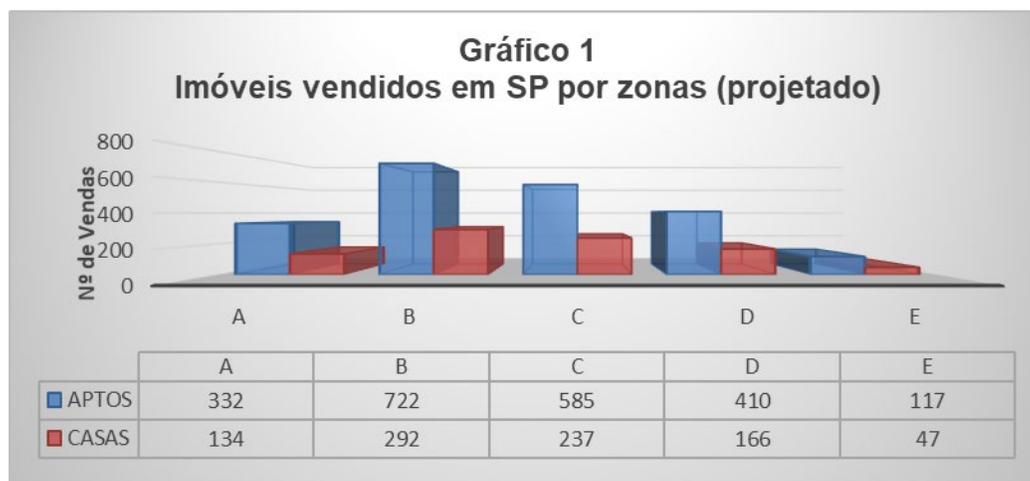
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-21	4,63	9,44	5,88	8,56	10,20
agosto-21	5,00	4,88	2,33	7,07	-
Varição	7,99	-48,31	-60,37	-17,41	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	332	722	585	410	117	2.166
CASAS	134	292	237	166	47	876
Total	466	1.014	822	576	164	3.042
%	15,32%	33,33%	27,02%	18,93%	5,39%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	1	0,90%	0,90%
201 a 400	30	27,03%	27,93%
401 a 600	39	35,14%	63,06%
601 a 800	4	3,60%	66,67%
801 a 1.000	4	3,60%	70,27%
1.001 a 1.200	1	0,90%	71,17%
1.201 a 1.400	5	4,50%	75,68%
1.401 a 1.600	0	0,00%	75,68%
1.601 a 1.800	5	4,50%	80,18%
1.801 a 2.000	1	0,90%	81,08%
mais de 2.000	21	18,92%	100,00%
Total	111	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

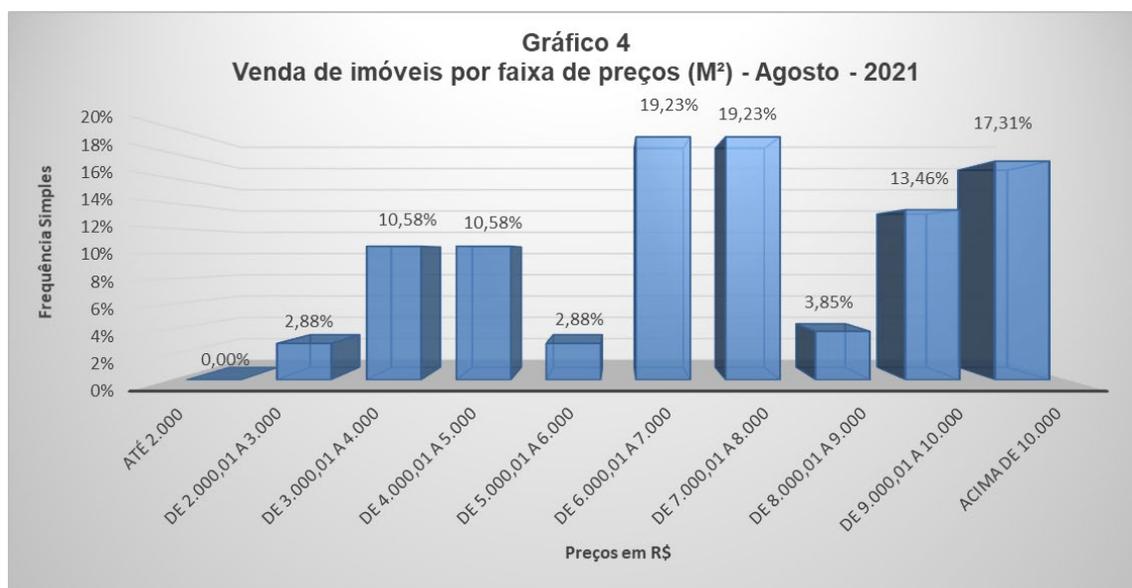
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/21:	780.000,00	-	450.000,00	400.000,00	-
	ago/21:	-	-	518.500,00	346.000,00	-
Variação	%	-	-	15,22	-13,50	-
3 dorm.	jul/21:	-	1.350.000,00	635.000,00	490.000,00	-
	ago/21:	-	-	-	661.250,00	-
Variação	%	-	-	-	34,95	-
4 dorm.	jul/21:	2.100.000,00	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	1.800.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/21:	-	304.285,71	-	-	-
	ago/21:	-	342.500,00	-	-	-
Variação	%	-	12,56	-	-	-
2 dorm.	jul/21:	-	600.625,00	359.615,38	266.250,00	293.750,00
	ago/21:	-	447.647,06	429.500,00	321.285,71	-
Variação	%	-	-25,47	19,43	20,67	-
3 dorm.	jul/21:	2.312.500,00	1.038.500,00	543.000,00	-	-
	ago/21:	-	1.046.666,67	986.666,67	-	-
Variação	%	-	0,79	81,71	-	-
4 dorm.	jul/21:	2.700.000,00	-	-	-	-
	ago/21:	2.100.000,00	2.225.000,00	-	-	-
Variação	%	-22,22	-	-	-	-



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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	3	2,88%	2,88%
de 3.000,01 a 4.000	11	10,58%	13,46%
de 4.000,01 a 5.000	11	10,58%	24,04%
de 5.000,01 a 6.000	3	2,88%	26,92%
de 6.000,01 a 7.000	20	19,23%	46,15%
de 7.000,01 a 8.000	20	19,23%	65,38%
de 8.000,01 a 9.000	4	3,85%	69,23%
de 9.000,01 a 10.000	14	13,46%	82,69%
Acima de 10.000	18	17,31%	100,00%
Total	104	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	112,93	144,00	274,71
Apartamento	-	43,90	58,00	111,73	198,63



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	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/21:	11.192,66	-	-	5.149,06	-
	ago/21:	-	-	6.545,45	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	4.380,34	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/21:	9.743,97	9.074,49	5.114,15	4.286,80	-
	ago/21:	-	-	4.218,02	4.234,38	-
	Variação %	-	-	-17,52	-1,22	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

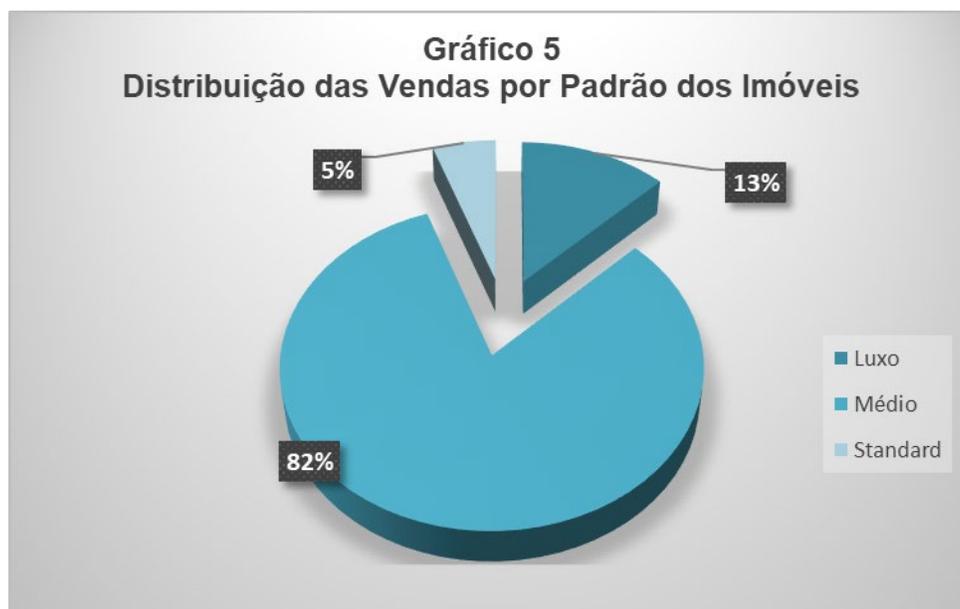


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/21:	12.387,39	-	-	-	-
	ago/21:	-	9.044,72	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/21:	-	8.847,40	-	-	-
	ago/21:	11.290,32	9.148,15	-	-	-
	Variação %	-	3,40	-	-	-
+ de 15 anos	jul/21:	11.706,68	8.378,12	5.759,72	-	5.310,53
	ago/21:	-	7.972,30	7.335,36	6.081,02	4.879,62
	Variação %	-	-4,84	27,36	-	-8,11
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/21:	-	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jul/21:	-	-	-	4.176,62	-
	ago/21:	-	9.531,59	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

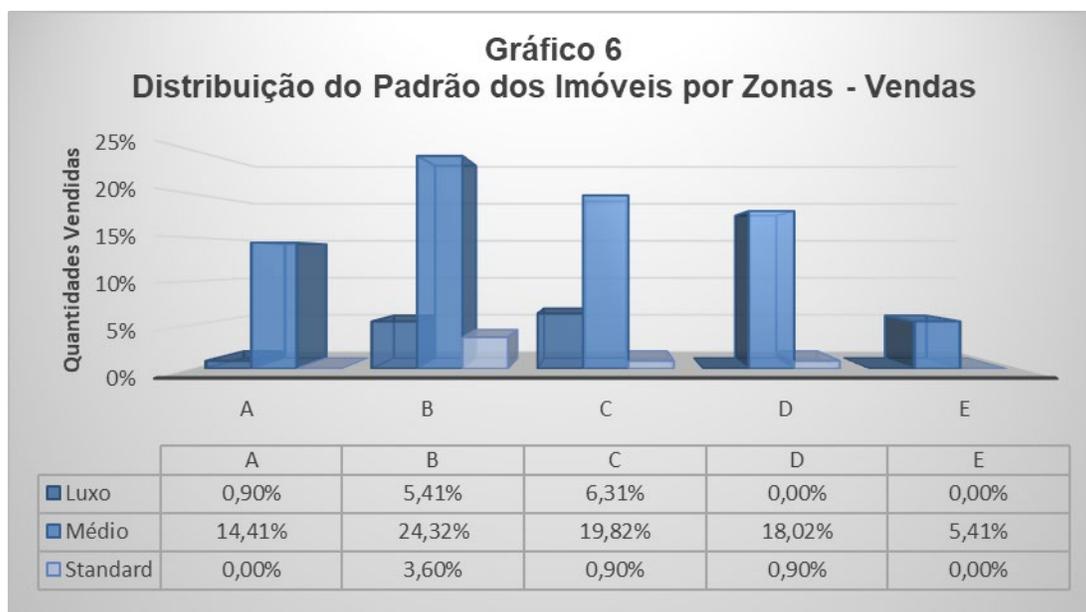


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	14	91	6



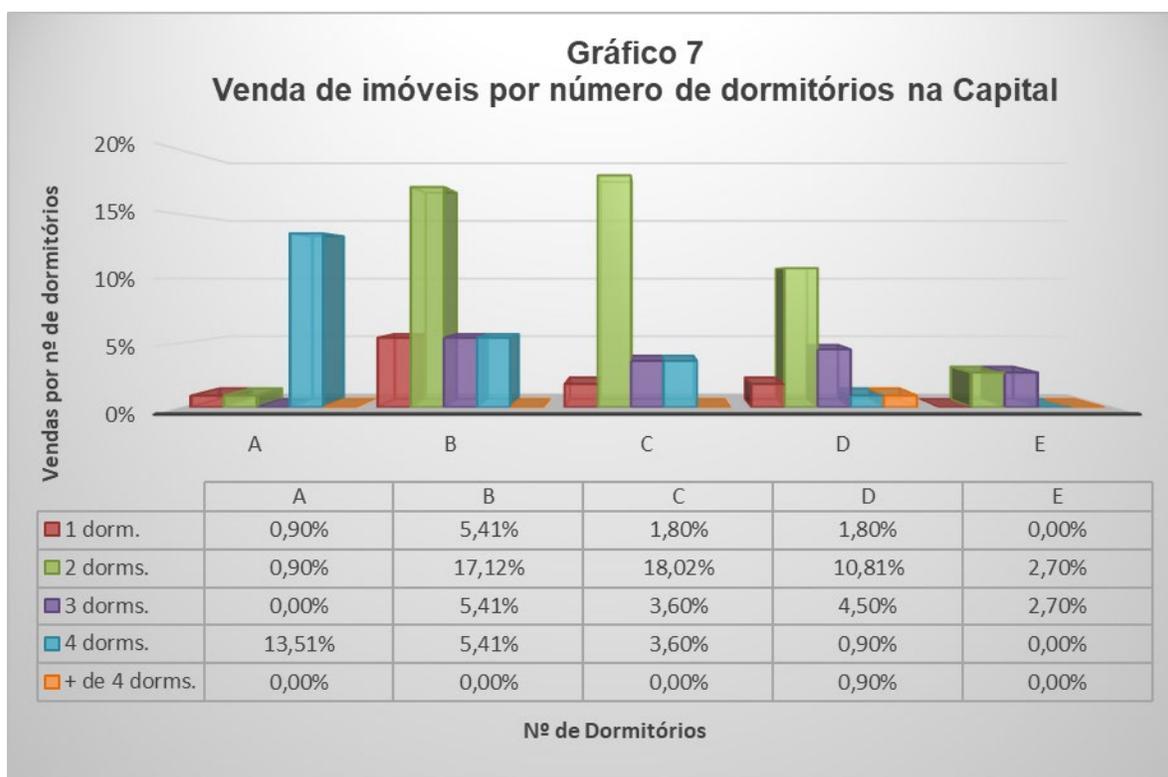
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	6	7	0	0
Médio	16	27	22	20	6
Standard	0	4	1	1	0





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

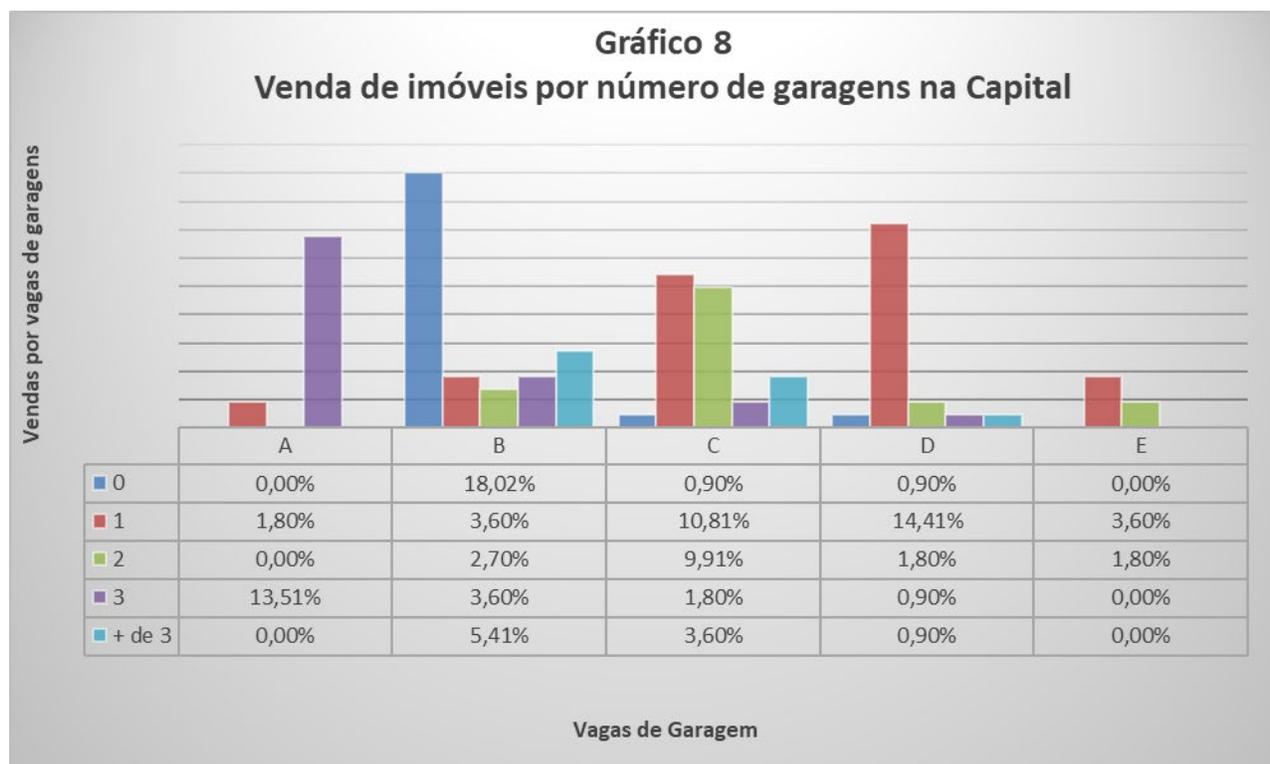
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	6	2	2	0
%	0,90%	5,41%	1,80%	1,80%	0,00%
2 dorms.	1	19	20	12	3
%	0,90%	17,12%	18,02%	10,81%	2,70%
3 dorms.	0	6	4	5	3
%	0,00%	5,41%	3,60%	4,50%	2,70%
4 dorms.	15	6	4	1	0
%	13,51%	5,41%	3,60%	0,90%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,90%	0,00%
Total	17	37	30	21	6
%	15,32%	33,33%	27,03%	18,92%	5,41%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	20	1	1	0
%	0,00%	18,02%	0,90%	0,90%	0,00%
1	2	4	12	16	4
%	1,80%	3,60%	10,81%	14,41%	3,60%
2	0	3	11	2	2
%	0,00%	2,70%	9,91%	1,80%	1,80%
3	15	4	2	1	0
%	13,51%	3,60%	1,80%	0,90%	0,00%
+ de 3	0	6	4	1	0
%	0,00%	5,41%	3,60%	0,90%	0,00%
Total	17	37	30	21	6
%	15,32%	33,33%	27,03%	18,92%	5,41%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	17	53	91	23	20	204	25,40%
Seguro Fiança	8	69	88	60	23	248	30,88%
Depósito	4	9	95	56	38	202	25,16%
Sem Garantia	0	0	0	2	0	2	0,25%
Caução de Imóveis	6	8	31	59	27	131	16,31%
Cessão Fiduciária	1	3	9	2	1	16	1,99%
Total	36	142	314	202	109	803	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-21	10,22	5,27	7,93	8,50	7,21
agosto-21	9,91	8,01	8,10	9,19	10,19
Variação	-3,03	51,99	2,14	8,12	41,33

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	547	63,68%
Outros motivos	312	36,32%
Total	859	100,00%
Comparação dev./loc.		106,97%

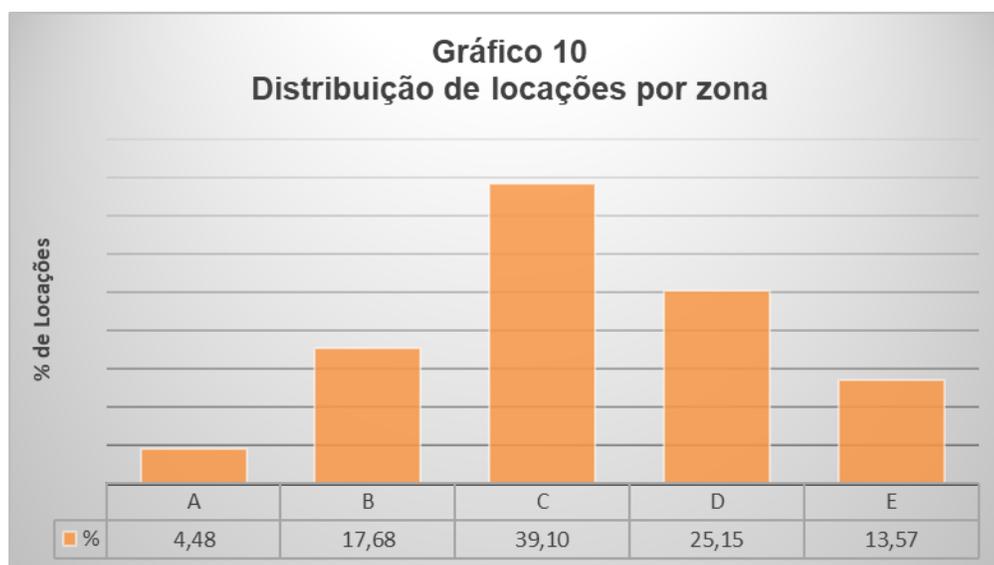
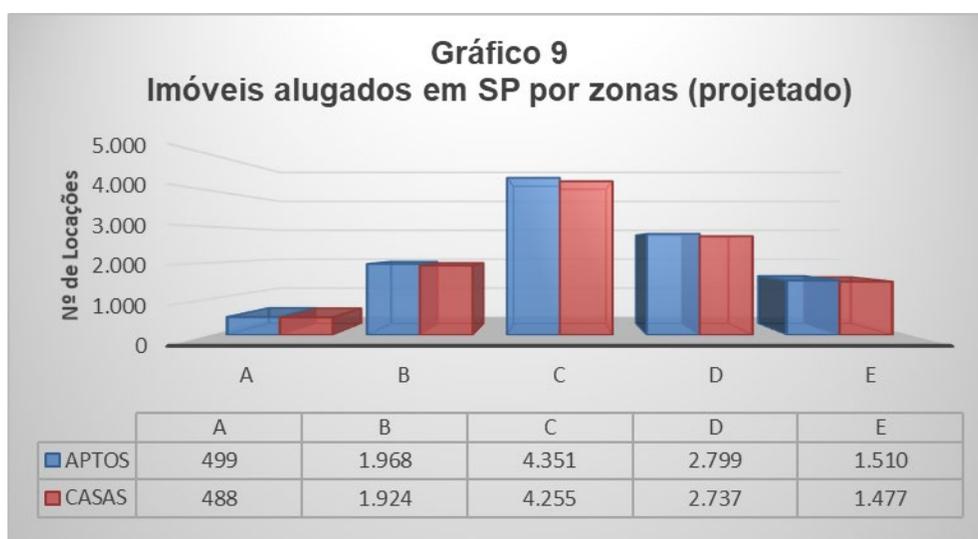
O índice de inadimplência no mês de agosto foi de 4,59 %, o que é 3,16 % menor que no mês de julho que foi de 4,74%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-21	4,74
agosto-21	4,59
Variação	-3,16



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

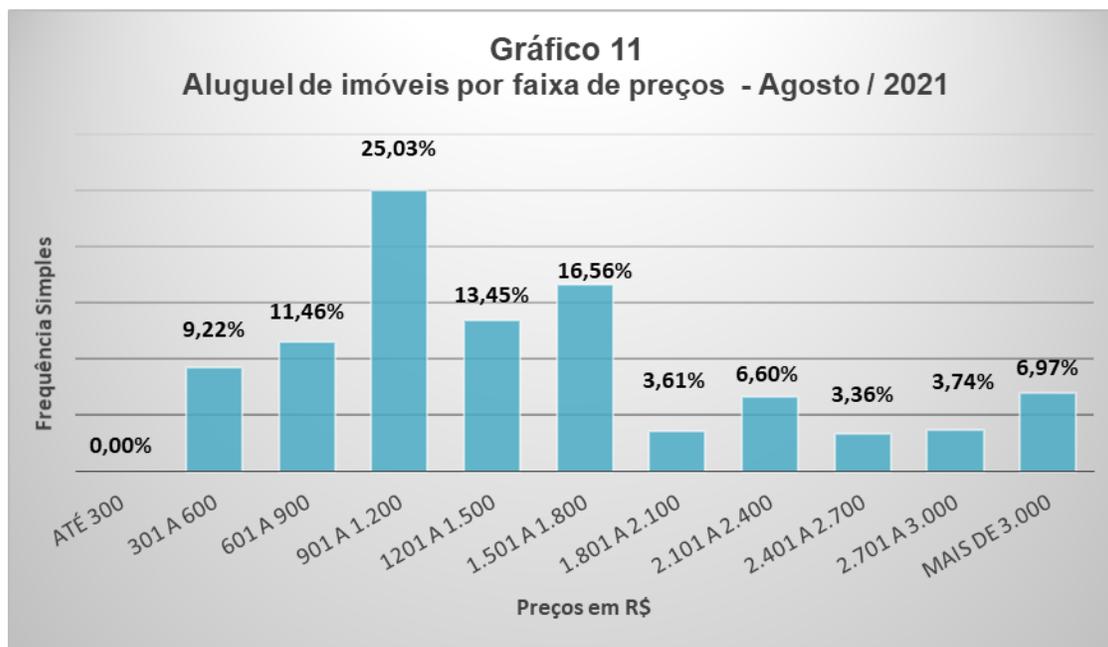
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	499	1.968	4.351	2.799	1.510	11.127
CASAS	488	1.924	4.255	2.737	1.477	10.881
Total	987	3.892	8.606	5.536	2.987	22.008
%	4,48	17,68	39,10	25,15	13,57	100,00





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	74	9,22%	9,22%
601 a 900	92	11,46%	20,67%
901 a 1200	201	25,03%	45,70%
1201 a 1.500	108	13,45%	59,15%
1.501 a 1.800	133	16,56%	75,72%
1.801 a 2.100	29	3,61%	79,33%
2.101 a 2.400	53	6,60%	85,93%
2.401 a 2.700	27	3,36%	89,29%
2.701 a 3.000	30	3,74%	93,03%
mais de 3.000	56	6,97%	100,00%
Total	803	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

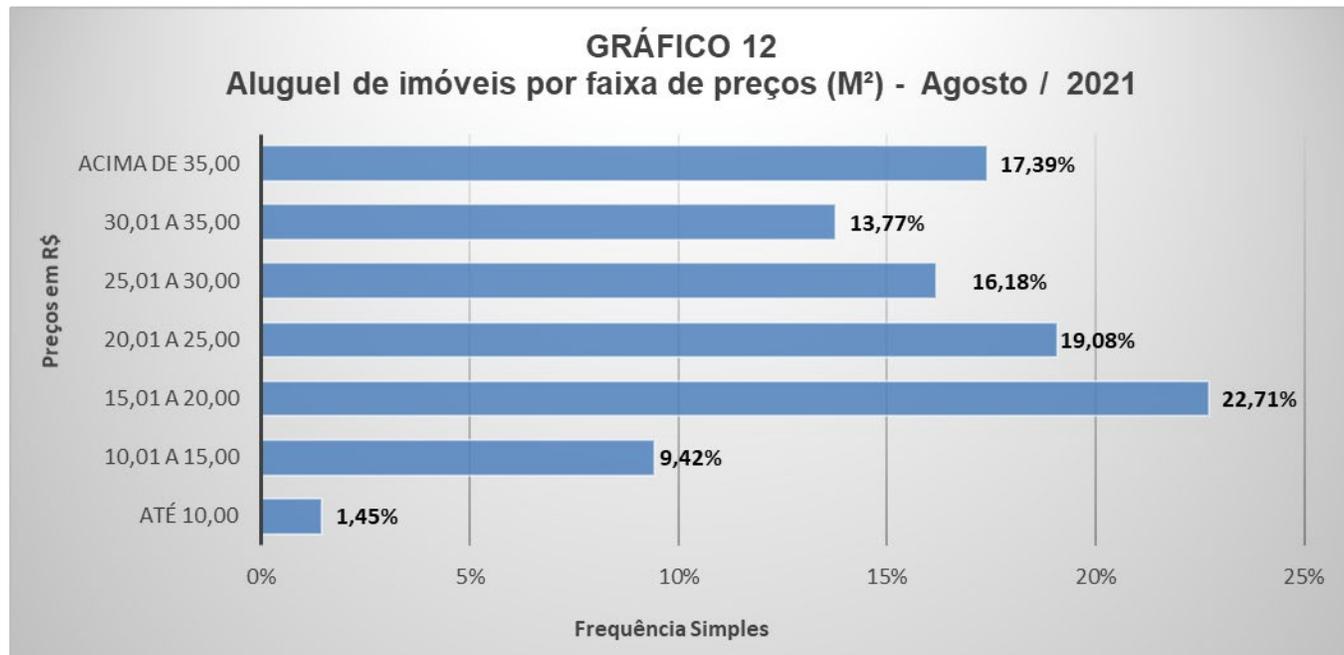
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/21:	-	-	-	430,00	650,00
	ago/21:	-	-	-	633,00	-
Variação	%	-	-	-	47,21	-
1 dorm.	jul/21:	-	750,00	935,75	646,90	702,56
	ago/21:	-	690,00	895,48	705,21	684,53
Variação	%	-	-8,00	-4,30	9,01	-2,57
2 dorm.	jul/21:	-	2.569,14	1.706,60	1.331,81	1.139,19
	ago/21:	1.712,50	1.894,29	1.706,19	1.334,88	1.292,86
Variação	%	-	-26,27	-0,02	0,23	13,49
3 dorm.	jul/21:	4.065,00	3.014,25	2.378,57	2.475,68	1.566,67
	ago/21:	-	3.127,40	2.872,92	2.187,50	1.645,00
Variação	%	-	3,75	20,78	-11,64	5,00
4 dorm.	jul/21:	-	-	-	3.500,00	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/21:	1.271,43	700,00	-	950,00	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/21:	1.375,00	1.402,13	1.133,11	855,79	-
	ago/21:	1.423,68	1.427,63	1.052,82	825,00	866,67
Variação	%	3,54	1,82	-7,09	-3,60	-
2 dorm.	jul/21:	2.388,24	2.036,56	1.733,33	1.310,61	1.039,47
	ago/21:	3.050,00	2.123,21	1.791,26	1.205,73	1.228,57
Variação	%	27,71	4,25	3,34	-8,00	18,19
3 dorm.	jul/21:	2.600,00	3.257,20	3.680,00	-	-
	ago/21:	-	4.680,43	2.505,56	1.833,33	-
Variação	%	-	43,70	-31,91	-	-
4 dorm.	jul/21:	5.333,33	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	3.000,00	-	-
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	6	1,45%	1,45%
10,01 a 15,00	39	9,42%	10,87%
15,01 a 20,00	94	22,71%	33,57%
20,01 a 25,00	79	19,08%	52,66%
25,01 a 30,00	67	16,18%	68,84%
30,01 a 35,00	57	13,77%	82,61%
Acima de 35,00	72	17,39%	100,00%
Total	414	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	33,75	39,06	78,68	131,74	152,50
Apartamento	-	39,33	64,40	108,67	122,86



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.	jul/21:	-	-	-	17,08	20,06
	ago/21:	-	-	-	18,97	-
Variação	%	-	-	-	11,07	-
1 dorm.	jul/21:	-	-	22,04	19,17	16,24
	ago/21:	-	17,92	24,01	20,58	18,21
Variação	%	-	-	8,92	7,36	12,13
2 dorm.	jul/21:	-	27,86	22,35	17,66	15,36
	ago/21:	21,31	22,31	24,08	18,90	16,39
Variação	%	-	-19,91	7,75	7,02	6,71
3 dorm.	jul/21:	31,20	18,53	21,23	25,51	16,52
	ago/21:	-	21,28	23,23	-	15,54
Variação	%	-	14,85	9,42	-	-5,93
4 dorm.	jul/21:	-	-	-	20,59	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

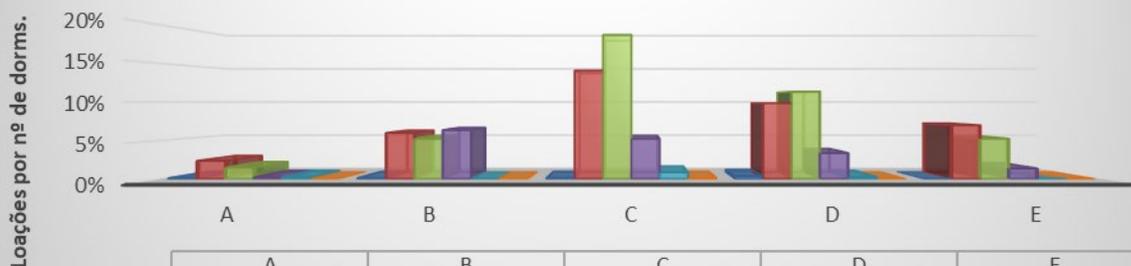
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/21:	42,38	-	-	27,70	-
	ago/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/21:	39,87	36,47	31,14	24,08	-
	ago/21:	39,09	37,35	31,56	23,13	-
Variação	%	-1,94	2,43	1,35	-3,95	-
2 dorm.	jul/21:	37,70	33,16	24,75	22,57	19,44
	ago/21:	37,16	32,18	28,70	21,48	23,07
Variação	%	-1,44	-2,96	15,96	-4,83	18,67
3 dorm.	jul/21:	27,11	36,35	26,81	-	-
	ago/21:	-	46,35	29,30	-	-
Variação	%	-	27,51	9,29	-	-
4 dorm.	jul/21:	34,76	-	-	-	-
	ago/21:	-	-	25,86	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	1	1	3	0
%	0,12%	0,12%	0,12%	0,37%	0,00%
1 dorm.	19	48	113	79	56
%	2,37%	5,98%	14,07%	9,84%	6,97%
2 dorms.	12	42	150	91	42
%	1,49%	5,23%	18,68%	11,33%	5,23%
3 dorms.	2	51	42	27	11
%	0,25%	6,35%	5,23%	3,36%	1,37%
4 dorms.	2	0	7	2	0
%	0,25%	0,00%	0,87%	0,25%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%
Total	36	142	314	202	109
%	4,48%	17,68%	39,10%	25,16%	13,57%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,12%	0,12%	0,12%	0,37%	0,00%
1 dorm.	2,37%	5,98%	14,07%	9,84%	6,97%
2 dorms.	1,49%	5,23%	18,68%	11,33%	5,23%
3 dorms.	0,25%	6,35%	5,23%	3,36%	1,37%
4 dorms.	0,25%	0,00%	0,87%	0,25%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios

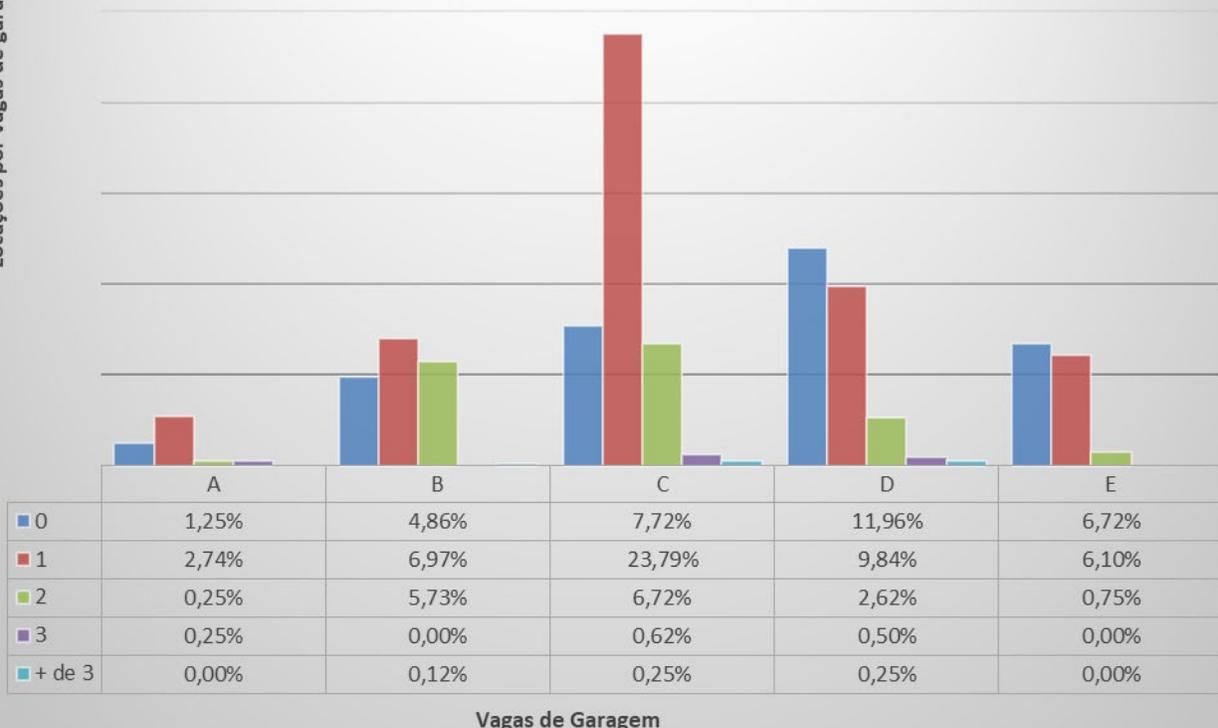


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	10	39	62	96	54
%	1,25%	4,86%	7,72%	11,96%	6,72%
1	22	56	191	79	49
%	2,74%	6,97%	23,79%	9,84%	6,10%
2	2	46	54	21	6
%	0,25%	5,73%	6,72%	2,62%	0,75%
3	2	0	5	4	0
%	0,25%	0,00%	0,62%	0,50%	0,00%
+ de 3	0	1	2	2	0
%	0,00%	0,12%	0,25%	0,25%	0,00%
Total	36	142	314	202	109
%	4,48%	17,68%	39,10%	25,16%	13,57%

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-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
maio-21	3,06	0,83	22,24
junho-21	2,09	0,53	9,96
julho-21	-7,45	0,96	0,18
agosto-21	2,61	0,87	-1,06
Acumulado	-6,64	9,68	16,48

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
Maio	-12,00	43,94
Junho	14,91	58,85
Julho	5,62	64,47
Agosto	-21,57	42,90

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
Maio	13,04	26,31
Junho	6,43	32,74
Julho	-0,13	32,61
Agosto	1,01	33,62



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/21						ago/21						
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto
Central	18	6	260	29	157	470	23	5	250	16	192	486	
Santana	3	2	66	3	115	189	4	3	61	2	139	209	
Santo Amaro	9	2	154	11	96	272	10	6	147	6	109	278	
Jabaquara	5	0	44	0	41	90	2	0	48	5	54	109	
Lapa	2	0	27	3	32	64	1	0	39	2	20	62	
São Miguel	0	1	19	3	43	66	6	1	20	0	56	83	
Penha	3	0	27	3	57	90	1	0	36	0	47	84	
Itaquera	2	0	35	1	49	87	5	1	33	2	45	86	
Tatuapé	1	2	46	3	55	107	3	1	51	3	82	140	
Vila Prudente	5	1	27	0	34	67	4	0	19	2	48	73	
Ipiranga	1	0	7	1	11	20	0	0	4	1	14	19	
Pinheiros	5	0	16	2	16	39	2	1	30	2	18	53	
Freguesia Ó	5	1	36	1	46	89	4	2	55	1	47	109	
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Butantã	4	0	18	0	13	35	0	0	39	3	10	52	
Total	63	15	782	60	765	1.685	65	20	832	45	881	1.843	
	Varição						3,17	33,33	6,39	-25,00	15,16	9,38	