



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo

Maior de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *preços de casas e apartamentos tiveram maior alta em 12 meses*
- *maioria foi vendida à vista e 57,53% custaram até R\$ 600 mil*
- *locação residencial cai 3% mesmo com preços dos aluguéis estáveis*
- *56,32% dos novos inquilinos vão pagar aluguel de até R\$ 1,5 mil*

Vendas de imóveis usados caem 30,22% com alta de 17,14% nos preços na Capital

O aumento de 17,14% nos preços médios do metro quadrado dos imóveis usados, o maior em 12 meses contados desde Junho do ano passado, derrubou as vendas em Maio na cidade de São Paulo segundo pesquisa feita com 259 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). A queda foi de 30,22% em relação a Abril e fez com que o saldo acumulado de vendas nos primeiros cinco meses deste ano ficasse negativo em 21,52%.

“Alta de preços combinada com juros altos, crédito caro e incertezas sobre o futuro do emprego e da renda são algumas das causas desse recuo nas vendas, que infelizmente pode continuar e piorar com a nova alta da taxa básica de juros Selic, de 12,75% para 13,25% ao ano”, lamenta José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. O aumento deverá se refletir nas taxas de juros dos financiamentos imobiliários e, segundo ele, “só vai piorar o que já está muito ruim e tornar praticamente inacessível esse tipo de crédito para quem precisa dele para comprar a casa própria”.

A pesquisa do CreciSP mostrou em Maio que “quem pode já foge do empréstimo dos bancos, o que é privilégio de poucos”, afirma Viana Neto, em referência ao fato de 65,75% das vendas terem sido feitas com pagamento à vista. A participação dos financiamentos foi de 32,88% e apenas 1,37% das transações se deu com o parcelamento do pagamento pelos donos dos imóveis.

Os imóveis mais vendidos em Maio na Capital foram os de até R\$ 600 mil, com participação de 57,35% no total vendido pelas imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Na divisão das vendas por preço de metro quadrado, 52,86% se enquadram nas de até R\$ 8 mil. Foram vendidos mais apartamentos (56,16%) do que casas (43,84%).

No esforço para vender esses imóveis, a pesquisa apurou que os proprietários concederam descontos sobre os preços originalmente fixados que variaram de 3,57% para casas e apartamentos situados em bairros da Zona A, como Campo Belo e Alto da Boa Vista, a 9% para os localizados em bairros da Zona D, como Penha e Jaçanã.

“Os compradores buscaram compensar a falta de financiamento com imóveis de padrão mais simples e mais baratos, embora bem localizados em bairros com boa infra-estrutura de serviços, e a maioria pagando à vista, o que justifica a concentração dos negócios em zonas valorizadas da Capital”, afirma Viana Neto.



Segundo apurou a pesquisa, 88% dos imóveis vendidos em Maio são do padrão construtivo médio, 8% do padrão luxo e 4% do padrão standard. As Zonas A, B e C concentraram 78,09% das vendas enquanto que as Zonas D e E, que agrupam bairros mais afastados das áreas mais valorizadas e onde a dependência do crédito bancário é maior, ficaram com os restantes 21,92%

Locação cai 3% mesmo com aluguéis estáveis

Os preços dos aluguéis ficaram estáveis na Capital, sem alteração na comparação de Abril com Maio, mas isso não impediu que as 259 imobiliárias consultadas pelo CreciSP registrassem uma queda de 3% no número de imóveis alugados. O índice de locação recuou de 3,1804 em Abril para 3,0849 em Maio. No ano, porém, o saldo acumulado de locação está positivo em 19,20%.

Imóveis com aluguel médio mensal de até R\$ 1.500,00 tiveram a preferência dos novos inquilinos, somando 56,32% do total de contratos. Os descontos que eles obtiveram dos proprietários sobre os preços iniciais de locação variaram de 6,05% para imóveis da Zona B a 8,67% na Zona E, que agrupa bairros da periferia como Grajaú e Brasilândia.

As imobiliárias informaram ter alugado mais apartamentos (55,44%) do que casas (44,56%) e que, na soma geral das locações de Maio, 72,96% dos imóveis alugados estão em bairros das Zonas C, D, e E e não nas Zonas A e B, que reúnem bairros de maiores preços médios de aluguel.

Casas de dois dormitórios foram alugadas em média por R\$ 1.290,38 na Zona E, preço que foi de R\$ 2.352,94 para as localizadas da Zona B. Apartamentos de dois dormitórios na Zona E foram alugados em média por R\$ 1.021,88 enquanto que na Zona B custaram mais que o dobro, alugados em média por R\$ 2.402,22.

Seguro garante aluguel

O seguro de fiança, com 36,05% de participação, superou todas as outras modalidades de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência do inquilino contratadas em Maio. Segundo a pesquisa CreciSP, o depósito de três meses do valor do aluguel foi a segunda opção mais adotada, com 31,16%, seguida pelo fiador pessoa física, com 22,15%, pela caução de imóveis com 5,88%, a cessão fiduciária com 3,88% e a locação sem garantia, com 0,88%.

As 259 imobiliárias consultadas pelo CreciSP tiveram em Maio um aumento de 2,71% no índice de inquilinos com atraso no pagamento dos aluguéis, que saiu de 4,79% do total de contratos em vigor em Abril para 4,92% em Maio.

Aumentou também o percentual de imóveis devolvidos, de 86,44% dos imóveis alugados em Abril para 88,24% em Maio. A alta de 2,08% se deu por motivos financeiros (52,34%) ou outros, como a mudança de endereço (47,66%).

As ações judiciais envolvendo todos os tipos de problemas com contratos de locação tiveram queda significativa em Maio, segundo levantamento feito pelo CreciSP nos cartórios da Capital. O número total de ações tramitadas em Maio, 1.883, foi 41,43% inferior às 3.215 de Abril.

Caíram de 136 para 86 as ações de rito ordinário (-36,76%), de 18 para 12 as consignatórias (-33,33%), de 1.227 para 737 as de rito sumário (-39,93%), de 87 para 73 as renovatórias (-16,09%) e de 1.747 para 975 as propostas por falta de pagamento (-44,19%).

=====



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, Vezeiros, 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 – MAIO DE 2022

VENDAS

No mês de maio foram vendidos 73 imóveis por 259 imobiliárias (índice de 0,2819) e no mês de abril foram vendidos 103 imóveis por 255 imobiliárias (índice de 0,4039), o que resultou em uma queda de 30,22 %. A participação das casas foi de 43,84 % e dos apartamentos foi de 56,16 %. Em maio, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram 17,14 % em relação ao mês de abril, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	19	14	13	1	1	48	65,75%
CEF	0	0	2	3	3	8	10,96%
Outros bancos	0	5	3	2	6	16	21,92%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,37%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	19	19	19	6	10	73	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	55	21,24%
Igual	128	49,42%
Pior	76	29,34%
Total	259	100,00%

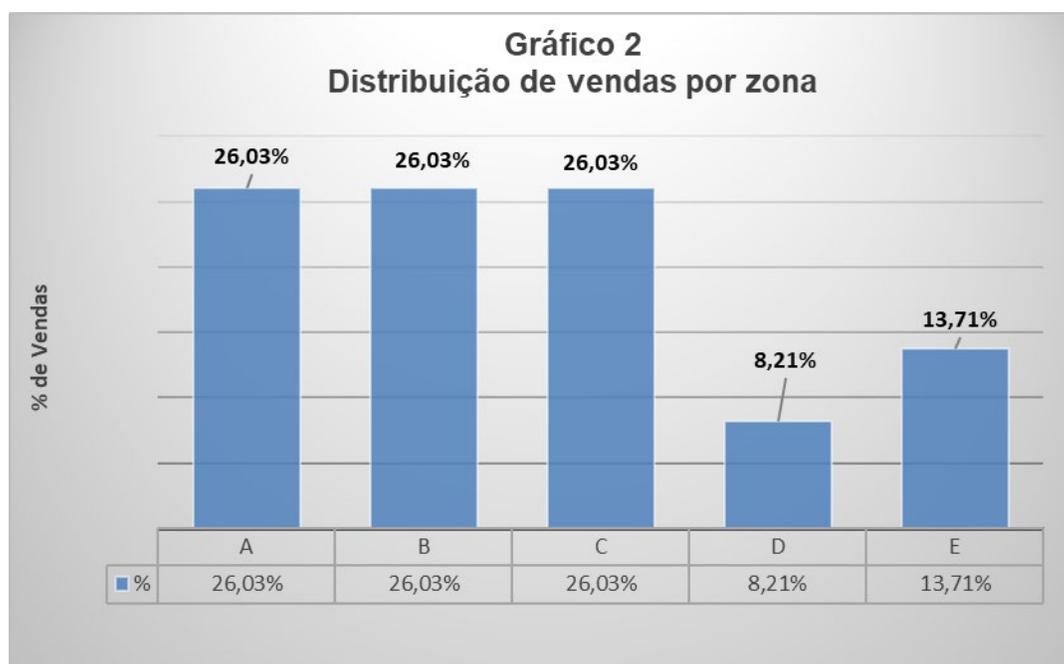
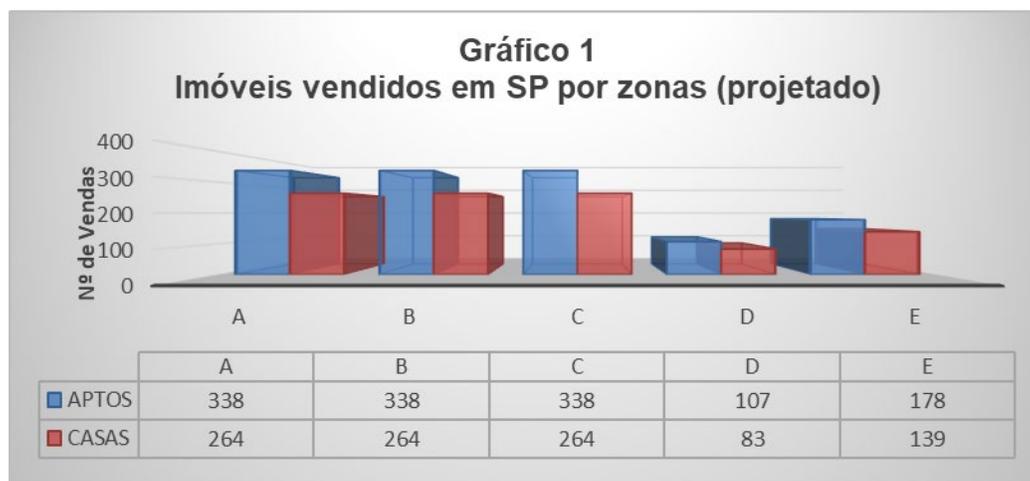
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-22	10,00	5,00	4,50	7,00	-
maio-22	3,57	4,93	7,09	9,00	7,71
Varição	-64,30	-1,40	57,56	28,57	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

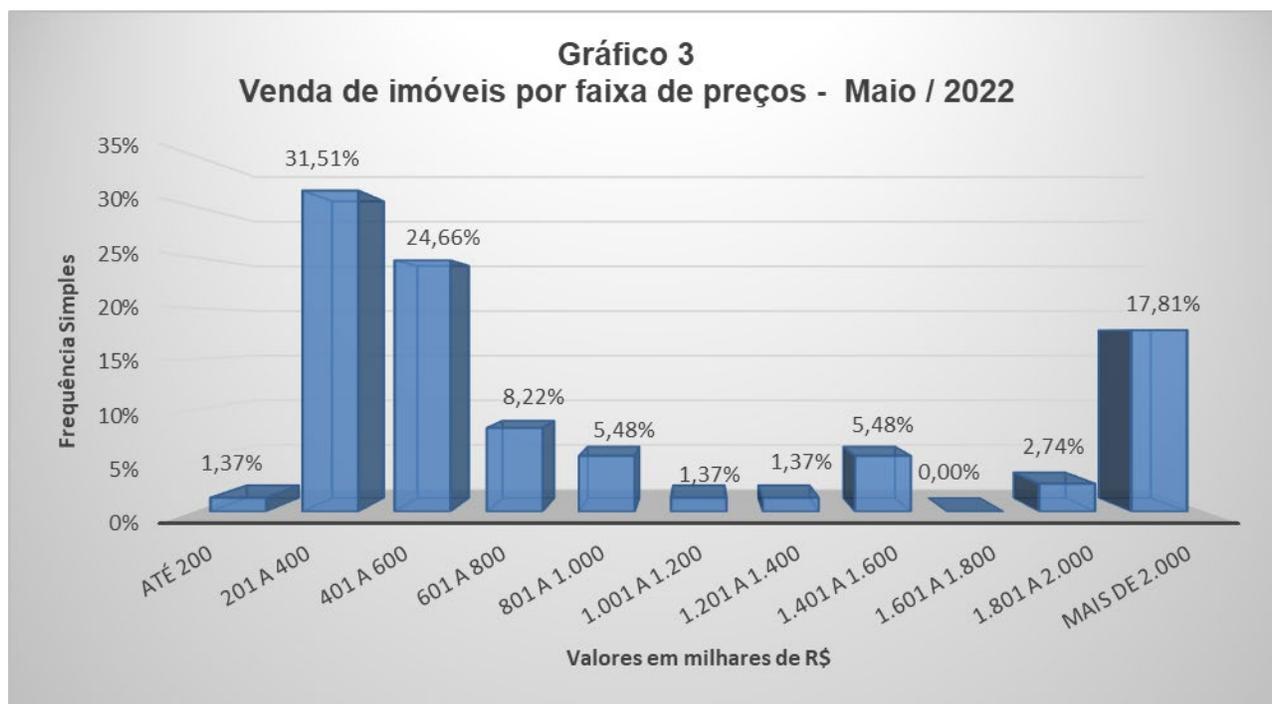
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	338	338	338	107	178	1.299
CASAS	264	264	264	83	139	1.014
Total	602	602	602	190	317	2.313
%	26,03%	26,03%	26,03%	8,21%	13,71%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	1	1,37%	1,37%
201 a 400	23	31,51%	32,88%
401 a 600	18	24,66%	57,53%
601 a 800	6	8,22%	65,75%
801 a 1.000	4	5,48%	71,23%
1.001 a 1.200	1	1,37%	72,60%
1.201 a 1.400	1	1,37%	73,97%
1.401 a 1.600	4	5,48%	79,45%
1.601 a 1.800	0	0,00%	79,45%
1.801 a 2.000	2	2,74%	82,19%
mais de 2.000	13	17,81%	100,00%
Total	73	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	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/22:	-	-	-	-	213.333,33
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/22:	-	-	521.111,11	-	273.333,33
	mai/22:	-	-	567.142,86	-	428.750,00
Variação	%	-	-	8,83	-	56,86
3 dorm.	abr/22:	-	-	-	458.000,00	-
	mai/22:	2.150.833,33	-	-	410.000,00	593.333,33
Variação	%	-	-	-	-10,48	-
4 dorm.	abr/22:	-	2.265.000,00	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/22:	-	401.250,00	-	-	-
	mai/22:	-	380.000,00	488.000,00	-	-
Variação	%	-	-5,30	-	-	-
2 dorm.	abr/22:	-	460.000,00	357.631,58	-	307.500,00
	mai/22:	-	-	391.666,67	-	225.000,00
Variação	%	-	-	9,52	-	-26,83
3 dorm.	abr/22:	-	1.458.461,54	1.085.000,00	-	-
	mai/22:	2.258.181,82	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	1.500.000,00	-	-	-
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	3	4,29%	4,29%
de 3.000,01 a 4.000	4	5,71%	10,00%
de 4.000,01 a 5.000	10	14,29%	24,29%
de 5.000,01 a 6.000	9	12,86%	37,14%
de 6.000,01 a 7.000	4	5,71%	42,86%
de 7.000,01 a 8.000	7	10,00%	52,86%
de 8.000,01 a 9.000	7	10,00%	62,86%
de 9.000,01 a 10.000	3	4,29%	67,14%
Acima de 10.000	23	32,86%	100,00%
Total	70	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	121,17	177,47	-
Apartamento	-	38,46	57,17	129,20	-



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	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/22:	-	-	6.888,89	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/22:	-	7.746,47	4.229,08	3.090,55	2.250,00
	mai/22:	10.973,02	5.771,14	5.378,48	3.730,16	4.158,33
Variação	%	-	-25,50	27,18	20,70	84,81
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

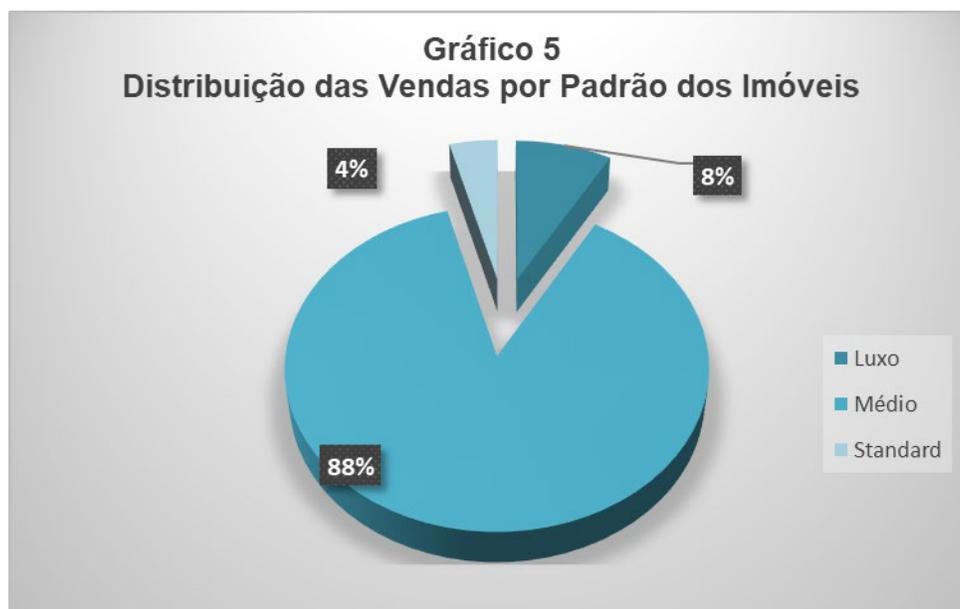


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/22:	-	-	5.597,01	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/22:	-	9.297,28	7.166,00	-	-
	mai/22:	10.442,96	10.151,14	8.022,93	-	4.421,72
	Variação %	-	9,18	11,96	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

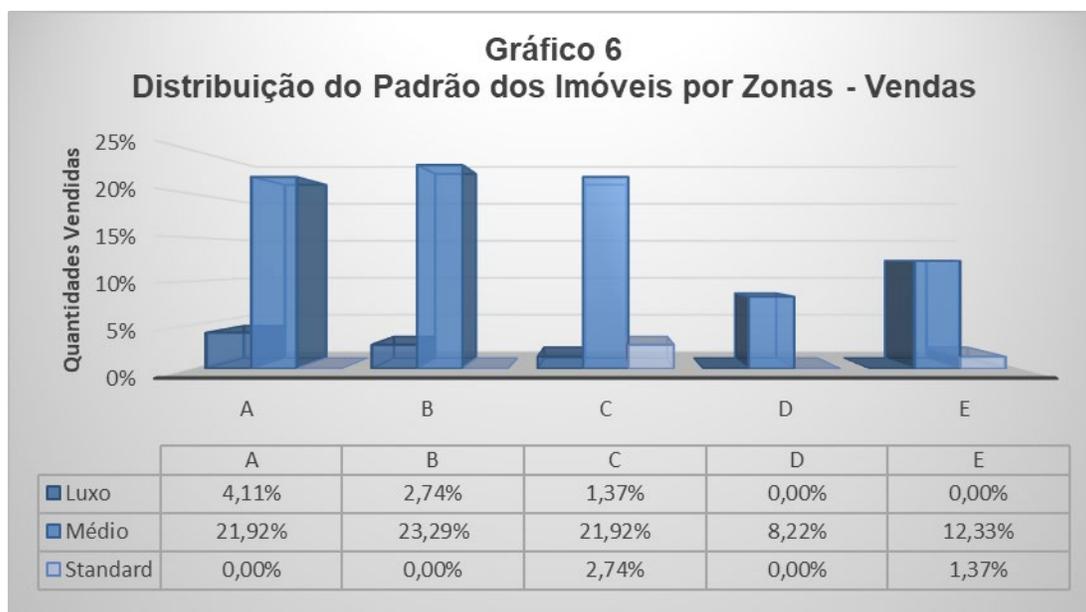


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	64	3



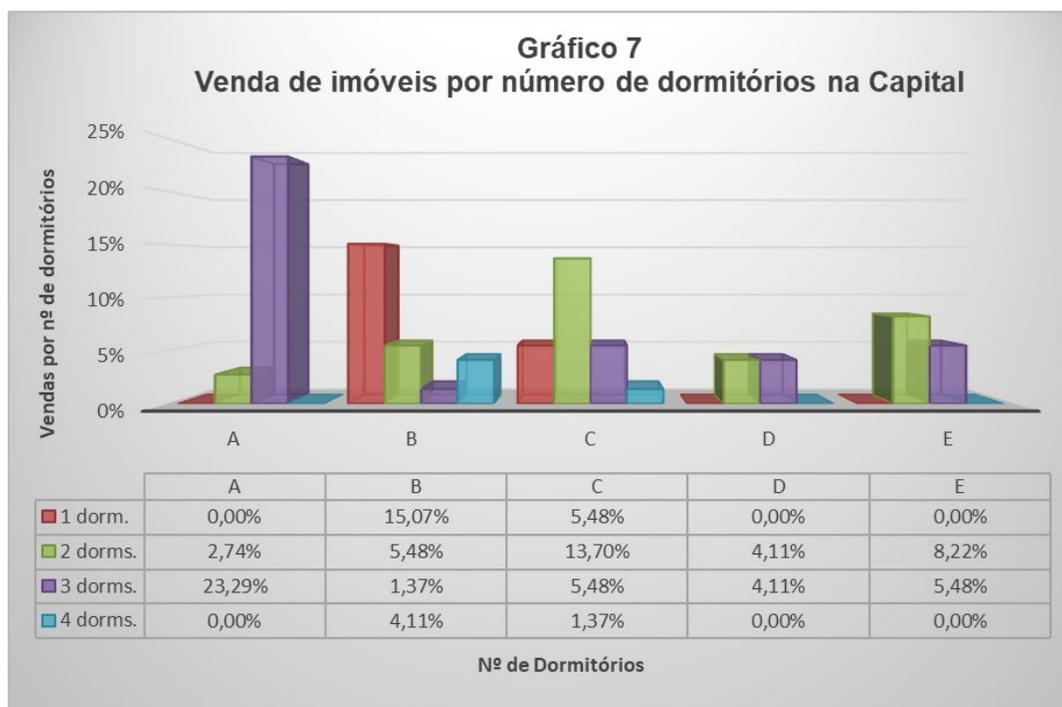
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	2	1	0	0
Médio	16	17	16	6	9
Standard	0	0	2	0	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

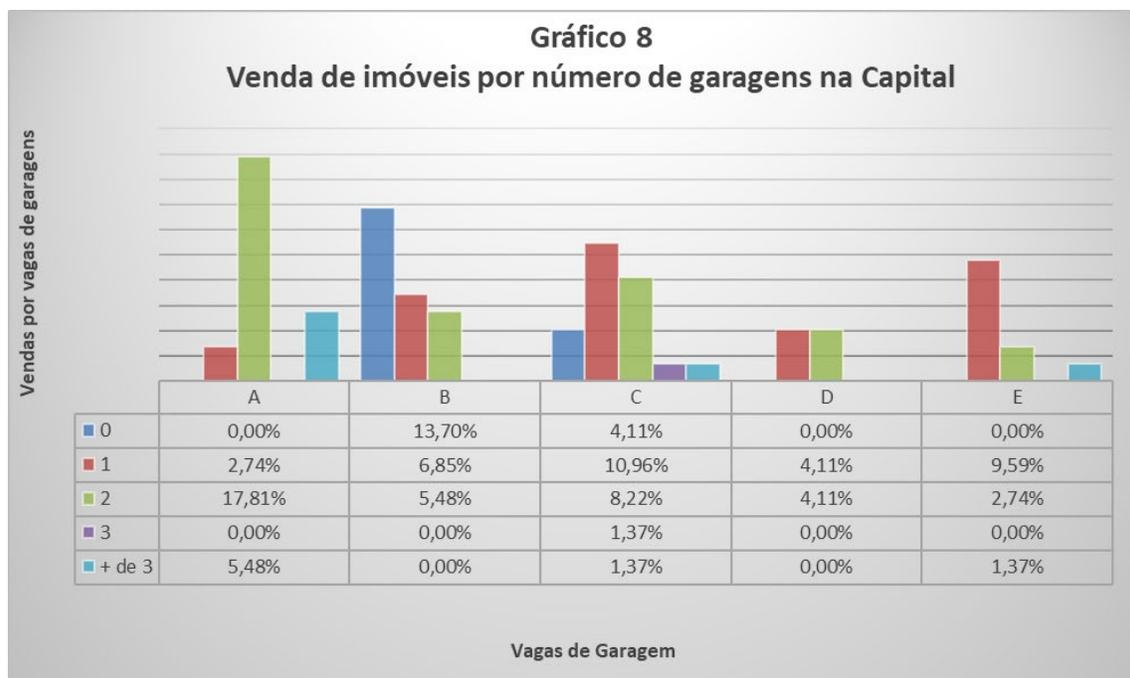
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	11	4	0	0
%	0,00%	15,07%	5,48%	0,00%	0,00%
2 dorms.	2	4	10	3	6
%	2,74%	5,48%	13,70%	4,11%	8,22%
3 dorms.	17	1	4	3	4
%	23,29%	1,37%	5,48%	4,11%	5,48%
4 dorms.	0	3	1	0	0
%	0,00%	4,11%	1,37%	0,00%	0,00%
Total	19	19	19	6	10
%	26,03%	26,03%	26,03%	8,22%	13,70%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	10	3	0	0
%	0,00%	13,70%	4,11%	0,00%	0,00%
1	2	5	8	3	7
%	2,74%	6,85%	10,96%	4,11%	9,59%
2	13	4	6	3	2
%	17,81%	5,48%	8,22%	4,11%	2,74%
3	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%
+ de 3	4	0	1	0	1
%	5,48%	0,00%	1,37%	0,00%	1,37%
Total	19	19	19	6	10
%	26,03%	26,03%	26,03%	8,22%	13,70%





ALUGUEL

Em maio, 259 imobiliárias alugaram 799 imóveis (índice de 3,0849) e no mês de abril, 255 imobiliárias alugaram 811 imóveis (índice de 3,1804), o que representa uma queda de 3 %. A participação foi de 44,56 % para casas e 55,44 % para apartamentos. Em maio, os valores dos aluguéis ficaram estáveis, e não houve alteração em relação ao mês de abril, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	46	49	44	21	17	177	22,15%
Seguro Fiança	18	49	152	44	25	288	36,05%
Depósito	8	29	70	82	60	249	31,16%
Sem Garantia	0	0	2	3	2	7	0,88%
Caução de Imóveis	4	8	8	23	4	47	5,88%
Cessão Fiduciária	3	2	24	2	0	31	3,88%
Total	79	137	300	175	108	799	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-22	12,88	6,38	7,97	10,31	9,48
maio-22	7,56	6,05	7,90	8,41	8,67
Varição	-41,30	-5,17	-0,88	-18,43	-8,54

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em maio foi de 705, o equivalente a 88,24 % dos imóveis alugados. Este índice foi 2,08 % maior que o apurado em abril, que foi de 701, o que representou 86,44 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	369	52,34%
Outros motivos	336	47,66%
Total	705	100,00%
Comparação dev./loc.		88,24%

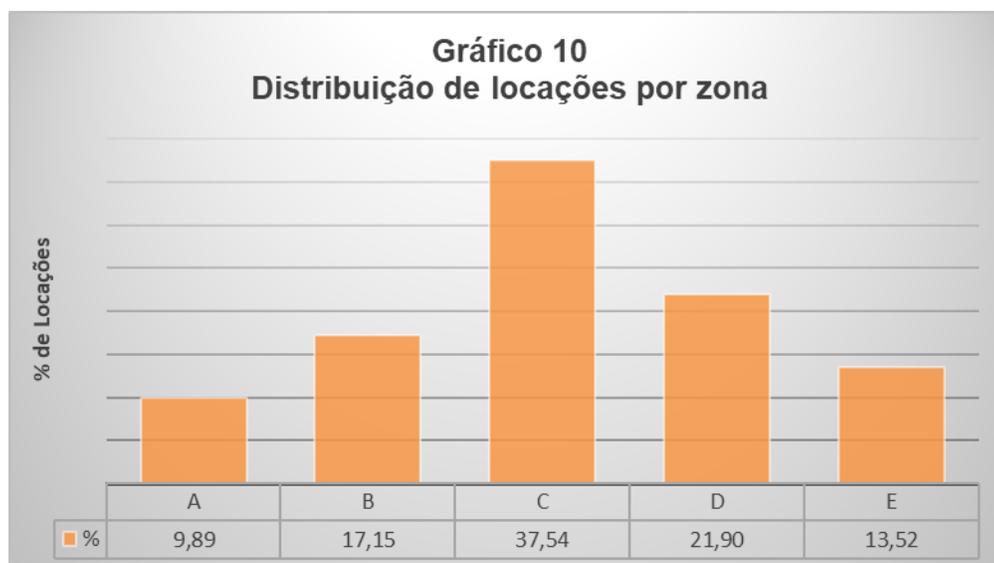
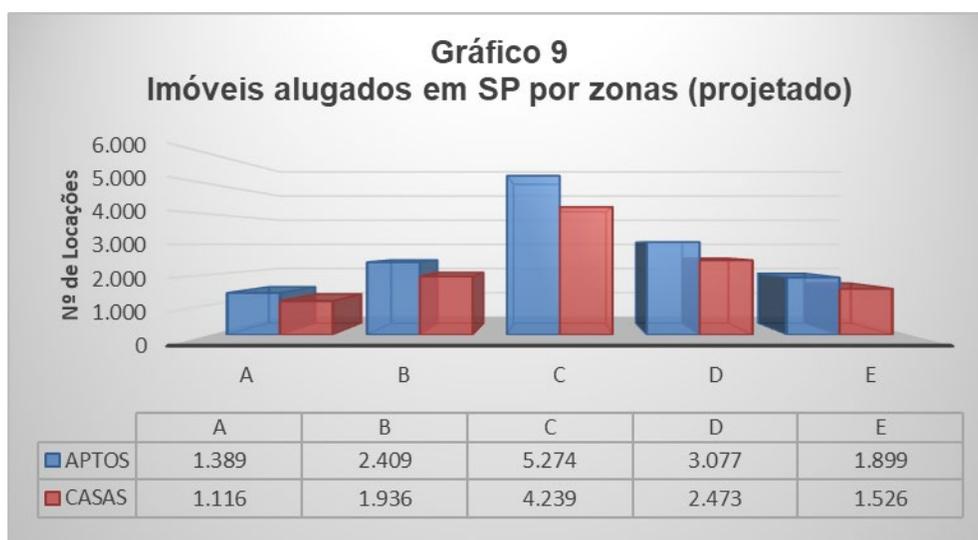
O índice de inadimplência no mês de maio foi de 4,92 %, o que é 2,71 % maior que no mês de abril que foi de 4,79%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
abril-22	4,79
maio-22	4,92
Varição	2,71



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

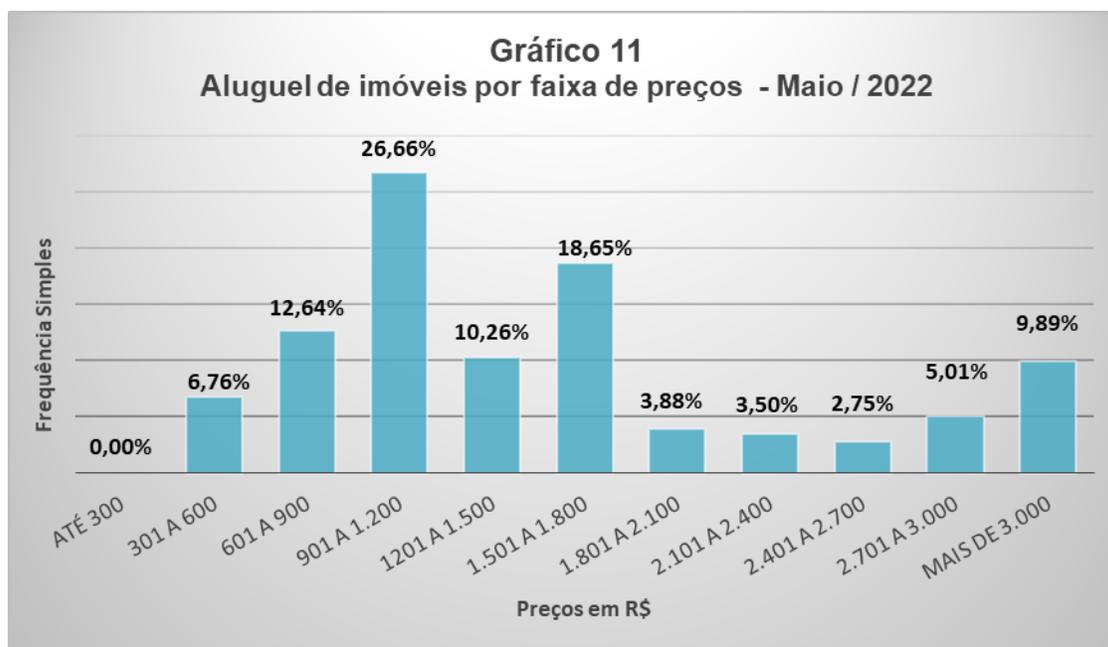
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.389	2.409	5.274	3.077	1.899	14.048
CASAS	1.116	1.936	4.239	2.473	1.526	11.290
Total	2.505	4.345	9.513	5.550	3.425	25.338
%	9,89	17,15	37,54	21,90	13,52	100,00





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	54	6,76%	6,76%
601 a 900	101	12,64%	19,40%
901 a 1200	213	26,66%	46,06%
1201 a 1.500	82	10,26%	56,32%
1.501 a 1.800	149	18,65%	74,97%
1.801 a 2.100	31	3,88%	78,85%
2.101 a 2.400	28	3,50%	82,35%
2.401 a 2.700	22	2,75%	85,11%
2.701 a 3.000	40	5,01%	90,11%
mais de 3.000	79	9,89%	100,00%
Total	799	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.	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	851,25	640,00
Varição	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/22:	-	1.425,00	861,46	809,31	610,42
	mai/22:	-	933,33	897,02	776,73	670,91
Varição	%	-	-34,50	4,13	-4,03	9,91
2 dorm.	abr/22:	3.000,00	1.885,83	2.005,00	1.492,31	1.250,00
	mai/22:	2.566,67	2.352,94	1.693,24	1.468,48	1.290,38
Varição	%	-14,44	24,77	-15,55	-1,60	3,23
3 dorm.	abr/22:	-	-	2.387,50	2.634,47	1.464,71
	mai/22:	4.040,00	-	3.042,86	2.238,10	1.583,33
Varição	%	-	-	27,45	-15,05	8,10
4 dorm.	abr/22:	-	7.461,54	-	-	1.700,00
	mai/22:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

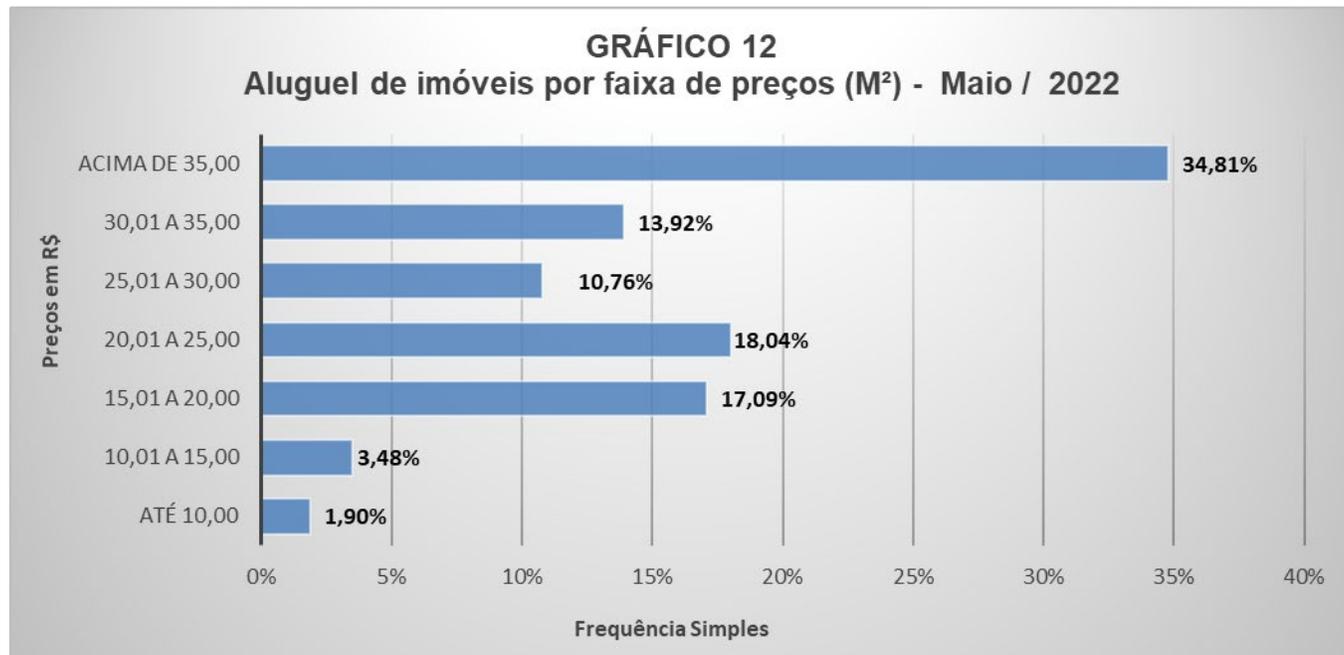
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/22:	-	1.200,00	-	-	-
	mai/22:	-	1.127,27	-	-	-
Varição	%	-	-6,06	-	-	-
1 dorm.	abr/22:	1.671,88	1.225,86	1.073,81	1.100,28	750,00
	mai/22:	2.143,45	1.480,36	1.026,67	1.130,65	926,22
Varição	%	28,21	20,76	-4,39	2,76	23,50
2 dorm.	abr/22:	3.159,60	2.678,46	1.744,99	1.401,39	1.183,33
	mai/22:	3.811,11	2.402,22	1.736,26	1.317,44	1.021,88
Varição	%	20,62	-10,31	-0,50	-5,99	-13,64
3 dorm.	abr/22:	4.700,00	4.594,00	2.553,85	1.918,75	-
	mai/22:	4.163,65	3.081,25	3.125,00	2.220,00	-
Varição	%	-11,41	-32,93	22,36	15,70	-
4 dorm.	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	4.500,00	-	-	-	-
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	6	1,90%	1,90%
10,01 a 15,00	11	3,48%	5,38%
15,01 a 20,00	54	17,09%	22,47%
20,01 a 25,00	57	18,04%	40,51%
25,01 a 30,00	34	10,76%	51,27%
30,01 a 35,00	44	13,92%	65,19%
Acima de 35,00	110	34,81%	100,00%
Total	316	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Maio / 2022



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,38	41,34	82,52	124,57	-
Apartamento	-	36,30	57,81	107,09	159,20



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.	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	20,29
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/22:	-	44,22	24,02	22,08	20,33
	mai/22:	-	40,57	26,27	18,26	17,99
Variação	%	-	-8,26	9,38	-17,30	-11,51
2 dorm.	abr/22:	-	20,79	22,07	19,46	17,52
	mai/22:	42,04	29,54	25,37	19,51	18,32
Variação	%	-	42,08	14,93	0,26	4,57
3 dorm.	abr/22:	-	-	-	23,23	13,27
	mai/22:	28,87	-	25,82	18,33	15,92
Variação	%	-	-	-	-21,09	19,97
4 dorm.	abr/22:	-	12,96	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

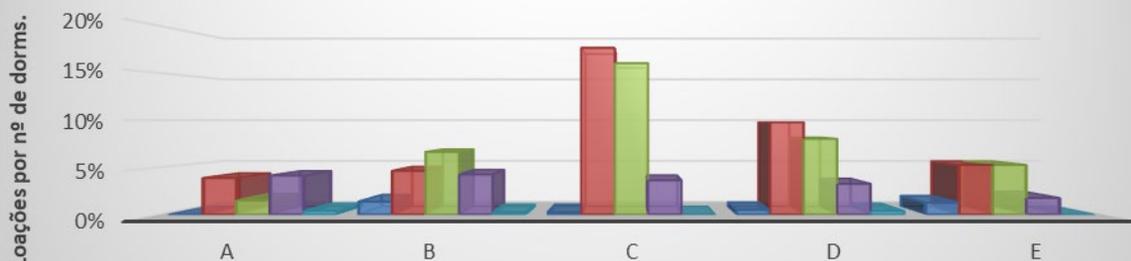
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/22:	38,73	38,41	31,88	31,05	-
	mai/22:	51,99	41,01	43,58	35,13	23,93
Variação	%	34,22	6,77	36,70	13,14	-
2 dorm.	abr/22:	30,06	40,56	25,94	20,98	25,67
	mai/22:	37,95	36,08	27,14	25,49	21,13
Variação	%	26,25	-11,05	4,63	21,50	-17,69
3 dorm.	abr/22:	46,91	39,36	28,36	23,75	-
	mai/22:	48,86	37,65	26,43	32,46	-
Variação	%	4,17	-4,34	-6,81	36,67	-
4 dorm.	abr/22:	-	-	-	-	-
	mai/22:	34,09	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	11	2	4	10
%	0,00%	1,38%	0,25%	0,50%	1,25%
1 dorm.	31	37	141	78	42
%	3,88%	4,63%	17,65%	9,76%	5,26%
2 dorms.	12	53	128	64	42
%	1,50%	6,63%	16,02%	8,01%	5,26%
3 dorms.	33	34	29	26	14
%	4,13%	4,26%	3,63%	3,25%	1,75%
4 dorms.	3	2	0	3	0
%	0,38%	0,25%	0,00%	0,38%	0,00%
Total	79	137	300	175	108
%	9,89%	17,15%	37,55%	21,90%	13,52%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	1,38%	0,25%	0,50%	1,25%
1 dorm.	3,88%	4,63%	17,65%	9,76%	5,26%
2 dorms.	1,50%	6,63%	16,02%	8,01%	5,26%
3 dorms.	4,13%	4,26%	3,63%	3,25%	1,75%
4 dorms.	0,38%	0,25%	0,00%	0,38%	0,00%

Nº de Dormitórios

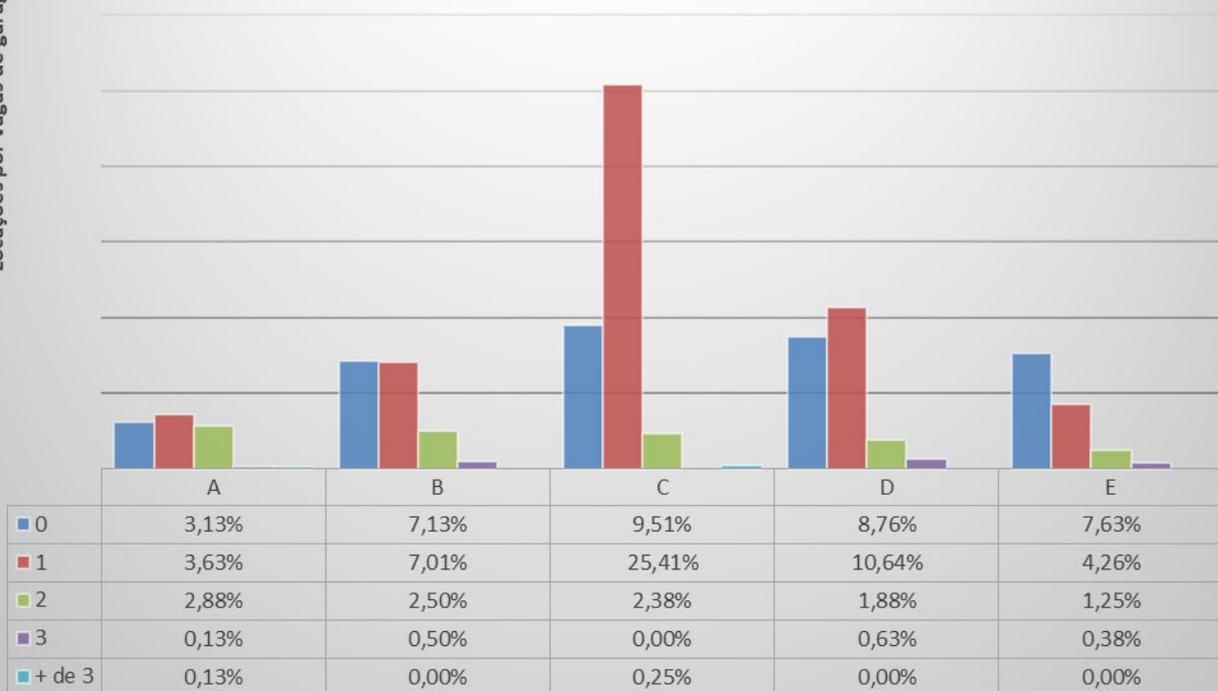


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	25	57	76	70	61
%	3,13%	7,13%	9,51%	8,76%	7,63%
1	29	56	203	85	34
%	3,63%	7,01%	25,41%	10,64%	4,26%
2	23	20	19	15	10
%	2,88%	2,50%	2,38%	1,88%	1,25%
3	1	4	0	5	3
%	0,13%	0,50%	0,00%	0,63%	0,38%
+ de 3	1	0	2	0	0
%	0,13%	0,00%	0,25%	0,00%	0,00%
Total	79	137	300	175	108
%	9,89%	17,15%	37,55%	21,90%	13,52%

Gráfico 14
Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital

Locações por vagas de garagem



Vagas de Garagem



EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
junho-21	2,09	0,53	9,96
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
Acumulado	3,29	11,73	23,72

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

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	abr/22						mai/22					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	20	4	232	27	185	468	26	4	232	36	210	508
Santana	7	2	44	11	143	207	5	1	39	8	140	193
Santo Amaro	10	1	111	5	92	219	18	2	165	7	94	286
Jabaquara	3	1	38	2	43	87	8	0	43	4	68	123
Lapa	5	1	26	0	31	63	2	1	26	1	34	64
São Miguel	2	0	16	0	67	85	2	0	10	1	59	72
Penha	5	0	19	3	59	86	6	0	30	1	61	98
Itaquera	5	0	38	5	41	89	4	0	14	8	58	84
Tatuapé	6	1	34	4	56	101	6	1	26	2	83	118
Vila Prudente	1	0	9	0	36	46	5	1	30	2	49	87
Ipiranga	1	0	21	0	23	45	0	0	28	1	22	51
Pinheiros	6	0	46	4	11	67	2	2	24	0	21	49
Freguesia Ó	65	8	567	0	937	1.577	1	0	47	2	58	108
Parelheiros	0	0	0	26	0	26	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	26	0	23	49	1	0	23	0	18	42
Total	136	18	1.227	87	1.747	3.215	86	12	737	73	975	1.883
			<i>Varição</i>				-36,76	-33,33	-39,93	-16,09	-44,19	-41,43

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PST – Assistente Administrativo