



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação
Fevereiro de 2022

Destaques:

- 61,7% das vendas foram feitas com pagamento à vista em Fevereiro
- casas e apartamentos de até R \$ 600 mil foram os mais vendidos
- 53,86% dos novos inquilinos vão pagar aluguel de até R\$ 1,5 mil
- imobiliárias alugaram mais apartamentos (56,4%) do que casas (43,6%)

Venda de imóvel usado aumenta 30,97% e locação cresce 36,36% em São Paulo

As vendas de imóveis usados cresceram 30,97% e a locação de imóveis residenciais aumentou 36,36% em Fevereiro frente a Janeiro na cidade de São Paulo. O levantamento feito pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 258 imobiliárias evidenciou que o que distingue o comportamento dos dois mercados neste início do ano é exatamente o início: em Janeiro, as vendas haviam caído 33,13% e a locação crescido 3,13% em comparação com Dezembro.

O aumento de 30,97% nas vendas de imóveis usados em Fevereiro, quando o índice apurado pelo CreciSP atingiu 0,3643 (estava em 0,2782 em Janeiro), foi sustentado pelas vendas à vista. Foi dessa forma que se efetivaram 61,70% das transações registradas no mês. Os financiamentos bancários responderam por 37,23% e os donos de imóveis parcelaram o pagamento de 1,06% das casas e apartamentos vendidos.

Imóveis com preços de até R\$ 600 mil foram os mais vendidos em Fevereiro, somando 59,57% do total. Na divisão por faixas de preços, 69,57% se enquadraram nas de até R\$ 8 mil o metro quadrado. Segunda a pesquisa, 85% são do padrão construtivo médio, 10% do padrão luxo e 5% do padrão standard, mais simples.



Quem comprou preferiu os apartamentos (69,15% do total) às casas (30,85%) e conseguiu descontos médios sobre os preços originais de venda de 6,26% para os imóveis agrupados em bairros da Zona B, como Aclimação e Pinheiros; de 5,93% para os da Zona C, como Tucuruvi e Vila Buarque; e de 6,67% para os da Zona D, como Limão e Tremembé.

A maioria das casas e apartamentos vendidos (40,95%) está localizada em bairros agrupados na Zona B, seguida pela Zona C (25,52%); Zona D (22,34%), Zona A (8,50%); e Zona E (3,18%).

Expectativa de crescimento

Embora afirme ser ainda “muito cedo para definir tendências”, José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, acredita que tanto a venda quanto a locação residencial deverão chegar ao final do ano com resultados positivos, com as naturais variações de aumentos e quedas ao longo dos meses. “Foi o que aconteceu em 2021, mesmo com a pandemia de Coronavírus em alta, e tende a se repetir independentemente da continuidade da crise econômica porque o crescimento natural e orgânico do País vai continuar levando os mercados à frente, ainda que em ritmo menor”, argumenta.

As vendas de imóveis usados na Capital encerraram o ano passado com um saldo positivo acumulado de 51,45% e a locação com resultado também positivo, de 23,56%, segundo os resultados apurados pelas pesquisas do CreciSP. “Em um País que tem um déficit habitacional de 5,8 milhões de moradias, número estimado pela Fundação João Pinheiro, só uma recessão seria capaz de barrar o crescimento do mercado imobiliário, e não há previsão de que isso vá acontecer”, pondera Viana Neto.

Ele lembra que a própria Secretaria de Política Econômica do Ministério da Economia reviu, no último dia 17 de Março, a estimativa de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) deste ano, mantendo, porém, a previsão de alta, que recuou de 2,1% para 1,5%. Pesaram nessa revisão para baixo fatores como os reflexos da guerra na Ucrânia, da pandemia da Covid-19 e a alta da inflação, com previsão de aumento elevada de 4,7% para 6,55%.

**Aluguel até R\$ 1,5 mil
é maioria na Capital**



Imóveis com aluguel de até R\$ 1,5 mil tiveram a preferência dos novos inquilinos em Fevereiro na Capital, com participação de 53,86% no total de contratos assinados nas 258 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Os donos desses imóveis concederam descontos médios sobre os valores anunciados que variaram de 11,36% para os situados em bairros da Zona C a 6,48% para os da Zona B.

A concentração das locações nas faixas de até R\$ 1,5 mil iguala a Capital a regiões como a de Campinas e de Osasco, e abaixo das de Jundiaí, Araçatuba e São José dos Campos, onde as pesquisas do CreciSP registraram que essa concentração de novas locações em Janeiro se deu nas faixas de até R\$ 1,750 mil mensais – 55% em Jundiaí, 66,67% em Araçatuba e 58,34% em São José dos Campos.

Foram alugados na Capital em Fevereiro mais apartamentos (69,15%) do que casas (30,85%) e com o pagamento do aluguel garantido, em caso de inadimplência do inquilino, por fiador pessoa física (25,20%), seguro de fiança (25%), depósito de valor equivalente a três aluguéis (22,15%), caução de imóveis (11,99%) e cessão fiduciária (2,03%). Houve ainda 13,62% de locações feitas sem garantia.

Os bairros com maior volume de novas locações foram os agrupados na Zona C, com 37,50%, seguidos pelos da Zona D, com 22,76%. Zona B, com 17,07%; Zona E, com 13,41%; e Zona A, com 9,25%.

Inadimplência e processos

A pesquisa Crecisp constatou que as 258 imobiliárias consultadas registraram o encerramento de contratos de locação em número equivalente a 48,17% do total de imóveis que alugaram em Fevereiro. As rescisões se deram por razões financeiras (60,13%) ou mudança de endereço, entre outros motivos (39,87%). Em Janeiro, o percentual de devolução de chaves foi de 87,23%.

A inadimplência em Fevereiro foi de 5,07% do total de contratos em vigor, percentual 14,19% maior que os 4,44% registrados em Janeiro.

Cresceu também o número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital, conforme levantamento feito pelo CreciSP – o aumento foi de 51,89%, de 1.193 ações em Janeiro para 1.812 em Fevereiro.



As ações por falta de pagamento cresceram 56,54% (de 619 para 969); as renovatórias tiveram alta de 59,18% (de 49 para 78); as de rito sumário subiram 49,89% (de 459 para 688). Outros dois tipos de ações também registraram expansão: 33,33% nas consignatórias (de 6 para 8), e 15% nas de rito ordinário (de 60 para 69).

=====

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 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
PERCEÇÃO 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 – FEVEREIRO DE 2022

VENDAS

No mês de fevereiro foram vendidos 94 imóveis por 258 imobiliárias (índice de 0,3643) e no mês de janeiro foram vendidos 74 imóveis por 266 imobiliárias (índice de 0,2782), o que resultou em um aumento de 30,97 %. A participação das casas foi de 30,85 % e dos apartamentos foi de 69,15 %. Em fevereiro, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram 5,07 % em relação ao mês de janeiro, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	7	27	15	6	3	58	61,70%
CEF	0	1	7	5	0	13	13,83%
Outros bancos	1	10	2	9	0	22	23,40%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	1,06%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	8	38	24	21	3	94	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	88	34,11%
Igual	121	46,90%
Pior	49	18,99%
Total	258	100,00%

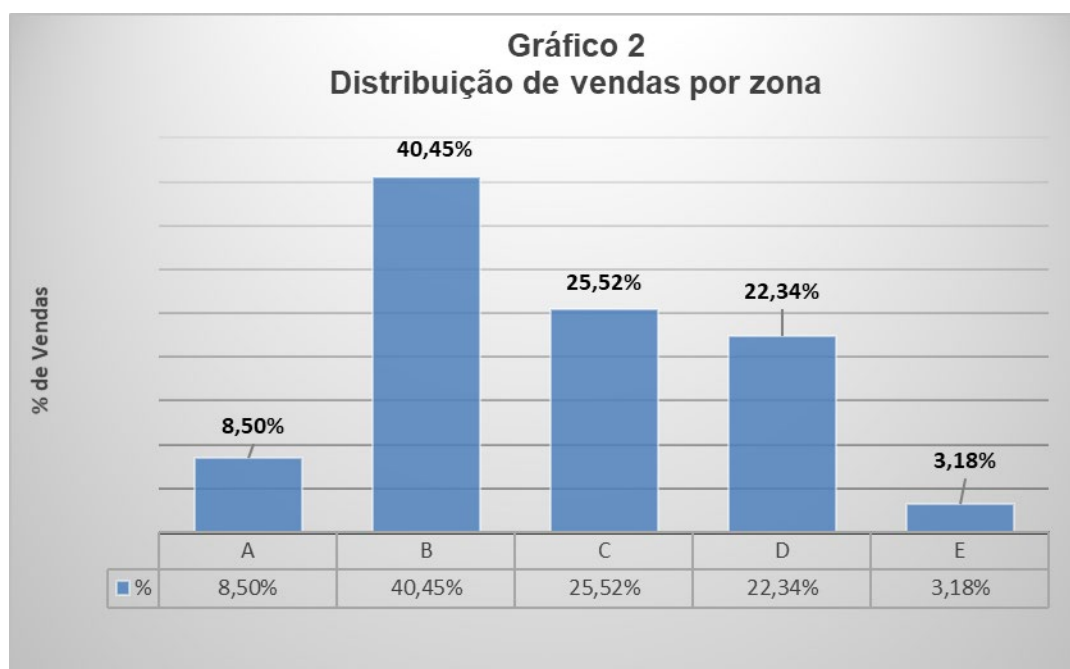
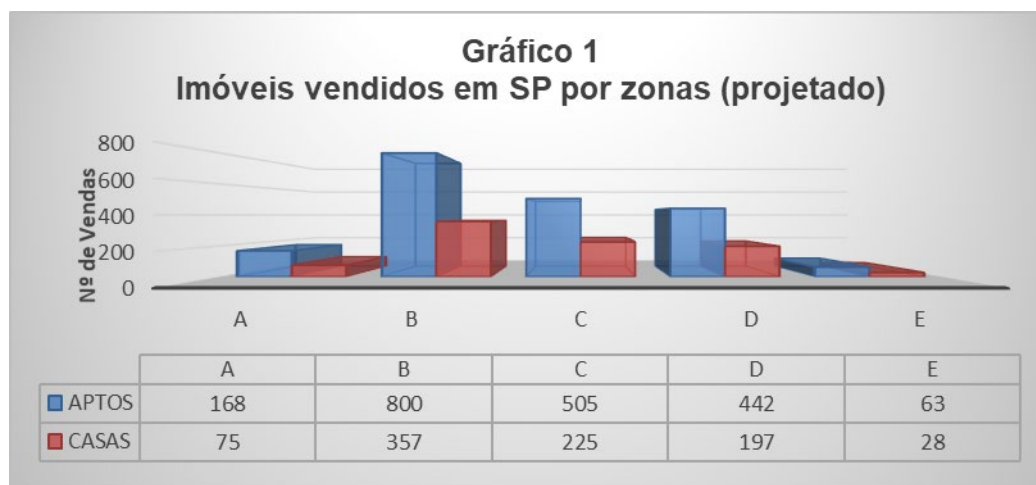
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-22	-	4,38	4,00	6,83	4,43
fevereiro-22	-	6,26	5,93	6,67	-
Varição	-	42,92	48,25	-2,34	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	168	800	505	442	63	1.978
CASAS	75	357	225	197	28	882
Total	243	1.157	730	639	91	2.860
%	8,50%	40,45%	25,52%	22,34%	3,18%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	3	3,19%	3,19%
201 a 400	36	38,30%	41,49%
401 a 600	17	18,09%	59,57%
601 a 800	10	10,64%	70,21%
801 a 1.000	2	2,13%	72,34%
1.001 a 1.200	5	5,32%	77,66%
1.201 a 1.400	2	2,13%	79,79%
1.401 a 1.600	0	0,00%	79,79%
1.601 a 1.800	1	1,06%	80,85%
1.801 a 2.000	0	0,00%	80,85%
mais de 2.000	18	19,15%	100,00%
Total	94	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

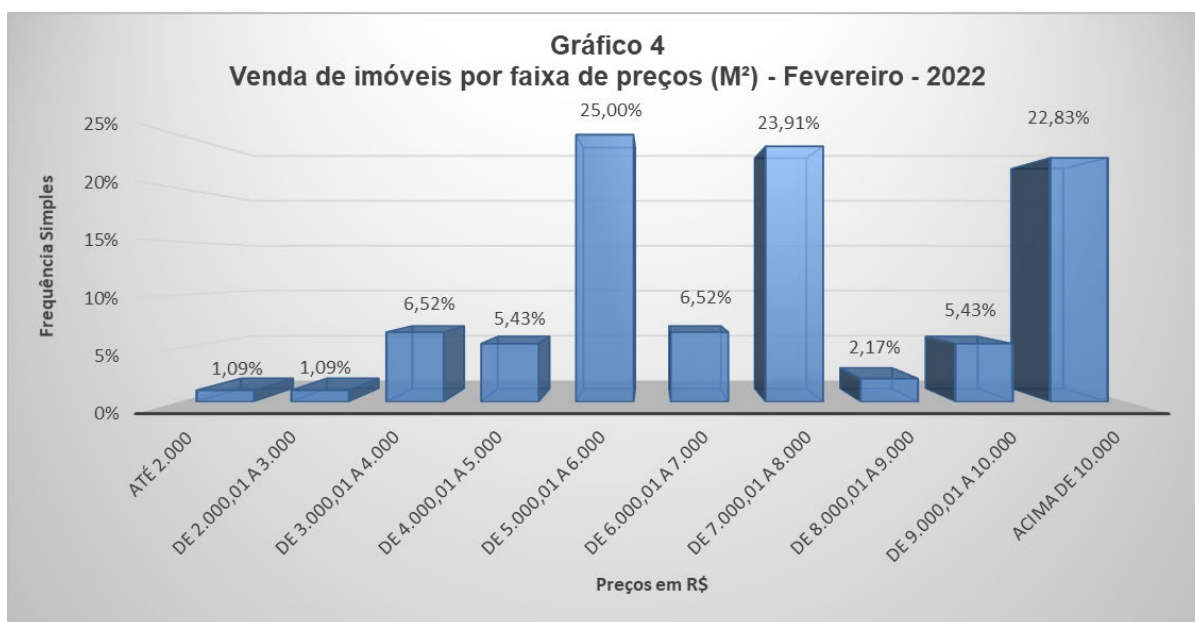
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/22:	-	-	-	363.333,33	-
	fev/22:	-	-	403.750,00	435.000,00	-
Variação	%	-	-	-	19,72	-
3 dorm.	jan/22:	1.000.000,00	-	587.692,31	-	-
	fev/22:	-	-	876.666,67	606.666,67	-
Variação	%	-	-	49,17	-	-
4 dorm.	jan/22:	-	-	-	690.000,00	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	385.000,00	-	193.333,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/22:	-	474.000,00	396.777,78	-	220.000,00
	fev/22:	-	500.000,00	374.538,46	270.000,00	-
Variação	%	-	5,49	-5,60	-	-
3 dorm.	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	1.952.142,86	-	420.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	2.450.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	1	1,09%	1,09%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,09%	2,17%
de 3.000,01 a 4.000	6	6,52%	8,70%
de 4.000,01 a 5.000	5	5,43%	14,13%
de 5.000,01 a 6.000	23	25,00%	39,13%
de 6.000,01 a 7.000	6	6,52%	45,65%
de 7.000,01 a 8.000	22	23,91%	69,57%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,17%	71,74%
de 9.000,01 a 10.000	5	5,43%	77,17%
Acima de 10.000	21	22,83%	100,00%
Total	92	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	92,86	131,67	288,14
Apartamento	-	45,20	62,19	134,50	176,00



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	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/22:	6.756,76	-	5.771,23	3.922,44	4.268,19
	fev/22:	-	8.641,45	4.957,07	5.649,47	-
Variação	%	-	-	-14,11	44,03	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

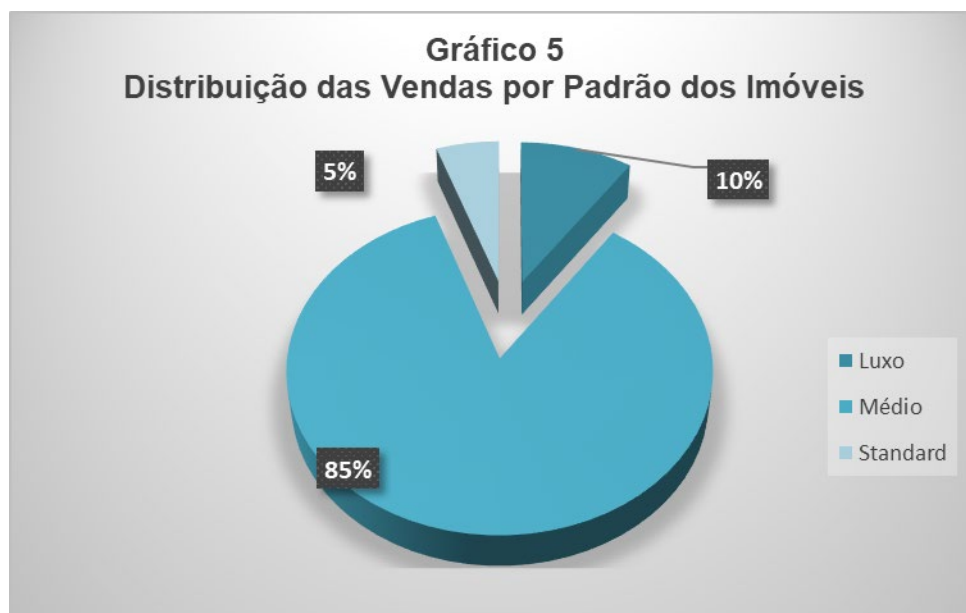


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	12.894,74	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	6.464,65	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	12.499,55	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/22:	-	7.524,78	6.340,64	-	4.929,21
	fev/22:	-	7.875,88	5.967,60	5.240,86	-
	Variação %	-	4,67	-5,88	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

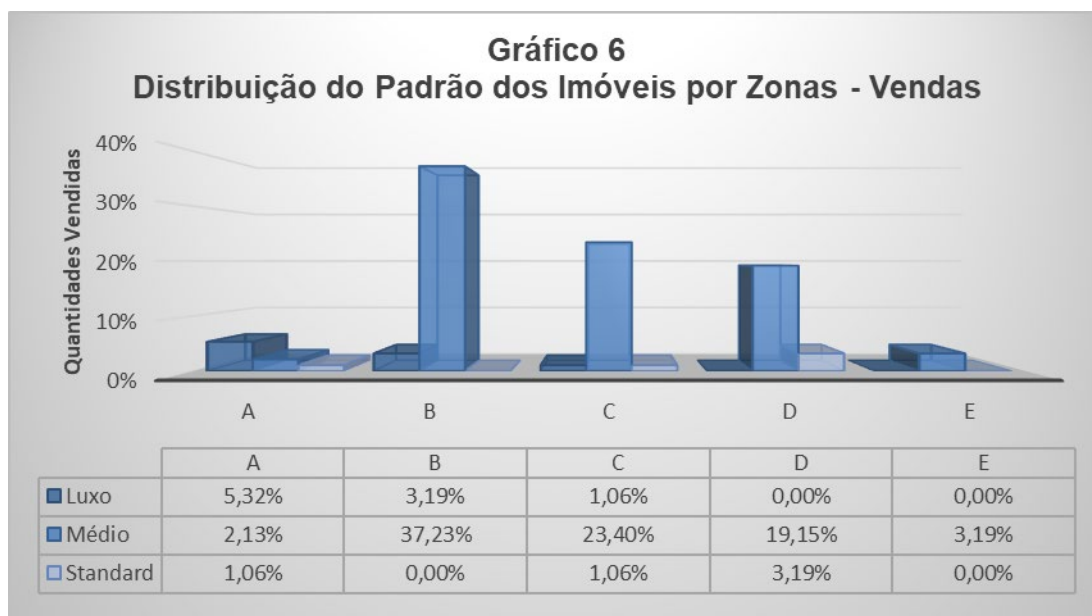


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	80	5



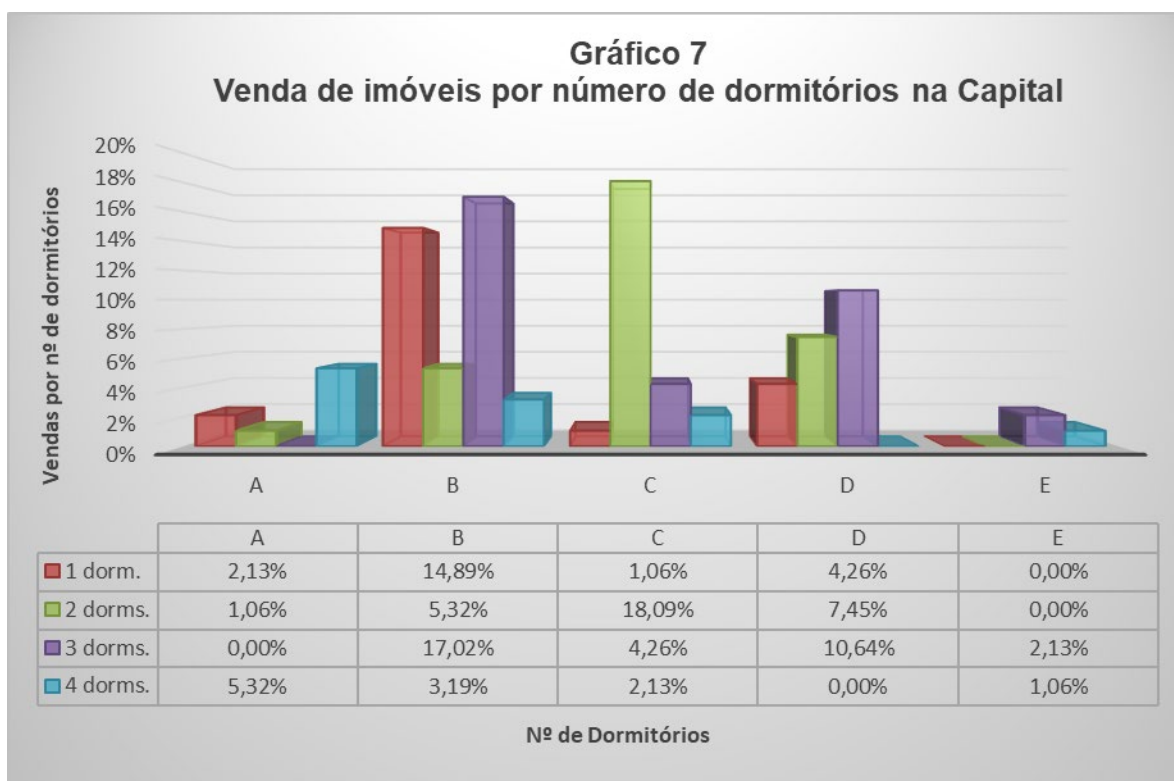
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	3	1	0	0
Médio	2	35	22	18	3
Standard	1	0	1	3	0





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

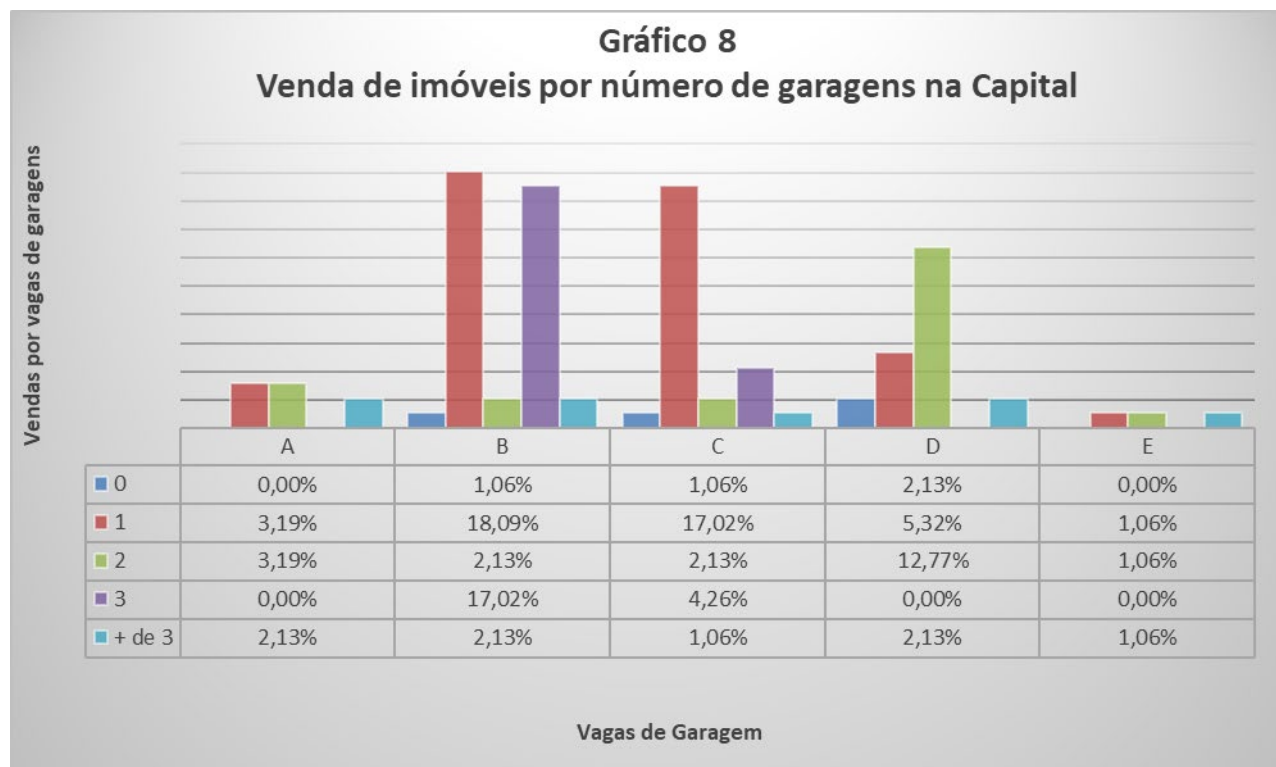
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	14	1	4	0
%	2,13%	14,89%	1,06%	4,26%	0,00%
2 dorms.	1	5	17	7	0
%	1,06%	5,32%	18,09%	7,45%	0,00%
3 dorms.	0	16	4	10	2
%	0,00%	17,02%	4,26%	10,64%	2,13%
4 dorms.	5	3	2	0	1
%	5,32%	3,19%	2,13%	0,00%	1,06%
Total	8	38	24	21	3
%	8,51%	40,43%	25,53%	22,34%	3,19%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	1	2	0
%	0,00%	1,06%	1,06%	2,13%	0,00%
1	3	17	16	5	1
%	3,19%	18,09%	17,02%	5,32%	1,06%
2	3	2	2	12	1
%	3,19%	2,13%	2,13%	12,77%	1,06%
3	0	16	4	0	0
%	0,00%	17,02%	4,26%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	2	1	2	1
%	2,13%	2,13%	1,06%	2,13%	1,06%
Total	8	38	24	21	3
%	8,51%	40,43%	25,53%	22,34%	3,19%





ALUGUEL

Em fevereiro, 258 imobiliárias alugaram 984 imóveis (índice de 3,814) e no mês de janeiro, 266 imobiliárias alugaram 744 imóveis (índice de 2,797), o que representa um aumento de 36,36 %. A participação foi de 43,6 % para casas e 56,4 % para apartamentos. Em fevereiro, os valores dos aluguéis caíram 4,14 % em relação ao mês de janeiro, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

		CAPITAL						
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção	
Fiador	48	66	91	25	18	248	25,20%	
Seguro Fiança	26	62	68	51	39	246	25,00%	
Depósito	9	19	58	92	40	218	22,15%	
Sem Garantia	0	0	117	11	6	134	13,62%	
Caução de Imóveis	6	15	33	44	20	118	11,99%	
Cessão Fiduciária	2	6	2	1	9	20	2,03%	
Total	91	168	369	224	132	984	100,00%	

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-22	8,25	17,85	8,62	7,55	8,93
fevereiro-22	10,47	6,48	11,36	10,92	8,10
Varição	26,91	-63,70	31,79	44,64	-9,29

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em fevereiro foi de 474, o equivalente a 48,17 % dos imóveis alugados. Este índice foi 44,78 % menor que o apurado em janeiro, que foi de 649, o que representou 87,23 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	285	60,13%
Outros motivos	189	39,87%
Total	474	100,00%
Comparação dev./loc.		48,17%

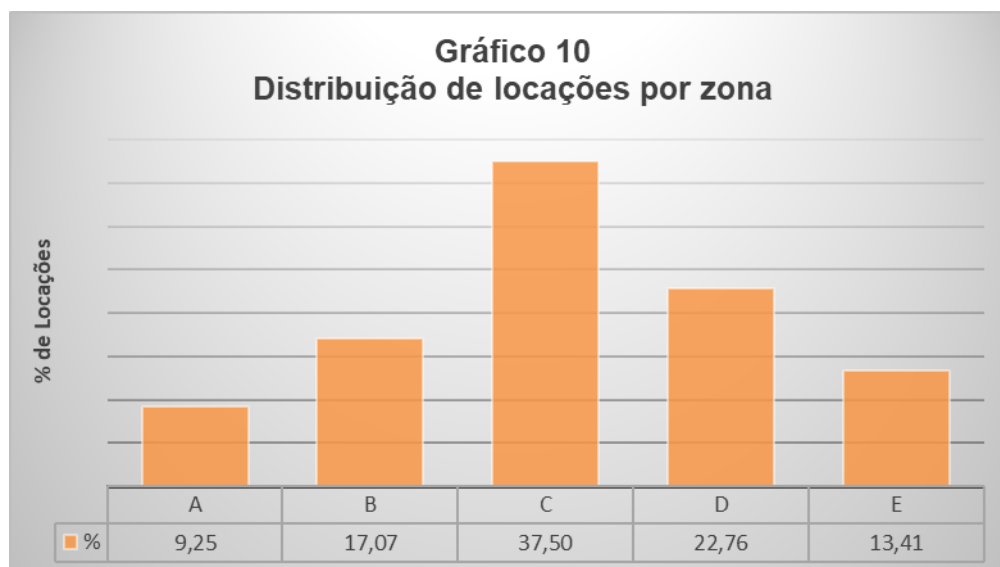
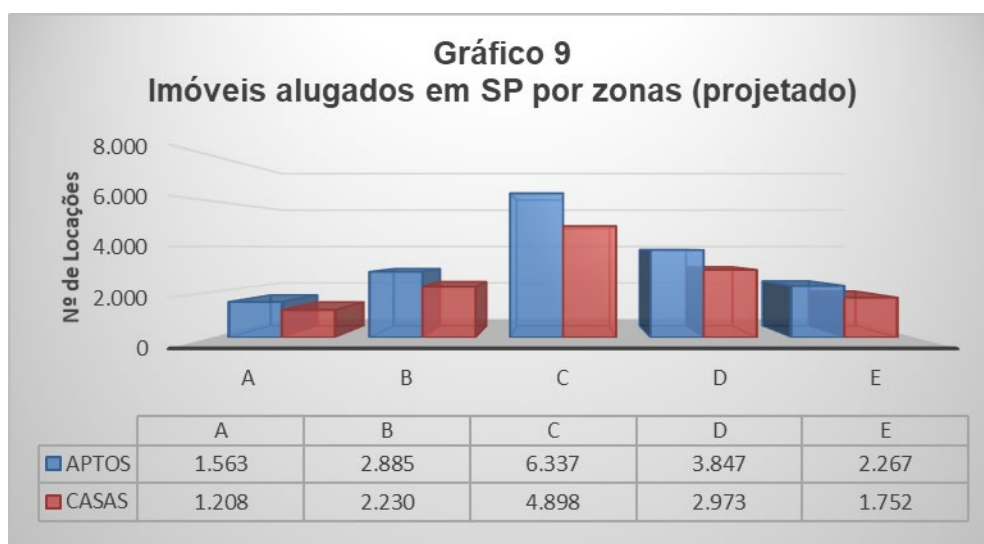
O índice de inadimplência no mês de fevereiro foi de 5,07 %, o que é 14,19 % maior que no mês de janeiro que foi de 4,44 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-22	4,44
fevereiro-22	5,07
Varição	14,19



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

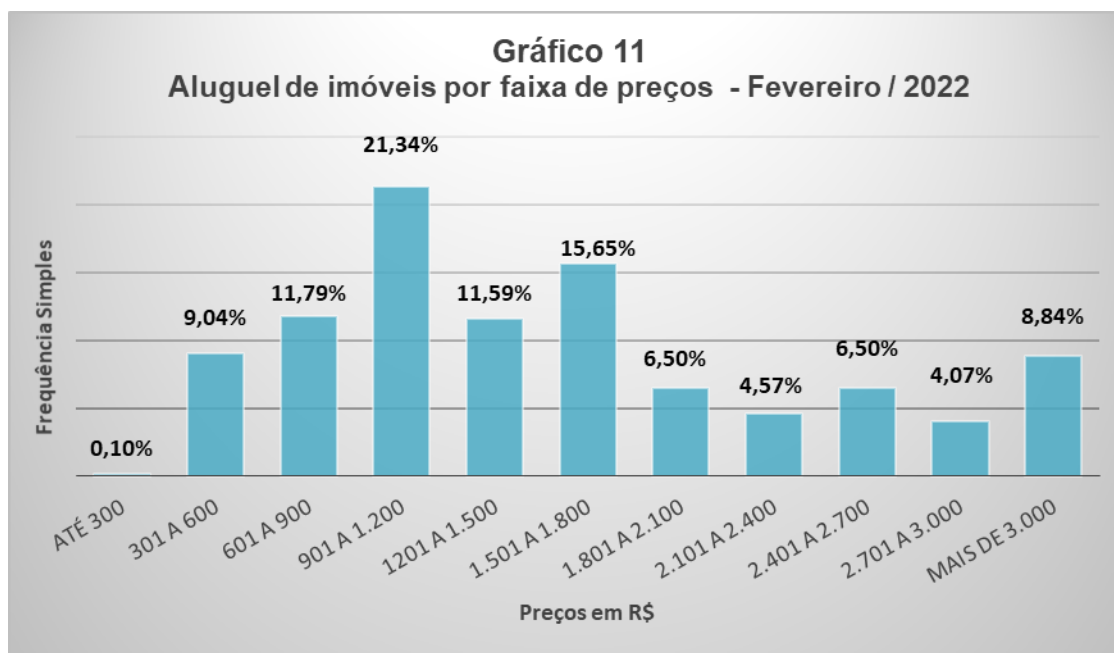
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.563	2.885	6.337	3.847	2.267	16.899
CASAS	1.208	2.230	4.898	2.973	1.752	13.061
Total	2.771	5.115	11.235	6.820	4.019	29.960
%	9,25	17,07	37,50	22,76	13,41	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 300	1	0,10%	0,10%
301 a 600	89	9,04%	9,15%
601 a 900	116	11,79%	20,93%
901 a 1200	210	21,34%	42,28%
1201 a 1.500	114	11,59%	53,86%
1.501 a 1.800	154	15,65%	69,51%
1.801 a 2.100	64	6,50%	76,02%
2.101 a 2.400	45	4,57%	80,59%
2.401 a 2.700	64	6,50%	87,09%
2.701 a 3.000	40	4,07%	91,16%
mais de 3.000	87	8,84%	100,00%
Total	984	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

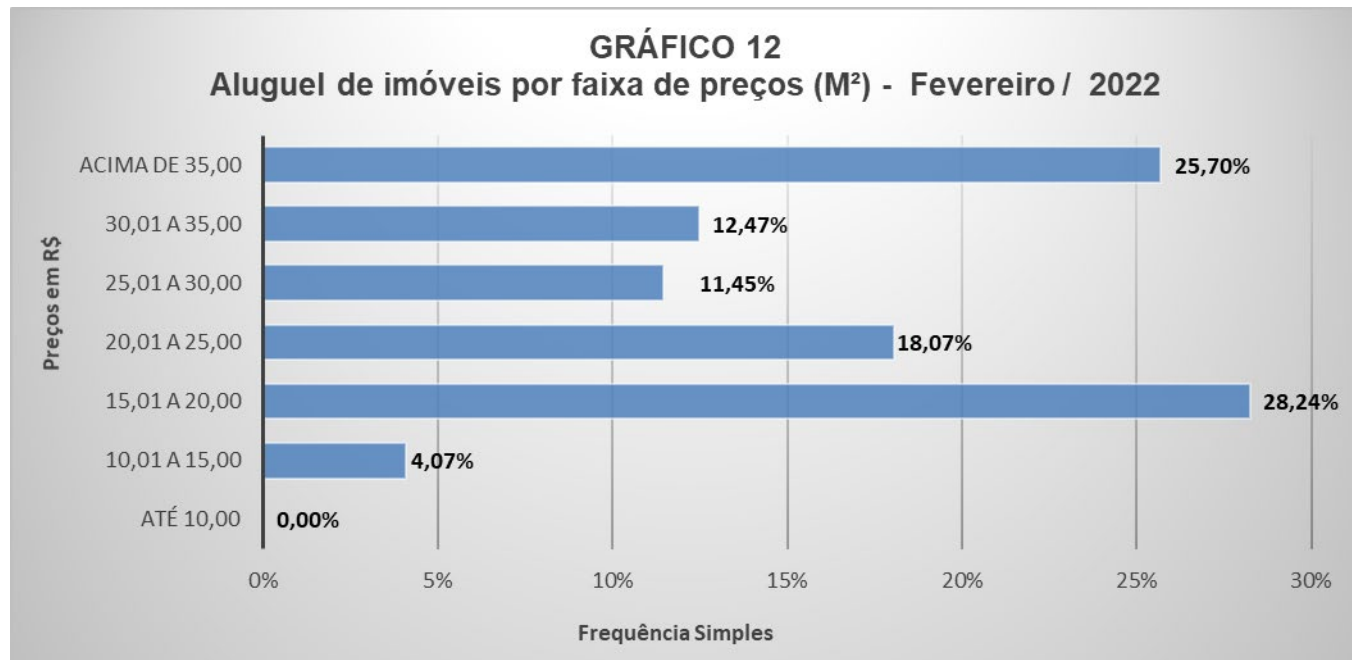
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/22:	-	-	621,43	574,29	500,00
	fev/22:	-	-	-	576,74	456,25
Variação	%	-	-	-	0,43	-8,75
1 dorm.	jan/22:	-	1.170,00	904,38	787,35	688,33
	fev/22:	-	970,00	878,91	731,63	636,67
Variação	%	-	-17,09	-2,82	-7,08	-7,51
2 dorm.	jan/22:	-	1.816,67	1.528,42	1.628,13	1.418,82
	fev/22:	1.742,50	1.976,47	1.737,23	1.534,32	1.376,67
Variação	%	-	8,80	13,66	-5,76	-2,97
3 dorm.	jan/22:	4.300,00	-	2.440,57	1.833,33	2.080,00
	fev/22:	-	4.200,00	3.092,19	2.254,69	1.902,63
Variação	%	-	-	26,70	22,98	-8,53
4 dorm.	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	5.800,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/22:	1.275,00	663,89	-	484,17	-
	fev/22:	1.386,67	1.000,00	-	-	-
Variação	%	8,76	50,63	-	-	-
1 dorm.	jan/22:	1.727,27	1.645,95	1.023,44	933,33	1.064,29
	fev/22:	1.700,00	1.816,58	1.047,73	1.081,84	896,67
Variação	%	-1,58	10,37	2,37	15,91	-15,75
2 dorm.	jan/22:	2.657,50	3.148,46	1.770,54	1.423,96	1.105,33
	fev/22:	1.989,19	2.623,05	1.776,67	1.332,22	1.085,48
Variação	%	-25,15	-16,69	0,35	-6,44	-1,80
3 dorm.	jan/22:	7.666,67	3.950,00	2.920,00	-	-
	fev/22:	4.160,87	3.218,75	2.538,57	3.171,43	2.360,00
Variação	%	-45,73	-18,51	-13,06	-	-
4 dorm.	jan/22:	-	-	6.000,00	-	-
	fev/22:	-	5.500,00	4.376,00	-	-
Variação	%	-	-	-27,07	-	-



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	16	4,07%	4,07%
15,01 a 20,00	111	28,24%	32,32%
20,01 a 25,00	71	18,07%	50,38%
25,01 a 30,00	45	11,45%	61,83%
30,01 a 35,00	49	12,47%	74,30%
Acima de 35,00	101	25,70%	100,00%
Total	393	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,18	44,30	75,91	110,76	149,75
Apartamento	27,40	39,70	60,37	100,45	211,67



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/22:	-	-	28,86	19,33	16,04
	fev/22:	-	-	-	19,84	15,74
Variação	%	-	-	-	2,62	-1,88
1 dorm.	jan/22:	-	21,51	21,64	18,66	18,23
	fev/22:	-	16,94	21,74	22,24	15,24
Variação	%	-	-21,25	0,44	19,16	-16,39
2 dorm.	jan/22:	-	27,00	19,85	23,71	17,29
	fev/22:	-	24,56	21,75	21,76	17,05
Variação	%	-	-9,04	9,57	-8,22	-1,36
3 dorm.	jan/22:	-	-	23,02	-	-
	fev/22:	-	37,00	34,47	20,60	19,33
Variação	%	-	-	49,74	-	-
4 dorm.	jan/22:	-	-	-	-	-
	fev/22:	37,42	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

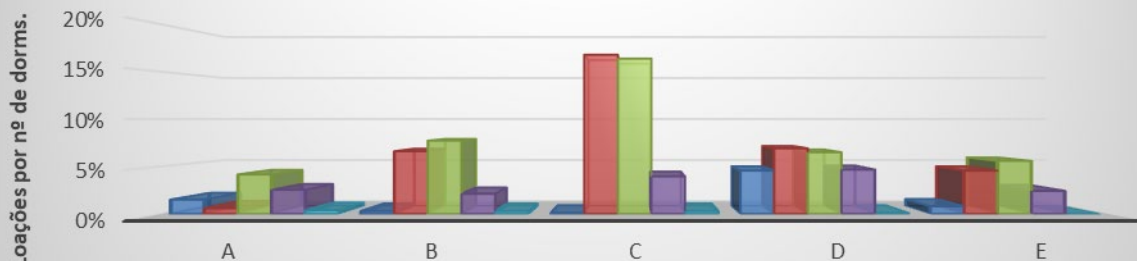
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/22:	41,14	29,58	-	-	-
	fev/22:	50,19	33,33	-	-	-
Variação	%	22,00	12,68	-	-	-
1 dorm.	jan/22:	41,14	37,45	26,85	-	27,93
	fev/22:	35,78	50,85	56,33	19,57	22,38
Variação	%	-13,03	35,78	109,80	-	-19,87
2 dorm.	jan/22:	41,17	32,85	26,29	24,21	18,02
	fev/22:	37,47	35,19	26,94	30,89	21,18
Variação	%	-8,99	7,12	2,47	27,62	17,52
3 dorm.	jan/22:	46,67	35,31	33,01	-	-
	fev/22:	35,69	31,57	31,67	23,46	24,81
Variação	%	-23,53	-10,59	-4,06	-	-
4 dorm.	jan/22:	-	-	37,50	-	-
	fev/22:	-	25,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	15	3	1	45	8
%	1,52%	0,30%	0,10%	4,57%	0,81%
1 dorm.	6	65	165	68	45
%	0,61%	6,61%	16,77%	6,91%	4,57%
2 dorms.	41	76	161	64	55
%	4,17%	7,72%	16,36%	6,50%	5,59%
3 dorms.	25	21	39	46	24
%	2,54%	2,13%	3,96%	4,67%	2,44%
4 dorms.	4	3	3	1	0
%	0,41%	0,30%	0,30%	0,10%	0,00%
Total	91	168	369	224	132
%	9,25%	17,07%	37,50%	22,76%	13,41%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



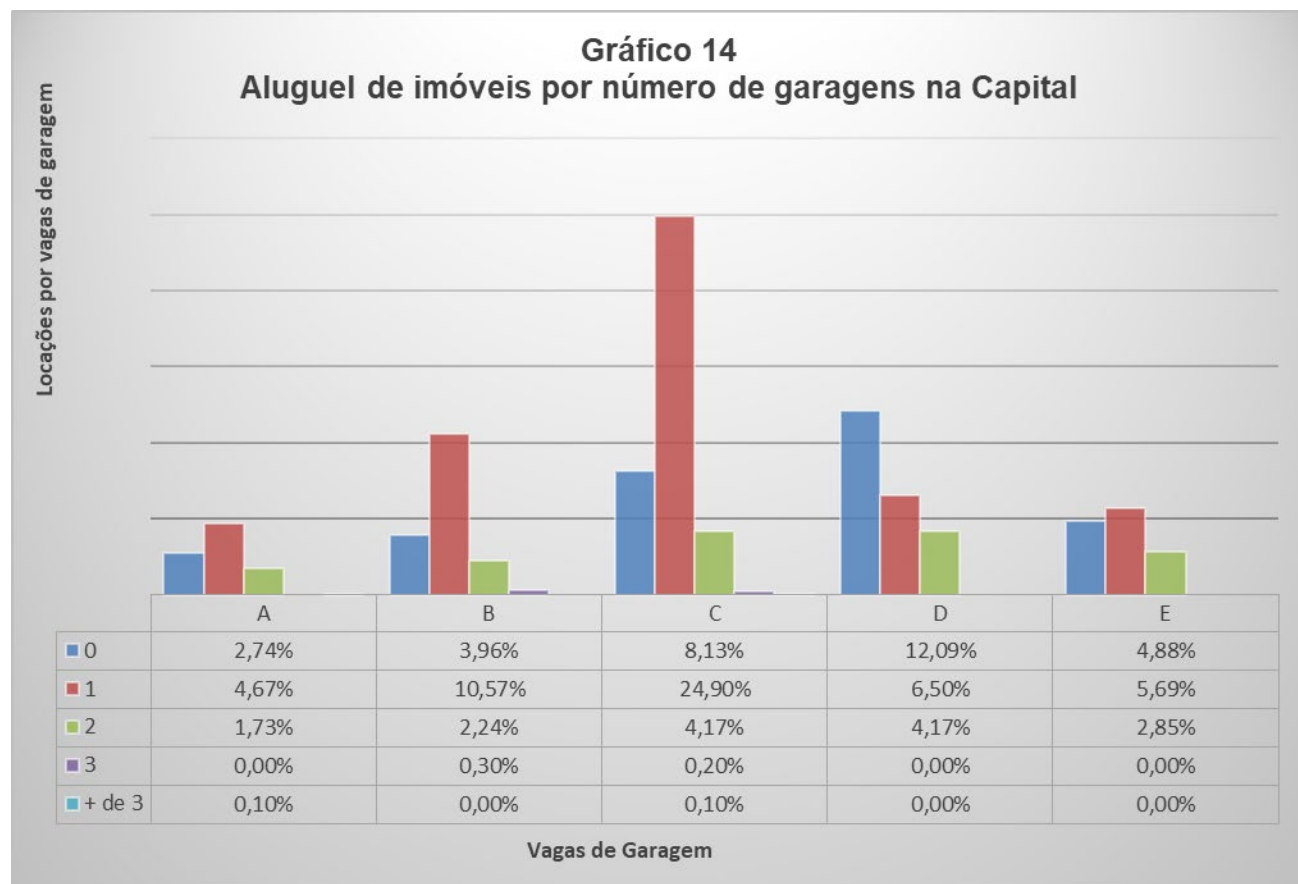
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1,52%	0,30%	0,10%	4,57%	0,81%
1 dorm.	0,61%	6,61%	16,77%	6,91%	4,57%
2 dorms.	4,17%	7,72%	16,36%	6,50%	5,59%
3 dorms.	2,54%	2,13%	3,96%	4,67%	2,44%
4 dorms.	0,41%	0,30%	0,30%	0,10%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	27	39	80	119	48
%	2,74%	3,96%	8,13%	12,09%	4,88%
1	46	104	245	64	56
%	4,67%	10,57%	24,90%	6,50%	5,69%
2	17	22	41	41	28
%	1,73%	2,24%	4,17%	4,17%	2,85%
3	0	3	2	0	0
%	0,00%	0,30%	0,20%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	1	0	0
%	0,10%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%
Total	91	168	369	224	132
%	9,25%	17,07%	37,50%	22,76%	13,41%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
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
Acumulado	5,18	10,54	99,48

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

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2022)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	3,13	3,13
Fevereiro	36,36	39,49



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jan/22						fev/22					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	20	2	164	27	114	327	27	2	244	30	194	497
Santana	5	0	21	5	115	146	4	1	38	3	159	205
Santo Amaro	6	0	66	6	65	143	6	1	105	10	106	228
Jabaquara	3	0	44	2	41	90	5	2	24	5	68	104
Lapa	3	0	36	1	19	59	1	0	17	2	33	53
São Miguel	1	0	14	0	55	70	4	0	14	0	54	72
Penha	5	0	11	1	34	51	4	0	23	4	67	98
Itaquera	3	0	16	0	36	55	7	0	76	3	48	134
Tatuapé	2	1	15	1	41	60	2	0	60	8	58	128
Vila Prudente	1	0	11	1	31	44	0	1	28	3	44	76
Ipiranga	4	0	8	0	5	17	1	0	5	1	23	30
Pinheiros	3	0	19	3	14	39	5	0	11	8	23	47
Freguesia Ó	0	2	22	1	34	59	1	1	26	1	72	101
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	4	1	12	1	15	33	2	0	17	0	20	39
Total	60	6	459	49	619	1.193	69	8	688	78	969	1.812
			<i>Varição</i>				15,00	33,33	49,89	59,18	56,54	51,89

Marcus Vinicius Ferraz Sawata
PST – Assistente Administrativo