



Pesquisa CreciSP  
Cidade de São Paulo  
Março de 2023  
Imóveis residenciais usados

**Destaques:**

- usados no "Minha Casa" devem expandir mercado, diz Viana Neto
- queda nas vendas em Março foi de 1,05%, mas saldo está em + 22,64%
- locação caiu 15,08%, mas fechou 1º trimestre com saldo de + 64,45%
- mais vendidos foram os de até R\$ 600 mil e alugados os de até R\$ 1,5 mil

**Venda e locação de imóvel caem em Março,  
mas 1º trimestre fecha em alta em São Paulo**

As vendas de imóveis usados caíram 1,05% e a locação recuou 15,08% em Março frente a Fevereiro na cidade de São Paulo, mas os dois segmentos do mercado imobiliário fecharam o trimestre em alta, com saldo positivo acumulado de 22,64% nas vendas e de 64,45% na locação.

Os resultados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) refletem a "resiliência e a robustez do mercado imobiliário paulistano", avalia José Augusto Viana Neto, presidente da entidade. Ele não vê a queda dos negócios em Março como uma anomalia.

"As negociações de compra e venda e mesmo de locação não são imediatistas, instantâneas, é normal que se prolonguem e criem um vazio de fechamento de negócios em determinado mês para se concluírem no mês ou nos meses seguintes", explica Viana Neto. "Independentemente dessa alternância natural de altos e baixos nos dois mercados, a evolução nos próximos meses vai depender do comportamento da Economia, especialmente no que diz respeito ao emprego, à renda, à inflação e às taxas de juros."

O presidente do CreciSP enfatiza que medidas e decisões do governo federal, já anunciadas, em preparação e em execução, devem criar um cenário de alívio financeiro para milhões de pessoas e ter reflexos positivos no mercado imobiliário. "O lançamento desse pacote de medidas para melhorar acesso ao crédito e baixar juros pode ajudar efetivamente os mais de 66 milhões de devedores, mais de 40% da população adulta que estava com pelo menos uma conta em atraso em Março", afirma Viana Neto.

Ele enfatiza que "quando reequilibra seu orçamento, a pessoa passa a ter condições de melhorar sua condição de vida, e uma das prioridades é poder morar melhor, seja alugando, seja comprando sua casa própria, e agora com a opção de adquirir um imóvel usado pelo programa Minha Casa, Minha Vida" (ver abaixo).

**Mais vendidos até R\$ 600 mil**

Os imóveis usados mais vendidos em Março na cidade de São Paulo foram os de preços até R\$ 600 mil, com participação de 60,92% no total, segundo a pesquisa CreciSP apurou com 244 imobiliárias da Capital. Na divisão das vendas por faixas de preços, 53,01% se enquadraram nas faixas de até R\$ 6 mil o m<sup>2</sup>.



Os descontos que os proprietários concederam aos compradores sobre os preços anunciados foram em média de 8,29% para casas e apartamentos situados na Zona A; de 9,5% para imóveis da Zona B; de 4,33% para os da Zona C; e de 3,33% para os da Zona D.

Foi na Zona A que mais se vendeu em Março – 41,37% dos negócios foram efetivados em bairros como Campo Belo, Alto da Boa Vista e Jardins. Em segundo lugar, com 18,39% do total, ficou a Zona C, que agrupa bairros como Mandaqui e Mooca.

Na sequência vieram a Zona B, com 16,1%, que reúne bairros como Paraíso, Pinheiro e Planalto Paulista; a Zona D, com 13,78% das vendas em bairros como Freguesia do Ó, Glicério e Imirim; e por último a Zona E, com bairros como Brasilândia, Campo Limpo e Cangaíba e onde foram vendidos 10,36% dos imóveis negociados pelas 244 imobiliárias.

### **Financiados de padrão médio**

A maioria dos imóveis vendidos em Março foi comprada à vista (58,62%), conforme a pesquisa CreciSP. Bancos públicos e privados financiaram o restante (41,38%). Os preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas 244 imobiliárias caíram 1,5% em média em Março comparado a Fevereiro.

São do padrão construtivo médio 89% das unidades vendidas, 8% do padrão standard e 3% do padrão luxo.

Casas e apartamentos com 1 dormitório foram os mais vendidos na Zona B (5,75%). Os de 2 dormitórios predominaram nas Zonas A (16,09%), na C (12,64%), na D (10,34%) e na E (9,2%) e os de 3 dormitórios na Zona C também (4,6%). Os de 4 dormitórios foram líderes na Zona A (20,69%) e na Zona B (6,9%).

### **Usados no Minha Casa, Minha Vida**

O governo federal regulamentou e a Caixa Econômica Federal (CEF) já definiu as regras para a concessão de empréstimos para imóveis usados no Programa Minha Casa, Minha Vida. A própria CEF orienta em seu site que os interessados procurem um corretor para ajudar nos cálculos dos benefícios, limites de subsídios e condições para obtenção do crédito.

Os recursos para o financiamento provêm do governo federal e do FGTS e se destinam a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 8 mil, com os subsídios limitados a famílias com renda de até R\$ 4.400,00, mas beneficiadas as demais com juros menores que os praticados no mercado.

O programa prevê que o mutuário pode pagar o empréstimo em até 35 anos, com taxas de juros e descontos a serem concedidos conforma a faixa de renda, valor e localização do imóvel.

Nas Capitais, como São Paulo, o preço máximo do imóvel usado que pode ser comprado pelo programa é de R\$ 264 mil (valor de venda). Esse valor também é válido para cidades com população igual ou maior que 250 mil habitantes, com 100 mil habitantes ou mais e integrantes da Região Metropolitana da Capital, de Campinas, da Baixada Santista e regiões integradas de Desenvolvimento de Capital.



## **Aluguel de até R\$ 1,5 mil é maioria nas locações**

Quem alugou imóvel na Capital em Março preferiu os de aluguel até R\$ 1.500,00 mensais (54,42% das locações) em um mês em que os preços aumentaram 11,24% em relação a Fevereiro, em média, e o volume alugado foi 15,08% menor, segundo a pesquisa CreciSP.

Nas 244 imobiliárias pesquisadas, os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços anunciados foram de 7,64% para imóveis da Zona A; de 8,05% para os da Zona B; de 8,4% na Zona C; de 7,28% na Zona D; e de 13,89% na Zona E.

Entre as casas, o aluguel mais barato foi de R\$ 575,00 pelas de dois cômodos em bairros da Zona E e o mais caro, de R\$ 3.889,29, pelas de 3 dormitórios em bairros da Zona C.

Os apartamentos com aluguel mais barato - R\$ 830,00 mensais – foram as quitinetes situadas em bairros da Zona D. O aluguel médio mais caro – R\$ 6.500,00 – foi o de imóveis com 4 dormitórios na Zona C.

A Zona C, que agrupa bairros como Mooca, Santana e Saúde, concentrou quase a metade das novas locações (46,42%), seguida da Zona D (18,26%); da Zona E (16,35%); da Zona B (11,45%); e da Zona A (7,52%).

As formas de garantia de pagamento do aluguel adotadas nos contratos foram o seguro de fiança (39,86%), o fiador (22,67%), o depósito de três aluguéis (22,55%), a caução de imóveis (9,9%), a cessão fiduciária (3,1%) e a locação sem garantia (1,91%).

### **Inadimplência menor**

As 244 imobiliárias consultadas pelo CreciSP registraram queda no número de inquilinos em atraso com o pagamento do aluguel. O índice de inadimplentes em Março foi de 4,21%, percentual que é 1,64% menor que os 4,28% de Fevereiro.

Cresceu, porém, o volume de imóveis devolvidos. Eles equivaleram a 67,9% do total de casas e apartamentos alugados em Março, percentual 17,76% maior que os 57,66% registrados em Fevereiro.

Os inquilinos que rescindiram seus contratos alegaram que o fizeram por razões financeiras (33,74%) ou por outros motivos como mudança de endereço ou cidade (66,26%).

=====

### **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, 1 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

<b>VENDAS</b> .....	<b>6</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS.....	10
MÉDIA DO M <sup>2</sup> APURADO.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL</b> .....	<b>16</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES.....	20
M <sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	20
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	23
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS</b> .....	<b>24</b>
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	24



## RELATÓRIO DA CAPITAL – MARÇO DE 2023

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	33	5	8	3	2	51	58,62%
CEF	2	2	0	1	6	11	12,64%
Outros bancos	1	7	8	8	1	25	28,74%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>87</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	64	26,23%
Igual	121	49,59%
Pior	59	24,18%
<b>Total</b>	<b>244</b>	<b>100,00%</b>

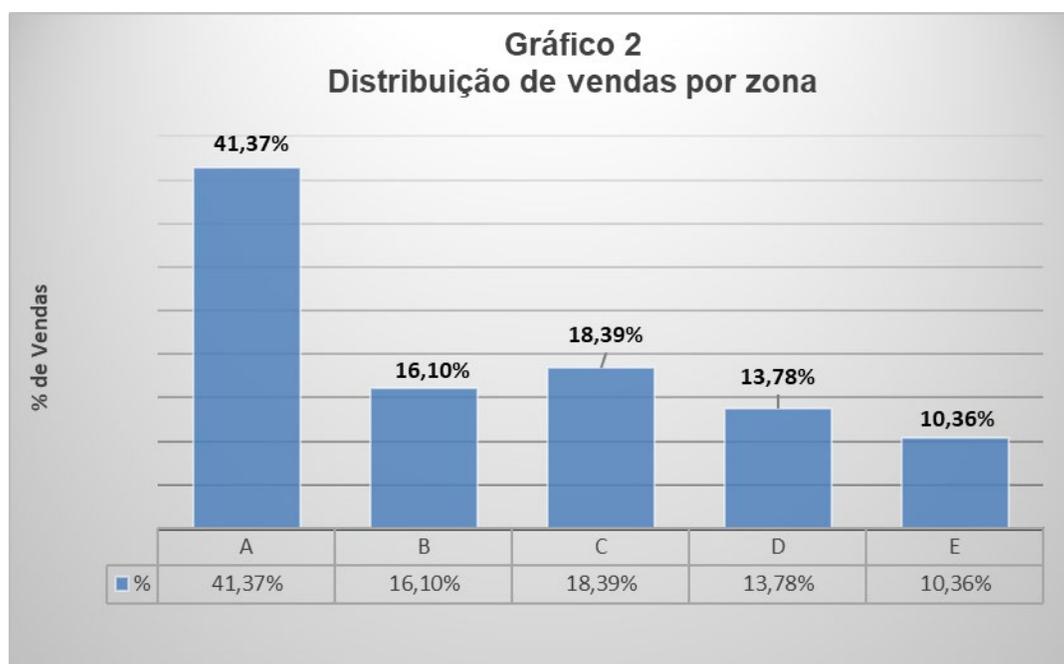
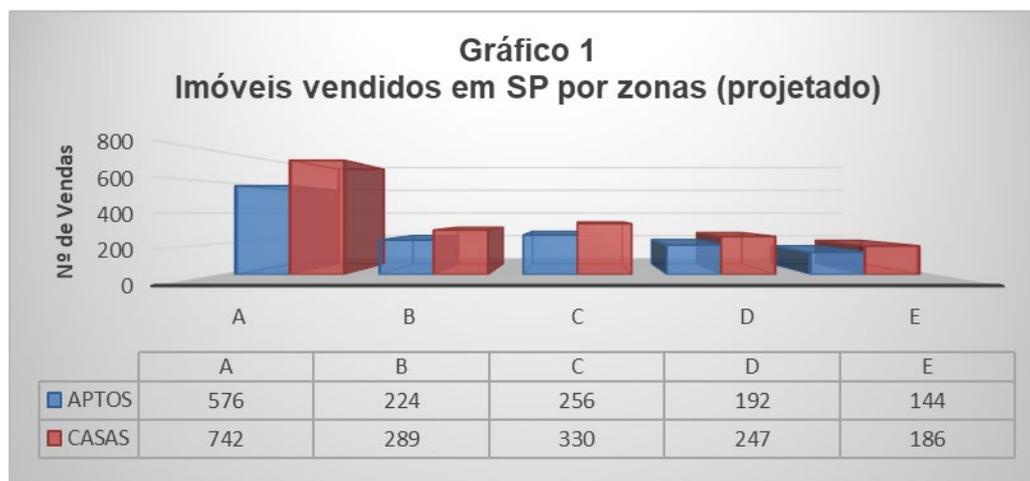
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-23	4,73	3,00	5,29	13,93	3,42
março-23	8,29	9,50	4,33	3,33	-
<b>Varição</b>	<b>75,26</b>	<b>216,67</b>	<b>-18,15</b>	<b>-76,09</b>	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

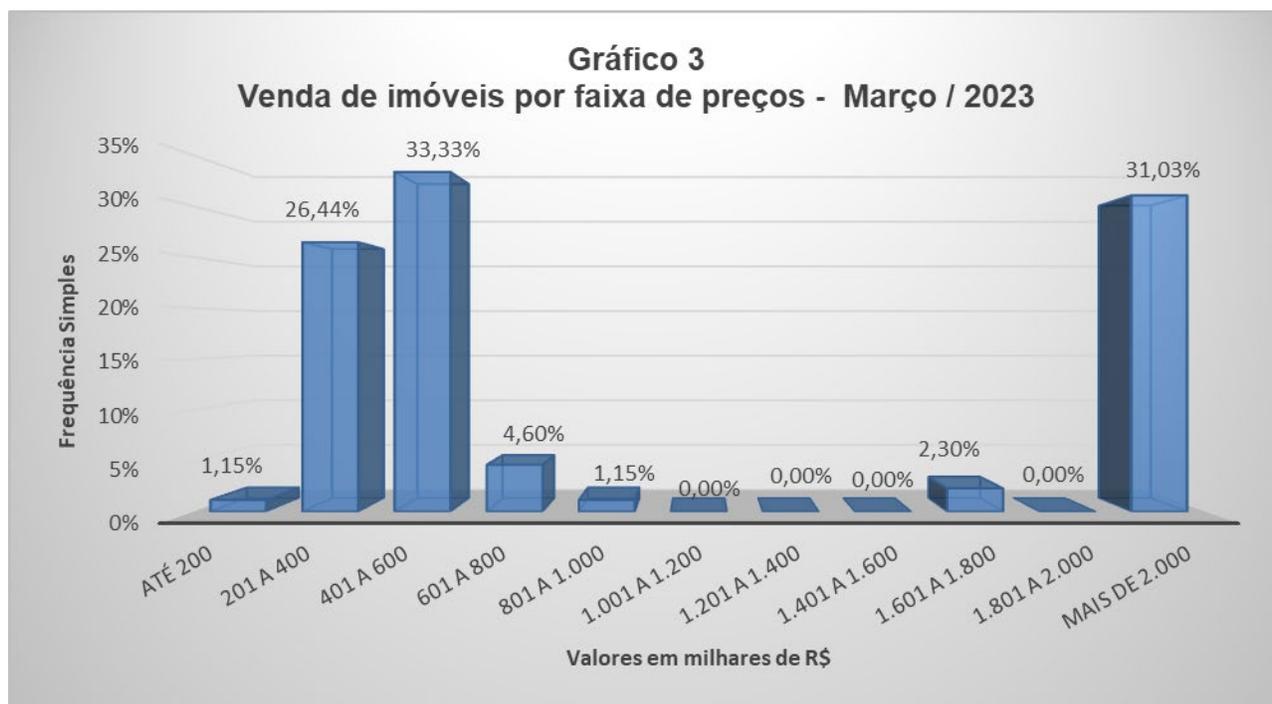
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	576	224	256	192	144	<b>1.392</b>
CASAS	742	289	330	247	186	<b>1.794</b>
<b>Total</b>	<b>1.318</b>	<b>513</b>	<b>586</b>	<b>439</b>	<b>330</b>	<b>3.186</b>
%	<b>41,37%</b>	<b>16,10%</b>	<b>18,39%</b>	<b>13,78%</b>	<b>10,36%</b>	<b>100,00%</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	1	1,15%	1,15%
201 a 400	23	26,44%	27,59%
401 a 600	29	33,33%	60,92%
601 a 800	4	4,60%	65,52%
801 a 1.000	1	1,15%	66,67%
1.001 a 1.200	0	0,00%	66,67%
1.201 a 1.400	0	0,00%	66,67%
1.401 a 1.600	0	0,00%	66,67%
1.601 a 1.800	2	2,30%	68,97%
1.801 a 2.000	0	0,00%	68,97%
mais de 2.000	27	31,03%	100,00%
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

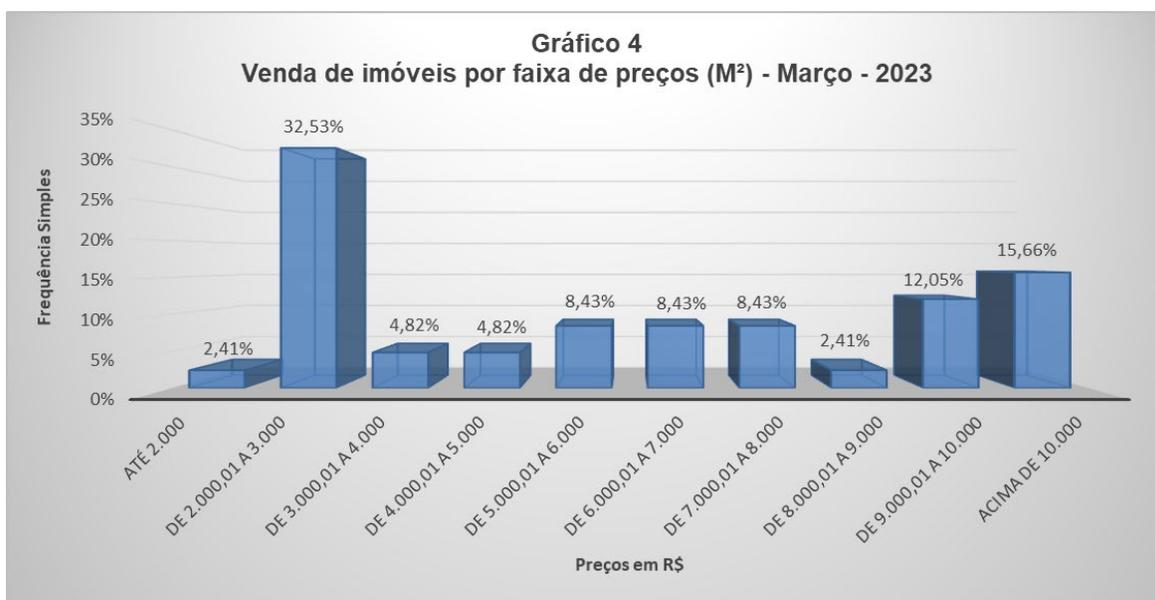
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/23:	-	-	845.000,00	-	670.000,00
	mar/23:	465.000,00	-	539.166,67	-	-
Variação	%	-	-	-36,19	-	-
3 dorm.	fev/23:	1.724.500,00	-	981.666,67	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	fev/23:	2.100.000,00	-	-	-	-
	mar/23:	2.394.444,44	-	-	-	-
Variação	%	14,02	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/23:	287.000,00	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	444.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/23:	-	503.333,33	371.250,00	360.909,09	-
	mar/23:	-	-	369.800,00	368.000,00	237.142,86
Variação	%	-	-	-0,39	1,96	-
3 dorm.	fev/23:	-	1.226.000,00	876.666,67	576.666,67	-
	mar/23:	-	2.190.000,00	-	-	-
Variação	%	-	78,63	-	-	-
4 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	2.700.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	2	2,41%	2,41%
de 2.000,01 a 3.000	27	32,53%	34,94%
de 3.000,01 a 4.000	4	4,82%	39,76%
de 4.000,01 a 5.000	4	4,82%	44,58%
de 5.000,01 a 6.000	7	8,43%	53,01%
de 6.000,01 a 7.000	7	8,43%	61,45%
de 7.000,01 a 8.000	7	8,43%	69,88%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,41%	72,29%
de 9.000,01 a 10.000	10	12,05%	84,34%
Acima de 10.000	13	15,66%	100,00%
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Março / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	129,09	166,67	354,33
Apartamento	-	46,20	52,05	161,33	165,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

<b>CASAS - VENDAS (R\$/M<sup>2</sup>)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	13.906,25	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/23:	9.761,68	-	5.783,65	-	4.706,35
	mar/23:	6.869,10	-	6.480,29	-	-
Variação	%	-29,63	-	12,04	-	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

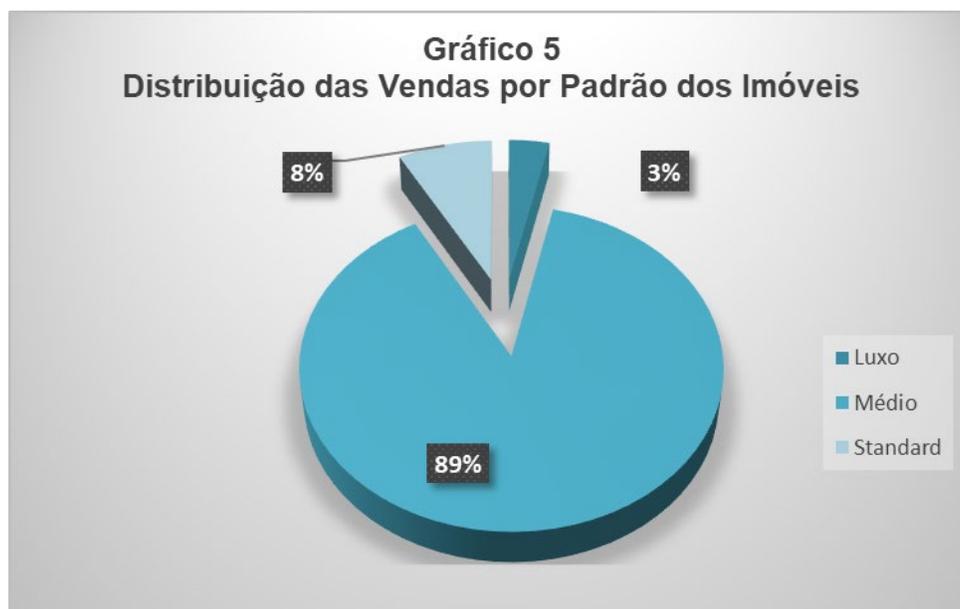


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	13.272,73	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/23:	9.417,93	9.195,97	7.591,88	5.558,10	-
	mar/23:	-	9.617,63	7.181,89	6.690,91	4.930,43
	Variação %	-	4,59	-5,40	20,38	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/23:	-	-	5.984,21	6.693,38	-
	mar/23:	-	-	-	6.690,91	-
	Variação %	-	-	-	-0,04	-

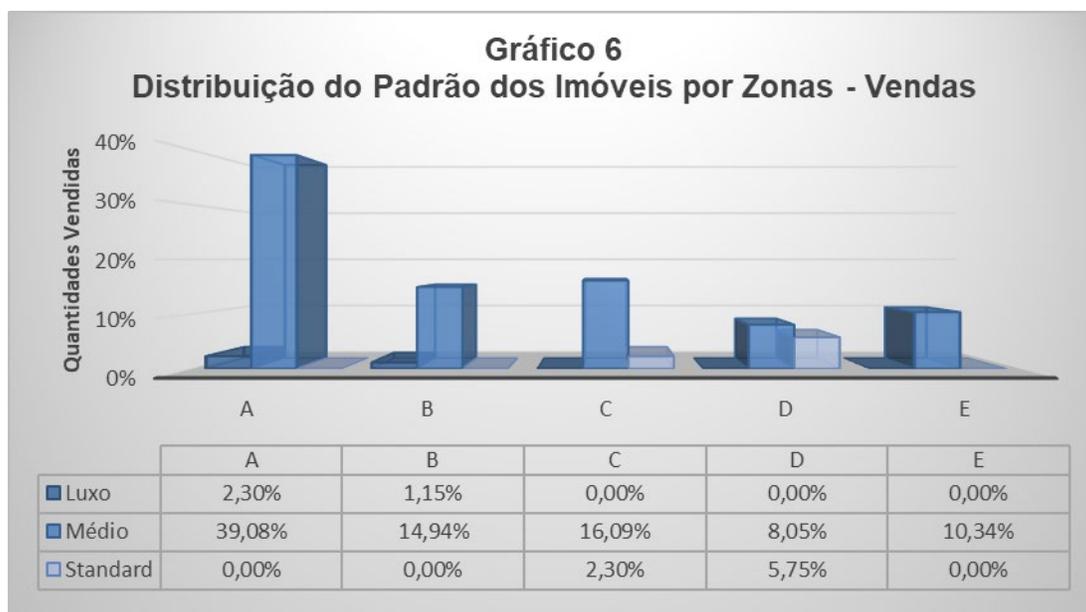


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	3	77	7



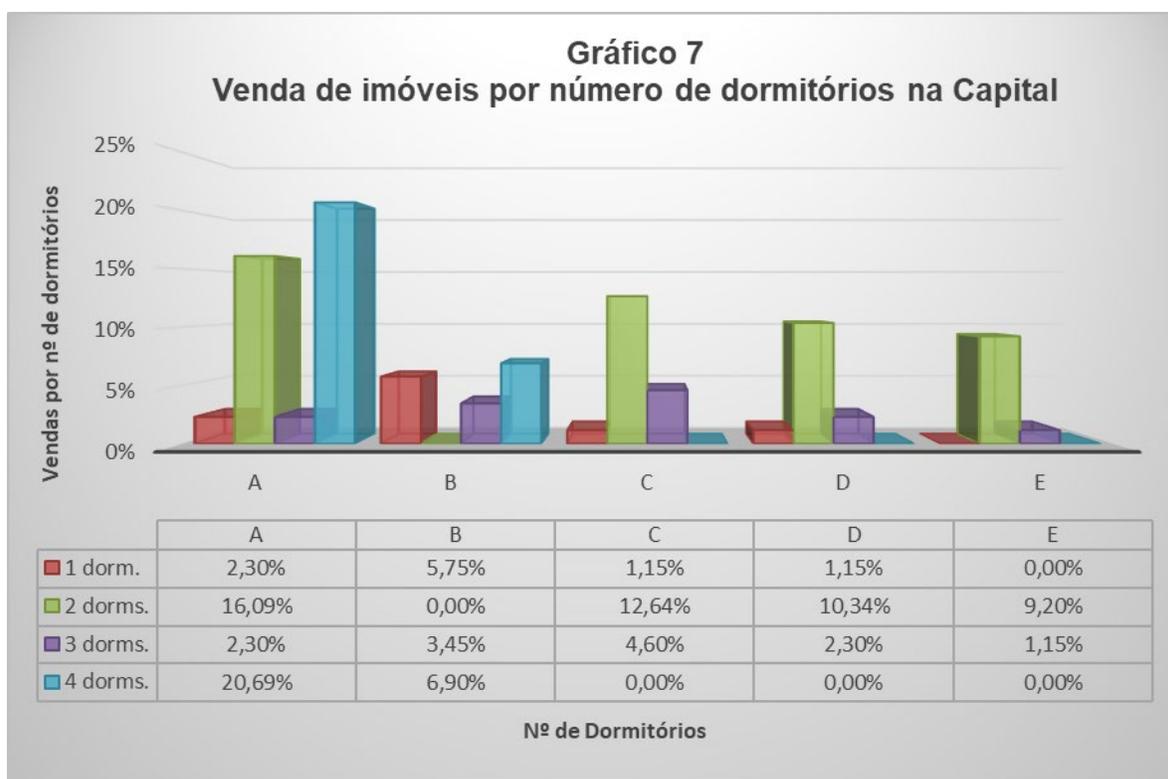
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	1	0	0	0
Médio	34	13	14	7	9
Standard	0	0	2	5	0





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	5	1	1	0
%	2,30%	5,75%	1,15%	1,15%	0,00%
2 dorms.	14	0	11	9	8
%	16,09%	0,00%	12,64%	10,34%	9,20%
3 dorms.	2	3	4	2	1
%	2,30%	3,45%	4,60%	2,30%	1,15%
4 dorms.	18	6	0	0	0
%	20,69%	6,90%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
%	<b>41,38%</b>	<b>16,09%</b>	<b>18,39%</b>	<b>13,79%</b>	<b>10,34%</b>

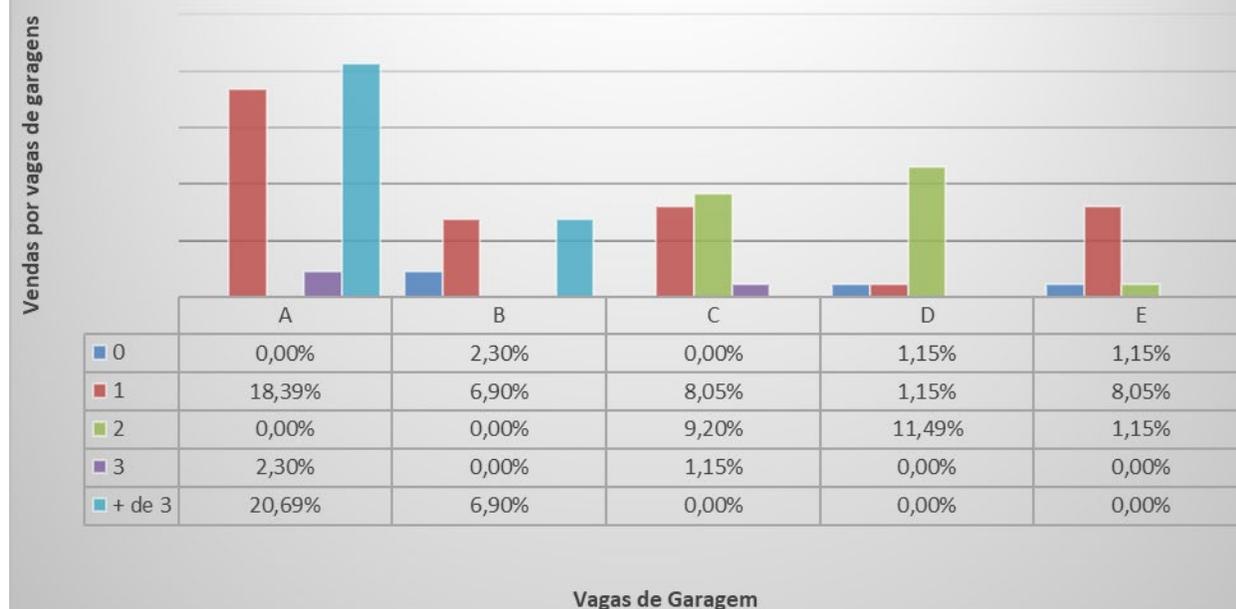




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	0	1	1
%	0,00%	2,30%	0,00%	1,15%	1,15%
1	16	6	7	1	7
%	18,39%	6,90%	8,05%	1,15%	8,05%
2	0	0	8	10	1
%	0,00%	0,00%	9,20%	11,49%	1,15%
3	2	0	1	0	0
%	2,30%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%
+ de 3	18	6	0	0	0
%	20,69%	6,90%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
%	<b>41,38%</b>	<b>16,09%</b>	<b>18,39%</b>	<b>13,79%</b>	<b>10,34%</b>

**Gráfico 8**  
**Venda de imóveis por número de garagens na Capital**





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	42	34	73	25	16	<b>190</b>	22,67%
Seguro Fiança	11	39	188	46	50	<b>334</b>	39,86%
Depósito	6	14	43	67	59	<b>189</b>	22,55%
Sem Garantia	0	0	11	3	2	<b>16</b>	1,91%
Caução de Imóveis	3	7	53	10	10	<b>83</b>	9,90%
Cessão Fiduciária	1	2	21	2	0	<b>26</b>	3,10%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>96</b>	<b>389</b>	<b>153</b>	<b>137</b>	<b>838</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-23	7,18	6,14	5,43	11,67	5,21
março-23	7,64	8,05	8,40	7,28	13,89
<b>Variação</b>	<b>6,41</b>	<b>31,11</b>	<b>54,70</b>	<b>-37,62</b>	<b>166,60</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em março foi de 569, o equivalente a 67,9 % dos imóveis alugados. Este índice foi 17,76 % maior que o apurado em fevereiro, que foi de 576, o que representou 57,66 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	192	33,74%
Outros motivos	377	66,26%
<b>Total</b>	<b>569</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>67,9%</b>

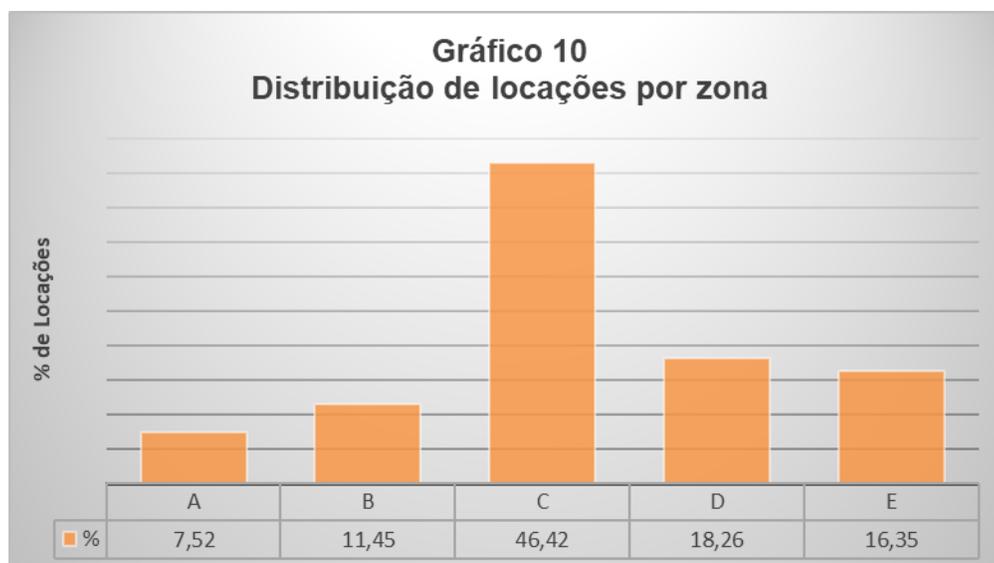
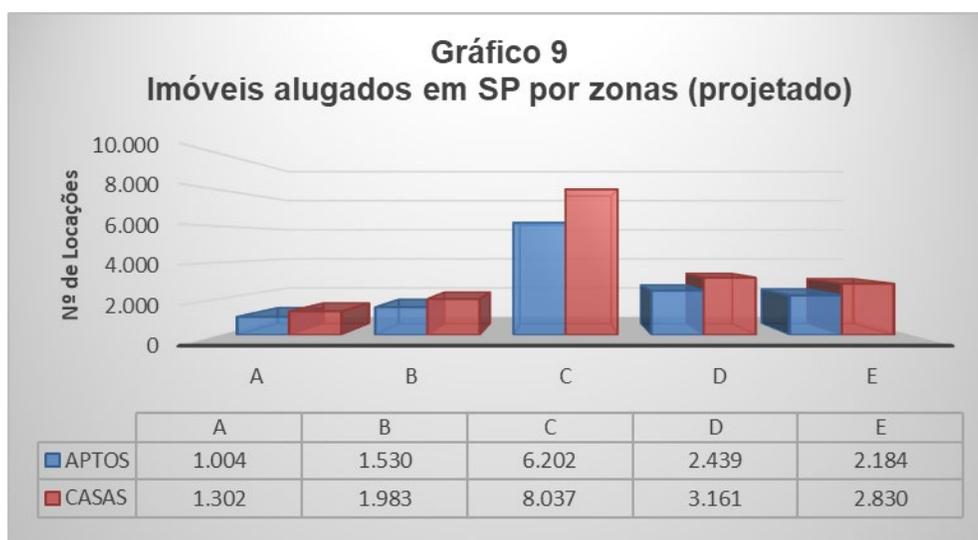
O índice de inadimplência no mês de março foi de 4,21 %, o que é 1,64 % menor que no mês de fevereiro que foi de 4,28 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-23	4,28
março-23	4,21
<b>Variação</b>	<b>-1,64</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

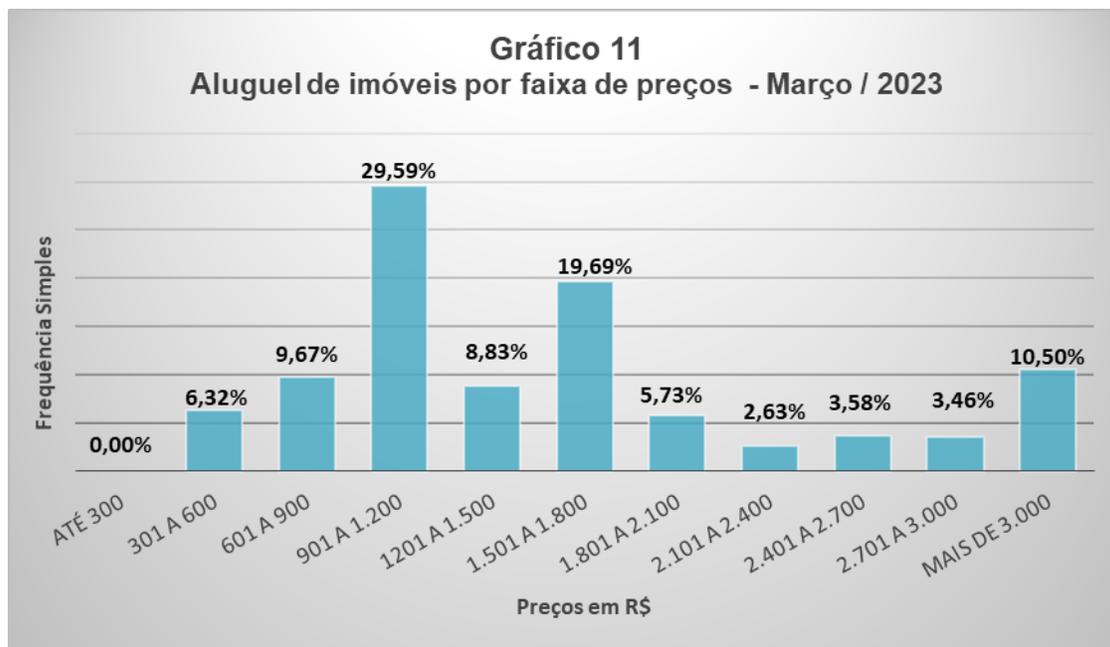
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	1.004	1.530	6.202	2.439	2.184	<b>13.359</b>
<b>CASAS</b>	1.302	1.983	8.037	3.161	2.830	<b>17.313</b>
<b>Total</b>	<b>2.306</b>	<b>3.513</b>	<b>14.239</b>	<b>5.600</b>	<b>5.014</b>	<b>30.672</b>
<b>%</b>	<b>7,52</b>	<b>11,45</b>	<b>46,42</b>	<b>18,26</b>	<b>16,35</b>	<b>100,00</b>





## 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	53	6,32%	6,32%
601 a 900	81	9,67%	15,99%
901 a 1200	248	29,59%	45,58%
1201 a 1.500	74	8,83%	54,42%
1.501 a 1.800	165	19,69%	74,11%
1.801 a 2.100	48	5,73%	79,83%
2.101 a 2.400	22	2,63%	82,46%
2.401 a 2.700	30	3,58%	86,04%
2.701 a 3.000	29	3,46%	89,50%
mais de 3.000	88	10,50%	100,00%
<b>Total</b>	<b>838</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

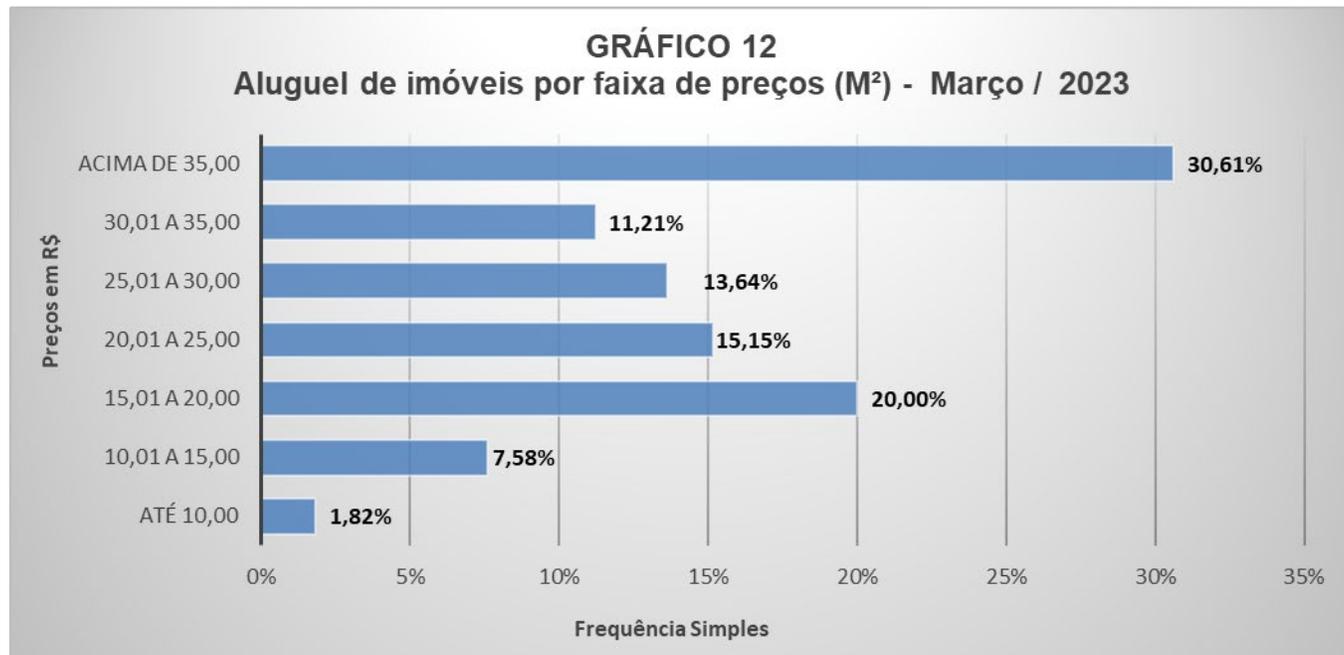
<b>CASAS - ALUGUEL</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/23:	-	-	620,00	465,38	583,33
	mar/23:	-	-	883,33	-	575,00
Varição	%	-	-	42,47	-	-1,43
1 dorm.	fev/23:	-	1.224,00	940,41	783,79	661,84
	mar/23:	2.231,25	1.223,85	972,17	749,90	645,53
Varição	%	-	-0,01	3,38	-4,32	-2,47
2 dorm.	fev/23:	-	3.561,82	1.793,48	1.706,38	1.279,69
	mar/23:	-	2.815,00	1.808,24	1.613,79	1.367,69
Varição	%	-	-20,97	0,82	-5,43	6,88
3 dorm.	fev/23:	-	4.272,22	3.159,26	2.166,67	1.927,27
	mar/23:	-	-	3.889,29	1.997,03	3.190,38
Varição	%	-	-	23,11	-7,83	65,54
4 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

<b>APARTAMENTOS - ALUGUEL</b>						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/23:	1.300,00	1.060,00	600,00	576,67	-
	mar/23:	-	-	-	830,00	-
Varição	%	-	-	-	43,93	-
1 dorm.	fev/23:	1.917,86	1.242,86	1.033,58	983,33	876,67
	mar/23:	1.799,79	1.399,58	1.065,13	1.182,00	930,00
Varição	%	-6,16	12,61	3,05	20,20	6,08
2 dorm.	fev/23:	2.560,00	2.943,33	1.818,44	1.344,55	1.201,67
	mar/23:	3.316,67	2.396,30	1.840,14	1.804,16	1.282,24
Varição	%	29,56	-18,59	1,19	34,18	6,70
3 dorm.	fev/23:	4.000,77	3.261,54	2.842,86	2.053,50	3.188,89
	mar/23:	3.800,00	5.111,76	4.056,25	3.050,00	-
Varição	%	-5,02	56,73	42,68	48,53	-
4 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	4.800,00	-	6.500,00	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	6	1,82%	1,82%
10,01 a 15,00	25	7,58%	9,39%
15,01 a 20,00	66	20,00%	29,39%
20,01 a 25,00	50	15,15%	44,55%
25,01 a 30,00	45	13,64%	58,18%
30,01 a 35,00	37	11,21%	69,39%
Acima de 35,00	101	30,61%	100,00%
<b>Total</b>	<b>330</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Março / 2023					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,75	40,10	78,25	127,70	-
Apartamento	36,20	42,71	64,00	94,15	188,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/23:	-	-	20,89	22,40	17,74
	mar/23:	-	-	26,68	-	18,61
Variação	%	-	-	27,75	-	4,92
1 dorm.	fev/23:	-	30,87	29,55	20,72	19,03
	mar/23:	50,17	27,67	30,01	16,02	19,76
Variação	%	-	-10,39	1,56	-22,67	3,85
2 dorm.	fev/23:	-	32,49	19,33	21,86	18,21
	mar/23:	-	28,54	23,91	19,75	17,90
Variação	%	-	-12,15	23,71	-9,65	-1,71
3 dorm.	fev/23:	-	30,91	32,93	21,47	15,82
	mar/23:	-	-	37,30	20,06	16,18
Variação	%	-	-	13,27	-6,54	-
4 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

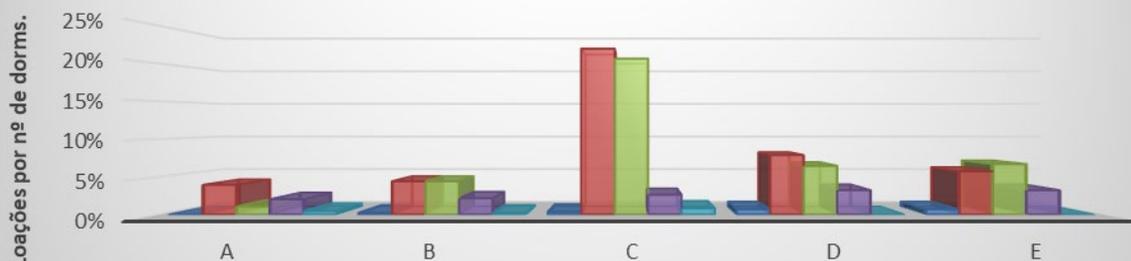
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/23:	43,33	35,33	24,00	19,69	-
	mar/23:	-	-	-	22,90	-
Variação	%	-	-	-	16,31	-
1 dorm.	fev/23:	48,24	33,75	28,67	27,33	19,09
	mar/23:	39,54	28,98	41,49	26,34	22,82
Variação	%	-18,03	-14,13	44,75	-3,59	19,55
2 dorm.	fev/23:	42,05	37,24	33,89	24,61	23,82
	mar/23:	44,12	35,05	30,95	31,99	21,76
Variação	%	4,92	-5,90	-8,67	29,99	-8,63
3 dorm.	fev/23:	33,60	29,54	39,60	18,03	36,17
	mar/23:	41,29	51,04	-	36,40	-
Variação	%	22,90	72,81	-	101,88	-
4 dorm.	fev/23:	-	-	-	-	-
	mar/23:	41,89	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	2	3	6	6
%	0,00%	0,24%	0,36%	0,72%	0,72%
1 dorm.	33	37	184	66	48
%	3,94%	4,42%	21,96%	7,88%	5,73%
2 dorms.	9	37	173	54	56
%	1,07%	4,42%	20,64%	6,44%	6,68%
3 dorms.	17	18	22	27	27
%	2,03%	2,15%	2,63%	3,22%	3,22%
4 dorms.	4	2	7	0	0
%	0,48%	0,24%	0,84%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>96</b>	<b>389</b>	<b>153</b>	<b>137</b>
<b>%</b>	<b>7,52%</b>	<b>11,46%</b>	<b>46,42%</b>	<b>18,26%</b>	<b>16,35%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**



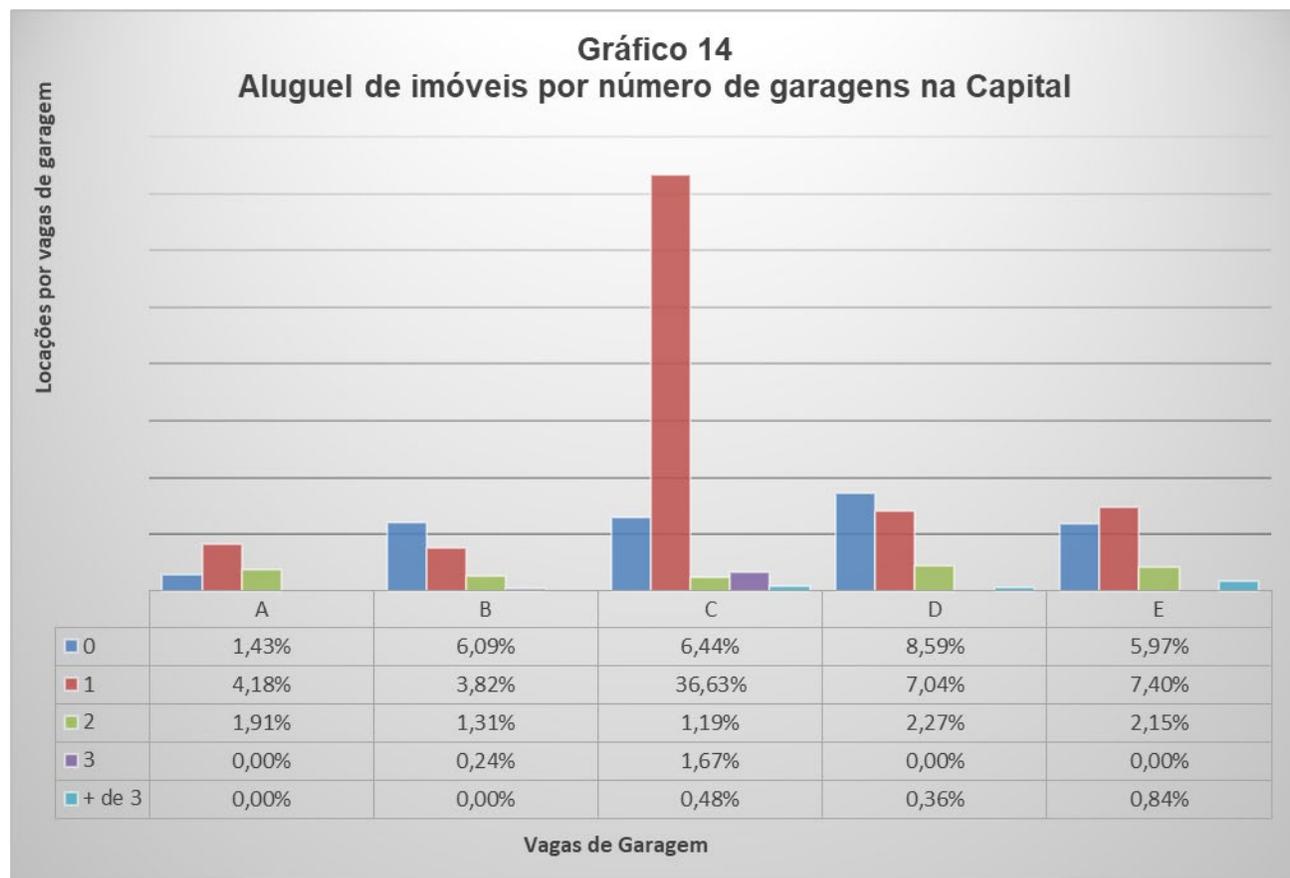
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,24%	0,36%	0,72%	0,72%
1 dorm.	3,94%	4,42%	21,96%	7,88%	5,73%
2 dorms.	1,07%	4,42%	20,64%	6,44%	6,68%
3 dorms.	2,03%	2,15%	2,63%	3,22%	3,22%
4 dorms.	0,48%	0,24%	0,84%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	12	51	54	72	50
%	1,43%	6,09%	6,44%	8,59%	5,97%
1	35	32	307	59	62
%	4,18%	3,82%	36,63%	7,04%	7,40%
2	16	11	10	19	18
%	1,91%	1,31%	1,19%	2,27%	2,15%
3	0	2	14	0	0
%	0,00%	0,24%	1,67%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	4	3	7
%	0,00%	0,00%	0,48%	0,36%	0,84%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>96</b>	<b>389</b>	<b>153</b>	<b>137</b>
%	<b>7,52%</b>	<b>11,46%</b>	<b>46,42%</b>	<b>18,26%</b>	<b>16,35%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
abril-22	-4,14	1,06	-24,93
maio-22	0,00	0,47	17,14
junho-22	-4,00	0,67	4,51
julho-22	-3,56	-0,68	-5,04
agosto-22	5,84	-0,36	-8,01
setembro-22	0,09	-0,29	9,06
outubro-22	-0,57	0,59	-6,35
novembro-22	1,31	0,41	20,78
dezembro-22	1,39	0,62	-15,46
janeiro-23	5,78	0,53	8,57
fevereiro-23	-0,85	0,84	-3,40
março-23	11,24	0,71	-1,05
<b>Acumulado</b>	<b>12,03</b>	<b>4,65</b>	<b>-13,12</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	12,89	12,89
Fevereiro	10,80	23,69
Março	-1,05	22,64

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2023)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,35	21,35
Fevereiro	58,18	79,53
Março	-15,08	64,45