



Pesquisa CreciSP

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

Destaques:

- 65,42% das casas e apartamentos foram vendidos por até R\$ 800 mil
- 55,14% das vendas foi feita com pagamento à vista e 43,92%, financiadas
- locação residencial caiu 6,01% e aluguel médio aumentou 4,92%
- maioria dos novos inquilinos optou por aluguel de até R\$ 1.500,00

Venda de imóvel usado cresce 10,82% em Março, 2ª alta seguida na Capital

O mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo segue em recuperação depois de superado o tombo de 33,13% nas vendas de Janeiro frente a Dezembro. Após aumentar 30,97% em Fevereiro, as vendas cresceram 10,82% em Março segundo pesquisa feita com 265 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A alta das vendas em Março ficou concentrada nos imóveis de até R\$ 800 mil, com 65,42% do total, com predomínio dos apartamentos (61,68%) sobre as casas (38,32%). Foram vendidos com pagamento à vista 55,14% desses imóveis e com financiamento bancário, 43,92%. Uma pequena parcela (0,93%) teve o pagamento parcelado pelos donos dos imóveis. Na divisão das vendas por faixas de preço de metro quadrado, 61,54% se enquadraram nas de até R\$ 9 mil.

Os descontos que geralmente são concedidos sobre os preços originalmente estipulados pelos proprietários variaram de 8% para os imóveis situados em bairros da Zona A, como Jardins e Higienópolis; de 3,9% para os localizados em bairros da Zona B, como Pinheiros e Pompéia; de 6,52% para os da Zona C, que agrupa bairros como Jabaquara e Saúde; e chegaram à média de 8,86% na Zona D, que reúne bairros como Penha e Sacomã.

“Não se vende de tudo em todo e qualquer lugar da Capital, mesmo porque os juros altos e a perda de poder aquisitivo impedem muitas famílias de ter acesso aos financiamentos bancários, principal meio de aquisição da casa própria”, ressalva José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “Em qualquer bairro da Capital continua havendo uma profusão de placas de vende-se e as imobiliárias têm ofertas sobrando de todo tipo de imóvel”, acrescenta.

Em Março, os preços dos imóveis usados aumentaram 2,31% em média na comparação com Fevereiro, superando a inflação de 1,62% medida pelo IPCA do IBGE. Em 12 meses, de Abril de 2021 a Março último, a alta acumulada está em 30,90%, mais de 20 pontos percentuais acima da inflação 11,30%. “Imóvel é um ativo sempre valorizado, e sua maior ou menor valorização ao longo do tempo depende de muitos fatores, como sua localização e qualidade construtiva, e não somente do estado da Economia”, afirma Viana Neto.



A pesquisa CreciSP apurou que 78% dos imóveis usados vendidos em Março pelas 265 imobiliárias consultadas são do padrão construtivo médio, 11% do padrão standard e 11% do padrão luxo.

Os bairros onde mais se venderam casas e apartamentos na Capital nesse mês são os agrupados na Zona C, com 31,77% do total, seguidos pelos da Zona B (21,49%); Zona A (25,24%); Zona D (15,88%); e Zona E (5,61%).

Locação de residências tem 1ª queda, de 6,01%

A locação de residências na cidade de São Paulo caiu 6,01% em Março comparado a Fevereiro, mês em que havia crescido 36,36% sobre Janeiro. No primeiro mês deste ano, a pesquisa CreciSP registrou alta de 3,13% frente a Dezembro.

Os preços médios dos aluguéis em Março aumentaram 4,92% em relação a Fevereiro, mas nos 12 meses contados desde Abril do ano passado acumulam alta inferior à variação da inflação no período – 10,19% contra 11,30% do IPCA do IBGE.

Os imóveis mais alugados em Março – 54,42% do total – foram os de aluguel mensal até R\$ 1.500,00, segundo as 265 imobiliárias que responderam à pesquisa do CreciSP. Os novos inquilinos preferiram os apartamentos (54,63%) às casas (45,37% do total locado).

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os aluguéis inicialmente pedidos foram em média de 9,58% para os imóveis localizados na Zona A; de 8,74% para os da Zona B; de 12,48% para os da Zona C; de 7,97% para os da Zona D; e de 8,63% para os da Zona E.

No segmento de casas, o aluguel mais barato foi o das que têm dois cômodos e localizadas em bairros da Zona C, alugadas em média por R\$ 511,25. O aluguel mais caro foi o de residências com quatro dormitórios em bairros da Zona E, de R\$ 4.000,00 em média.

Entre os apartamentos, os de aluguel mais barato – R\$ 533,33 mensais – foram os de um dormitório situados em bairros também da Zona E. O aluguel mais caro foi o de imóveis de quatro dormitórios na Zona A, em média de R\$ 6.400,00.

Fiador e inadimplência

Dentre as formas de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência do inquilino usualmente aceitas, as que predominaram em Março nos contratos formalizados nas 265 imobiliárias foram o depósito de três meses do valor do aluguel (34,95% do total), o fiador pessoa física (23,47%), o seguro de fiança (19,37%), a caução de imóveis (8,84%), a cessão fiduciária (7,16%) e a locação sem garantia (6,21%).

Segundo as imobiliárias informaram ao CreciSP, o volume de imóveis devolvidos a elas em Março equivaleu a 80,21% das novas locações, devoluções essas motivadas por razões financeiras (49,87%) ou por mudança de endereço ou cidade, entre outros motivos (49,87%).



A inadimplência em Março foi de 5,14% dos contratos que as imobiliárias tinham em vigor, uma alta de 1,38% em comparação com os 5,07% que estavam com o pagamento atrasado em Fevereiro.

Muito mais que a inadimplência, aumentou 19,32% em Março frente a Fevereiro o número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital, segundo levantamento feito pelo CreciSP – 2.162 ações e 1.812, respectivamente.

Dos cinco tipos de ações, quatro registraram alta, que foi de 46,38% nas de rito ordinário (de 69 para 101); de 25% nas consignatórias (de 8 para 10); de 24,13% nas de rito sumário (de 688 para 854); e de 15,58% nas ações propostas por falta de pagamento (de 969 para 1.120). As ações renovatórias caíram 1,28%, de 78 em Fevereiro para 77 em Março.

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	5
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	5
PERCEÇÃO DO MERCADO.....	5
DESCONTOS.....	5
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	6
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	7
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	8
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	9
MÉDIA DO M ² APURADO.....	9
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	10
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	12
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM.....	14
ALUGUEL	15
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	15
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	15
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	16
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	17
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	18
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES.....	19
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS.....	19
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	20
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS.....	22
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	23
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL.....	23
AÇÕES DE DESPEJO.....	24



RELATÓRIO DA CAPITAL – MARÇO DE 2022

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	15	15	13	14	2	59	55,14%
CEF	7	3	1	2	3	16	14,95%
Outros bancos	4	5	20	1	1	31	28,97%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	0	1	0,93%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	27	23	34	17	6	107	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	93	35,09%
Igual	127	47,92%
Pior	45	16,98%
Total	265	100,00%

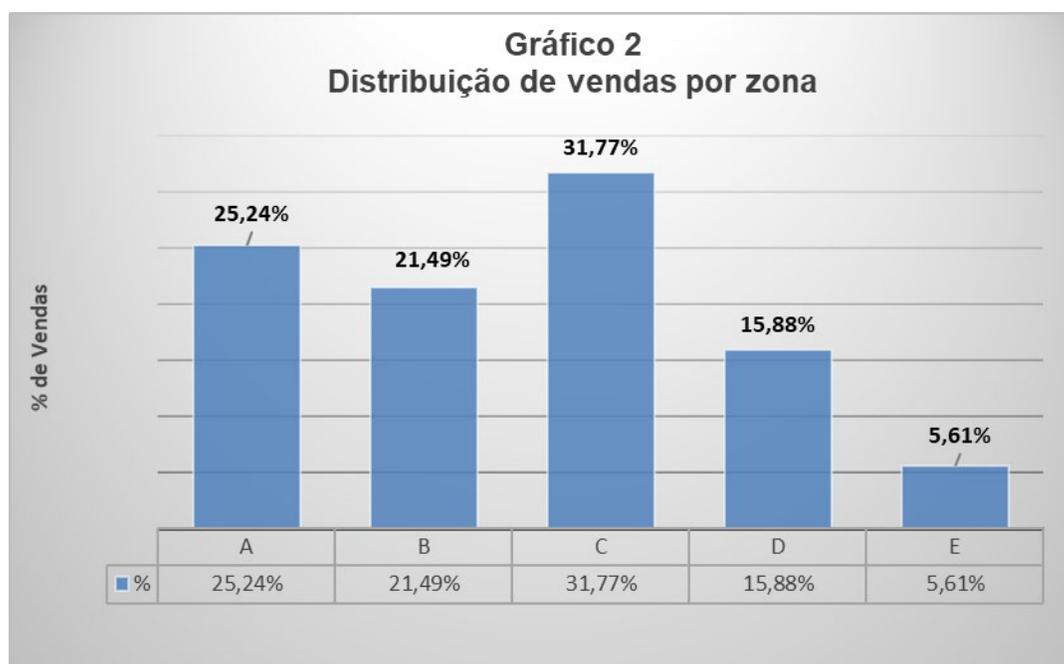
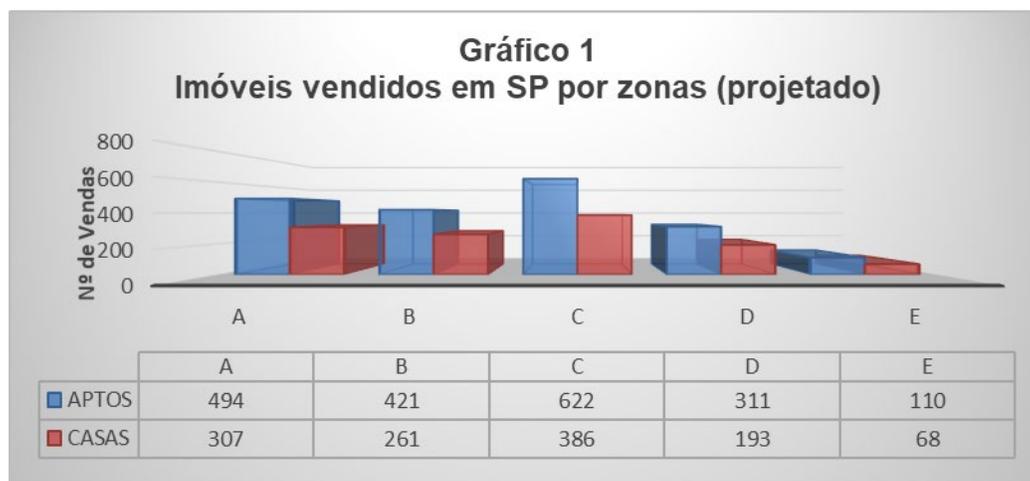
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-22	-	6,26	5,93	6,67	-
março-22	8,00	3,90	6,52	8,86	-
Varição	-	-37,70	9,95	32,83	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	494	421	622	311	110	1.958
CASAS	307	261	386	193	68	1.215
Total	801	682	1.008	504	178	3.173
%	25,24%	21,49%	31,77%	15,88%	5,61%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	3	2,80%	2,80%
201 a 400	25	23,36%	26,17%
401 a 600	25	23,36%	49,53%
601 a 800	17	15,89%	65,42%
801 a 1.000	2	1,87%	67,29%
1.001 a 1.200	3	2,80%	70,09%
1.201 a 1.400	9	8,41%	78,50%
1.401 a 1.600	0	0,00%	78,50%
1.601 a 1.800	1	0,93%	79,44%
1.801 a 2.000	8	7,48%	86,92%
mais de 2.000	14	13,08%	100,00%
Total	107	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

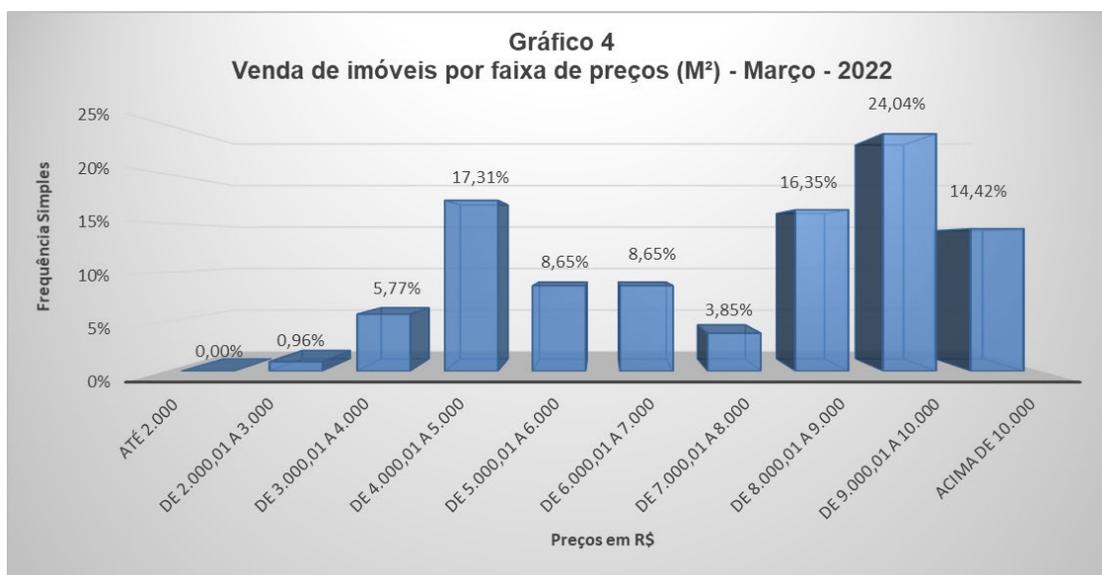
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	215.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/22:	-	-	403.750,00	435.000,00	-
	mar/22:	-	-	486.666,67	327.600,00	-
Variação	%	-	-	20,54	-24,69	-
3 dorm.	fev/22:	-	-	876.666,67	606.666,67	-
	mar/22:	3.600.000,00	-	564.000,00	619.375,00	-
Variação	%	-	-	-35,67	2,09	-
4 dorm.	fev/22:	-	-	-	690.000,00	-
	mar/22:	-	-	1.646.666,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/22:	-	385.000,00	-	193.333,33	-
	mar/22:	256.666,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/22:	-	500.000,00	374.538,46	270.000,00	-
	mar/22:	499.363,64	-	548.529,41	-	-
Variação	%	-	-	46,45	-	-
3 dorm.	fev/22:	-	1.952.142,86	-	420.000,00	-
	mar/22:	1.327.777,78	1.695.833,33	-	-	-
Variação	%	-	-13,13	-	-	-
4 dorm.	fev/22:	2.450.000,00	-	-	-	-
	mar/22:	-	2.190.909,09	-	-	-
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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	1	0,96%	0,96%
de 3.000,01 a 4.000	6	5,77%	6,73%
de 4.000,01 a 5.000	18	17,31%	24,04%
de 5.000,01 a 6.000	9	8,65%	32,69%
de 6.000,01 a 7.000	9	8,65%	41,35%
de 7.000,01 a 8.000	4	3,85%	45,19%
de 8.000,01 a 9.000	17	16,35%	61,54%
de 9.000,01 a 10.000	25	24,04%	85,58%
Acima de 10.000	15	14,42%	100,00%
Total	104	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Março / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	65,00	98,31	187,17	214,67
Apartamento	-	45,50	60,06	144,53	183,00



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	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/22:	-	8.641,45	4.957,07	5.649,47	-
	mar/22:	-	-	5.729,02	4.367,05	3.761,90
Variação	%	-	-	15,57	-22,70	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	5.987,10	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

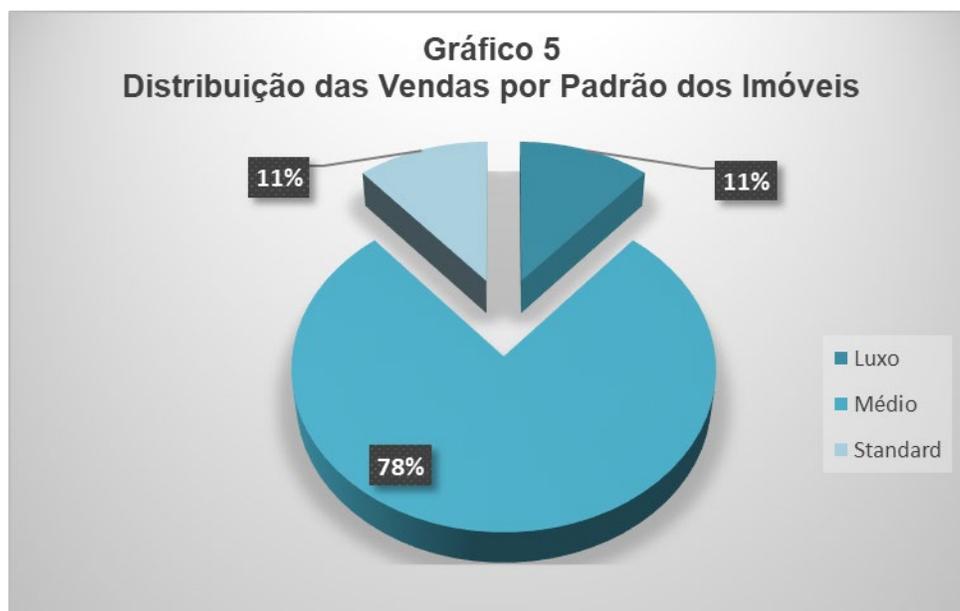


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/22:	12.894,74	-	-	-	-
	mar/22:	8.709,68	-	-	-	-
	Variação %	-32,46	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/22:	-	-	6.464,65	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/22:	-	12.499,55	-	-	-
	mar/22:	10.003,62	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/22:	-	7.875,88	5.967,60	5.240,86	-
	mar/22:	-	10.933,60	7.986,13	-	-
	Variação %	-	38,82	33,82	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	fev/22:	-	-	-	-	-
	mar/22:	6.215,60	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

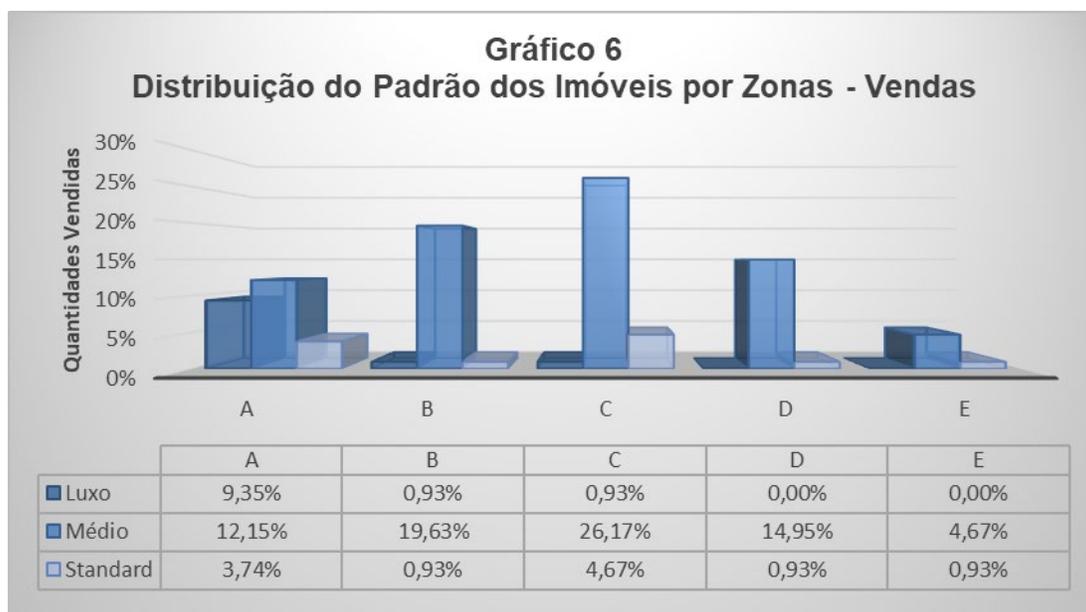


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	83	12



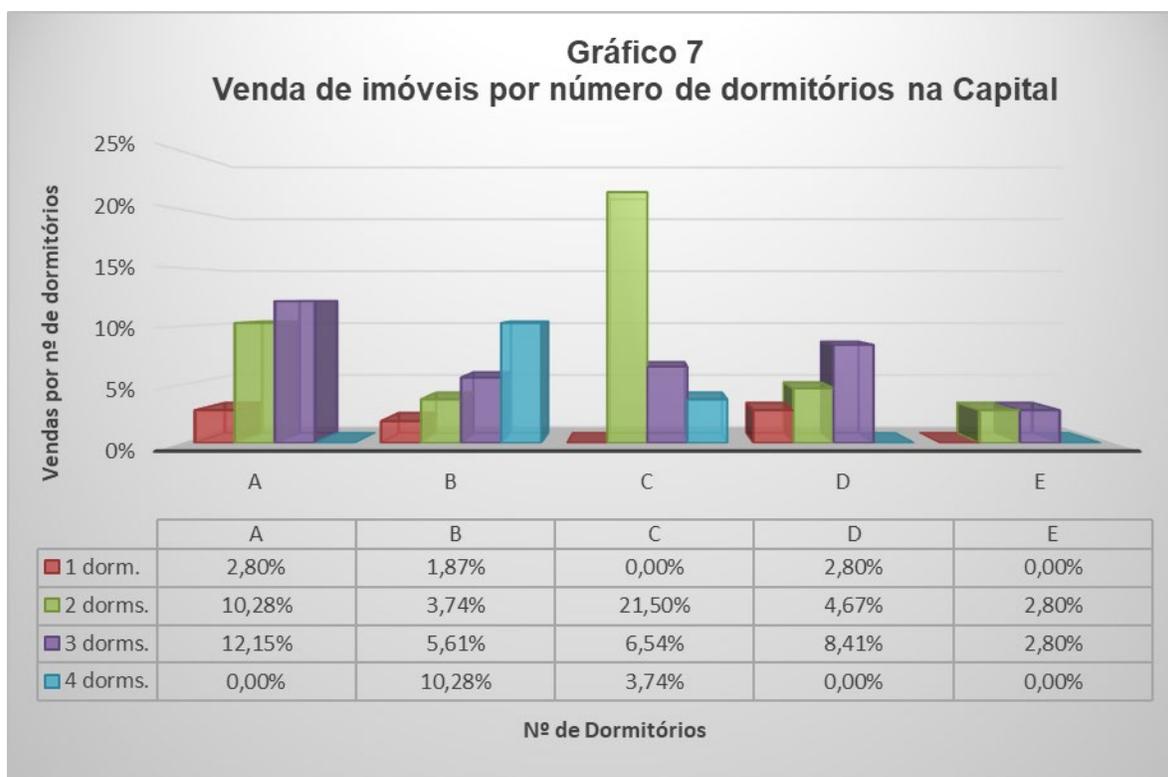
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	10	1	1	0	0
Médio	13	21	28	16	5
Standard	4	1	5	1	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

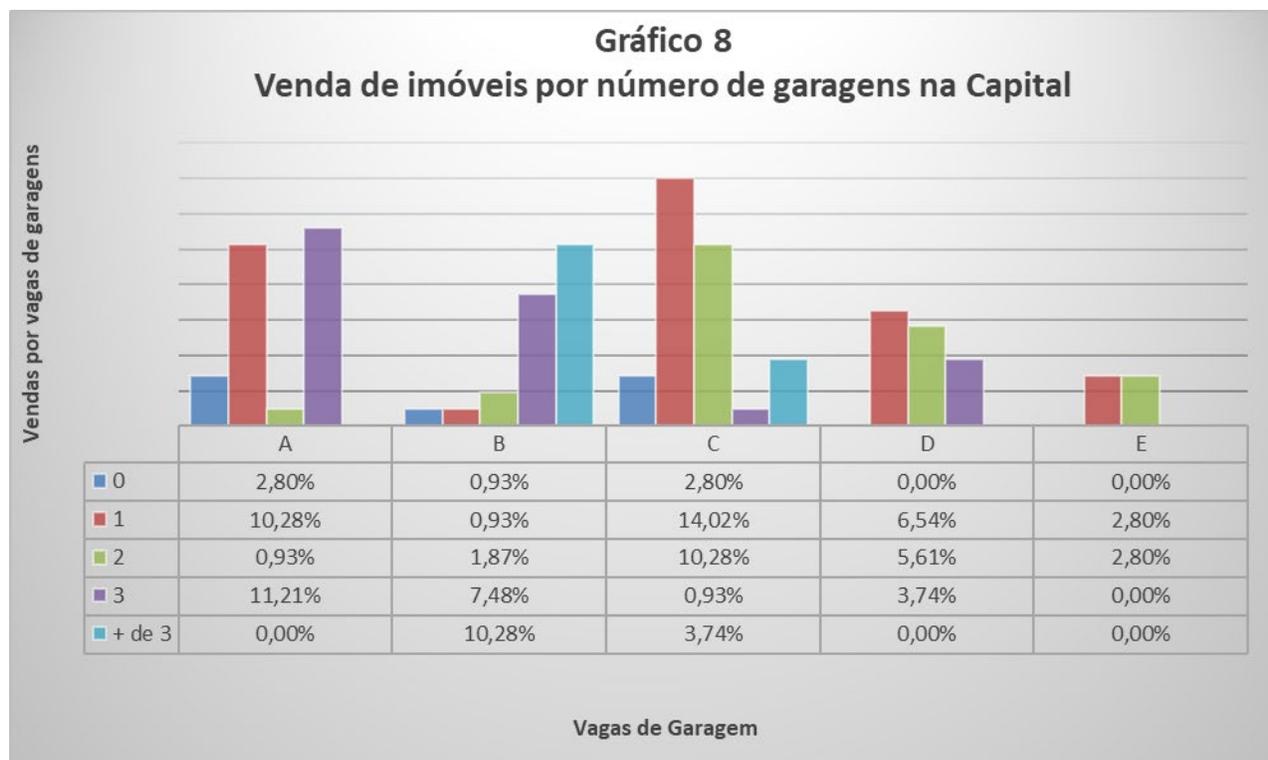
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	3	2	0	3	0
%	2,80%	1,87%	0,00%	2,80%	0,00%
2 dorms.	11	4	23	5	3
%	10,28%	3,74%	21,50%	4,67%	2,80%
3 dorms.	13	6	7	9	3
%	12,15%	5,61%	6,54%	8,41%	2,80%
4 dorms.	0	11	4	0	0
%	0,00%	10,28%	3,74%	0,00%	0,00%
Total	27	23	34	17	6
%	25,23%	21,50%	31,78%	15,89%	5,61%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	3	1	3	0	0
%	2,80%	0,93%	2,80%	0,00%	0,00%
1	11	1	15	7	3
%	10,28%	0,93%	14,02%	6,54%	2,80%
2	1	2	11	6	3
%	0,93%	1,87%	10,28%	5,61%	2,80%
3	12	8	1	4	0
%	11,21%	7,48%	0,93%	3,74%	0,00%
+ de 3	0	11	4	0	0
%	0,00%	10,28%	3,74%	0,00%	0,00%
Total	27	23	34	17	6
%	25,23%	21,50%	31,78%	15,89%	5,61%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	37	54	103	23	6	223	23,47%
Seguro Fiança	17	40	62	47	18	184	19,37%
Depósito	19	48	71	139	55	332	34,95%
Sem Garantia	1	3	51	1	3	59	6,21%
Caução de Imóveis	5	14	9	25	31	84	8,84%
Cessão Fiduciária	2	7	55	4	0	68	7,16%
Total	81	166	351	239	113	950	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-22	10,47	6,48	11,36	10,92	8,10
março-22	9,58	8,74	12,48	7,97	8,63
Varição	-8,50	34,88	9,86	-27,01	6,54

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em março foi de 762, o equivalente a 80,21 % dos imóveis alugados. Este índice foi 66,51 % maior que o apurado em fevereiro, que foi de 474, o que representou 48,17 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	380	49,87%
Outros motivos	382	50,13%
Total	762	100,00%
Comparação dev./loc.		80,21%

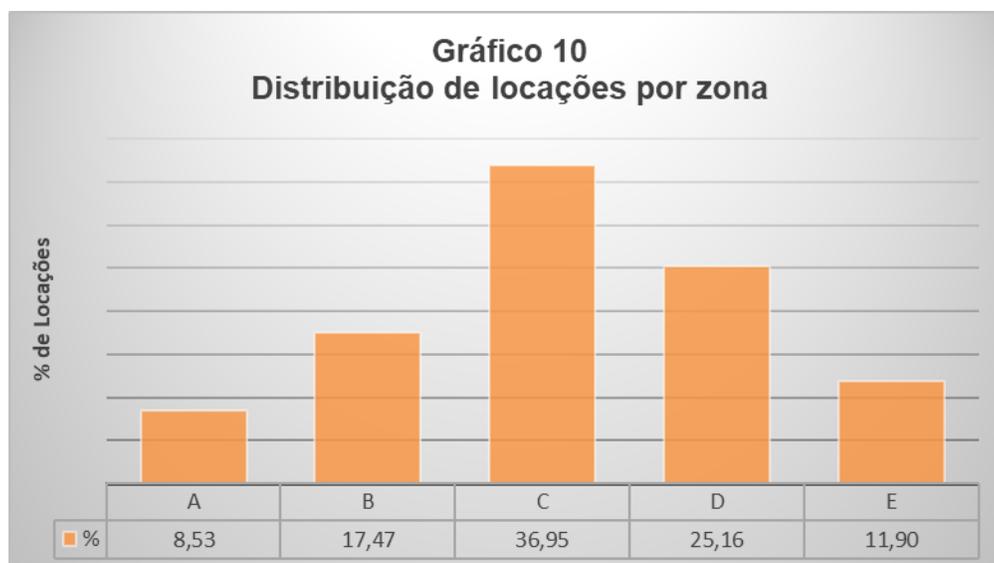
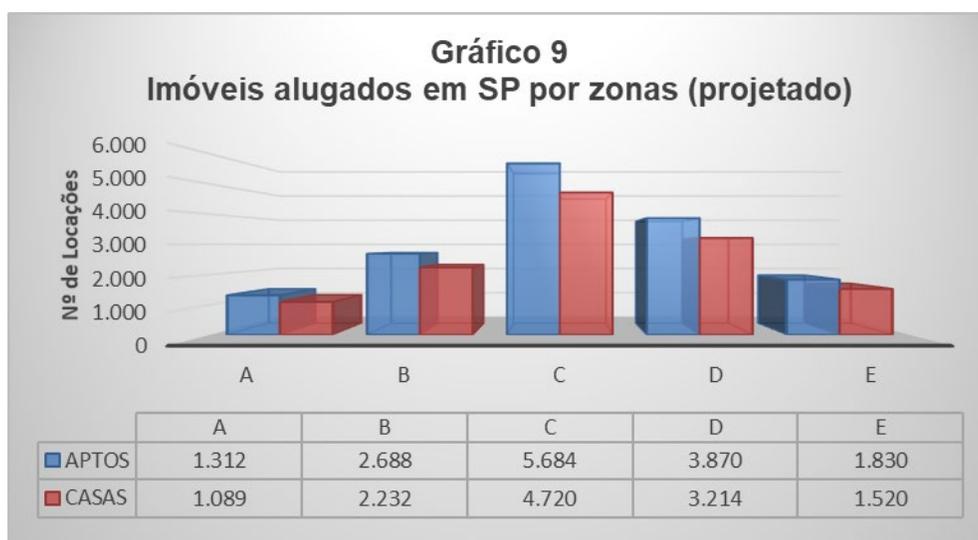
O índice de inadimplência no mês de março foi de 5,14 %, o que é 1,38 % maior que no mês de fevereiro que foi de 5,07 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-22	5,07
março-22	5,14
Varição	1,38



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

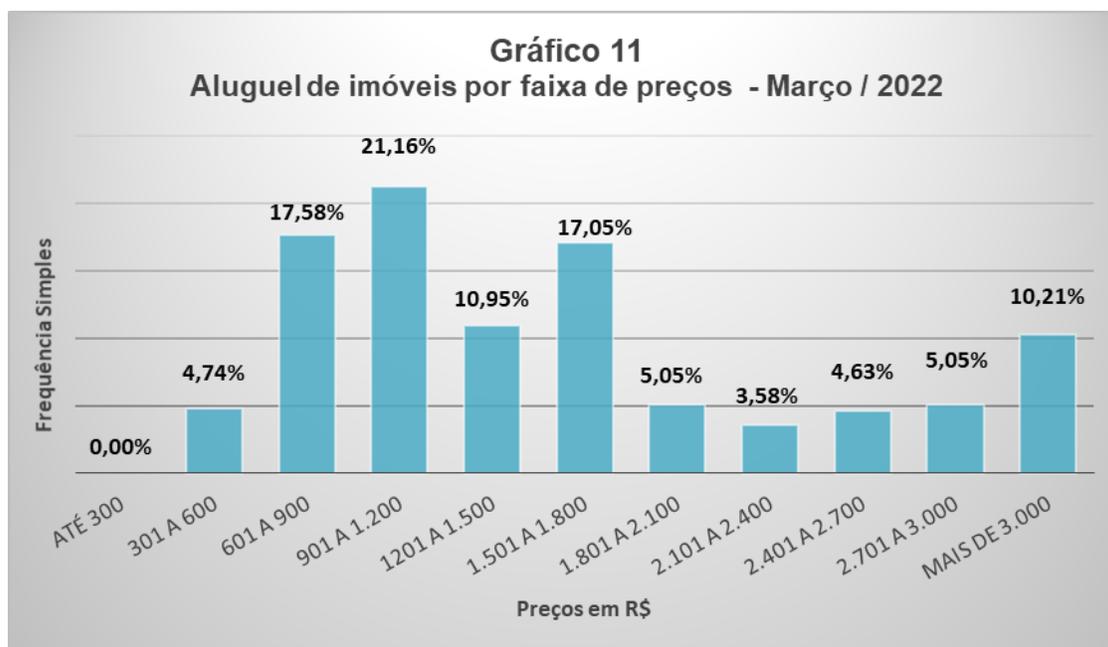
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.312	2.688	5.684	3.870	1.830	15.384
CASAS	1.089	2.232	4.720	3.214	1.520	12.775
Total	2.401	4.920	10.404	7.084	3.350	28.159
%	8,53	17,47	36,95	25,16	11,90	100,00





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	45	4,74%	4,74%
601 a 900	167	17,58%	22,32%
901 a 1200	201	21,16%	43,47%
1201 a 1.500	104	10,95%	54,42%
1.501 a 1.800	162	17,05%	71,47%
1.801 a 2.100	48	5,05%	76,53%
2.101 a 2.400	34	3,58%	80,11%
2.401 a 2.700	44	4,63%	84,74%
2.701 a 3.000	48	5,05%	89,79%
mais de 3.000	97	10,21%	100,00%
Total	950	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

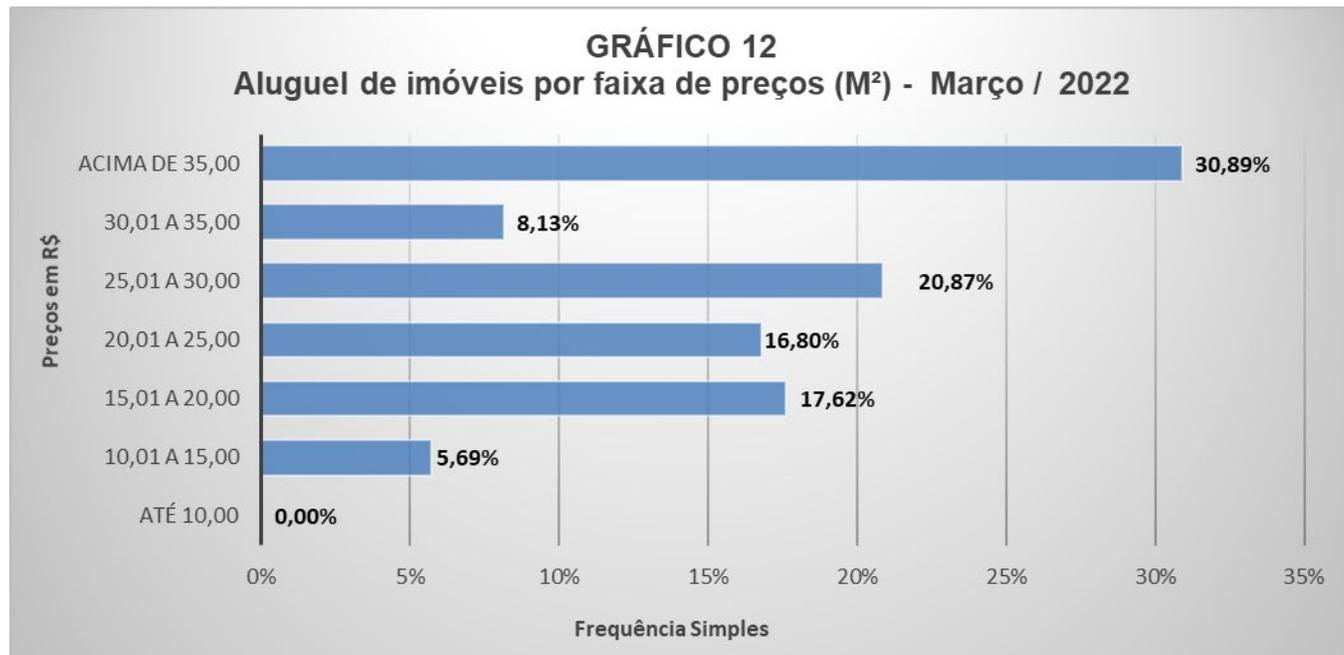
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/22:	-	-	-	576,74	456,25
	mar/22:	-	-	511,25	-	710,00
Variação	%	-	-	-	-	55,62
1 dorm.	fev/22:	-	970,00	878,91	731,63	636,67
	mar/22:	1.066,67	1.210,00	983,24	724,34	707,69
Variação	%	-	24,74	11,87	-1,00	11,16
2 dorm.	fev/22:	1.742,50	1.976,47	1.737,23	1.534,32	1.376,67
	mar/22:	2.833,33	2.320,00	1.727,08	1.589,09	1.173,08
Variação	%	62,60	17,38	-0,58	3,57	-14,79
3 dorm.	fev/22:	-	4.200,00	3.092,19	2.254,69	1.902,63
	mar/22:	-	3.630,00	3.554,55	2.335,68	1.840,00
Variação	%	-	-13,57	14,95	3,59	-3,29
4 dorm.	fev/22:	5.800,00	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	2.493,33	-	4.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/22:	1.386,67	1.000,00	-	-	-
	mar/22:	1.416,67	850,00	-	763,33	-
Variação	%	2,16	-15,00	-	-	-
1 dorm.	fev/22:	1.700,00	1.816,58	1.047,73	1.081,84	896,67
	mar/22:	1.808,53	1.552,38	1.036,08	1.219,17	533,33
Variação	%	6,38	-14,54	-1,11	12,69	-40,52
2 dorm.	fev/22:	1.989,19	2.623,05	1.776,67	1.332,22	1.085,48
	mar/22:	3.081,82	3.321,28	1.740,73	1.327,24	975,11
Variação	%	54,93	26,62	-2,02	-0,37	-10,17
3 dorm.	fev/22:	4.160,87	3.218,75	2.538,57	3.171,43	2.360,00
	mar/22:	4.750,00	3.471,43	3.077,37	2.500,00	-
Variação	%	14,16	7,85	21,22	-21,17	-
4 dorm.	fev/22:	-	5.500,00	4.376,00	-	-
	mar/22:	6.400,00	-	-	-	-
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	0	0,00%	0,00%
10,01 a 15,00	21	5,69%	5,69%
15,01 a 20,00	65	17,62%	23,31%
20,01 a 25,00	62	16,80%	40,11%
25,01 a 30,00	77	20,87%	60,98%
30,01 a 35,00	30	8,13%	69,11%
Acima de 35,00	114	30,89%	100,00%
Total	369	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Março / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,00	42,61	70,07	111,85	215,25
Apartamento	27,17	39,03	81,49	116,80	171,33



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.	fev/22:	-	-	-	19,84	15,74
	mar/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/22:	-	16,94	21,74	22,24	15,24
	mar/22:	31,11	43,49	21,46	21,93	17,20
Variação	%	-	156,73	-1,27	-1,39	12,86
2 dorm.	fev/22:	-	24,56	21,75	21,76	17,05
	mar/22:	-	30,54	28,50	20,85	17,23
Variação	%	-	24,35	31,03	-4,18	1,06
3 dorm.	fev/22:	-	37,00	34,47	20,60	19,33
	mar/22:	-	27,50	26,43	19,24	18,83
Variação	%	-	-25,68	-23,32	-6,60	-2,59
4 dorm.	fev/22:	37,42	-	-	-	-
	mar/22:	-	-	19,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

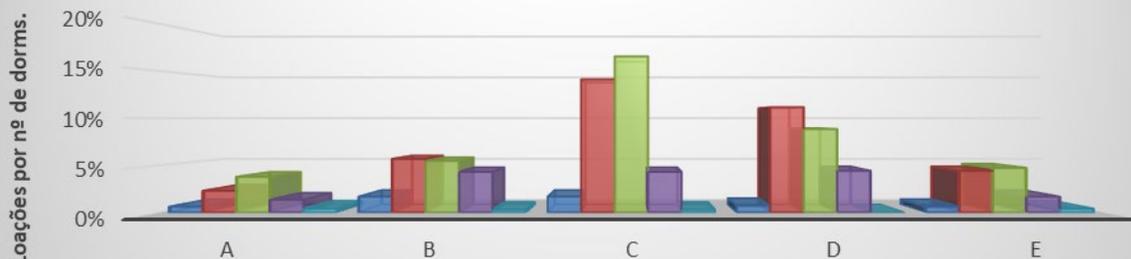
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/22:	50,19	33,33	-	-	-
	mar/22:	51,67	32,31	-	-	-
Variação	%	2,95	-3,06	-	-	-
1 dorm.	fev/22:	35,78	50,85	56,33	19,57	22,38
	mar/22:	47,30	31,51	34,83	44,33	-
Variação	%	32,20	-38,03	-38,17	126,52	-
2 dorm.	fev/22:	37,47	35,19	26,94	30,89	21,18
	mar/22:	43,01	31,54	29,32	21,54	17,58
Variação	%	14,79	-10,37	8,83	-30,27	-17,00
3 dorm.	fev/22:	35,69	31,57	31,67	23,46	24,81
	mar/22:	32,09	38,64	27,91	-	-
Variação	%	-10,09	22,39	-11,87	-	-
4 dorm.	fev/22:	-	25,00	-	-	-
	mar/22:	37,93	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	6	16	16	7	6
%	0,63%	1,68%	1,68%	0,74%	0,63%
1 dorm.	22	54	134	106	42
%	2,32%	5,68%	14,11%	11,16%	4,42%
2 dorms.	36	52	157	84	45
%	3,79%	5,47%	16,53%	8,84%	4,74%
3 dorms.	13	41	41	42	16
%	1,37%	4,32%	4,32%	4,42%	1,68%
4 dorms.	4	3	3	0	4
%	0,42%	0,32%	0,32%	0,00%	0,42%
Total	81	166	351	239	113
%	8,53%	17,47%	36,95%	25,16%	11,89%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,63%	1,68%	1,68%	0,74%	0,63%
1 dorm.	2,32%	5,68%	14,11%	11,16%	4,42%
2 dorms.	3,79%	5,47%	16,53%	8,84%	4,74%
3 dorms.	1,37%	4,32%	4,32%	4,42%	1,68%
4 dorms.	0,42%	0,32%	0,32%	0,00%	0,42%

Nº de Dormitórios

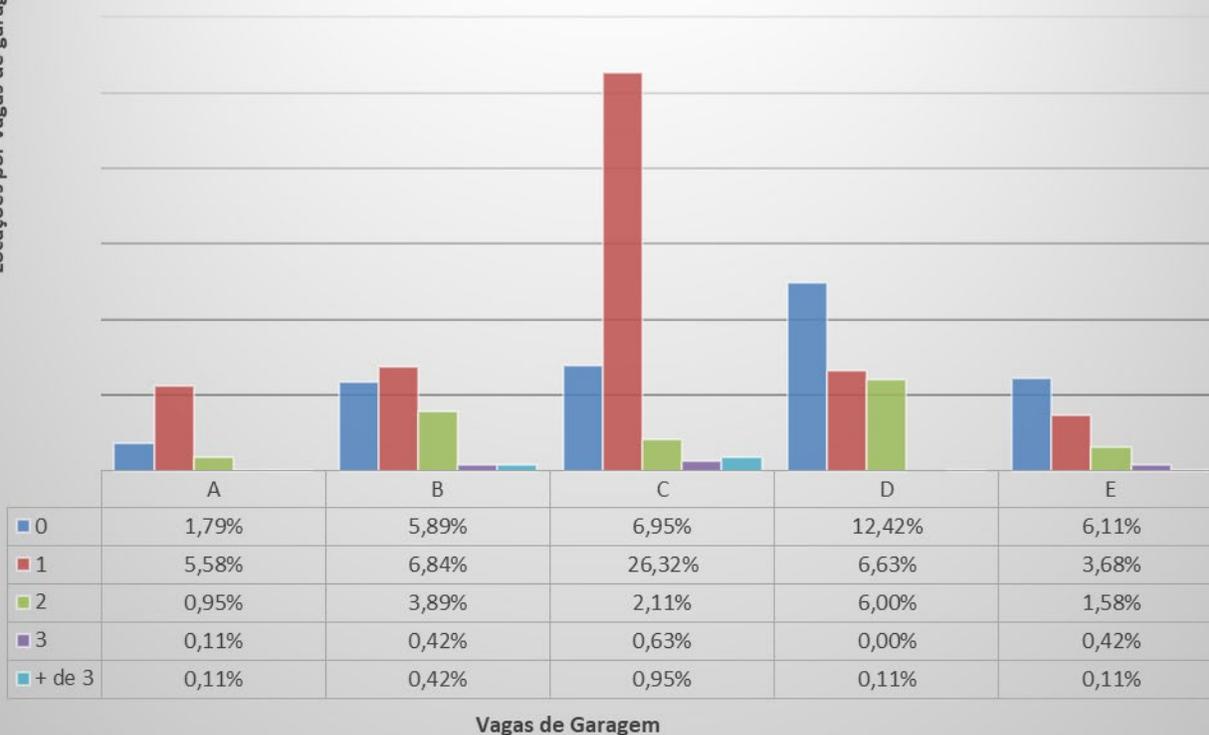


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	56	66	118	58
%	1,79%	5,89%	6,95%	12,42%	6,11%
1	53	65	250	63	35
%	5,58%	6,84%	26,32%	6,63%	3,68%
2	9	37	20	57	15
%	0,95%	3,89%	2,11%	6,00%	1,58%
3	1	4	6	0	4
%	0,11%	0,42%	0,63%	0,00%	0,42%
+ de 3	1	4	9	1	1
%	0,11%	0,42%	0,95%	0,11%	0,11%
Total	81	166	351	239	113
%	8,53%	17,47%	36,95%	25,16%	11,89%

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
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
março-22	4,92	1,62	2,31
Acumulado	10,19	11,30	30,90

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

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	fev/22						mar/22					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	27	2	244	30	194	497	27	1	294	31	236	589
Santana	4	1	38	3	159	205	13	1	55	10	185	264
Santo Amaro	6	1	105	10	106	228	13	2	141	7	110	273
Jabaquara	5	2	24	5	68	104	6	1	40	8	74	129
Lapa	1	0	17	2	33	53	6	0	28	1	35	70
São Miguel	4	0	14	0	54	72	5	0	35	1	75	116
Penha	4	0	23	4	67	98	3	0	35	4	74	116
Itaquera	7	0	76	3	48	134	6	0	34	1	58	99
Tatuapé	2	0	60	8	58	128	2	0	76	0	92	170
Vila Prudente	0	1	28	3	44	76	6	0	17	3	47	73
Ipiranga	1	0	5	1	23	30	2	1	14	0	25	42
Pinheiros	5	0	11	8	23	47	2	4	27	9	31	73
Freguesia Ó	1	1	26	1	72	101	8	0	38	2	63	111
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	17	0	20	39	2	0	20	0	15	37
Total	69	8	688	78	969	1.812	101	10	854	77	1.120	2.162
	Varição						46,38	25,00	24,13	-1,28	15,58	19,32