



Pesquisa CRECISP
Imóveis Usados
Venda e Locação
Dezembro/2020
Capital

Capital fecha 2020 com alta em vendas e locações acumuladas

Com um percentual acumulado de 13,59% em locações e de 69,98% em vendas, o ano de 2020 foi bastante positivo para o mercado de imóveis residenciais usados na cidade de São Paulo.

Esses números foram obtidos pela Pesquisa CRECISP realizada com 264 imobiliárias da Capital, identificando os negócios feitos em dezembro na comparação com novembro e, também o fechamento do ano.

Foram 4 meses no vermelho e 8 no azul no que diz respeito às vendas de casas e apartamentos no último ano. Em dezembro, comparado a novembro, por exemplo, houve uma queda nos negócios de 8,17%, mas esse número não chegou a impactar no resultado final do ano.

Para as locações, os números ficaram em cinco meses em queda e seis meses em alta. Dezembro também encerrou com redução no volume de imóveis alugados ante novembro, de -15,13%.

Os preços para alugar casas e apartamentos na cidade de São Paulo registraram queda de 8,23% em 2020, índice bem inferior ao IPCA, que acusou alta de 4,22% no ano passado. E embora a Pesquisa CRECISP utilize o IPCA como comparativo, não se pode deixar de mencionar também o IGPM, que encerrou 2020 com alta acumulada de 23,14%, em total desacordo com a realidade do mercado de locação e demonstrando a urgente necessidade de que haja negociação entre locadores e locatários para o equilíbrio econômico da relação contratual.

O preço do metro quadrado dos imóveis à venda, nos negócios realizados pelas 264 imobiliárias consultadas pela Pesquisa CRECISP, subiu 34,01% de janeiro a dezembro passados.

De janeiro de 2019 até setembro de 2020, a CAIXA concedeu R\$ 172 bilhões em crédito imobiliário no País, beneficiando 887 mil famílias e 2,8 milhões de pessoas e registrando uma participação de mercado da CAIXA na contratação mensal de financiamentos imobiliários com recursos do SBPE que evoluiu de 24,8% para 43,5%.

Entretanto, esse resultado nacional não se refletiu no que foi apurado pela Pesquisa CRECISP da Capital. Apenas 4,5% dos imóveis vendidos na cidade de SP foram financiados



pela CAIXA em dezembro. Em contrapartida, outros bancos privados financiaram 53,15% dos negócios realizados. As vendas à vista ficaram com 41,44% do total de transações e o financiamento direto com proprietários, com 0,9%. A Pesquisa CRECISP não registrou vendas feitas por meio de consórcios em dezembro.

A Zona C da Capital, que inclui bairros como Mooca, Aeroporto e Tatuapé, liderou as vendas realizadas em dezembro, com 37,84% dos negócios. Na sequência, vieram a Zona B (31,53%); A e D empatadas com 12,61% cada e a Zona E, com 5,41%.

50,45% das vendas de casas e apartamentos da Capital nesse período ficaram na faixa de preços de até R\$ 500 mil.

Depósitos são opção preferida para garantia

No mês de dezembro, os depósitos de três meses de aluguel foram a opção mais utilizada pelos inquilinos como garantia da locação. Eles estiveram presentes em 38,59% dos novos contratos. O fiador ficou com um percentual de 28,57%; o seguro fiança com 21,51%; a caução de imóveis com 7,88%; a cessão fiduciária com 2,46% e os alugueis sem garantia com 0,99%.

Esse aumento na utilização dos depósitos como garantia do aluguel indica que o fiador, amplamente utilizado há alguns anos, vem perdendo o status de principal garantidor locatício na cidade de SP. “É mais difícil, hoje, se obter um fiador, até por conta do distanciamento que vem marcando as relações pessoais, mesmo no âmbito familiar”, opinou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. “Além disso, o seguro fiança não consegue decolar devido ao seu alto custo, abrindo espaço para que o depósito seja o meio mais viável para garantir o aluguel.”

O presidente alerta, no entanto, para algumas práticas perigosas quando da utilização dessa modalidade. “O depósito como garantia só é legal quando feito em conta poupança conjunta, entre locador e locatário. Infelizmente, não são raros os casos em que é feito apenas um depósito na conta do proprietário do imóvel, o que pode possibilitar o uso indevido do dinheiro da caução e até uma futura responsabilização do corretor de imóveis. É importante destacar que a garantia só é adequada quando ambas as partes estiverem com seus direitos preservados.”

O volume de chaves devolvidas em dezembro foi equivalente a 96,22% do total de imóveis alugados nesse período. Esse índice foi 17,66% menor que o apurado em novembro. A maioria das devoluções (66,04%) ocorreu por motivos financeiros.

A inadimplência locatícia sofreu uma queda de 2,46% na comparação entre dezembro e novembro de 2020. Em dezembro, a pesquisa CRECISP registrou 5,95% no índice de inadimplentes ante os 6,10% de novembro.



Além das vendas, a Zona C também liderou o segmento de locação de casas e apartamentos da cidade de SP. 47,45% dos imóveis alugados estavam nos bairros inseridos nessa Zona, como Cambuci e Jabaquara. Na sequência, as zonas D (20,36%); B (14,45%); E (13,14%) e A (4,60%).

A maioria dos alugueis de casas e apartamentos contratados em dezembro não ultrapassou os R\$ 1.400,00. Essa faixa de valor representou 53,04% das locações desse mês. Tomando como base o valor do salário mínimo – de R\$ 1.100,00 – isso comprova que a maioria das famílias que dependem de locação é composta por pessoas de poder aquisitivo mais baixo.

Para o presidente do CRECISP, mesmo com toda a situação inusitada criada pelo Coronavírus e pelo isolamento social, o mercado imobiliário mostrou sua força em 2020 e se manteve pujante na cidade de SP. “Um acumulado de 13,59% em vendas e de 69,98% em locações demonstra a importância de nosso segmento para a economia. Em detrimento de todas as dificuldades, os negócios continuaram sendo feitos e contribuindo para o andamento econômico do País.”

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.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira

Tel.(11) 99802.6886

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

SUMÁRIO

VENDAS	2
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	2
PERCEPÇÃO DO MERCADO	2
DESCONTOS	2
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	3
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	4
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	5
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	6
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	7
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	9
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	10
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	11
ALUGUEL	12
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	12
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	12
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	12
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	13
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	14
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	15
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	16
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	17
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	18
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	19
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	20
AÇÕES DE DESPEJO	21



RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2020

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	12	21	6	3	4	46	41,44%
CEF	0	0	0	3	2	5	4,50%
Outros bancos	2	14	36	7	0	59	53,15%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	0,90%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	14	35	42	14	6	111	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	53	20,08%
Igual	135	51,14%
Pior	76	28,79%
Total	264	100,00%

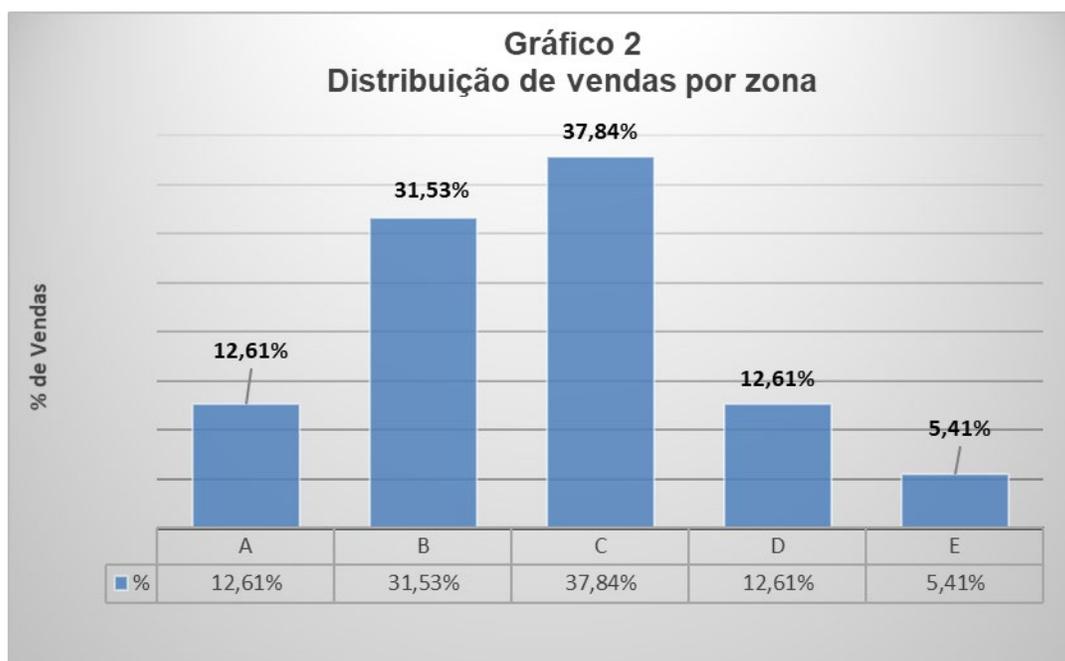
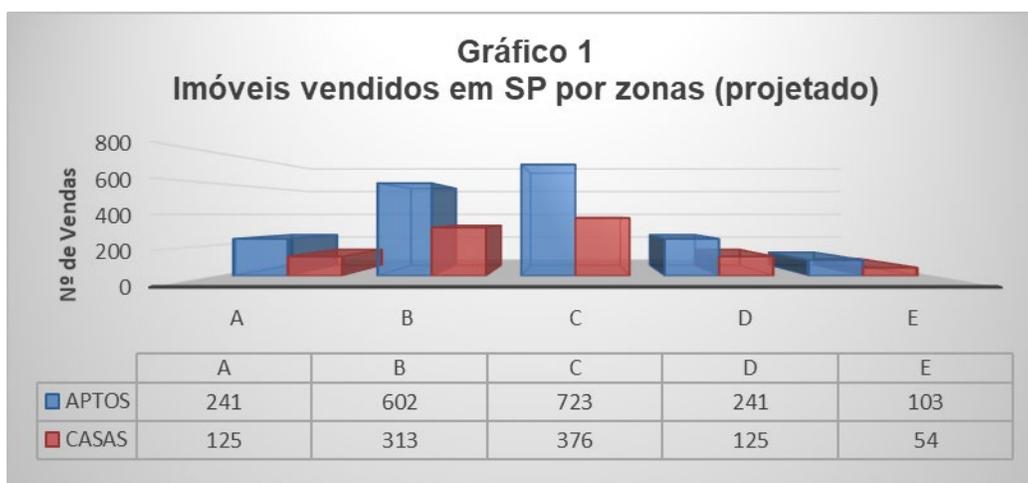
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-20	5,50	6,95	6,50	6,41	7,50
dezembro-20	-	3,71	9,29	7,91	8,60
Varição	-	-46,56	42,99	23,39	14,67



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	241	602	723	241	103	1.910
CASAS	125	313	376	125	54	994
Total	366	916	1.099	366	157	2.904
%	12,61%	31,53%	37,84%	12,61%	5,41%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	3	2,70%	2,70%
201 a 300	31	27,93%	30,63%
301 a 400	11	9,91%	40,54%
401 a 500	11	9,91%	50,45%
501 a 600	3	2,70%	53,15%
601 a 700	1	0,90%	54,05%
701 a 800	8	7,21%	61,26%
801 a 900	4	3,60%	64,86%
901 a 1000	1	0,90%	65,77%
mais de 1.000	38	34,23%	100,00%
Total	111	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/20:	-	-	428.750,00	320.285,71	-
	dez/20:	-	850.000,00	-	368.500,00	281.000,00
Variação	%	-	-	-	15,05	-
3 dorm.	nov/20:	-	1.480.000,00	775.000,00	515.666,67	-
	dez/20:	4.544.444,44	-	754.444,44	425.000,00	-
Variação	%	-	-	-2,65	-17,58	-
4 dorm.	nov/20:	2.766.666,67	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

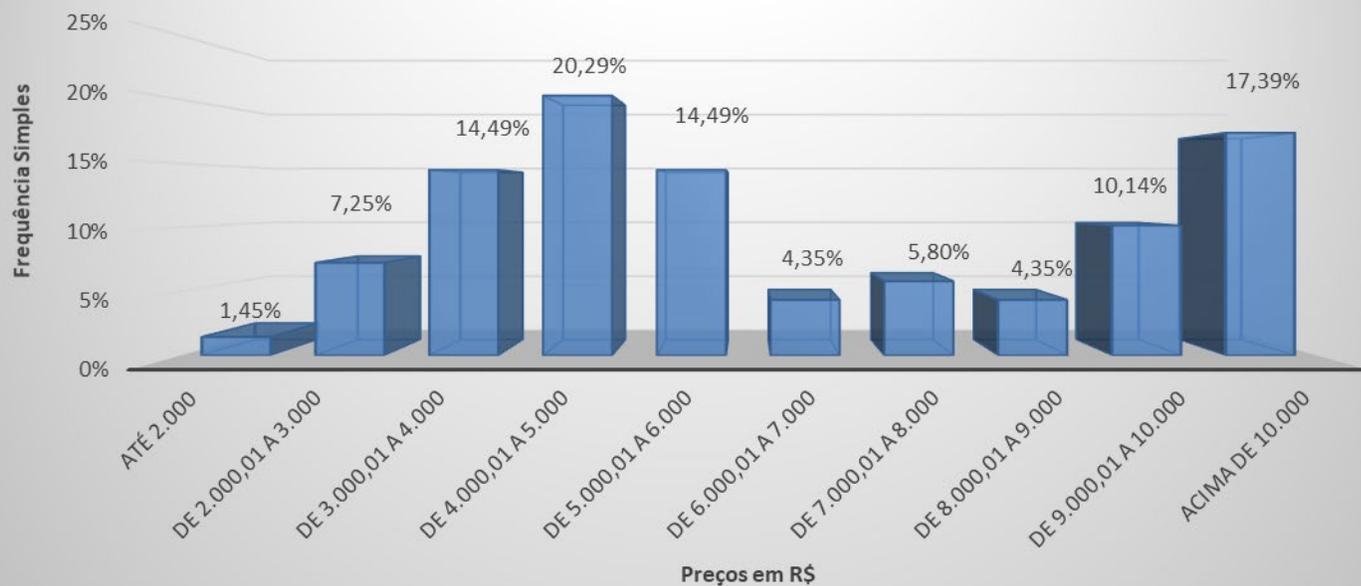
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/20:	-	313.750,00	-	-	-
	dez/20:	-	300.000,00	249.705,88	-	-
Variação	%	-	-4,38	-	-	-
2 dorm.	nov/20:	-	416.428,57	356.923,08	290.625,00	216.500,00
	dez/20:	466.666,67	-	304.538,46	270.000,00	-
Variação	%	-	-	-14,68	-7,10	-
3 dorm.	nov/20:	-	1.384.545,45	725.000,00	-	-
	dez/20:	-	1.366.045,45	-	-	-
Variação	%	-	-1,34	-	-	-
4 dorm.	nov/20:	-	3.087.142,86	-	-	-
	dez/20:	-	1.721.666,67	-	-	-
Variação	%	-	-44,23	-	-	-



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	1	1,45%	1,45%
de 2.000,01 a 3.000	5	7,25%	8,70%
de 3.000,01 a 4.000	10	14,49%	23,19%
de 4.000,01 a 5.000	14	20,29%	43,48%
de 5.000,01 a 6.000	10	14,49%	57,97%
de 6.000,01 a 7.000	3	4,35%	62,32%
de 7.000,01 a 8.000	4	5,80%	68,12%
de 8.000,01 a 9.000	3	4,35%	72,46%
de 9.000,01 a 10.000	7	10,14%	82,61%
Acima de 10.000	12	17,39%	100,00%
Total	69	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Dezembro - 2020





MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/20:	6.153,85	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	5.337,37	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/20:	-	-	4.963,51	4.343,28	-
	dez/20:	-	-	5.586,12	2.687,85	3.500,00
	Variação	%	-	-	12,54	-38,11
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/20:	-	-	-	3.245,05	3.143,09
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

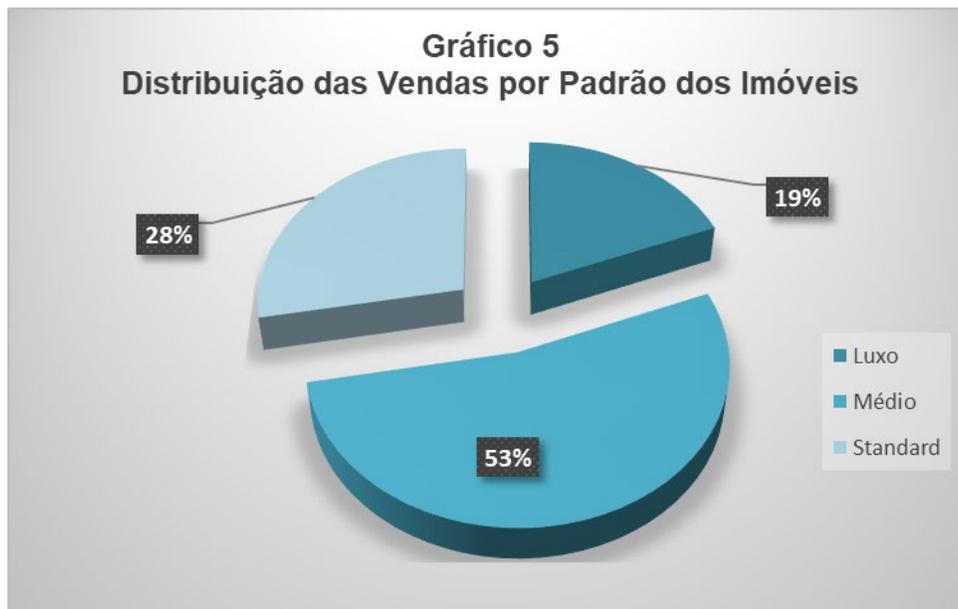


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	10.677,97	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/20:	-	17.567,57	-	-	-
	dez/20:	-	9.355,56	-	-	-
	Variação	%	-	-46,75	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/20:	-	-	7.604,17	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/20:	-	8.843,02	7.927,03	6.431,48	-
	dez/20:	10.125,00	9.505,86	6.366,42	-	-
	Variação	%	-	7,50	-19,69	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	nov/20:	-	-	-	3.920,67	-
	dez/20:	-	-	4.793,15	4.414,29	-
	Variação	%	-	-	-	12,59

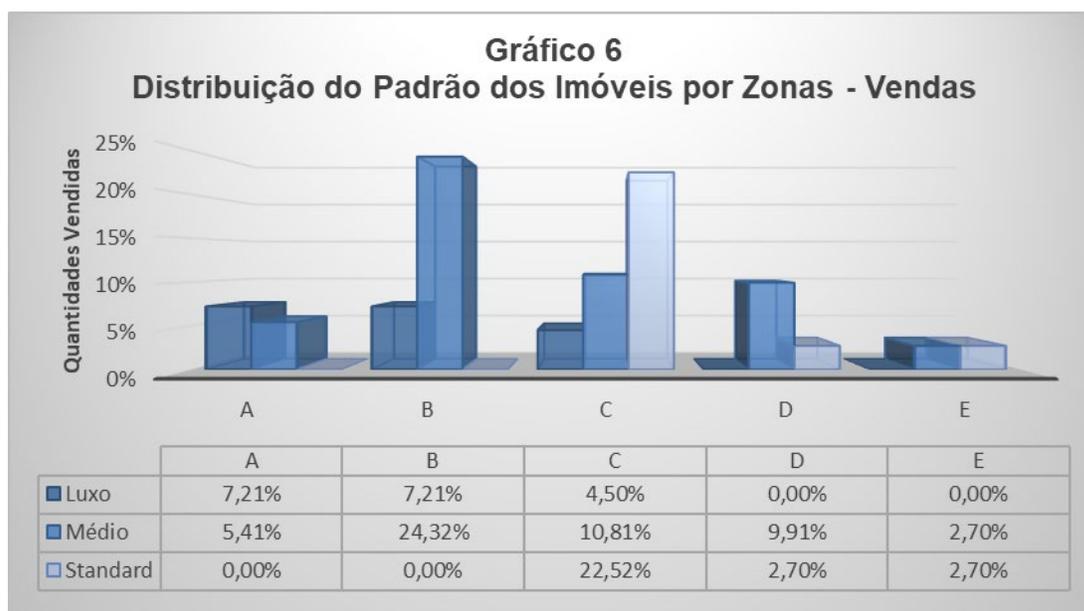


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	21	59	31



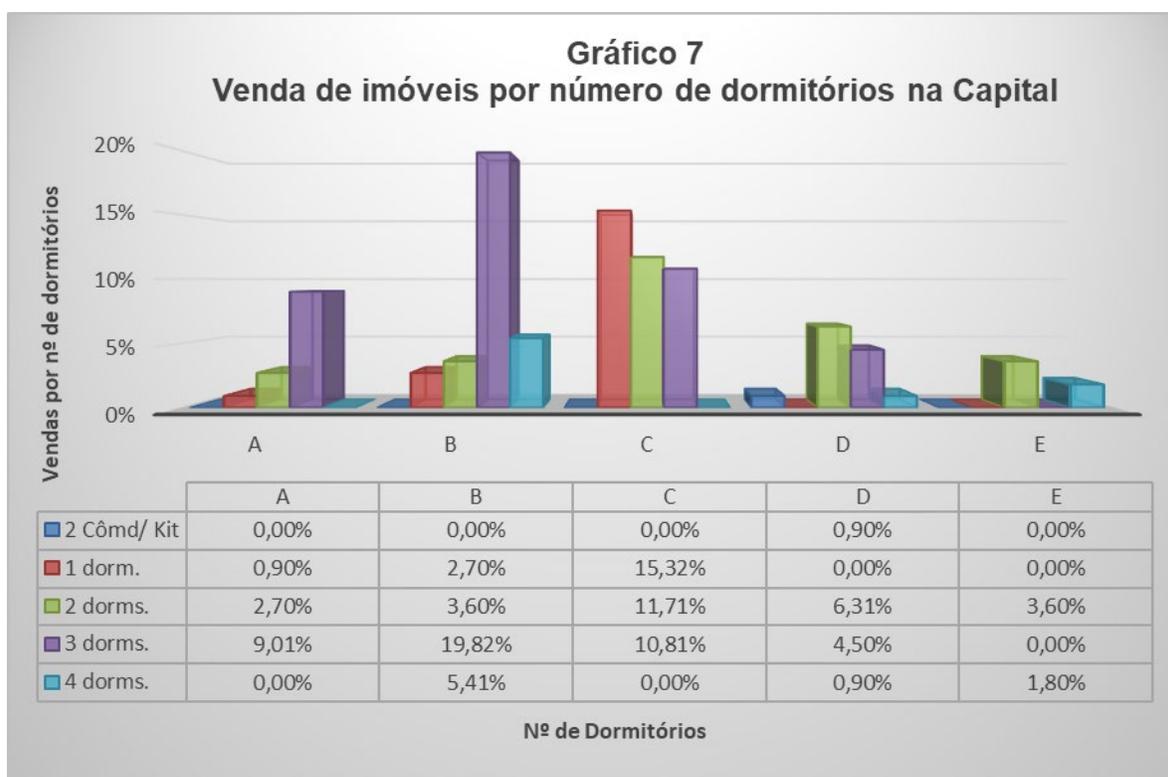
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	8	8	5	0	0
Médio	6	27	12	11	3
Standard	0	0	25	3	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,90%	0,00%
1 dorm.	1	3	17	0	0
%	0,90%	2,70%	15,32%	0,00%	0,00%
2 dorms.	3	4	13	7	4
%	2,70%	3,60%	11,71%	6,31%	3,60%
3 dorms.	10	22	12	5	0
%	9,01%	19,82%	10,81%	4,50%	0,00%
4 dorms.	0	6	0	1	2
%	0,00%	5,41%	0,00%	0,90%	1,80%
Total	14	35	42	14	6
%	12,61%	31,53%	37,84%	12,61%	5,41%

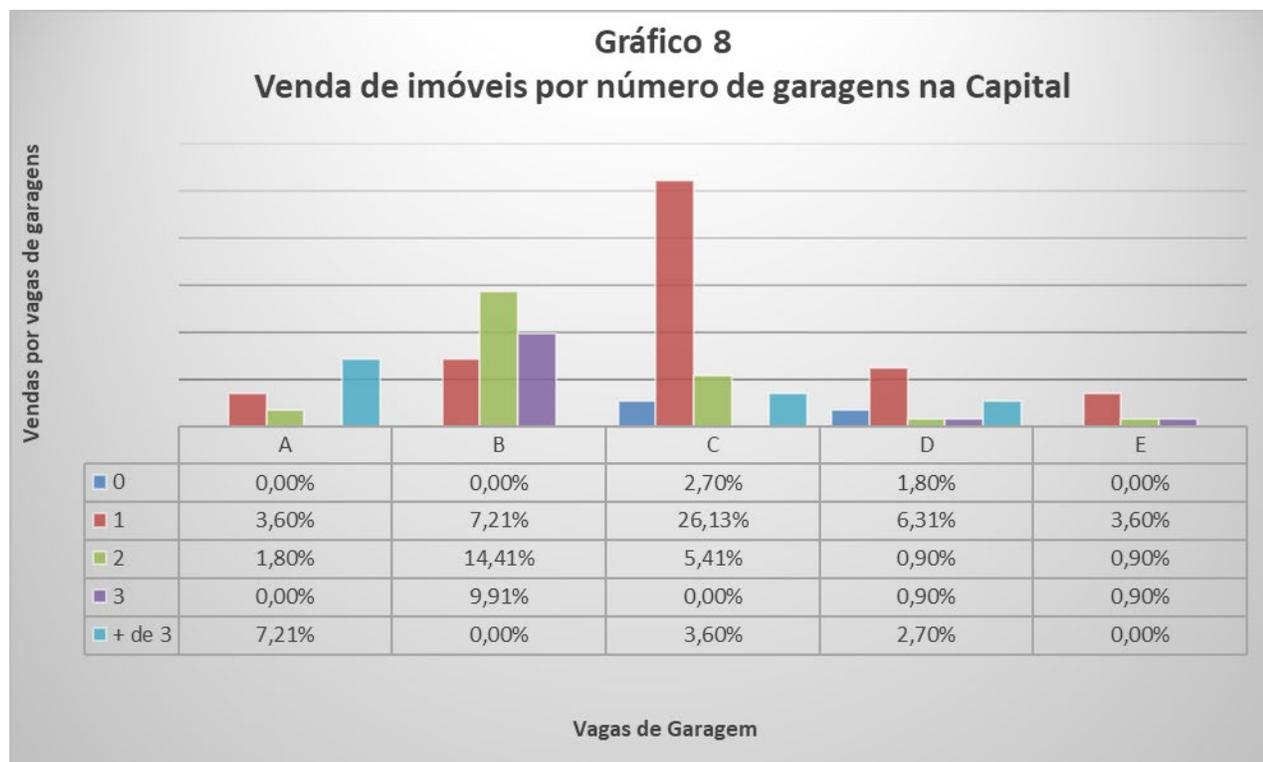




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	3	2	0
%	0,00%	0,00%	2,70%	1,80%	0,00%
1	4	8	29	7	4
%	3,60%	7,21%	26,13%	6,31%	3,60%
2	2	16	6	1	1
%	1,80%	14,41%	5,41%	0,90%	0,90%
3	0	11	0	1	1
%	0,00%	9,91%	0,00%	0,90%	0,90%
+ de 3	8	0	4	3	0
%	7,21%	0,00%	3,60%	2,70%	0,00%
Total	14	35	42	14	6
%	12,61%	31,53%	37,84%	12,61%	5,41%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

	CAPITAL					Total	Proporção
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E		
Fiador	21	36	90	25	2	174	28,57%
Seguro Fiança	6	18	77	21	9	131	21,51%
Depósito	0	22	98	66	49	235	38,59%
Sem Garantia	0	0	3	0	3	6	0,99%
Caução de Imóveis	0	6	14	12	16	48	7,88%
Cessão Fiduciária	1	6	7	0	1	15	2,46%
Total	28	88	289	124	80	609	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-20	7,84	8,42	9,09	8,90	11,00
dezembro-20	13,21	8,91	9,56	10,74	9,19
Varição	68,55	5,83	5,18	20,73	-16,45

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	387	66,04%
Outros motivos	199	33,96%
Total	586	100,00%
<i>Comparação dev./loc.</i>		96,22%

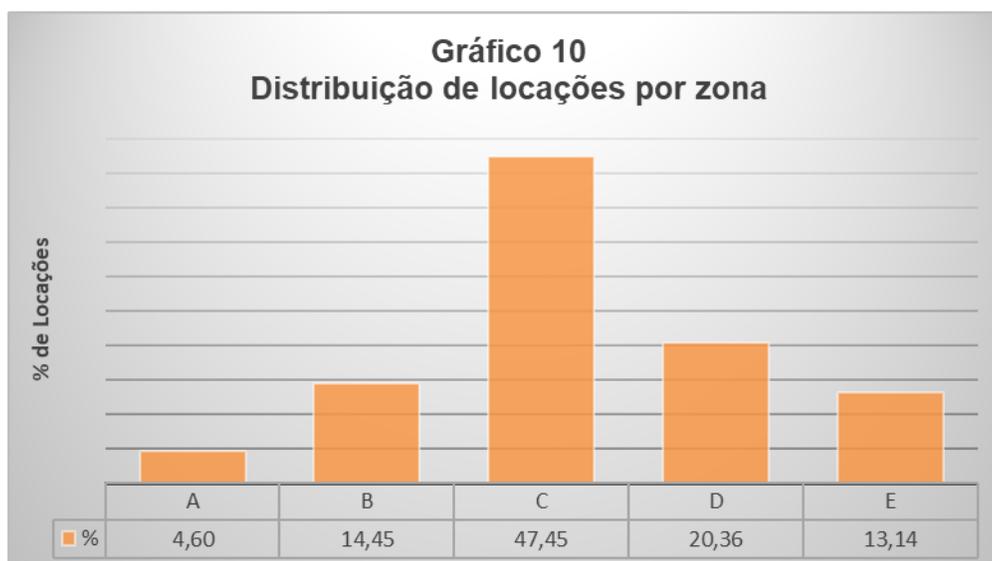
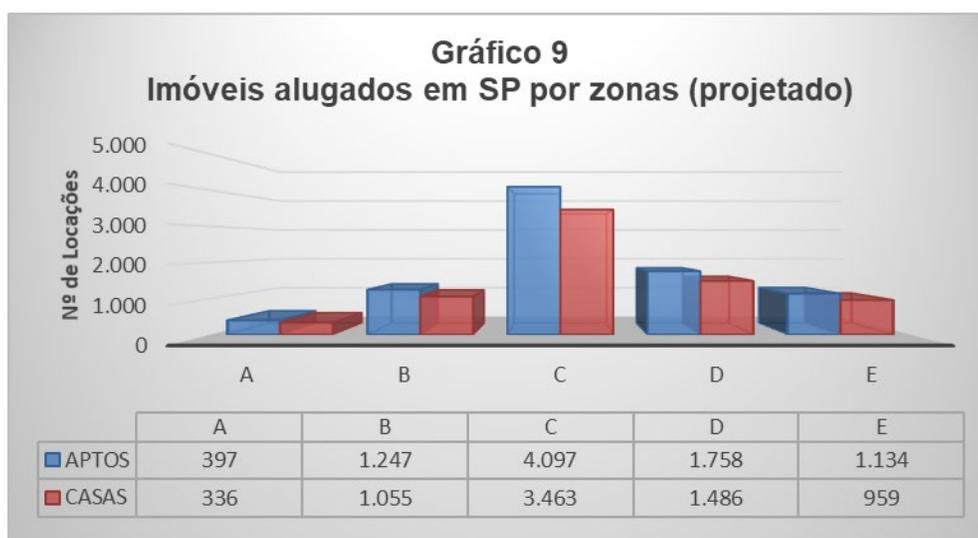
O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 5,95%, o que é 2,46% menor que no mês de novembro que foi de 6,1%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-20	6,10
dezembro-20	5,95
Varição	-2,46



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

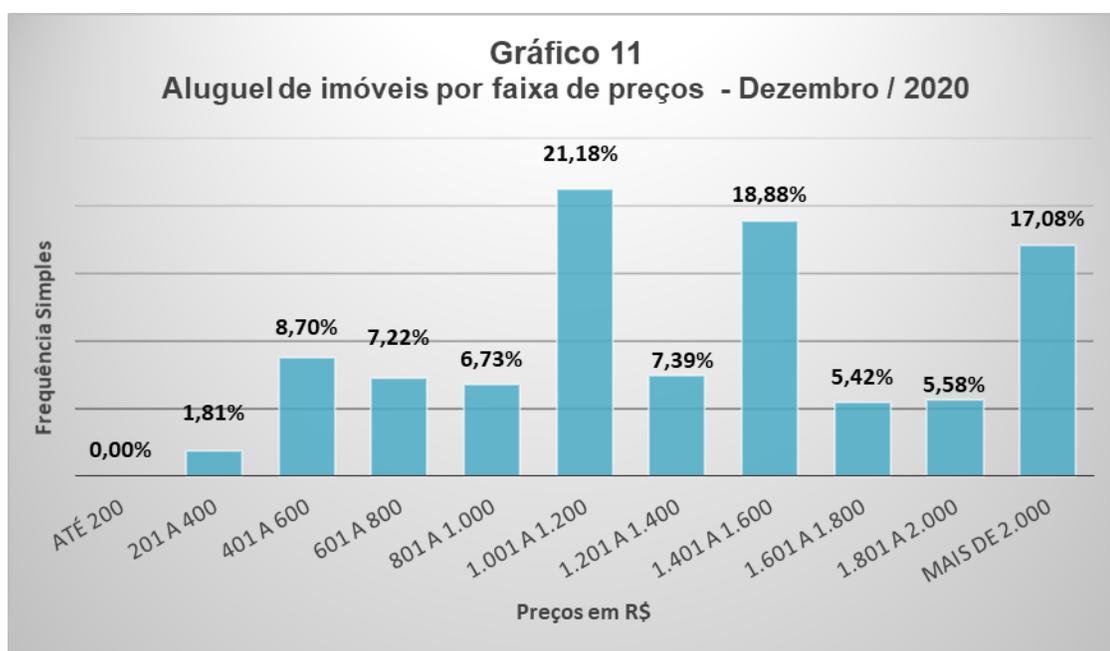
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	397	1.247	4.097	1.758	1.134	8.633
CASAS	336	1.055	3.463	1.486	959	7.298
Total	732	2.302	7.560	3.244	2.093	15.931
%	4,60	14,45	47,45	20,36	13,14	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	11	1,81%	1,81%
401 a 600	53	8,70%	10,51%
601 a 800	44	7,22%	17,73%
801 a 1.000	41	6,73%	24,47%
1.001 a 1.200	129	21,18%	45,65%
1.201 a 1.400	45	7,39%	53,04%
1.401 a 1.600	115	18,88%	71,92%
1.601 a 1.800	33	5,42%	77,34%
1.801 a 2.000	34	5,58%	82,92%
mais de 2.000	104	17,08%	100,00%
Total	609	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

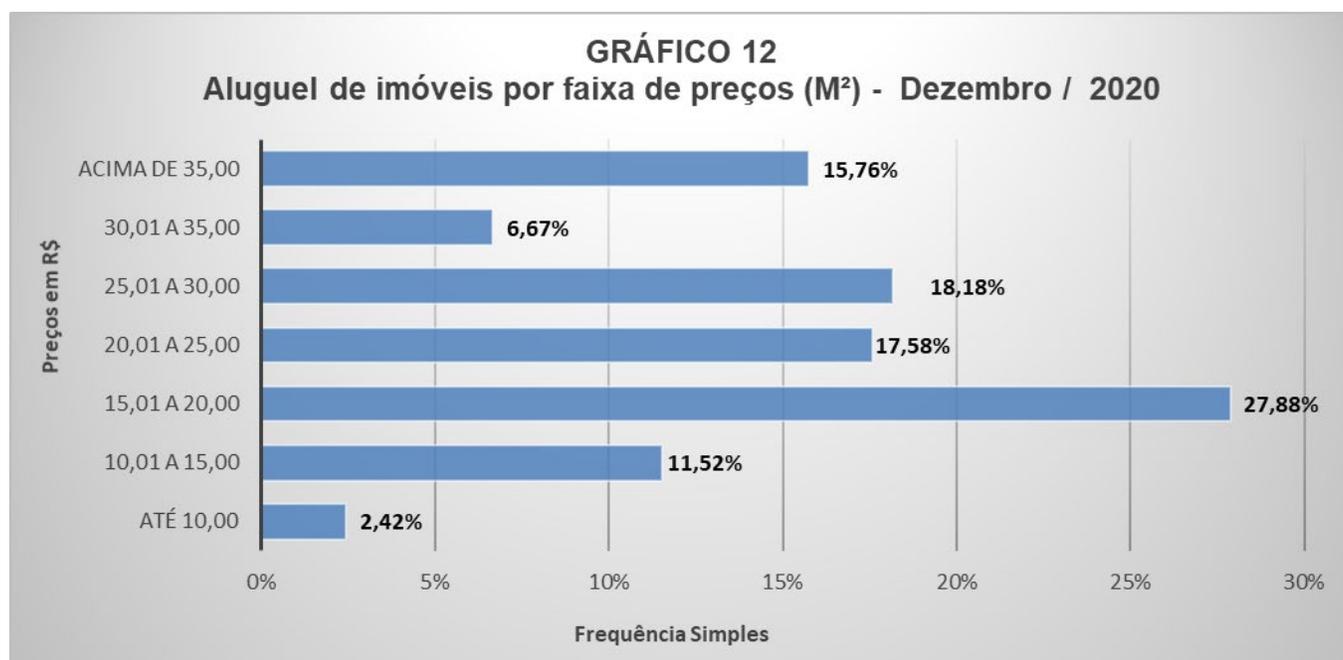
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	1.056,67	-	582,27	500,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/20:	-	1.033,33	785,45	711,51	701,52
	dez/20:	-	1.025,00	861,95	683,93	677,31
Variação	%	-	-0,81	9,74	-3,88	-3,45
2 dorm.	nov/20:	-	2.200,00	1.536,56	1.310,94	1.332,81
	dez/20:	-	2.483,33	1.630,26	1.600,00	1.367,65
Variação	%	-	12,88	6,10	22,05	2,61
3 dorm.	nov/20:	-	2.744,44	2.708,52	1.900,00	1.750,00
	dez/20:	-	2.533,33	2.028,57	2.068,00	1.266,67
Variação	%	-	-7,69	-25,10	8,84	-27,62
4 dorm.	nov/20:	-	-	4.250,00	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	1.416,67	-	1.385,71	828,57	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/20:	1.408,00	1.624,15	1.056,63	1.160,33	666,67
	dez/20:	1.595,00	1.703,57	1.135,06	960,00	742,86
Variação	%	13,28	4,89	7,42	-17,26	11,43
2 dorm.	nov/20:	2.168,75	2.579,31	1.482,14	1.478,27	1.048,33
	dez/20:	2.280,00	2.205,77	1.640,00	1.211,00	1.108,57
Variação	%	5,13	-14,48	10,65	-18,08	5,75
3 dorm.	nov/20:	4.830,00	4.444,44	2.911,94	-	-
	dez/20:	6.666,67	3.269,23	2.581,25	1.666,67	-
Variação	%	38,03	-26,44	-11,36	-	-
4 dorm.	nov/20:	-	-	6.000,00	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
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	8	2,42%	2,42%
10,01 a 15,00	38	11,52%	13,94%
15,01 a 20,00	92	27,88%	41,82%
20,01 a 25,00	58	17,58%	59,39%
25,01 a 30,00	60	18,18%	77,58%
30,01 a 35,00	22	6,67%	84,24%
Acima de 35,00	52	15,76%	100,00%
Total	330	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

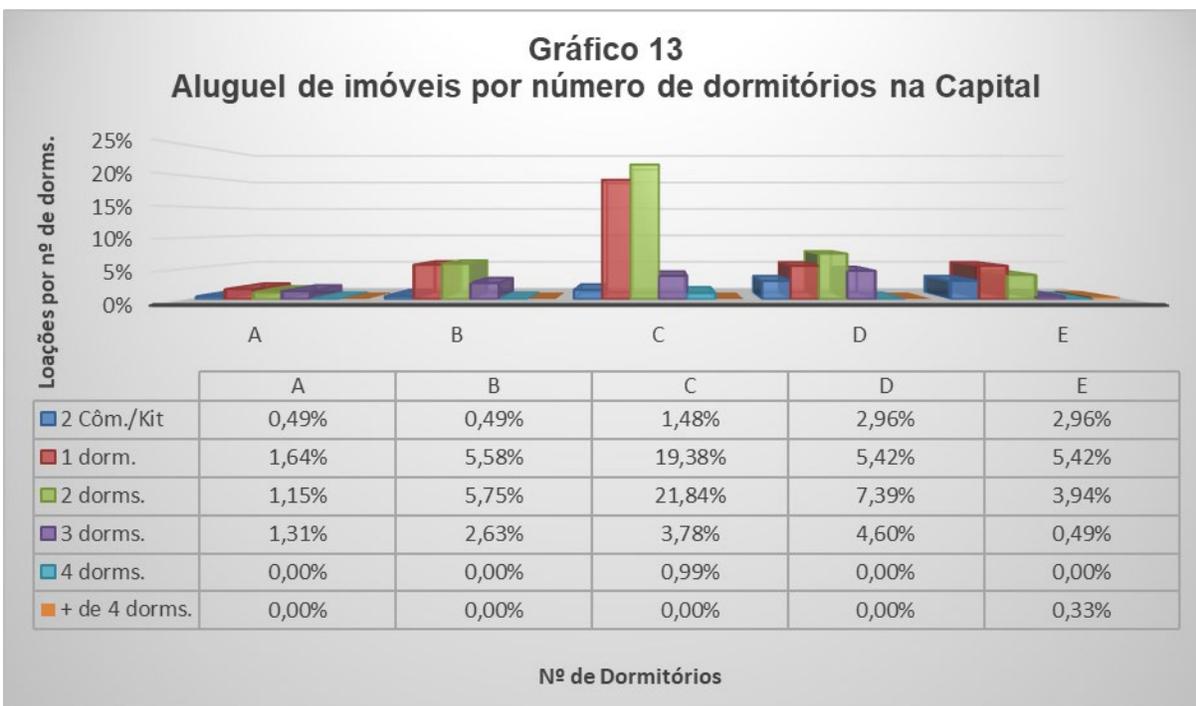
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	36,41	-	20,62	15,93
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/20:	-	-	18,27	19,35	18,05
	dez/20:	-	23,30	18,26	18,06	14,54
Variação	%	-	-	-0,08	-6,66	-19,47
2 dorm.	nov/20:	-	27,00	19,14	21,72	17,95
	dez/20:	-	32,21	20,97	19,14	17,67
Variação	%	-	19,28	9,56	-11,90	-1,56
3 dorm.	nov/20:	-	-	18,95	22,27	-
	dez/20:	-	-	21,22	18,25	12,12
Variação	%	-	-	11,99	-18,05	-
4 dorm.	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	44,28	-	47,02	26,94	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/20:	36,00	38,63	23,02	22,09	22,34
	dez/20:	37,10	38,36	22,86	-	23,33
Variação	%	3,04	-0,69	-0,71	-	4,45
2 dorm.	nov/20:	32,58	32,64	21,04	24,69	21,49
	dez/20:	37,40	30,49	23,88	20,44	20,37
Variação	%	14,79	-6,60	13,48	-17,20	-5,22
3 dorm.	nov/20:	32,24	40,62	25,69	-	-
	dez/20:	42,21	33,84	24,45	19,62	-
Variação	%	30,94	-16,70	-4,82	-	-
4 dorm.	nov/20:	-	-	-	-	-
	dez/20:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

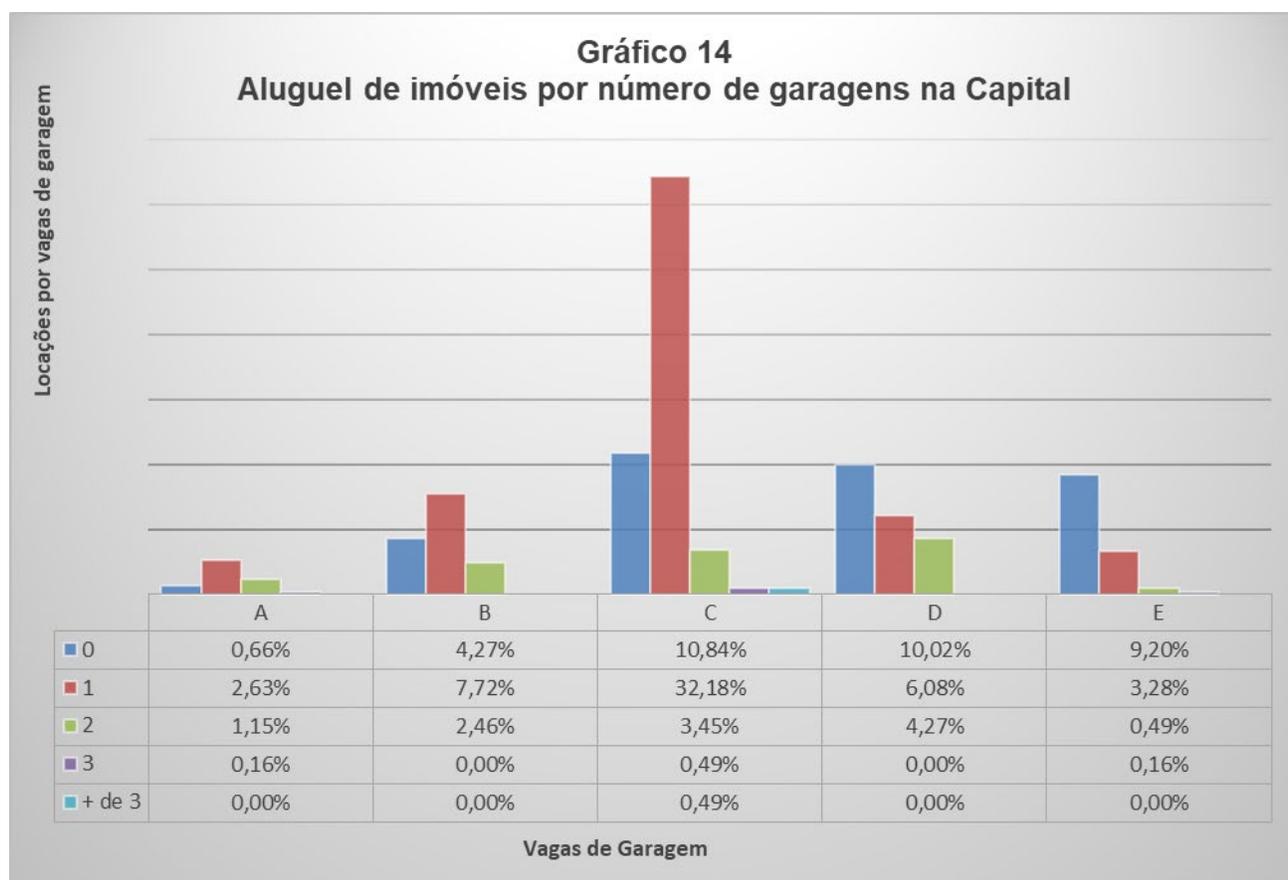
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	3	9	18	18
%	0,49%	0,49%	1,48%	2,96%	2,96%
1 dorm.	10	34	118	33	33
%	1,64%	5,58%	19,38%	5,42%	5,42%
2 dorms.	7	35	133	45	24
%	1,15%	5,75%	21,84%	7,39%	3,94%
3 dorms.	8	16	23	28	3
%	1,31%	2,63%	3,78%	4,60%	0,49%
4 dorms.	0	0	6	0	0
%	0,00%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	2
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,33%
Total	28	88	289	124	80
%	4,60%	14,45%	47,45%	20,36%	13,14%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	26	66	61	56
%	0,66%	4,27%	10,84%	10,02%	9,20%
1	16	47	196	37	20
%	2,63%	7,72%	32,18%	6,08%	3,28%
2	7	15	21	26	3
%	1,15%	2,46%	3,45%	4,27%	0,49%
3	1	0	3	0	1
%	0,16%	0,00%	0,49%	0,00%	0,16%
+ de 3	0	0	3	0	0
%	0,00%	0,00%	0,49%	0,00%	0,00%
Total	28	88	289	124	80
%	4,60%	14,45%	47,45%	20,36%	13,14%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
janeiro-20	2,20	0,21	0,01
fevereiro-20	-0,89	0,25	0,00
março-20	-7,76	0,07	0,00
abril-20	0,00	-0,31	0,00
maio-20	-2,89	-0,38	-1,92
junho-20	2,12	0,26	3,87
julho-20	-4,57	0,36	21,11
agosto-20	6,55	0,24	10,39
setembro-20	-4,69	0,64	-0,64
outubro-20	-3,93	0,86	26,08
novembro-20	7,60	0,89	-6,91
dezembro-20	-1,13	1,06	-15,64
Acumulado	-8,23	4,22	34,01

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-40,30	-40,30
Fevereiro	65,68	25,38
Março	-39,21	-13,83
Abril	0,00	-13,83
Maiο	-33,59	-47,42
Junho	33,43	-13,99
Julho	45,86	31,87
Agosto	3,51	35,38
Setembro	41,13	76,51
Outubro	-1,78	74,73
Novembro	3,42	78,15
Dezembro	-8,17	69,98

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2020)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	21,88	21,88
Fevereiro	-0,49	21,39
Março	-41,23	-19,84
Abril	0,00	-19,84
Maiο	-23,49	-43,33
Junho	47,67	4,34
Julho	17,35	21,69
Agosto	10,78	32,47
Setembro	1,50	33,97
Outubro	-4,43	29,54
Novembro	-0,82	28,72
Dezembro	-15,13	13,59



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/20						dez/20					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	21	6	218	23	156	424	28	3	157	41	183	412
Santana	6	2	51	7	91	157	8	0	81	6	119	214
Santo Amaro	10	2	101	14	70	197	15	0	58	16	96	185
Jabaquara	5	1	48	5	26	85	2	1	43	1	52	99
Lapa	1	0	40	3	22	66	8	0	27	2	34	71
São Miguel	0	2	12	4	37	55	2	0	16	1	57	76
Penha	0	0	13	0	34	47	6	0	13	5	50	74
Itaquera	2	1	35	2	26	66	1	0	44	0	46	91
Tatuapé	4	0	33	2	49	88	1	0	37	2	53	93
Vila Prudente	1	0	21	0	31	53	2	1	10	2	38	53
Ipiranga	2	0	5	0	12	19	1	0	6	0	20	27
Pinheiros	5	0	19	5	17	46	5	0	27	4	21	57
Freguesia Ó	6	0	97	1	9	113	5	2	39	3	45	94
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	28	0	13	43	2	0	35	2	18	57
Total	65	14	721	66	593	1.459	86	7	593	85	832	1.603
			<i>Variação</i>				32,31	-50,00	-17,75	28,79	40,30	9,87