



Pesquisa CRECISP
Venda/Aluguel
Residenciais Usados
Janeiro/2021
Capital

Vendas caem em janeiro na Capital

O mês de janeiro começou no vermelho para o segmento de venda de imóveis residenciais usados na Capital paulista. Na comparação com dezembro, o mercado registrou queda de 47,64% no volume de casas e apartamentos vendidos.

Esses foram os números obtidos pela pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) com 268 imobiliárias da Cidade de São Paulo no período.

Os preços dos imóveis vendidos também sofreram redução entre dezembro/20 e janeiro/21. A queda foi de 3,43% no valor médio do metro quadrado nesse período. Foram vendidas mais casas (55,93%) que apartamentos (44,07%) em janeiro na Capital.

As negociações à vista lideraram a análise do CRECISP, respondendo por 45,76% das vendas. O financiamento concedido pela CAIXA foi responsável por 11,86% dos negócios; e o crédito concedido pelos demais bancos respondeu por 42,37%. Não foram registradas vendas por meio de consórcio ou financiadas diretamente pelos proprietários em janeiro nas imobiliárias da Capital consultadas pelo CRECISP.

“Essa é uma tendência que se repete há muito tempo”, afirmou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. De 2009 a 2017, todos os meses de janeiro têm apresentado queda nas vendas de imóveis residenciais usados na comparação com dezembro, segundo a pesquisa do Conselho. Em 2018, houve um intervalo positivo isolado, revertido nos resultados de 2019, 2020 e 2021.

Viana acredita que diversos fatores influem nessa desaceleração dos negócios no início do ano. “Um deles são as férias, que sempre impactam nas vendas e favorecem as locações.” O presidente do CRECISP lembra que essa é a época em que as famílias aproveitam o recesso escolar para se mudarem e as empresas realocam executivos e diretores. Isso proporciona um aquecimento no segmento de locações.”



Outro fator importante a ser levado em conta foi a retomada da Covid-19 em dezembro, com mais restrições de mobilidade e no comércio, refletindo na economia do País. “As incertezas vêm de uma possível descontinuidade no auxílio emergencial e nos estímulos fiscais e da indefinição de um calendário efetivo de vacinação. Tudo isso coloca a população em compasso de espera.”

Preferência por imóveis mais caros

Mais da metade (52,54%) das casas e apartamentos vendidos em janeiro tinha preços entre R\$ 600 e R\$ 800 mil e 50,91% tinham preço médio do metro quadrado entre R\$ 6 mil e R\$ 7 mil. Isso se refletiu nas regiões onde as vendas ocorreram. Em janeiro, as zonas A e B da Pesquisa CRECISP, onde estão bairros mais nobres da Capital, como Alto da Boa Vista, Perdizes e Alto de Santana, foram as que apresentaram uma concentração maior de negócios, com 28,82% e 32,24%, respectivamente. 20% dos imóveis negociados tinham padrão luxo e 73% padrão médio na Capital.

Locações crescem e preços caem

Os valores de aluguéis caíram 3,86% em janeiro na comparação com dezembro na Capital, segundo a pesquisa CRECISP. Em contrapartida o número de novos contratos de locação assinados aumentou 25,84% nesse período.

O fiador ficou em 2º lugar (27,63%) na preferência das garantias locatícias, sendo ultrapassado pelo depósito em poupança de três meses de aluguel, que respondeu por 35,73% das novas locações. O seguro fiança teve 24,94% das escolhas; a caução em imóveis, 8,10%; a cessão fiduciária, 2,31% e os aluguéis sem garantia, 1,29%.

A boa notícia vem da inadimplência, que apresentou redução de 15,97% entre janeiro/21 e dezembro/20. E o volume de chaves devolvidas aos proprietários ficou equivalente a 94,34% do total alugado em janeiro.

Grande parte das casas e apartamentos alugados (39,72%) estava situada na Zona C, que inclui bairros como Jabaquara e Mooca. E em termos de valores, 59% dos novos contratos estavam na faixa de até R\$ 1.500,00.



=====

PESQUISA CRECI/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, Jardim Franco, Jardim Europa França, 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 em madeira simples.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira

Tel.(11) 98389-6142

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 – JANEIRO DE 2021

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	9	9	1	2	6	27	45,76%
CEF	1	2	1	3	0	7	11,86%
Outros bancos	7	8	5	2	3	25	42,37%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	17	19	7	7	9	59	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	68	25,37%
Igual	123	45,90%
Pior	77	28,73%
Total	268	100,00%

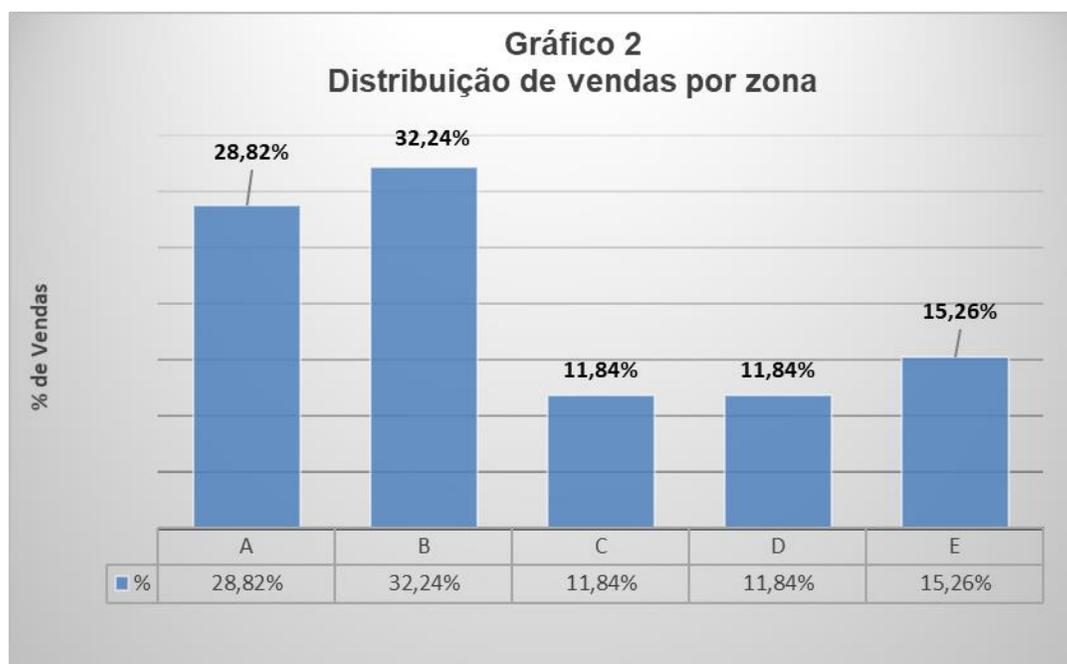
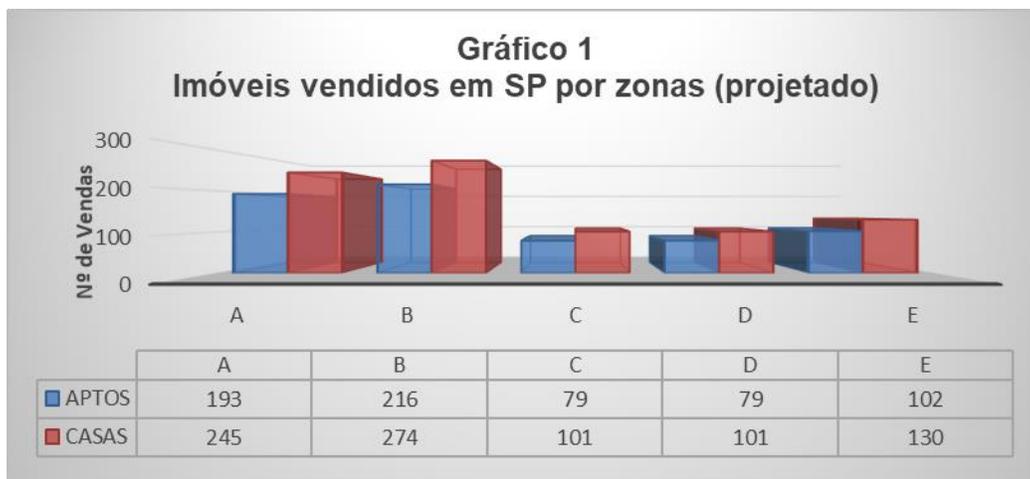
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-20	-	3,71	9,29	7,91	8,60
janeiro-21	7,15	6,42	6,71	8,80	10,33
Varição	-	72,85	-27,80	11,26	20,12



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	193	216	79	79	102	669
CASAS	245	274	101	101	130	851
Total	438	490	180	180	232	1.520
%	28,82%	32,24%	11,84%	11,84%	15,26%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	1	1,69%	1,69%
201 a 400	18	30,51%	32,20%
401 a 600	10	16,95%	49,15%
601 a 800	2	3,39%	52,54%
801 a 1.000	11	18,64%	71,19%
1.001 a 1.200	7	11,86%	83,05%
1.201 a 1.400	2	3,39%	86,44%
1.401 a 1.600	1	1,69%	88,14%
1.601 a 1.800	0	0,00%	88,14%
1.801 a 2.000	4	6,78%	94,92%
mais de 2.000	3	5,08%	100,00%
Total	59	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

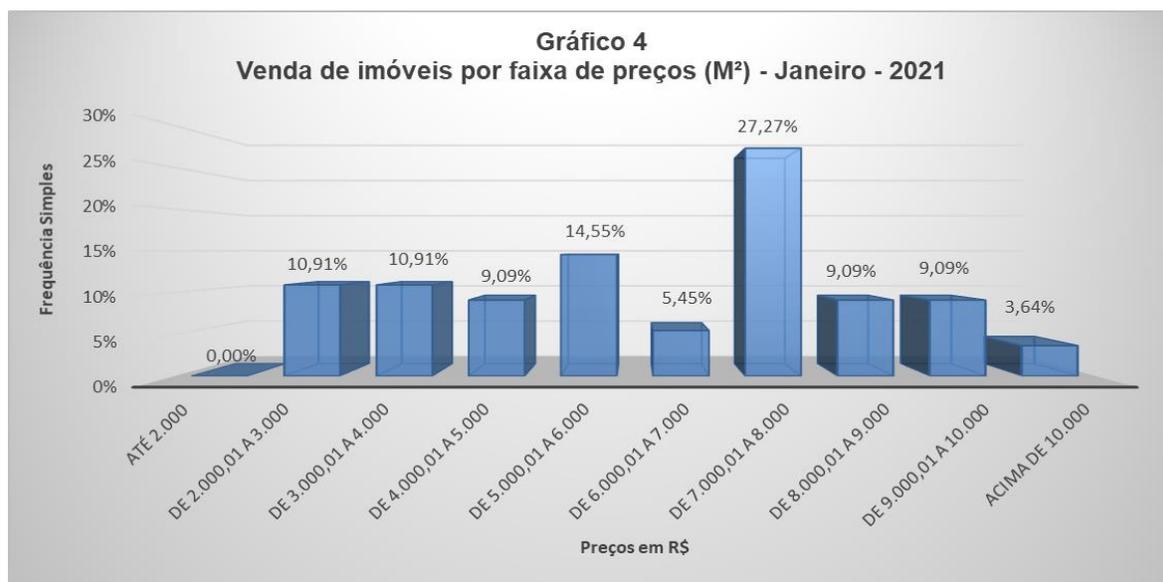
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/20:	-	850.000,00	-	368.500,00	281.000,00
	jan/21:	-	-	-	-	291.666,67
Variação	%	-	-	-	-	3,80
3 dorm.	dez/20:	4.544.444,44	-	754.444,44	425.000,00	-
	jan/21:	1.121.111,11	982.777,78	-	-	380.000,00
Variação	%	-75,33	-	-	-	-
4 dorm.	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/20:	-	300.000,00	249.705,88	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/20:	466.666,67	-	304.538,46	270.000,00	-
	jan/21:	660.000,00	-	-	430.000,00	-
Variação	%	41,43	-	-	59,26	-
3 dorm.	dez/20:	-	1.366.045,45	-	-	-
	jan/21:	796.666,67	1.796.666,67	811.666,67	-	-
Variação	%	-	31,52	-	-	-
4 dorm.	dez/20:	-	1.721.666,67	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	6	10,91%	10,91%
de 3.000,01 a 4.000	6	10,91%	21,82%
de 4.000,01 a 5.000	5	9,09%	30,91%
de 5.000,01 a 6.000	8	14,55%	45,45%
de 6.000,01 a 7.000	3	5,45%	50,91%
de 7.000,01 a 8.000	15	27,27%	78,18%
de 8.000,01 a 9.000	5	9,09%	87,27%
de 9.000,01 a 10.000	5	9,09%	96,36%
Acima de 10.000	2	3,64%	100,00%
Total	55	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,67	165,88	-
Apartamento	-	42,00	65,14	156,00	-



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	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/20:	-	-	-	5.337,37	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/20:	-	-	5.586,12	2.687,85	3.500,00
	jan/21:	7.724,62	5.084,15	-	3.832,50	2.862,59
	Variação %	-	-	-	42,59	-18,21
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

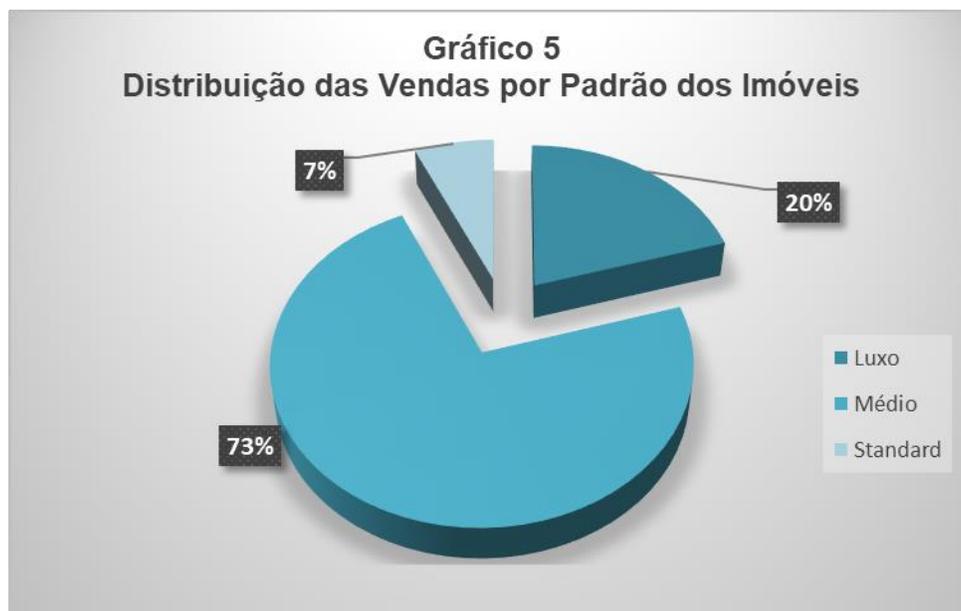


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/20:	-	10.677,97	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/20:	-	9.355,56	-	-	-
	jan/21:	-	9.551,12	-	-	-
	Variação	%	-	2,09	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/20:	10.125,00	9.505,86	6.366,42	-	-
	jan/21:	7.396,10	-	-	-	-
	Variação	%	-26,95	-	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/20:	-	-	4.793,15	4.414,29	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

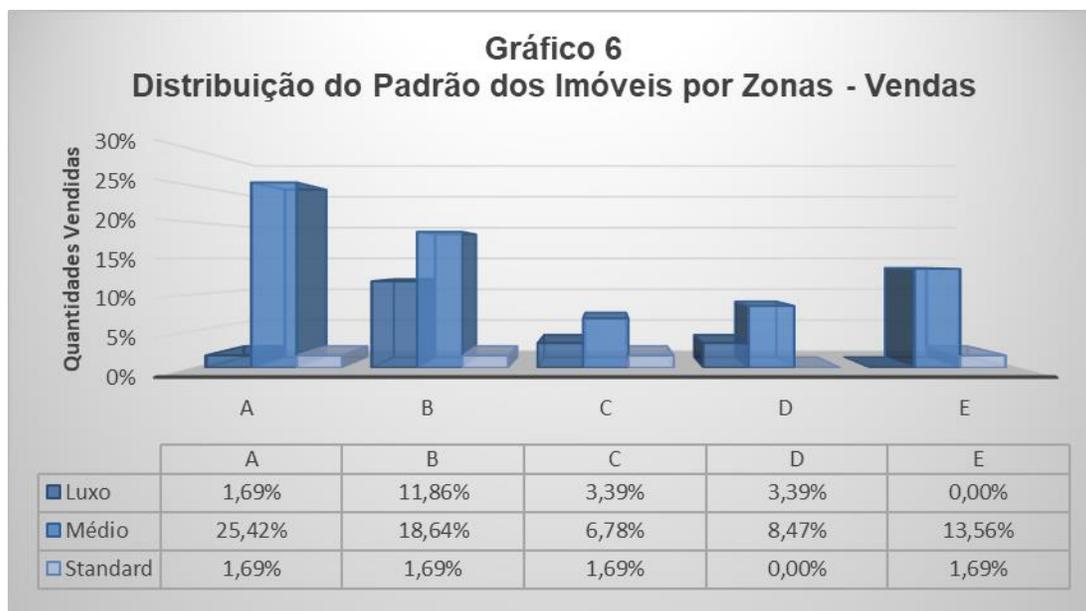


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	43	4



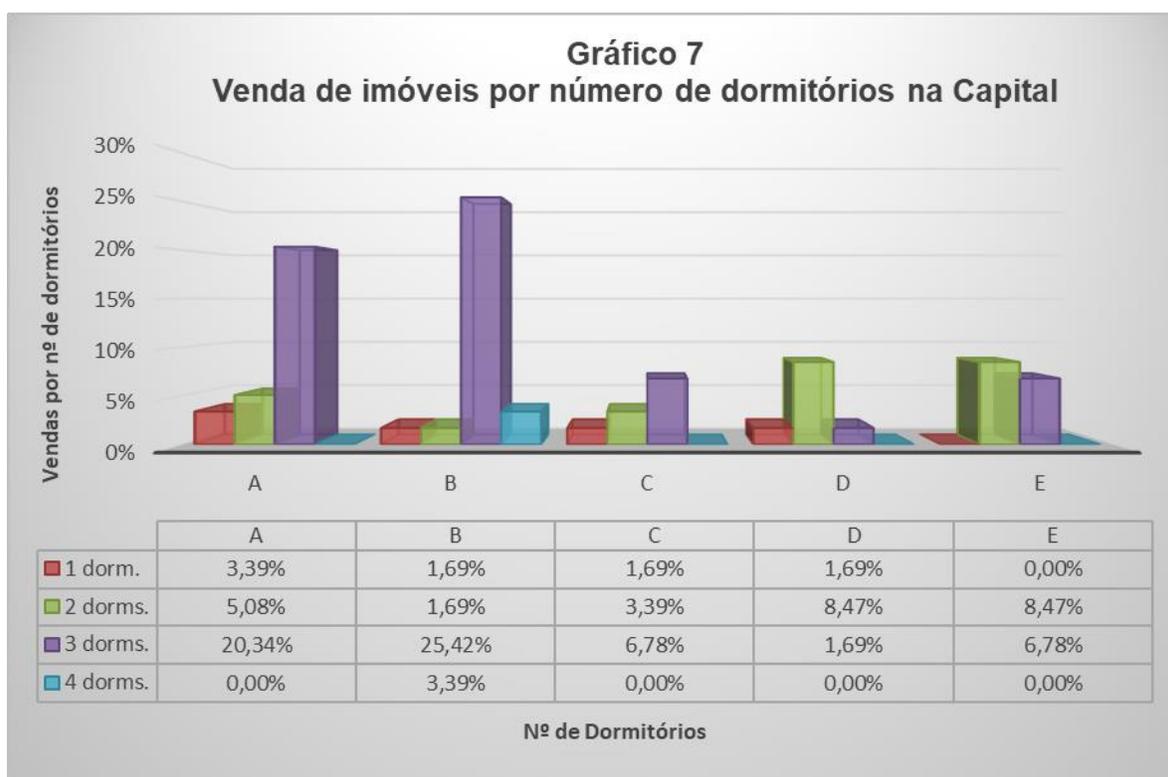
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	7	2	2	0
Médio	15	11	4	5	8
Standard	1	1	1	0	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

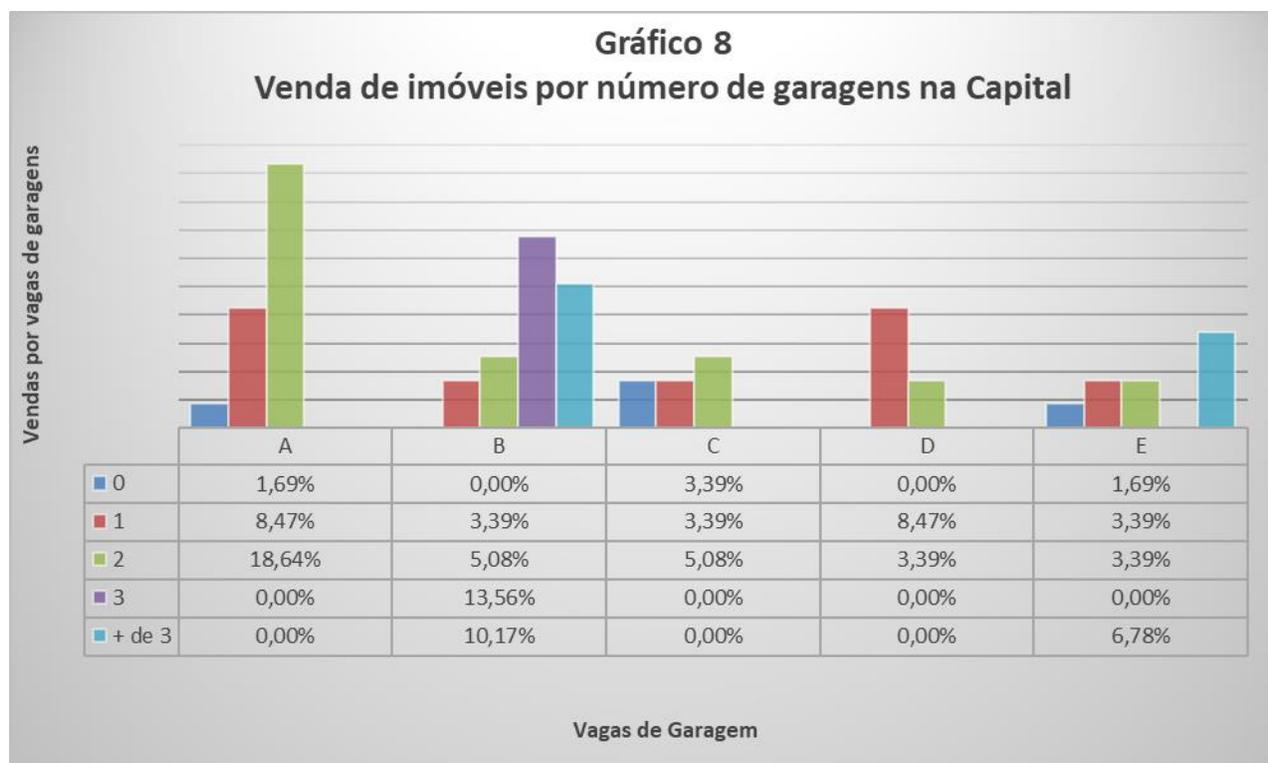
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	1	1	1	0
%	3,39%	1,69%	1,69%	1,69%	0,00%
2 dorms.	3	1	2	5	5
%	5,08%	1,69%	3,39%	8,47%	8,47%
3 dorms.	12	15	4	1	4
%	20,34%	25,42%	6,78%	1,69%	6,78%
4 dorms.	0	2	0	0	0
%	0,00%	3,39%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	17	19	7	7	9
%	28,81%	32,20%	11,86%	11,86%	15,25%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	0	2	0	1
%	1,69%	0,00%	3,39%	0,00%	1,69%
1	5	2	2	5	2
%	8,47%	3,39%	3,39%	8,47%	3,39%
2	11	3	3	2	2
%	18,64%	5,08%	5,08%	3,39%	3,39%
3	0	8	0	0	0
%	0,00%	13,56%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	6	0	0	4
%	0,00%	10,17%	0,00%	0,00%	6,78%
Total	17	19	7	7	9
%	28,81%	32,20%	11,86%	11,86%	15,25%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	31	57	91	28	8	215	27,63%
Seguro Fiança	6	26	89	51	22	194	24,94%
Depósito	1	26	104	96	51	278	35,73%
Sem Garantia	0	1	3	6	0	10	1,29%
Caução de Imóveis	1	4	15	12	31	63	8,10%
Cessão Fiduciária	0	8	7	3	0	18	2,31%
Total	39	122	309	196	112	778	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES – LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-20	13,21	8,91	9,56	10,74	9,19
janeiro-21	8,13	9,13	11,67	8,29	9,52
Variação	-38,48	2,46	22,06	-22,85	3,59

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	345	47,00%
Outros motivos	389	53,00%
Total	734	100,00%
Comparação dev./loc.		94,34%

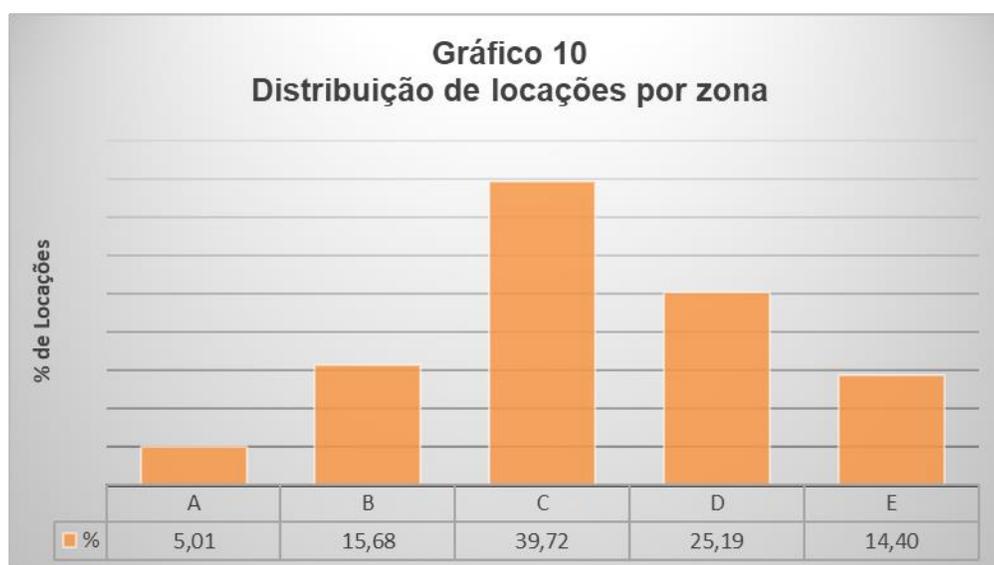
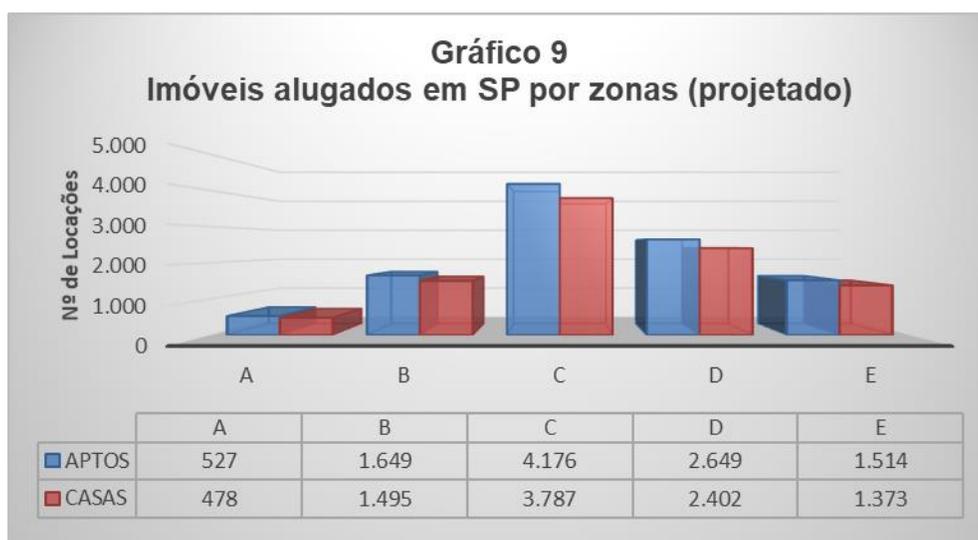
O índice de inadimplência no mês de janeiro foi de 5 %, o que é 15,97 % menor que no mês de dezembro que foi de 5,95 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-20	5,95
g janeiro-21	5,00
Variação	-15,97



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

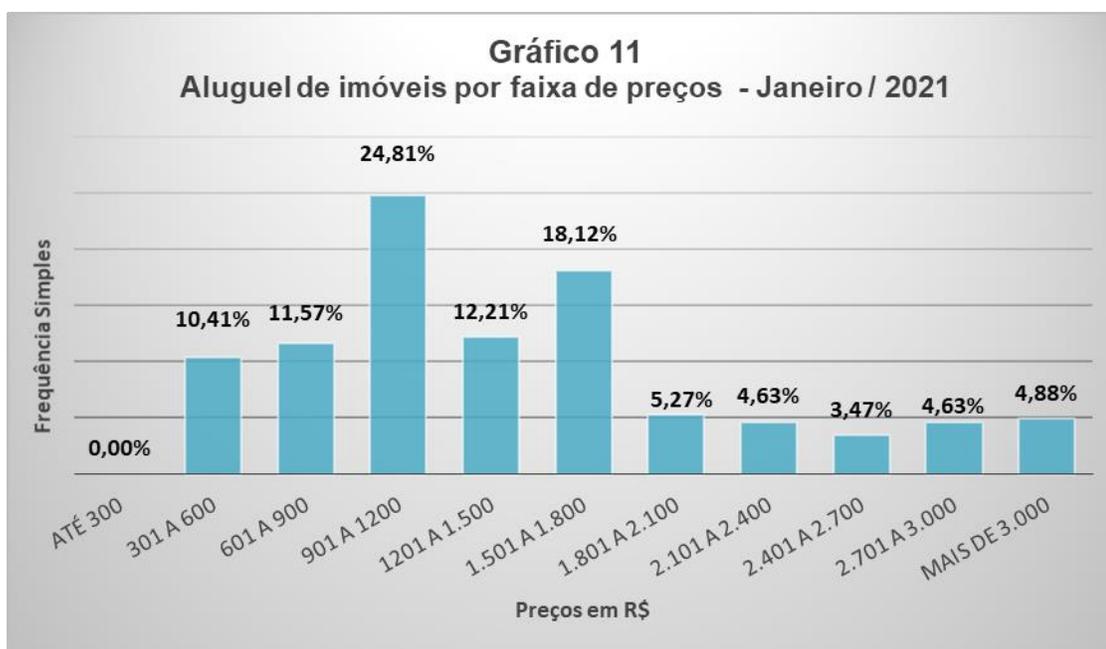
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	527	1.649	4.176	2.649	1.514	10.515
CASAS	478	1.495	3.787	2.402	1.373	9.535
Total	1.005	3.144	7.963	5.051	2.887	20.050
%	5,01	15,68	39,72	25,19	14,40	100,00





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	81	10,41%	10,41%
601 a 900	90	11,57%	21,98%
901 a 1200	193	24,81%	46,79%
1201 a 1.500	95	12,21%	59,00%
1.501 a 1.800	141	18,12%	77,12%
1.801 a 2.100	41	5,27%	82,39%
2.101 a 2.400	36	4,63%	87,02%
2.401 a 2.700	27	3,47%	90,49%
2.701 a 3.000	36	4,63%	95,12%
mais de 3.000	38	4,88%	100,00%
Total	778	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

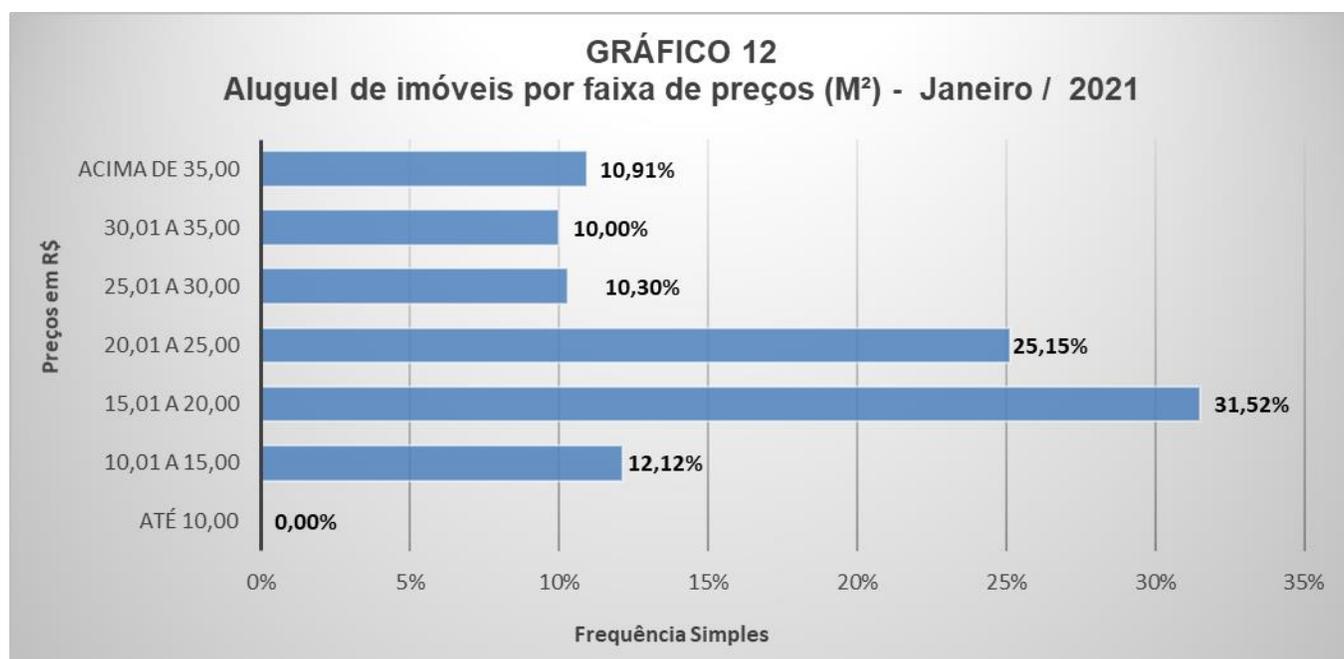
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/20:	-	1.056,67	-	582,27	500,00
	jan/21:	-	-	-	578,13	428,57
Varição	%	-	-	-	-0,71	-14,29
1 dorm.	dez/20:	-	1.025,00	861,95	683,93	677,31
	jan/21:	-	-	873,58	811,84	621,13
Varição	%	-	-	1,35	18,70	-8,29
2 dorm.	dez/20:	-	2.483,33	1.630,26	1.600,00	1.367,65
	jan/21:	2.500,00	2.594,44	1.580,91	1.680,43	1.004,55
Varição	%	-	4,47	-3,03	5,03	-26,55
3 dorm.	dez/20:	-	2.533,33	2.028,57	2.068,00	1.266,67
	jan/21:	4.333,33	2.612,50	2.430,56	1.998,65	1.654,55
Varição	%	-	3,13	19,82	-3,35	30,62
4 dorm.	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/20:	1.416,67	-	1.385,71	828,57	-
	jan/21:	1.000,00	1.363,64	-	-	-
Varição	%	-29,41	-	-	-	-
1 dorm.	dez/20:	1.595,00	1.703,57	1.135,06	960,00	742,86
	jan/21:	1.554,55	1.455,95	1.059,38	988,24	600,00
Varição	%	-2,54	-14,54	-6,67	2,94	-19,23
2 dorm.	dez/20:	2.280,00	2.205,77	1.640,00	1.211,00	1.108,57
	jan/21:	1.794,44	2.689,47	1.741,77	1.411,80	1.068,50
Varição	%	-21,30	21,93	6,21	16,58	-3,61
3 dorm.	dez/20:	6.666,67	3.269,23	2.581,25	1.666,67	-
	jan/21:	3.762,50	3.781,82	2.383,33	1.533,33	-
Varição	%	-43,56	15,68	-7,67	-8,00	-
4 dorm.	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	0	0,00%	0,00%
10,01 a 15,00	40	12,12%	12,12%
15,01 a 20,00	104	31,52%	43,64%
20,01 a 25,00	83	25,15%	68,79%
25,01 a 30,00	34	10,30%	79,09%
30,01 a 35,00	33	10,00%	89,09%
Acima de 35,00	36	10,91%	100,00%
Total	330	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2021					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	28,67	37,06	82,02	114,86	-
Apartamento	28,18	43,72	67,33	121,16	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

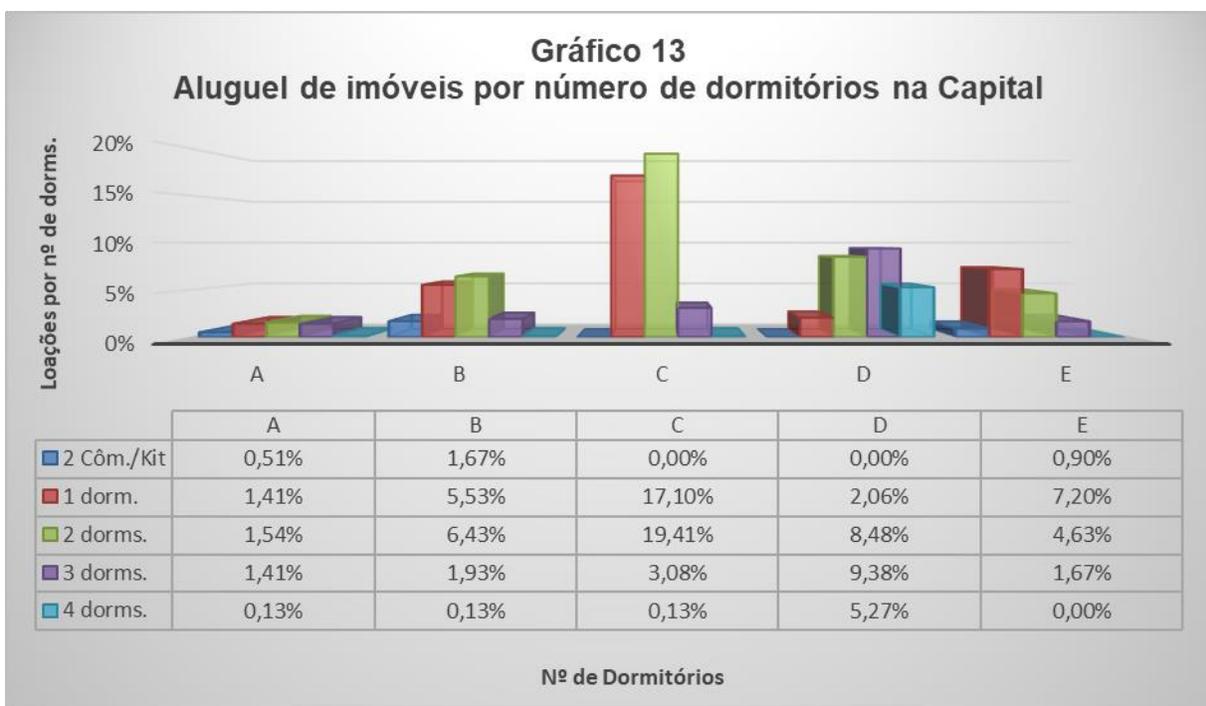
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/20:	-	36,41	-	20,62	15,93
	jan/21:	-	-	-	20,83	14,29
Variação	%	-	-	-	1,01	-10,27
1 dorm.	dez/20:	-	23,30	18,26	18,06	14,54
	jan/21:	-	-	20,94	22,79	16,53
Variação	%	-	-	14,71	26,18	13,72
2 dorm.	dez/20:	-	32,21	20,97	19,14	17,67
	jan/21:	31,25	25,46	18,94	19,34	18,64
Variação	%	-	-20,94	-9,68	1,07	5,49
3 dorm.	dez/20:	-	-	21,22	18,25	12,12
	jan/21:	-	-	22,44	17,83	17,69
Variação	%	-	-	5,74	-2,30	45,99
4 dorm.	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/20:	44,28	-	47,02	26,94	-
	jan/21:	-	48,61	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/20:	37,10	38,36	22,86	-	23,33
	jan/21:	36,77	30,79	28,91	27,06	-
Variação	%	-0,88	-19,74	26,49	-	-
2 dorm.	dez/20:	37,40	30,49	23,88	20,44	20,37
	jan/21:	-	26,05	28,16	21,09	18,72
Variação	%	-	-14,55	17,94	3,16	-8,09
3 dorm.	dez/20:	42,21	33,84	24,45	19,62	-
	jan/21:	31,80	25,22	18,07	15,67	-
Variação	%	-24,67	-25,47	-26,10	-20,14	-
4 dorm.	dez/20:	-	-	-	-	-
	jan/21:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	4	13	0	0	7
%	0,51%	1,67%	0,00%	0,00%	0,90%
1 dorm.	11	43	133	16	56
%	1,41%	5,53%	17,10%	2,06%	7,20%
2 dorms.	12	50	151	66	36
%	1,54%	6,43%	19,41%	8,48%	4,63%
3 dorms.	11	15	24	73	13
%	1,41%	1,93%	3,08%	9,38%	1,67%
4 dorms.	1	1	1	41	0
%	0,13%	0,13%	0,13%	5,27%	0,00%
Total	39	122	309	196	112
%	5,01%	15,68%	39,72%	25,19%	14,40%



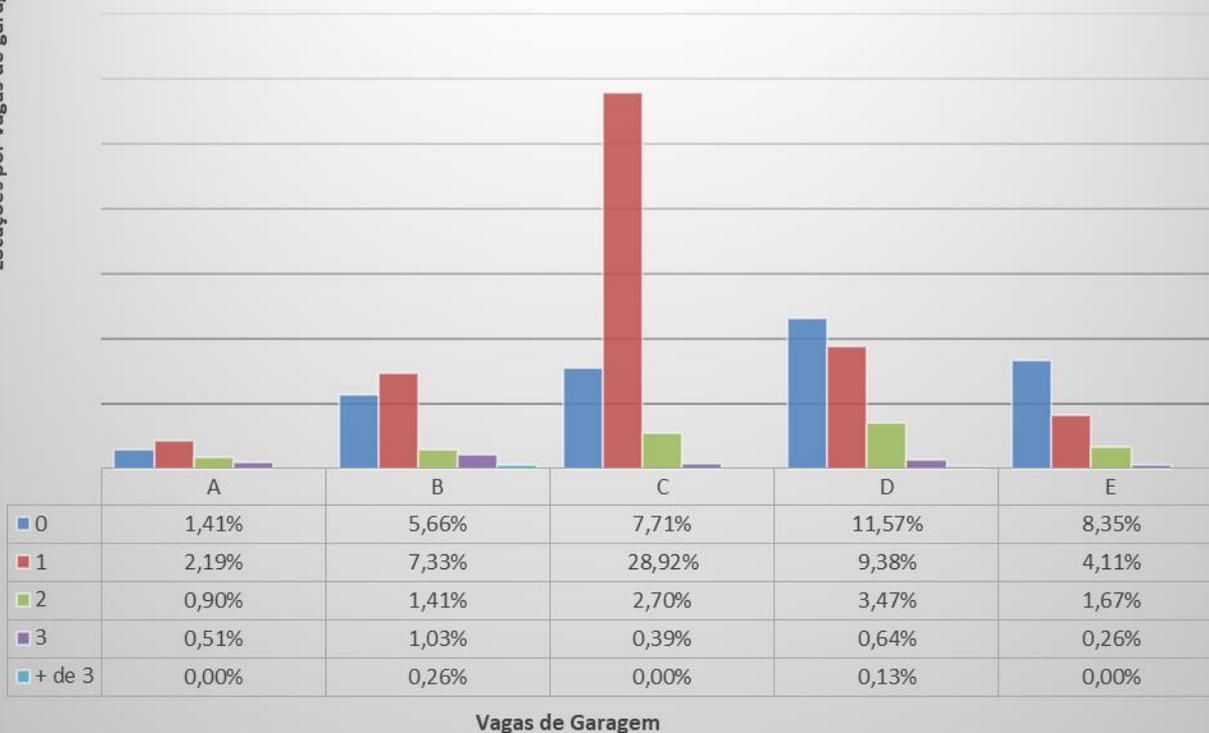


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	44	60	90	65
%	1,41%	5,66%	7,71%	11,57%	8,35%
1	17	57	225	73	32
%	2,19%	7,33%	28,92%	9,38%	4,11%
2	7	11	21	27	13
%	0,90%	1,41%	2,70%	3,47%	1,67%
3	4	8	3	5	2
%	0,51%	1,03%	0,39%	0,64%	0,26%
+ de 3	0	2	0	1	0
%	0,00%	0,26%	0,00%	0,13%	0,00%
Total	39	122	309	196	112
%	5,01%	15,68%	39,72%	25,19%	14,40%

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
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	1,35	-15,64
janeiro-21	-3,86	0,25	-3,43
Acumulado	-13,67	4,56	29,40

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-47,64	-47,64

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2021)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	25,84	25,84



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/20						jan/21					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	28	3	157	41	183	412	16	3	141	23	137	320
Santana	8	0	81	6	119	214	6	0	34	3	97	140
Santo Amaro	15	0	58	16	96	185	10	2	74	11	76	173
Jabaquara	2	1	43	1	52	99	6	0	20	6	37	69
Lapa	8	0	27	2	34	71	1	0	31	1	17	50
São Miguel	2	0	16	1	57	76	4	0	22	1	41	68
Penha	6	0	13	5	50	74	2	0	15	3	27	47
Itaquera	1	0	44	0	46	91	3	1	8	1	31	44
Tatuapé	1	0	37	2	53	93	4	0	30	2	61	97
Vila Prudente	2	1	10	2	38	53	5	0	17	1	28	51
Ipiranga	1	0	6	0	20	27	1	0	5	0	7	13
Pinheiros	5	0	27	4	21	57	2	0	8	2	13	25
Freguesia Ó	5	2	39	3	45	94	0	0	31	0	40	71
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	35	2	18	57	2	0	19	1	20	42
Total	86	7	593	85	832	1.603	62	6	455	55	632	1.210
			<i>Varição</i>				-27,91	-14,29	-23,27	-35,29	-24,04	-24,52