



Pesquisa CreciSP

Cidade de São Paulo

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 58,75% foram vendidos à vista e parcelado, e 41,25% com financiamento
- venda em Julho cai 14,74% e no ano tem saldo negativo de 10,63%
- imóveis de até R\$ 600 mil se mantêm como os mais vendidos há sete meses
- locação tem queda de 1,1% e se concentra em aluguéis de até R\$ 1,5 mil

Venda à vista e parcelada de imóveis usados supera financiadas pelo 6º mês seguido em SP

Julho foi o sexto mês seguido em que as vendas de imóveis usados com pagamento à vista ou parcelado pelos proprietários superaram as financiadas por bancos privados e públicos na cidade de São Paulo. Segundo pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), foram vendidos à vista e em parcelas 58,75% e por financiamento 41,25% das casas e apartamentos ofertados em 265 imobiliárias.

A pesquisa apurou queda de 14,74% nas vendas de Julho comparadas a Junho, com o índice que mede o volume de transações imobiliárias recuando de 0,3541 para 0,3019. De Janeiro a Julho, as vendas de casas e apartamentos usados acumulam saldo negativo de 10,63%.

O presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, atribui esses resultados ao “efeito deletério” do aumento de juros, que para os financiamentos imobiliários estão oscilando entre 8% a 10% ao ano, dependendo do banco. “Quem pode está fugindo dos financiamentos, que ficaram inviáveis para muita gente, e até há casos de gerentes de bancos que ficam constrangidos ao informar os valores para os clientes”, afirma Viana Neto. (*) aconteceu comigo, não divulgar

“Se no segmento de imóveis lançados para construção futura há aumento de distratos, no segmento de usados o que temos é a tranca na porta de acesso da maioria de interessados em ter a casa própria e que se veem impedidos de obter o empréstimo por causa da prestação que aumentou e das exigências de renda”, critica Viana Neto. “Elas se tornaram praticamente impossíveis de serem atendidas diante da redução dos salários e da perda de poder aquisitivo das famílias.”

Um financiamento de R\$ 450 mil atualmente, que atende à faixa de imóveis mais vendidos na Capital, com a taxa de juros a 10% ao ano e entrada de 30%, vai exigir do candidato a mutuário uma renda mensal de cerca de R\$ 16 mil e resultar em uma prestação inicial próxima de R\$ 5mil.

No início do ano passado, com esses juros a 7% ao ano, a renda exigida era de pouco mais de R\$ 12 mil e a prestação inicial, de pouco menos de R\$ 3,8 mil, segundo cálculos de Junho último da Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (Anefac).

Imóveis de R\$ 600 mil



Julho foi também o sétimo mês seguido em que os imóveis mais vendidos na Capital foram os de até R\$ 600 mil, com 56,25% do total. Dentre as 11 faixas de preços médios pesquisadas, a com maior percentual de vendas – 40% do total – foi a de imóveis com preços entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil.

Na divisão das vendas por faixas de preços, 52,5% das casas e apartamentos se enquadraram nas de R\$ 7.001,00 a R\$ 8.000,00 o metro quadrado.

A pesquisa do CreciSP também apurou que o conjunto dos preços médios do metro quadrado dos imóveis negociados pelas 265 imobiliárias caíram 5,04% em relação a Junho. Nos últimos 12 meses, porém, o preço do metro quadrado tem alta acumulada de 11,47%, 1,4 ponto percentual acima da inflação de 10,07% medida pelo IPCA do IBGE.

Quem vendeu imóvel em Julho concedeu aos compradores descontos variáveis sobre os preços originalmente pedidos ou anunciados, em média de 7,17% para imóveis localizados em bairros da Zona A, como Alto de Pinheiros e Jardins; de 4,89% para os da Zona B, como Aclimação e Indianópolis; de 6,67% para os da Zona C, como Aeroporto e Lapa; de 6,83% para os da Zona D, como Casa Verde e Penha; e de 7,67% para os localizados em bairros da Zona E, como Cidade Dutra e Cangaíba.

Foi na Zona B, onde os descontos médios em Julho repetiram os de Junho (4,89%), onde mais se vendeu casa e apartamento em Julho, 35% do total. Na sequência vieram a Zona A (25%), a D (20%), a C (15%) e a E (5%).

Os apartamentos foram o tipo de imóvel usado que as 265 imobiliárias mais venderam em Julho, 75% do total, ficando os apartamentos com 25%. As pesquisas do CreciSP mostram que, à exceção de Janeiro, os apartamentos lideraram as vendas nos últimos seis meses (*ver quadro abaixo*).

São do padrão construtivo médio 84% dos imóveis usados vendidos em Julho na Capital, 12% têm padrão standard e 4% se enquadraram no padrão construtivo luxo.

Locação de residências cai pelo 3º mês seguido

A locação de imóveis residenciais na Capital paulista caiu 1,1% em Julho na comparação com Junho, segundo a pesquisa CreciSP com 265 imobiliárias. O índice de locação baixou de 3,144 para 3,1094. Mas o saldo acumulado desde Janeiro está positivo em 20,01%.

Os imóveis mais alugados em Julho foram os de aluguel mensal até R\$ 1.500,00, preço médio que se mantém inalterado desde o início do ano. No conjunto das locações, os preços médios dos aluguéis registraram queda de 3,56% em relação a Junho, mas em 12 meses contados de Agosto de 2021 a Julho último acumulam alta de 1,21%, percentual abaixo da inflação de 10,07% medida pelo IPCA do IBGE.

As imobiliárias informaram ter alugado mais apartamentos (53,64%) do que casas (46,36%) em Julho, prevalência que se prolonga desde Janeiro (*ver quadro abaixo*).

Aluguel mais barato

Segundo os dados coletados na pesquisa CreciSP com as 265 imobiliárias, o apartamento com aluguel mais barato contratado em Julho na Capital – um dormitório em bairros da Zona E - custará aos inquilinos R\$ 750,00 em média. O aluguel mais caro, de R\$ 5.107,14, foi o de apartamentos de três dormitórios na Zona B.

O aluguel mais barato de casas – R\$ 653,41 em média – foi o de imóveis de um



dormitório situados em bairros da Zona E, mais na periferia da Capital. O aluguel mais caro – de R\$ 10.800,00 – foi o de casa com 4 dormitórios na Zona B.

Os descontos que os proprietários dos imóveis concederam para alugar suas casas e apartamentos foram em média de 11,17% para os localizados em bairros da Zona A; de 9% para os da Zona B; de 7,5% para os da Zona C; de 10,31% para os da Zona D; e de 10,48% para os da Zona E.

Os bairros da Zona C concentraram 33,98% das novas locações, seguidos pelos da Zona D (21,48%); B (17,84%); E (15,9%); e A (10,8%).

Garantias e inadimplência

O depósito de três meses do aluguel foi a forma de garantia que mais se adotou nos contratos em Julho, 25,97% do total, seguido pelo seguro de fiança (21,84%), pelo fiador (19,42%), pela locação sem garantia (16,14%), pela caução de imóveis (15,9%) e pela cessão fiduciária (0,73%).

A inadimplência em Julho foi 5,07% menor que a de Junho, com o percentual de inquilinos com pagamento do aluguel atrasado baixando de 4,34% para 4,12%.

As imobiliárias pesquisadas registraram em Julho o cancelamento de contratos de locação em percentual equivalente a 86,53% das novas locações, 4,82% a mais que os 82,55% de Junho.

As ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital aumentaram 1,07% de Junho para Julho, de um total de 1.773 para 1.791 segundo levantamento feito pelo CreciSP.

Aumentou o número de ações de rito ordinário (+1,47%), renovatórias (+ 23,26%) e por falta de pagamento (+ 5,36%) e caiu o de ações consignatórias (- 10%) e de rito sumário (- 4,66%).

Sumário

VENDAS.....	5
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	5
PERCEPÇÃO 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 – JULHO DE 2022

VENDAS

No mês de julho foram vendidos 80 imóveis por 265 imobiliárias (índice de 0,3019) e no mês de junho foram vendidos 91 imóveis por 257 imobiliárias (índice de 0,3541), o que resultou em uma queda de 14,74 %. A participação das casas foi de 25 % e dos apartamentos foi de 75 %. Em julho, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias caíram 5,04 % em relação ao mês de junho, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	16	16	6	6	2	46	57,50%
CEF	0	4	1	4	0	9	11,25%
Outros bancos	4	8	5	6	1	24	30,00%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	1	1	1,25%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	20	28	12	16	4	80	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	57	21,51%
Igual	127	47,92%
Pior	81	30,57%
Total	265	100,00%

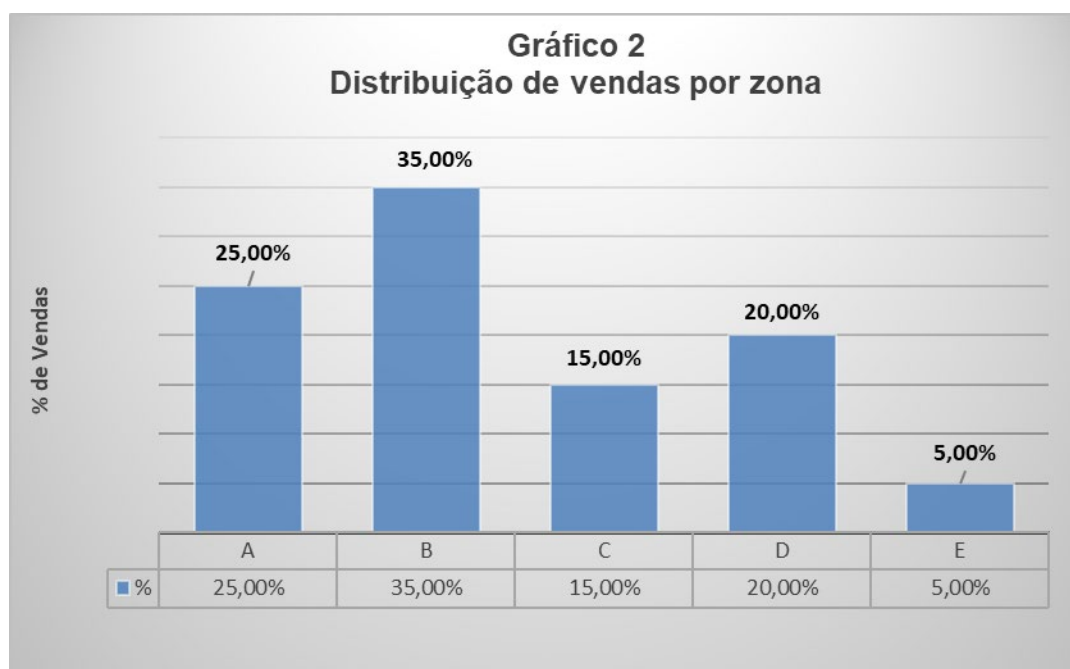
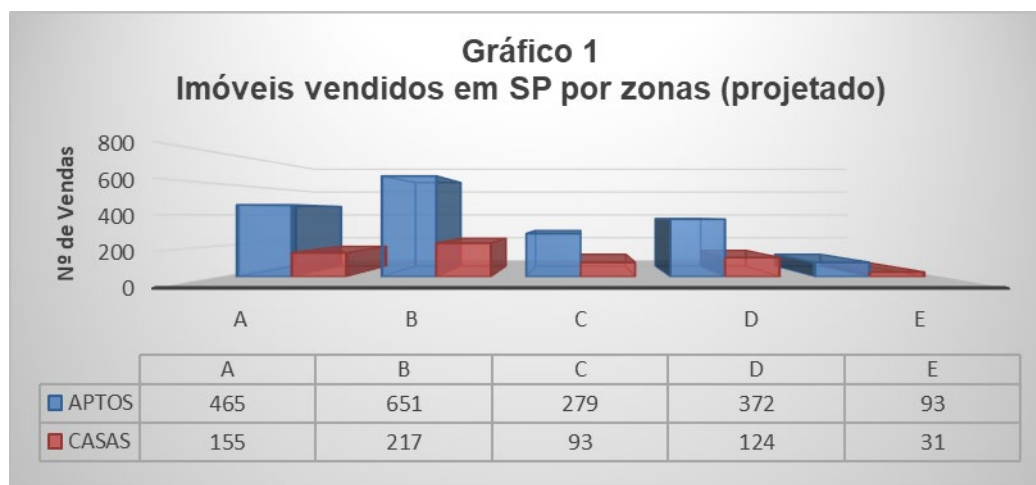
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-22	-	4,89	6,81	7,44	8,75
julho-22	7,17	4,89	6,67	6,83	7,67
Varição	-	0,00	-2,06	-8,20	-12,34



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	465	651	279	372	93	1.860
CASAS	155	217	93	124	31	620
Total	620	868	372	496	124	2.480
%	25,00%	35,00%	15,00%	20,00%	5,00%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	2	2,50%	2,50%
201 a 400	32	40,00%	42,50%
401 a 600	11	13,75%	56,25%
601 a 800	2	2,50%	58,75%
801 a 1.000	4	5,00%	63,75%
1.001 a 1.200	4	5,00%	68,75%
1.201 a 1.400	8	10,00%	78,75%
1.401 a 1.600	1	1,25%	80,00%
1.601 a 1.800	5	6,25%	86,25%
1.801 a 2.000	0	0,00%	86,25%
mais de 2.000	11	13,75%	100,00%
Total	80	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

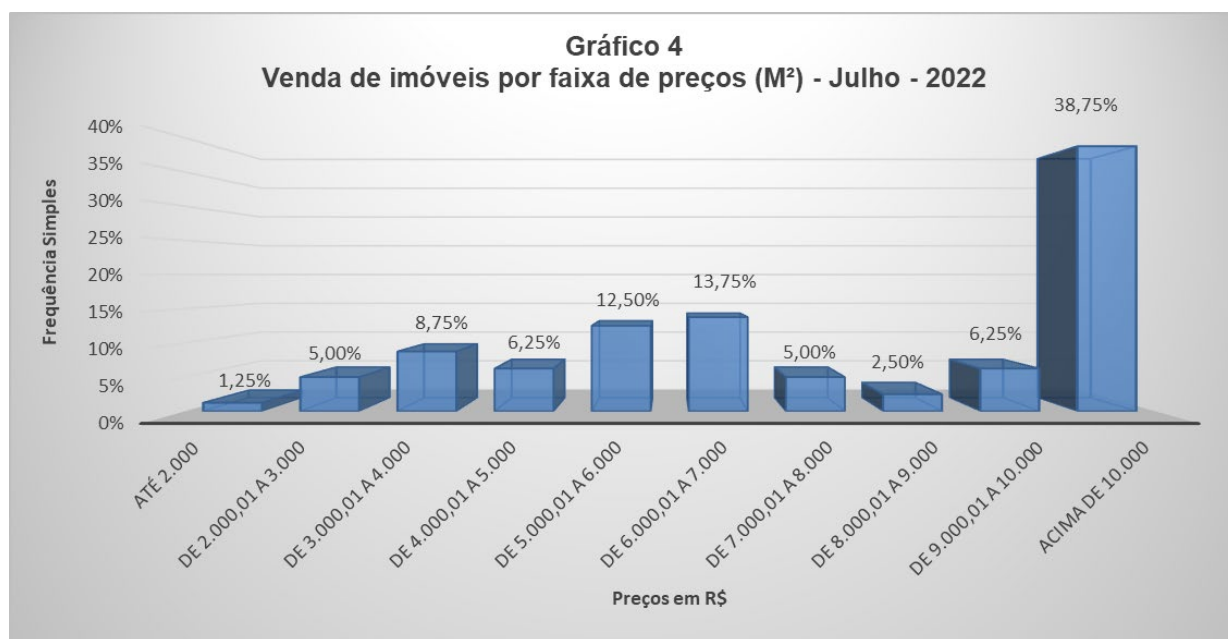
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/22:	-	-	528.375,00	400.000,00	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	jun/22:	-	-	830.714,29	-	340.000,00
	jul/22:	-	1.276.666,67	-	507.500,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/22:	-	-	310.000,00	-	-
	jul/22:	-	365.833,33	400.000,00	-	-
Variação	%	-	-	29,03	-	-
2 dorm.	jun/22:	-	480.800,00	-	278.888,89	306.666,67
	jul/22:	-	620.500,00	410.000,00	329.285,71	-
Variação	%	-	29,06	-	18,07	-
3 dorm.	jun/22:	-	-	546.250,00	-	-
	jul/22:	2.133.333,33	1.205.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jun/22:	2.133.000,00	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
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	1	1,25%	1,25%
de 2.000,01 a 3.000	4	5,00%	6,25%
de 3.000,01 a 4.000	7	8,75%	15,00%
de 4.000,01 a 5.000	5	6,25%	21,25%
de 5.000,01 a 6.000	10	12,50%	33,75%
de 6.000,01 a 7.000	11	13,75%	47,50%
de 7.000,01 a 8.000	4	5,00%	52,50%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,50%	55,00%
de 9.000,01 a 10.000	5	6,25%	61,25%
Acima de 10.000	31	38,75%	100,00%
Total	80	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	77,33	124,18	315,00
Apartamento	-	47,05	63,75	134,50	-



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	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	9.706,67	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/22:	-	-	6.294,84	4.612,75	-
	jul/22:	4.636,75	-	4.648,81	4.064,67	-
	Variação	%	-	-	-26,15	-11,88
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

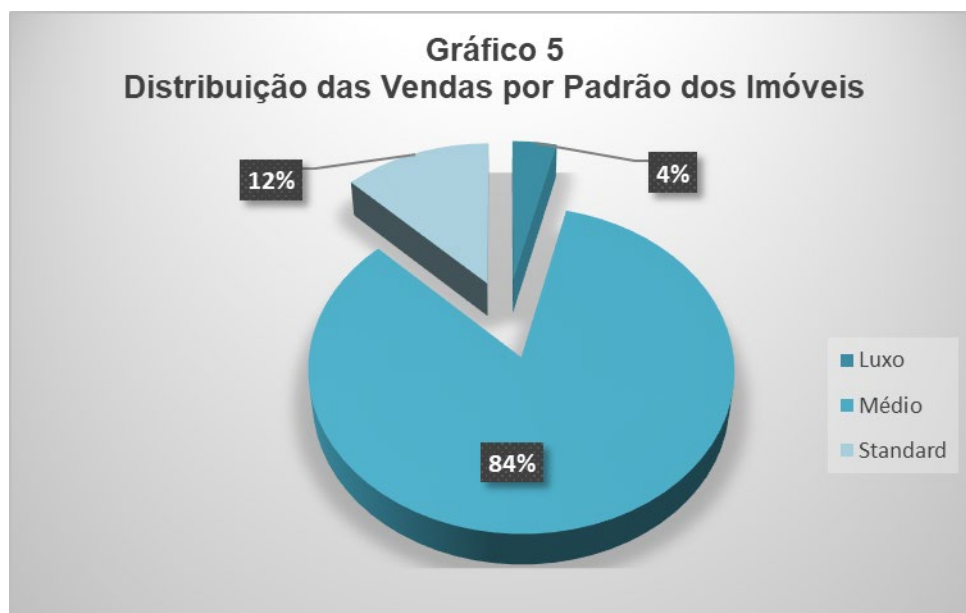


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/22:	-	10.546,36	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	10.172,08	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/22:	-	9.643,72	6.961,44	-	-
	jul/22:	15.768,28	7.551,33	11.111,11	5.476,69	-
	Variação	%	-	-21,70	59,61	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	7.887,53	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

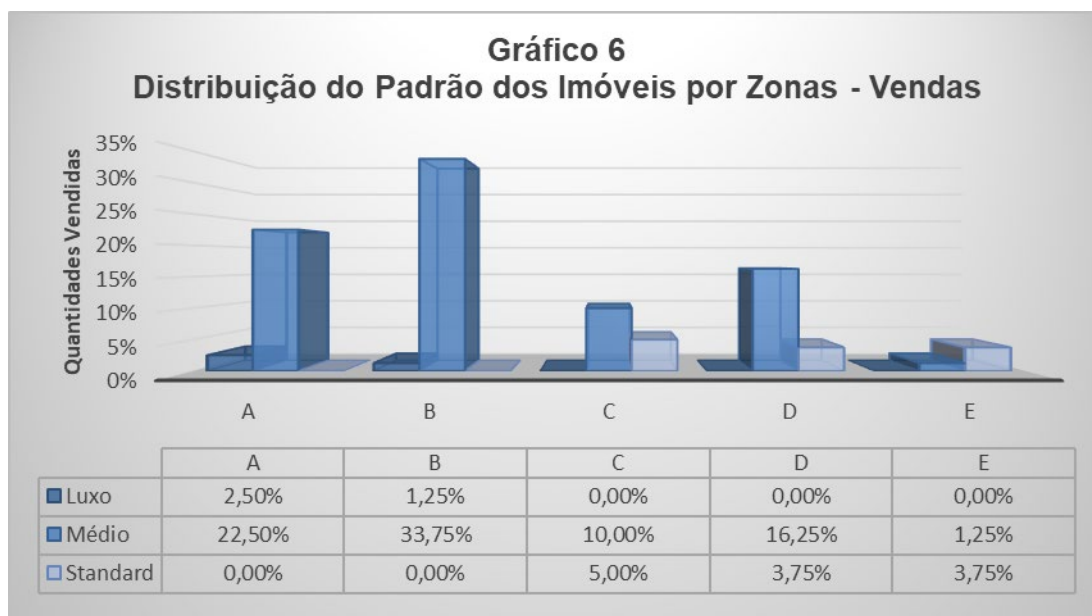


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	3	67	10



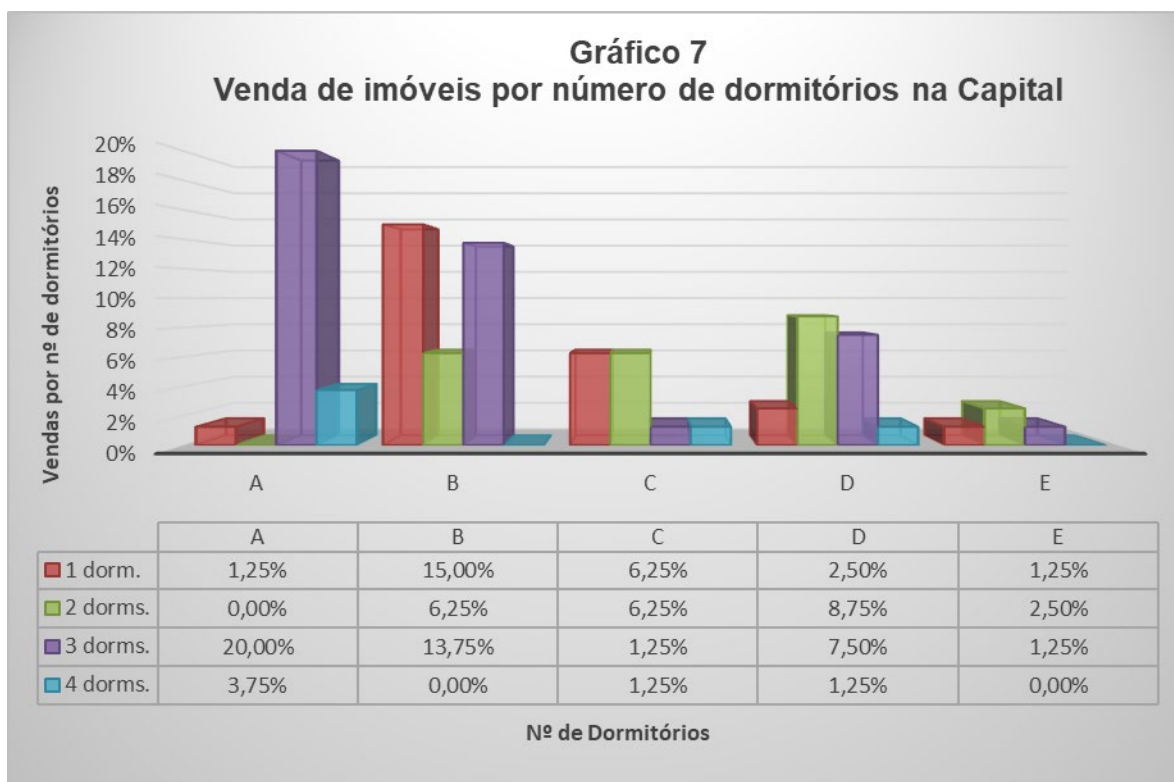
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	1	0	0	0
Médio	18	27	8	13	1
Standard	0	0	4	3	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

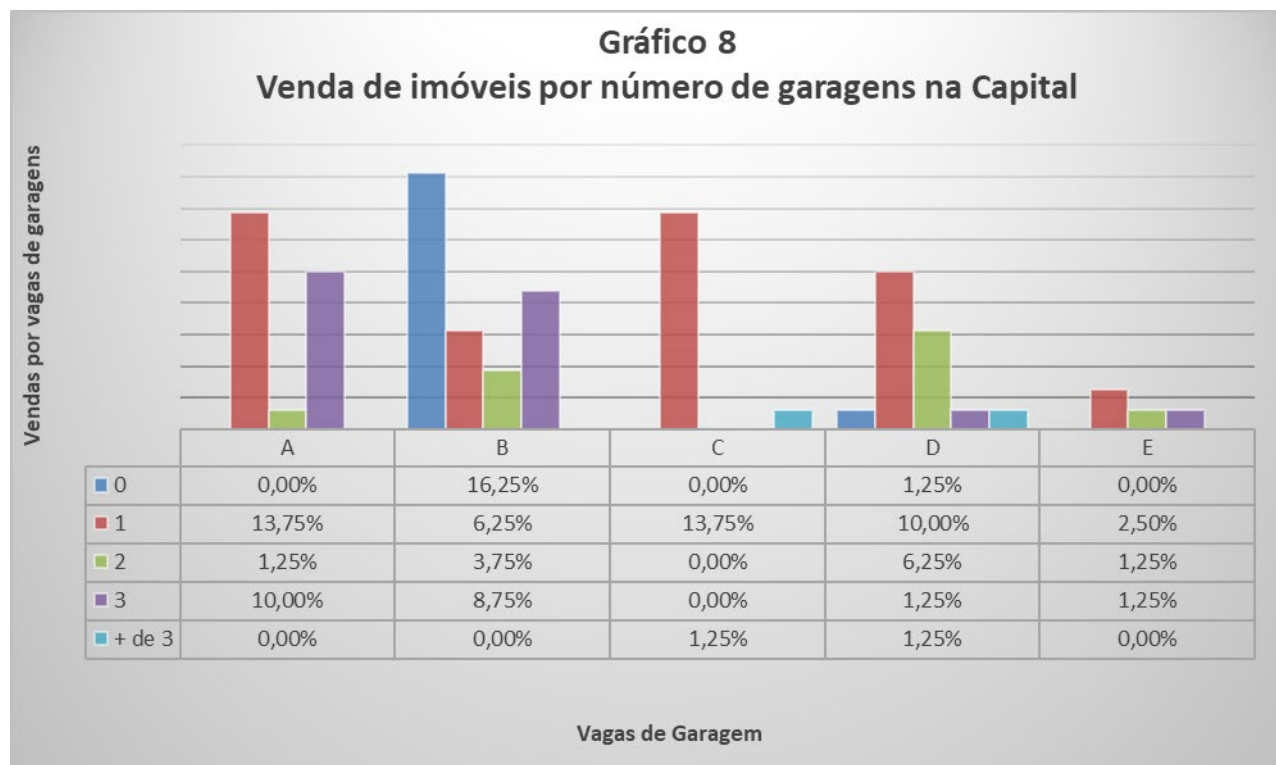
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	12	5	2	1
%	1,25%	15,00%	6,25%	2,50%	1,25%
2 dorms.	0	5	5	7	2
%	0,00%	6,25%	6,25%	8,75%	2,50%
3 dorms.	16	11	1	6	1
%	20,00%	13,75%	1,25%	7,50%	1,25%
4 dorms.	3	0	1	1	0
%	3,75%	0,00%	1,25%	1,25%	0,00%
Total	20	28	12	16	4
%	25,00%	35,00%	15,00%	20,00%	5,00%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	13	0	1	0
%	0,00%	16,25%	0,00%	1,25%	0,00%
1	11	5	11	8	2
%	13,75%	6,25%	13,75%	10,00%	2,50%
2	1	3	0	5	1
%	1,25%	3,75%	0,00%	6,25%	1,25%
3	8	7	0	1	1
%	10,00%	8,75%	0,00%	1,25%	1,25%
+ de 3	0	0	1	1	0
%	0,00%	0,00%	1,25%	1,25%	0,00%
Total	20	28	12	16	4
%	25,00%	35,00%	15,00%	20,00%	5,00%





ALUGUEL

Em julho, 265 imobiliárias alugaram 824 imóveis (índice de 3,1094) e no mês de junho, 257 imobiliárias alugaram 808 imóveis (índice de 3,144), o que representa uma queda de 1,1 %. A participação foi de 46,36 % para casas e 53,64 % para apartamentos. Em julho, os valores dos aluguéis mostraram uma queda de 3,56 % em relação ao mês de junho, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	41	55	25	25	14	160	19,42%
Seguro Fiança	24	32	55	42	27	180	21,84%
Depósito	7	8	58	69	72	214	25,97%
Sem Garantia	1	2	126	2	2	133	16,14%
Caução de Imóveis	13	50	14	38	16	131	15,90%
Cessão Fiduciária	3	0	2	1	0	6	0,73%
Total	89	147	280	177	131	824	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-22	10,13	7,78	8,35	10,61	11,00
julho-22	11,17	9,00	7,50	10,31	10,48
Variação	10,23	15,71	-10,13	-2,78	-4,73

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em julho foi de 713, o equivalente a 86,53% dos imóveis alugados. Este índice foi 4,82 % maior que o apurado em junho, que foi de 667, o que representou 82,55 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	465	65,22%
Outros motivos	248	34,78%
Total	713	100,00%
Comparação dev./loc.		86,53%

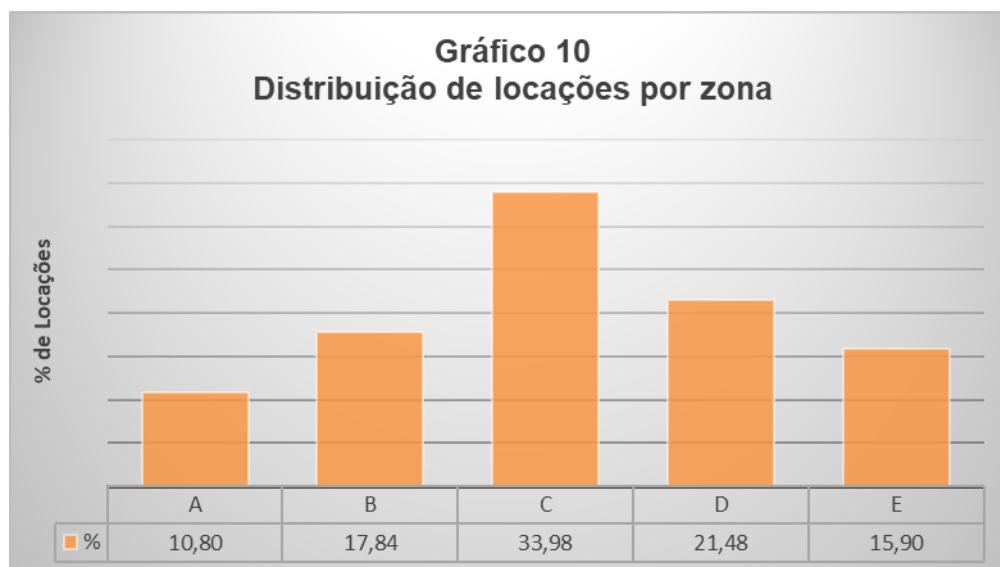
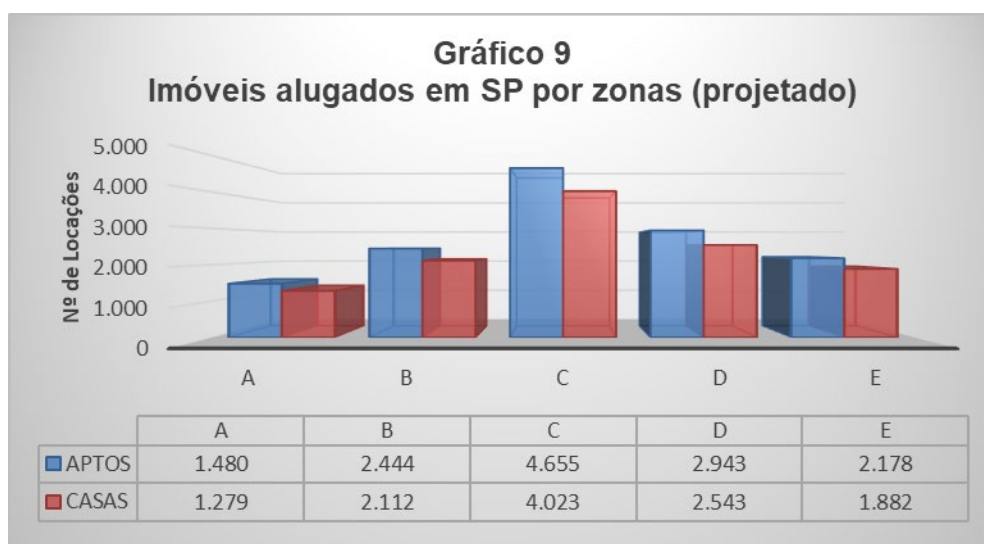
O índice de inadimplência no mês de julho foi de 4,12 %, o que é 5,07 % menor que no mês de junho que foi de 4,34%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-22	4,34
julho-22	4,12
Variação	-5,07



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

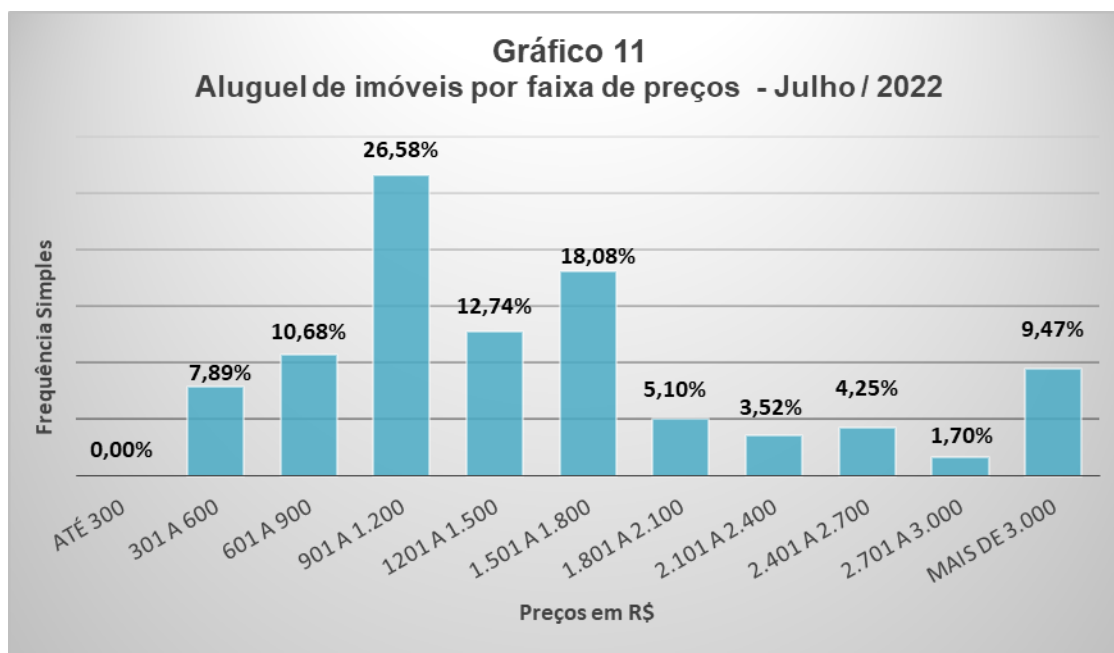
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.480	2.444	4.655	2.943	2.178	13.700
CASAS	1.279	2.112	4.023	2.543	1.882	11.839
Total	2.759	4.556	8.678	5.486	4.060	25.539
%	10,80	17,84	33,98	21,48	15,90	100,00





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	65	7,89%	7,89%
601 a 900	88	10,68%	18,57%
901 a 1200	219	26,58%	45,15%
1201 a 1.500	105	12,74%	57,89%
1.501 a 1.800	149	18,08%	75,97%
1.801 a 2.100	42	5,10%	81,07%
2.101 a 2.400	29	3,52%	84,59%
2.401 a 2.700	35	4,25%	88,83%
2.701 a 3.000	14	1,70%	90,53%
mais de 3.000	78	9,47%	100,00%
Total	824	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

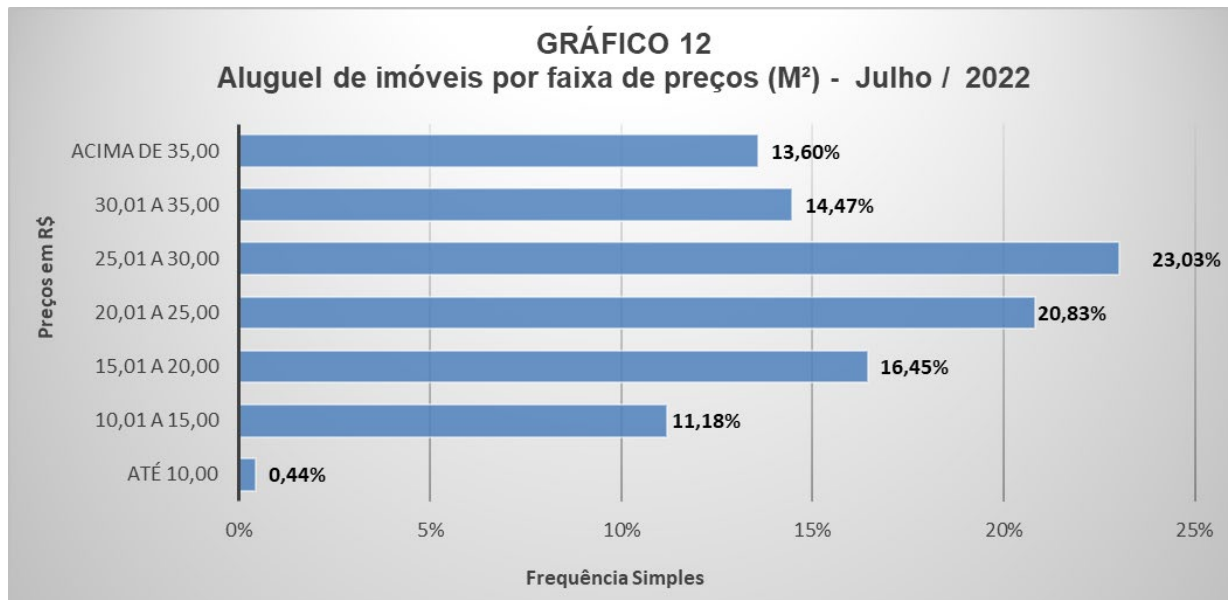
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/22:	-	-	-	510,94	534,72
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/22:	-	-	1.008,26	841,84	657,13
	jul/22:	-	1.760,00	833,24	730,53	653,41
Variação	%	-	-	-17,36	-13,22	-0,57
2 dorm.	jun/22:	2.528,75	1.886,67	1.807,89	1.563,16	1.323,75
	jul/22:	2.966,67	1.924,50	1.648,72	1.685,10	1.088,00
Variação	%	17,32	2,01	-8,80	7,80	-17,81
3 dorm.	jun/22:	-	3.687,50	2.354,00	2.355,00	2.166,88
	jul/22:	5.106,67	4.850,00	2.211,11	1.875,00	1.840,00
Variação	%	-	31,53	-6,07	-20,38	-15,09
4 dorm.	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	10.800,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/22:	992,31	613,64	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/22:	1.430,95	1.564,84	996,95	1.058,18	-
	jul/22:	1.809,66	1.307,81	1.018,73	1.042,86	750,00
Variação	%	26,47	-16,43	2,18	-1,45	-
2 dorm.	jun/22:	3.300,00	2.720,37	1.722,22	1.200,80	1.172,73
	jul/22:	2.383,33	1.918,42	1.731,13	1.406,79	1.103,08
Variação	%	-27,78	-29,48	0,52	17,15	-5,94
3 dorm.	jun/22:	6.015,57	3.678,95	2.990,00	1.966,67	-
	jul/22:	3.724,14	5.107,14	2.450,00	3.260,00	1.733,33
Variação	%	-38,09	38,82	-18,06	65,76	-
4 dorm.	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
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	2	0,44%	0,44%
10,01 a 15,00	51	11,18%	11,62%
15,01 a 20,00	75	16,45%	28,07%
20,01 a 25,00	95	20,83%	48,90%
25,01 a 30,00	105	23,03%	71,93%
30,01 a 35,00	66	14,47%	86,40%
Acima de 35,00	62	13,60%	100,00%
Total	456	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	41,24	72,29	119,25	-
Apartamento	26,67	40,67	60,19	106,38	-



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.	jun/22:	-	-	23,71	18,42	18,44
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/22:	-	-	-	20,23	16,03
	jul/22:	-	31,50	16,43	18,24	17,85
Variação	%	-	-	-	-9,83	11,37
2 dorm.	jun/22:	37,80	34,93	25,96	20,61	18,60
	jul/22:	36,90	27,17	24,15	22,47	17,49
Variação	%	-2,39	-22,22	-6,97	9,07	-5,92
3 dorm.	jun/22:	-	-	23,81	20,99	15,35
	jul/22:	-	26,67	28,45	20,54	18,86
Variação	%	-	-	19,47	-2,14	22,91
4 dorm.	jun/22:	47,43	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

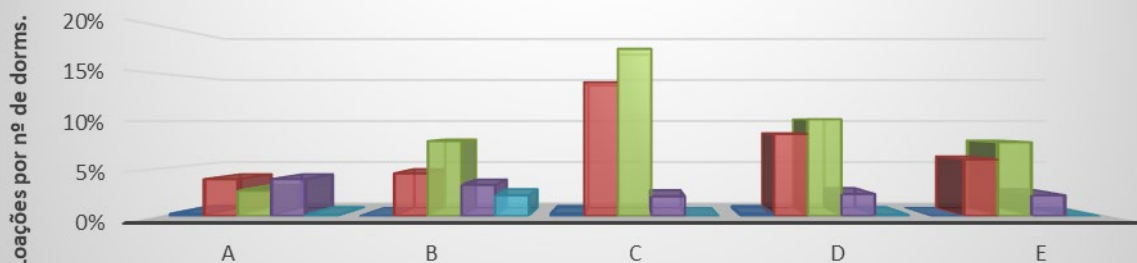
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/22:	-	-	-	25,00	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/22:	-	36,44	-	-	-
	jul/22:	42,73	30,67	27,30	28,18	-
Variação	%	-	-15,84	-	-	-
2 dorm.	jun/22:	47,35	35,90	23,93	21,31	18,96
	jul/22:	32,46	32,46	29,10	24,70	19,64
Variação	%	-31,46	-9,57	21,60	15,89	3,60
3 dorm.	jun/22:	72,23	33,90	-	-	-
	jul/22:	29,46	49,24	30,69	31,24	-
Variação	%	-59,21	45,23	-	-	-
4 dorm.	jun/22:	-	-	-	-	-
	jul/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	0	2	2	0
%	0,24%	0,00%	0,24%	0,24%	0,00%
1 dorm.	32	37	116	71	49
%	3,88%	4,49%	14,08%	8,62%	5,95%
2 dorms.	22	65	145	84	64
%	2,67%	7,89%	17,60%	10,19%	7,77%
3 dorms.	32	27	17	19	18
%	3,88%	3,28%	2,06%	2,31%	2,18%
4 dorms.	1	18	0	1	0
%	0,12%	2,18%	0,00%	0,12%	0,00%
Total	89	147	280	177	131
%	10,80%	17,84%	33,98%	21,48%	15,90%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



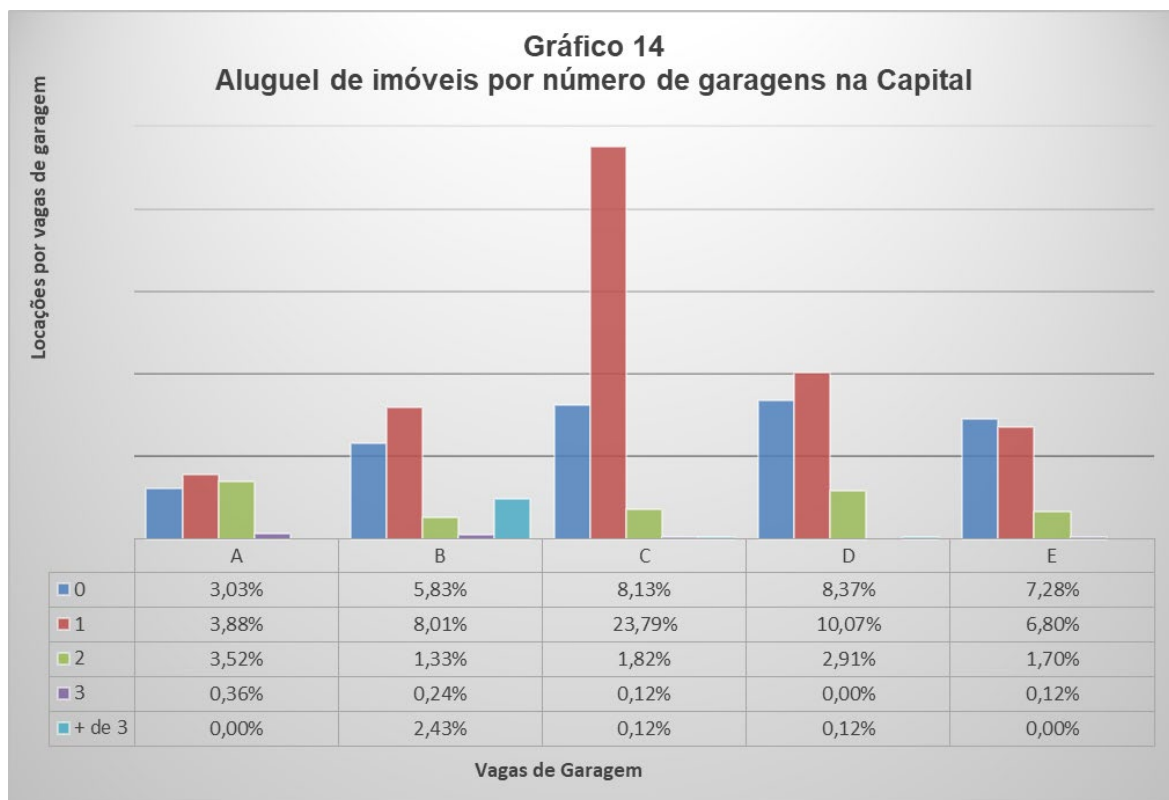
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,24%	0,00%	0,24%	0,24%	0,00%
1 dorm.	3,88%	4,49%	14,08%	8,62%	5,95%
2 dorms.	2,67%	7,89%	17,60%	10,19%	7,77%
3 dorms.	3,88%	3,28%	2,06%	2,31%	2,18%
4 dorms.	0,12%	2,18%	0,00%	0,12%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	25	48	67	69	60
%	3,03%	5,83%	8,13%	8,37%	7,28%
1	32	66	196	83	56
%	3,88%	8,01%	23,79%	10,07%	6,80%
2	29	11	15	24	14
%	3,52%	1,33%	1,82%	2,91%	1,70%
3	3	2	1	0	1
%	0,36%	0,24%	0,12%	0,00%	0,12%
+ de 3	0	20	1	1	0
%	0,00%	2,43%	0,12%	0,12%	0,00%
Total	89	147	280	177	131
%	10,80%	17,84%	33,98%	21,48%	15,90%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
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
Acumulado	1,21	10,07	11,47

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
Abril	0,04	8,70
Maio	-30,22	-21,52
Junho	25,63	4,11
Julho	-14,74	-10,63

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
Abril	-11,28	22,20
Maio	-3,00	19,20
Junho	1,91	21,11
Julho	-1,10	20,01



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jun/22						jul/22								
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	
Central	18	2	216	23	163		422	23	5	227	23	209		487	
Santana	5	0	51	3	138		197	8	1	65	3	161		238	
Santo Amaro	9	0	112	3	83		207	10	1	116	10	95		232	
Jabaquara	3	2	61	4	64		134	4	0	48	2	53		107	
Lapa	5	0	23	0	35		63	2	2	19	1	32		56	
São Miguel	5	0	28	1	43		77	2	0	26	2	59		89	
Penha	3	0	56	1	51		111	3	0	36	1	54		94	
Itaquera	2	2	59	3	52		118	3	0	46	3	50		102	
Tatuapé	5	0	54	1	76		136	5	0	33	3	66		107	
Vila Prudente	2	0	39	0	32		73	1	0	34	0	39		74	
Ipiranga	0	1	11	0	4		16	1	0	10	1	8		20	
Pinheiros	5	3	20	3	20		51	2	0	21	3	21		47	
Freguesia Ó	5	0	27	0	80		112	3	0	49	0	49		101	
Parelheiros	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0		0	
Butantã	1	0	37	1	17		56	2	0	27	1	8		38	
Total	68	10	794	43	858		1.773	69	9	757	53	904		1.792	
Varição								1,47	-10,00	-4,66	23,26	5,36	1,07		

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PST – Assistente Administrativo