



Pesquisa CRECISP

Imóveis usados

Venda e Locação

Capital

Janeiro/24

Ano começa com queda de mais de 27% nas vendas de imóveis na Capital

O mês de janeiro de 2024 registrou uma diminuição no número de transações realizadas na cidade de SP em relação a dezembro de 2023. De acordo com os resultados obtidos pela Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP (CRECISP), o volume de casas e apartamentos vendidos ficou 27,3% menor nesse período.

A preferência dos compradores de imóveis foi pelos apartamentos: eles estão em 77,78% dos negócios realizados. Ainda segundo as 228 imobiliárias consultadas, os preços médios de m² dos imóveis vendidos caíram 1,65% em janeiro ante dezembro.

É recorrente a realização de vendas à vista na Capital paulista. No primeiro mês de 2024, esse resultado se repetiu em 51,39% das transações. O financiamento via CAIXA esteve presente em 15,28% das vendas; o crédito obtido por outros bancos ficou com 30,56% e os consórcios, com 2,78%.

Em todas as zonas estudadas da cidade de SP (cujos bairros podem ser encontrados ao final desse estudo), houve alta nos descontos concedidos pelos proprietários para o fechamento das negociações. Os percentuais variaram de 3,5%, na Zona C, a 7% na Zona A.



O maior volume de vendas de casas e apartamentos residenciais usados foi registrado na Zona C da Capital (29,17%), de bairros como Mooca e Aeroporto. 56,94% das transações tinham valores de até R\$ 800 mil. No que se refere à metragem dos imóveis, os apartamentos de 01 dormitório tinham, em média 30m²; os de 2 dormitórios, 66,52m²; os de 3 dormitórios, 117,64²; e os de 4 dormitórios, 230m². Além disso, 92% das casas e apartamentos vendidos apresentaram padrão construtivo médio.

Locação cresce na cidade

Enquanto o mercado de vendas registrou queda, as locações cresceram 2,69% em janeiro na comparação com dezembro. O resultado da Pesquisa do CRECISP também demonstrou que houve preferência por apartamentos para o aluguel, com 56,36% frente os 43,64% das casas.

Antes frequente nos contratos de locação, o fiador ocupou somente a terceira posição no ranking das garantias locatícias (19,09%) em janeiro. A liderança ficou com o seguro fiança (43,64%), seguido pelo depósito em poupança de 3 meses de aluguel (23,18%).

Os descontos concedidos pelos locadores nos novos contratos de locação ficaram menores em janeiro que os praticados em dezembro, com percentuais variando entre 4,92% e 6,28%.

O volume de chaves devolvidas em janeiro foi equivalente a 82,88% do total de imóveis alugados nesse período e 31,8% dessas devoluções foram por motivos financeiros.

A inadimplência ficou 3,32% maior em janeiro na comparação com o mês anterior, surgindo em 4,04% dos contratos de aluguel.

A Zona C, de bairros como Santa Cecília e Santana, também foi a preferida dos inquilinos, com 46,67% dos novos contratos de aluguel. E os valores médios de locação ficaram em até R\$ 1.500, para 51,36% dos imóveis alugados.



Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, esse é um movimento recorrente no mercado. “Essas tendências são consistentes com o padrão histórico, quando as vendas costumam cair em janeiro devido às férias e a locação tem um aumento.” Viana ressaltou, no entanto, que as expectativas são boas já que há uma demanda por imóveis residenciais e comerciais e os investidores estão olhando para novos empreendimentos e para a reabilitação de áreas urbanas.

PESQUISA CRECI/IMÓVEIS USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, 1 Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento,



Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.



Sumário

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 DO M ² APURADO	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
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
M ² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS	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
COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL	20



RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2024

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	5	13	16	2	1	37	51,39%
CEF	0	5	3	2	1	11	15,28%
Outros bancos	13	0	2	7	0	22	30,56%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	2	0	2	2,78%
Total	18	18	21	13	2	72	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	46	20,18%
Igual	130	57,02%
Pior	52	22,81%
Total	228	100,00%

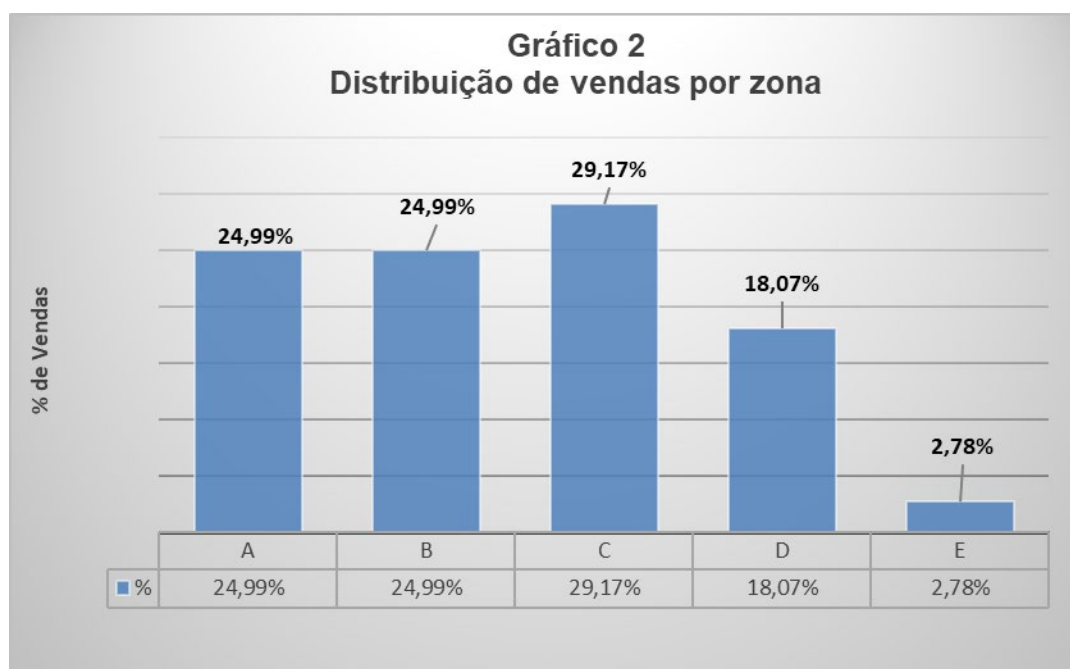
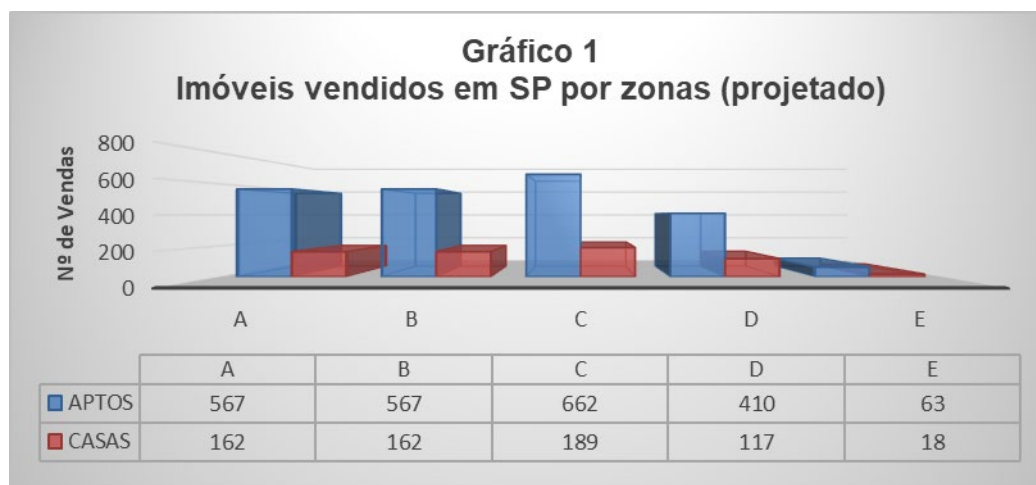
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-23	6,27	3,31	2,38	2,75	-
janeiro-24	7,00	4,00	3,50	4,00	-
Varição	11,64	20,85	47,06	45,45	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

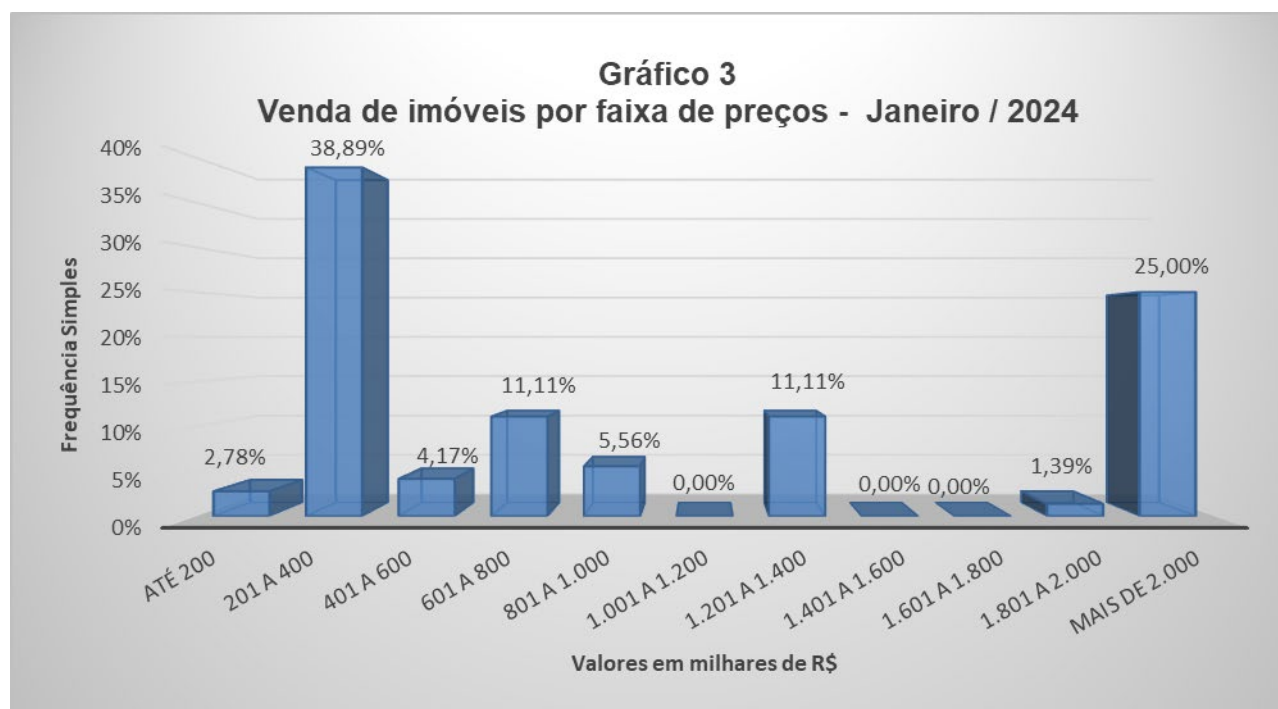
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	567	567	662	410	63	2.269
CASAS	162	162	189	117	18	648
Total	729	729	851	527	81	2.917
%	24,99%	24,99%	29,17%	18,07%	2,78%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	2	2,78%	2,78%
201 a 400	28	38,89%	41,67%
401 a 600	3	4,17%	45,83%
601 a 800	8	11,11%	56,94%
801 a 1.000	4	5,56%	62,50%
1.001 a 1.200	0	0,00%	62,50%
1.201 a 1.400	8	11,11%	73,61%
1.401 a 1.600	0	0,00%	73,61%
1.601 a 1.800	0	0,00%	73,61%
1.801 a 2.000	1	1,39%	75,00%
mais de 2.000	18	25,00%	100,00%
Total	72	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

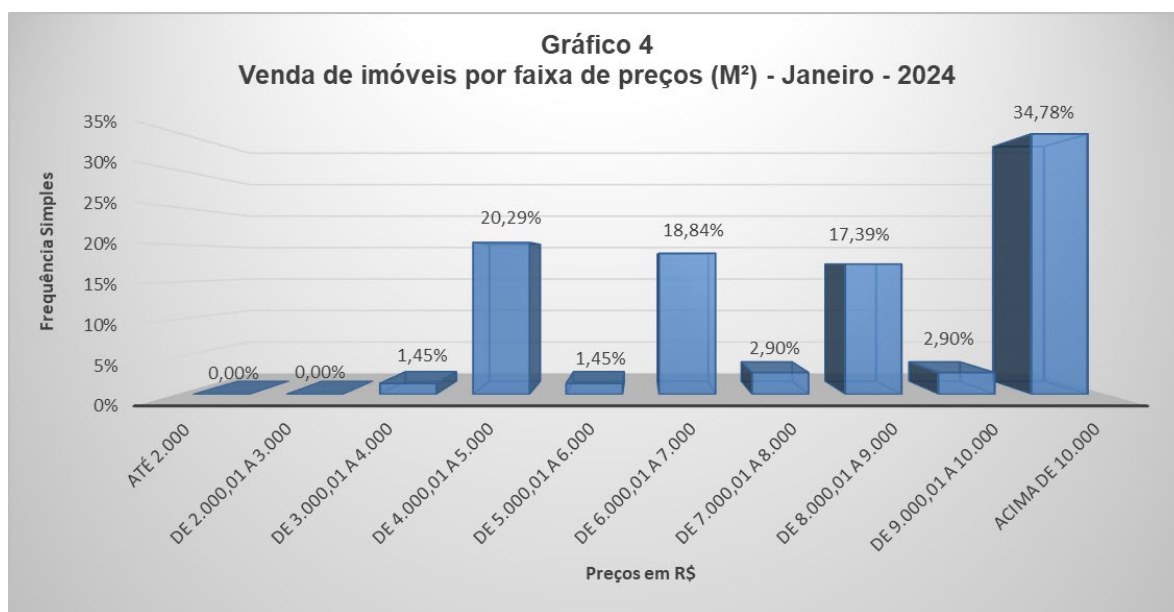
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/23:	-	-	523.125,00	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	dez/23:	-	-	1.430.000,00	-	420.000,00
	jan/24:	-	772.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/23:	330.000,00	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/23:	781.000,00	598.181,82	407.777,78	-	-
	jan/24:	-	-	401.250,00	355.000,00	-
Variação	%	-	-	-1,60	-	-
3 dorm.	dez/23:	1.802.500,00	940.000,00	-	-	-
	jan/24:	-	1.270.000,00	-	-	-
Variação	%	-	35,11	-	-	-
4 dorm.	dez/23:	2.550.000,00	-	-	-	-
	jan/24:	2.800.000,00	-	-	-	-
Variação	%	9,80	-	-	-	-



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	0	0,00%	0,00%
de 3.000,01 a 4.000	1	1,45%	1,45%
de 4.000,01 a 5.000	14	20,29%	21,74%
de 5.000,01 a 6.000	1	1,45%	23,19%
de 6.000,01 a 7.000	13	18,84%	42,03%
de 7.000,01 a 8.000	2	2,90%	44,93%
de 8.000,01 a 9.000	12	17,39%	62,32%
de 9.000,01 a 10.000	2	2,90%	65,22%
Acima de 10.000	24	34,78%	100,00%
Total	69	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2024					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	70,00	110,25	314,67
Apartamento	-	30,00	66,52	117,64	230,00



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	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/23:	-	-	7.026,70	-	2.626,98
	jan/24:	9.651,11	8.836,46	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Simples						
	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

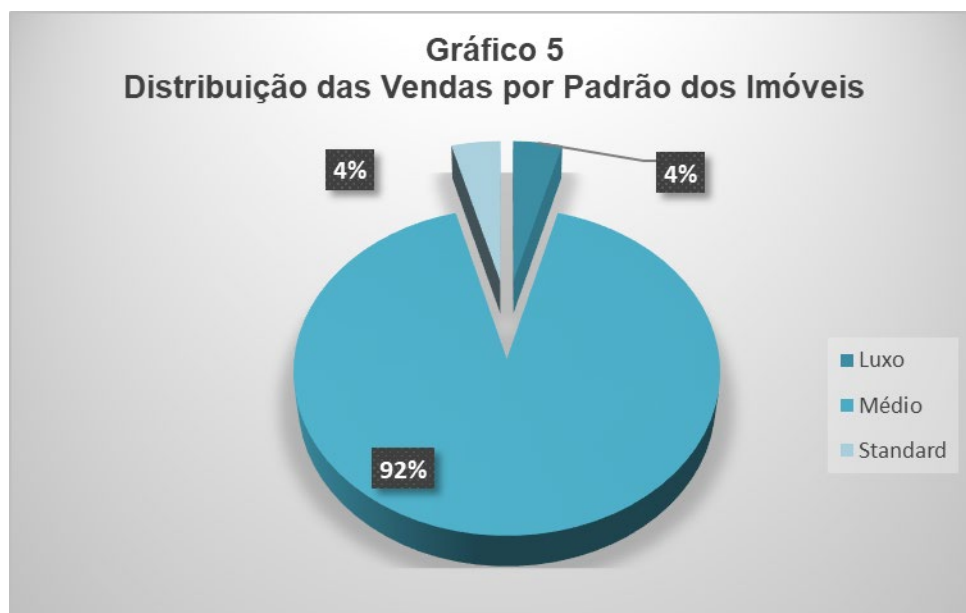


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/23:	-	9.894,74	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/23:	11.379,14	8.475,21	7.313,24	-	-
	jan/24:	12.173,91	9.936,38	5.546,19	6.684,85	-
	Variação	%	6,98	17,24	-24,16	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	6.454,22	-
	Variação	%	-	-	-	-

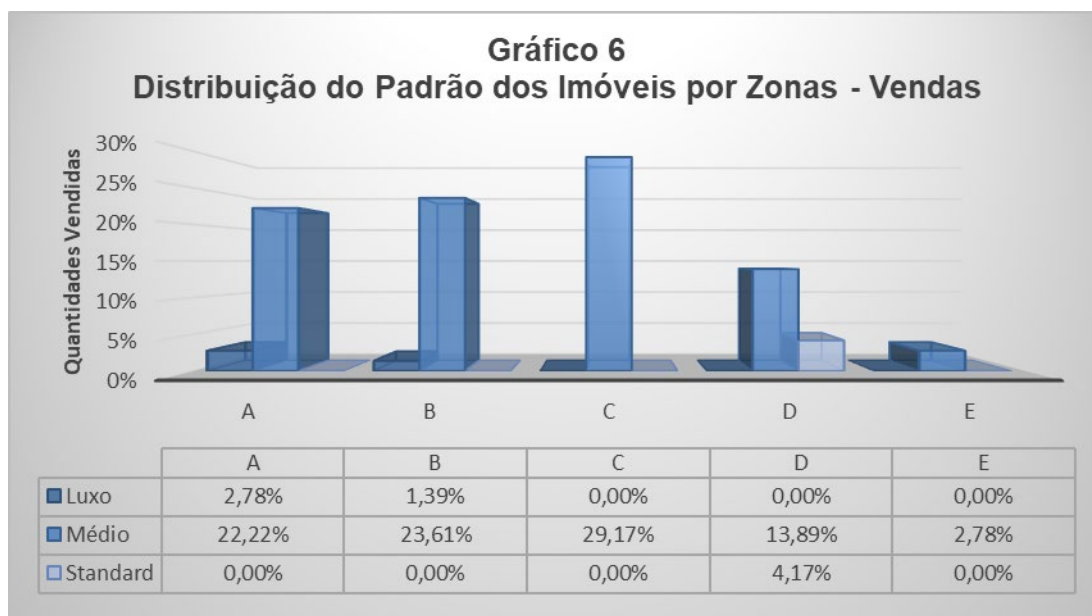


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	3	66	3



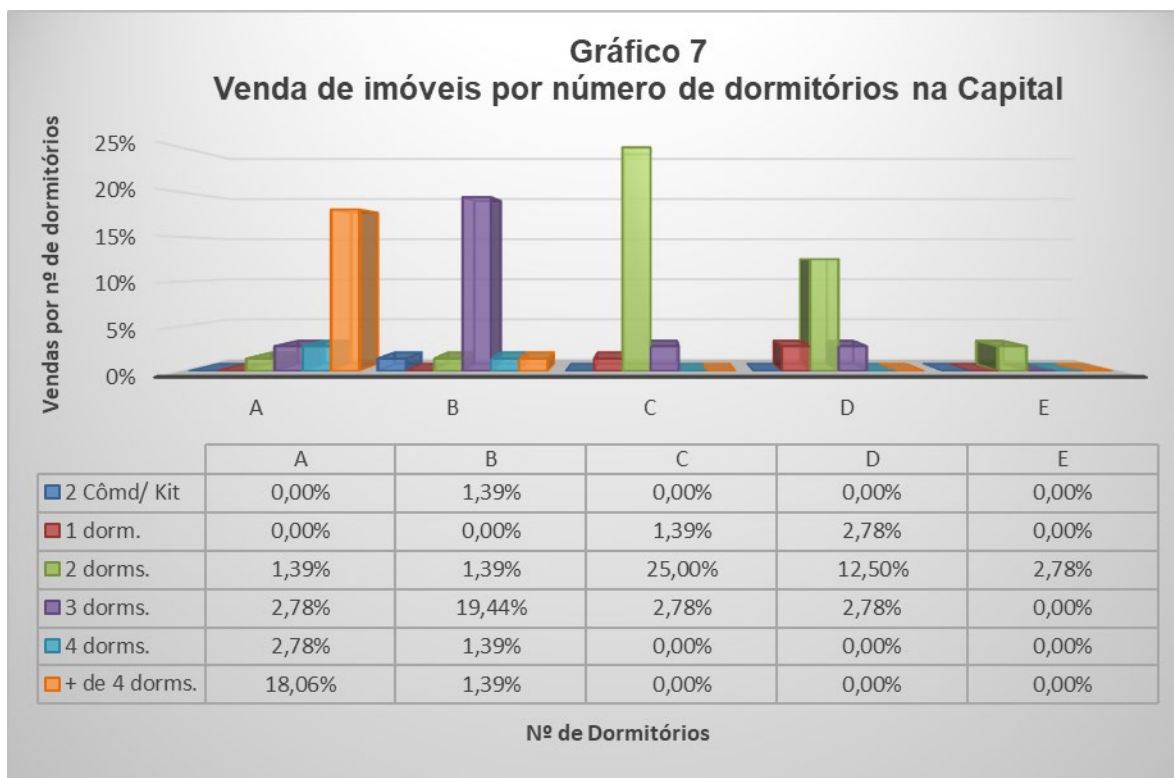
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	1	0	0	0
Médio	16	17	21	10	2
Standard	0	0	0	3	0





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

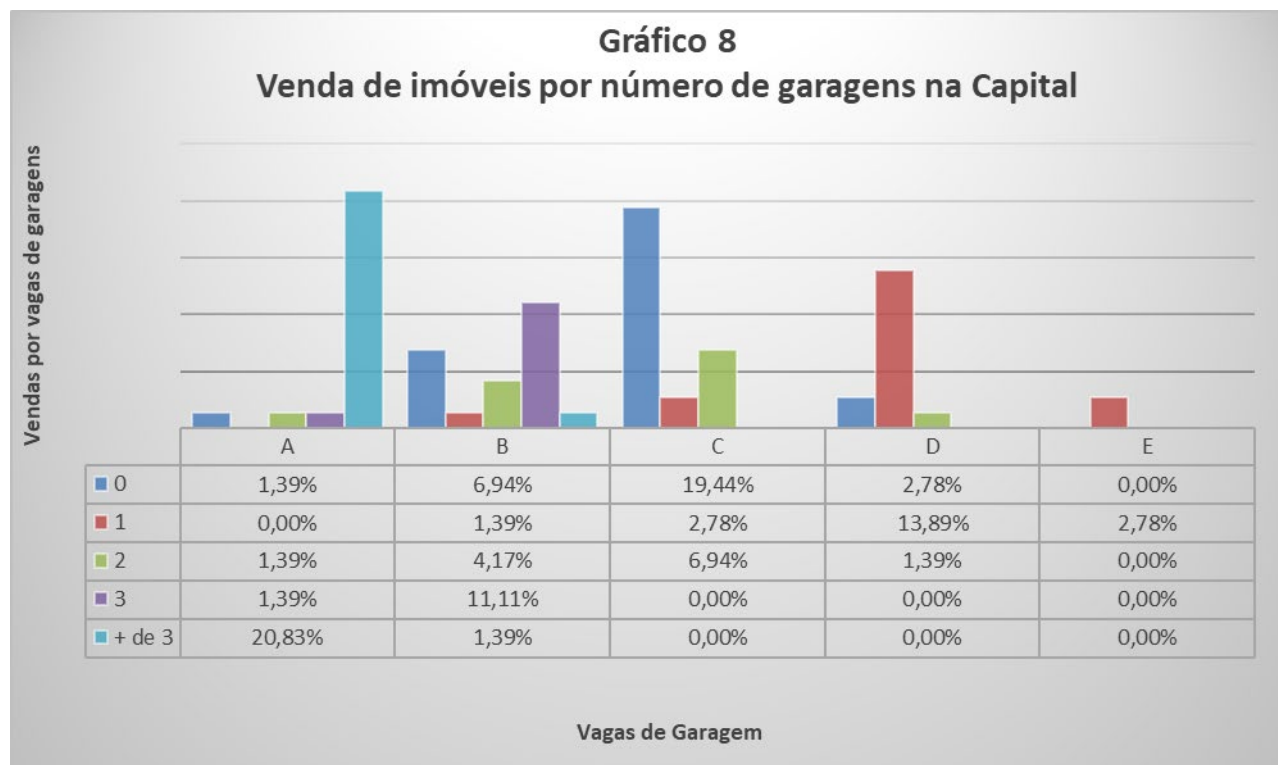
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,39%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	0	1	2	0
%	0,00%	0,00%	1,39%	2,78%	0,00%
2 dorms.	1	1	18	9	2
%	1,39%	1,39%	25,00%	12,50%	2,78%
3 dorms.	2	14	2	2	0
%	2,78%	19,44%	2,78%	2,78%	0,00%
4 dorms.	2	1	0	0	0
%	2,78%	1,39%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	13	1	0	0	0
%	18,06%	1,39%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	18	18	21	13	2
%	25,00%	25,00%	29,17%	18,06%	2,78%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	5	14	2	0
%	1,39%	6,94%	19,44%	2,78%	0,00%
1	0	1	2	10	2
%	0,00%	1,39%	2,78%	13,89%	2,78%
2	1	3	5	1	0
%	1,39%	4,17%	6,94%	1,39%	0,00%
3	1	8	0	0	0
%	1,39%	11,11%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	15	1	0	0	0
%	20,83%	1,39%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	18	18	21	13	2
%	25,00%	25,00%	29,17%	18,06%	2,78%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	24	36	42	20	4	126	19,09%
Seguro Fiança	20	22	186	32	28	288	43,64%
Depósito	5	12	34	42	60	153	23,18%
Sem Garantia	1	0	0	1	5	7	1,06%
Caução de Imóveis	3	7	25	14	5	54	8,18%
Cessão Fiduciária	0	6	21	5	0	32	4,85%
Total	53	83	308	114	102	660	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-23	5,71	5,28	6,79	6,23	6,89
janeiro-24	4,92	5,00	5,42	5,61	6,28
Varição	-13,84	-5,30	-20,18	-9,95	-8,85

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em janeiro foi de 547, o equivalente a 82,88 % dos imóveis alugados. Este índice foi 5,6 % menor que o apurado em dezembro, que foi de 547, o que representou 87,8 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	170	31,08%
Outros motivos	377	68,92%
Total	547	100,00%
Comparação dev./loc.		82,88%

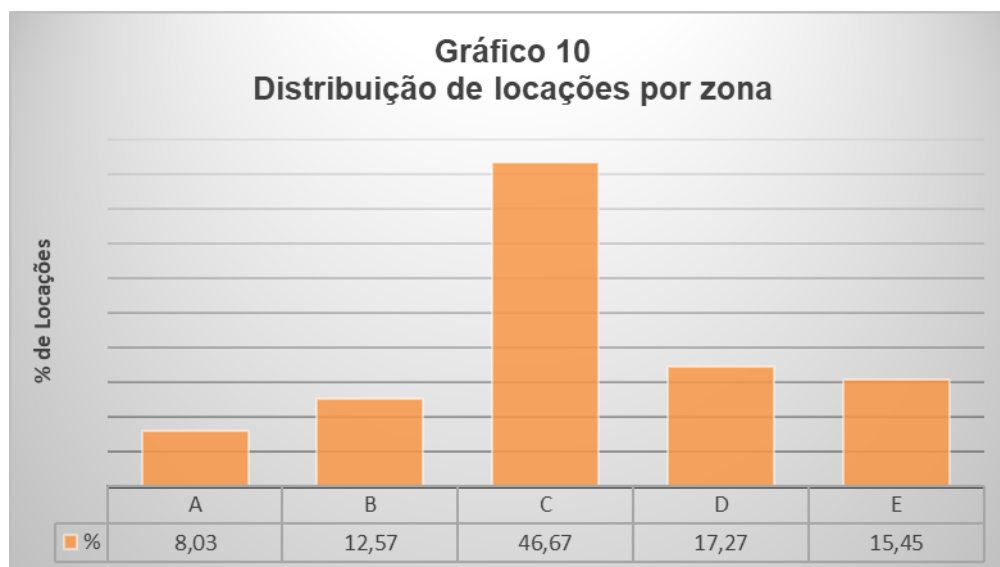
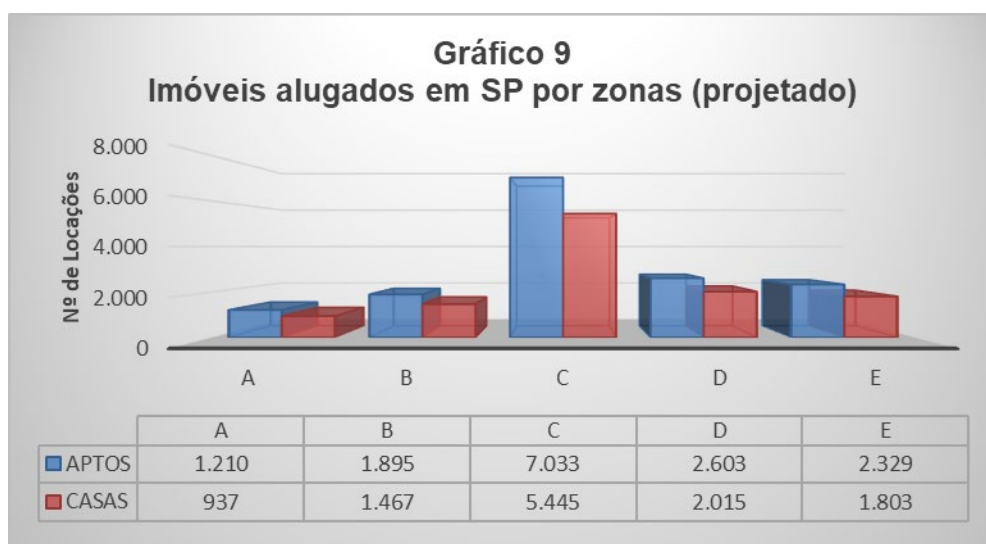
O índice de inadimplência no mês de janeiro foi de 4,04 %, o que é 3,32 % maior que no mês de dezembro que foi de 3,91 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-23	3,91
janeiro-24	4,04
Varição	3,32



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

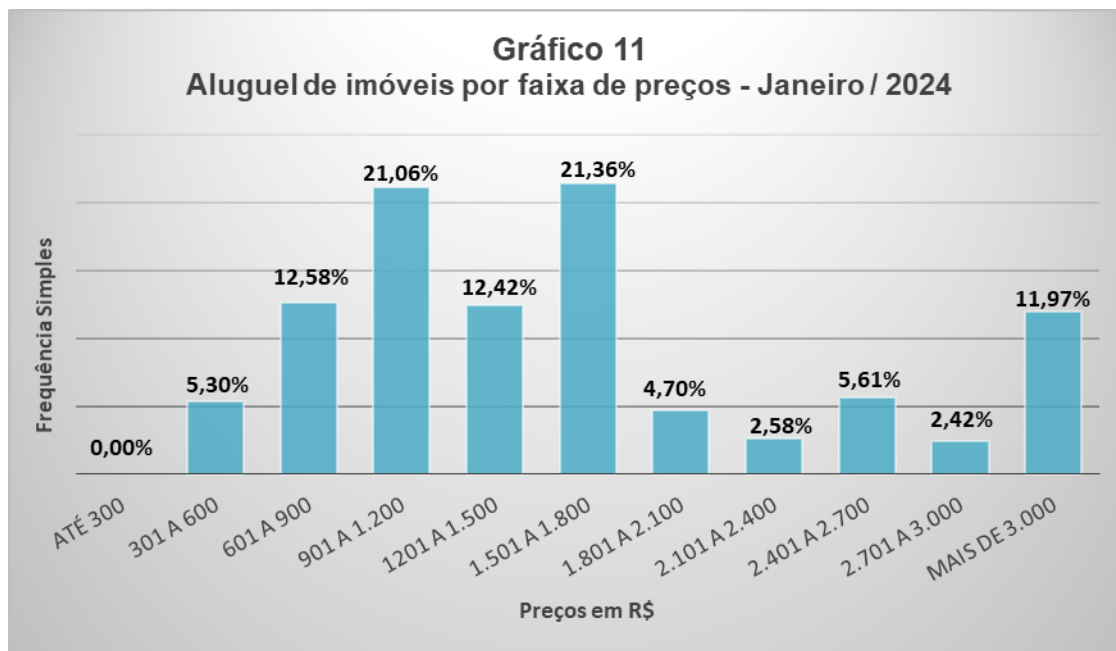
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.210	1.895	7.033	2.603	2.329	15.070
CASAS	937	1.467	5.445	2.015	1.803	11.667
Total	2.147	3.362	12.478	4.618	4.132	26.737
%	8,03	12,57	46,67	17,27	15,45	100,00





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	35	5,30%	5,30%
601 a 900	83	12,58%	17,88%
901 a 1200	139	21,06%	38,94%
1201 a 1.500	82	12,42%	51,36%
1.501 a 1.800	141	21,36%	72,73%
1.801 a 2.100	31	4,70%	77,42%
2.101 a 2.400	17	2,58%	80,00%
2.401 a 2.700	37	5,61%	85,61%
2.701 a 3.000	16	2,42%	88,03%
mais de 3.000	79	11,97%	100,00%
Total	660	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

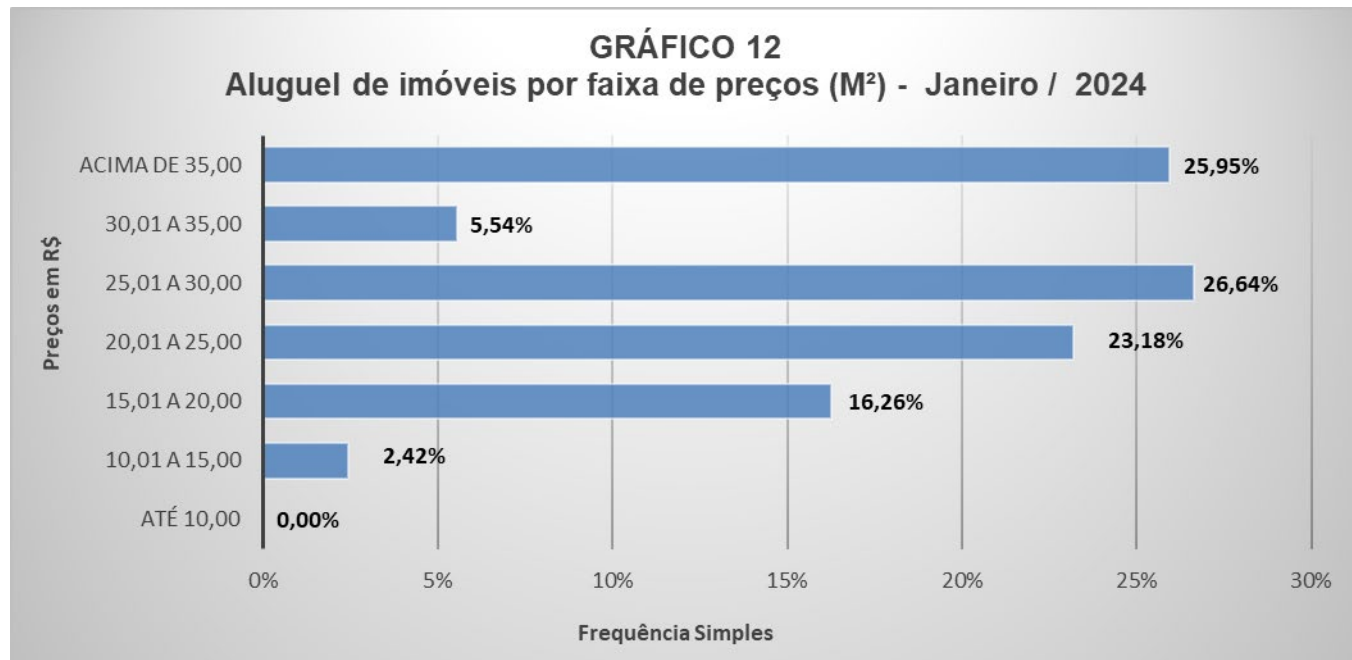
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/23:	-	1.000,00	618,18	722,73	557,74
	jan/24:	-	820,00	607,14	663,75	647,14
Variação	%	-	-18,00	-1,79	-8,16	16,03
1 dorm.	dez/23:	-	-	1.125,00	843,57	786,79
	jan/24:	-	500,00	993,51	777,10	710,87
Variação	%	-	-	-11,69	-7,88	-9,65
2 dorm.	dez/23:	-	2.163,33	1.750,00	1.753,85	1.365,26
	jan/24:	-	1.968,75	1.896,56	1.625,50	1.393,43
Variação	%	-	-8,99	8,38	-7,32	2,06
3 dorm.	dez/23:	-	4.480,00	2.966,67	2.386,11	2.338,46
	jan/24:	-	4.700,00	2.464,00	2.595,45	2.073,68
Variação	%	-	4,91	-16,94	8,77	-11,32
4 dorm.	dez/23:	-	13.060,00	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/23:	1.200,00	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	625,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/23:	2.018,00	1.972,73	1.066,67	1.161,54	1.122,50
	jan/24:	2.570,00	1.552,22	1.075,86	1.170,71	1.314,67
Variação	%	27,35	-21,32	0,86	0,79	17,12
2 dorm.	dez/23:	2.825,00	2.541,67	1.879,71	1.285,00	987,78
	jan/24:	4.586,36	2.376,92	1.711,75	1.455,29	1.378,57
Variação	%	62,35	-6,48	-8,94	13,25	39,56
3 dorm.	dez/23:	4.452,94	4.308,57	-	-	-
	jan/24:	4.172,22	4.450,00	3.400,00	2.240,00	-
Variação	%	-6,30	3,28	-	-	-
4 dorm.	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
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	7	2,42%	2,42%
15,01 a 20,00	47	16,26%	18,69%
20,01 a 25,00	67	23,18%	41,87%
25,01 a 30,00	77	26,64%	68,51%
30,01 a 35,00	16	5,54%	74,05%
Acima de 35,00	75	25,95%	100,00%
Total	289	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2024					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	27,94	40,02	69,29	124,36	-
Apartamento	-	43,65	62,06	108,24	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

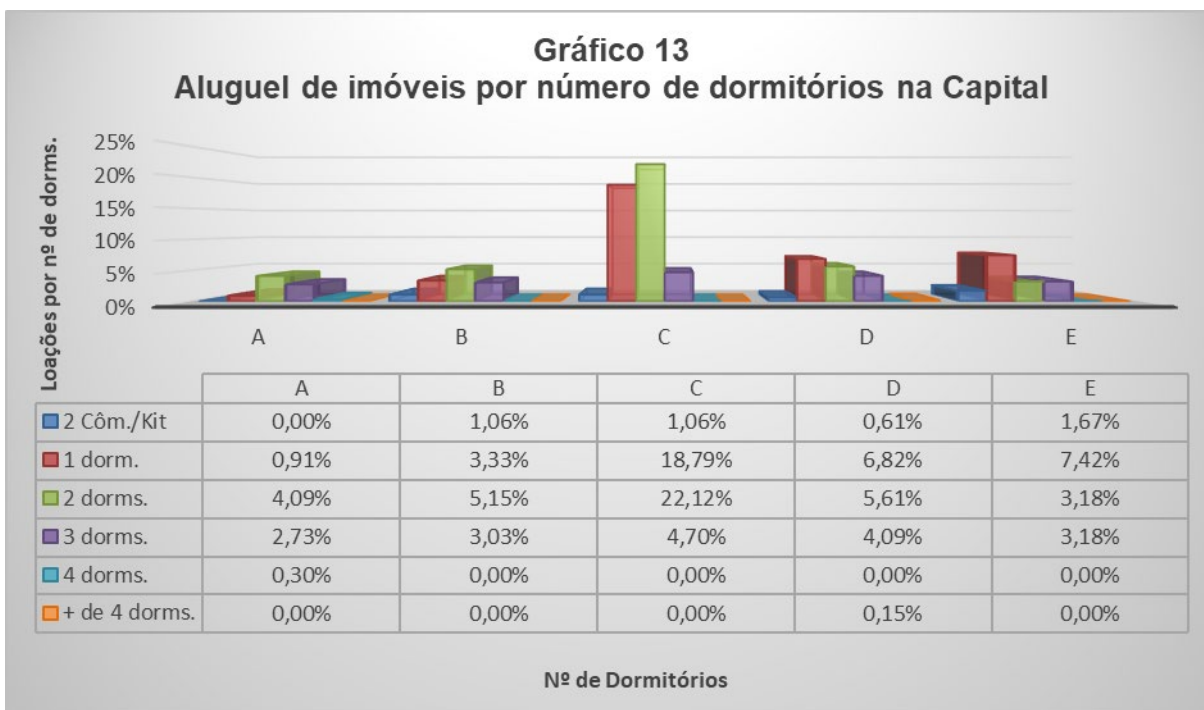
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/23:	-	33,33	-	23,35	20,81
	jan/24:	-	31,33	-	24,14	22,00
Variação	%	-	-5,99	-	3,35	5,72
1 dorm.	dez/23:	-	-	26,72	22,37	18,82
	jan/24:	-	22,73	25,50	21,35	19,72
Variação	%	-	-	-4,56	-4,60	4,77
2 dorm.	dez/23:	-	34,42	27,35	21,79	17,52
	jan/24:	-	32,18	28,11	23,46	17,75
Variação	%	-	-6,50	2,78	7,68	1,29
3 dorm.	dez/23:	-	36,00	31,75	22,42	-
	jan/24:	-	-	26,95	17,93	18,67
Variação	%	-	-	-15,12	-20,01	-
4 dorm.	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/23:	43,20	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/23:	46,44	-	31,82	26,25	-
	jan/24:	66,19	37,57	35,10	21,00	-
Variação	%	42,53	-	10,33	-20,00	-
2 dorm.	dez/23:	45,97	29,80	32,16	23,67	19,35
	jan/24:	72,33	34,77	26,92	24,52	25,51
Variação	%	57,35	16,69	-16,28	3,61	31,83
3 dorm.	dez/23:	39,30	39,65	-	-	-
	jan/24:	39,52	38,26	28,33	-	-
Variação	%	0,56	-3,50	-	-	-
4 dorm.	dez/23:	-	-	-	-	-
	jan/24:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

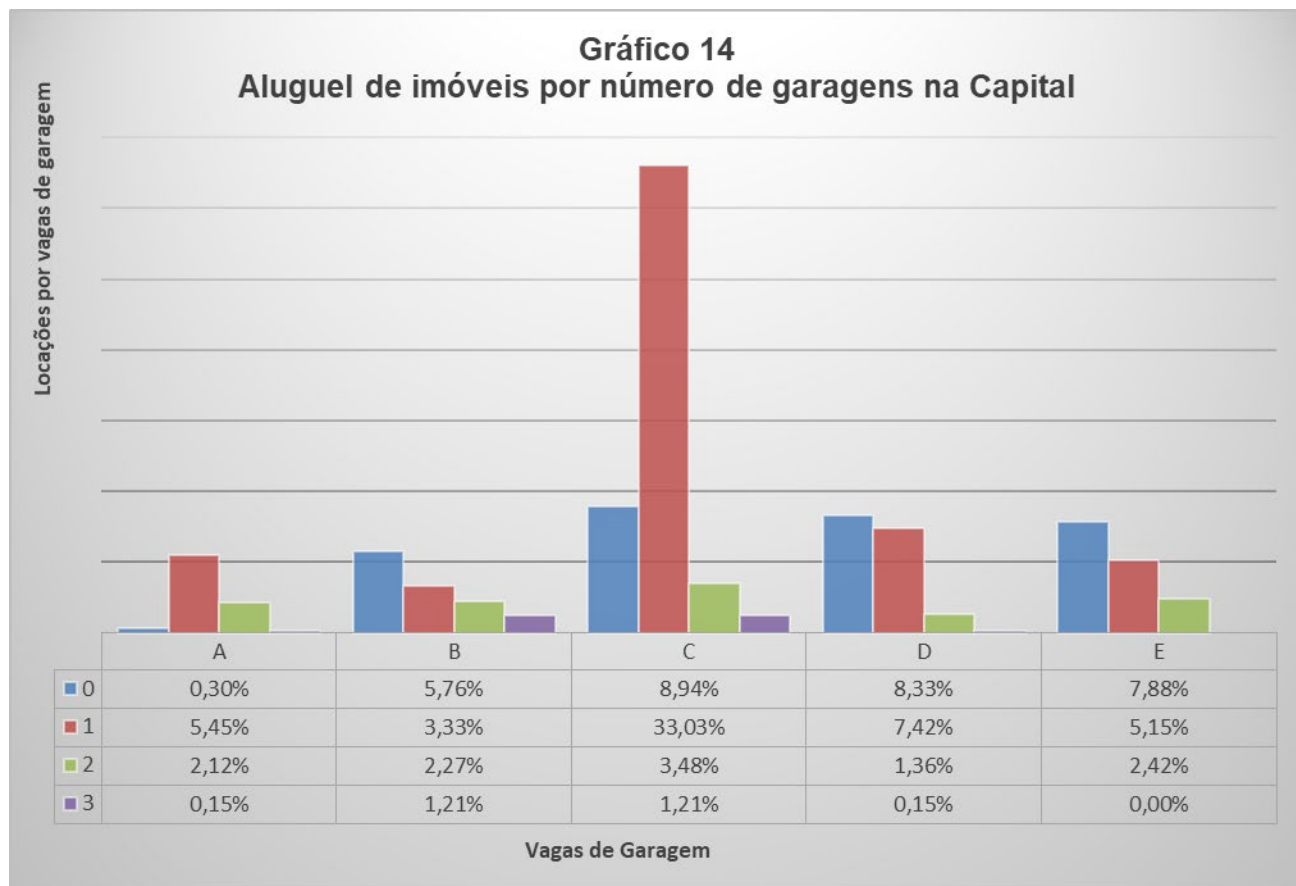
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	7	7	4	11
%	0,00%	1,06%	1,06%	0,61%	1,67%
1 dorm.	6	22	124	45	49
%	0,91%	3,33%	18,79%	6,82%	7,42%
2 dorms.	27	34	146	37	21
%	4,09%	5,15%	22,12%	5,61%	3,18%
3 dorms.	18	20	31	27	21
%	2,73%	3,03%	4,70%	4,09%	3,18%
4 dorms.	2	0	0	0	0
%	0,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,15%	0,00%
Total	53	83	308	114	102
%	8,03%	12,58%	46,67%	17,27%	15,45%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	2	38	59	55	52
%	0,30%	5,76%	8,94%	8,33%	7,88%
1	36	22	218	49	34
%	5,45%	3,33%	33,03%	7,42%	5,15%
2	14	15	23	9	16
%	2,12%	2,27%	3,48%	1,36%	2,42%
3	1	8	8	1	0
%	0,15%	1,21%	1,21%	0,15%	0,00%
Total	53	83	308	114	102
%	8,03%	12,58%	46,67%	17,27%	15,45%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
fevereiro-23	-0,85	0,84	-3,40
março-23	11,24	0,71	-1,05
abril-23	-7,31	0,61	-3,96
maio-23	-1,83	0,23	-10,62
junho-23	-4,02	-0,08	2,08
julho-23	1,22	0,12	-7,94
agosto-23	2,35	0,23	32,83
setembro-23	2,94	0,26	-3,37
outubro-23	-4,34	0,24	10,97
novembro-23	-2,05	0,28	-12,13
dezembro-23	7,79	0,56	4,84
janeiro-24	0,82	0,42	-1,65
Acumulado	4,61	4,51	-0,49

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-27,30	-27,30

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	2,69	2,69