



Pesquisa CreciSP
Cidade de São Paulo
Setembro de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- vendas caíram 16,39% em Setembro, mas saldo no ano é de + 33,35%
- 55,88% dos apartamentos e casas foram vendidos por até R\$ 600 mil
- queda nas locações foi de 12,77% e saldo está positivo em 12,14%
- maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel de até R\$ 1,5 mil

**Venda e locação de imóvel usado caem em
Setembro, mas saldo no ano é positivo em SP**

As vendas de imóveis usados caíram 16,39% e a locação de residências recuou 12,77% em Setembro comparado a Agosto na cidade de São Paulo segundo pesquisa feita com 252 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Apesar da queda, as vendas acumulam saldo positivo de 33,35% e a locação, de 12,14% nos primeiros nove meses deste ano.

O preço médio dos imóveis usados vendidos na Capital em Setembro aumentou 9,06% e o aluguel novo ficou estável, com alta de apenas 0,09% em relação a Agosto. De Outubro do ano passado a Setembro deste ano, o preço médio de venda acumula alta de 0,12% enquanto que o aluguel registra queda de 0,81%. Ambos estão abaixo da inflação de 7,17% medida pelo IPCA do IBGE nesses 12 meses.

“A contenção dos preços dos aluguéis novos e dos imóveis usados tem sustentando o aumento das vendas e da locação com índices expressivos quando comparados às estimativas de crescimento do PIB neste ano, de até 3% segundo estimativa do próprio Ministério da Economia”, afirma José Augusto Viana, presidente do CreciSP.

Ele acrescenta que o déficit de mais de 600 mil moradias da cidade é o motor que move tanto a construção de novos prédios residenciais quanto os mercados de imóveis usados e de locação, “com variações e flutuações mensais e sazonais que nem sempre acompanham ou se equiparam a outros indicadores macroeconômicos, como os de emprego e renda”.

Um dos fatores da queda nas vendas em Setembro foi a menor participação das transações feitas com crédito imobiliário em comparação com as realizadas à vista e as que tiveram pagamento parcelado pelos donos dos imóveis. Os bancos financiaram 46,07% do total de imóveis vendidos pelas 252 imobiliárias pesquisadas. As vendas à vista e parcelamentos imobiliários.

Usados até R\$ 600 mil

Os imóveis usados de até R\$ 600 mil foram os mais vendidos na cidade de São Paulo em Setembro, com 55,88% do total de contratos fechados nas imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP. Na divisão das vendas por faixas de preços, 58,42% se enquadraram nas de até R\$ 8 mil o metro quadrado.

Os descontos concedidos pelos donos dos imóveis sobre os preços originais de venda



variaram em média de 4,43% para os localizados em bairros da Zona E a 7,75% para os agrupados em bairros da Zona D.

Bairros como Aclimação e Alto da Lapa, na Zona B, foram os líderes de vendas no mês, com 33,34% do total, seguidos pelos da Zona A, como os Jardins, com 27,45%; pelos da Zona C, como Mandaqui e Lapa, com 16,67%; e pelos da Zona D, como Jaçanã e Imirim, com 13,72%. Na última posição ficaram bairros da Zona E, como Itaquera e São Mateus, com 8,82%

Segundo a pesquisa CreciSP, 76% dos imóveis vendidos em Setembro são do padrão construtivo médio, 12% são do padrão standard e também 12% são do padrão luxo.

Aluguel até R\$ 1,5 mil

Os novos inquilinos alugaram em Setembro mais imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1,5 mil, que responderam por 58,44% das locações contratadas nas 252 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP. Foram alugados mais apartamentos (51,05%) do que casas (48,95%).

Os descontos médios concedidos sobre os preços inicialmente anunciados foram em média de 5% para os imóveis agrupados na Zona E; de 8,73% para os da Zona D; de 7,87% para os da Zona C; de 4,88% para os da Zona B; e de 9,13% para os da Zona A.

No segmento de casas, o aluguel mais barato, de R\$ 588,89 mensais, foi o das de dois cômodos em bairros da Zona E. O mais caro, de R\$ 3.806,00, foi o das de três dormitórios em bairros da Zona C.

Entre os apartamentos, os de um dormitório localizados também na Zona E foram os de aluguel mais barato apurado pela pesquisa – R\$ 700,00 mensais. Na Zona A, o mais caro: R\$ 9.880,00 pelos de quatro dormitórios.

As novas locações se distribuíram em Setembro pelos bairros da Zona C (43,38%), D (22,45%), E (13,11%), B (11,58%) e A (9,48%).

As 252 imobiliárias consultadas informaram que 4,28% dos inquilinos ficaram inadimplentes em Setembro, percentual 6,35% inferior ao registrado em Agosto, de 4,57%. Os contratos encerrados por motivos financeiros (46,76%) ou outras razões (53,24%) equivaleram a 92,47% do total de novas locações contratadas no mês.

=====

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 Umarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

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

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

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

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

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

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

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



Sumário

VENDAS.....	5
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	5
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



RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2022

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	11	22	8	8	4	53	51,96%
CEF	0	4	0	1	4	9	8,82%
Outros bancos	17	8	9	3	1	38	37,25%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	2	0	2	1,96%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	28	34	17	14	9	102	100,00%

PERCEÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	57	22,62%
Igual	120	47,62%
Pior	75	29,76%
Total	252	100,00%

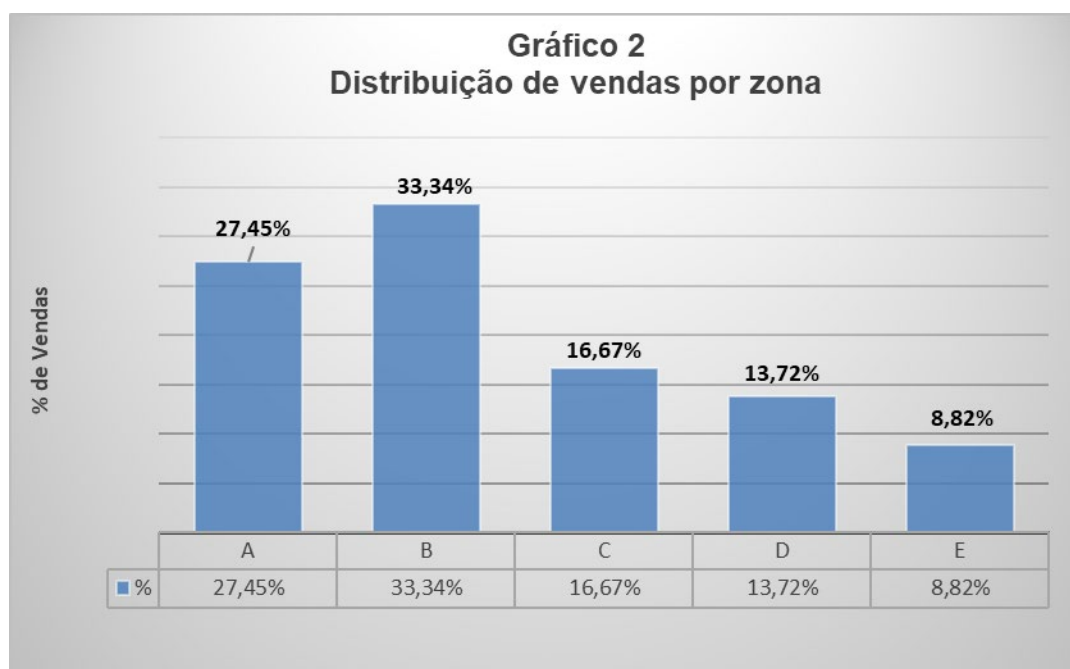
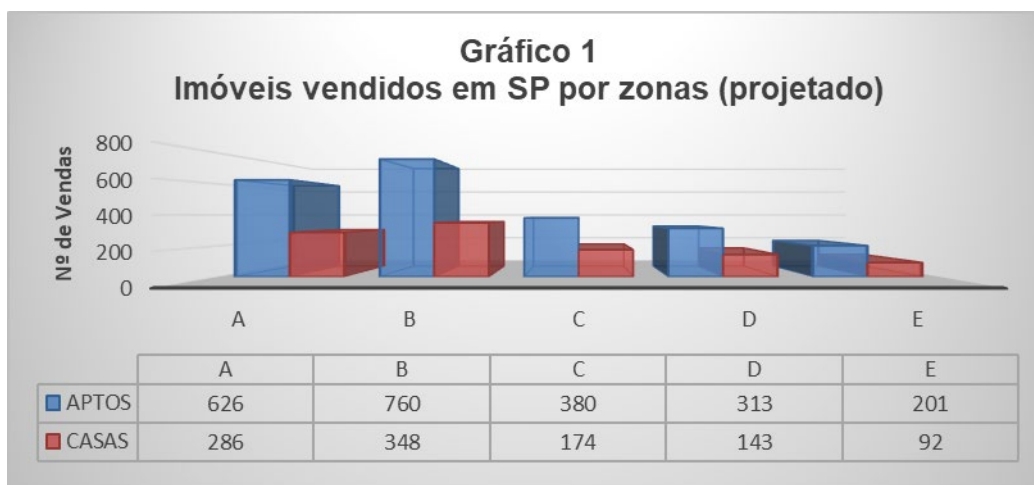
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-22	-	8,05	9,07	7,50	9,50
setembro-22	4,56	4,96	4,64	7,75	4,43
Varição	-	-38,39	-48,84	3,33	-53,37



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	626	760	380	313	201	2.280
CASAS	286	348	174	143	92	1.043
Total	912	1.108	554	456	293	3.323
%	27,45%	33,34%	16,67%	13,72%	8,82%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 200	3	2,94%	2,94%
201 a 400	41	40,20%	43,14%
401 a 600	13	12,75%	55,88%
601 a 800	4	3,92%	59,80%
801 a 1.000	7	6,86%	66,67%
1.001 a 1.200	3	2,94%	69,61%
1.201 a 1.400	3	2,94%	72,55%
1.401 a 1.600	1	0,98%	73,53%
1.601 a 1.800	0	0,00%	73,53%
1.801 a 2.000	0	0,00%	73,53%
mais de 2.000	27	26,47%	100,00%
Total	102	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

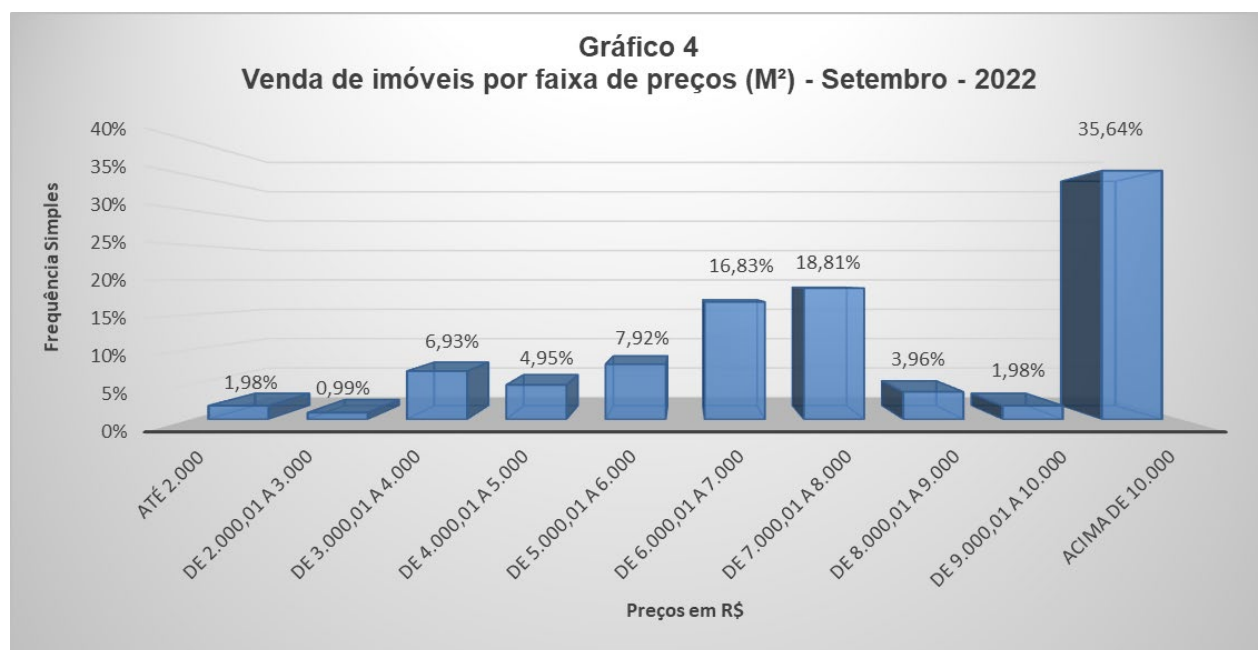
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/22:	-	-	390.833,33	491.727,27	272.000,00
	set/22:	-	-	-	310.000,00	443.333,33
Variação	%	-	-	-	-36,96	62,99
3 dorm.	ago/22:	-	1.196.571,43	-	560.000,00	-
	set/22:	565.000,00	-	1.035.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	ago/22:	3.250.000,00	1.950.000,00	-	-	-
	set/22:	3.981.250,00	-	-	-	-
Variação	%	22,50	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	265.466,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/22:	-	452.777,78	383.333,33	-	-
	set/22:	-	433.333,33	372.500,00	379.600,00	243.750,00
Variação	%	-	-4,29	-2,83	-	-
3 dorm.	ago/22:	-	840.769,23	506.176,47	-	-
	set/22:	-	1.387.500,00	-	-	-
Variação	%	-	65,03	-	-	-
4 dorm.	ago/22:	1.600.000,00	2.614.285,71	-	-	-
	set/22:	-	3.850.000,00	-	-	-
Variação	%	-	47,27	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	2	1,98%	1,98%
de 2.000,01 a 3.000	1	0,99%	2,97%
de 3.000,01 a 4.000	7	6,93%	9,90%
de 4.000,01 a 5.000	5	4,95%	14,85%
de 5.000,01 a 6.000	8	7,92%	22,77%
de 6.000,01 a 7.000	17	16,83%	39,60%
de 7.000,01 a 8.000	19	18,81%	58,42%
de 8.000,01 a 9.000	4	3,96%	62,38%
de 9.000,01 a 10.000	2	1,98%	64,36%
Acima de 10.000	36	35,64%	100,00%
Total	101	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	74,14	147,54	315,56
Apartamento	-	35,41	58,88	132,07	321,60



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	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/22:	13.000,00	-	-	-	-
	set/22:	12.083,33	-	-	-	-
Variação	%	-7,05	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/22:	-	7.833,02	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/22:	-	9.869,80	5.470,23	5.097,67	-
	set/22:	7.320,00	-	8.611,11	3.282,54	6.054,69
Variação	%	-	-	57,42	-35,61	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

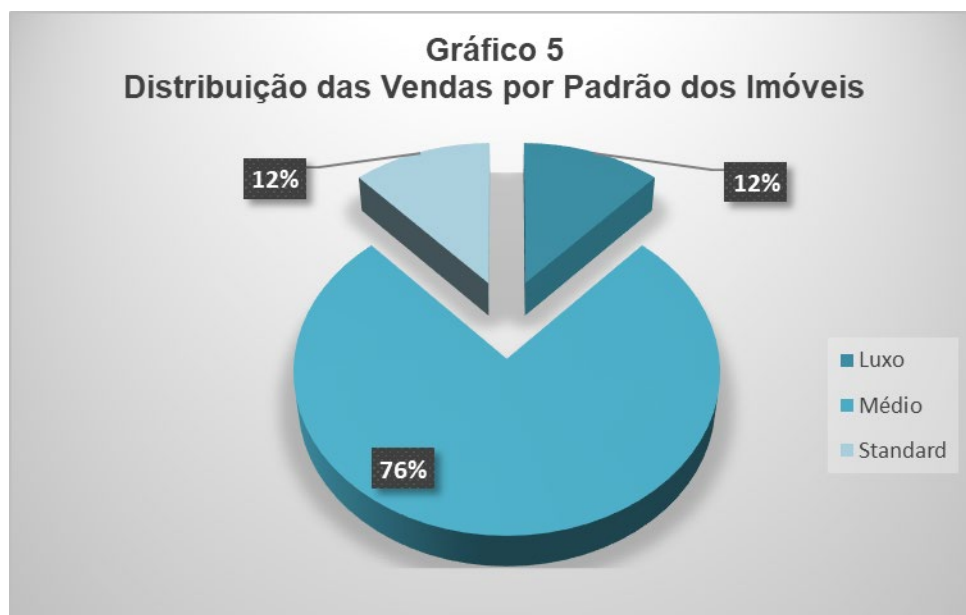


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/22:	12.002,14	-	-	-	-
	set/22:	-	8.745,42	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/22:	-	-	4.256,68	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/22:	-	8.343,75	-	-	-
	set/22:	-	10.157,89	-	-	-
	Variação	%	-	21,74	-	-
+ de 15 anos	ago/22:	-	9.391,55	5.542,33	-	-
	set/22:	7.735,29	12.123,34	6.296,97	7.777,78	-
	Variação	%	-	29,09	13,62	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/22:	-	-	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
+ de 15 anos	ago/22:	-	8.021,98	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

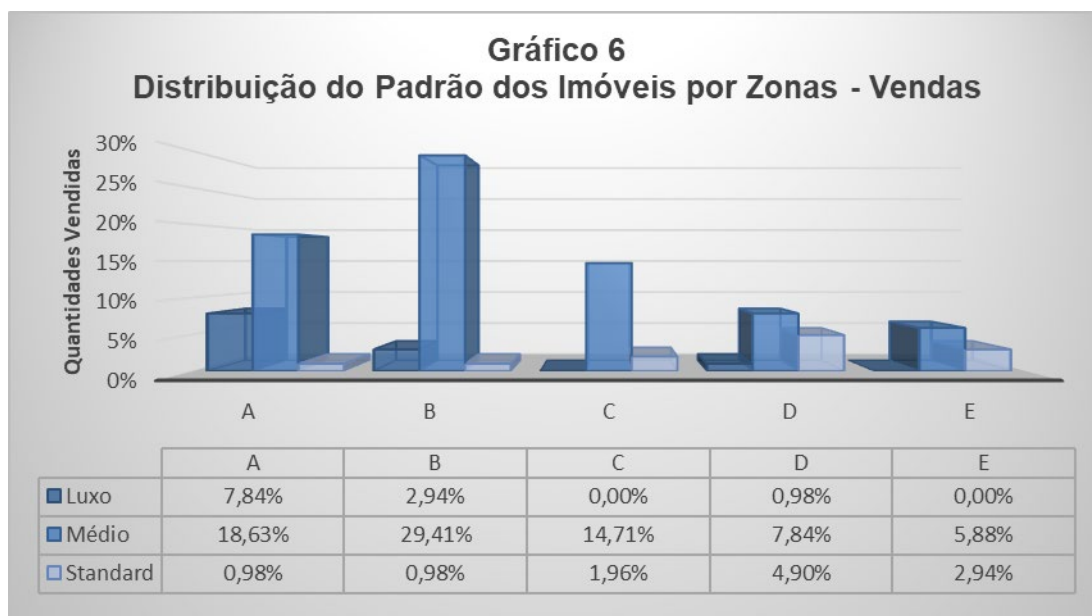


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	78	12



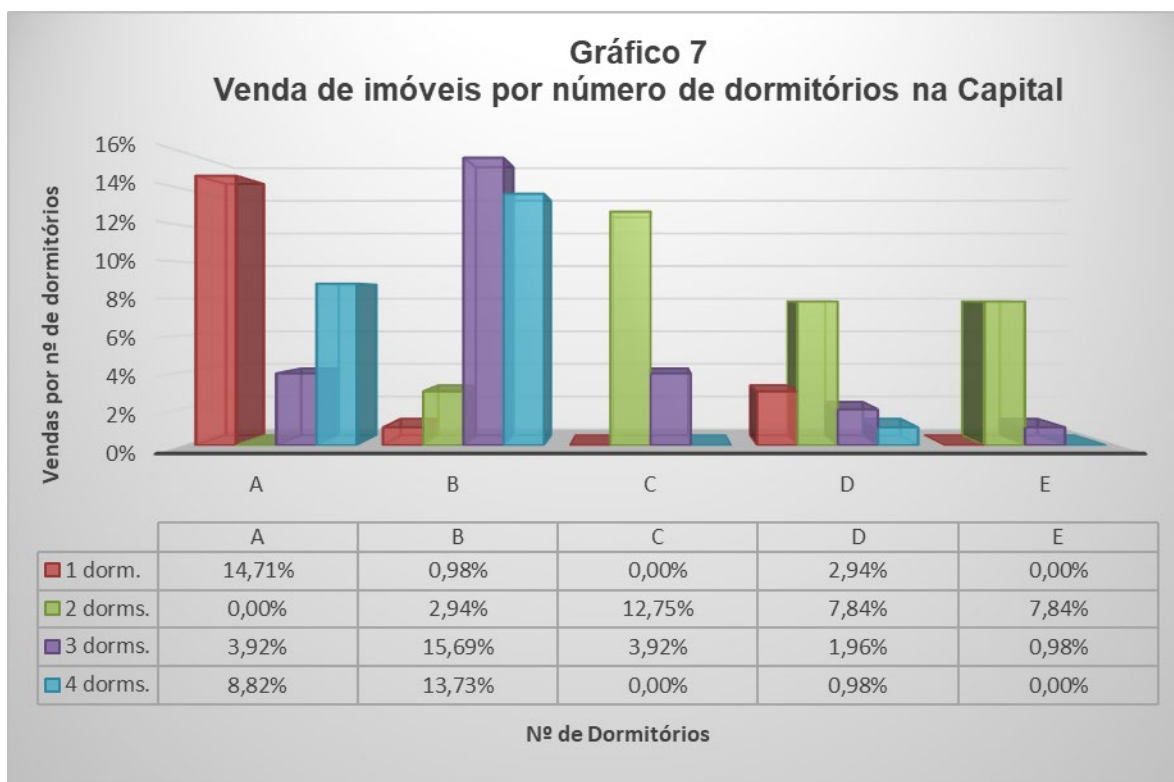
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	8	3	0	1	0
Médio	19	30	15	8	6
Standard	1	1	2	5	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

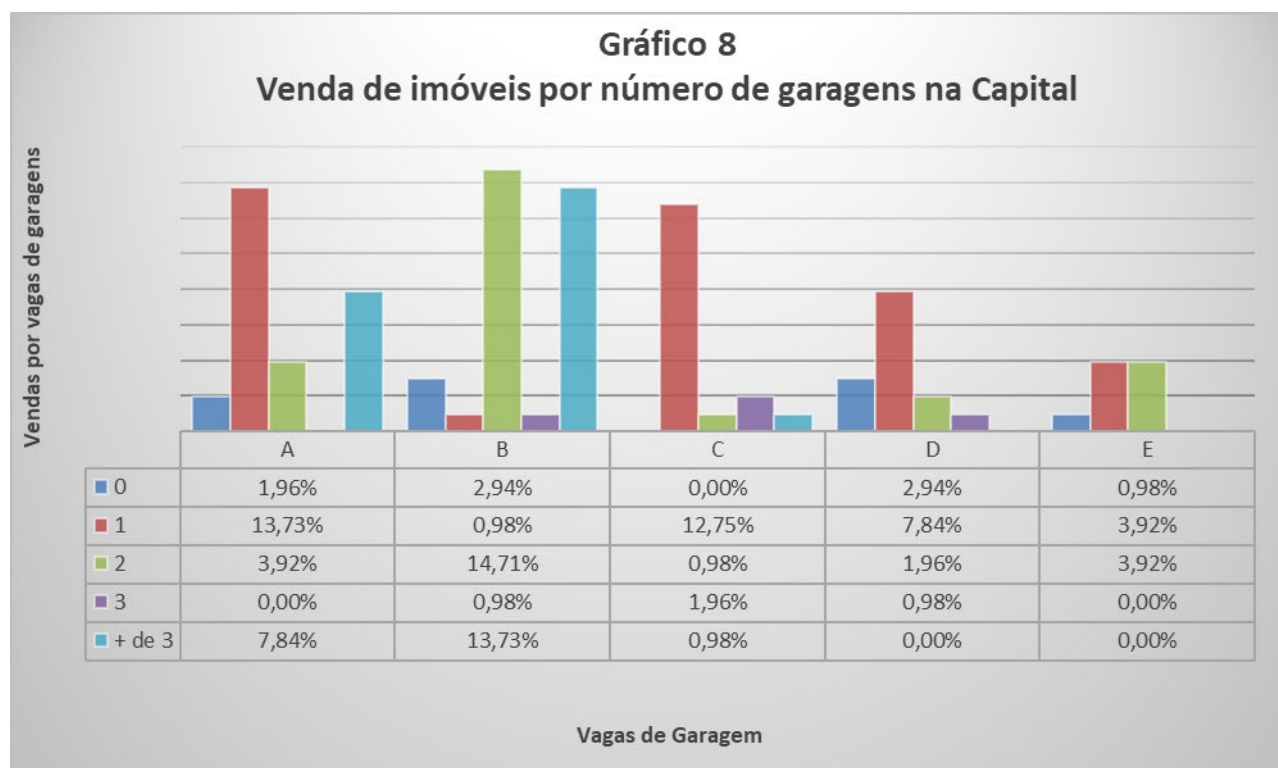
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	15	1	0	3	0
%	14,71%	0,98%	0,00%	2,94%	0,00%
2 dorms.	0	3	13	8	8
%	0,00%	2,94%	12,75%	7,84%	7,84%
3 dorms.	4	16	4	2	1
%	3,92%	15,69%	3,92%	1,96%	0,98%
4 dorms.	9	14	0	1	0
%	8,82%	13,73%	0,00%	0,98%	0,00%
Total	28	34	17	14	9
%	27,45%	33,33%	16,67%	13,73%	8,82%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	3	0	3	1
%	1,96%	2,94%	0,00%	2,94%	0,98%
1	14	1	13	8	4
%	13,73%	0,98%	12,75%	7,84%	3,92%
2	4	15	1	2	4
%	3,92%	14,71%	0,98%	1,96%	3,92%
3	0	1	2	1	0
%	0,00%	0,98%	1,96%	0,98%	0,00%
+ de 3	8	14	1	0	0
%	7,84%	13,73%	0,98%	0,00%	0,00%
Total	28	34	17	14	9
%	27,45%	33,33%	16,67%	13,73%	8,82%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	35	37	45	19	15	151	21,06%
Seguro Fiança	19	27	153	59	16	274	38,21%
Depósito	7	12	66	63	58	206	28,73%
Sem Garantia	1	1	2	1	5	10	1,39%
Caução de Imóveis	6	6	8	18	0	38	5,30%
Cessão Fiduciária	0	0	37	1	0	38	5,30%
Total	68	83	311	161	94	717	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-22	9,00	11,73	20,19	9,45	13,41
setembro-22	9,13	4,88	7,87	8,73	5,00
Varição	1,44	-58,40	-61,02	-7,62	-62,71

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em setembro foi de 663, o equivalente a 92,47 % dos imóveis alugados. Este índice foi 18,95 % maior que o apurado em agosto, que foi de 639, o que representou 77,74 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	310	46,76%
Outros motivos	353	53,24%
Total	663	100,00%
Comparação dev./loc.		92,47%

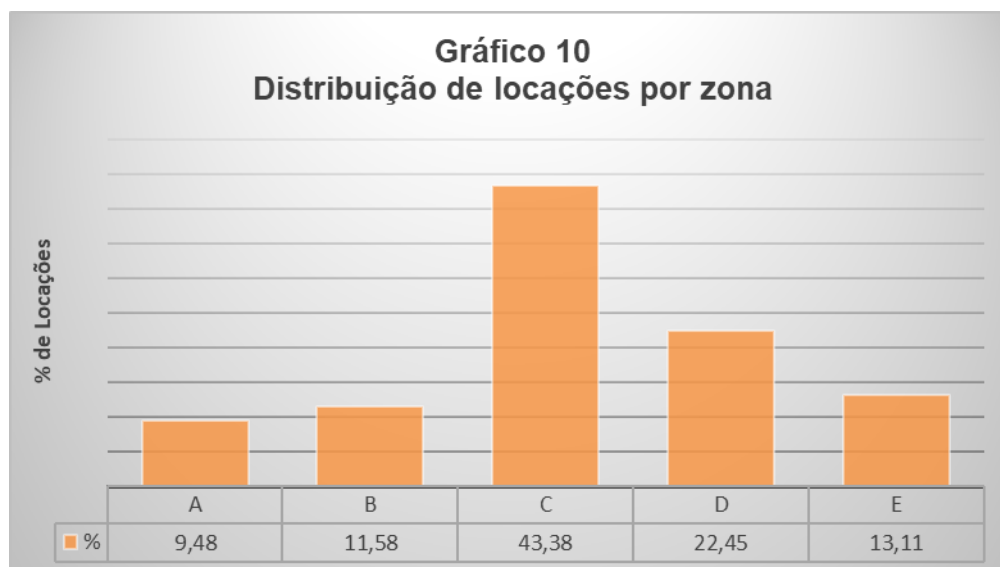
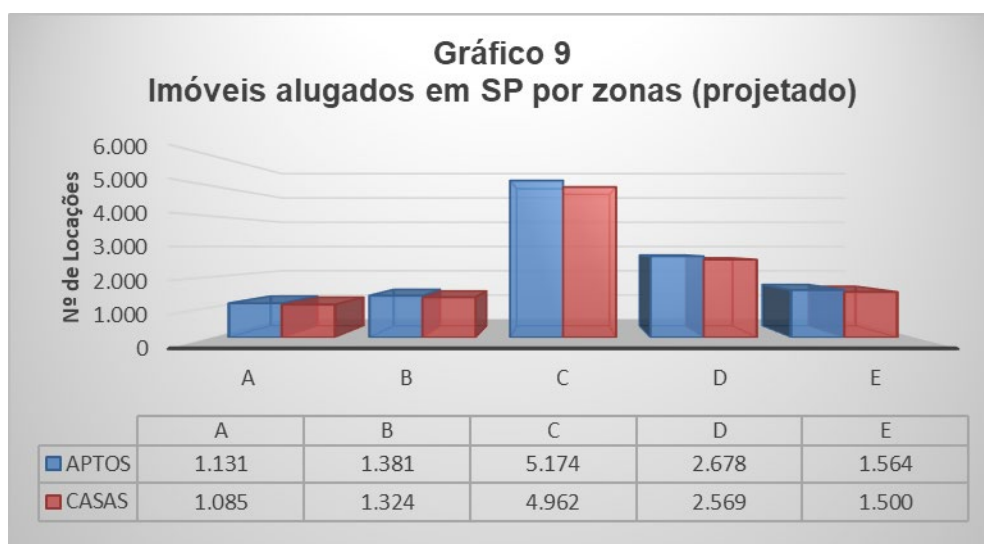
O índice de inadimplência no mês de setembro foi de 4,28 %, o que é 6,35 % menor que no mês de agosto que foi de 4,57%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-22	4,57
setembro-22	4,28
Varição	-6,35



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

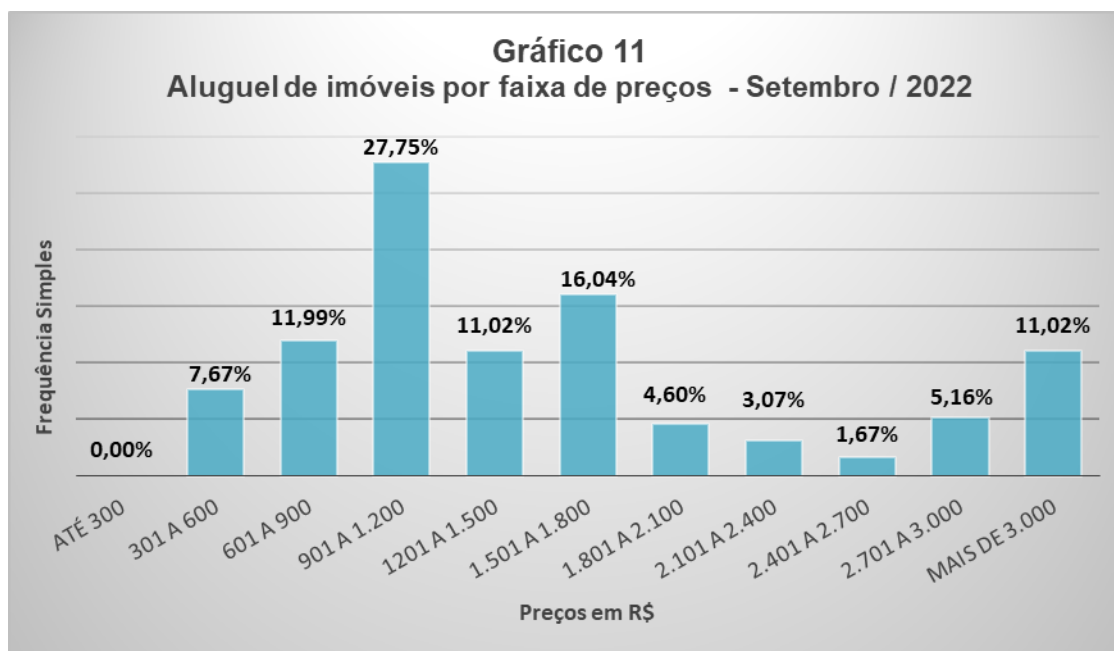
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.131	1.381	5.174	2.678	1.564	11.928
CASAS	1.085	1.324	4.962	2.569	1.500	11.440
Total	2.216	2.705	10.136	5.247	3.064	23.368
%	9,48	11,58	43,38	22,45	13,11	100,00





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	55	7,67%	7,67%
601 a 900	86	11,99%	19,67%
901 a 1200	199	27,75%	47,42%
1201 a 1.500	79	11,02%	58,44%
1.501 a 1.800	115	16,04%	74,48%
1.801 a 2.100	33	4,60%	79,08%
2.101 a 2.400	22	3,07%	82,15%
2.401 a 2.700	12	1,67%	83,82%
2.701 a 3.000	37	5,16%	88,98%
mais de 3.000	79	11,02%	100,00%
Total	717	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

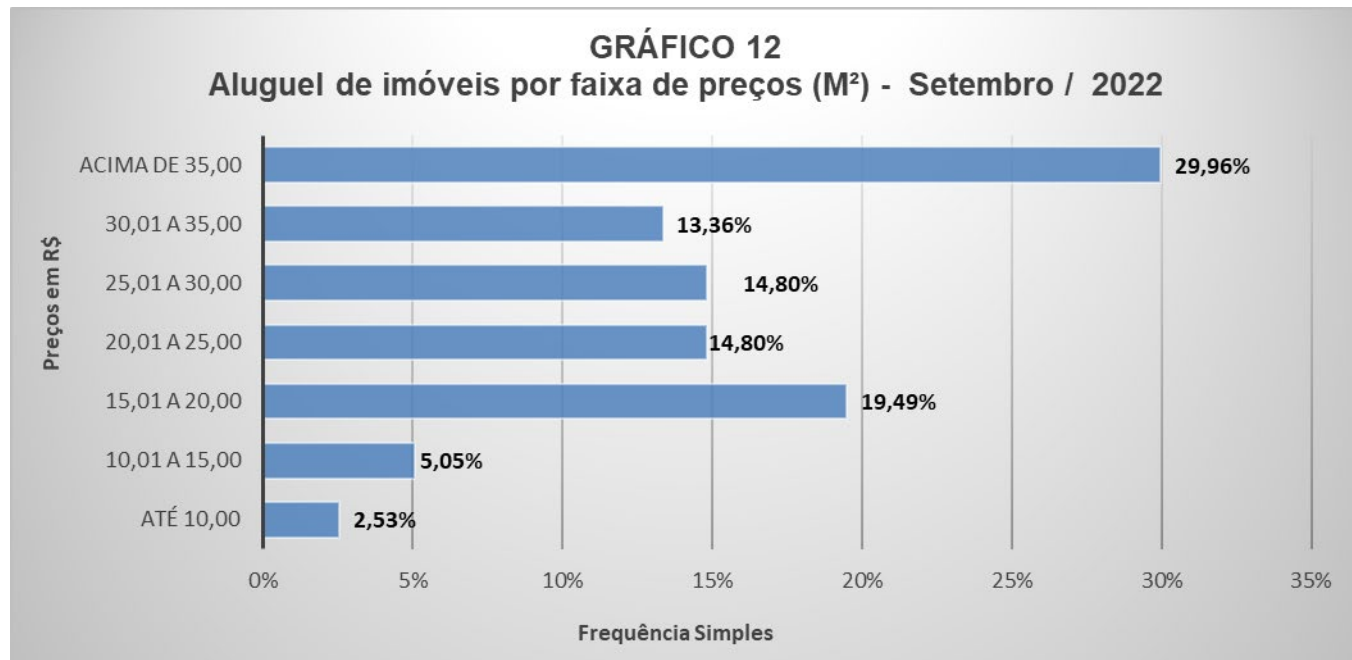
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/22:	-	-	698,33	850,00	500,00
	set/22:	-	-	-	-	588,89
Variação	%	-	-	-	-	17,78
1 dorm.	ago/22:	-	1.157,69	844,26	790,28	659,06
	set/22:	-	700,00	906,07	749,30	702,97
Variação	%	-	-39,53	7,32	-5,19	6,66
2 dorm.	ago/22:	-	1.820,00	1.681,58	1.565,91	1.172,82
	set/22:	3.200,00	2.442,86	1.738,52	1.455,13	1.191,67
Variação	%	-	34,22	3,39	-7,07	1,61
3 dorm.	ago/22:	-	5.642,86	2.286,11	2.180,36	2.250,00
	set/22:	-	3.733,33	3.806,00	2.592,50	1.810,00
Variação	%	-	-33,84	66,48	18,90	-19,56
4 dorm.	ago/22:	-	13.000,00	-	2.200,00	-
	set/22:	-	-	-	3.575,00	-
Variação	%	-	-	-	62,50	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/22:	1.146,15	1.045,45	-	-	-
	set/22:	1.300,00	960,00	-	-	-
Variação	%	13,42	-8,17	-	-	-
1 dorm.	ago/22:	1.970,95	1.740,00	1.025,64	1.181,67	-
	set/22:	1.457,69	1.345,00	1.020,80	1.189,38	700,00
Variação	%	-26,04	-22,70	-0,47	0,65	-
2 dorm.	ago/22:	3.331,25	2.323,63	1.791,33	1.283,55	1.105,56
	set/22:	2.677,57	2.686,67	1.864,68	1.358,33	943,75
Variação	%	-19,62	15,62	4,09	5,83	-14,64
3 dorm.	ago/22:	3.891,11	5.629,41	2.942,86	2.056,25	2.400,00
	set/22:	7.544,44	3.688,24	2.366,67	2.283,33	-
Variação	%	93,89	-34,48	-19,58	11,04	-
4 dorm.	ago/22:	-	8.466,67	-	-	-
	set/22:	9.880,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	7	2,53%	2,53%
10,01 a 15,00	14	5,05%	7,58%
15,01 a 20,00	54	19,49%	27,08%
20,01 a 25,00	41	14,80%	41,88%
25,01 a 30,00	41	14,80%	56,68%
30,01 a 35,00	37	13,36%	70,04%
Acima de 35,00	83	29,96%	100,00%
Total	277	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2022					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,92	42,49	78,47	137,23	-
Apartamento	31,07	37,27	64,09	104,64	155,60



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.	ago/22:	-	-	25,28	26,71	-
	set/22:	-	-	-	-	17,09
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/22:	-	23,56	25,56	24,24	18,00
	set/22:	-	18,57	26,81	18,34	13,61
Variação	%	-	-21,18	4,87	-24,32	-24,40
2 dorm.	ago/22:	-	28,42	21,53	22,39	16,08
	set/22:	-	30,96	30,16	20,49	19,12
Variação	%	-	8,94	40,08	-8,49	18,89
3 dorm.	ago/22:	-	29,41	21,82	19,93	-
	set/22:	-	32,06	30,51	20,62	-
Variação	%	-	9,02	39,83	3,48	-
4 dorm.	ago/22:	-	77,62	-	-	-
	set/22:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

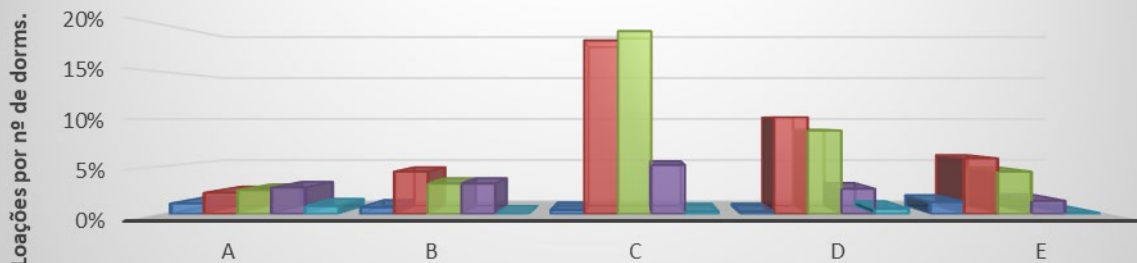
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/22:	40,46	32,60	-	-	-
	set/22:	42,12	32,00	-	-	-
Variação	%	4,10	-1,83	-	-	-
1 dorm.	ago/22:	41,33	37,50	25,74	33,62	-
	set/22:	48,76	32,32	32,68	26,34	-
Variação	%	17,98	-13,82	26,98	-21,65	-
2 dorm.	ago/22:	41,84	35,92	36,16	24,14	21,42
	set/22:	42,59	32,41	31,21	23,44	17,72
Variação	%	1,79	-9,78	-13,69	-2,88	-17,26
3 dorm.	ago/22:	44,57	64,50	-	24,66	-
	set/22:	56,93	31,67	28,77	-	-
Variação	%	27,72	-50,90	-	-	-
4 dorm.	ago/22:	-	38,57	-	-	-
	set/22:	61,31	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	8	5	3	2	9
%	1,12%	0,70%	0,42%	0,28%	1,26%
1 dorm.	16	32	131	73	42
%	2,23%	4,46%	18,27%	10,18%	5,86%
2 dorms.	18	23	138	63	32
%	2,51%	3,21%	19,25%	8,79%	4,46%
3 dorms.	20	23	37	19	10
%	2,79%	3,21%	5,16%	2,65%	1,39%
4 dorms.	6	0	2	4	1
%	0,84%	0,00%	0,28%	0,56%	0,14%
Total	68	83	311	161	94
%	9,48%	11,58%	43,38%	22,45%	13,11%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



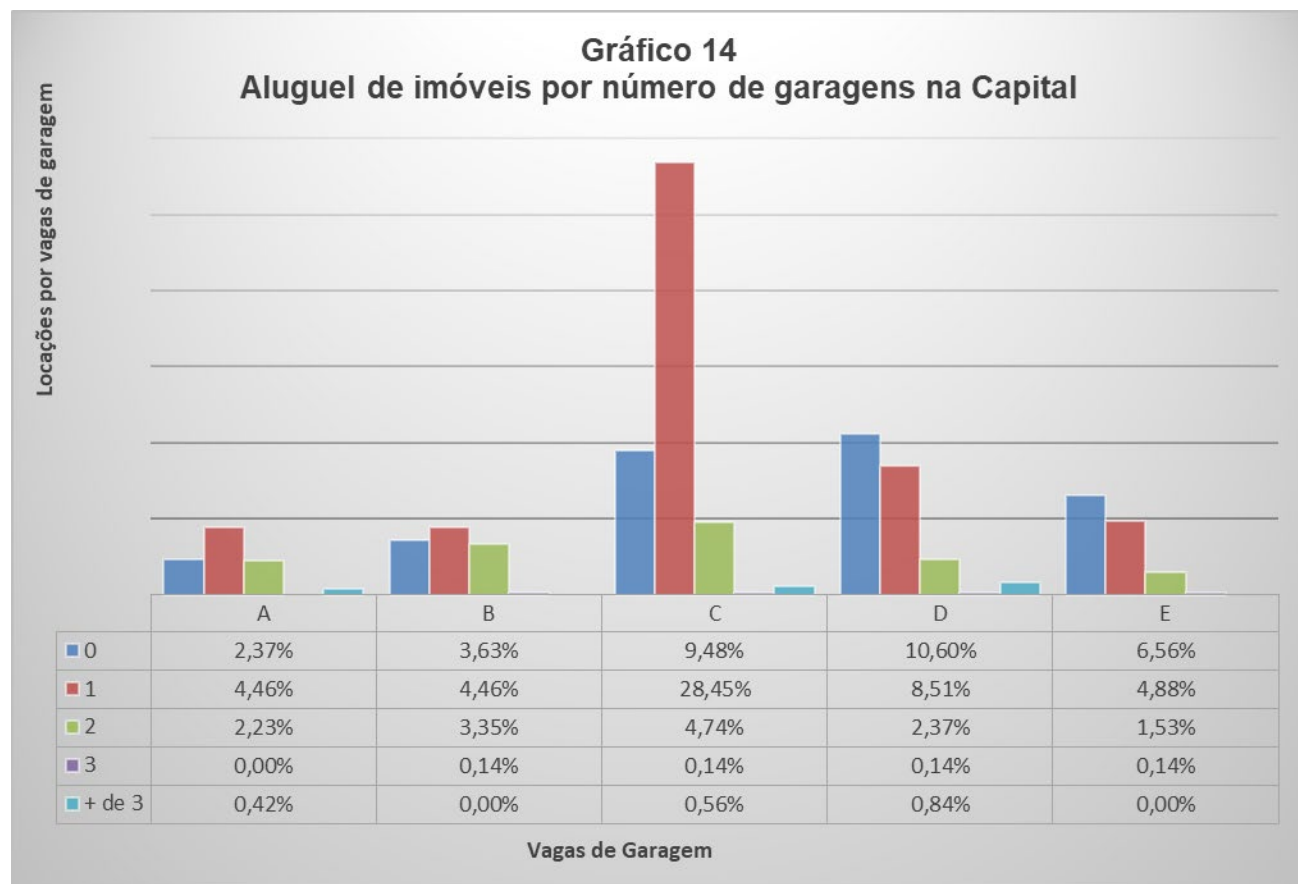
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1,12%	0,70%	0,42%	0,28%	1,26%
1 dorm.	2,23%	4,46%	18,27%	10,18%	5,86%
2 dorms.	2,51%	3,21%	19,25%	8,79%	4,46%
3 dorms.	2,79%	3,21%	5,16%	2,65%	1,39%
4 dorms.	0,84%	0,00%	0,28%	0,56%	0,14%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	26	68	76	47
%	2,37%	3,63%	9,48%	10,60%	6,56%
1	32	32	204	61	35
%	4,46%	4,46%	28,45%	8,51%	4,88%
2	16	24	34	17	11
%	2,23%	3,35%	4,74%	2,37%	1,53%
3	0	1	1	1	1
%	0,00%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
+ de 3	3	0	4	6	0
%	0,42%	0,00%	0,56%	0,84%	0,00%
Total	68	83	311	161	94
%	9,48%	11,58%	43,38%	22,45%	13,11%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
agosto-22	5,84	-0,36	-8,01
setembro-22	0,09	-0,29	9,06
Acumulado	-0,81	7,17	0,12

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
Maiο	-30,22	-21,52
Junho	25,63	4,11
Julho	-14,74	-10,63
Agosto	60,37	49,74
Setembro	-16,39	33,35

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
Maiο	-3,00	19,20
Junho	1,91	21,11
Julho	-1,10	20,01
Agosto	4,90	24,91
Setembro	-12,77	12,14