



Pesquisa CRECISP

Imóveis usados

Venda e Locação

Capital

Maio/24

Em maio, vendas crescem 55,08%, mas locações caem na Capital

O mês de maio de 2024 registrou crescimento no número de transações realizadas na cidade de SP na comparação com abril. 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 55,08% maior nesse período.

Os compradores de imóveis optaram pelos apartamentos, que responderam por 81,82% dos negócios realizados na Capital em maio. De acordo com as 228 imobiliárias da Capital consultadas pelo CRECISP, os preços médios de m² dos imóveis vendidos caíram 10,73% em maio ante abril.

As vendas à vista foram destaque no mês de maio na Capital. Nesse período, 58,18% dos negócios foram realizados por essa forma de pagamento. O financiamento via CAIXA esteve presente em 20% das vendas e o crédito obtido por outros bancos ficou com 21,82%. Não houve registro de vendas feitas por consórcios.

O maior volume de vendas de casas e apartamentos residenciais usados foi registrado na Zona C da Capital (38,19%), de bairros como Mooca e Aeroporto. 55,45% das transações tinham valores de até R\$ 600 mil. No que se refere à metragem dos imóveis, os apartamentos



de 01 dormitório tinham, em média 39m²; os de 2 dormitórios, 45,66m²; os de 3 dormitórios, 85,25m²; e os de 4 dormitórios, 242,50m². Além disso, 91% das casas e apartamentos vendidos apresentaram padrão construtivo médio.

Locação cresce na cidade

Enquanto o mercado de vendas registrou alta, as locações diminuíram 39,77% em maio na comparação com abril. O resultado da Pesquisa do CRECISP demonstrou, ainda, que houve uma pequena preferência por apartamentos para o aluguel, com 56,4% frente os 43,6% das casas.

Antes frequente nos contratos de locação, o fiador ocupou somente a terceira posição no ranking das garantias locatícias (20,06%) em maio. A liderança ficou com o seguro fiança (31,91%), seguido pelo depósito em poupança de 3 meses de aluguel (26,07%).

O volume de chaves devolvidas em maio foi equivalente a 90,36% do total de imóveis alugados nesse período e 36,01% dessas devoluções foram por motivos financeiros.

A inadimplência ficou 18,43% menor em maio na comparação com o mês anterior, surgindo em 3,32% dos contratos de aluguel.

A Zona C, de bairros como Santa Cecília e Santana, também foi a preferida dos inquilinos, com 39,97% dos novos contratos de aluguel. E os valores médios de locação ficaram em até R\$ 1.500, para 53,24% dos imóveis alugados.

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 – MAIO DE 2024

VENDAS

No mês de maio foram vendidos 110 imóveis por 222 imobiliárias (índice de 0,4955) e no mês de abril foram vendidos 77 imóveis por 241 imobiliárias (índice de 0,3195), o que resultou em um aumento de 55,08 %. A participação das casas foi de 18,18 % e dos apartamentos foi de 81,82 %. Em maio, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias caíram 10,73% em relação ao mês de abril, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

| CAPITAL | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|------------|----------------|
| Formas de pagamento | A | B | C | D | E | Total | Proporção |
| À vista | 41 | 3 | 18 | 1 | 1 | 64 | 58,18% |
| CEF | 0 | 0 | 12 | 4 | 6 | 22 | 20,00% |
| Outros bancos | 6 | 2 | 12 | 1 | 3 | 24 | 21,82% |
| Direta/e com o proprietário | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| Consórcio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| Total | 47 | 5 | 42 | 6 | 10 | 110 | 100,00% |

PERCEPÇÃO DO MERCADO

| Percepção Capital | | |
|-------------------|------------|----------------|
| Melhor | 45 | 20,27% |
| Igual | 125 | 56,31% |
| Pior | 52 | 23,42% |
| Total | 222 | 100,00% |

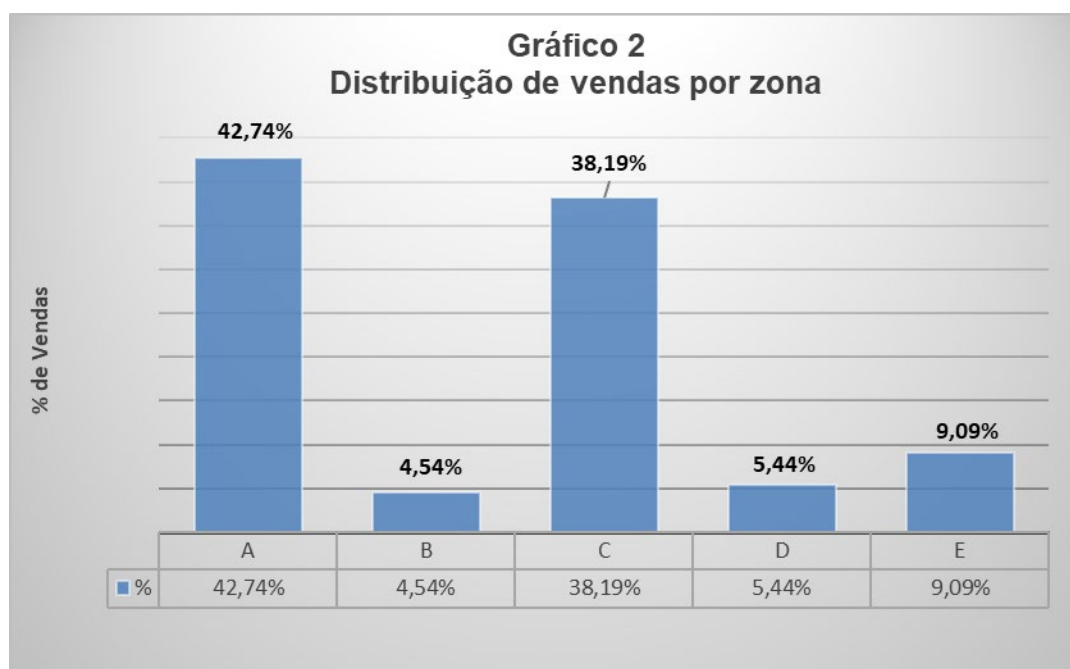
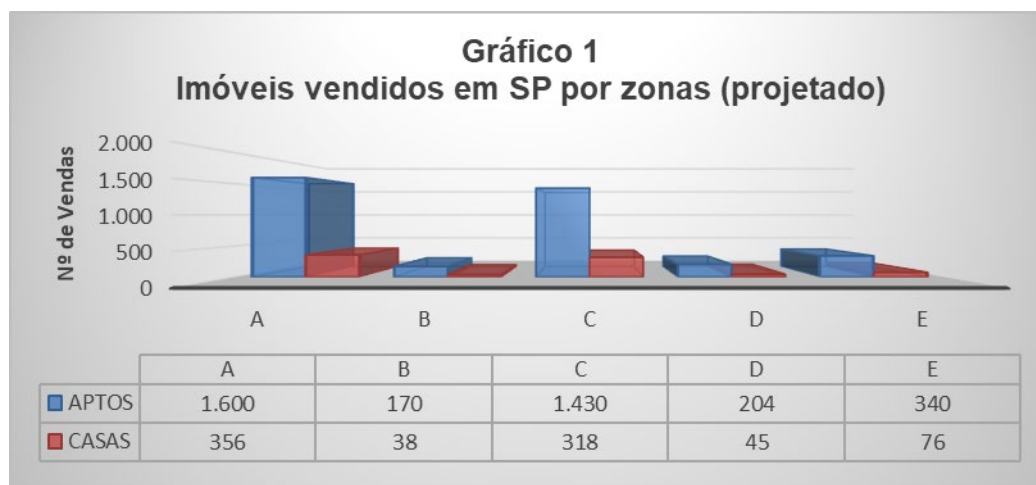
DESCONTOS

| DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES | | | | | |
|--|------|---------------|---------------|---|---|
| Mês \ Zonas | A | B | C | D | E |
| abril-24 | - | 5,53 | 3,92 | - | - |
| maio-24 | 6,84 | 2,67 | 11,46 | - | - |
| Varição | - | -51,72 | 192,35 | - | - |



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

| PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS | | | | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| ZONAS | A | B | C | D | E | Total |
| APTOS | 1.600 | 170 | 1.430 | 204 | 340 | 3.744 |
| CASAS | 356 | 38 | 318 | 45 | 76 | 833 |
| Total | 1.956 | 208 | 1.748 | 249 | 416 | 4.577 |
| % | 42,74% | 4,54% | 38,19% | 5,44% | 9,09% | 100,00% |





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

| Vendas por faixa | | | |
|----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em milhares de R\$ | Em quantidade | Frequência Simples | Frequência acumulada |
| até 200 | 2 | 1,82% | 1,82% |
| 201 a 400 | 46 | 41,82% | 43,64% |
| 401 a 600 | 13 | 11,82% | 55,45% |
| 601 a 800 | 4 | 3,64% | 59,09% |
| 801 a 1.000 | 2 | 1,82% | 60,91% |
| 1.001 a 1.200 | 5 | 4,55% | 65,45% |
| 1.201 a 1.400 | 0 | 0,00% | 65,45% |
| 1.401 a 1.600 | 0 | 0,00% | 65,45% |
| 1.601 a 1.800 | 0 | 0,00% | 65,45% |
| 1.801 a 2.000 | 1 | 0,91% | 66,36% |
| mais de 2.000 | 37 | 33,64% | 100,00% |
| Total | 110 | 100,00% | - |





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

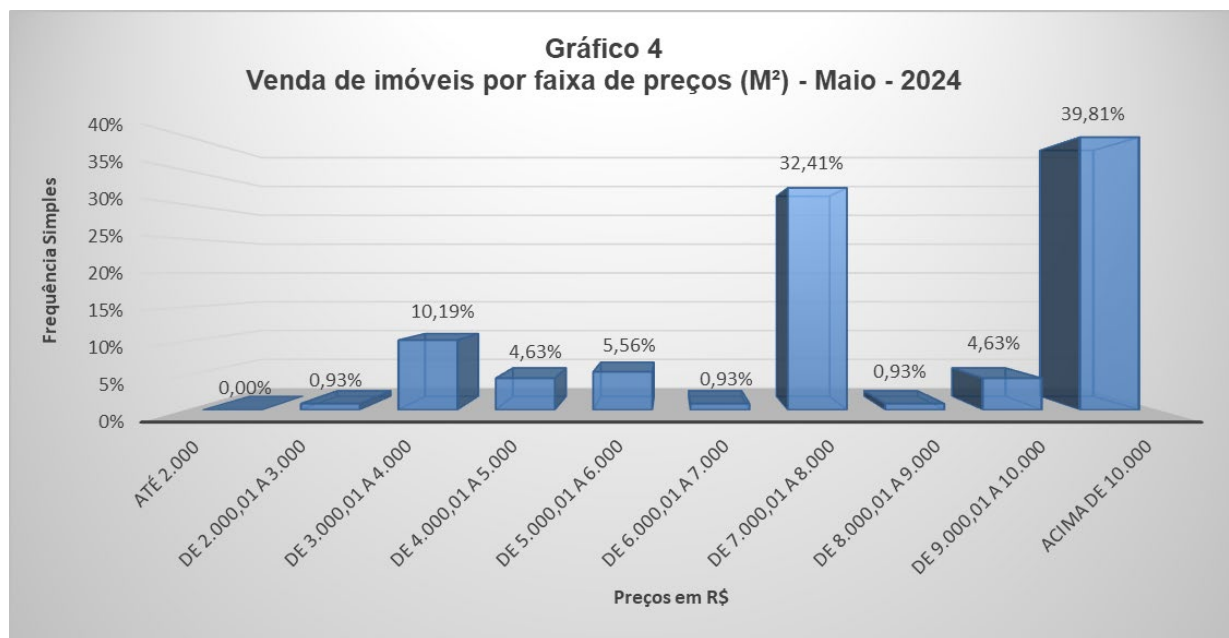
| CASAS - VENDAS | | | | | | |
|----------------|---------|--------------|--------|--------------|--------|------------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Quarto/Cozinha | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 2 dorm. | abr/24: | - | - | 620.000,00 | - | 363.333,33 |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 3 dorm. | abr/24: | - | - | 960.000,00 | - | - |
| | mai/24: | 762.500,00 | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 4 dorm. | abr/24: | 2.450.000,00 | - | 2.695.000,00 | - | - |
| | mai/24: | 4.150.000,00 | - | - | - | - |
| Variação | % | 69,39 | - | - | - | - |

| APARTAMENTOS - VENDAS | | | | | | |
|-----------------------|---------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | 350.000,00 | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 2 dorm. | abr/24: | - | 425.384,62 | 390.000,00 | 350.000,00 | - |
| | mai/24: | 1.059.000,00 | - | 360.000,00 | 325.000,00 | 255.000,00 |
| Variação | % | - | - | -7,69 | -7,14 | - |
| 3 dorm. | abr/24: | 733.333,33 | 2.100.000,00 | 1.176.666,67 | - | - |
| | mai/24: | - | - | 720.000,00 | - | - |
| Variação | % | - | - | -38,81 | - | - |
| 4 dorm. | abr/24: | - | 2.650.000,00 | - | - | - |
| | mai/24: | 4.270.312,50 | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |



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 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| de 2.000,01 a 3.000 | 1 | 0,93% | 0,93% |
| de 3.000,01 a 4.000 | 11 | 10,19% | 11,11% |
| de 4.000,01 a 5.000 | 5 | 4,63% | 15,74% |
| de 5.000,01 a 6.000 | 6 | 5,56% | 21,30% |
| de 6.000,01 a 7.000 | 1 | 0,93% | 22,22% |
| de 7.000,01 a 8.000 | 35 | 32,41% | 54,63% |
| de 8.000,01 a 9.000 | 1 | 0,93% | 55,56% |
| de 9.000,01 a 10.000 | 5 | 4,63% | 60,19% |
| Acima de 10.000 | 43 | 39,81% | 100,00% |
| Total | 108 | 100,00% | - |



MÉDIA DO M² APURADO

| M² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2024 | | | | | |
|--|--------|-------|--------|--------|--------|
| Imóvel \ Dorm. | QC/Kit | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Casa | - | - | 109,33 | 151,22 | 283,00 |
| Apartamento | - | 39,00 | 45,66 | 85,25 | 242,50 |



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 | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| + de 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | 9.787,74 | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| Padrão Médio | | | | | | |
| | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | abr/24: | - | - | 14.567,57 | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| + de 15 anos | abr/24: | - | - | 7.306,67 | - | 3.644,44 |
| | mai/24: | 6.176,55 | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| Padrão Simples | | | | | | |
| | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| + de 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

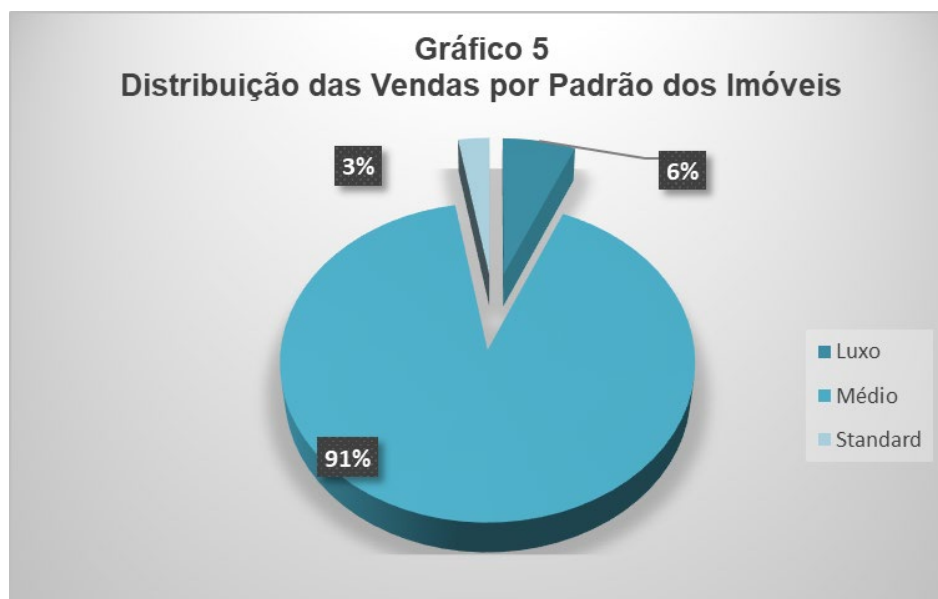


| APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²) | | | | | | |
|---|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Padrão Luxo | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| + de 15 anos | abr/24: | 8.354,43 | 11.052,63 | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| Padrão Médio | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | abr/24: | - | 11.351,35 | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| + de 15 anos | abr/24: | - | 9.200,08 | 6.515,98 | 7.142,86 | - |
| | mai/24: | 16.580,33 | - | 7.465,13 | 4.968,75 | 5.284,23 |
| | Variação | % | - | - | 14,57 | -30,44 |
| Padrão Simples | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| + de 15 anos | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |

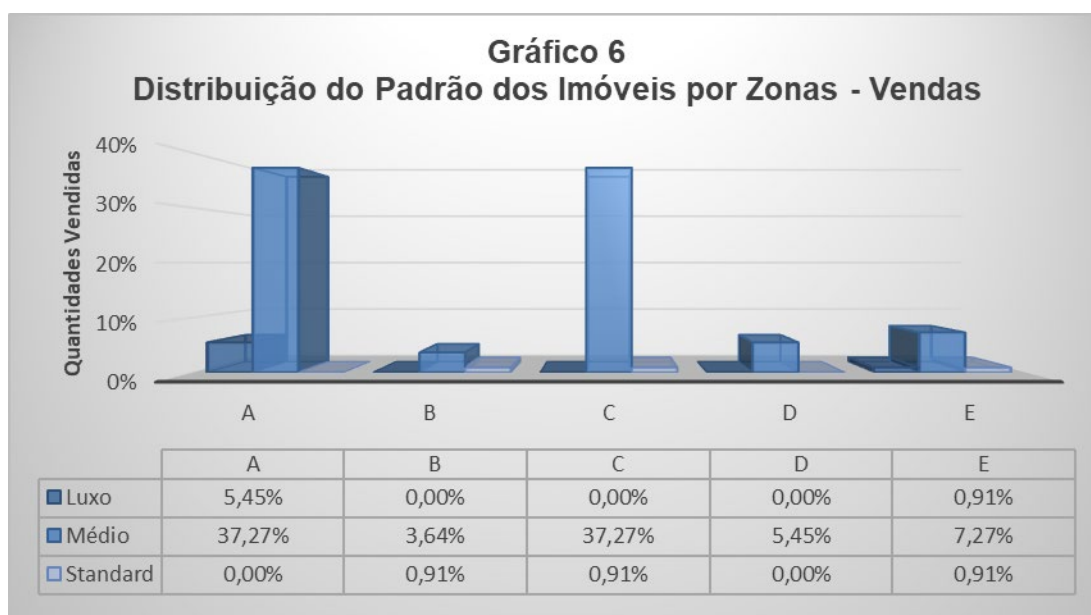


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

| Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel | | | |
|--|------|-------|----------|
| Padrão | Luxo | Médio | Standard |
| Qtdes. | 7 | 100 | 3 |



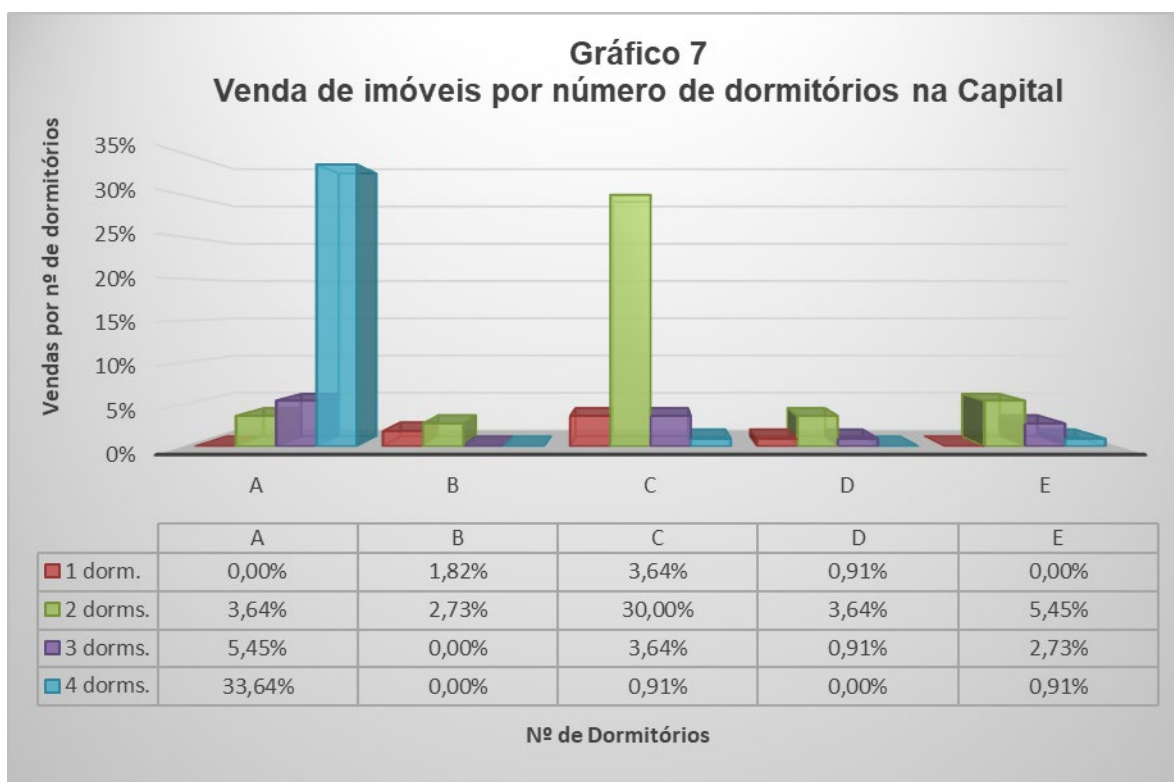
| Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona | | | | | |
|---|----|---|----|---|---|
| Padrão\Zonas | A | B | C | D | E |
| Luxo | 6 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Médio | 41 | 4 | 41 | 6 | 8 |
| Standard | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

| Vendas por nº de dormitórios | | | | | |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Tipo | A | B | C | D | E |
| 1 dorm. | 0 | 2 | 4 | 1 | 0 |
| % | 0,00% | 1,82% | 3,64% | 0,91% | 0,00% |
| 2 dorms. | 4 | 3 | 33 | 4 | 6 |
| % | 3,64% | 2,73% | 30,00% | 3,64% | 5,45% |
| 3 dorms. | 6 | 0 | 4 | 1 | 3 |
| % | 5,45% | 0,00% | 3,64% | 0,91% | 2,73% |
| 4 dorms. | 37 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| % | 33,64% | 0,00% | 0,91% | 0,00% | 0,91% |
| Total | 47 | 5 | 42 | 6 | 10 |
| % | 42,73% | 4,55% | 38,18% | 5,45% | 9,09% |



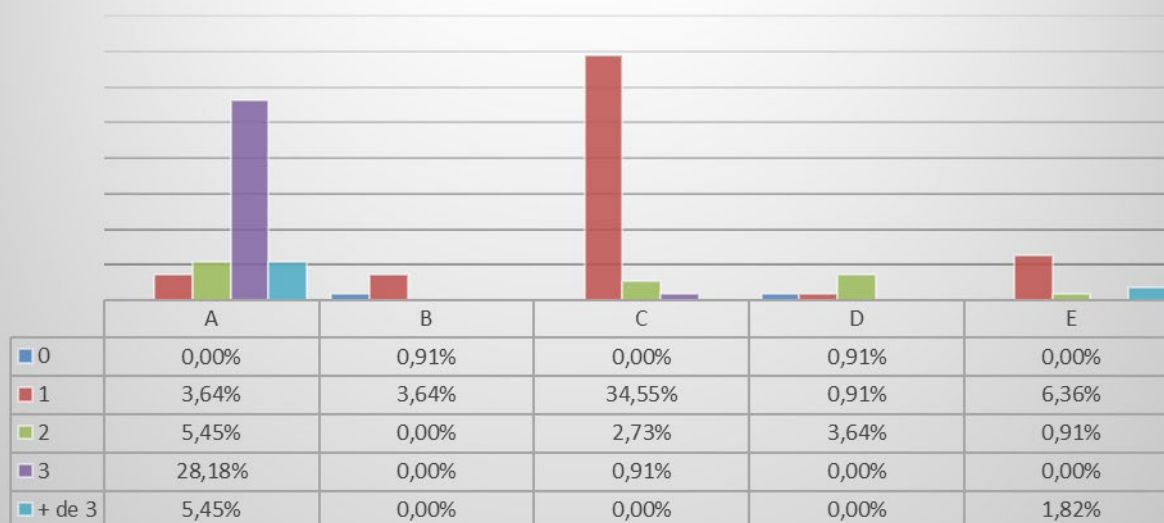


DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

| Vendas por vagas de Garagem | | | | | |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Tipo | A | B | C | D | E |
| 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| % | 0,00% | 0,91% | 0,00% | 0,91% | 0,00% |
| 1 | 4 | 4 | 38 | 1 | 7 |
| % | 3,64% | 3,64% | 34,55% | 0,91% | 6,36% |
| 2 | 6 | 0 | 3 | 4 | 1 |
| % | 5,45% | 0,00% | 2,73% | 3,64% | 0,91% |
| 3 | 31 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| % | 28,18% | 0,00% | 0,91% | 0,00% | 0,00% |
| + de 3 | 6 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| % | 5,45% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 1,82% |
| Total | 47 | 5 | 42 | 6 | 10 |
| % | 42,73% | 4,55% | 38,18% | 5,45% | 9,09% |

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital

Vendas por vagas de garagens



Vagas de Garagem



ALUGUEL

Em maio, 222 imobiliárias alugaram 633 imóveis (índice de 2,8514) e no mês de abril, 241 imobiliárias alugaram 1.141 imóveis (índice de 4,7344), o que representa uma queda de 39,77 %. A participação foi de 43,6 % para casas e 56,4 % para apartamentos. Em maio, os valores dos aluguéis mostraram uma queda de 7,93 % em relação ao mês abril, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

| CAPITAL | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|----------------|
| Contrato feito por meio de: | A | B | C | D | E | Total | Proporção |
| Fiador | 41 | 27 | 30 | 18 | 11 | 127 | 20,06% |
| Seguro Fiança | 39 | 29 | 59 | 45 | 30 | 202 | 31,91% |
| Depósito | 6 | 26 | 52 | 27 | 54 | 165 | 26,07% |
| Sem Garantia | 1 | 0 | 106 | 0 | 4 | 111 | 17,54% |
| Caução de Imóveis | 0 | 2 | 4 | 4 | 9 | 19 | 3,00% |
| Cessão Fiduciária | 1 | 4 | 2 | 2 | 0 | 9 | 1,42% |
| Total | 88 | 88 | 253 | 96 | 108 | 633 | 100,00% |

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

| DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES | | | | | |
|--|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Mês \ Zonas | A | B | C | D | E |
| abril-24 | 10,00 | 9,29 | 10,29 | 7,13 | 7,42 |
| maio-24 | 11,00 | 6,81 | 7,80 | 11,22 | 12,67 |
| Varição | 10,00 | -26,70 | -24,20 | 57,36 | 70,75 |

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em maio foi de 572, o equivalente a 90,36 % dos imóveis alugados. Este índice foi 53,2 % maior que o apurado em abril, que foi de 673, o que representou 58,98 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

| | | |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Motivos financeiros | 206 | 36,01% |
| Outros motivos | 366 | 63,99% |
| Total | 572 | 100,00% |
| Comparação dev./loc. | | 90,36% |

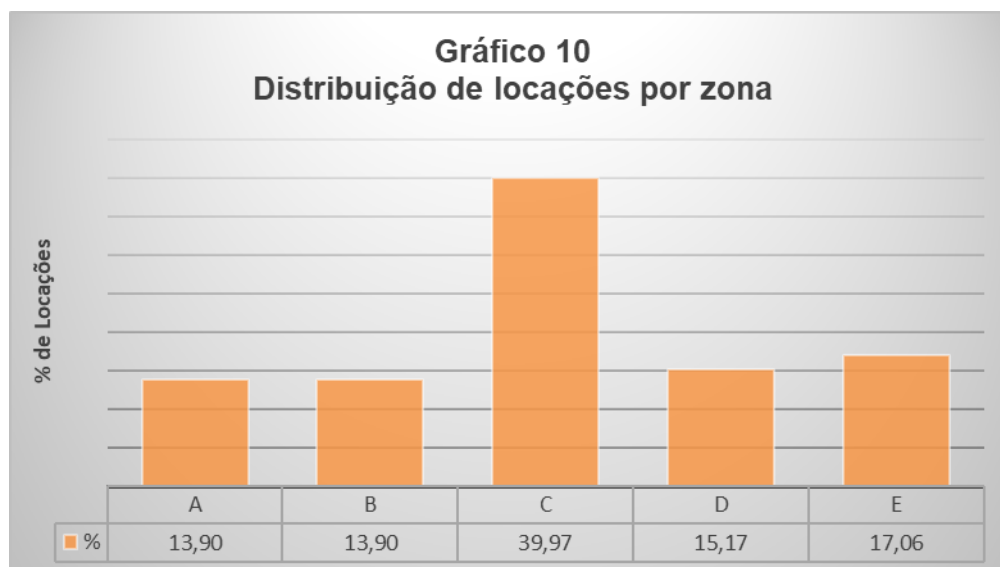
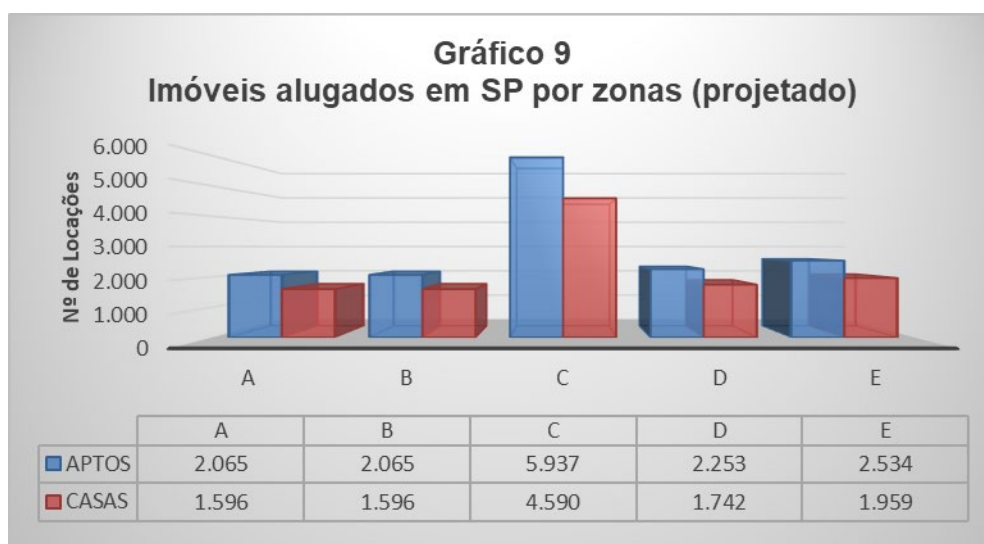
O índice de inadimplência no mês de maio foi de 3,32 %, o que é 18,43 % menor que no mês de abril que foi de 4,07%.

| Inadimplência | |
|----------------|---------------|
| Pesquisas | Capital |
| abril-24 | 4,07 |
| maio-24 | 3,32 |
| Varição | -18,43 |



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

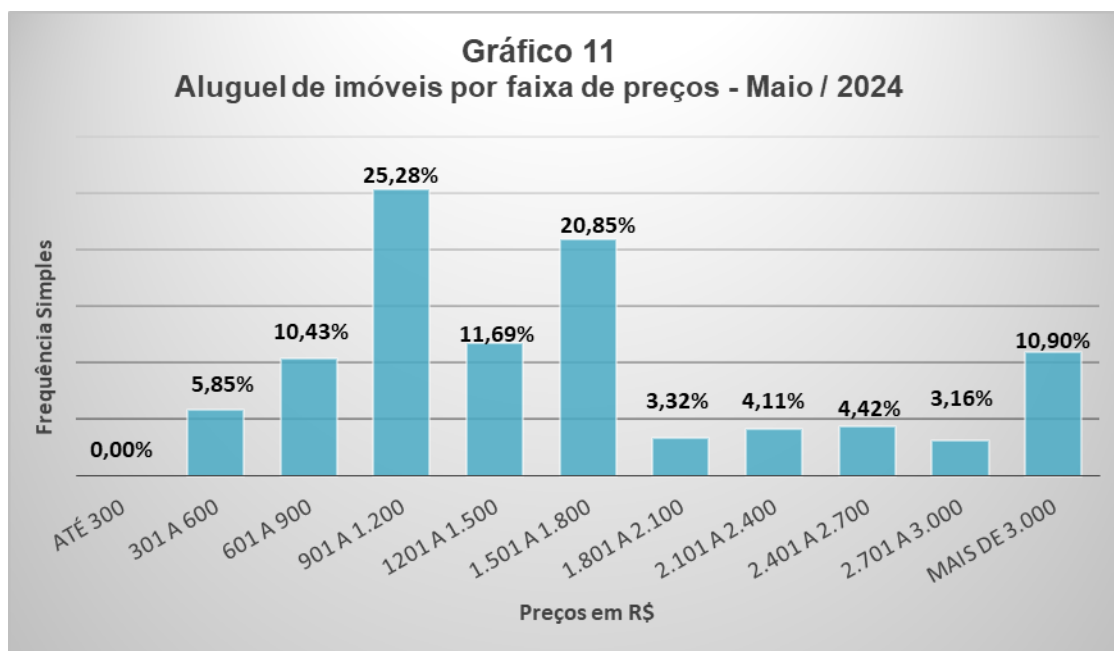
| PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS | | | | | | |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | A | B | C | D | E | Total |
| APTOS | 2.065 | 2.065 | 5.937 | 2.253 | 2.534 | 14.854 |
| CASAS | 1.596 | 1.596 | 4.590 | 1.742 | 1.959 | 11.483 |
| Total | 3.661 | 3.661 | 10.527 | 3.995 | 4.493 | 26.337 |
| % | 13,90 | 13,90 | 39,97 | 15,17 | 17,06 | 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 | 37 | 5,85% | 5,85% |
| 601 a 900 | 66 | 10,43% | 16,27% |
| 901 a 1200 | 160 | 25,28% | 41,55% |
| 1201 a 1.500 | 74 | 11,69% | 53,24% |
| 1.501 a 1.800 | 132 | 20,85% | 74,09% |
| 1.801 a 2.100 | 21 | 3,32% | 77,41% |
| 2.101 a 2.400 | 26 | 4,11% | 81,52% |
| 2.401 a 2.700 | 28 | 4,42% | 85,94% |
| 2.701 a 3.000 | 20 | 3,16% | 89,10% |
| mais de 3.000 | 69 | 10,90% | 100,00% |
| Total | 633 | 100,00% | - |





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

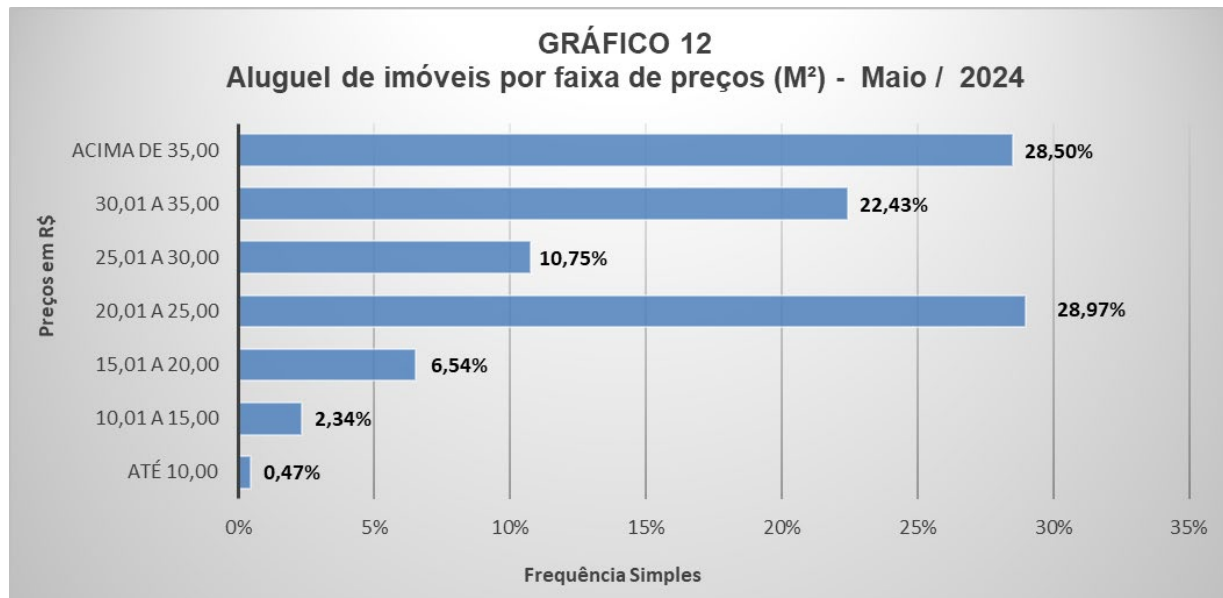
| CASAS - ALUGUEL | | | | | | |
|-----------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| 2 Côm. | abr/24: | - | - | - | - | 660,00 |
| | mai/24: | - | - | 745,45 | - | 564,29 |
| Variação | % | - | - | - | - | -14,50 |
| 1 dorm. | abr/24: | - | 1.133,33 | 839,65 | 756,36 | 749,14 |
| | mai/24: | - | 1.320,00 | 931,67 | 907,69 | 765,68 |
| Variação | % | - | 16,47 | 10,96 | 20,01 | 2,21 |
| 2 dorm. | abr/24: | 3.066,67 | 3.333,33 | 1.954,00 | 1.811,11 | 1.587,74 |
| | mai/24: | 2.890,00 | 2.375,00 | 1.740,00 | 1.956,43 | 1.406,25 |
| Variação | % | -5,76 | -28,75 | -10,95 | 8,02 | -11,43 |
| 3 dorm. | abr/24: | - | - | 2.418,18 | 2.420,00 | - |
| | mai/24: | 4.366,67 | 3.400,00 | 2.833,33 | 2.118,18 | 3.093,08 |
| Variação | % | - | - | 17,17 | -12,47 | - |
| 4 dorm. | abr/24: | - | - | 3.500,00 | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

| APARTAMENTOS - ALUGUEL | | | | | | |
|------------------------|---------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | 1.300,00 | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | abr/24: | 1.775,55 | 1.632,14 | 991,89 | 1.229,55 | 1.020,00 |
| | mai/24: | 1.453,51 | 1.650,00 | 1.014,86 | 870,00 | 973,08 |
| Variação | % | -18,14 | 1,09 | 2,32 | -29,24 | -4,60 |
| 2 dorm. | abr/24: | 3.036,84 | 2.746,67 | 1.828,78 | 1.670,80 | 2.216,67 |
| | mai/24: | 2.655,00 | 2.782,61 | 1.845,35 | 1.331,82 | 1.197,14 |
| Variação | % | -12,57 | 1,31 | 0,91 | -20,29 | -45,99 |
| 3 dorm. | abr/24: | 5.225,00 | 4.637,50 | - | 4.272,35 | - |
| | mai/24: | 4.414,71 | 5.220,00 | 2.331,25 | 3.252,00 | - |
| Variação | % | -15,51 | 12,56 | - | -23,88 | - |
| 4 dorm. | abr/24: | - | 19.000,00 | 4.000,00 | - | - |
| | mai/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 | 1 | 0,47% | 0,47% |
| 10,01 a 15,00 | 5 | 2,34% | 2,80% |
| 15,01 a 20,00 | 14 | 6,54% | 9,35% |
| 20,01 a 25,00 | 62 | 28,97% | 38,32% |
| 25,01 a 30,00 | 23 | 10,75% | 49,07% |
| 30,01 a 35,00 | 48 | 22,43% | 71,50% |
| Acima de 35,00 | 61 | 28,50% | 100,00% |
| Total | 214 | 100,00% | - |



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

| M ² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2024 | | | | | |
|---|--------|-------|-------|--------|---|
| Imóvel \ Dorm. | QC/Kit | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Casa | 26,07 | 46,65 | 70,94 | 121,15 | - |
| Apartamento | 31,67 | 41,14 | 68,33 | 112,17 | - |



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

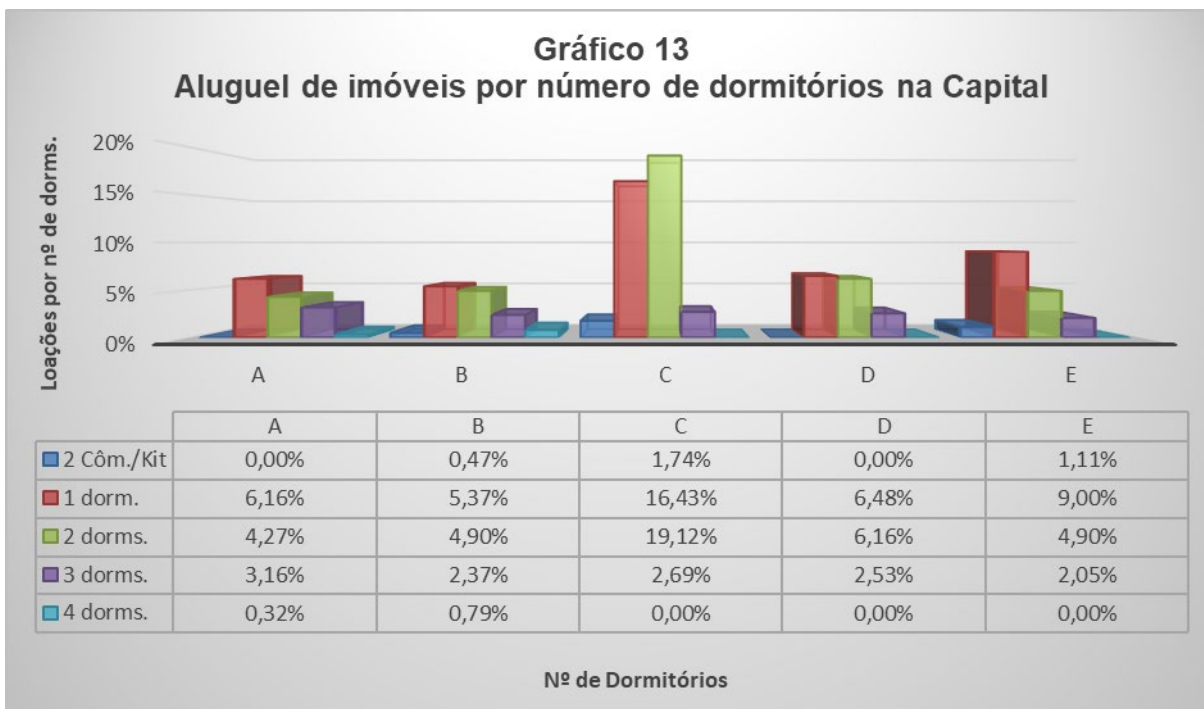
| CASAS - LOCAÇÃO | | | | | | |
|----------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Valores R\$/M ² | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| 2 Côm. | abr/24: | - | - | - | - | 20,00 |
| | mai/24: | - | - | 24,79 | - | 25,51 |
| Variação | % | - | - | - | - | 27,55 |
| 1 dorm. | abr/24: | - | - | 24,98 | 21,88 | 23,64 |
| | mai/24: | - | 39,56 | 23,08 | 21,81 | 17,88 |
| Variação | % | - | - | -7,60 | -0,29 | -24,36 |
| 2 dorm. | abr/24: | - | - | 29,83 | 21,72 | 20,80 |
| | mai/24: | 32,08 | 32,93 | 22,64 | 24,67 | 19,97 |
| Variação | % | - | - | -24,09 | 13,57 | -3,97 |
| 3 dorm. | abr/24: | - | - | 24,82 | 22,44 | - |
| | mai/24: | - | - | 23,83 | 21,81 | - |
| Variação | % | - | - | -3,97 | -2,79 | - |
| 4 dorm. | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | 54,40 | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |

| APARTAMENTOS - LOCAÇÃO | | | | | | |
|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Valores R\$/M ² | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | 40,48 | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | abr/24: | 43,48 | 38,57 | 22,05 | 27,31 | - |
| | mai/24: | 35,18 | 36,42 | - | 26,92 | 29,99 |
| Variação | % | -19,09 | -5,55 | - | -1,44 | - |
| 2 dorm. | abr/24: | 46,92 | 39,76 | 30,57 | 33,37 | - |
| | mai/24: | 35,21 | 33,34 | 34,93 | 26,40 | 27,88 |
| Variação | % | -24,96 | -16,14 | 14,25 | -20,88 | - |
| 3 dorm. | abr/24: | 29,71 | 44,81 | - | 36,13 | - |
| | mai/24: | 47,15 | 41,16 | - | 40,32 | - |
| Variação | % | 58,71 | -8,15 | - | 11,57 | - |
| 4 dorm. | abr/24: | - | - | - | - | - |
| | mai/24: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

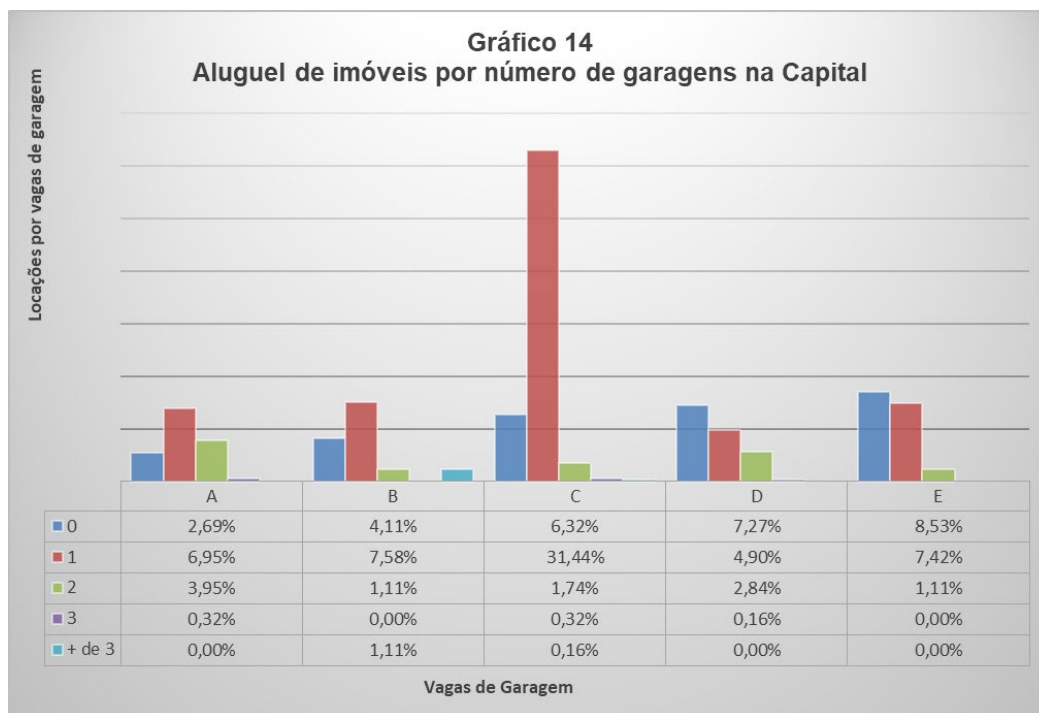
| Locações por nº de dormitórios | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E |
| 2 Côm./Kit | 0 | 3 | 11 | 0 | 7 |
| % | 0,00% | 0,47% | 1,74% | 0,00% | 1,11% |
| 1 dorm. | 39 | 34 | 104 | 41 | 57 |
| % | 6,16% | 5,37% | 16,43% | 6,48% | 9,00% |
| 2 dorms. | 27 | 31 | 121 | 39 | 31 |
| % | 4,27% | 4,90% | 19,12% | 6,16% | 4,90% |
| 3 dorms. | 20 | 15 | 17 | 16 | 13 |
| % | 3,16% | 2,37% | 2,69% | 2,53% | 2,05% |
| 4 dorms. | 2 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| % | 0,32% | 0,79% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Total | 88 | 88 | 253 | 96 | 108 |
| % | 13,90% | 13,90% | 39,97% | 15,17% | 17,06% |





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

| Locações por vagas de garagens | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E |
| 0 | 17 | 26 | 40 | 46 | 54 |
| % | 2,69% | 4,11% | 6,32% | 7,27% | 8,53% |
| 1 | 44 | 48 | 199 | 31 | 47 |
| % | 6,95% | 7,58% | 31,44% | 4,90% | 7,42% |
| 2 | 25 | 7 | 11 | 18 | 7 |
| % | 3,95% | 1,11% | 1,74% | 2,84% | 1,11% |
| 3 | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| % | 0,32% | 0,00% | 0,32% | 0,16% | 0,00% |
| + de 3 | 0 | 7 | 1 | 0 | 0 |
| % | 0,00% | 1,11% | 0,16% | 0,00% | 0,00% |
| Total | 88 | 88 | 253 | 96 | 108 |
| % | 13,90% | 13,90% | 39,97% | 15,17% | 17,06% |





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

| Evolução do Valor Médio | | | |
|-------------------------|--------------------|-------------|------------------|
| Mês/Ano | Locação Var%Mês | IPCA-IBGE | Venda Var%Mês |
| 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 |
| fevereiro-24 | -0,41 | 0,83 | -4,88 |
| março-24 | 0,11 | 0,16 | 10,79 |
| abril-24 | 5,74 | 0,38 | -4,60 |
| maio-24 | -7,93 | 0,46 | -10,73 |
| Acumulado | 1,17 | 3,93 | 8,84 |

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 |
| Fevereiro | 27,75 | 0,45 |
| Março | -10,34 | -9,89 |
| Abril | -11,67 | -21,56 |
| Maio | 55,08 | 33,52 |

| Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2024) | | |
|---|----------------|-----------|
| Locação | | |
| Mês | Percentual (%) | |
| | Mês | Acumulado |
| Janeiro | 2,69 | 2,69 |
| Fevereiro | -0,52 | 2,17 |
| Março | 12,30 | 14,47 |
| Abril | 46,39 | 60,86 |
| Maio | -39,77 | 21,09 |

Marcus Vinicius Ferraz Sawata
PST – Assistente Administrativo