

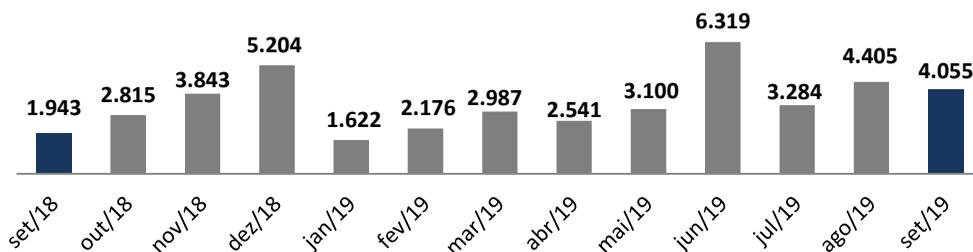
## Mercado de imóveis novos mantém bom desempenho na capital paulista

*Comercialização e lançamentos em setembro registraram alta em relação ao mesmo mês do ano passado*

### Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em setembro a comercialização de 4.055 unidades residenciais novas. O resultado foi 7,9% inferior ao total comercializado em agosto (4.405 unidades) e 108,7% acima das vendas de setembro de 2018 (1.943 unidades).

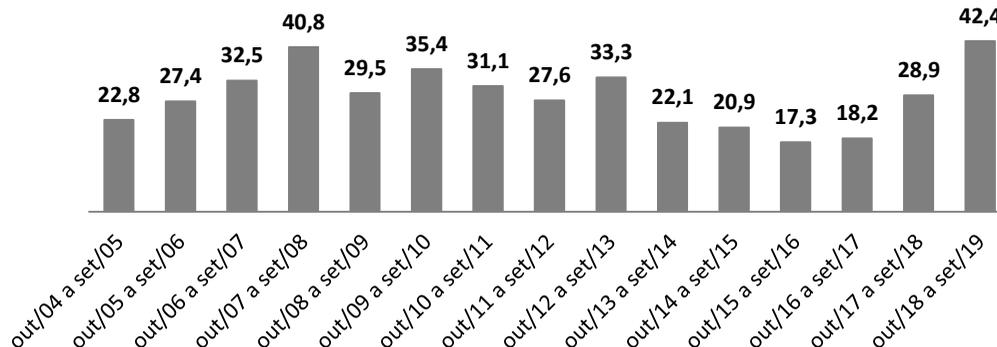
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (outubro de 2018 a setembro de 2019), as 42.351 unidades comercializadas representaram um aumento de 46,6% em relação ao período anterior (outubro de 2017 a setembro 2018), quando 28.886 unidades foram negociadas.

#### Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



## SETEMBRO/2019

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 4.055 unidades

Lançamentos = 4.026 unidades

Oferta Final = 25.563 unidades

VSO (mensal) = 13,7%

VSO (12 meses) = 61,2%

VGv = R\$ 2.634,6 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 42.351 unidades

Lançamentos = 52.824 unidades

VGv = R\$ 21,6 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 3.388 unidades

Lançamentos = 3.560 unidades

VGv = R\$ 1.669,0 milhões

### VGv (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGv (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 2.634,6 milhões, resultado 42,5% superior ao mês de agosto (R\$ 1.848,3 milhões) e 118,0% acima do percebido em setembro do ano passado (R\$ 1.208,3 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de setembro de 2019..

### VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

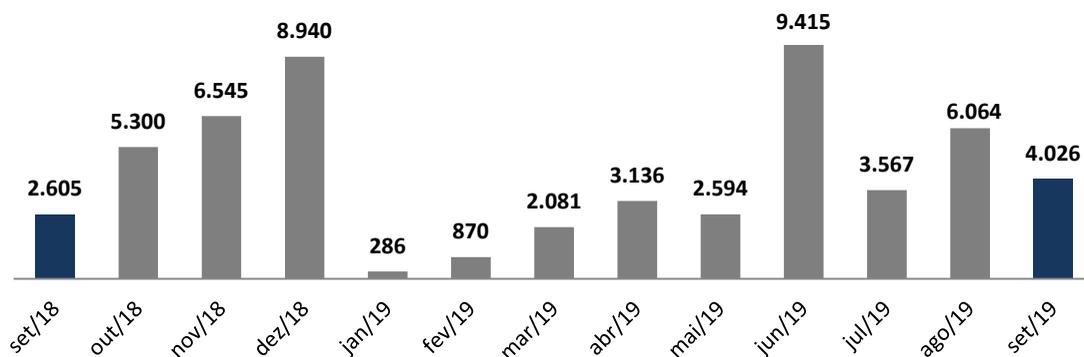
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 13,7% em setembro, abaixo dos 14,8% do mês de agosto, mas superior aos 10,4% registrado em setembro de 2018.

O VSO de 12 meses (outubro de 2018 a setembro de 2019) ficou em 61,2%, resultado acima dos 59,3% do período imediatamente anterior (outubro de 2018 a setembro de 2018) e aos 56,2% do acumulado de outubro de 2017 a setembro de 2018.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em setembro, o lançamento de 4.026 unidades residenciais, volume 33,6% abaixo do apurado no mês de agosto (6.064 unidades) e 54,5% acima do total de setembro do ano passado (2.605 unidades).

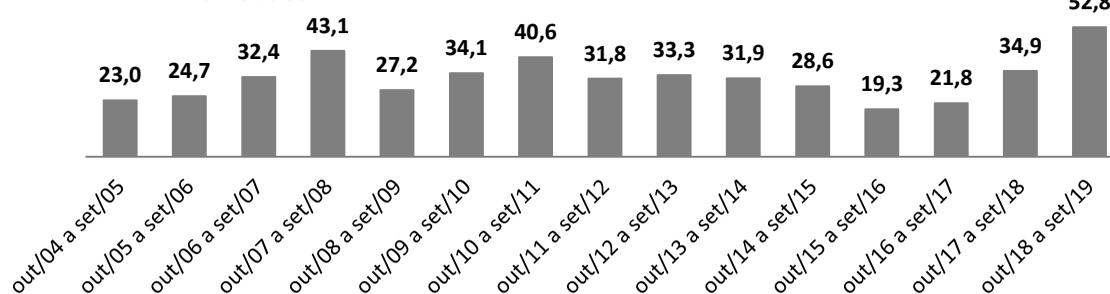
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses, referente ao período de outubro de 2018 a setembro de 2019, os lançamentos na capital paulista somaram 52.824 unidades, 51,4% acima das 34.895 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (outubro de 2017 a setembro de 2018).

#### Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



### Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de setembro com a oferta de 25.563 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 1,0% em relação a agosto (25.321 unidades) e 53,0% em comparação a setembro de 2018 (16.707 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2016 a setembro de 2019).

A metodologia da pesquisa, adotada desde 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

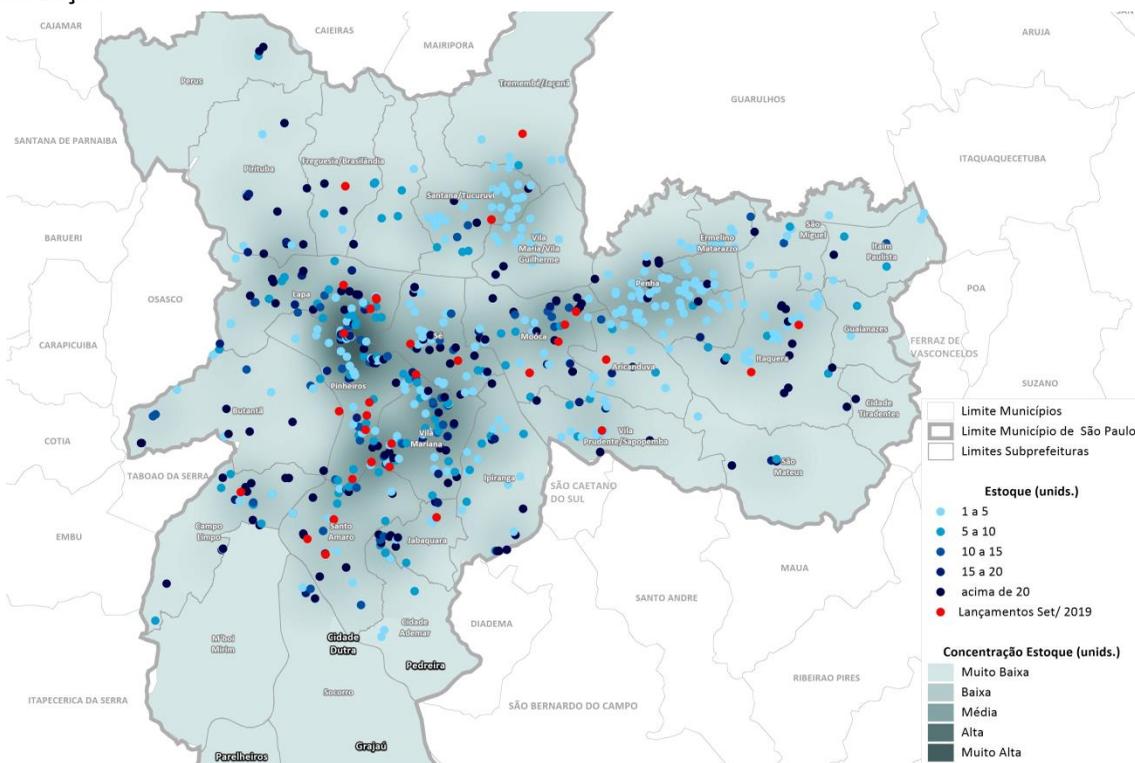
Ampliando o período analisado para 48 meses (outubro de 2015 a setembro de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 27.129 unidades, volume 6,1% superior à oferta de 36 meses.

### VGO (Valor Global da Oferta) – Cidade de São Paulo

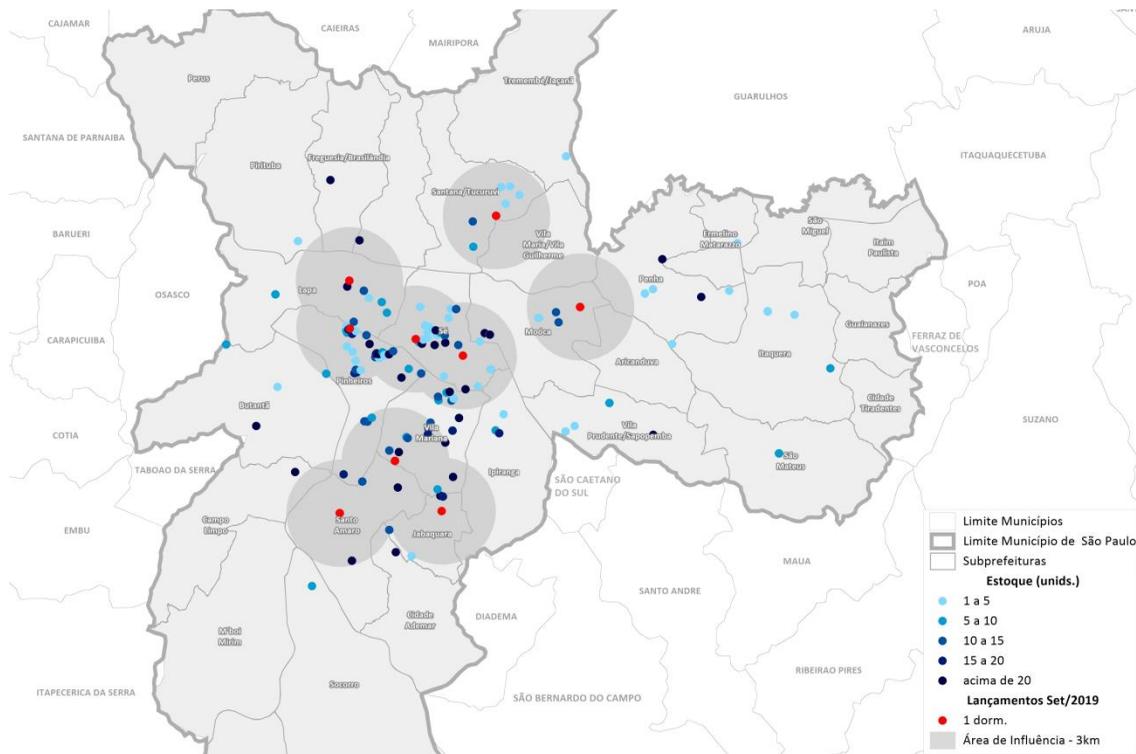
Em setembro, o VGO (Valor Global da Oferta) foi de R\$ 15,0 bilhões, resultado 4,3% superior ao de agosto (R\$ 14,378 bilhões) e 27,5% acima do percebido em setembro do ano passado (R\$ 11,763 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de setembro de 2019.

### Concentração da oferta dos imóveis novos na cidade de São Paulo.

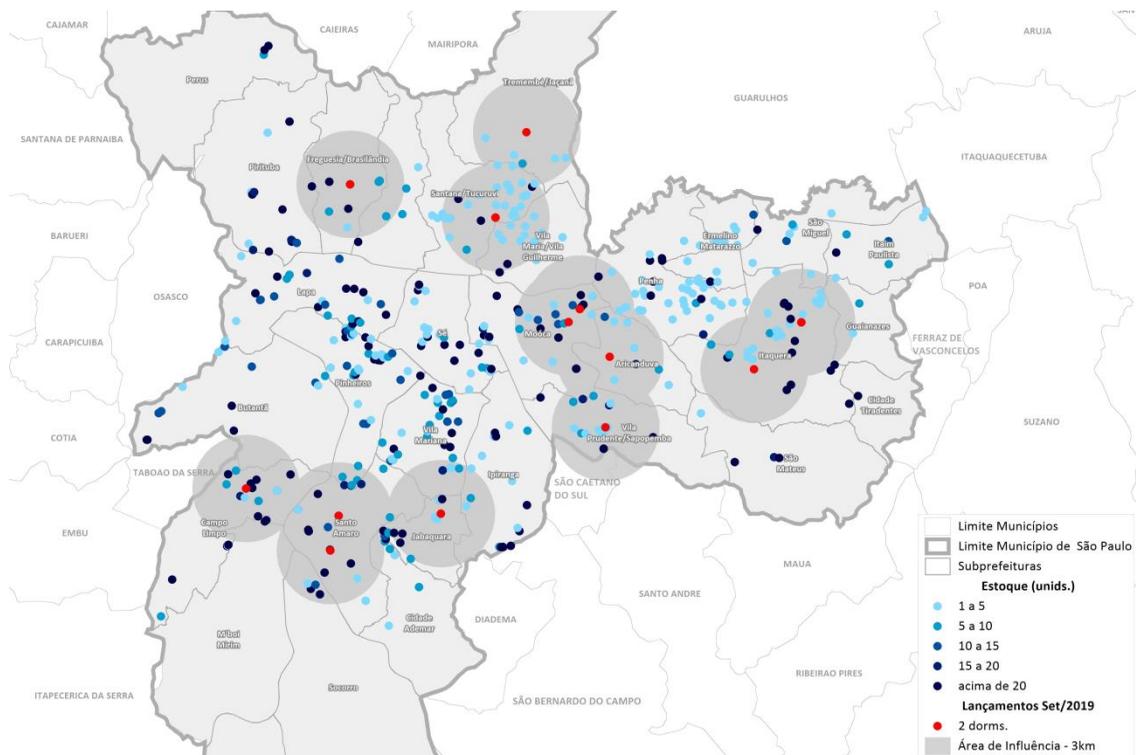
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração de estoque estão nas cores mais claras. Os empreendimentos lançados no último mês foram segmentados em vermelho, para uma melhor visualização.



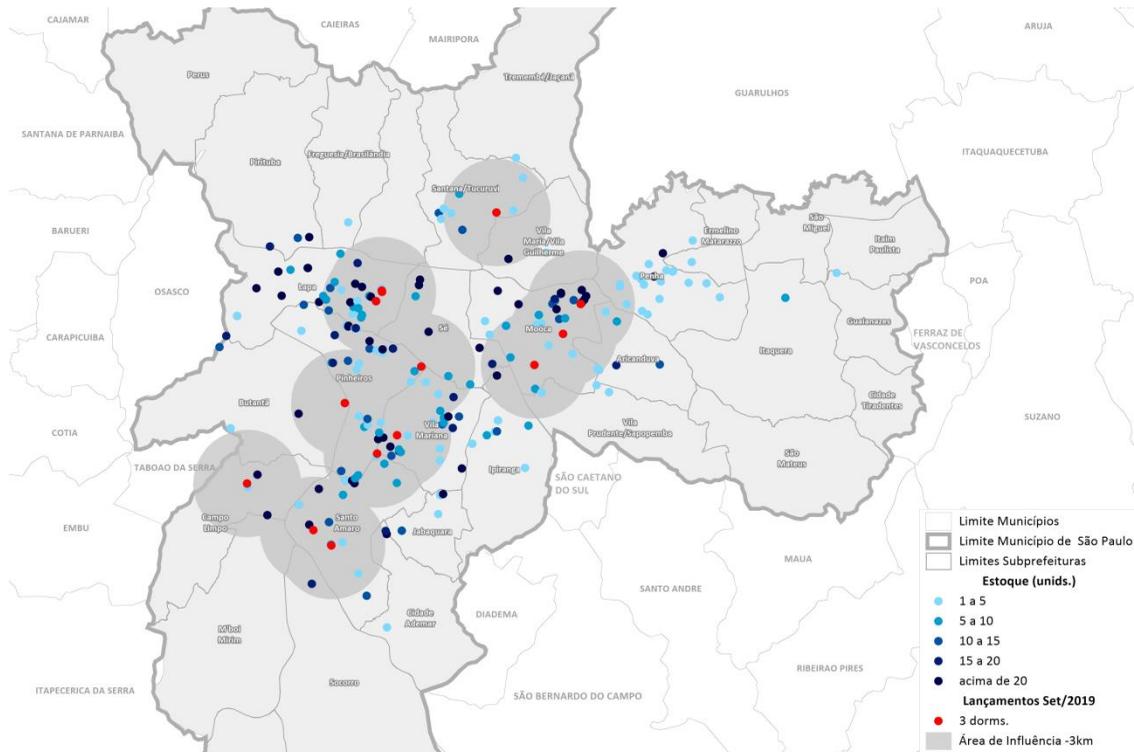
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



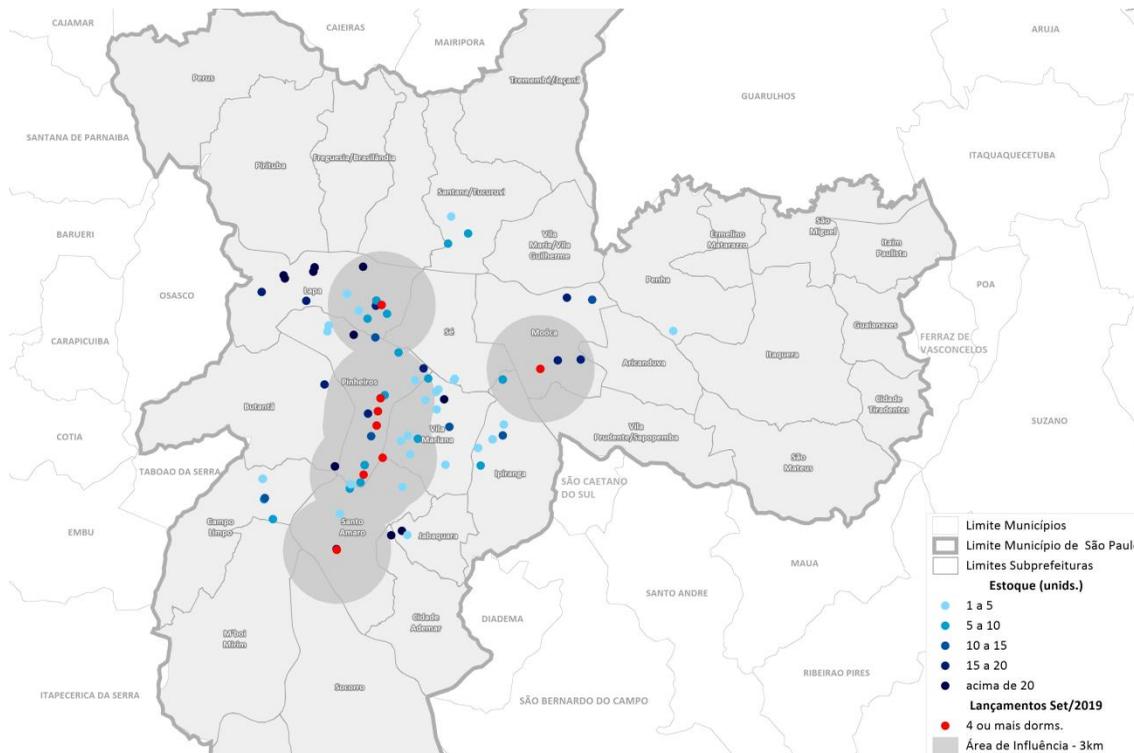
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### ANÁLISE POR SEGMENTO – 3 DORMITÓRIOS



### ANÁLISE POR SEGMENTO – 4 DORMITÓRIOS OU MAIS



## ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de setembro com maior volume de vendas (2.113 unidades) e de oferta (14.883 unidades), e melhor VGO (R\$ 5,4 bilhões). Em termos de lançamentos, destaque para imóveis de 1 dormitório (1.654 unidades). O melhor desempenho de vendas ficou com os imóveis de 3 dormitórios, com VSO de 16,4%, resultado de 804 unidades comercializadas em relação aos 4.909 imóveis ofertados e lançados no mês. O maior VGV foi dos imóveis de 4 ou mais dormitórios (R\$ 848,8 milhões).

### Área útil

Imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.208 unidades), lançamentos (1.780 unidades), imóveis ofertados (13.420 unidades) e VGO (R\$ 3,058 bilhões). O maior VSO foi dos imóveis na faixa de 66 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup> (18,1%), enquanto imóveis com mais de 180 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se com o maior VGV (R\$ 687,2 milhões).

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram em vendas (1.486 unidades) e oferta final (10.574 unidades). Imóveis com preços entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil destacaram-se em lançamentos (1.256 unidades) e VSO (17,0%). Já os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão lideraram em VGV (R\$ 1,0 bilhão) e em VGO (R\$ 4,7 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em setembro deste ano, a região Leste liderou em quase todos os indicadores: vendas (1.557 unidades), lançamentos (1.089 unidades), VSO (16,3%) e oferta (8.022 unidades). A região Oeste registrou maiores VGV (R\$ 1,0 bilhão) e VGO (R\$ 6,7 bilhões).

### Econômicos e outros mercados

O valor do tiquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico, porque a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que não se enquadrem como um produto econômico.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e de preço do metro quadrado de área útil, com um limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em setembro, 1.557 unidades vendidas e 1.006 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 10.140 unidades disponíveis para venda e o VSO foi de 13,3%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 2.498 unidades vendidas, 3.020 unidades lançadas, oferta final de 15.423 unidades e VSO de 13,9%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

As 4.055 unidades comercializadas na cidade de São Paulo em setembro superaram a média histórica do mês (2.737 unidades) e contribuíram para o surpreendente desempenho que o mercado imobiliário da Capital vinha apresentando desde junho deste ano.

Assim como as vendas, os lançamentos de 4.026 unidades em setembro tiveram crescimento de 54,5% frente aos resultados do mesmo mês do ano passado (2.605 unidades), mas registraram queda de 33,6% em relação às 6.064 unidades de agosto de 2019.

“No acumulado de janeiro a setembro, as vendas de 30,5 mil imóveis e os lançamentos de 32 mil unidades aumentaram em 68,8% e 96,1%, respectivamente, em relação ao acumulado do mesmo período do ano passado. É um recorde percebido pela Pesquisa do Mercado Imobiliário”, assinala Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Segundo ele, foram diversos os destaques do mês em termos de tipologia, demonstrando que o bom desempenho não está atrelado a apenas um segmento. Imóveis de 1 dormitório predominaram em lançamentos; unidades de 2 dormitórios lideraram em vendas e oferta, enquanto imóveis de 3 dormitórios tiveram melhor VSO. Imóveis de 4 ou mais dormitórios destacaram-se em VGV.

O ambiente econômico também apresenta indicadores positivos em termos de PIB (Produto Interno Bruto), geração de emprego, inflação e taxa de juros. O setor da construção civil destaca-se nesse cenário com crescimento de 1,9% no PIB no segundo trimestre (em relação ao primeiro trimestre do ano) e na geração de 117 mil novos postos de trabalhos formais.

Vale ressaltar que, segundo a FGV (Fundação Getúlio Vargas), a construção civil é um setor com grande potencial de geração de emprego e renda: para cada R\$ 1 milhão investido, são gerados 7,64 empregos diretos e 11,4 empregos indiretos.

Apesar de seu potencial e do momento positivo que atravessa, o mercado imobiliário enfrenta vários desafios. “A dificuldade na negociação de terrenos e a demora na calibragem na Lei de Zoneamento da cidade estão entre os fatores que podem travar o setor e inviabilizar, em breve, a produção imobiliária, com efeitos negativos na geração de empregos e no atendimento da demanda por moradias em São Paulo”, ressalta Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos da entidade.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A insegurança jurídica e os riscos permanentes de mudanças de interpretação das leis vigentes afetam os empreendedores imobiliários de todo o País. “Como o setor tem um ciclo de produção de longo prazo, precisa de previsibilidade e de leis claras para poder investir e operar com segurança”, diz Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Outro aspecto preocupante destacado pelos especialistas do Sindicato da Habitação são os preços dos imóveis praticados em certas regiões da Capital. “Eles não cobrem nem mesmo o valor de reposição do produto imobiliário para o incorporador continuar empreendendo. Isso significa que, descontados todos os custos de produção, não se consegue comprar um novo terreno para se iniciar uma nova incorporação imobiliária”, destaca Kallas.

“São Paulo está perdendo em modernidade urbana em virtude, principalmente, das restrições legais impostas ao mercado imobiliário. A cidade está ficando para trás na escala de produção imobiliária mundial, quando comparada com cidades que trabalham com índices de aproveitamento do terreno de até 40 vezes da área total. Com o reaquecimento econômico esperado para os próximos anos, em razão das mudanças na Previdência, das demais reformas que estão a caminho e com as privatizações, será inequívoca a necessidade de inserir a capital paulista entre as maiores e mais modernas metrópoles do mundo”, conclui Jafet.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – SETEMBRO DE 2019**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	4.295	15.912	4.042	1.343	25.592
Lançamentos	1.654	1.084	867	421	4.026
Vendas	910	2.113	804	228	4.055
Oferta final	5.039	14.883	4.105	1.536	25.563
VSO (%)	15,3	12,4	16,4	12,9	13,7

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.282	8.490	3.033	5.479	7.308	25.592
Lançamentos	546	1.089	375	933	1.083	4.026
Vendas	137	1.557	429	603	1.329	4.055
Oferta final	1.691	8.022	2.979	5.809	7.062	25.563
VSO (%)	7,5	16,3	12,6	9,4	15,8	13,7

**Área útil (m²)**

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
Oferta anterior	13.848	4.246	3.685	2.219	1.172	422	25.592
Lançamentos	1.780	622	705	418	380	121	4.026
Vendas	2.208	455	793	306	207	86	4.055
Oferta final	13.420	4.413	3.597	2.331	1.345	457	25.563
VSO (%)	14,1	9,3	18,1	11,6	13,3	15,8	13,7

**Preço (R\$ mil)**

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 900.000	900.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	10.914	5.760	4.973	2.457	1.488	25.592
Lançamentos	1.146	1.256	705	494	425	4.026
Vendas	1.486	1.190	773	350	256	4.055
Oferta final	10.574	5.826	4.905	2.601	1.657	25.563
VSO (%)	12,3	17,0	13,6	11,9	13,4	13,7

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	10.691	14.901	25.592
Lançamentos	1.006	3.020	4.026
Vendas	1.557	2.498	4.055
Oferta final	10.140	15.423	25.563
VSO (%)	13,3	13,9	13,7

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**SETEMBRO/2019**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 635 unidades

Lançamentos = 518 unidades

Oferta Final = 6.410 unidades

VSO (mensal) = 9,0%

VSO (12 meses) = 51,9%

VGv = R\$ 224,2 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 8.196 unidades

Lançamentos = 9.471 unidades

VGv = R\$ 2,7 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 627 unidades

Lançamentos = 569 unidades

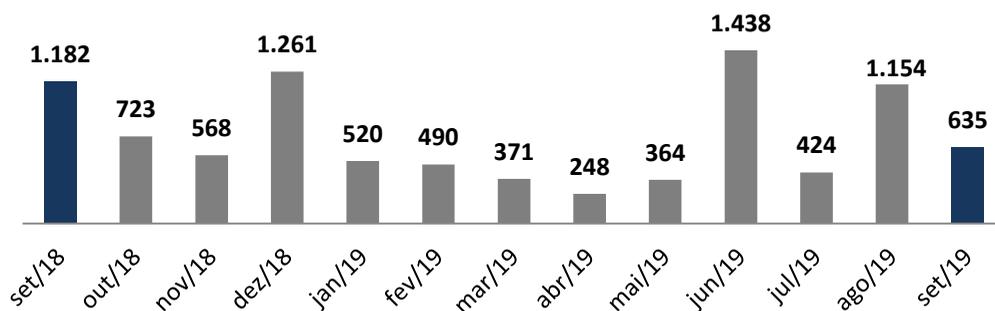
VGv = R\$ 210,1 milhões

### Comercialização de imóveis novos – Outras cidades da RMSP

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, sendo a capital paulista o principal deles. Por essa razão, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP analisa a cidade de São Paulo separadamente.

Em setembro, as outras cidades da RMSP somaram 635 unidades vendidas, redução de 45,0% em comparação às 1.154 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de setembro do ano passado, que foram de 1.182 unidades, a redução foi de 46,3%.

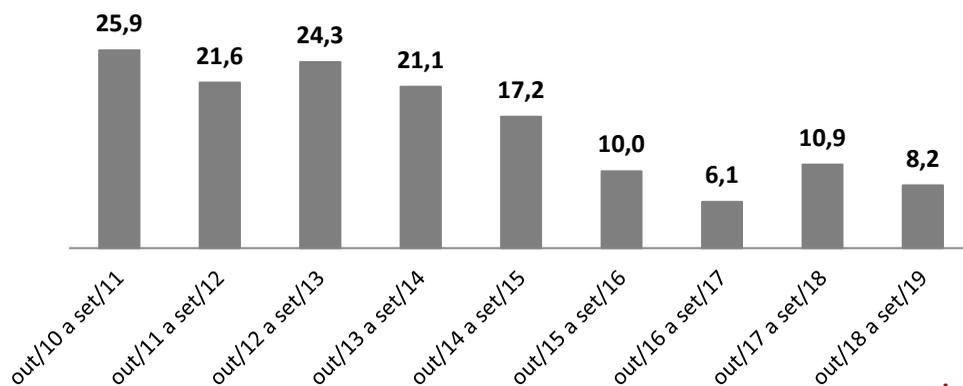
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (outubro de 2018 a setembro de 2019), foram comercializadas 8.196 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 24,8% abaixo do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 10.900 unidades.

### Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)

Mil unidades



## **VGv (Valor Global de Vendas) – Outras Cidades da RMSP**

Em setembro, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 224,2 milhões, representando redução de 43,5% em relação a agosto, mês em que foram vendidos R\$ 397,0 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 508,8 milhões de setembro de 2018, a queda foi de 55,9% – valores atualizados pelo INCC-DI de setembro de 2019.

## **VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP**

O índice VSO de setembro de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 9,0%, ficando abaixo dos 14,9% de agosto e dos 15,6% do mesmo mês de 2018.

## **Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP**

As outras cidades da RMSP encerraram setembro com 6.410 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em agosto de 2019 (6.612 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2016 a setembro de 2019).

## **VGO (Valor Global da Oferta) – Outras Cidades da RMSP**

Em setembro, o VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 2,493 bilhões, representando redução de 2,9% em relação a agosto, mês em que foram ofertados R\$ 2,567 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,695 bilhões de setembro de 2018, houve queda de 7,5% (valores atualizados pelo INCC-DI de setembro de 2019).

## **Lançamentos – Outras Cidades da RMSP**

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 518 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 54,2% abaixo do registrado em agosto (1.130 unidades) e 66,8% inferior a setembro de 2018, quando foram lançadas 1.560 unidades.

## **ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP**

### **Dormitórios**

No mês de setembro, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (578 unidades), lançamentos (438 unidades), oferta (4.686 unidades), VGv (R\$ 185,4 milhões) e VSO (11,0%).

### **Área útil**

Em setembro, os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> até 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nas vendas (349 unidades), na oferta (3.300 unidades) e no VGv (R\$ 91,8 milhões). Imóveis com até 45 m<sup>2</sup> registraram a maior quantidade de lançamentos (348 unidades). O melhor VSO (14,8%) foi percebido nos imóveis com faixa entre 66 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>.

### **Faixa de preço**

Em setembro, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (289 unidades), de lançamentos (348 unidades) e oferta (2.812 unidades). Unidades com preços entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil apresentaram os melhores VSO (17,2%) e VGv (R\$ 80 milhões).

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – SETEMBRO DE 2019

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	459	4.826	993	249	<b>6.527</b>
Lançamentos	0	438	80	0	<b>518</b>
Vendas	13	578	34	10	<b>635</b>
Oferta final	446	4.686	1.039	239	<b>6.410</b>
VSO (%)	2,8	11,0	3,2	4,0	<b>9,0</b>

### Área útil

Área útil (m²)	Menos de 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Mais de 130	Total
Oferta anterior	1.370	3.649	781	389	338	<b>6.527</b>
Lançamentos	348	0	90	80	0	<b>518</b>
Vendas	127	349	129	18	12	<b>635</b>
Oferta final	1.591	3.300	742	451	326	<b>6.410</b>
VSO (%)	7,4	9,6	14,8	3,8	3,6	<b>9,0</b>

### Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 900.000	Acima de 900.000	Total
Oferta anterior	2.753	2.691	557	172	354	<b>6.527</b>
Lançamentos	348	0	170	0	0	<b>518</b>
Vendas	289	206	125	4	11	<b>635</b>
Oferta final	2.812	2.485	602	168	343	<b>6.410</b>
VSO (%)	9,3	7,7	17,2	2,3	3,1	<b>9,0</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.554	3.973	<b>6.527</b>
Lançamentos	348	170	<b>518</b>
Vendas	287	348	<b>635</b>
Oferta final	2.615	3.795	<b>6.410</b>
VSO (%)	9,9	8,4	<b>9,0</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – SETEMBRO DE 2019

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	4.295	15.912	4.042	1.343	25.592
UL	(+) Lançadas	1.654	1.084	867	421	4.026
UV	(-) Vendidas	910	2.113	804	228	4.055
OF	Oferta - 30/09/2019	5.039	14.883	4.105	1.536	25.563

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	15,3	12,4	16,4	12,9	13,7
PMV	Prazo Médio de Venda	4	7	4	4	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	266,7	684,8	834,3	848,8	2.634,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	2,00	1,00	1,00	4,00
ELV	Vertical Lançados	6,76	7,64	8,56	5,04	28,00
EL	Total Lançados	6,76	9,64	9,56	6,04	32,00

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	2.250	7.506	1.604	457	11.817
UL	(+) Lançadas	1.654	1.084	867	421	4.026
UV	(-) Vendidas	770	1.431	694	193	3.088
OF	Oferta - 30/09/2019	3.134	7.159	1.777	685	12.755

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	19,7	16,7	28,1	22,0	19,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	221,0	463,1	720,6	776,0	2.180,7

### PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	2.045	8.406	2.438	886	13.775
UV	(-) Vendidas	140	682	110	35	967
OF	Oferta - 30/09/2019	1.905	7.724	2.328	851	12.808

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,8	8,1	4,5	4,0	7,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	45,7	221,7	113,7	72,8	453,9

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – SETEMBRO DE 2019

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	459	4.826	993	249	6.527
UL	(+) Lançadas	0	438	80	0	518
UV	(-) Vendidas	13	578	34	10	635
OF	Oferta - 30/09/2019	446	4.686	1.039	239	6.410

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,8	11,0	3,2	4,0	9,0
PMV	Prazo Médio de Venda	16	5	11	23	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,4	185,4	21,8	13,6	224,2

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
ELV	Vertical Lançados	0,000	2,000	1,000	0,000	3,000
EL	Total Lançados	0,000	2,000	1,000	0,000	3,000

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	10	1.182	251	4	1.447
UL	(+) Lançadas	0	438	80	0	518
UV	(-) Vendidas	1	276	24	1	302
OF	Oferta - 30/09/2019	9	1.344	307	3	1.663

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,0	17,0	7,3	25,0	15,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,4	112,5	14,3	0,9	128,1

### PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	449	3.644	742	245	5.080
UV	(-) Vendidas	12	302	10	9	333
OF	Oferta - 30/09/2019	437	3.342	732	236	4.747

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	2,7	8,3	1,3	3,7	6,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	3,0	72,9	7,5	12,7	96,1

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – SETEMBRO DE 2019

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	4.754	20.738	5.035	1.592	32.119
UL	(+) Lançadas	1.654	1.522	947	421	4.544
UV	(-) Vendidas	923	2.691	838	238	4.690
OF	Oferta - 30/09/2019	<b>5.485</b>	<b>19.569</b>	<b>5.144</b>	<b>1.775</b>	<b>31.973</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	14,4	12,1	14,0	11,8	12,8
PMV	Prazo Médio de Venda	4	6	5	5	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	270,1	870,2	856,1	862,4	2.858,8

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	2,00	1,00	1,00	4,00
ELV	Vertical Lançados	6,76	9,64	9,56	5,04	31,00
EL	Total Lançados	6,76	11,64	10,56	6,04	35,00

### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	2.260	8.688	1.855	461	13.264
UL	(+) Lançadas	1.654	1.522	947	421	4.544
UV	(-) Vendidas	771	1.707	718	194	3.390
OF	Oferta - 30/09/2019	3.143	8.503	2.084	688	14.418

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	19,7	16,7	25,6	22,0	19,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	221,4	575,6	734,9	776,9	2.308,8

### PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/08/2019	2.494	12.050	3.180	1.131	18.855
UV	(-) Vendidas	152	984	120	44	1.300
OF	Oferta - 30/09/2019	2.342	11.066	3.060	1.087	17.555

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	8,2	3,8	3,9	6,9
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	48,7	294,6	121,2	85,5	550,0

## Glossário

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**DATA DE LANÇAMENTO:** Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

**DISTRATO:** Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

**IMÓVEIS NA PLANTA:** Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO:** Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

**INCC-DI:** Índice Nacional de Custos da Construção - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

**LANÇAMENTOS:** Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

**OFERTA INICIAL:** Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

**OFERTA FINAL:** Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

**VGL (Valor Global Lançado) -** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

**VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado)** atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VGv (Valor Global de Vendas):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

**VGv/INCC-DI (Valor Global de Vendas)** atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VALOR REAL:** Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

**VENDAS BRUTAS:** Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

**VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS):** Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

**VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal:** Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

**VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses:** Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

**ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social):** Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEIS 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

**ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente):** Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

**ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).**

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Basilio Jafet

**Presidente**

Emílio Kallas

**Vice-presidente**

Celso Petrucci

**Economista Chefe**

### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

### **GeoSecovi**

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

### **Assessoria de Comunicação**

Maria do Carmo Gregório

Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)