

## AGOSTO/2020

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 6.350 unidades

Lançamentos = 8.039 unidades

Oferta Final = 30.918 unidades

VSO (mensal) = 17,0%

VSO (12 meses) = 60,0%

GVV = R\$ 2.492,3 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 48.885 unidades

Lançamentos = 54.852 unidades

GVV = R\$ 23,113 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 3.449 unidades

Lançamentos = 2.530 unidades

GVV = R\$ 1.456,6 milhões

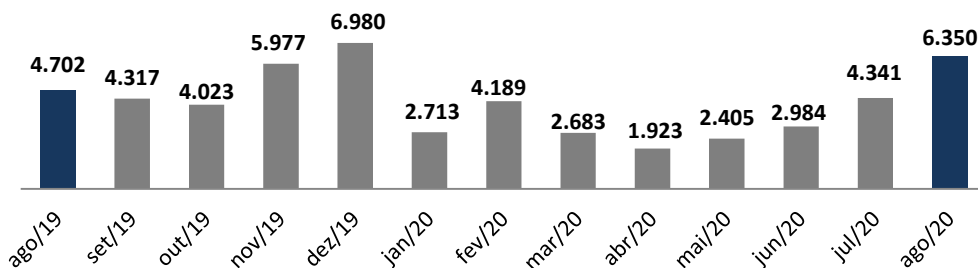
## Mercado imobiliário residencial consolida retomada em São Paulo

Resultados de agosto confirmam tendência de recuperação iniciada em maio na capital paulista

### 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 agosto deste ano a comercialização de 6.350 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 46,3% superior ao mês anterior (4.341 unidades). Em relação a agosto do ano passado, o crescimento foi de 35,0%.

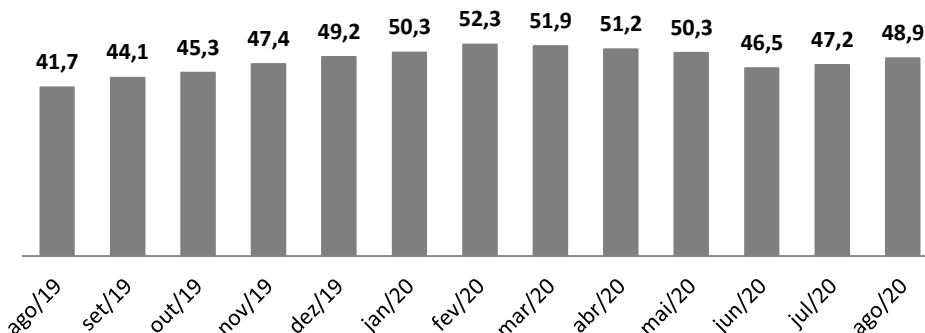
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020), as 48.885 unidades comercializadas representaram um aumento de 17,1% em relação ao período anterior (setembro de 2018 a agosto 2019), quando foram negociadas 41.732 unidades.

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

Mil unidades



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

O VGv (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 2,49 bilhões, resultado 10,9% acima do registrado no mês de julho (R\$ 2,25 bilhões) e 22,5% superior ao volume percebido em agosto de 2019 (R\$ 2,03 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de agosto de 2020.

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

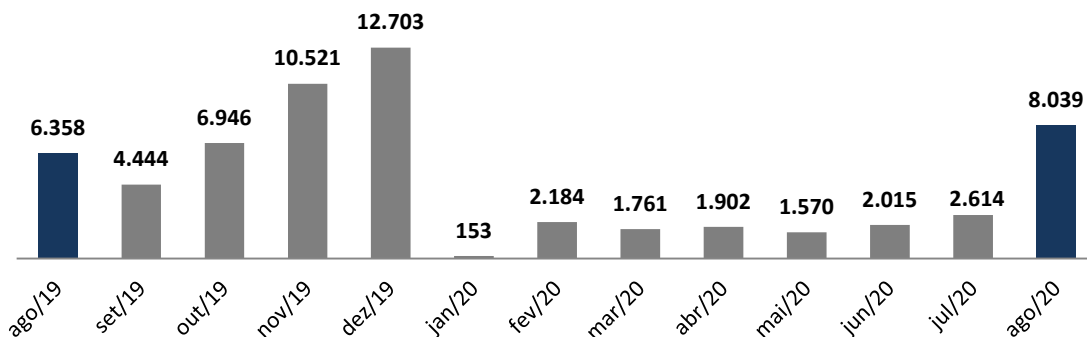
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 17,0% em agosto, ficando acima do registrado no mês anterior (12,9%) e em agosto de 2019 (15,2%).

O VSO de 60,0% em 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020) ficou abaixo dos 60,7% do período imediatamente anterior (agosto de 2019 a julho de 2020) e acima dos 59,1% do acumulado de setembro de 2018 a agosto de 2019.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em agosto, o lançamento de 8.039 unidades residenciais, volume 207,5% superior ao apurado em julho (2.614 unidades) e 26,4% acima do total de agosto de 2019 (6.358 unidades).

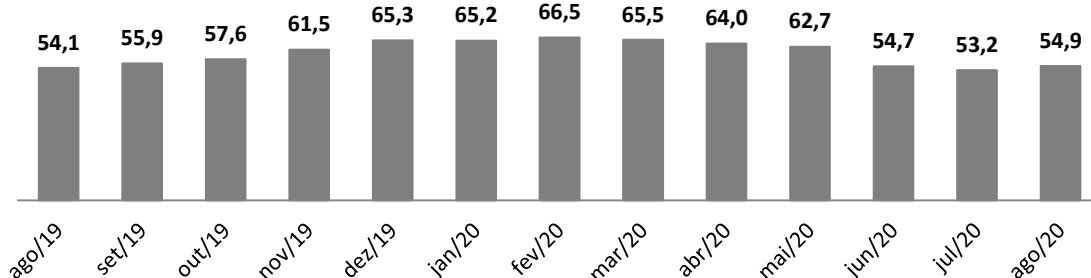
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 54.852 unidades, 1,4% acima das 54.088 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (setembro de 2018 a agosto de 2019).

#### 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 agosto com a oferta de 30.918 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 5,0% superior à registrada no mês anterior (29.435 unidades) e 17,6% acima do volume de agosto do ano passado (26.293 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2017 a agosto de 2020).

A metodologia da pesquisa, adotada em 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.

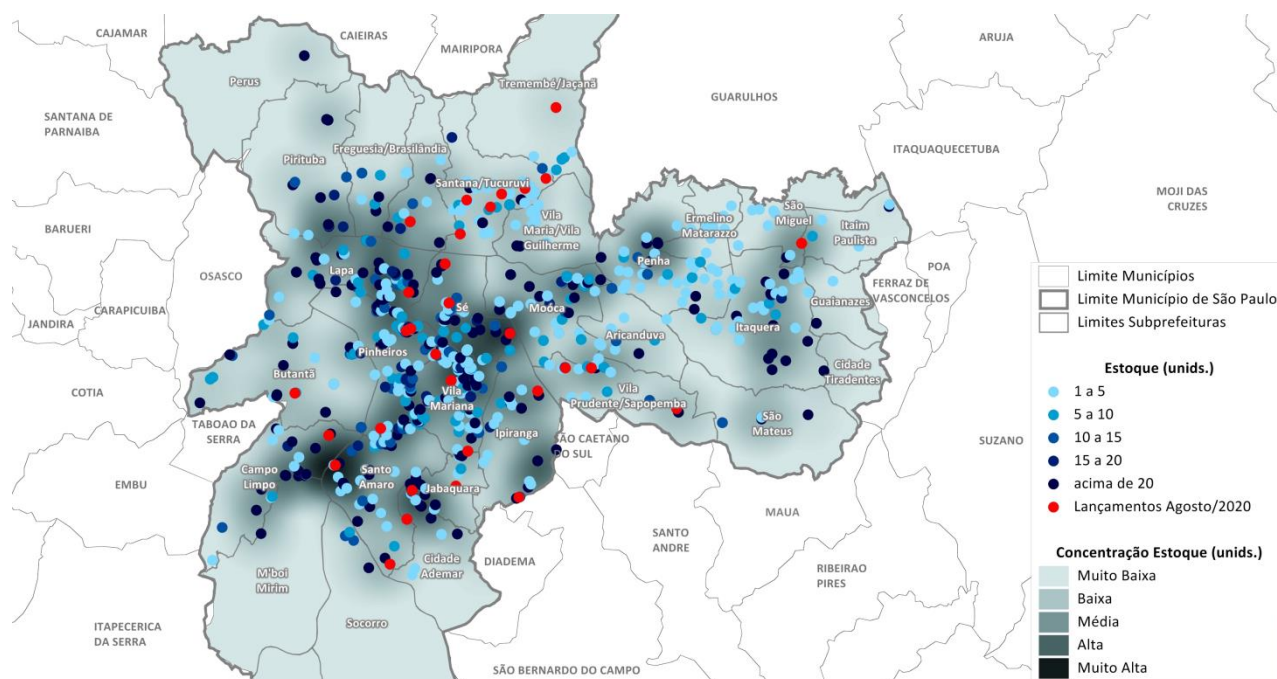
Ampliando o período analisado para 48 meses (setembro de 2016 a agosto de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 32.327 unidades, volume 4,6% superior à oferta de 36 meses.

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

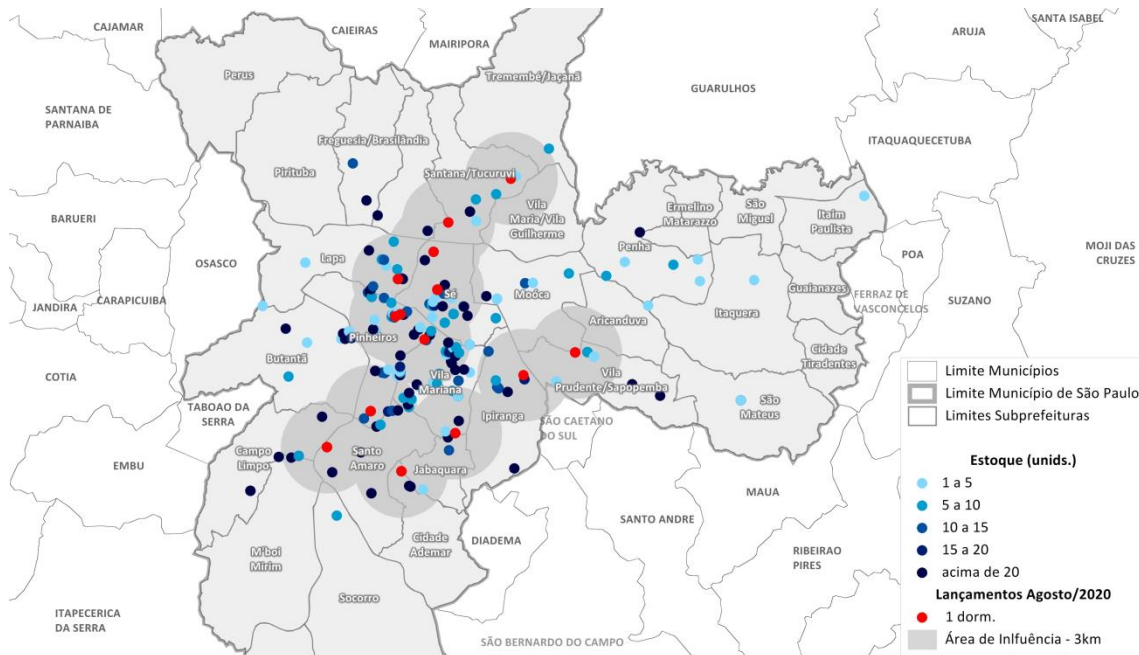
Em agosto, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 15,4 bilhões, resultado 0,6% inferior ao de julho (R\$ 15,49 bilhões) e 0,2% abaixo do percebido em agosto de 2019 (R\$ 15,42 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2020.

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

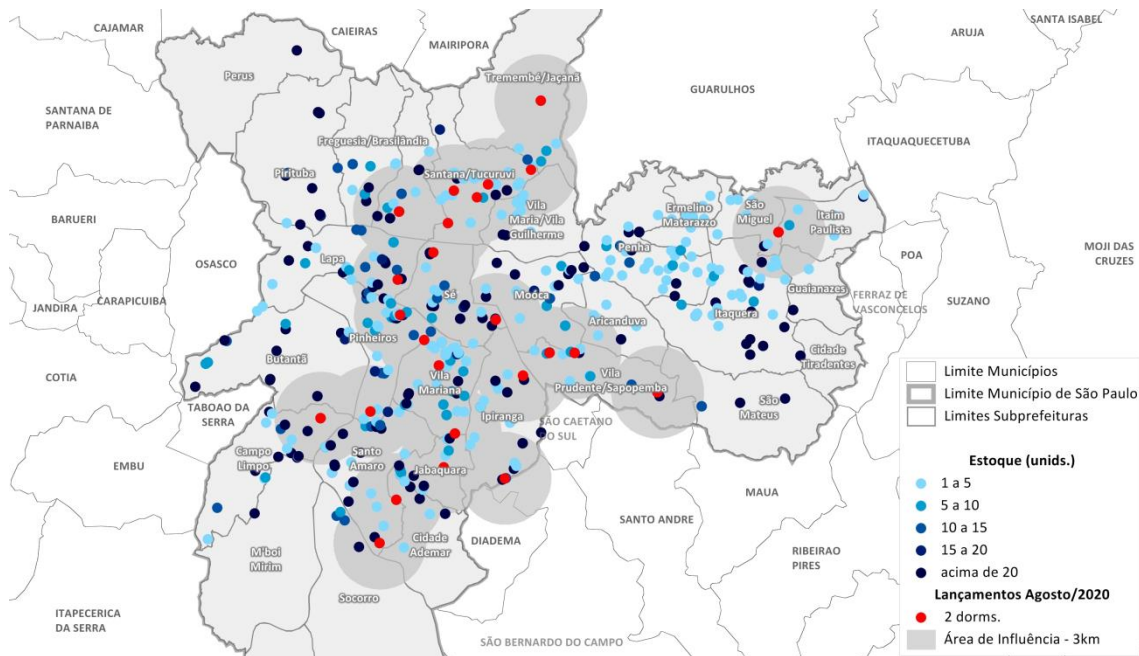
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



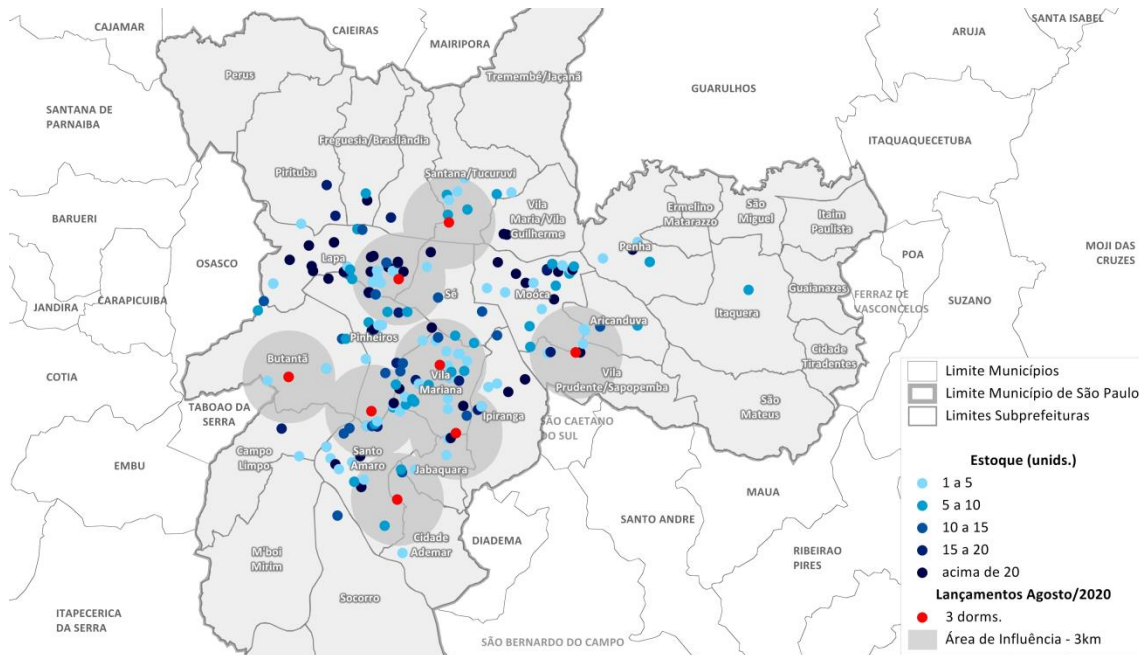
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



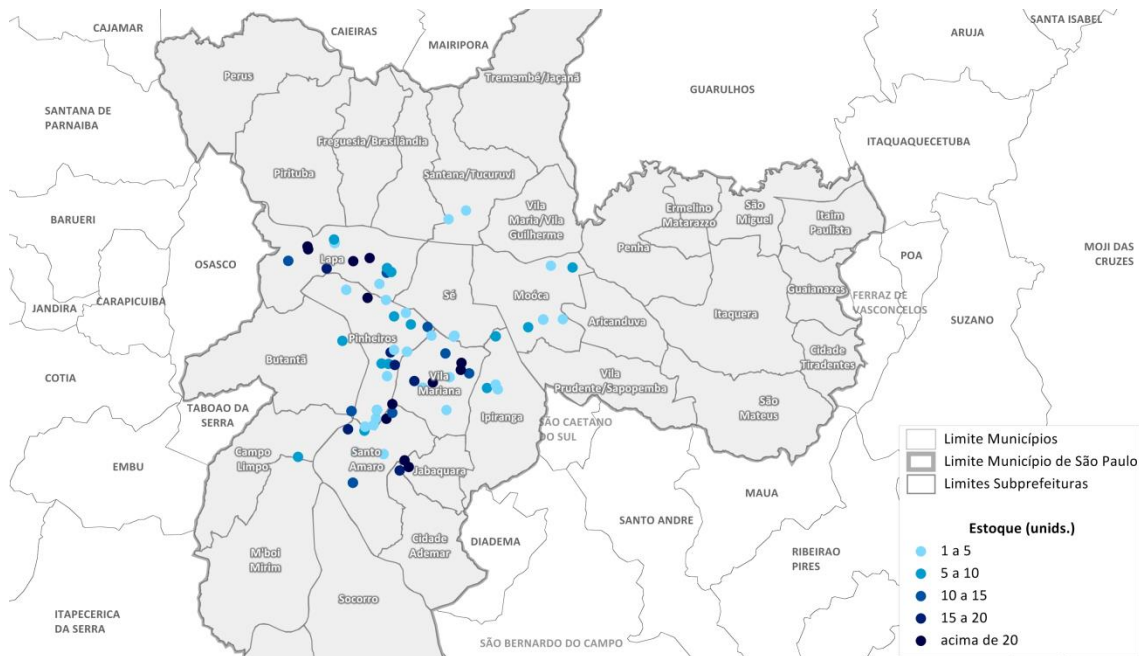
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 agosto em todos os indicadores: vendas (3.795 unidades), oferta (17.376 unidades), VGV (R\$ 1,07 bilhão) e VGO (R\$ 5,4 bilhões), unidades lançadas (4.891 unidades), e maior VSO (17,9%), resultante das 3.795 unidades comercializadas em relação aos 21.171 imóveis ofertados.

### Área útil

Imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (4.639 unidades), oferta (20.756 unidades), VGV (R\$ 1,07 bilhão), VGO (R\$ 4,9 bilhões), lançamentos (6.412 unidades) e maior VSO (18,3%).

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram em vendas (3.572 unidades), oferta final (15.725 unidades), lançamentos (5.281 unidades), maiores VSO (18,5%) e VGV (R\$ 688,1 milhões). O maior VGO (R\$ 4,8 bilhões) foi registrado nos imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão.

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em agosto, a região Sul destacou-se em vendas (2.150 unidades), oferta (11.594 unidades), lançamentos (3.108 unidades) e VGV (R\$ 769,6 milhões). A zona Leste registrou o maior VSO (19,9%) e a região Oeste ficou com o maior VGO (R\$ 6,02 bilhões).

### Econômicos e outros mercados

O valor do tíquete 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 atual programa Casa Verde e Amarela de preço do metro quadrado de área útil, com o limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento. O programa habitacional Casa Verde e Amarela substituiu o Minha Casa, Minha Vida, e traz novas condições de produção e aquisição, com redução de juros.

Em agosto, 3.183 unidades vendidas e 4.872 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 15.489 unidades disponíveis para venda, com VSO de 17,0%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 3.167 unidades vendidas, 3.167 unidades lançadas, oferta final de 15.429 unidades e VSO de 17,0%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Os resultados de agosto – quarto mês consecutivo de crescimento das vendas – apurados pela Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo consolidam o movimento de retomada observado a partir de maio.

“A comercialização de 6.350 unidades é a maior registrada no ano e também para o mês de agosto, de acordo com a série histórica da pesquisa, de 2004”, explica Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Imóveis de 2 dormitórios, com menos de 45 m<sup>2</sup> e preços de até R\$ 240 mil foram os destaques em termos de vendas. “Contudo, outras faixas apresentaram bons desempenhos no mês”, observa Petrucci.

Em unidades, imóveis econômicos representaram 50% das vendas do mês, mas tiveram participação de 24,3% em termos de VGV (Valor Global de Vendas).

O período acumulado de janeiro de agosto totalizou 27.588 unidades vendidas, uma redução de apenas 1,2% em relação ao mesmo período do ano passado, quando foram comercializadas 27.927 unidades.

O total de 8.039 unidades lançadas também foi recorde para agosto. “Foi um resultado excepcional para um só mês. Esse aumento reflete o bom momento do mercado imobiliário. Os incorporadores se encorajaram a lançar os empreendimentos que estavam parados em razão da pandemia e acertaram, porque os imóveis se mostraram totalmente aderentes à demanda. Isso demonstra, também, confiança na retomada das atividades e no aquecimento da economia”, analisa Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Mesmo com o bom desempenho em agosto, verifica-se que, no acumulado do ano, o volume de imóveis lançados (20.238 unidades) permanece abaixo do total vendido (27.588 unidades).

A variação percentual é ainda maior quando se comparam os resultados do acumulado dos oito meses deste ano, com o mesmo período de 2019. Houve 34,1% de retração nos lançamentos ante 1,2% nas vendas.

Apesar das dificuldades da quarentena, o desempenho do mercado imobiliário deve-se à oferta de produtos que atendem as expectativas do consumidor, tanto no segmento econômico quanto no de médio e alto padrão.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A taxa de juros – no menor patamar histórico do País – também tem contribuído para viabilizar a aquisição da casa própria. “A redução da taxa de juros interfere na prestação do financiamento na ponta, possibilitando que mais famílias sejam inseridas no crédito imobiliário”, destaca o presidente Basilio Jafet.

Com a perspectiva de um ambiente econômico mais favorável nos próximos meses, aumenta a preocupação do setor quanto à capacidade de reposição de novos produtos no mercado. “A pesquisa mostra que o volume de lançamentos, apesar do crescimento, não repetiu o desempenho do ano passado, o que ocorreu em parte por causa da pandemia. Mas o principal motivo continua sendo a dificuldade do empreendedor em atender as inúmeras restrições urbanísticas impostas pela Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo”, aponta Jafet.



**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – AGOSTO DE 2020**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	8.341	16.280	3.413	1.195	<b>29.229</b>
Lançamentos	2.403	4.891	745	0	<b>8.039</b>
Vendas	1.794	3.795	656	105	<b>6.350</b>
Oferta final	8.950	17.376	3.502	1.090	<b>30.918</b>
VSO (%)	16,7	17,9	15,8	8,8	<b>17,0</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	1.846	7.116	3.681	5.950	10.636	<b>29.229</b>
Lançamentos	1.154	1.846	972	959	3.108	<b>8.039</b>
Vendas	517	1.783	860	1.040	2.150	<b>6.350</b>
Oferta final	2.483	7.179	3.793	5.869	11.594	<b>30.918</b>
VSO (%)	17,2	19,9	18,5	15,1	15,6	<b>17,0</b>

**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	18.983	4.504	2.317	1.725	1.212	488	<b>29.229</b>
Lançamentos	6.412	847	392	364	24	0	<b>8.039</b>
Vendas	4.639	718	466	361	131	35	<b>6.350</b>
Oferta final	20.756	4.633	2.243	1.728	1.105	453	<b>30.918</b>
VSO (%)	18,3	13,4	17,2	17,3	10,6	7,2	<b>17,0</b>

**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	14.016	7.481	3.859	2.045	1.828	<b>29.229</b>
Lançamentos	5.281	1.716	706	312	24	<b>8.039</b>
Vendas	3.572	1.565	701	368	144	<b>6.350</b>
Oferta final	15.725	7.632	3.864	1.989	1.708	<b>30.918</b>
VSO (%)	18,5	17,0	15,4	15,6	7,8	<b>17,0</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	13.800	15.429	<b>29.229</b>
Lançamentos	4.872	3.167	<b>8.039</b>
Vendas	3.183	3.167	<b>6.350</b>
Oferta final	15.489	15.429	<b>30.918</b>
VSO (%)	17,0	17,0	<b>17,0</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**AGOSTO/2020**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 1.551 unidades

Lançamentos = 1.141 unidades

Oferta Final = 5.107 unidades

VSO (mensal) = 23,3%

VSO (12 meses) = 71,6%

VGv = R\$ 639,0 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 14.299 unidades

Lançamentos = 10.967 unidades

VGv = R\$ 4.908,1 milhões

#### Média do ano

Vendas = 898 unidades

Lançamentos = 418 unidades

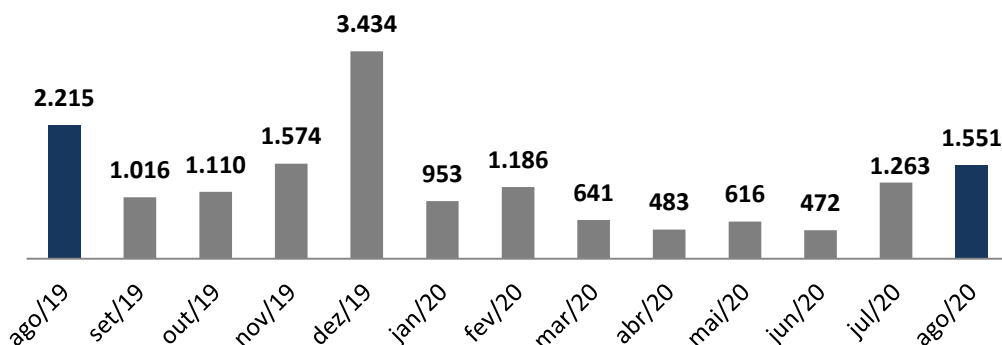
VGv = R\$ 303,7 milhões

### 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 agosto de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 1.551 unidades vendidas, um aumento de 22,8% em comparação às 1.263 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de agosto de 2019 (2.215 unidades), houve redução de 30,0%.

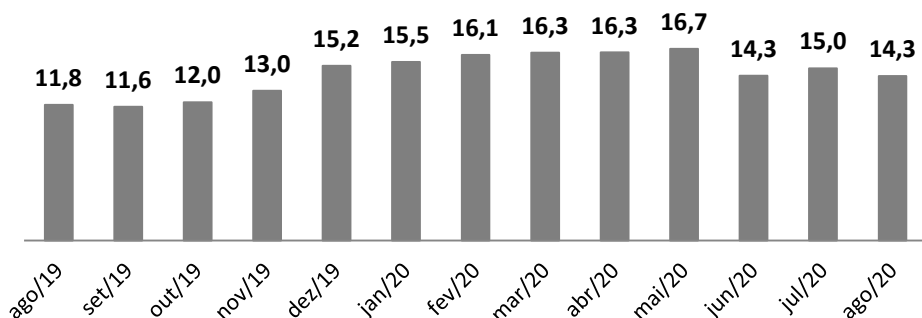
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (setembro de 2019 a agosto de 2020), foram comercializadas 14.299 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 21,4% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 11.777 unidades.

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

Mil unidades



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

Em agosto, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 639,0 milhões, representando aumento de 21,9% em relação a julho, mês em que foram vendidos R\$ 524,1 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 632,4 milhões de agosto de 2019, o aumento foi de 1,0% – valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2020.

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

O índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 23,3% em agosto, ficando acima dos 18,6% de julho e dos 20,1% do mesmo mês de 2019.

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

As outras cidades da RMSP encerraram agosto com 5.107 unidades disponíveis para venda – volume 7,5% abaixo do registrado em julho (5.523 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2017 a agosto de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em agosto, R\$ 2,1 bilhões, representando redução de 6,7% em relação a julho, mês em que foram ofertados R\$ 2,2 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 3,1 bilhões de agosto de 2019, houve redução de 34,7% (valores atualizados pelo INCC-DI de agosto de 2020).

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

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 1.141 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 242,6% acima do registrado em julho (333 unidades) e 61,1% abaixo das 2.931 unidades de agosto do ano passado.

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

### **Dormitórios**

No mês, os imóveis de 2 dormitórios lideraram nos seguintes indicadores: vendas (1.117 unidades), oferta (3.736 unidades), VGv (R\$ 333,7 milhões), VGO (R\$ 1,0 bilhão) e lançamentos (765 unidades). O maior VSO (27,7%) foi registrado nos imóveis de 1 dormitório.

### **Área útil**

Os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se nos seguintes indicadores: vendas (580 unidades), oferta (2.208 unidades), VGO (R\$ 642,9 milhões) e lançamentos (645 unidades). Os imóveis na faixa de 86 m<sup>2</sup> a 130 m<sup>2</sup> registraram o maior VSO (29,5%) e o maior VGv (R\$ 191,5 milhões).

### **Faixa de preço**

Em agosto, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de oferta (2.084 unidades). Imóveis na faixa de preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de vendas (636 unidades), lançamentos (839 unidades), VGv (R\$ 217,8 milhões) e VGO (R\$ 698,8 milhões). O maior VSO (31,5%) foi registrado nos imóveis com preços entre R\$ 500 mil a R\$ 750 mil.

**ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2020**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	189	4.088	1.016	224	<b>5.517</b>
Lançamentos	114	765	190	72	<b>1.141</b>
Vendas	84	1.117	273	77	<b>1.551</b>
Oferta final	219	3.736	933	219	<b>5.107</b>
VSO (%)	27,7	23,0	22,6	26,0	<b>23,3</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	1.896	2.143	628	615	235	<b>5.517</b>
Lançamentos	114	645	238	144	0	<b>1.141</b>
Vendas	476	580	249	224	22	<b>1.551</b>
Oferta final	1.534	2.208	617	535	213	<b>5.107</b>
VSO (%)	23,7	20,8	28,8	29,5	9,4	<b>23,3</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	2.584	1.793	581	181	378	<b>5.517</b>
Lançamentos	0	839	158	72	72	<b>1.141</b>
Vendas	500	636	233	61	121	<b>1.551</b>
Oferta final	2.084	1.996	506	192	329	<b>5.107</b>
VSO (%)	19,3	24,2	31,5	24,1	26,9	<b>23,3</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.590	2.927	<b>5.517</b>
Lançamentos	0	1.141	<b>1.141</b>
Vendas	503	1.048	<b>1.551</b>
Oferta final	2.087	3.020	<b>5.107</b>
VSO (%)	19,4	25,8	<b>23,3</b>

**CIDADE DE SÃO PAULO – AGOSTO DE 2020**
**DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL**

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	8.341	16.280	3.413	1.195	29.229
UL	(+) Lançadas	2.403	4.891	745	0	8.039
UV	(-) Vendidas	1.794	3.795	656	105	6.350
OF	Oferta - 31/08/2020	8.950	17.376	3.502	1.090	30.918

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	16,7	17,9	15,8	8,8	17,0
PMV	Prazo Médio de Venda	5	5	6	15	5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	542,2	1.065,2	640,6	244,3	2.492,3

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
ELV	Vertical Lançados	10,16	18,60	3,24	0,00	32,00
EL	Total Lançados	10,16	19,60	3,24	0,00	33,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	2.103	2.774	414	110	5.401
UL	(+) Lançadas	2.403	4.891	745	0	8.039
UV	(-) Vendidas	1.365	2.649	414	16	4.444
OF	Oferta - 31/08/2020	3.141	5.016	745	94	8.996

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	30,3	34,6	35,7	14,5	33,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	420,2	697,7	374,1	43,8	1.535,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	6.238	13.506	2.999	1.085	23.828
UV	(-) Vendidas	429	1.146	242	89	1.906
OF	Oferta - 31/08/2020	5.809	12.360	2.757	996	21.922

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,9	8,5	8,1	8,2	8,0
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	122,0	367,5	266,5	200,5	956,5

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – AGOSTO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	189	4.088	1.016	224	5.517
UL	(+) Lançadas	114	765	190	72	1.141
UV	(-) Vendidas	84	1.117	273	77	1.551
OF	Oferta - 31/08/2020	219	3.736	933	219	5.107

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	27,7	23,0	22,6	26,0	23,3
PMV	Prazo Médio de Venda	1	5	10	3	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	23,7	333,7	190,7	90,9	639,0

<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	0,500	3,250	0,850	0,400	5,000
EL	Total Lançados	0,500	3,250	0,850	0,400	5,000

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	24	596	148	19	787
UL	(+) Lançadas	114	765	190	72	1.141
UV	(-) Vendidas	74	676	148	62	960
OF	Oferta - 31/08/2020	64	685	190	29	968

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	53,6	49,7	43,8	68,1	49,8
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	21,5	225,0	101,0	63,9	411,4

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	165	3.492	868	205	4.730
UV	(-) Vendidas	10	441	125	15	591
OF	Oferta - 31/08/2020	155	3.051	743	190	4.139

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,1	12,6	14,4	7,3	12,5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	2,2	108,7	89,7	27,0	227,6

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – AGOSTO DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	8.530	20.368	4.429	1.419	34.746
UL	(+) Lançadas	2.517	5.656	935	72	9.180
UV	(-) Vendidas	1.878	4.912	929	182	7.901
OF	Oferta - 31/08/2020	<b>9.169</b>	<b>21.112</b>	<b>4.435</b>	<b>1.309</b>	<b>36.025</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	17,0	18,9	17,3	12,2	18,0
PMV	Prazo Médio de Venda	5	5	7	10	5
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	565,9	1.398,9	831,3	335,2	3.131,3

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
ELV	Vertical Lançados	10,66	21,85	4,09	0,40	37,00
EL	Total Lançados	10,66	22,85	4,09	0,40	38,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	2.127	3.370	562	129	6.188
UL	(+) Lançadas	2.517	5.656	935	72	9.180
UV	(-) Vendidas	1.439	3.325	562	78	5.404
OF	Oferta - 31/08/2020	3.205	5.701	935	123	9.964

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	31,0	36,8	37,5	38,8	35,2
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	441,7	922,7	475,1	107,7	1.947,2

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 31/07/2020	6.403	16.998	3.867	1.290	28.558
UV	(-) Vendidas	439	1.587	367	104	2.497
OF	Oferta - 31/08/2020	5.964	15.411	3.500	1.186	26.061

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	6,9	9,3	9,5	8,1	8,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	124,2	476,2	356,2	227,5	1.184,1

## 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

Julia Xavier Lima

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 e 5591-1241

### **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)