

## ABRIL/2020

### CIDADE DE SÃO PAULO

#### Números do mês:

Vendas = 1.923 unidades

Lançamentos = 1.902 unidades

Oferta Final = 33.968 unidades

VSO (mensal) = 5,4%

VSO (12 meses) = 59,8%

GVV = R\$ 539,1 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 51.162 unidades

Lançamentos = 63.963 unidades

GVV = R\$ 24,673 bilhões

#### Média do ano

Vendas = 2.877 unidades

Lançamentos = 1.500 unidades

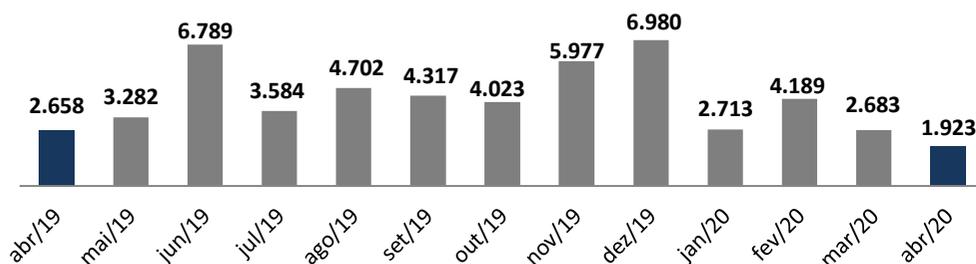
GVV = R\$ 1.164,5 milhões

**Mercado de imóveis residenciais novos registra retração em abril**  
 Mesmo com o efeito negativo da quarentena no mercado, segmento econômico foi destaque no mês

#### 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 abril a comercialização de 1.923 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 28,3% inferior ao mês anterior (2.683 unidades) e ficou 27,7% abaixo das vendas de abril de 2019 (2.658 unidades).

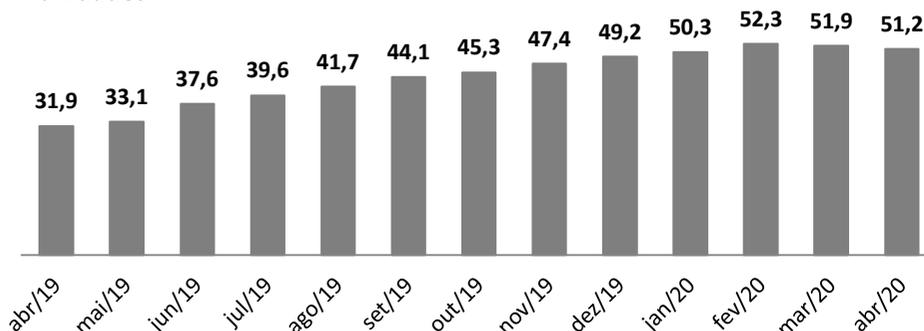
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (maio de 2019 a abril de 2020), as 51.162 unidades comercializadas representaram um aumento de 60,2% em relação ao período anterior (maio de 2018 a abril 2019), quando foram negociadas 31.944 unidades.

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

Mil unidades



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

O VG (Valor Global de Vendas) atingiu R\$ 539,1 milhões, 48,1% abaixo do registrado em março (R\$ 1,04 bilhão) e 57,1% inferior ao volume de abril de 2019 (R\$ 1,3 bilhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de abril de 2020.

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

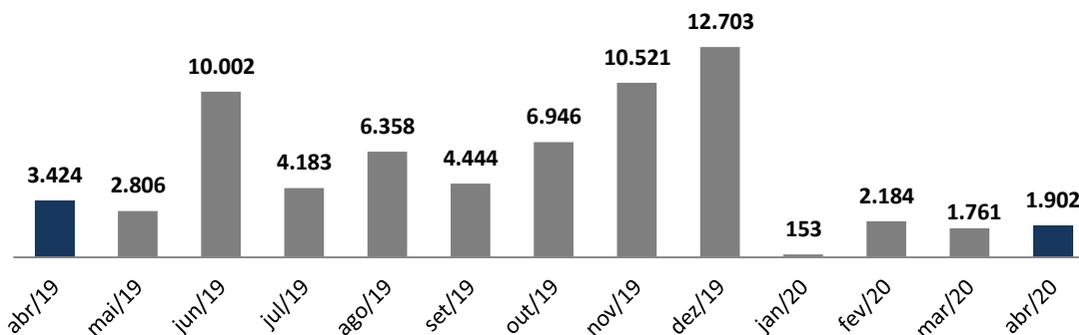
O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 5,4% em abril, ficando abaixo dos índices registrados nos meses de março de 2020 (7,3%) e de abril de 2019 (10,8%).

O VSO de 12 meses (maio de 2019 a abril de 2020) foi de 59,8%, ligeiramente inferior aos 59,9% do período anterior (abril de 2019 a março de 2020), mas superou os 54,6% do acumulado de maio 2018 a abril de 2019.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), os lançamentos na cidade de São Paulo totalizaram em abril 1.902 unidades residenciais, volume 8,0% superior ao apurado em março de 2020 (1.761 unidades) e 44,5% abaixo do total de abril de 2019 (3.424 unidades).

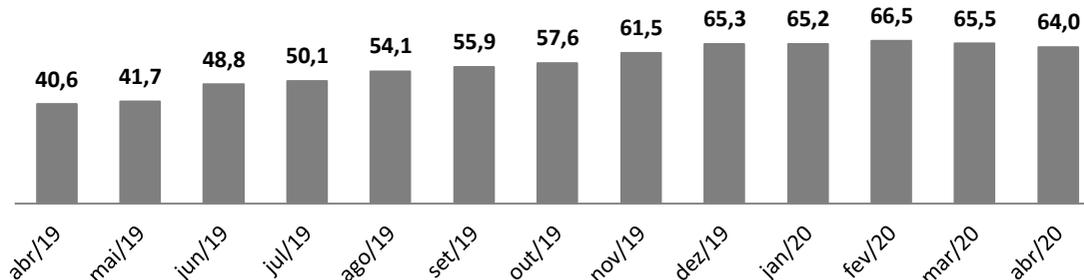
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (maio de 2019 a abril de 2020), os lançamentos na capital paulista somaram 63.963 unidades, 57,5% acima das 40.617 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (maio de 2018 a abril 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 abril com a oferta de 33.968 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 0,7% inferior à registrada em março de 2020 (34.205 unidades) e 55,2% acima do volume de abril do ano passado (21.882 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2017 a abril 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.

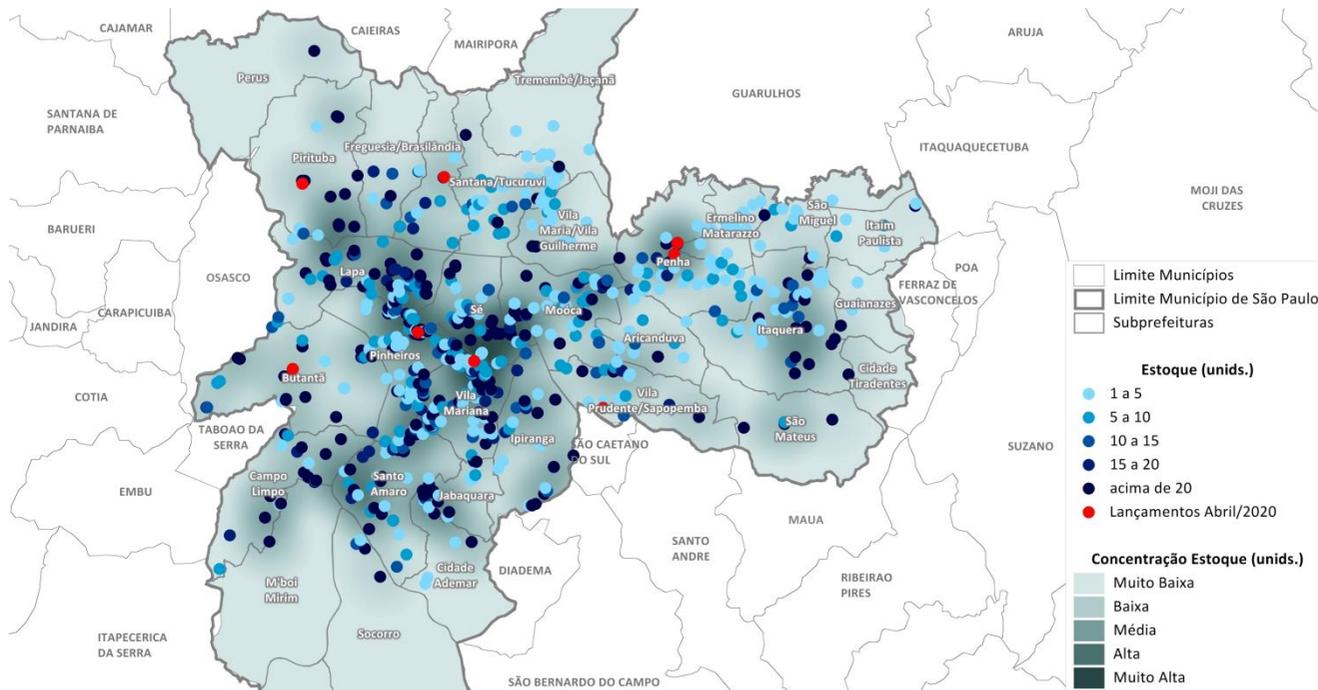
Ampliando o período analisado para 48 meses (maio de 2016 a abril de 2020), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 35.780 unidades, volume 5,3% superior à oferta de 36 meses.

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

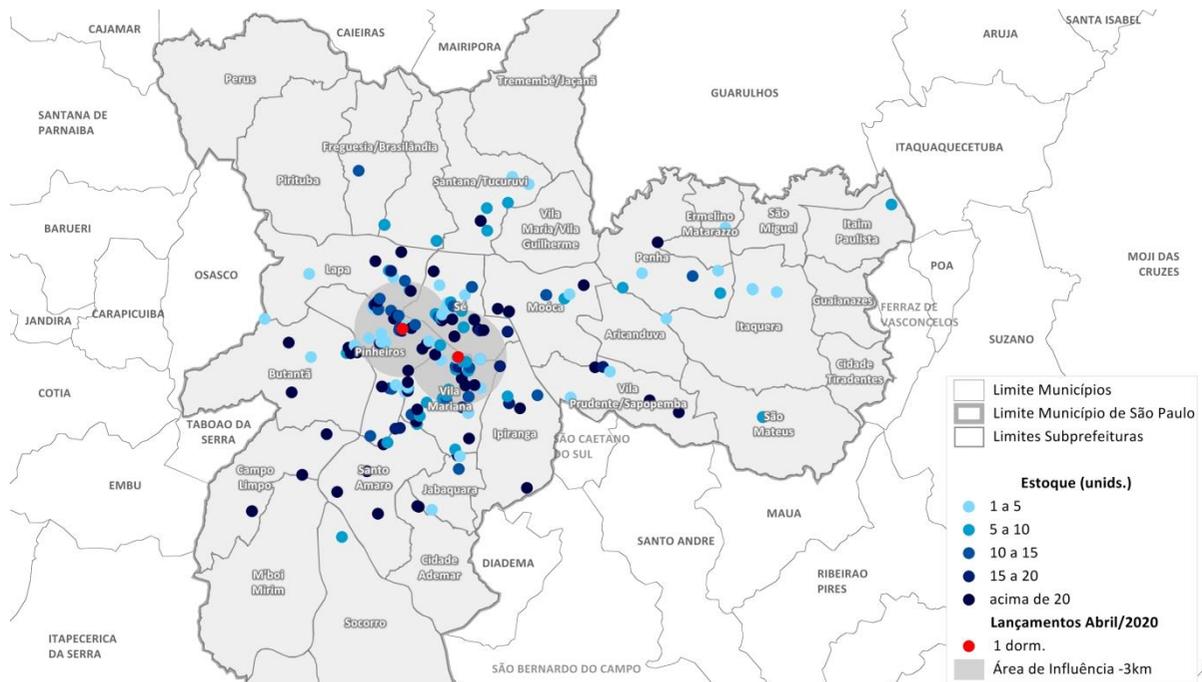
Em abril, o VGO (Valor Global da Oferta) de R\$ 17,4 bilhões ficou 0,5% abaixo do apurado em março (R\$ 17,5 bilhões) e 35,8% acima do registrado em abril de 2019 (R\$ 12,8 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de abril de 2020.

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

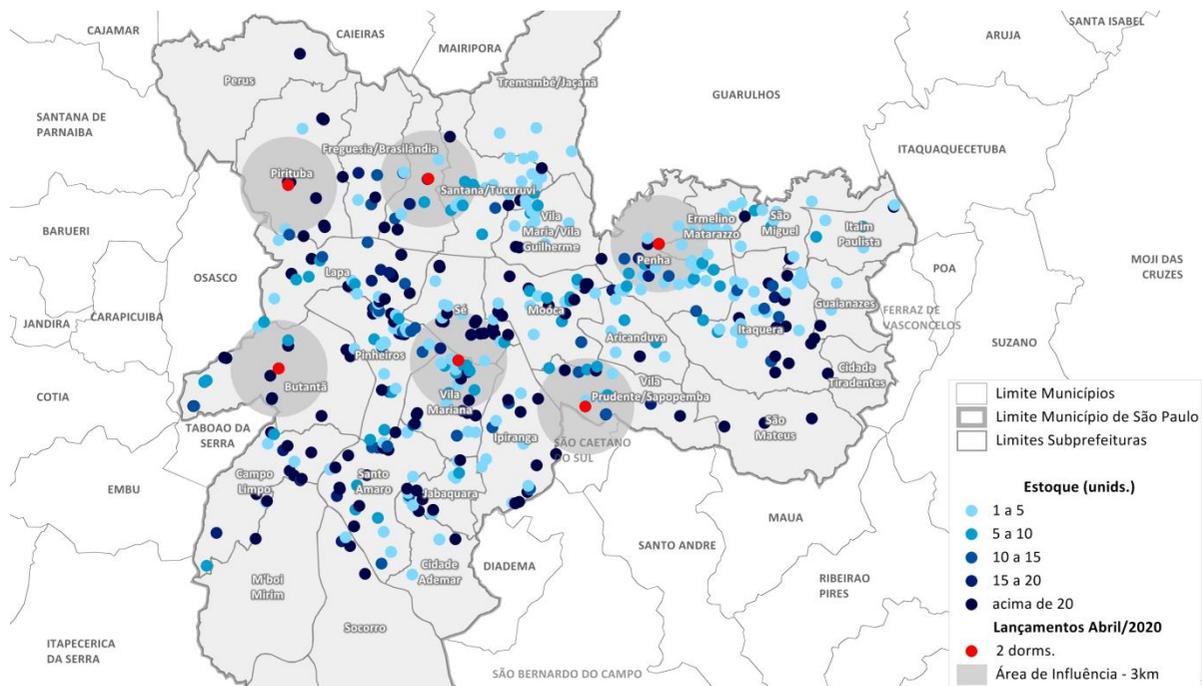
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



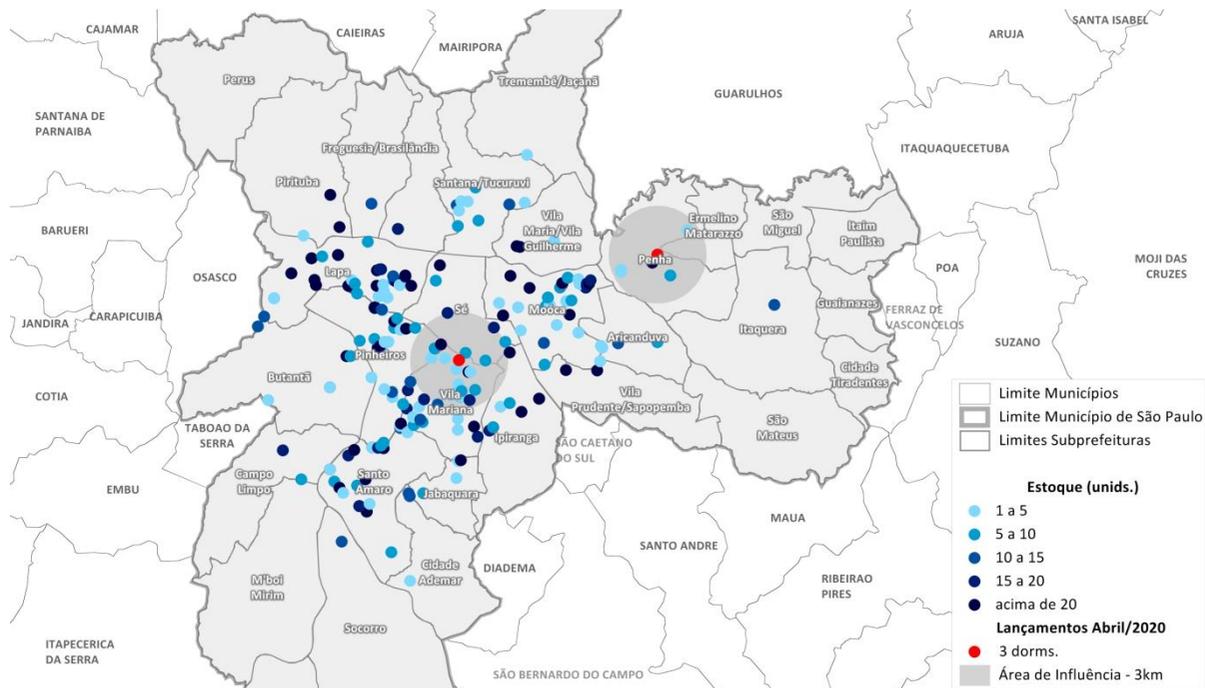
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



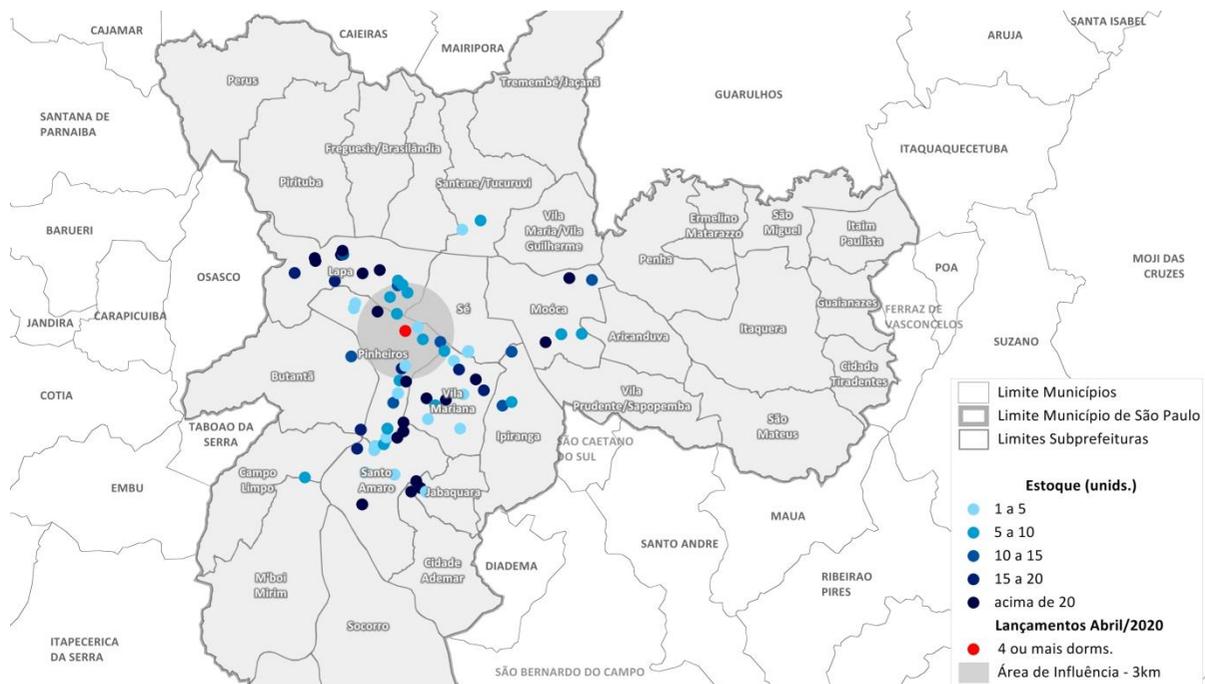
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 abril de 2020 em todos os indicadores: vendas (1.491 unidades), oferta (19.271 unidades), VGV (R\$ 356,3 milhões), VGO (R\$ 6,1 bilhões), lançamentos (1.144 unidades) e no VSO (7,2%), resultado das 1.491 unidades comercializadas em relação aos 20.762 imóveis ofertados..

### Área útil

Imóveis com menos de 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (1.667 unidades), oferta (22.403 unidades), VGV (R\$ 375,5 milhões), VGO (R\$ 5,4 bilhões), lançamentos (1.836 unidades) e apresentaram o maior VSO (6,9%).

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram os indicadores de vendas (1.346 unidades) e de oferta final (16.133 unidades), tiveram o maior VSO (7,7%) e o maior VGV (R\$ 254,5 milhões). Unidades na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram a maior quantidade de lançamentos (1.079 unidades). Os imóveis com preços superiores a R\$ 1,5 milhão tiveram o maior VGO (R\$ 5,6 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que a região Sul liderou em vendas (572 unidades), oferta (11.391 unidades), lançamentos (587 unidades) e VGV (R\$ 167,1 milhões). A Zona Norte registrou o maior VSO (7,8%) e a região Oeste ficou com melhor VGO (R\$ 7,2 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 o limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em abril, 1.342 unidades vendidas e 774 unidades lançadas estavam enquadradas como econômicas. A oferta totalizou 16.076 unidades disponíveis para venda, com VSO de 7,7%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 581 unidades vendidas, 1.128 unidades lançadas, oferta final de 17.892 unidades e VSO de 3,1%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo apontou que abril foi o segundo mês consecutivo de redução nas vendas, tanto em comparação com março quanto em relação ao mesmo mês do ano passado. O resultado reflete um cenário totalmente diferente que o mercado vinha apresentando até o fevereiro deste ano.

Mesmo com a quarentena, 1.923 imóveis novos foram vendidos no quarto mês do ano na cidade de São Paulo, desempenho melhor do que os registrados em abril de 2016 (1.182 unidades) e de 2017 (1.212 unidades), assinala Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

A pesquisa revela que o mercado de imóveis econômicos continua atraindo o interesse dos compradores. As 1.342 unidades vendidas nesse segmento representaram 70% do total comercializado no mês.

Outro efeito da quarentena sobre o mercado imobiliário é a maneira com que os negócios estão sendo fechados: a maioria das transações ocorre remotamente. “O processo digital, que vinha sendo implantado em boa parte das empresas, teve de ser acelerado devido à pandemia, e foi bem aceito pelo público” afirma.

Em termos monetários, o cenário é mais preocupante, segundo ele, já que o VGV (Valor Global de Vendas) de abril totalizou R\$ 539 milhões. Houve redução de 48,1% em relação a março e de 57,1% comparado a abril do ano passado.

Os lançamentos registraram alta de 8,0% em relação a março, mas queda de 44,5% frente a abril do ano passado.

“Vale lembrar que a incorporação imobiliária é uma atividade de longo prazo, que exige um extenso período desde a compra do terreno até o lançamento. Por isso, a decisão de adiar o lançamento é muito difícil”, lembra Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação Imobiliária e Terrenos Urbanos da entidade. “O cenário ainda é nebuloso, incerto, mas as empresas não podem ficar paradas. É preciso que preservem o caixa e busquem alternativas para atravessar esta fase e sobreviver após a pandemia.

Kallas ressalta ainda que o imóvel não perde valor, porque há um custo intrínseco, e o mercado, em pouco tempo perceberá isto. A demanda continua existindo e, na maioria dos casos, a compra foi simplesmente adiada, e não cancelada. “Muitas incorporadoras tiveram seu valor de mercado diminuído unicamente pela volatilidade do mercado. Racionalmente, é bem provável que os preços dessas companhias, anteriores à crise, logo sejam atingidos.” A quarentena, assinala o vice-presidente, teve também o condão de fazer a sociedade valorizar sua casa, prestando mais atenção aos detalhes arquitetônicos e aos espaços disponíveis.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Ele reafirma a preocupação com relação à redução da oferta de imóveis, principalmente para a classe média, não só em virtude da quarentena, como também em razão das restrições urbanísticas impostas na capital paulista. “Temos dito e repetido há muito tempo que parte desse problema pode perfeitamente ser solucionada com a calibragem da Lei de Zoneamento”, diz.

Para o presidente Basilio Jafet, considerando-se o fechamento dos estandes desde meados de março, o mercado imobiliário apresentou comportamento acima do esperado.

Por outro lado, Jafet ressalta que o momento é propício para os interessados em adquirir imóveis, seja para moradia ou investimento. Além de baixas taxas de juros e de ampla oferta em linhas de crédito imobiliário, há muitas oportunidades no mercado.

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

| Dormitórios     | 1 Dorm | 2 Dorms | 3 Dorms | 4 ou + Dorms | Total         |
|-----------------|--------|---------|---------|--------------|---------------|
| Oferta anterior | 9.150  | 19.618  | 3.749   | 1.472        | <b>33.989</b> |
| Lançamentos     | 706    | 1.144   | 28      | 24           | <b>1.902</b>  |
| Vendas          | 373    | 1.491   | 55      | 4            | <b>1.923</b>  |
| Oferta final    | 9.483  | 19.271  | 3.722   | 1.492        | <b>33.968</b> |
| VSO (%)         | 3,8    | 7,2     | 1,5     | 0,3          | <b>5,4</b>    |

**Zona**

| Zona            | Centro | Leste | Norte | Oeste | Sul    | Total         |
|-----------------|--------|-------|-------|-------|--------|---------------|
| Oferta anterior | 2.493  | 8.798 | 3.932 | 7.390 | 11.376 | <b>33.989</b> |
| Lançamentos     | 0      | 359   | 506   | 450   | 587    | <b>1.902</b>  |
| Vendas          | 79     | 533   | 346   | 393   | 572    | <b>1.923</b>  |
| Oferta final    | 2.414  | 8.624 | 4.092 | 7.447 | 11.391 | <b>33.968</b> |
| VSO (%)         | 3,2    | 5,8   | 7,8   | 5,0   | 4,8    | <b>5,4</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 | 22.234      | 4.975         | 2.853         | 2.011          | 1.377           | 539         | <b>33.989</b> |
| Lançamentos     | 1.836       | 11            | 31            | 0              | 0               | 24          | <b>1.902</b>  |
| Vendas          | 1.667       | 161           | 59            | 28             | 10              | -2          | <b>1.923</b>  |
| Oferta final    | 22.403      | 4.825         | 2.825         | 1.983          | 1.367           | 565         | <b>33.968</b> |
| VSO (%)         | 6,9         | 3,2           | 2,0           | 1,4            | 0,7             | -0,4        | <b>5,4</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 | 16.705        | 8.271             | 4.529             | 2.529               | 1.955              | <b>33.989</b> |
| Lançamentos     | 774           | 1.079             | 14                | 11                  | 24                 | <b>1.902</b>  |
| Vendas          | 1.346         | 405               | 118               | 41                  | 13                 | <b>1.923</b>  |
| Oferta final    | 16.133        | 8.945             | 4.425             | 2.499               | 1.966              | <b>33.968</b> |
| VSO (%)         | 7,7           | 4,3               | 2,6               | 1,6                 | 0,7                | <b>5,4</b>    |

**Mercado**

| Mercado         | Econômico | Outros Mercados | Total         |
|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| Oferta anterior | 16.644    | 17.345          | <b>33.989</b> |
| Lançamentos     | 774       | 1.128           | <b>1.902</b>  |
| Vendas          | 1.342     | 581             | <b>1.923</b>  |
| Oferta final    | 16.076    | 17.892          | <b>33.968</b> |
| VSO (%)         | 7,7       | 3,1             | <b>5,4</b>    |

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**ABRIL/2020**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 483 unidades

Lançamentos = 102 unidades

Oferta Final = 6.787 unidades

VSO (mensal) = 6,6%

VSO (12 meses) = 69,6%

VGv = R\$ 131,7 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 16.337 unidades

Lançamentos = 16.490 unidades

VGv = R\$5.104,8 milhões

#### Média do ano

Vendas = 816 unidades

Lançamentos = 232 unidades

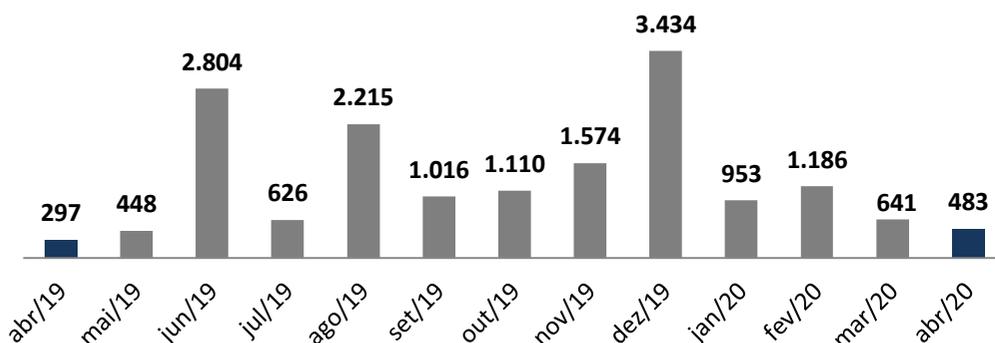
VGv = R\$ 224,3 milhões

### 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 abril de 2020, as outras cidades da RMSP somaram 483 unidades vendidas, uma redução de 24,6% em comparação às 641 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de abril de 2019 (297 unidades), houve aumento de 62,6%.

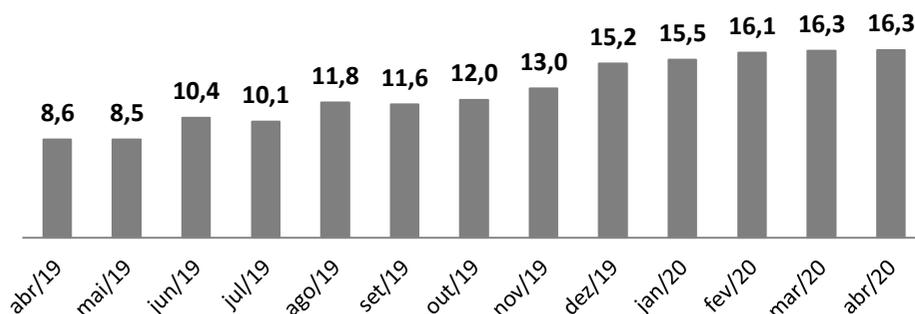
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (maio de 2019 a abril de 2020), foram comercializadas 16.490 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 92,4% acima do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 8.571 unidades.

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

Mil unidades



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

Em abril de 2020, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 131,7 milhões, representando redução de 19,0% em relação a março de 2020, mês em que foram vendidos R\$ 162,7 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 92,7 milhões de abril de 2019, o aumento foi de 42,0% – valores atualizados pelo INCC-DI de abril de 2020.

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

Em abril de 2020, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 6,6%, ficando abaixo dos 8,0% de março e acima dos 3,9% do mesmo mês de 2019.

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

As outras cidades da RMSP encerraram abril com 6.787 unidades disponíveis para venda – volume 8,0% abaixo do registrado em março (7.374 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (maio de 2017 a abril de 2020).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou em abril R\$ 2,62 bilhões, representando redução de 4,9% em relação a março, mês em que foram ofertados R\$ 2,75 bilhões. Comparado ao VGO de R\$ 2,76 bilhões de abril de 2019, houve redução de 5,1% (valores atualizados pelo INCC-DI de abril de 2020).

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

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 102 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 67,8% abaixo do registrado em março (317 unidades) e 155,0% acima das 40 unidades de abril do ano passado.

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

### **Dormitórios**

Em abril deste ano, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (454 unidades), lançamentos (102 unidades), oferta (5.167 unidades), VGv (R\$ 104,3 milhões), VGO (R\$ 1,3 bilhão) e o maior VSO (8,1%).

### **Área útil**

Os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> de área útil destacaram-se em todos os indicadores: vendas (276 unidades), lançamentos (102 unidades), oferta (2.926 unidades), VGO (R\$ 791,1 milhões), VGv (R\$ 68,5 milhões) e VSO (8,6%).

### **Faixa de preço**

Em abril, os imóveis com preços inferiores a R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (299 unidades), maior oferta (3.209 unidades), maior VGv (R\$ 55,4 milhões) e melhor VSO (8,5%). Unidades com preços de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VGO (R\$ 824,8 milhões) e lançamentos (102 unidades).

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – ABRIL DE 2020

### Dormitórios

| Dormitórios     | 1 Dorm | 2 Dorms | 3 Dorms | 4 ou + Dorms | Total        |
|-----------------|--------|---------|---------|--------------|--------------|
| Oferta anterior | 193    | 5.519   | 1.146   | 310          | <b>7.168</b> |
| Lançamentos     | 0      | 102     | 0       | 0            | <b>102</b>   |
| Vendas          | 6      | 454     | 14      | 9            | <b>483</b>   |
| Oferta final    | 187    | 5.167   | 1.132   | 301          | <b>6.787</b> |
| VSO (%)         | 3,1    | 8,1     | 1,2     | 2,9          | <b>6,6</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 | 2.252       | 3.100         | 844           | 649            | 323         | <b>7.168</b> |
| Lançamentos     | 0           | 102           | 0             | 0              | 0           | <b>102</b>   |
| Vendas          | 166         | 276           | 22            | 11             | 8           | <b>483</b>   |
| Oferta final    | 2.086       | 2.926         | 822           | 638            | 315         | <b>6.787</b> |
| VSO (%)         | 7,4         | 8,6           | 2,6           | 1,7            | 2,5         | <b>6,6</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 | 3.508       | 2.415             | 547               | 237               | 461              | <b>7.168</b> |
| Lançamentos     | 0           | 102               | 0                 | 0                 | 0                | <b>102</b>   |
| Vendas          | 299         | 161               | 8                 | 4                 | 11               | <b>483</b>   |
| Oferta final    | 3.209       | 2.356             | 539               | 233               | 450              | <b>6.787</b> |
| VSO (%)         | 8,5         | 6,4               | 1,5               | 1,7               | 2,4              | <b>6,6</b>   |

### Mercado

| Mercado         | Econômico | Outros Mercados | Total        |
|-----------------|-----------|-----------------|--------------|
| Oferta anterior | 3.443     | 3.725           | <b>7.168</b> |
| Lançamentos     | 0         | 102             | <b>102</b>   |
| Vendas          | 299       | 184             | <b>483</b>   |
| Oferta final    | 3.144     | 3.643           | <b>6.787</b> |
| VSO (%)         | 8,7       | 4,8             | <b>6,6</b>   |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total  |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 9.150  | 19.618  | 3.749   | 1.472   | 33.989 |
| UL              | (+) Lançadas        | 706    | 1.144   | 28      | 24      | 1.902  |
| UV              | (-) Vendidas        | 373    | 1.491   | 55      | 4       | 1.923  |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 9.483  | 19.271  | 3.722   | 1.492   | 33.968 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 3,8    | 7,2     | 1,5     | 0,3     | 5,4   |
| PMV                | Prazo Médio de Venda                | 8      | 7       | 16      | 17      | 8     |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 121,7  | 356,3   | 55,3    | 5,8     | 539,1 |

| <i>Empreendimentos</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ELH                    | Horizontal Lançados | 0,00   | 0,00    | 1,00    | 0,00    | 1,00  |
| ELV                    | Vertical Lançados   | 1,81   | 5,03    | 0,02    | 0,14    | 7,00  |
| EL                     | Total Lançados      | 1,81   | 5,03    | 1,02    | 0,14    | 8,00  |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total  |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 4.890  | 7.963   | 725     | 263     | 13.841 |
| UL              | (+) Lançadas        | 706    | 1.144   | 28      | 24      | 1.902  |
| UV              | (-) Vendidas        | 233    | 919     | 15      | 1       | 1.168  |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 5.363  | 8.188   | 738     | 286     | 14.575 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 4,2    | 10,1    | 2,0     | 0,3     | 7,4   |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 80,7   | 197,5   | 11,9    | 2,9     | 293,0 |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total  |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 4.260  | 11.655  | 3.024   | 1.209   | 20.148 |
| UV              | (-) Vendidas        | 140    | 572     | 40      | 3       | 755    |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 4.120  | 11.083  | 2.984   | 1.206   | 19.393 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 3,3    | 4,9     | 1,3     | 0,2     | 3,7   |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 41,0   | 158,8   | 43,4    | 2,9     | 246,1 |

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – ABRIL DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 193    | 5.519   | 1.146   | 310     | 7.168 |
| UL              | (+) Lançadas        | 0      | 102     | 0       | 0       | 102   |
| UV              | (-) Vendidas        | 6      | 454     | 14      | 9       | 483   |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 187    | 5.167   | 1.132   | 301     | 6.787 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 3,1    | 8,1     | 1,2     | 2,9     | 6,6   |
| PMV                | Prazo Médio de Venda                | 12     | 10      | 12      | 24      | 11    |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 1,4    | 104,3   | 9,8     | 16,2    | 131,7 |

| <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  | 1,000   | 0,000   | 0,000   | 1,000 |
| EL                     | Total Lançados      | 0,000  | 1,000   | 0,000   | 0,000   | 1,000 |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 10     | 1.929   | 362     | 55      | 2.356 |
| UL              | (+) Lançadas        | 0      | 102     | 0       | 0       | 102   |
| UV              | (-) Vendidas        | 1      | 315     | 4       | 0       | 320   |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 9      | 1.716   | 358     | 55      | 2.138 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 10,0   | 15,5    | 1,1     | 0,0     | 13,0  |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 0,1    | 71,1    | 2,5     | 0,2     | 73,9  |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 183    | 3.590   | 784     | 255     | 4.812 |
| UV              | (-) Vendidas        | 5      | 139     | 10      | 9       | 163   |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 178    | 3.451   | 774     | 246     | 4.649 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 2,7    | 3,9     | 1,3     | 3,5     | 3,4   |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 1,3    | 33,2    | 7,3     | 16,0    | 57,8  |

## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – ABRIL DE 2020

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm       | 2 dorms       | 3 dorms      | 4 dorms      | Total         |
|-----------------|---------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 9.343        | 25.137        | 4.895        | 1.782        | 41.157        |
| UL              | (+) Lançadas        | 706          | 1.246         | 28           | 24           | 2.004         |
| UV              | (-) Vendidas        | 379          | 1.945         | 69           | 13           | 2.406         |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | <b>9.670</b> | <b>24.438</b> | <b>4.854</b> | <b>1.793</b> | <b>40.755</b> |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 3,8    | 7,4     | 1,4     | 0,7     | 5,6   |
| PMV                | Prazo Médio de Venda                | 8      | 8       | 16      | 19      | 8     |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 123,1  | 460,6   | 65,1    | 22,0    | 670,8 |

| <i>Empreendimentos</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ELH                    | Horizontal Lançados | 0,00   | 0,00    | 1,00    | 0,00    | 1,00  |
| ELV                    | Vertical Lançados   | 1,81   | 6,03    | 0,02    | 0,14    | 8,00  |
| EL                     | Total Lançados      | 1,81   | 6,03    | 1,02    | 0,14    | 9,00  |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total  |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 4.900  | 9.892   | 1.087   | 318     | 16.197 |
| UL              | (+) Lançadas        | 706    | 1.246   | 28      | 24      | 2.004  |
| UV              | (-) Vendidas        | 234    | 1.234   | 19      | 1       | 1.488  |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 5.372  | 9.904   | 1.096   | 341     | 16.713 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 4,2    | 11,1    | 1,7     | 0,3     | 8,2   |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 80,8   | 268,6   | 14,4    | 3,1     | 366,9 |

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

| <i>Unidades</i> |                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total  |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF              | Oferta - 31/03/2020 | 4.443  | 15.245  | 3.808   | 1.464   | 24.960 |
| UV              | (-) Vendidas        | 145    | 711     | 50      | 12      | 918    |
| OF              | Oferta - 30/04/2020 | 4.298  | 14.534  | 3.758   | 1.452   | 24.042 |

| <i>Indicadores</i> |                                     | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO                | Venda sobre oferta (%)              | 3,3    | 4,7     | 1,3     | 0,8     | 3,7   |
| VGv                | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 42,3   | 192,0   | 50,7    | 18,9    | 303,9 |

## 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 ZEI 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)