

**JULHO/2021**
**CIDADE DE SÃO PAULO**
**Números do mês:**

Vendas = 5.373 unidades

Lançamentos = 6.934 unidades

Oferta Final = 47.054 unidades

VSO (mensal) = 10,2%

VSO (12 meses) = 59,0%

VGV = R\$ 2.448,1 milhões

**Acumulado 12 meses**

Vendas = 65.487 unidades

Lançamentos = 81.827 unidades

VGV = R\$ 32,6 bilhões

**Média do ano**

Vendas = 5.044 unidades

Lançamentos = 4.864 unidades

VGV = R\$ 2.223,4 milhões

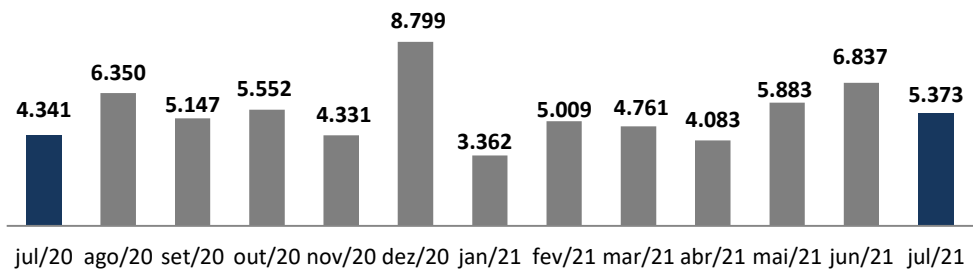
## Mercado Imobiliário residencial de São Paulo mantém desempenho positivo em julho

*Pesquisa Secovi-SP registrou aumento de 23,8% nas vendas de unidades novas em relação ao mesmo mês de 2020*

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

A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, apurou em julho deste ano a comercialização de 5.373 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 21,4% inferior às vendas de junho (6.837 unidades), mas ficou 23,8% acima das 4.341 unidades comercializadas em julho de 2020.

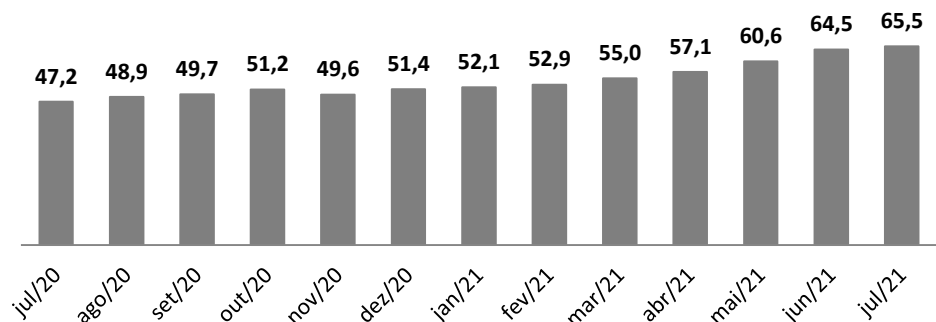
### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (agosto de 2020 a julho de 2021), as 65.487 unidades comercializadas representaram um aumento de 38,6% em relação ao período anterior (agosto de 2019 a julho 2020), quando foram negociadas 47.237 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) de julho atingiu R\$ 2,4 bilhões, resultado 23,8% abaixo do registrado em junho (R\$ 3,2 bilhões) e 6,2% inferior ao volume percebido em julho de 2020 (R\$ 2,6 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de julho de 2021.

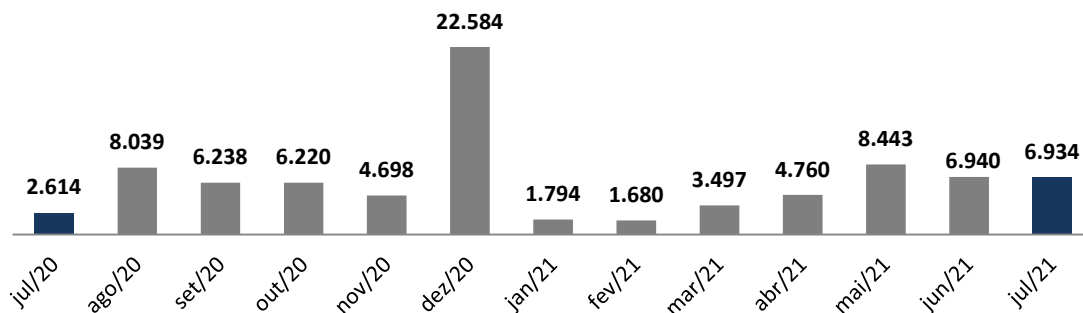
### VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 10,2% em julho, ficando abaixo dos resultados do mês anterior (13,1%) e de julho de 2020 (12,9%). O VSO de 12 meses (agosto de 2020 a julho de 2021) foi de 59,0%, ligeiramente abaixo dos 59,3% do período imediatamente anterior (julho de 2020 a junho de 2021) e dos 60,7% do acumulado de agosto de 2019 a julho de 2020.

### Lançamentos – Cidade de São Paulo

De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de julho o lançamento de 6.934 unidades residenciais, volume estável (-0,1%) em relação a junho (6.940 unidades) e 165,3% superior ao apurado em julho de 2020 (2.614 unidades).

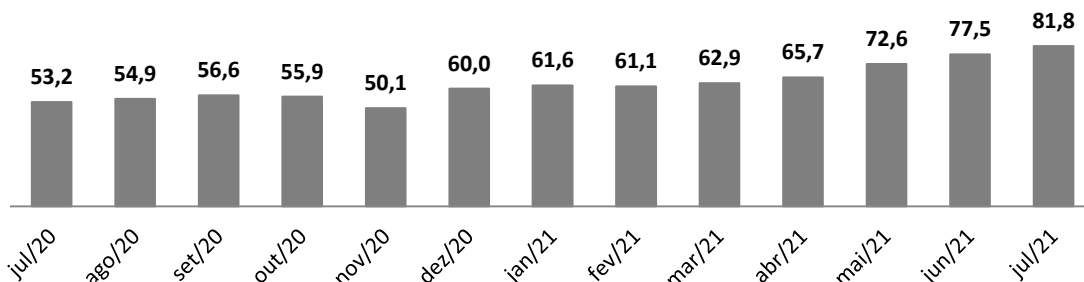
#### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



No acumulado de 12 meses (agosto de 2020 a julho de 2021), os lançamentos na capital paulista somaram 81.827 unidades, ficando 53,9% acima das 53.171 unidades lançadas no período anterior (agosto de 2019 a julho de 2020).

#### 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 julho com a oferta de 47.054 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados aumentou 3,5% em relação a junho (45.446 unidades) e 59,9% acima do volume de julho de 2020 (29.435 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2018 a julho de 2021).

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.

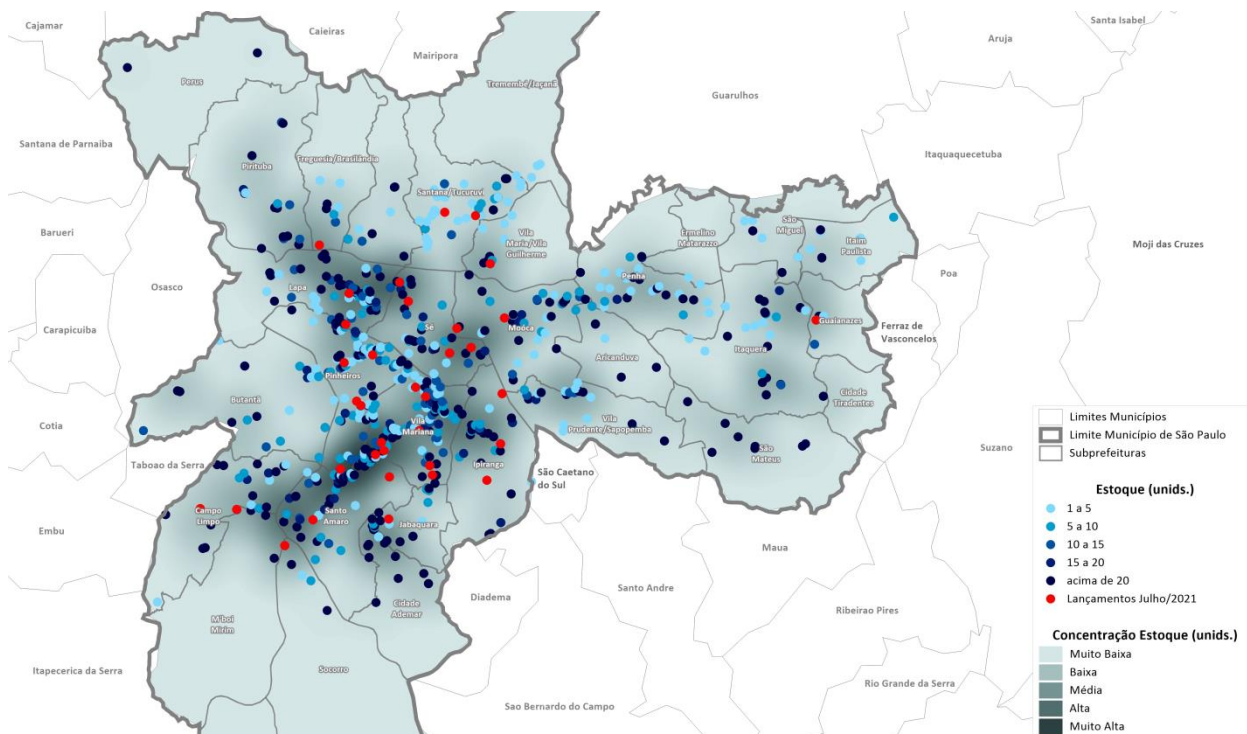
Ampliando o período analisado para 48 meses (agosto de 2017 a julho de 2021), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 48.095 unidades, volume 2,2% superior à oferta de 36 meses.

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

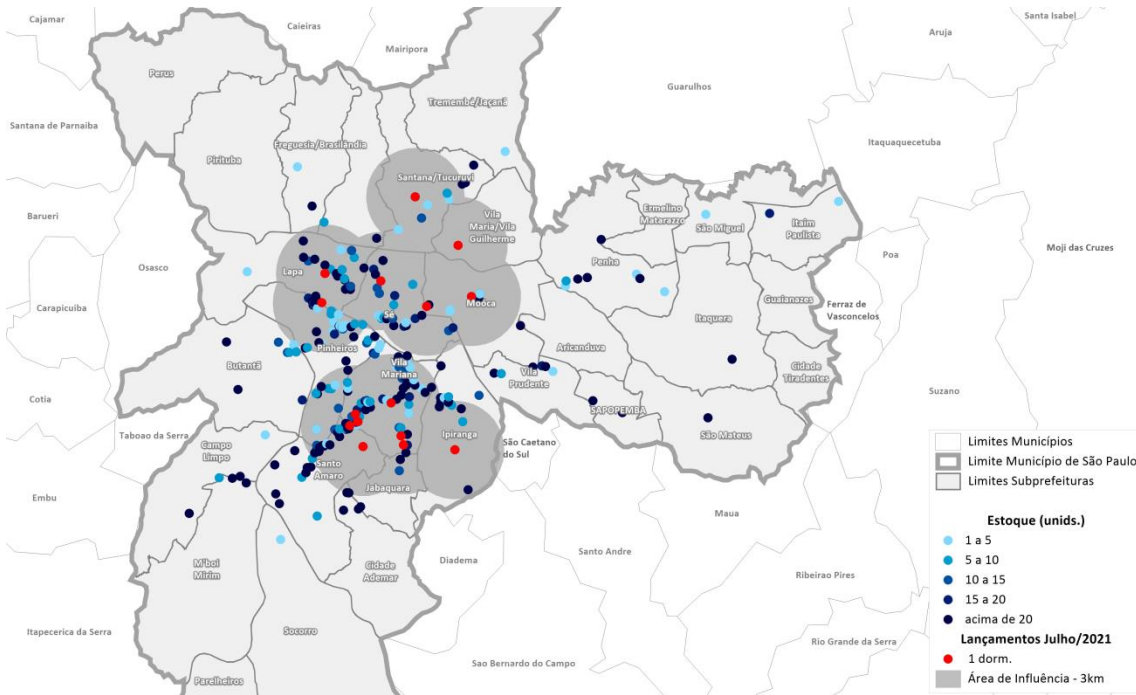
Em julho deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 25,3 bilhões, resultado 8,1% superior ao de junho (R\$ 23,4 bilhões) e 40,8% acima do de julho do ano passado (R\$ 18,0 bilhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de julho de 2021.

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

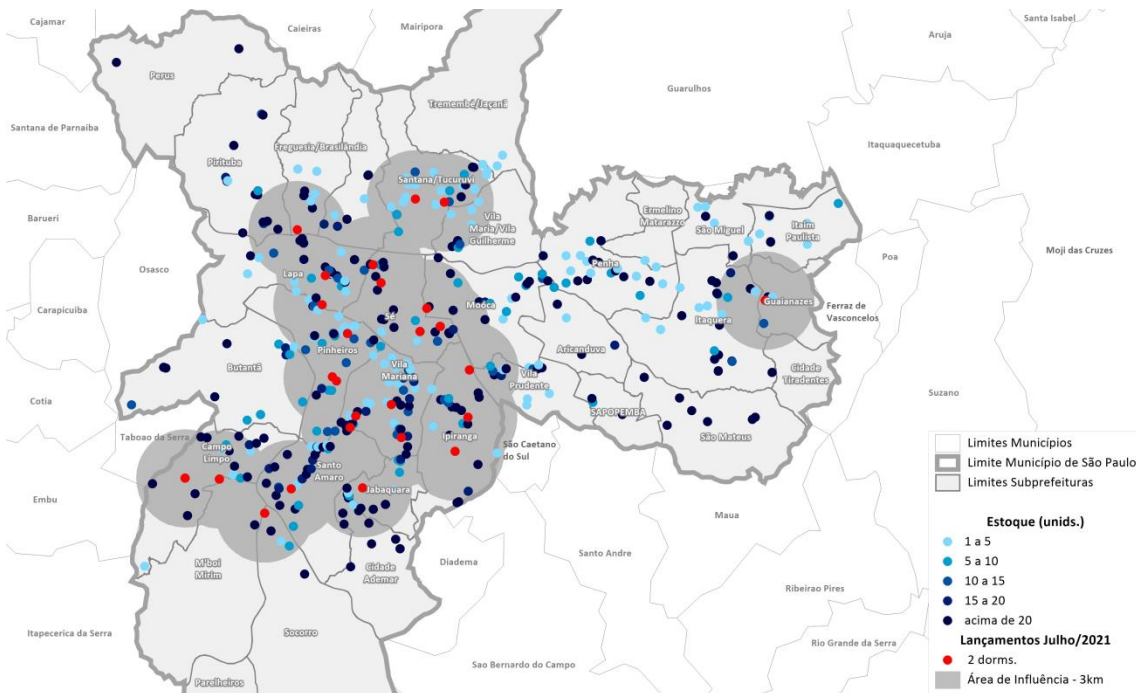
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração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



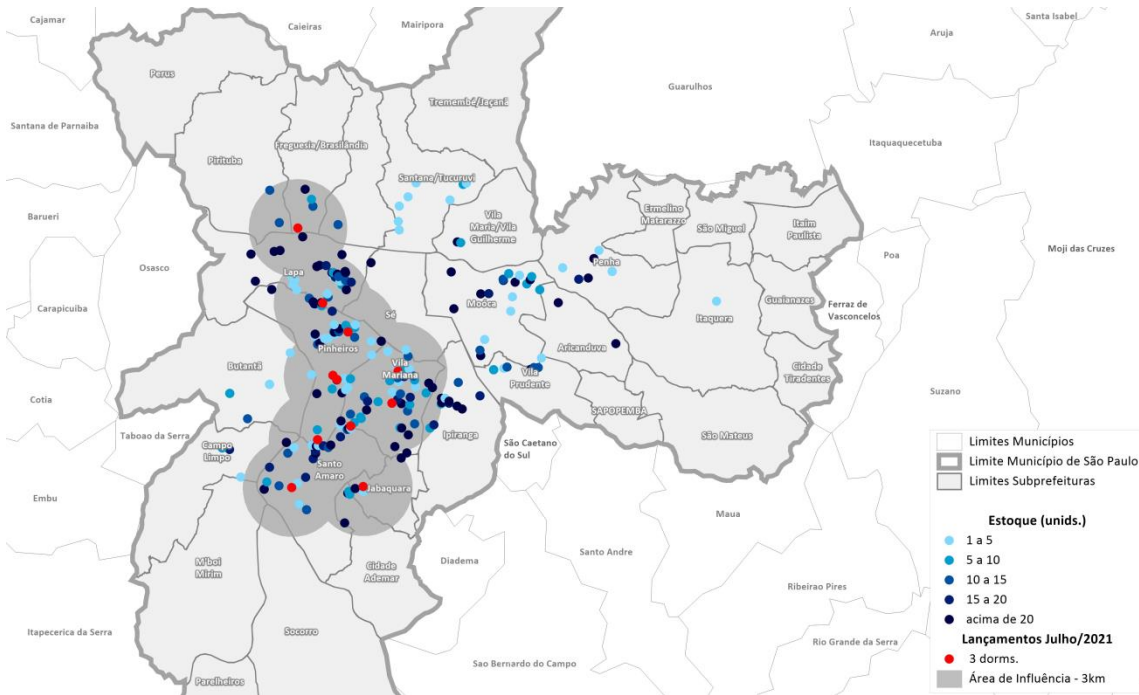
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



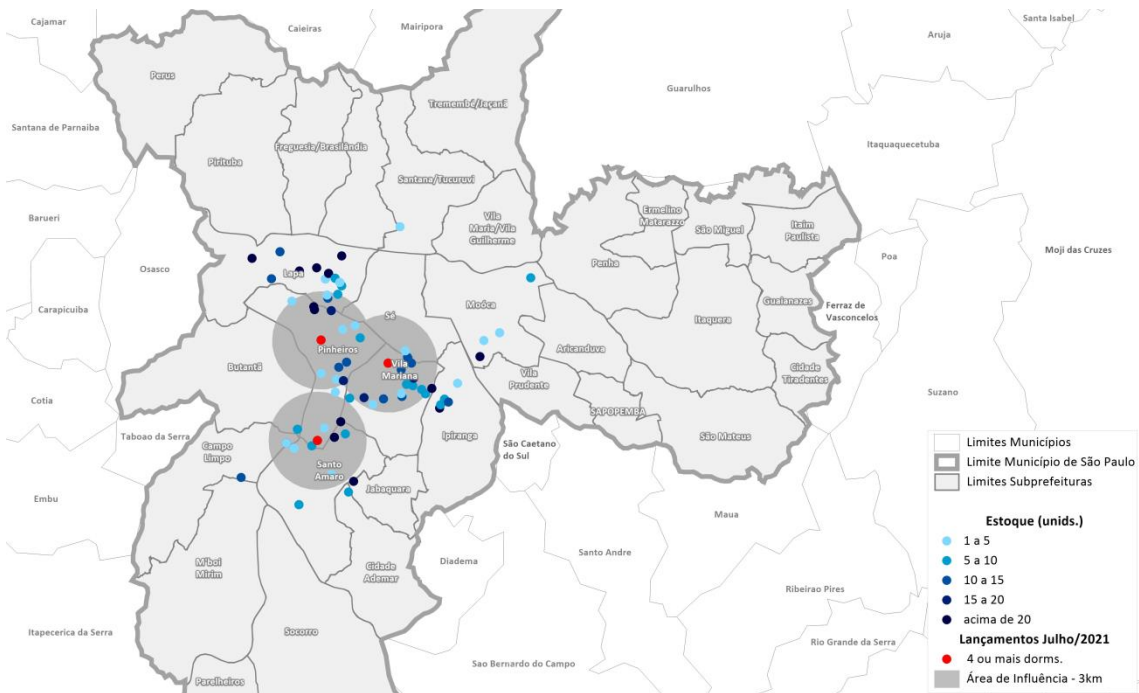
## ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



### 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 julho em todos os indicadores: vendas (3.198 unidades), oferta (26.724 unidades), lançamentos (3.398 unidades), maior VGV (R\$ 1,03 bilhão), maior VGO (R\$ 8,8 bilhões) e maior VSO (10,7%), resultado das 3.198 unidades comercializadas em relação aos 29.922 imóveis ofertados.

### Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (3.015 unidades), VGV (R\$ 714,6 milhões), lançamentos (3.190 unidades), oferta (23.658 unidades), VGO (R\$ 5,6 bilhões) e maior VSO (11,3%).

### Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram com os melhores indicadores de vendas (2.624 unidades), oferta final (21.831 unidades) e lançamentos (3.299 unidades). Unidades na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram o maior VSO (11,4%), e os imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão obtiveram maior VGV (R\$ 738,2 milhões) e maior VGO (R\$ 9,2 bilhões).

### Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em julho, a região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (2.088 unidades), VGV (R\$ 970,2 milhões), maior VGO (R\$ 10,6 bilhões), maior quantidade de imóveis em oferta (18.322 unidades) e lançamentos (3.182 unidades). O Centro registrou o maior VSO (14,4%).

### 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 programa Casa Verde e Amarela, 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 julho deste ano, 2.796 unidades vendidas e 3.344 unidades lançadas foram enquadradas como econômicas. A oferta desse tipo de imóvel totalizou 23.204 unidades disponíveis para venda, com VSO de 10,8%.

No segmento de mercado de médio e alto padrão, a pesquisa identificou 2.577 unidades vendidas, 3.590 unidades lançadas, oferta final de 23.850 unidades e VSO de 9,8%.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Os resultados da Pesquisa Secovi-SP de julho demonstram que o mercado imobiliário de imóveis novos na cidade de São Paulo mantém o bom desempenho percebido durante o ano.

As 5.373 unidades comercializadas superaram o volume registrado no mesmo mês do ano passado, quando foram vendidas 4.341 unidades. Por se tratar de um período de férias escolares, julho costuma apresentar queda em termos de lançamentos e vendas. Contudo, em virtude da pandemia de Covid-19, não houve influência no mercado neste ano, já que as aulas permaneceram virtuais até meados do mês em grande parte da rede de ensino.

“O desempenho continua sendo motivado pelas boas condições oferecidas para aquisição de imóveis, ou seja, produtos certos, recursos para financiamento imobiliário e juros ainda em patamares baixos”, diz Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Os dados de lançamentos também foram positivos, com 6.934 unidades residenciais disponibilizadas em julho na cidade de São Paulo, conforme levantamento realizado pelo departamento de Economia e Estatística da entidade. Comparado às 2.614 unidades lançadas no mesmo mês de 2020, o crescimento foi de 165,3%.

“O segundo semestre iniciou com bons resultados e tende a manter o ritmo de crescimento até o final deste ano”, ressalta Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP, lembrando que o período geralmente concentra a maior parte dos lançamentos.

“A oferta de imóveis disponíveis para vendas atingiu 47.054 unidades, apresentando equilíbrio. Ela corresponde a nove meses de produção imobiliária”, explica Petrucci.

Novamente se destacaram no mês, tanto em lançamentos quanto em vendas, os imóveis de 2 dormitórios, com área útil entre 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup>, com valor de até R\$ 240 mil. Este produto atende a faixa de famílias que procuram imóveis econômicos e se enquadram nos parâmetros do programa Casa Verde Amarela.

No acumulado de 12 meses, foram lançadas 82 mil unidades e comercializadas 65 mil unidades, resultado que supera a média histórica de lançamentos (34 mil unidades) e de vendas (30 mil unidades). O mercado imobiliário de São Paulo atinge esse patamar porque, desde 2016, vem atuando fortemente no segmento de imóveis econômicos.

## Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

“Contudo, para manter esse desempenho, é necessário ajustar os limites de valor dos imóveis dentro do programa Casa Verde e Amarela. Quanto aos custos dos insumos, temos a expectativa que até o final do ano os aumentos fiquem próximos aos índices de inflação”, afirma Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP.

Por sua vez, Kallas ressalta a escassez de terrenos viáveis para novos empreendimentos na cidade de São Paulo, fator que pode influenciar diretamente no aumento dos preços dos imóveis e na diminuição de lançamentos. “Esta situação é crítica para o setor e pode prejudicar as famílias que pretendem comprar, futuramente, o primeiro imóvel. Há muito tempo alertamos para o caráter restritivo deste Plano Diretor atual”, ressalta o vice-presidente do Secovi-SP.

Para Jafet, é inegável a importância do setor para a economia, na geração de empregos e renda e no atendimento à demanda por habitação. O cenário político, no entanto, tem interferido no ambiente de negócios, podendo colocar em risco a recuperação do País. “Não conseguiremos avançar rumo à estabilidade e ao crescimento econômico enquanto não caminharem a reforma administrativa, principalmente, e uma correta reforma tributária que não inviabilize as atividades produtivas”, enfatiza o presidente do Secovi-SP.



**ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2021**
**Dormitórios**

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	12.865	26.524	4.846	1.258	<b>45.493</b>
Lançamentos	2.568	3.398	718	250	<b>6.934</b>
Vendas	1.604	3.198	480	91	<b>5.373</b>
Oferta final	13.829	26.724	5.084	1.417	<b>47.054</b>
VSO (%)	10,4	10,7	8,6	6,0	<b>10,2</b>

**Zona**

Zona	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Oferta anterior	2.903	11.771	4.799	8.792	17.228	<b>45.493</b>
Lançamentos	1.254	1.312	362	824	3.182	<b>6.934</b>
Vendas	599	1.230	528	928	2.088	<b>5.373</b>
Oferta final	3.558	11.853	4.633	8.688	18.322	<b>47.054</b>
VSO (%)	14,4	9,4	10,2	9,7	10,2	<b>10,2</b>

**Área útil (m²)**

Área útil (m²)	Menos de 30	Entre 30 e 45	Entre 45 e 65	Entre 66 e 85	Entre 86 e 130	Entre 131 e 180	Mais de 180	Total
Oferta anterior	9.424	23.483	5.062	2.955	2.534	1.484	551	<b>45.493</b>
Lançamentos	2.085	3.190	495	265	455	296	148	<b>6.934</b>
Vendas	1.162	3.015	497	244	282	117	56	<b>5.373</b>
Oferta final	10.347	23.658	5.060	2.976	2.707	1.663	643	<b>47.054</b>
VSO (%)	10,1	11,3	8,9	7,6	9,4	6,6	8,0	<b>10,2</b>

**Preço (R\$ mil)**

Preço (R\$)	Até \$240.000	240.001 a 500.000	500.001 A 750.000	750.001 a 1.000.000	1.000.001 a 1.500.000	Acima de 1.500.000	Total
Oferta anterior	21.156	12.669	4.347	1.485	3.191	2.645	<b>45.493</b>
Lançamentos	3.299	2.237	334	168	237	659	<b>6.934</b>
Vendas	2.624	1.702	388	177	234	248	<b>5.373</b>
Oferta final	21.831	13.204	4.293	1.476	3.194	3.056	<b>47.054</b>
VSO (%)	10,7	11,4	8,3	10,7	6,8	7,5	<b>10,2</b>

**Mercado**

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	22.656	22.837	<b>45.493</b>
Lançamentos	3.344	3.590	<b>6.934</b>
Vendas	2.796	2.577	<b>5.373</b>
Oferta final	23.204	23.850	<b>47.054</b>
VSO (%)	10,8	9,8	<b>10,2</b>

## Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

**JULHO DE 2021**

### OUTRAS CIDADES DA RMSP

#### Números do mês:

Vendas = 767 unidades

Lançamentos = 460 unidades

Oferta Final = 4.292 unidades

VSO (mensal) = 15,2%

VSO (12 meses) = 70,3%

VGV = R\$ 326,5 milhões

#### Acumulado 12 meses

Vendas = 9.432 unidades

Lançamentos = 7.892 unidades

VGV = R\$ 4.121,9 milhões

#### Média do ano

Vendas = 822 unidades

Lançamentos = 674 unidades

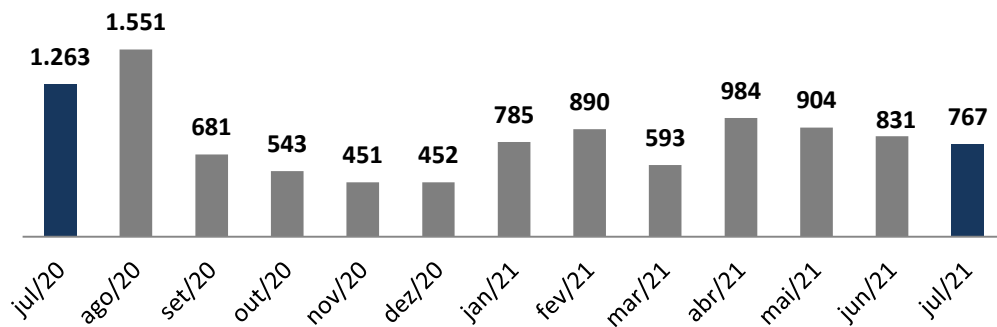
VGV = R\$ 297,3 milhões

### 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 julho de 2021, as outras cidades da RMSP somaram 767 unidades vendidas, redução de 7,7% em relação às 831 unidades comercializadas em junho. Com relação às vendas de julho de 2020 (1.263 unidades), houve redução de 39,3%.

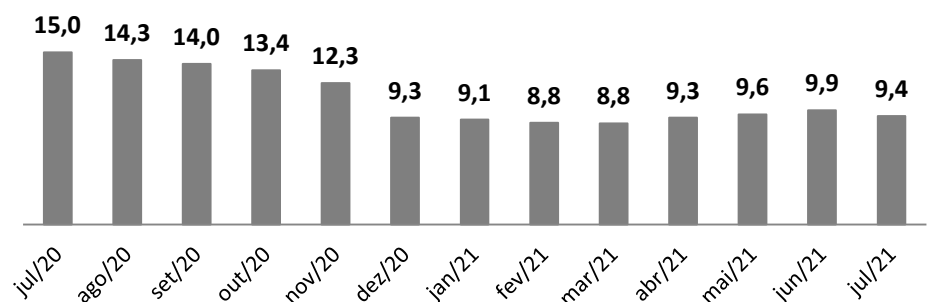
#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (agosto de 2020 a julho de 2021), foram comercializadas 9.432 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 37,0% abaixo do registrado no período anterior (agosto de 2019 a julho de 2020), quando as vendas totalizaram 14.963 unidades.

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

Mil unidades



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

Em julho, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 326,5 milhões, representando redução de 7,7% em relação a junho, mês em que foram vendidos R\$ 353,7 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 608,6 milhões de julho de 2020, houve redução de 46,4% – valores atualizados pelo INCC-DI de julho de 2021.

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

Em julho, o índice VSO – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 15,2%, ficando abaixo dos 15,5% de junho, mas abaixo dos 18,6% do mesmo mês de 2020.

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

As outras cidades da RMSP encerraram julho com 4.292 unidades disponíveis para venda – volume superior ao de junho (4.526 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2018 a julho de 2021).

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

O VGO das outras cidades da Região Metropolitana somou, em julho, R\$ 1,63 bilhão, representando queda de 1,5% em relação a junho, mês em que foram ofertados R\$ 1,65 bilhão. Comparado ao VGO de R\$ 2,56 bilhões de julho de 2020, houve redução de 36,4% (valores atualizados pelo INCC-DI de julho de 2021).

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

No mês de julho foram contabilizadas 460 unidades lançadas, aumento de 46,5% em relação aos dados de junho (314 unidades), e de 38,1% em comparação às 333 unidades de julho de 2020.

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

### **Dormitórios**

Os imóveis de 2 dormitórios lideraram em quase todos indicadores: vendas (579 unidades), oferta (3.048 unidades), VGv (R\$ 145,2 milhões), VGO (R\$ 847,6 milhões) e nos lançamentos (231 unidades). Os imóveis de 4 ou mais dormitórios destacaram-se no VSO (44,7%).

### **Área útil**

Os imóveis na faixa de 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> destacaram-se nas vendas (285 unidades) e nos lançamentos (216 unidades), os imóveis na faixa entre 131 m<sup>2</sup> e 180 m<sup>2</sup> obtiveram o maior VSO (57,2%) e VGv (R\$ 116,0 milhões), as unidades com menos de 45 m<sup>2</sup> destacaram-se na oferta (1.961 unidades) e no VGO (R\$ 464,2 milhões).

### **Faixa de preço**

No mês de julho de 2021, os imóveis de até R\$ 240 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (362 unidades) e lançamentos (216 unidades). Na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil destacou-se na oferta (1.822 unidades) e com o maior VGO (R\$ 590,6 milhões). Os imóveis com preços acima de R\$ 1 milhão destacaram-se no VSO (34,9%) e no VGv (R\$ 90,1 milhões).

## ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – JULHO DE 2021

### Dormitórios

Dormitórios	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4 ou + Dorms	Total
Oferta anterior	484	3.396	641	78	<b>4.599</b>
Lançamentos	0	231	137	92	<b>460</b>
Vendas	4	579	108	76	<b>767</b>
Oferta final	480	3.048	670	94	<b>4.292</b>
VSO (%)	0,8	16,0	13,9	44,7	<b>15,2</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	2.239	1.463	443	379	75	<b>4.599</b>
Lançamentos	0	216	15	113	116	<b>460</b>
Vendas	278	285	29	72	103	<b>767</b>
Oferta final	1.961	1.394	429	420	88	<b>4.292</b>
VSO (%)	12,4	17,0	6,3	14,6	53,9	<b>15,2</b>

### Faixa de Preço

Preço (R\$)	Até 240.000	240.001 a 500.000	500.001 a 750.000	750.001 a 1.000.000	Acima de 1.000.000	Total
Oferta anterior	1.710	2.018	451	160	260	<b>4.599</b>
Lançamentos	216	15	67	46	116	<b>460</b>
Vendas	362	211	32	43	119	<b>767</b>
Oferta final	1.564	1.822	486	163	257	<b>4.292</b>
VSO (%)	18,8	10,4	6,2	20,9	31,6	<b>15,2</b>

### Mercado

Mercado	Econômico	Outros Mercados	Total
Oferta anterior	2.222	2.377	<b>4.599</b>
Lançamentos	216	244	<b>460</b>
Vendas	420	347	<b>767</b>
Oferta final	2.018	2.274	<b>4.292</b>
VSO (%)	17,2	13,2	<b>15,2</b>

## CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	12.865	26.524	4.846	1.258	45.493
UL	(+) Lançadas	2.568	3.398	718	250	6.934
UV	(-) Vendidas	1.604	3.198	480	91	5.373
OF	Oferta - 31/07/2021	13.829	26.724	5.084	1.417	47.054

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,4	10,7	8,6	6,0	10,2
PMV	Prazo Médio de Venda	6	6	5	8	6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	474,1	1.028,1	678,9	267,0	2.448,1

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	11,34	15,08	6,08	2,50	35,00
EL	Total Lançados	11,34	15,08	6,08	2,50	35,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	3.033	9.796	1.794	339	14.962
UL	(+) Lançadas	2.568	3.398	718	250	6.934
UV	(-) Vendidas	1.120	2.088	374	54	3.636
OF	Oferta - 31/07/2021	4.481	11.106	2.138	535	18.260

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,0	15,8	14,9	9,2	16,6
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	324,8	716,0	524,5	171,8	1.737,1

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	9.832	16.728	3.052	919	30.531
UV	(-) Vendidas	484	1.110	106	37	1.737
OF	Oferta - 31/07/2021	9.348	15.618	2.946	882	28.794

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,9	6,6	3,5	4,0	5,7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	149,3	312,1	154,4	95,2	711,0

## OUTRAS CIDADES DA RMSP – JULHO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	484	3.396	641	78	4.599
UL	(+) Lançadas	0	231	137	92	460
UV	(-) Vendidas	4	579	108	76	767
OF	Oferta - 31/07/2021	480	3.048	670	94	4.292

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	0,8	16,0	13,9	44,7	15,2
PMV	Prazo Médio de Venda	***	8	5	2	7
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,1	145,2	110,6	69,6	326,5

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,000	0,000	0,432	0,000	0,432
ELV	Vertical Lançados	0,000	2,000	1,000	0,568	3,568
EL	Total Lançados	0,000	2,000	1,432	0,568	4,000

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	0	1.379	127	0	1.506
UL	(+) Lançadas	0	231	137	92	460
UV	(-) Vendidas	0	319	86	72	477
OF	Oferta - 31/07/2021	0	1.291	178	20	1.489

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	-	19,8	32,6	78,3	24,3
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	0,0	75,6	94,8	64,3	234,7

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	484	2.017	514	78	3.093
UV	(-) Vendidas	4	260	22	4	290
OF	Oferta - 31/07/2021	480	1.757	492	74	2.803

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	0,8	12,9	4,3	5,1	9,4
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	1,1	69,6	15,8	5,3	91,8



## TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – JULHO DE 2021

### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	13.349	29.920	5.487	1.336	50.092
UL	(+) Lançadas	2.568	3.629	855	342	7.394
UV	(-) Vendidas	1.608	3.777	588	167	6.140
OF	Oferta - 31/07/2021	<b>14.309</b>	<b>29.772</b>	<b>5.754</b>	<b>1.511</b>	<b>51.346</b>

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,1	11,3	9,3	10,0	10,7
PMV	Prazo Médio de Venda	6	6	5	5	6
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	475,2	1.173,3	789,5	336,6	2.774,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,43	0,00	0,43
ELV	Vertical Lançados	11,34	17,08	7,08	3,07	38,57
EL	Total Lançados	11,34	17,08	7,52	3,07	39,00

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	3.033	11.175	1.921	339	16.468
UL	(+) Lançadas	2.568	3.629	855	342	7.394
UV	(-) Vendidas	1.120	2.407	460	126	4.113
OF	Oferta - 31/07/2021	4.481	12.397	2.316	555	19.749

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	20,0	16,3	16,6	18,5	17,2
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	324,8	791,6	619,3	236,1	1.971,8

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

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2021	10.316	18.745	3.566	997	33.624
UV	(-) Vendidas	488	1.370	128	41	2.027
OF	Oferta - 31/07/2021	9.828	17.375	3.438	956	31.597

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	4,7	7,3	3,6	4,1	6,0
VG	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	150,4	381,7	170,2	100,5	802,8

## 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**

Valéria de Souza Pereira

Isabelle Gonçalves Vicário

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)