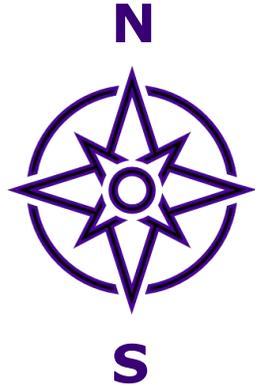


# RADAR IMOBILIÁRIO

## SÃO PAULO

EDIÇÃO ESPECIAL  
SÃO PAULO 469 ANOS  
TERMÔMETRO DATAZAP+

# ÍNDICE



### INTERPRETANDO MAPAS

Este guia explica os símbolos mais importantes presentes em mapas e a interpretação adequada da demanda por imóveis residenciais para a cidade de São Paulo, São Paulo, para o comprador de imóveis residenciais. Este guia explica os símbolos mais importantes presentes em mapas e a interpretação adequada da demanda por imóveis residenciais para a cidade de São Paulo, São Paulo, para o comprador de imóveis residenciais.

**Identificação de Elementos**  
 - Símbolos de ruas e avenidas  
 - Símbolos de parques e áreas verdes  
 - Símbolos de escolas e hospitais  
 - Símbolos de metrô e transporte público  
 - Símbolos de pontos de interesse turístico

**Mapa de São Paulo**  
 - Mapa de São Paulo com os principais pontos de interesse turístico e de negócios.

**Mapa de São Paulo**  
 - Mapa de São Paulo com os principais pontos de interesse turístico e de negócios.

**Mapa de São Paulo**  
 - Mapa de São Paulo com os principais pontos de interesse turístico e de negócios.

### SÃO PAULO

#### São Paulo, uma história concebida por imaginários

São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários.

**São Paulo, uma história concebida por imaginários**  
 São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários.

**São Paulo, uma história concebida por imaginários**  
 São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários. São Paulo, uma história concebida por imaginários.

### ZONA NORTE

#### Zona Norte-verde, melada e reconstrução

Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução.

**Zona Norte-verde, melada e reconstrução**  
 Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução.

**Zona Norte-verde, melada e reconstrução**  
 Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução. Zona Norte-verde, melada e reconstrução.

### ZONA OESTE

#### Peculiaridades da Zona Oeste

Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste.

**Peculiaridades da Zona Oeste**  
 Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste.

**Peculiaridades da Zona Oeste**  
 Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste. Peculiaridades da Zona Oeste.

### ZONA LESTE

#### Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno

Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno. Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno. Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno.

**Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno**  
 Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno. Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno. Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno.

**Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno**  
 Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno. Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno. Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno.

### ZONA SUL

#### A Grande Zona Sul

A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul.

**A Grande Zona Sul**  
 A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul.

**A Grande Zona Sul**  
 A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul. A Grande Zona Sul.

### ZONA CENTRAL

#### Zona Central, onde tudo começou

Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou.

**Zona Central, onde tudo começou**  
 Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou.

**Zona Central, onde tudo começou**  
 Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou. Zona Central, onde tudo começou.

### RESUMO

Localidade	Participação em Ocorrência Relativa	Área (mil m²)	Médiana		
			Preço/m²	1º Colocado	2º Colocado
<b>CAPITAL</b>	72,7%	361*	R\$ 5.585,25	Vila Mariana	Itaim Bibi
<b>SALVADOR</b>	30,0%	361*	R\$ 4.274,33	Penha	Vila Mariana (Itaim Bibi)
Top 5	12,8%	131**	R\$ 1.311,41	Carandiru	Sumaré
Outros	12,8%	80**	R\$ 2.742,80	Do Rego	Jaguari
<b>OUTRAS CIDADES</b>	27,3%	361**	R\$ 7.201,91	Vila Mariana	Itaim Bibi
Top 5	12,8%	131**	R\$ 4.632,00	Vila Mariana	Itaim Bibi
Outros	12,8%	131**	R\$ 3.584,44	Vila Mariana	Itaim Bibi

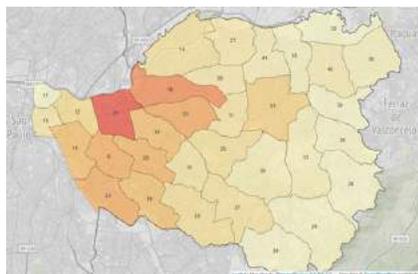
### RESUMO

Localidade	Participação em Ocorrência Relativa	Área (mil m²)	Médiana		
			Preço/m²	1º Colocado	2º Colocado
<b>CAPITAL</b>	72,7%	361*	R\$ 5.585,25	Vila Mariana	Itaim Bibi
<b>SALVADOR</b>	30,0%	361*	R\$ 4.274,33	Penha	Vila Mariana (Itaim Bibi)
Top 5	12,8%	131**	R\$ 1.311,41	Carandiru	Sumaré
Outros	12,8%	80**	R\$ 2.742,80	Do Rego	Jaguari
<b>OUTRAS CIDADES</b>	27,3%	361**	R\$ 7.201,91	Vila Mariana	Itaim Bibi
Top 5	12,8%	131**	R\$ 4.632,00	Vila Mariana	Itaim Bibi
Outros	12,8%	131**	R\$ 3.584,44	Vila Mariana	Itaim Bibi

# INTERPRETANDO MAPAS

Nas próximas páginas deste especial procuramos retratar a **composição espacial da demanda por imóveis residenciais para a capital aniversariante, São Paulo**, e para isso consideramos os *leads* gerados pelos usuários dos nossos portais durante o ano de 2022. As transações de compra/venda e locação foram abordadas separadamente, divididas em 4 elementos: 3 mapas e 1 termômetro:

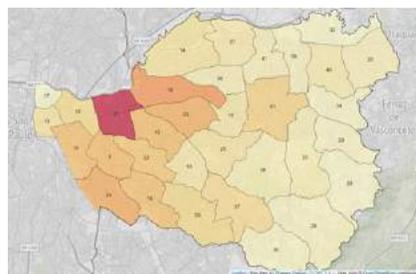
Participação da Demanda  
*Leads* Origem Capital



Exemplo: p. 18 Mapa 1 - Venda – Zona Leste

Os mapas que estiverem à esquerda retratam a participação da demanda relativa dos *Leads* originados na **capital paulista** para a própria cidade de São Paulo ou a zona analisada da capital aniversariante.

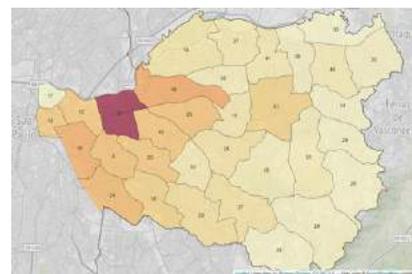
Participação da Demanda  
*Leads* Origem Estado de São Paulo



Exemplo: p. 18 Mapa 2 - Venda – Zona Leste

Os mapas que estiverem ao centro retratam a participação da demanda relativa dos *Leads* originados no **Estado de São Paulo** (com exceção da capital paulista) para a cidade de São Paulo ou a zona analisada da capital aniversariante.

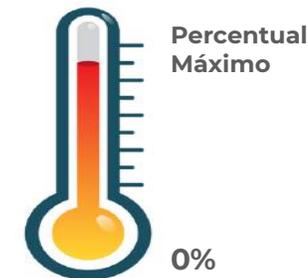
Participação da Demanda  
*Leads* Outras Origens



Exemplo: p. 18 Mapa 3 - Venda – Zona Leste

Os mapas que estiverem à direita retratam a participação da demanda relativa dos *Leads* originados em **outros estados brasileiros** (logo, com exceção do estado paulista e sua capital) para a cidade de São Paulo ou a zona analisada da capital aniversariante.

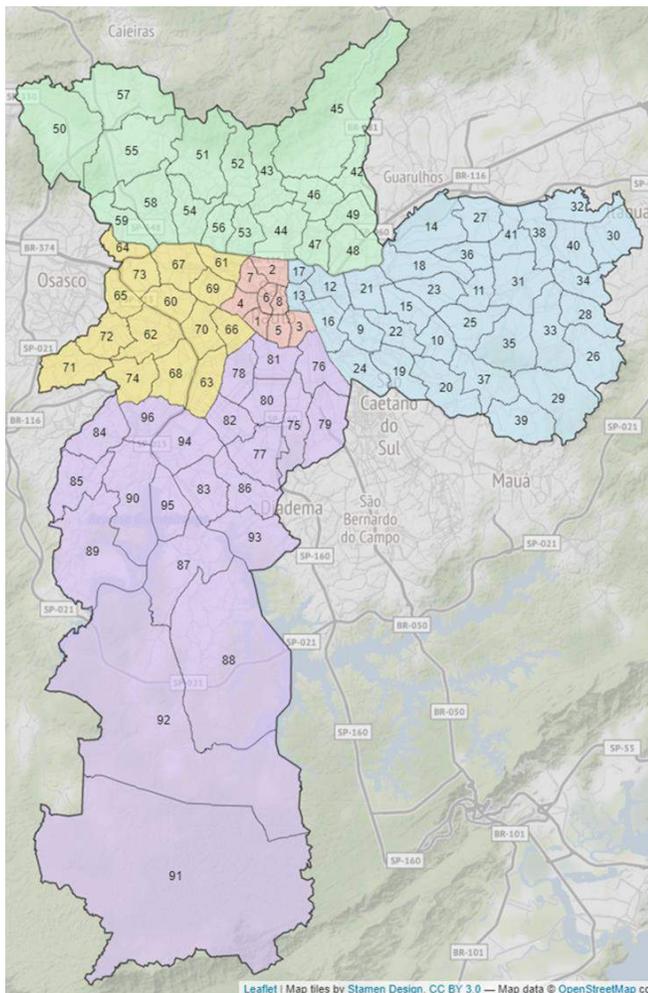
Termômetro  
Legenda



O termômetro deverá ser utilizado como uma legenda para os três mapas. Quanto **mais intensa a cor, maior a participação** na demanda relativa do bairro, alcançando o percentual máximo indicado ao lado. Assim quanto mais “quente” maior foi a procura pelo bairro pelo grupo estudado.



# INTERPRETANDO MAPAS



## ZONA CENTRAL

1. Bela Vista
2. Bom retiro
3. Cambuci
4. Consolação
5. Liberdade
6. República
7. Santa Cecília
8. Sé

## ZONA LESTE

9. Água Rasa
10. Aricanduva
11. Artur Alvim
12. Belém
13. Brás
14. Cangaíba
15. Carrão
16. Mooca
17. Pari
18. Penha
19. São Lucas
20. Sapopemba
21. Tatuapé
22. Vila Formosa
23. Vila Matilde
24. Vila Prudente
25. Cidade Líder
26. Cidade Tiradentes
27. Ermelino Matarazzo
28. Guaianases
29. Iguatemi

## ZONA NORTE

42. Jaçanã
43. Mandaqui
44. Santana
45. Tremembé
46. Tucuruvi
47. Vila Guilherme
48. Vila Maria
49. Vila Medeiro
50. Anhanguera
51. Brasilândia
52. Cachoeirinha
53. Casa Verde
54. Freguesia do Ó
55. Jaraguá
56. Limão
57. Perus
58. Pirituba
59. São Domingos

## ZONA OESTE

60. Alto de Pinheiros
61. Barra Funda
62. Butantã
63. Itaim Bibi
64. Jaguará
65. Jaguaré
66. Jardim Paulista
67. Lapa
68. Morumbi
69. Perdizes
70. Pinheiros
71. Raposo Tavares
72. Rio Pequeno
73. Vila Leopoldina
74. Vila Sônia

## ZONA SUL

75. Cursino
76. Ipiranga
77. Jabaquara
78. Moema
79. Sacomã
80. Saúde
81. Vila Mariana
82. Campo Belo
83. Campo Grande
84. Campo Limpo
85. Capão Redondo
86. Cidade Ademar
87. Cidade Dutra

88. Grajaú
89. Jardim Ângela
90. Jardim São Luís
91. Marsilac
92. Parelheiros
93. Pedreira
94. Santo Amaro
95. Socorro
96. Vila Andrade

Fonte:

Mapa elaborado pela equipe DataZAP+ com base nos bairros e distritos oficiais da capital São Paulo



# SÃO PAULO

## São Paulo, uma história concebida por imigrantes

A cidade de São Paulo teve uma longa trajetória durante seu processo de fundação, percurso esse, que andou em paralelo ao da própria história do Brasil. Ao longo do desenvolvimento da cidade, a presença de imigrantes de diversos países, foi marcante. Fenômeno este, que ainda é presente e tem influência no processo de urbanização e de organização da cidade. É devido a esse fluxo de pessoas de diferentes lugares que São Paulo é considerada uma cidade onde todos são acolhidos, sendo prestigiada pela sua diversidade, cultura e inclusão.

A capital paulista é uma das cidades mais procuradas para se viver no Brasil e diante disso, analisamos dados relacionados ao município para entender as relações de busca e oferta na cidade. A partir dos dados dos portais ZAP+, conseguimos captar a origem dos leads dos anúncios gerados ao longo do ano de 2022. Durante essa análise, identificamos a expressividade da demanda por imóveis residenciais em São Paulo. Identificamos que 27,1% das pessoas que pesquisaram moradias para locação estavam fora da capital no momento da pesquisa e 27,2% quando o interesse era adquirir um imóvel em 2022. A maioria das pesquisas fora do estado de São Paulo vem de Minas Gerais, Mato Grosso e Rio de Janeiro. Das cidades mais próximas à capital, as campeãs são: São José dos Campos, Osasco e Guarulhos. As pesquisas dos usuários se direcionam entre os bairros mais populares da cidade: Vila Mariana e Itaim Bibi. Já as pesquisas originadas na própria capital buscam mais opções de bairros pela cidade, com uma demanda pulverizada.

A localização dos bairros pode oferecer aos migrantes um território de pertencimento, onde se estabelecem conexões com suporte de língua e

de costumes entre conterrâneos. A Zona Central de São Paulo é historicamente o local de chegada dos fluxos de imigrantes, uma espécie de território onde concentram-se redes de apoio e acolhimento.

Essa pode ser a história por trás da origem de leads no bairro oriental da Liberdade, em que a maior parcela de leads dentre as demais unidades da federação brasileira teve origem no Pará (4,8% para venda), estado com uma relevante comunidade japonesa. A participação das Unidades Federativas (UFs) de fora do estado de São Paulo na demanda por imóveis no Centro é proporcionalmente maior que a participação dos leads originados no próprio estado de São Paulo ou na capital: para venda são 9,9% com origem nas demais UFs, contra 6,5% do estado de São Paulo e 6,0% da cidade.

Qualquer que seja o lugar para morar na cidade de São Paulo, a diversidade de pessoas de todos os cantos do Brasil e do mundo ao longo da história formou um lugar rico em diversidade e culturas que já faz parte da rotina dos paulistanos. A cidade fomentou e abraçou a carreira de diversos migrantes, tais como Geraldo Filme<sup>1</sup>, Pagu<sup>2</sup>, Adoniran Barbosa<sup>3</sup>, Tomie Ohtake<sup>4</sup> e Carolina Maria de Jesus<sup>5</sup>. Ou dos paulistanos raízes como Anita Malfatti<sup>6</sup>, Criolo<sup>7</sup>, Laerte<sup>8</sup>, Domitila de Castro<sup>9</sup> e Emicida<sup>10</sup>.

Nós do DataZAP+, recheados de migrantes e paulistanos raízes, queremos agradecer o abraço que a cidade de São Paulo nos dá todos os dias.

Parabéns pelos 469 anos, São Paulo!

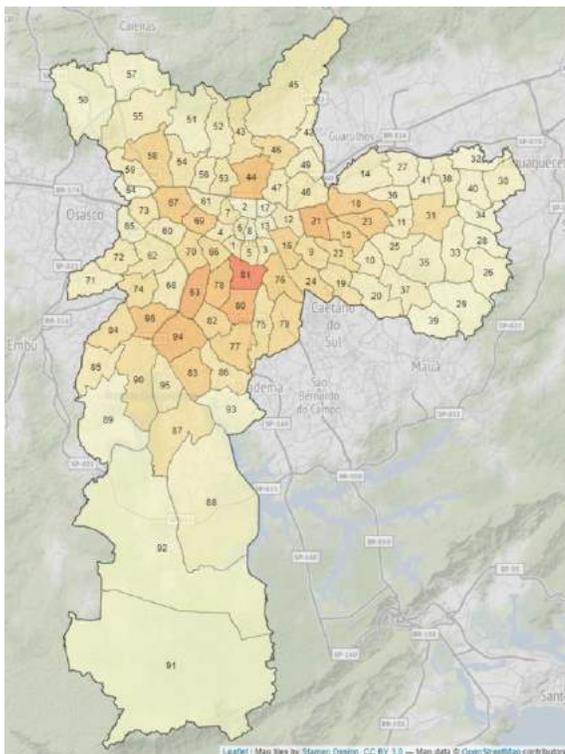
Catarina Barcelos,  
Economista DataZAP+



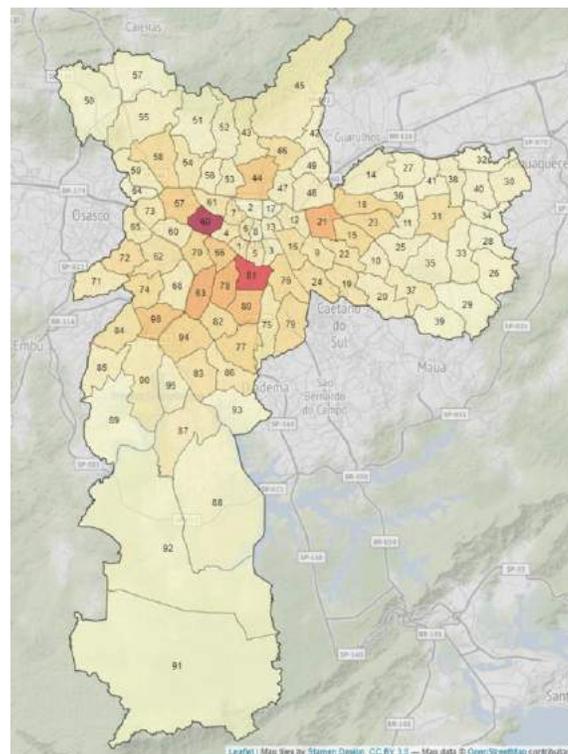
# SÃO PAULO

V  
E  
N  
D  
A

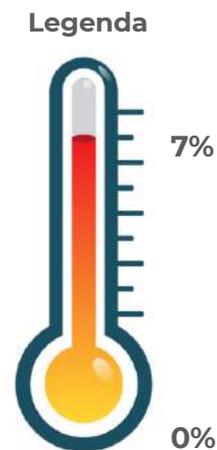
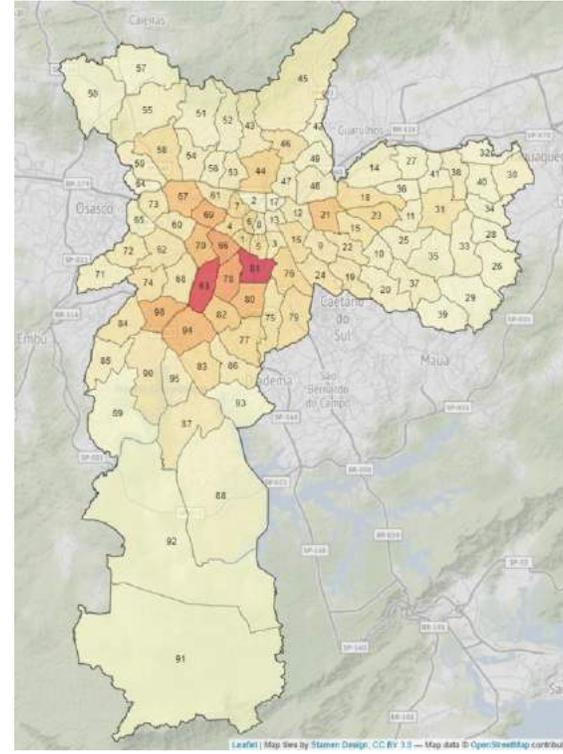
Participação *Leads* Origem Capital



Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Quanto aos interessados em adquirir um imóvel na cidade de São Paulo, o bairro Vila Mariana<sup>(nº 81)</sup> se destaca em todos os três mapas. Para os *leads* gerados na capital, o bairro exibe uma coloração ligeiramente mais forte, concentrando 4,0% da parcela dos *leads*, como é possível observar pelo mapa à esquerda, esse também apresenta um padrão de dispersão maior nas buscas. No mapa a direita, a distribuição dos *leads* gerados em outros estados, a Vila Mariana somou 5,7% de participação, sendo também mais procurada por esse grupo. Porém, a Vila Mariana foi o segundo bairro mais demandado pelos paulistas, com 5,2% da parcela do mercado. Pela distribuição das cores no mapa central, o maior destaque é Perdizes<sup>(nº 69)</sup> que concentra 6,5% da participação dos *leads*, sendo o mais pesquisado na compra de um imóvel residencial pelos localizados no estado de São Paulo (com exceção da capital).

Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+

Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos *Leads* com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos *Leads* com origem no estado de São Paulo com exceção dos *Leads* da capital paulista |

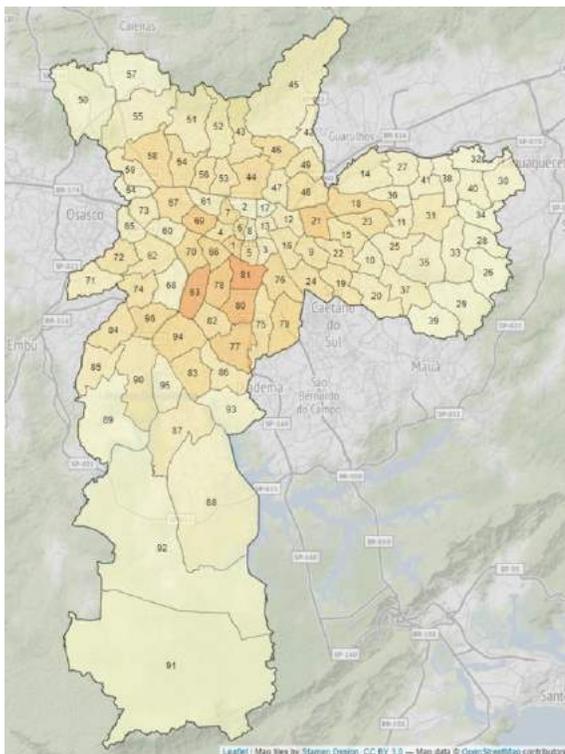
Mapa 3 – Distribuição da participação dos *Leads* dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.



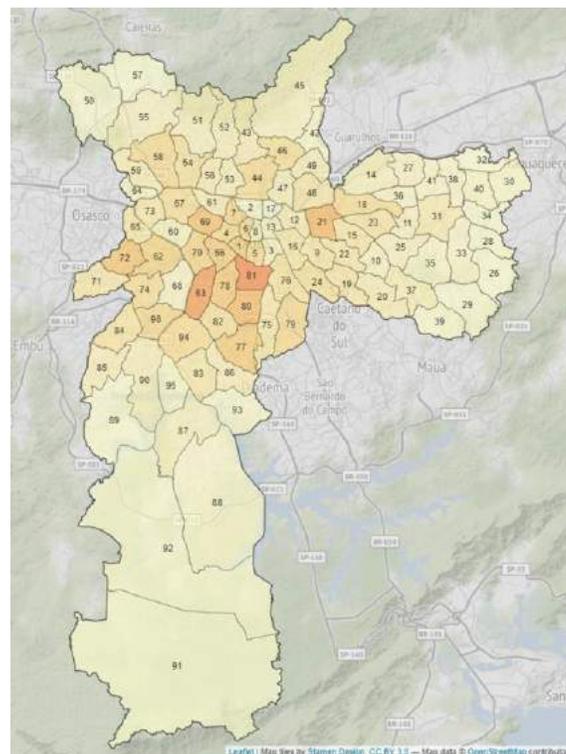
# SÃO PAULO

RECURSOS

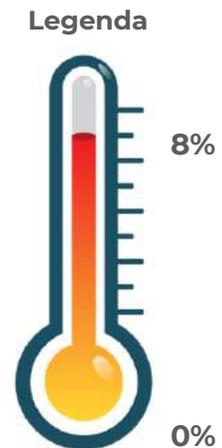
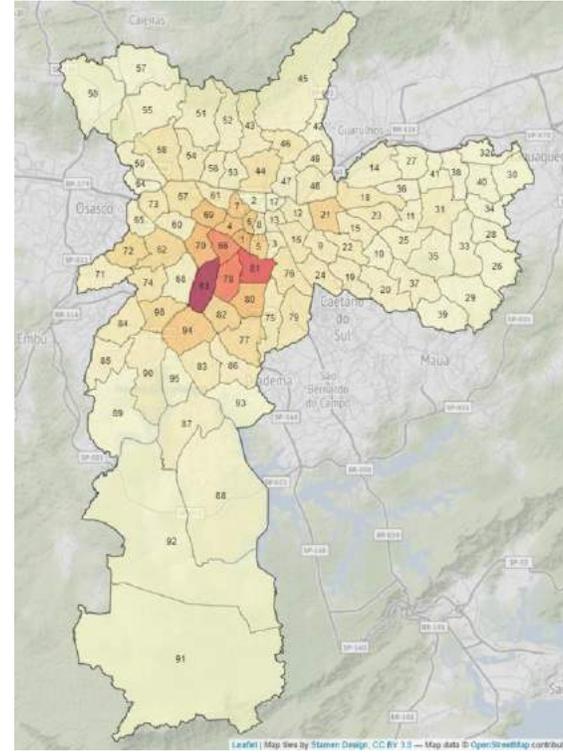
Participação Leads Origem Capital



Participação Leads Origem Paulista



Participação Leads Outras Origens



Quanto aos interessados em alugar um imóvel na cidade de São Paulo, os dois primeiros mapas demonstram uma procura mais homogênea por parte das buscas localizadas na capital e no estado de São Paulo, quando comparadas com a distribuição dos leads daqueles que se encontram nos demais estados do Brasil. A procura para esse terceiro grupo se concentra principalmente nos bairros localizados nas zonas sul e oeste da cidade, como é possível perceber pela coloração mais intensa nos bairros dessas regiões no mapa à direita. E se apresentando como bairro “mais quente”, o Itaim Bibi<sup>(nº 63)</sup>, situado na zona oeste e um dos bairros nobre da capital paulista, apresenta 7,5% da participação na demanda relativa, seguido por: Vila Mariana<sup>(nº 81)</sup> (5,8%), Moema<sup>(nº 78)</sup> (4,8%), Jardim Paulista<sup>(nº 66)</sup> (4,6%) e Bela Vista<sup>(nº 1)</sup> (3,4%) que fecha o *ranking* dos top 5 do grupo.



# RANKING RUAS MAIS PROCURADAS

## São Paulo - Venda

Logradouros mais procurados			
Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Rua Cayowaá	Rua Francisca Miquelina
2º	Avenida Vila Ema	Rua Cardoso de Almeida	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães
3º	Avenida Celso Garcia	Rua Aimberê	Rua 1º de Janeiro

## São Paulo - Locação

Logradouros mais procurados			
Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Rua Frei Caneca
2º	Avenida Brigadeiro Luis Antônio	Avenida Brigadeiro Luis Antônio	Avenida Brigadeiro Luis Antônio
3º	Rua Frei Caneca	Rua Frei Caneca	Avenida Ibijaú



# ZONA NORTE

## Zona Norte verde, melodia e reconstrução

Lar da maior área verde da capital, a Zona Norte, abriga aproximadamente 4,67 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, superando todas as demais. Nela está situado o Horto Florestal, o Parque do Jaraguá, onde está localizado o Pico do Jaraguá, o ponto mais alto da capital e a Terra indígena Jaraguá, lar do povo Guarani Mbya. E claro a Serra da Cantareira, que além da sua importância na biodiversidade, também é a base do sistema hídrico da região metropolitana de São Paulo.

E foi nos trilhos Tramway Cantareira ou Estrada de Ferro da Cantareira, eternizada na lembrança dos brasileiros pela canção "Trem das Onze", o nascimento da zona norte como a conhecemos atualmente. Com início da operação no fim do século XIX com funcionamento até 1965, uma região inicialmente formada por sítios e chácaras, o desenvolvimento da atual Zona Norte se mescla à medida que os trilhos começam a atravessá-la.

Algumas figuras marcam a história do processo de urbanização da região, William Hardin, o inglês da "Parada Inglesa", João Fidalgo, um empreiteiro de origem portuguesa, responsável pela construção do Palacete Anglo Parque, que mais tarde viria a ser conhecido como a Casa do Fidalgo e os sobrados que seguem imponentes até hoje nas ruas da região. Ayrton Senna, nascido em Santana, o mais antigo e nobre bairro da região, ele também o escolheu como local de construção do edifício que viria a ser seu escritório: no coração do bairro, ao passar pela Rua Voluntários da Pátria e a Rua Olavo Egídio Santana o prédio espelhado com heliponto se destaca no céu.

Um dos mais recentes marcos urbanos da região é o Parque da Juventude. Ao substituir o Complexo Penitenciário Carandiru, ressignificou a paisagem urbana, o que antes era o palco de exclusão social passou a representar inclusão e conhecimento. Além de sua ampla área verde e de entretenimento, com quadras e pista de skate ao ar livre, tornou-se o lar da biblioteca de São Paulo, projetada pelo premiado arquiteto Antônio Mantovani, garantindo o acesso gratuito a mais de 35 mil obras de todos os gêneros.

Mais um ponto importante, dentre vários outros na paisagem urbana da região é o Centro de Tradições Nordestinas, tendo como um dos seus principais eventos o "Nóis Tudim". A importância da cultura nordestina na região pode ser ilustrada também no mercado imobiliário de compra/venda. Em 2022, os estados do nordeste foram responsáveis em média por 11% dos leads gerados nas demais regiões do Brasil para cada um dos dezoito bairros da Zona Norte, sendo o mais representativo o Tremembé. Aproximadamente 1 a cada 5 leads direcionados para compra de uma residência no bairro foi gerado no nordeste no último ano.

Seja você uma das 90 mil pessoas que passam diariamente no Terminal Rodoviário do Tietê, o maior da América Latina, ou não, fica o nosso convite para conhecer a Zona Norte, e quem sabe essa região tão rica pode ser a escolha da sua nova moradia.

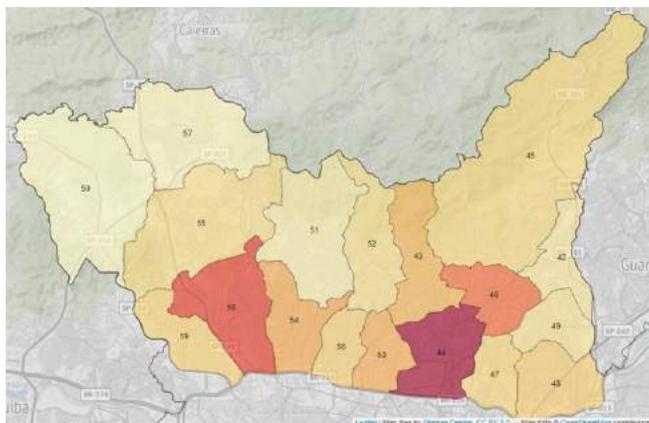
*Larissa Gonçalves,*  
Economista DataZAP+



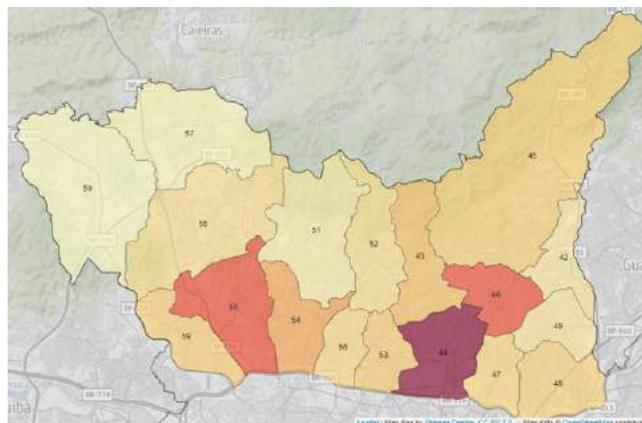
# ZONA NORTE

V  
E  
N  
D  
A

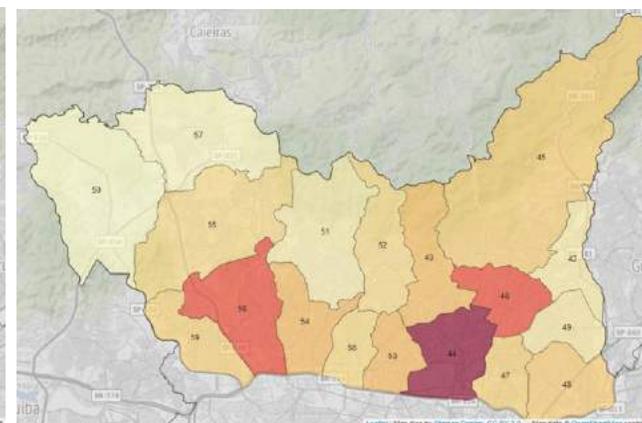
Participação *Leads* Origem Capital



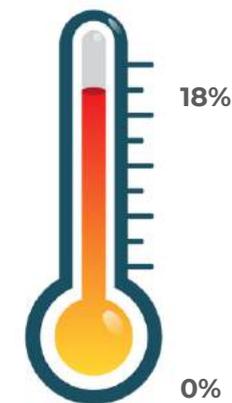
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em adquirir um imóvel na Zona Norte da cidade de São Paulo os três mapas destacam – com intensidade de cor distintas – os bairros: Santana<sup>(nº 44)</sup>, Pirituba<sup>(nº 58)</sup> e Tucuruvi<sup>(nº 46)</sup>; juntos em cada um dos grupos analisados eles concentram aproximadamente 40% dos *leads* do mercado compra/venda de um imóvel residencial para a região no ano de 2022, ou seja, a cada 10 *leads* de interessados 4 foram para imóveis em um desses bairros. Sendo o mais desejado nos três grupos (cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo e nas demais regiões do Brasil) o Santana, com respectivamente 16,7%, 17,8% e 17,6% da demanda relativa da região, considerando respectivamente os mapas da esquerda para a direita. Santana, considerado um dos bairros mais importantes da Zona Norte e da capital, com fundação que remonta ao século XVIII, conta com uma excelente infraestrutura, opções para cultura e lazer e um amplo comércio.

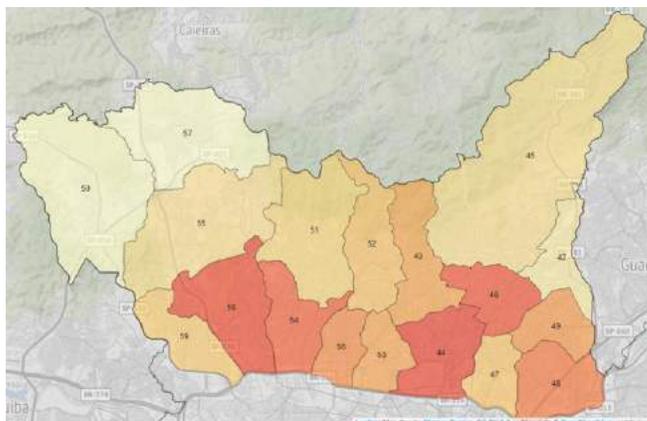
Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+  
 Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos Leads com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos Leads com origem no estado de São Paulo com exceção dos Leads da capital paulista | Mapa 3 – Distribuição da participação dos Leads dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.



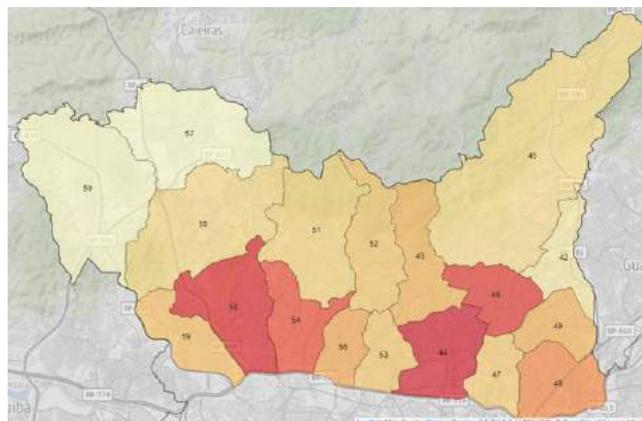
# ZONA NORTE

A  
L  
U  
G  
U  
E

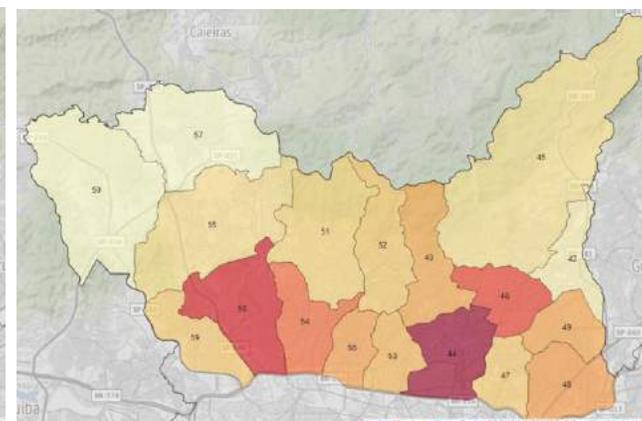
Participação *Leads* Origem Capital



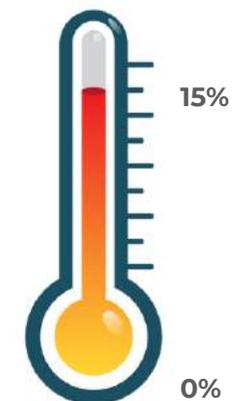
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em alugar um imóvel na Zona Norte da cidade de São Paulo, seis dos dezoito bairros concentram mais da metade da participação na demanda relativa para os três perfis, em ordem de mais desejado para menos: Santana<sup>(nº 44)</sup>, Pirituba<sup>(nº 58)</sup>, Tucuruvi<sup>(nº 46)</sup>, Freguesia do Ó<sup>(nº 54)</sup>, Vila Maria<sup>(nº 48)</sup> e Limão<sup>(nº 56)</sup>. Porém, apesar do ranking não se diferenciar no quesito colocação para os três grupos, a distribuição dos *leads* é mais concentrada, como é possível perceber no terceiro mapa, dos interessados na locação de um imóvel residencial com *leads* gerados nas demais regiões brasileiras (a exceção de São Paulo e sua capital). Por exemplo, entre Santana e Limão a diferença da participação dos dois bairros no primeiro mapa, entre interessados localizados na capital é de 2,6 pontos percentuais (10,3% e 7,7%), para os *leads* paulistas, segundo mapa, são 5,7 pontos percentuais (11,9% e 6,3%) e para o terceiro grupo, entre os dois bairros a participação variou em 7,6 pontos percentuais (14,2% e 6,5%).

# RANKING RUAS MAIS PROCURADAS

## Zona Norte - Venda

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães
2º	Avenida Nova Cantareira	Avenida Nova Cantareira	Avenida Nova Cantareira
3º	Rua Alfredo Pujol	Rua Alfredo Pujol	Rua Voluntários da Pátria

## Zona Norte - Locação

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães
2º	Rua João Machado	Rua Voluntários da Pátria	Rua Voluntários da Pátria
3º	Rua Voluntários da Pátria	Rua João Machado	Rua João Machado



# ZONA OESTE

## Zona Oeste: Passado e Presente

O que hoje chamamos de Zona Oeste data de 1581, quando os jesuítas receberam uma sesmaria nas margens do rio Emboaçava, atualmente rio Pinheiros, mas o grande salto populacional e de desenvolvimento na região veio na segunda metade do século XIX, sobre os trilhos da São Paulo Railway, no apogeu da economia cafeeira paulista na então Grão Burgo da Lapa, nome grande demais para pegar, hoje conhecida como Lapa, com seus altos, baixos e carinhosos diminutivos.

Para ilustrar a efervescência da Zona Oeste: a Vila Leopoldina foi povoada por portugueses e italianos; a Vila Romana foi marcada pelos espanhóis; a Vila Anastácio tem uma comunidade polonesa, lituana, húngara, turca e russa. Nos bairros Jd. Jaqueline, Jd. João XXIII, Jd. Boa Vista e Jd. Mandioquinha podemos encontrar atuações do Afrobases, núcleo de educação e cultura negra, com seu espaço de integração social com a arte como o principal campo de ação. Esse caldeirão permite uma diversidade cultural na região.

Atualmente marcada pelo forte setor de serviços, desde o mercado financeiro no autointitulado Condado (nos arredores da Faria Lima), somado ao hub culinário da rua dos Pinheiros e dos badalados bares nas ruas adjacentes, a Zona Oeste é também palco para grandes apresentações.

Shows no Allianz (o que pode incluir ou não a atuação do futebol palmeirense, a depender do viés do interlocutor). Destaque também para as obras de arte no Beco do Batman; para a recém inaugurada Roda Gigante no parque Cândido Portinari, a maior da América Latina; para um dos segmentos mais utilizados no mundo por ciclistas em um aplicativo de exercícios, a famosa “Bolinha da USP”; e, para o Pelezão, um clube público que homenageia o nosso eterno rei do futebol e fornece espaço para todas as idades.

Esse dinamismo se reflete também no mercado imobiliário. A Zona Oeste concentrou 66% dos lançamentos de imóveis de luxo<sup>1</sup>, e 29% dos imóveis de médio padrão<sup>2</sup> da capital (entre dez/2020 e nov/2022).

Se você não a conhece, a Zona Oeste te aguarda. Seja para visitar, passear ou até morar, que tal uma olhada nas próximas páginas para descobrir os bairros mais quentes de 2022!

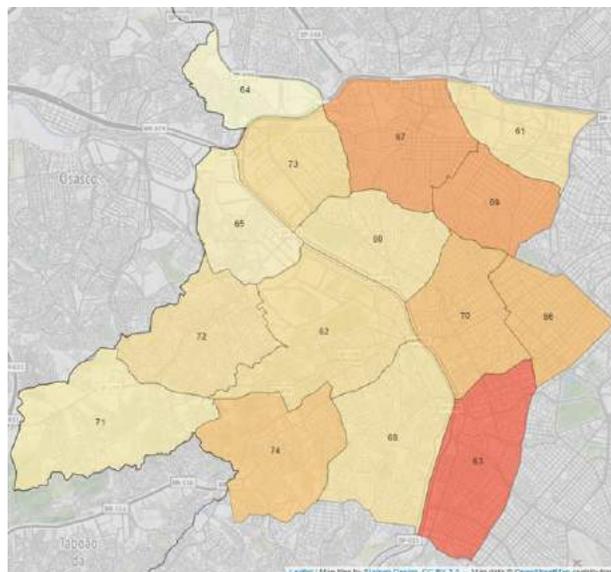
*Lucas Gerez Foratto,*  
Economista DataZAP+



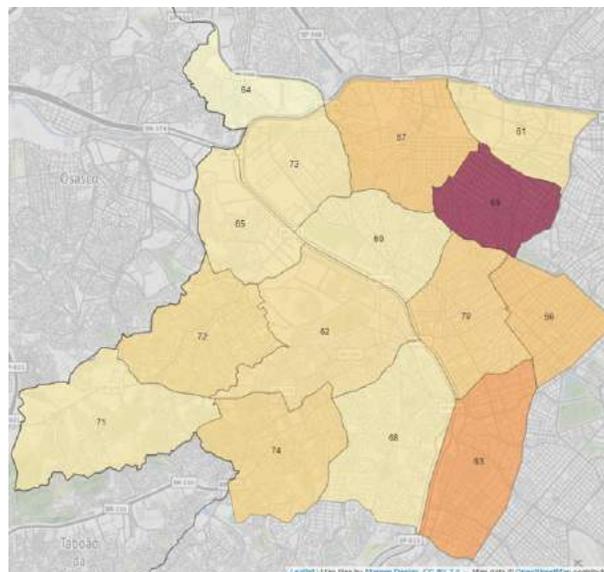
# ZONA OESTE

V  
E  
N  
D  
A

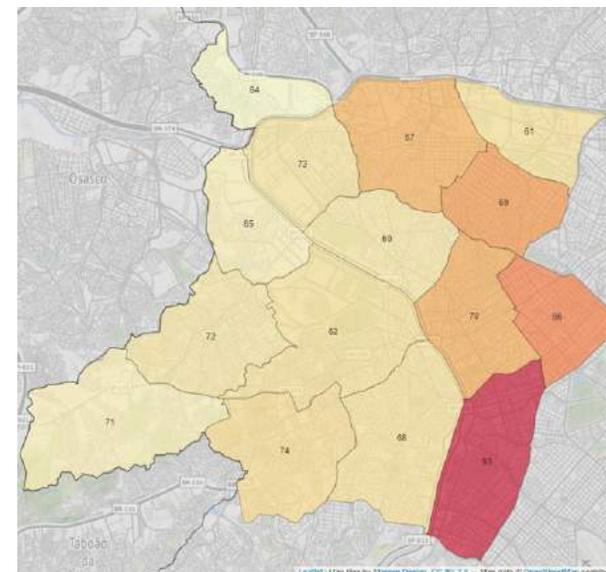
Participação *Leads* Origem Capital



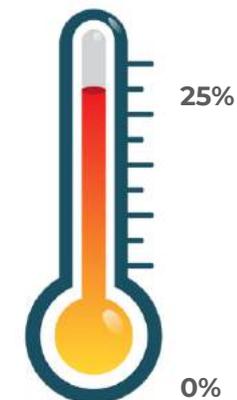
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda

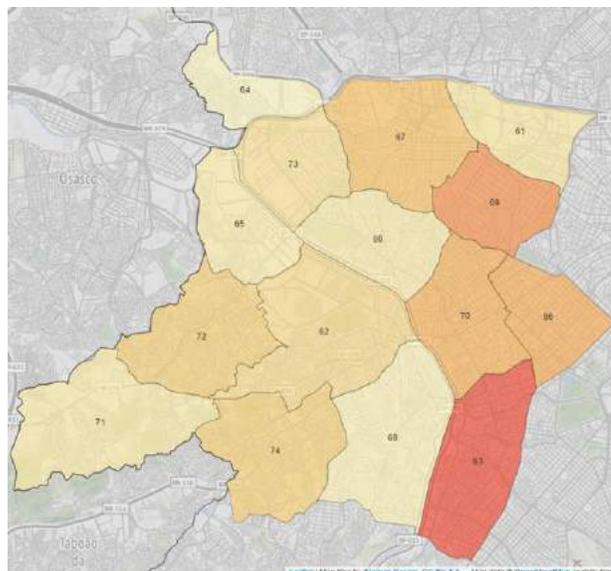


Quanto aos interessados em adquirir um imóvel na Zona Oeste da cidade de São Paulo, o Itaim Bibi<sup>(n° 63)</sup> que encerrou o ano de 2022 com o preço do metro quadrado em R\$ 15.888, segundo o índice FipeZAP+ Venda de janeiro/2023, sendo um dos bairros com maior valor do metro quadrado da capital, é destaque no primeiro e no terceiro mapa, o bairro concentrou respectivamente 15,9% e 20,9% da parcela do mercado para os interessados na compra de imóveis residenciais, sendo o mais desejado para cada um dos grupos. No entanto, o bairro Perdizes<sup>(n° 69)</sup> com 24,9% da parcela da demanda relativa, representa quase 1 a cada 4 leads direcionados a Zona Oeste pelo segundo grupo, que considera a demanda relativa do estado de São Paulo (com exceção da capital). Conhecido por suas ladeiras, esse bairro oferece uma excelente qualidade de vida aos seus moradores, com fácil mobilidade para diferentes pontos da cidade e ampla diversidade de opções de lazer e cultura.

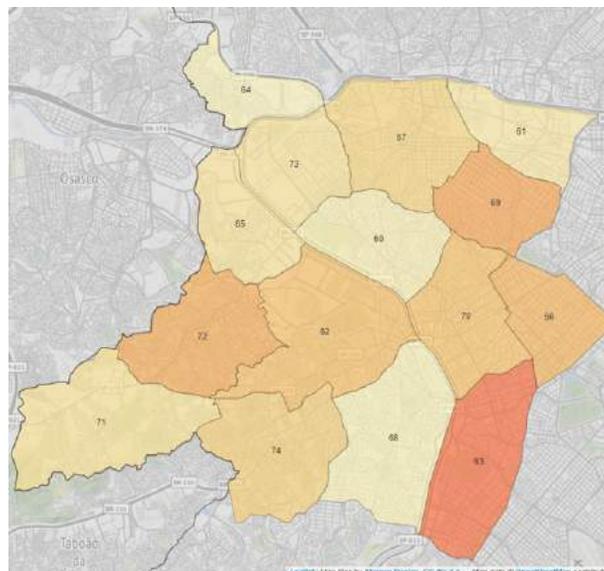
# ZONA OESTE

ALUGUEL

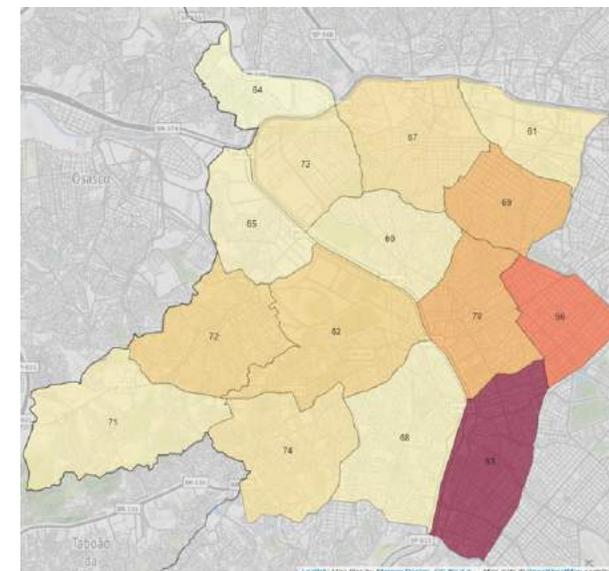
Participação *Leads* Origem Capital



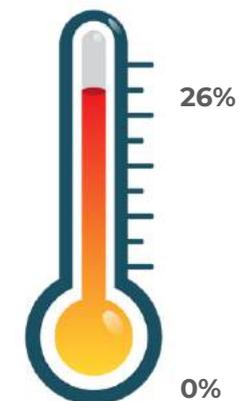
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em alugar um imóvel na Zona Oeste da cidade de São Paulo, o Itaim Bibi<sup>(nº 63)</sup>, considerado um dos bairros mais nobres de toda a capital foi o principal destaque, para qualquer um dos perfis analisados. Mas é preciso ressaltar que, enquanto para o primeiro grupo, mapa a esquerda, o percentual de procura foi de 17,4% e a proporção no segundo mapa, no meio, o Itaim Bibi foi de 15,2%, quando consideramos apenas os *leads* com origem nas outras regiões do Brasil (o terceiro mapa) a proporção aproximada foi que a cada 4 *leads* gerados com a intenção de locação para toda a Zona Oeste 1 era destinado para um imóvel residencial no Itaim Bibi. Outro resultado interessante foi entre os *leads* com origem no Estado de São Paulo (com exceção da capital), o bairro Rio Pequeno<sup>(nº 72)</sup>, que possui um fácil acesso a Cidade Universitária e a Rodovia Raposo Tavares, concentrou 10,6% da parcela do mercado de aluguel para esse grupo, sendo o terceiro mais buscado, considerando os 15 bairros dessa região.

Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+  
Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos Leads com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos Leads com origem no estado de São Paulo com exceção dos Leads da capital paulista | Mapa 3 – Distribuição da participação dos Leads dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.

# RANKING RUAS MAIS PROCURADAS

## Zona Oeste - Venda

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Rua Carlos Weber	Rua Cayowaá	Rua Alves Guimarães
2º	Avenida Mofarrej	Rua Cardoso de Almeida	Rua Oscar Freire
3º	Rua Fortunato Ferraz	Rua Aimerê	Rua Alvorada

## Zona Oeste - Locação

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Rua Carlos Weber	Rua Carlos Weber	Rua Alves Guimarães
2º	Rua Alves Guimarães	Rua Alves Guimarães	Rua Oscar Freire
3º	Rua Heitor Penteado	Av. Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia	Rua Capote Valente

# ZONA LESTE

## Zona Leste: conexão entre o histórico e o moderno

Se a história e desenvolvimento de São Paulo está intimamente ligada à imigração, parte relevante dessa história teve passagem pela Zona Leste. O que hoje é o Museu da Imigração, entre os bairros da Mooca e do Brás, já foi outrora a hospedaria de Imigrantes do Brás, construída entre os anos de 1886 e 1887 para receber, acolher e encaminhar trabalhadores a postos de trabalho no interior do estado de São Paulo. Nos seus mais de 90 anos de funcionamento como hospedaria, cerca de 2,5 milhões de pessoas de mais de 70 nacionalidades, origens e etnias passaram por ali.

Entretanto, a migração não é exclusividade do passado, e o próprio museu fomenta o diálogo sobre as migrações como um fenômeno contemporâneo. As cidades são vivas e dinâmicas, com forças de atração e repulsão que ditam o movimento das pessoas entre diferentes regiões. Na Zona Leste da atualidade, por exemplo, o Tatuapé tem passado por um processo de revitalização e se destaca por ser o bairro mais procurado em toda Zona Leste, seja para locação ou venda, sendo detentor de cerca de 12% de todos os leads gerados na região.

Estamos falando de uma Zona de superlativos. É também no Tatuapé que nos últimos dois anos passaram a despontar dois dos cinco edifícios mais altos da cidade, rivalizando com prédios famosos e já incorporados nos cartões postais da cidade, como o Edifício Itália e o Edifício Altino Arantes (também conhecido como Farol Santander ou Edifício Banespa). E por que não lembrar da Avenida Sapopemba, que com seus 45 km de extensão, atravessa sete bairros da Zona Leste e é considerada a maior rua do Brasil?

A coexistência entre o histórico e o moderno pode também ser observado nos seus estádios. De um lado, o histórico estádio do Canindé, inaugurado em 1956, e do outro, o Neo Química Arena no bairro do Itaquera, inaugurado quase 60 anos depois e com tecnologia suficiente para garantir a ele um certificado internacional de sustentabilidade na construção (LEED, *Leadership in Energy and Environment Design*).

A Zona Leste é viva até mesmo à noite, com a feirinha da madrugada no Brás como um símbolo de um bairro dedicado ao comércio de roupas. E se quisermos desacelerar, durante o mês de agosto é possível contemplar a florada das cerejeiras no Parque do Carmo. Nos acompanhe nessa jornada para conhecer um pouco mais da Zona Leste!

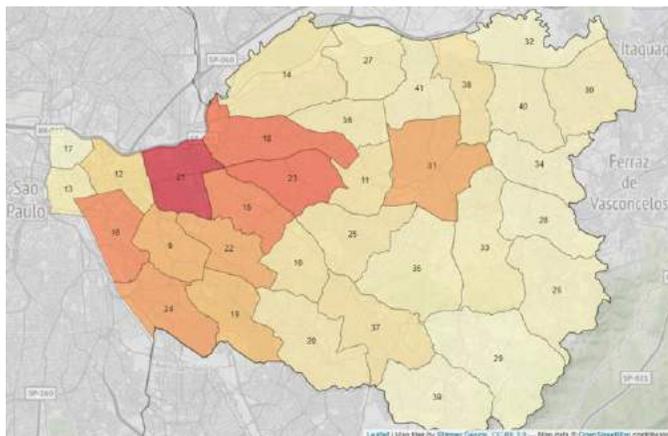
Keyi Ussami  
Economista DataZAP+



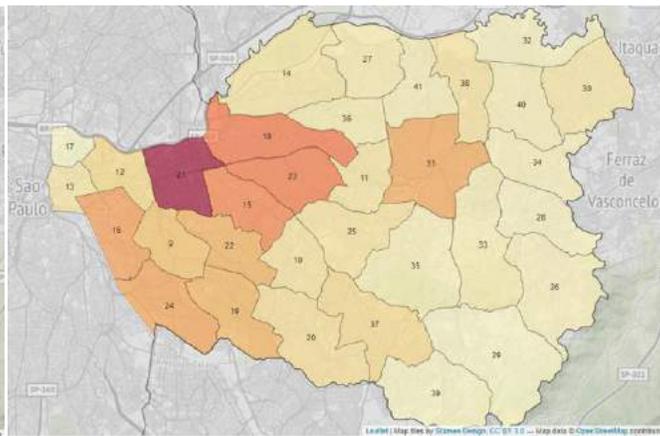
# ZONA LESTE

V  
E  
N  
D  
A

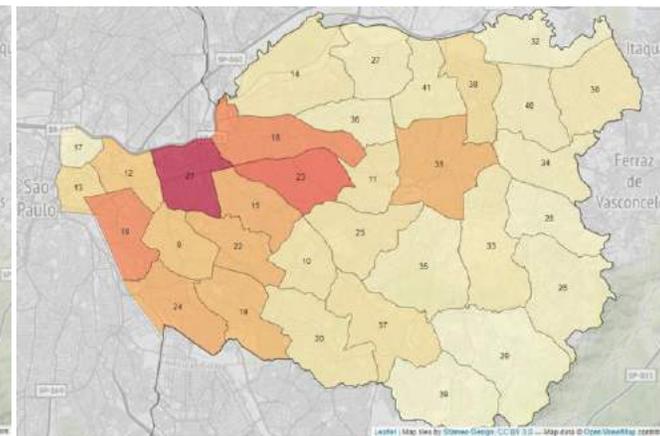
Participação *Leads* Origem Capital



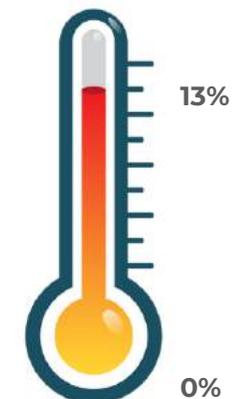
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em adquirir um imóvel na Zona Leste da cidade de São Paulo, ao observar a coloração dos três mapas, é possível perceber um padrão de distribuição dos *leads* que aparenta seguir a rota da linha vermelha do metrô da capital. Sendo que os bairros com coloração mais intensa possuem as estações da mesma, dentre eles, quatro bairros se destacam por atrair a maior parte da demanda relativa: Tatuapé<sup>(nº 21)</sup>, Vila Matilde<sup>(nº 23)</sup>, Penha<sup>(nº 18)</sup> e Carrão<sup>(nº 15)</sup>. O Tatuapé, lar do maior edifício de São Paulo, e que passa por processo de verticalização foi o mais buscado em 2022 na zona leste, acumulando 10,5% da parcela do mercado de compra/venda, entre os interessados que originaram o *lead* na capital, mapa a esquerda; e 12,3% da demanda relativa entre os interessados que originaram os *leads* no estado de São Paulo (exceção capital), mapa ao centro. E entre os que possuem interesse na compra de um imóvel residencial, os quais originaram os *leads* em outras regiões do Brasil, o percentual foi de 11,4% na participação. Para esse perfil também é interessante ressaltar que a famosa Mooca<sup>(nº 16)</sup> concentrou 7,2% da parcela de mercado e ultrapassa o Carrão (5,7%) e obtém a quarta posição do ranking, nos demais ela segue na 5ª posição dos bairros mais desejados.

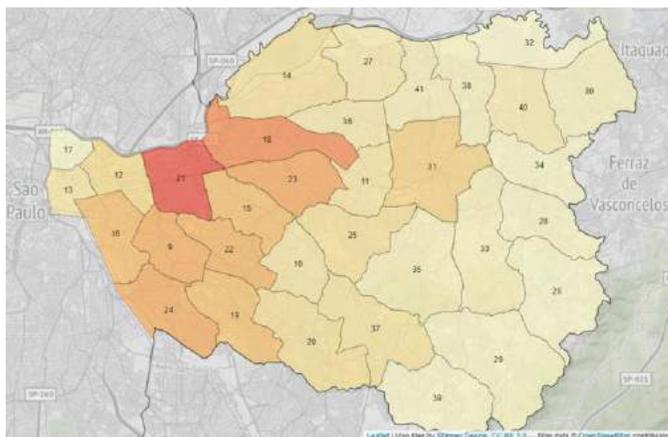
Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+  
 Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos Leads com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos Leads com origem no estado de São Paulo com exceção dos Leads da capital paulista | Mapa 3 – Distribuição da participação dos Leads dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.



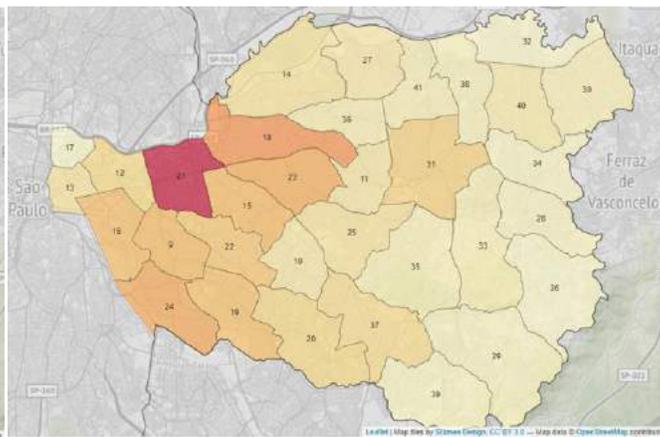
# ZONA LESTE

ANÁLISE DE MERCADO

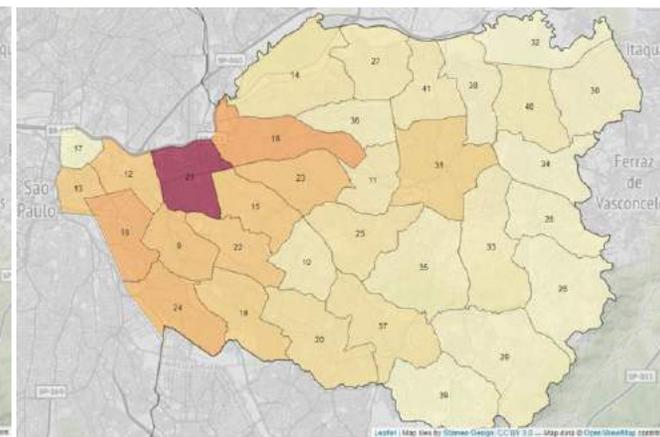
Participação *Leads* Origem Capital



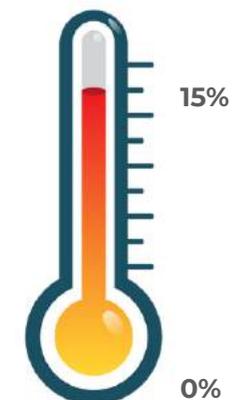
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em alugar um imóvel na Zona Leste da cidade de São Paulo, pelo padrão de coloração dos mapas é possível perceber um degradê com direção centro-leste conforme a distribuição dos *leads*, com um bairro concentrando a maior parte da demanda relativa o Tatuapé<sup>(nº 21)</sup>. Bairro conhecido pelo passado industrial, atualmente é famoso pela infraestrutura com pluralidade de comércios e serviços, em cada um dos mapas ele concentra respectivamente, da esquerda para a direita 10,3%, 12,9% e 14,6% da demanda relativa para locação residencial. Em segundo lugar, entre os bairros mais desejados na região para os três grupos contemplados pelo estudo é a Penha<sup>(nº 18)</sup>, lembrada pela sua origem religiosa tendo a Igreja de Nossa Senhora da Penha como um dos principais pontos de referência do bairro e da capital. Na terceira colocação entre os bairros mais procurados entre os *leads* originados na capital está Vila Matilde<sup>(nº 23)</sup> com 6,6% da demanda relativa. Para os *leads* originados no estado de São Paulo (exceção capital) a Vila Prudente<sup>(nº 24)</sup> com 6,3% fecha o top 3 do perfil. E no terceiro mapa, para *leads* originados nos demais estados do Brasil, a Mooca<sup>(nº 16)</sup> com 6,5% de participação foi o terceiro bairro mais desejado.

Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+  
 Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos Leads com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos Leads com origem no estado de São Paulo com exceção dos Leads da capital paulista | Mapa 3 – Distribuição da participação dos Leads dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.



# RANKING RUAS MAIS PROCURADAS

## Zona Leste - Venda

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Avenida Vila Ema	Avenida Celso Garcia	Avenida Celso Garcia
2º	Avenida Celso Garcia	Avenida Vila Ema	Avenida Vila Ema
3º	Rua Ibitirama	Rua Tuiuti	Rua Tuiuti

## Zona Leste - Locação

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Avenida Celso Garcia	Avenida Celso Garcia	Avenida Celso Garcia
2º	Rua Melo Peixoto	Rua Melo Peixoto	Rua Melo Peixoto
3º	Avenida Vila Ema	Rua Serra de Braganca	Rua Serra de Bragança

# ZONA SUL

## A Grande Zona Sul

São Paulo é grande em muitos aspectos, inclusive em termos de território. É o nono maior município do estado, com seus 1.521 km<sup>2</sup> de área, e a Zona Sul representa quase metade de tudo isso. Com cerca de 740 km<sup>2</sup>, essa Zona é maior do que 87% dos municípios paulistas.

Com uma área tão extensa, na Zona Sul é possível transitar por bairros em que só se consegue ver mais prédios no horizonte, para outros em que vemos uma paisagem dominada por remanescentes de vegetação nativa de Mata Atlântica. Não podemos esquecer ainda o seu valor histórico, como rota que ligava a produção cafeeira ao porto de Santos, e como palco do famoso grito que no ano passado marcou o aniversário de 200 anos da Independência do Brasil.

É na Zona Sul em que se localizam os bairros mais procurados por pessoas que querem comprar ou alugar um imóvel na cidade. Para os perfis estudados neste especial, a Vila Mariana se destaca em todos rankings, seja na primeira ou segunda colocação. E ela não está sozinha: Saúde aparece no ranking como terceiro dos 96 bairros da capital por quem pesquisou de dentro da própria cidade.

Esta também foi a Zona escolhida para abrigar a nova sede paulistana da OLX, que saiu da Bela Cintra para as margens do rio Pinheiros. Esse rio que tem sido objeto de um grande programa de revitalização, o Programa Novo Rio Pinheiros, que trouxe consigo a melhora na qualidade ambiental do seu entorno. Que presente para os paulistanos! A redução do mau odor e a melhora paisagística do local é perceptível por qualquer um que tenha passado por ali há poucos anos atrás. Ainda no tema das águas, a Zona Sul guarda em seu território parcelas relevantes de dois importantes mananciais de abastecimento da Região Metropolitana: as represas de Guarapiranga e Billings. Desde a crise hídrica, a população paulistana passou a conhecer mais e a acompanhar o nível dos principais reservatórios como parte do seu cotidiano. O setor imobiliário também se adaptou, e a utilização de água de reúso nos condomínios se tornou algo comum de se encontrar na cidade.

A Zona Sul é a porta de entrada de São Paulo para quem chega pelos ares através de um dos aeroportos mais movimentados da América Latina. Seja por terra ou pelos ares, vamos juntos conhecer um pouco mais da nossa querida Zona Sul!

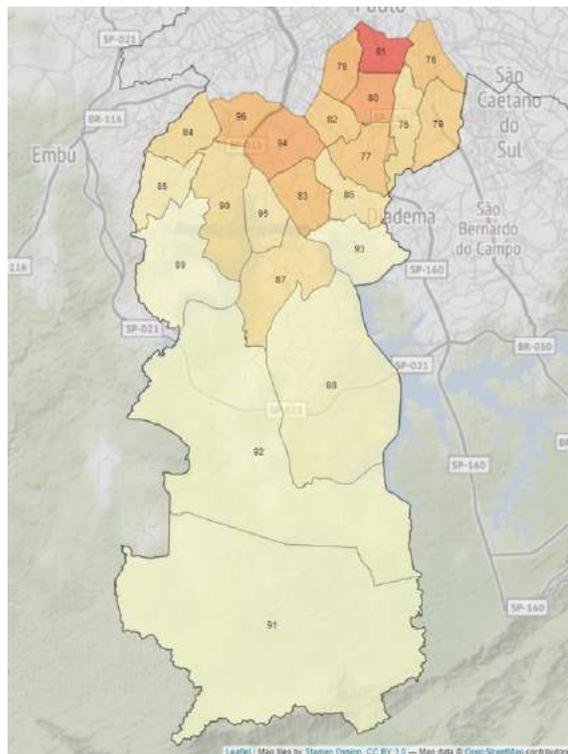
*Keyi Ussami*  
Economista DataZAP+



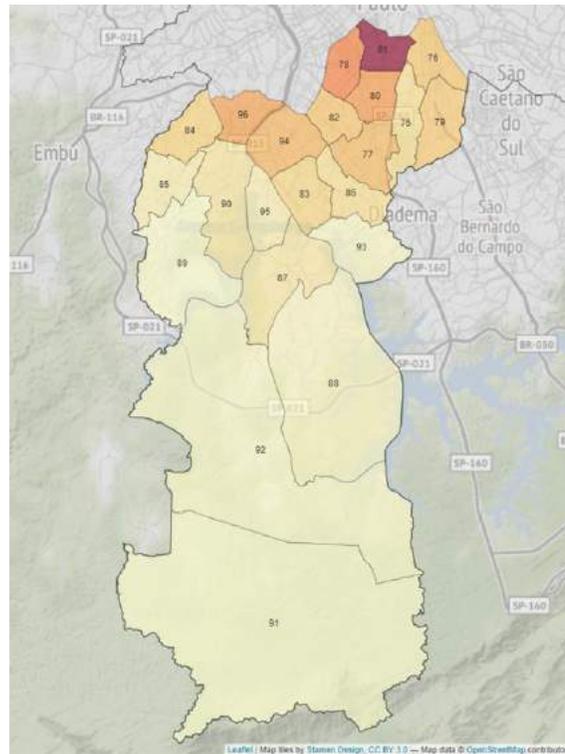
# ZONA SUL

V  
E  
N  
D  
A

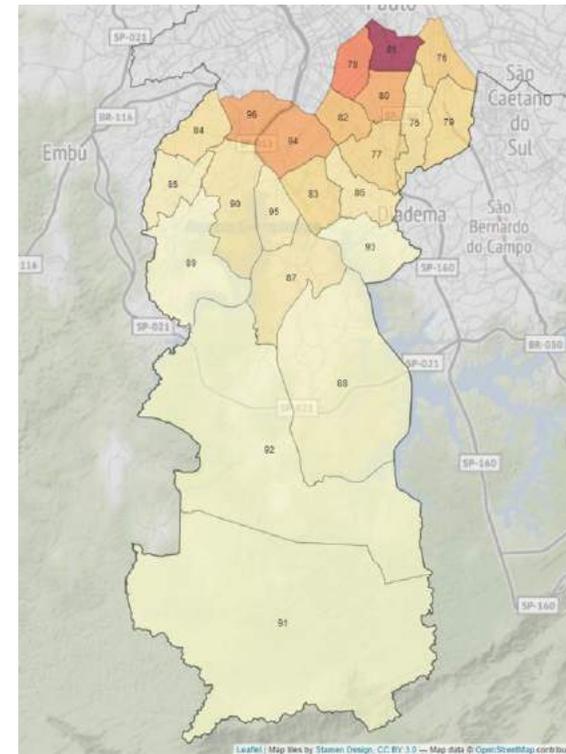
Participação *Leads* Origem Capital



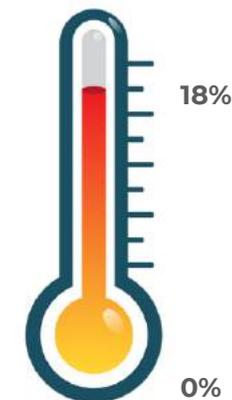
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em adquirir um imóvel na Zona Sul da cidade de São Paulo, como já destacado nessa pesquisa a Vila Mariana<sup>(nº 81)</sup> que foi o bairro mais buscado em toda São Paulo, também é destaque na Zona Sul, no primeiro mapa, a esquerda, o percentual de participação do bairro foi de 12,3%, no segundo foi 17,6% e no terceiro mapa a concentração foi de 17,3% na demanda relativa no mercado de compra/venda de imóveis residenciais na Zona Sul. Para a segunda colocação, o bairro Saúde<sup>(nº 80)</sup> com 8,8% da participação ficou com a posição para o público que originou o *lead* na própria capital, e para os perfis que originaram *leads* no estado de São Paulo (exceção capital) e nos demais estados brasileiros a posição ficou com Moema<sup>(nº 78)</sup> com respectivamente 9,8% e 10,6% na participação na demanda relativa em cada um dos seus grupos.

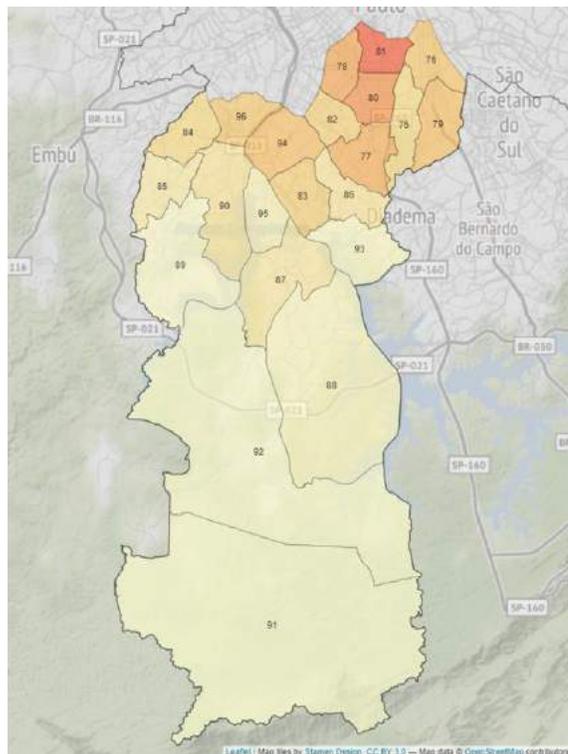
Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+  
Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos Leads com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos Leads com origem no estado de São Paulo com exceção dos Leads da capital paulista | Mapa 3 – Distribuição da participação dos Leads dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.



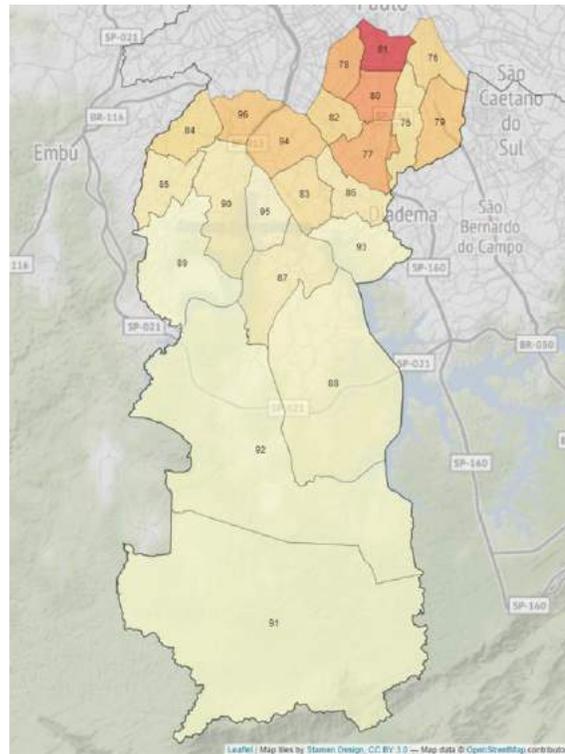
# ZONA SUL

FEUCFLA

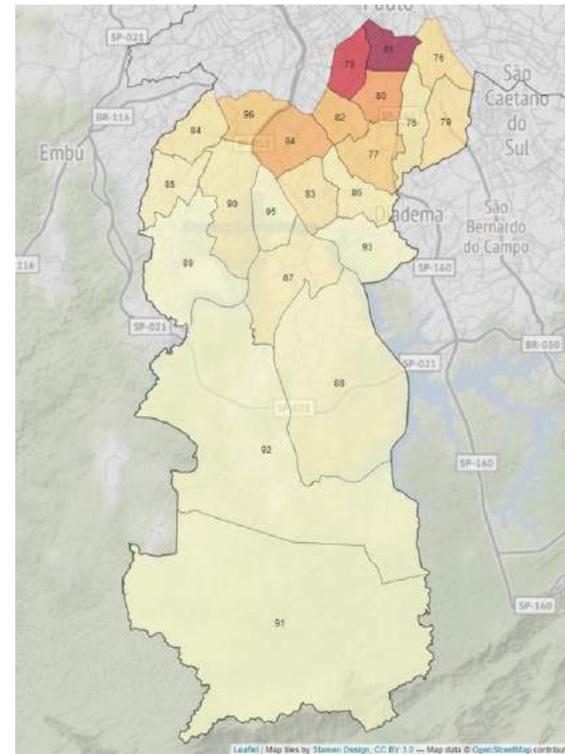
Participação *Leads* Origem Capital



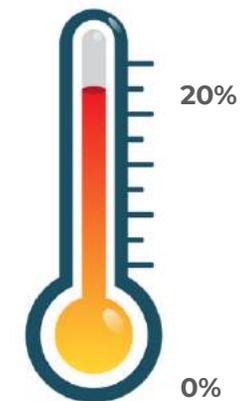
Participação *Leads* Origem Paulista



Participação *Leads* Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em alugar um imóvel na Zona Sul da cidade de São Paulo, os tradicionais bairros Vila Mariana<sup>(nº 81)</sup>, Saúde<sup>(nº 80)</sup> e Moema<sup>(nº 78)</sup>, considerando os mapas da esquerda para a direita, concentram juntos, respectivamente 30,6%, 34,8% e 45% da participação do mercado de locação da Zona Sul. No quarto lugar, para os que buscaram imóveis na capital (mapa a esquerda) e no estado paulista (mapa ao centro) o bairro Jabaquara<sup>(nº 77)</sup>, que possui acesso a vários pontos da capital, ocupa a posição. No caso dos *leads* gerados nos demais estados do Brasil (mapa a direita), a quarta posição ficou com o bairro Santo Amaro<sup>(nº 94)</sup> com 8,4% da participação do mercado de locação da Zona Sul para o perfil, essa região que já foi cidade tem como vantagem o fornecimento de uma infraestrutura completa aos seus moradores.

Fonte: Mapas elaborado a partir dos dados de leads gerados nos portais ZAP+ para cidade de São Paulo entre 01/01/2022 a 31/12/2022 | Análise do DataZAP+  
Nota: Mapa 1 – Distribuição da participação dos Leads com origem na capital | Mapa 2 – Distribuição da participação dos Leads com origem no estado de São Paulo com exceção dos Leads da capital paulista | Mapa 3 – Distribuição da participação dos Leads dos demais estados brasileiros com exceção do estado de São Paulo e a sua capital.



# RANKING RUAS MAIS PROCURADAS

## Zona Sul - Venda

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Rua 1º de Janeiro	Rua França Pinto	Rua 1º de Janeiro
2º	Av. Nossa Sra. do Sabará	Rua Afonso Celso	Rua França Pinto
3º	Estrada de Itapecerica	Rua Vergueiro	Rua Humberto I

## Zona Sul - Locação

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Rua José Antônio Coelho	Rua José Antônio Coelho	Avenida Ibijaú
2º	Av. Nossa Sra. do Sabará	Avenida Ibijaú	Rua José Antônio Coelho
3º	Avenida Ibijaú	Avenida Miguel Stefano	Alameda dos Jurupis

# ZONA CENTRAL

## Zona Central, onde tudo começou

O Centro, berço da cidade de São Paulo, guarda um grande acervo cultural. Hoje, o bairro República é o distrito que mais possui centros, casas e espaços culturais da cidade, além de ser um dos preferidos nas pesquisas em nossos portais para compra/venda de imóveis residenciais situados fora do estado de São Paulo (18,1%).

Entre suas idas e vindas para a capital, a paulistana Domitila de Castro, a Marquesa de Santos, sempre morou no centro da cidade. A residência em que conheceu o imperador Dom Pedro I, no bairro da Sé, foi posteriormente lar de vários estudantes notáveis, tais como Alvares de Azevedo e Bernardo Guimarães, uma vez que a residência ficava próximo da Faculdade de Direito.

Não por acaso, essa rua passou a ser chamada de Rua dos Estudantes. Caso hoje, algum universitário queira morar no bairro durante a faculdade, deve ficar atento aos preços informados pelo Índice FipeZAP+. Os preços/m<sup>2</sup> de locação na Sé vem em queda desde o início do ano em -3,3% nos últimos 12 meses.

Ainda assim, para locação em 2022, o bairro favorito entre os locadores interessados na zona central foi Bela Vista. Fundada por imigrantes italianos, Bela Vista é famosa por sua vida noturna agitada, em especial, na região do Bixiga. Geraldo Filme em seu samba já afirmava *“Quem nunca viu o samba amanhecer, vai no Bixiga pra ver”*, o que aparenta ser verdade até nos dias de hoje. Para os amantes da cultura italiana e da vida noturna, dados do FipeZAP+ da edição de dezembro de 2022 mostra que o mercado imobiliário da região para venda anda relativamente estável, com aumento de 1% nos últimos 12 meses, menor que a inflação do ano de 5,9% medida pelo IPCA no mesmo período.

A cultura presente no Centro não se limita apenas a fatos históricos entre os séculos XVIII e XX. O Centro de São Paulo é um guardião de momentos significativos, desde de singelos como quando Maria Bueno iniciou sua carreira de tenista no Clube de Regatas Tietê ou gravados de grafite pelas ruas do Cambuci, berço do hip hop, onde Os Gêmeos retratam suas obras até hoje. O centro da grande metrópole da América segue vivo e será sempre um palco de grandes momentos.

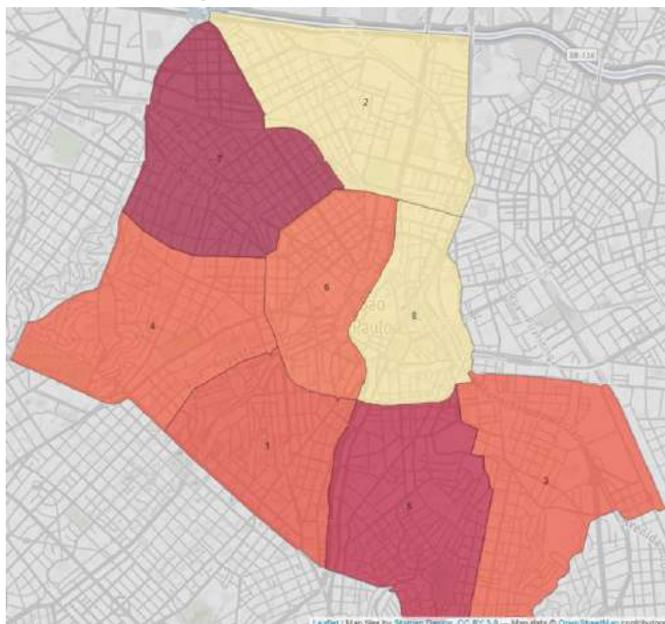
Catarina Barcelos,  
Economista DataZAP+



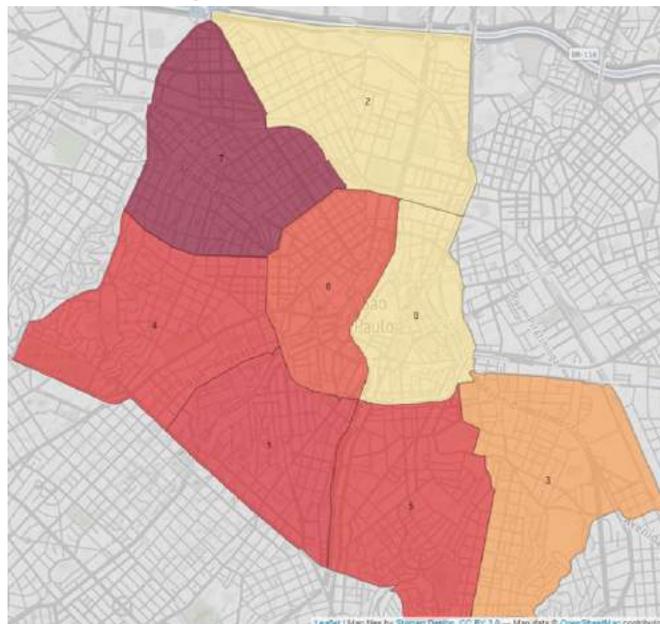
# ZONA CENTRAL

V  
E  
N  
D  
A

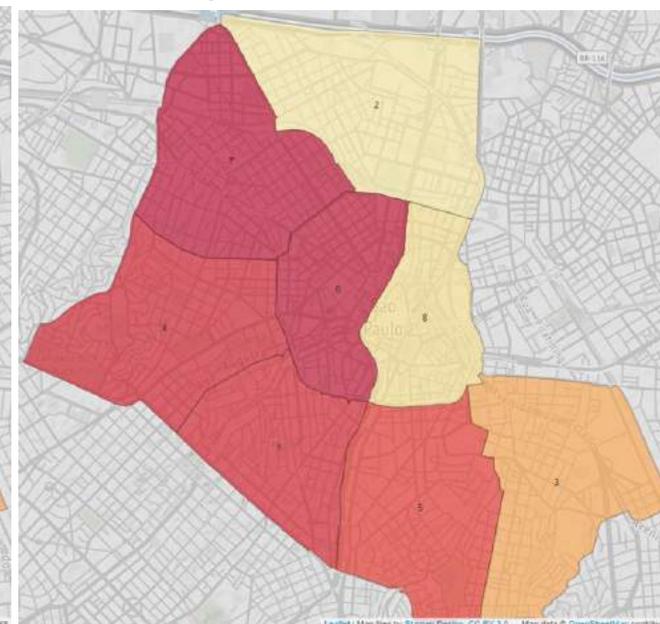
Participação Leads Origem Capital



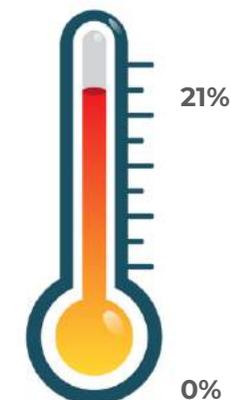
Participação Leads Origem Paulista



Participação Leads Outras Origens



Legenda

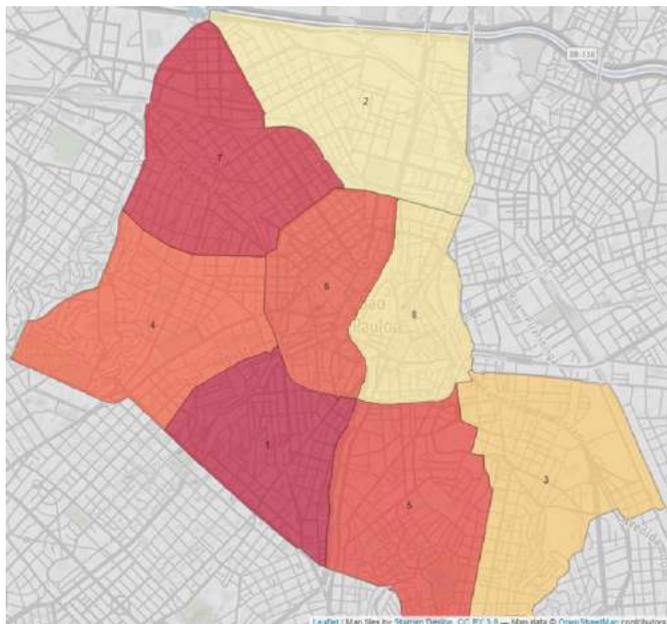


Quanto aos interessados em adquirir um imóvel na Zona Central da cidade de São Paulo, o bairro mais procurado pelos três perfis foi o Santa Cecília<sup>(nº7)</sup>, que recentemente entrou em voga por atrair um perfil de moradores conhecidos como “Santa Cecilians” que tinham em comum um perfil jovem e que desejam “vivenciar a cidade”, assim em 2022 o bairro concentrou respectivamente 19,7% da participação dos *leads* daqueles que estavam localizados na capital, mapa a esquerda; 20,7% da parcela dos leads gerados no estado de São Paulo (exceção capital), mapa central; e 18,4% da participação dos *leads* gerados nas demais regiões do Brasil para a Zona Central, mapa a direita. Para a segunda posição cada perfil apresentou um bairro distinto, seguindo a disposição dos mapas, eles foram: Liberdade<sup>(nº5)</sup> (18,5%), Bela Vista<sup>(nº1)</sup> (16,3%) e República<sup>(nº6)</sup> (18%).

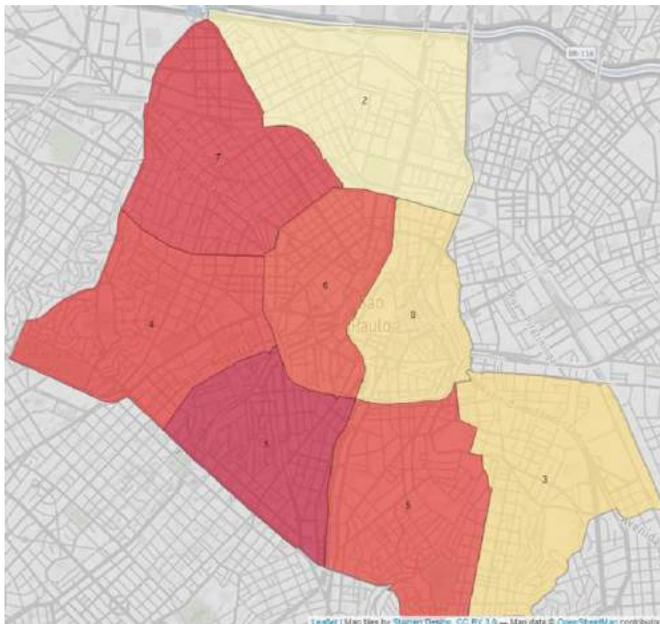
# ZONA CENTRAL

ALUGUELA

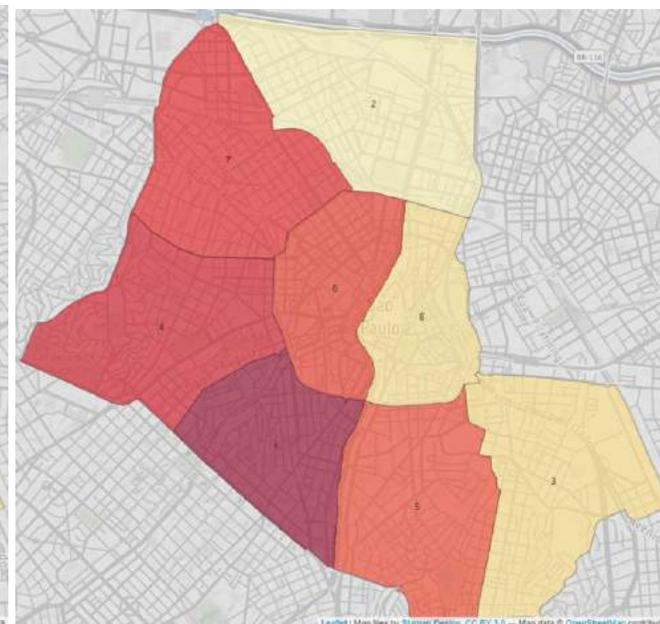
Participação Leads Origem Capital



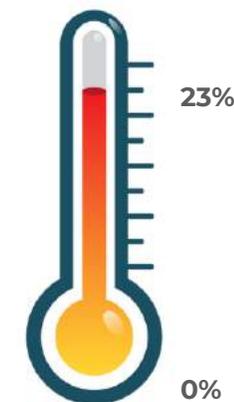
Participação Leads Origem Paulista



Participação Leads Outras Origens



Legenda



Quanto aos interessados em alugar um imóvel na Zona Central da cidade de São Paulo, o bairro mais procurado pelos três perfis foi o Bela Vista<sup>(nº1)</sup>, que pode ser considerado o mais tradicional bairro de toda a capital, delimitados pelas famosas Avenidas Paulista, 23 de Maio e 9 de Julho. Para o mercado de locação da Zona Central, o bairro representa aproximadamente 1 a cada 5 leads dos interessados em alugar um imóvel nessa região nos três perfis estudados. O segundo mais procurado foi o Santa Cecília, seguindo a disposição dos mapas, a participação do bairro no mercado foi de 18,9%, 17,9% e 17,2%. E finalizando o top 3, entre os *leads* gerados na capital, mapa a esquerda, a Liberdade<sup>(nº5)</sup> com 16,5% ocupa a posição, e para os *leads* gerados no Estado de São Paulo e nas demais regiões do Brasil, mapa central e a direita, a Consolação<sup>(nº4)</sup> com sucessivamente 17,2% e 18,5% completa os *rankings*.

# RANKING RUAS MAIS PROCURADAS

## Zona Central - Venda

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Rua Frei Caneca	Rua Frei Caneca	Rua Francisca Miquelina
2º	Rua Bela Cintra	Avenida Angélica	Rua Bela Cintra
3º	Rua Paim	Rua Bela Cintra	Rua Frei Caneca

## Zona Central - Locação

### Logradouros mais procurados

Ranking	Origem Capital	Origem Paulista	Outras Origens
1º	Rua Frei Caneca	Rua Frei Caneca	Rua Frei Caneca
2º	Avenida Nove de Julho	Avenida Nove de Julho	Rua Bela Cintra
3º	Avenida Brigadeiro Luís Antônio	Avenida Brigadeiro Luís Antônio	Avenida Brigadeiro Luís Antônio

## RESUMO

Leads Gerados	Participação na Demanda Relativa	Mediana		Ranking bairros mais procurados			
		Área Útil (m <sup>2</sup> )	Preço/m <sup>2</sup>	1º Lugar	2º Lugar	3º Lugar	
CAPITAL	72,78%	92m <sup>2</sup>	R\$ 5.689,83	Vila Mariana	Itaim Bibi	Saúde	
PAULISTA	19,90%	90m <sup>2</sup>	R\$ 6.274,51	Perdizes	Vila Mariana	Itaim Bibi	
Top 3 Cidades Paulistas	Guarulhos	13,88%	107m <sup>2</sup>	R\$ 7.321,43	Perdizes	Santana	Tucuruvi
	Osasco	7,41%	92m <sup>2</sup>	R\$ 5.745,83	Rio Pequeno	Jaguaré	Itaim Bibi
	São José dos Campos	6,81%	95m <sup>2</sup>	R\$ 6.225,91	Tatuapé	Vila Mariana	Itaim Bibi
OUTRAS ORIGENS	7,32%	82m <sup>2</sup>	R\$ 7.048,19	Vila Mariana	Itaim Bibi	Moema	
Top 3 UFs	Minas Gerais	24,90%	84m <sup>2</sup>	R\$ 6.800,00	Vila Mariana	Itaim Bibi	Moema
	Mato Grosso	19,47%	100m <sup>2</sup>	R\$ 5.538,46	Vila Mariana	Itaim Bibi	Lapa
	Rio de Janeiro	18,95%	72m <sup>2</sup>	R\$ 8.325,76	Vila Mariana	Itaim Bibi	Moema

## RESUMO

Leads Gerados	Participação na Demanda Relativa	Mediana		Ranking bairros mais procurados			
		Área Útil (m <sup>2</sup> )	Preço/m <sup>2</sup>	1º Lugar	2º Lugar	3º Lugar	
CAPITAL	72,94%	60m <sup>2</sup>	R\$ 27,78	Vila Mariana	Itaim Bibi	Saúde	
PAULISTA	17,90%	56m <sup>2</sup>	R\$ 29,41	Vila Mariana	Itaim Bibi	Tatuapé	
Top 3 Cidades Paulistas	São José dos Campos	8,00%	55m <sup>2</sup>	R\$ 29,07	Tatuapé	Vila Mariana	Itaim Bibi
	Osasco	7,80%	60m <sup>2</sup>	R\$ 29,12	Rio Pequeno	Jaguaré	Itaim Bibi
	Guarulhos	7,69%	55m <sup>2</sup>	R\$ 25,45	Tucuruvi	Vila Maria	Tatuapé
OUTRAS ORIGENS	9,16%	55m <sup>2</sup>	R\$ 35,71	Itaim Bibi	Vila Mariana	Moema	
Top 3 UFs	Minas Gerais	26,58%	56m <sup>2</sup>	R\$35,71	Vila Mariana	Itaim Bibi	Moema
	Mato Grosso	20,42%	60m <sup>2</sup>	R\$ 29,51	Vila Mariana	Itaim Bibi	Perdizes
	Rio de Janeiro	16,06%	55m <sup>2</sup>	R\$ 39,29	Itaim Bibi	Moema	Jardim Paulista

# Equipe Técnica

- Larissa Gonçalves
- Catarina Barcelos
- Pedro Tenório
- Keyi Ando Ussami
- Lucas Gerez Foratto
- Mariana Wik Atique
- Mariangela Christie da Silva
- Taiane Martins



# DISCLAIMER

## Informações Relevantes

1. Este documento tem como objetivo único fornecer informações do setor imobiliário, e não constitui e nem deve ser interpretado como sendo uma oferta de compra ou venda ou como uma solicitação de uma oferta de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. As informações contidas neste documento foram consideradas razoáveis na data em que o relatório foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. Este documento também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem a opinião atual da equipe de responsável pelo conteúdo deste documento na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O DataZAP+ não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório e de informar o leitor.

2. Este documento não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito do DataZAP+. O DataZAP+ e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico não se responsabiliza, e tampouco se responsabilizará por quaisquer decisões, de investimento ou de outra forma, que forem tomadas com base nos dados aqui divulgados.



# data zap+

DataZAP+ desde 2014 transformando dados em conhecimento

## **RADAR IMOBILIÁRIO**

TERMÔMETRO DATAZAP+

zap+

[www.datazap.com.br](http://www.datazap.com.br)