



São Paulo, 09 de agosto de 2017

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial  
Cidade de São Paulo  
Junho de 2017

### **Venda de imóvel usado e locação residencial têm queda em São Paulo**

As vendas de imóveis usados caíram 10,08% e a locação de casas e apartamentos recuou 6,54% em junho na cidade de São Paulo em relação a maio, segundo pesquisa feita com 313 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Apesar da queda, os dois mercados acumulam resultados positivos no semestre, de 97,34% na venda e de 17,4% na locação.

Depois de dois meses seguidos de alta, a venda de imóveis usados não se sustentou em junho mesmo com a queda de 13,35% nos preços médios do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias. Já os aluguéis ficaram em média 4,24% mais baratos em relação a maio.

José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, recomenda cautela nas avaliações dos resultados positivos dos dois mercados registrados no semestre. “Especialmente no segmento de vendas, estamos trabalhando sobre uma base muito fraca na comparação com o período antecedente à recessão que o País vive”, afirma Viana Neto. “E a recessão com seu rosário de desgraças associadas, como o desemprego e a perda do poder aquisitivo das famílias, vai atrasar a volta aos bons indicadores perenes”, salienta.

A referência de Viana Neto é ao ano de 2013, quando o Brasil viu seu Produto Interno Bruto (PIB) crescer 2,3% sobre 2012. Em junho de 2013, o índice de vendas de imóveis usados da Capital apurado pelo CRECISP bateu em 0,4309. Em junho deste ano, o índice caiu à metade, registrando 0,2332. A situação é diferente no mercado de locação. O índice de junho deste ano (3,1629) é 45,22% maior que o de junho de 2013 (2,1780).

“É natural que assim seja porque morar de aluguel continua sendo a opção possível para as famílias que não conseguem comprar sua casa própria, e com restrições crescentes por causa da crise econômica que achata salários e rendimentos”, ressalta Viana Neto. O presidente do CRECISP lembra que o déficit habitacional do País, de mais de 5 milhões de moradias, somado à paralisação da construção especialmente de imóveis mais baratos, dá veracidade ao ditado de que dificuldades criam oportunidades.

“Como não vamos sair do déficit tão cedo, e infelizmente é mais provável que se agrave, ter imóvel para alugar vai ser garantia de renda certa nos próximos anos, o que não deixa de ser uma oportunidade interessante de obter rendimentos com um investimento seguro”, afirma Viana Neto. Mas ele faz um alerta aos potenciais investidores: “A maior



demanda na locação não está nem estará nos imóveis de luxo nem de classe média, mas nos mais baratos, menores e de custos de manutenção moderados”.

É isso o que vêm mostrando repetidamente as pesquisas mensais do CRECISP. Em junho, 54,24% dos imóveis alugados na Capital tinham aluguel médio mensal de até R\$ 1.200,00. Dentro dessas faixas, destacaram-se os aluguéis entre R\$ 801,00 e R\$ 1.000,00 (24,95% do total de novas locações) e os que custarão aos novos inquilinos entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00 (10,2%).

### **Descontos maiores**

As 313 imobiliárias consultas pelo CRECISP em junho alugaram 54,65% do total em apartamentos e 45,35% em casas (45,35%). Elas receberam as chaves de volta em número equivalente a 84,34% das novas locações, percentual 4,03% maior que os 81,07% registrados em maio.

Para alugar seus imóveis, os proprietários aumentaram os descontos que concedem sobre os valores originalmente pedidos. O aumento foi de 28,6% nos bairros da Zona D (o desconto médio passou de 11,46% em maio para 14,73% em junho), de 22,76% na Zona E (de 11,18% para 13,73%) e de 17,65% na Zona B (de 9,17% para 10,79%). Já na Zona A o desconto médio baixou 2,26% (de 8,81% para 8,61%) e na Zona C, 3,74% (de 12,14% para 11,68%).

O aluguel que mais encareceu em junho na Capital foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona D, como Freguesia do Ó, Glicério e Imirim. O aluguel médio subiu 40,79%, de R\$ 1.520,00 para R\$ 2.140,00. O que mais baixou foi o de casas de 3 dormitórios em bairros da Zona E, como Grajaú, Guaianases e Itaim Paulista. O aluguel médio passou de R\$ 1.772,41 em maio para R\$ 1.120,00 em junho, redução de 36,81%.

A maioria das novas locações é garantida pelo fiador (37,47%), seguido do depósito de três meses do valor do aluguel (33,23%), do seguro de fiança (17,47%), da caução de imóveis (8,28%), da cessão fiduciária (2,53%) e da locação sem garantia (1,01%).

A inadimplência nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP cresceu 7,74% sobre maio e atingiu em junho 5,91% do total de contratos em vigor.

### **Ações judiciais em queda**

Levantamento feito pelo CRECISP nos Fóruns da Capital registrou queda no número de ações judiciais propostas. Foram 2.917 ações de todos os tipos em junho, 12,72% a menos que as 3.342 ações de maio.

As ações por falta de pagamento caíram 17,92% (de 1.713 para 1.406); as renovatórias do aluguel tiveram baixa de 30,36% (de 112 para 78); as ações de rito ordinário reduziram-se em 13,25% (de 83 para 72); e as de rito sumário foram 5,19% menores (de 1.425 para 1.351). As ações consignatórias foram as únicas que aumentaram – de 9 para 10, alta de 11,11%.



## **Imóvel usado mais vendido custa até R\$ 6.000,00 o m2**

A maioria dos imóveis usados vendidos na Capital em junho tinha preço médio de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado, faixas em que se enquadraram 65,57% das unidades negociadas pelas 313 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP. Elas venderam a maioria dos imóveis em apartamentos (72,6%). Quase 50% das casas e apartamentos vendidos (46,58%) custaram aos compradores até R\$ 400 mil.

Os financiamentos de bancos responderam por 53,43% das vendas. As outras modalidades foram a venda à vista (42,47%), por consórcio (2,74%) e com pagamento parcelado pelo dono do imóvel (1,37%).

Os descontos concedidos pelos proprietários também foram menores em junho. A redução foi de 30,3% nos imóveis da Zona C (de 13,2% em maio para 9,2% em junho), de 7,18% na Zona B (de 9,06% para 8,41%) e de 4,16% na Zona D (de 12,83% para 12,3%).

A pesquisa do CRECISP mostra que as vendas se distribuíram entre as Zonas B (35,62%), C (28,77%), D (16,44%), A (15,07%) e E (4,11%). Quanto ao tipo dos imóveis, a pesquisa CRECISP apurou que 62,64% eram de padrão médio, 24,66% de padrão standard e 13,7% de padrão luxo.

---

### **PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA**

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso,



Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>6</b>
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS .....	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO .....	6
DESCONTOS .....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO .....	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS .....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA .....	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> PRATICADAS .....	10
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA .....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA .....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM .....	15
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>16</b>
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS .....	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES .....	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA .....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO .....	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS .....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA .....	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	20
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	23
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>24</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	25



## RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2017

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	4	8	15	2	2	31	42,47%
CEF	2	3	1	2	0	8	10,96%
Outros bancos	4	15	4	7	1	31	42,47%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	0	1	1,37%
Consórcio	0	0	1	1	0	2	2,74%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	87	27,80%
Igual	144	46,01%
Pior	82	26,20%
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>100,00%</b>

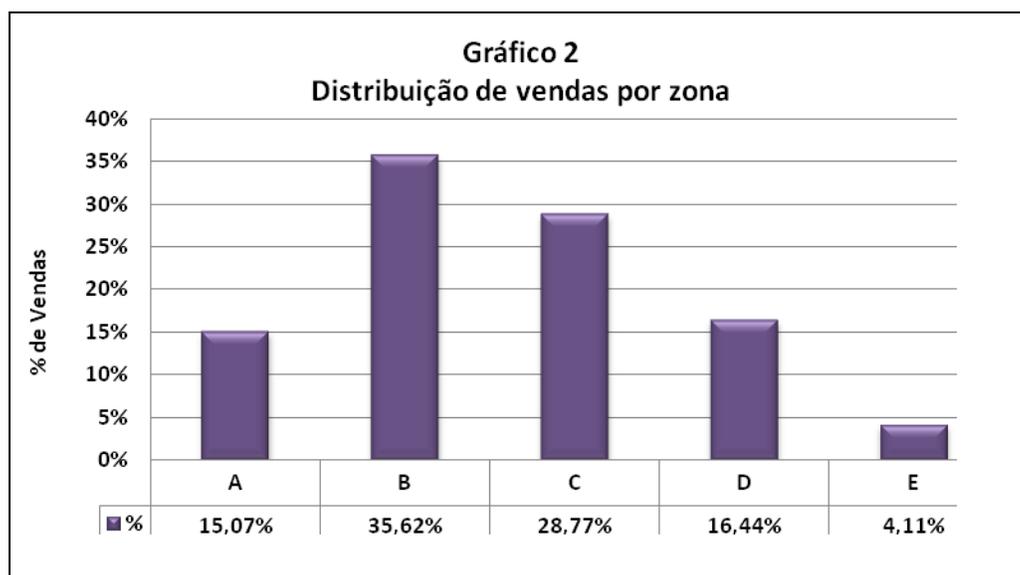
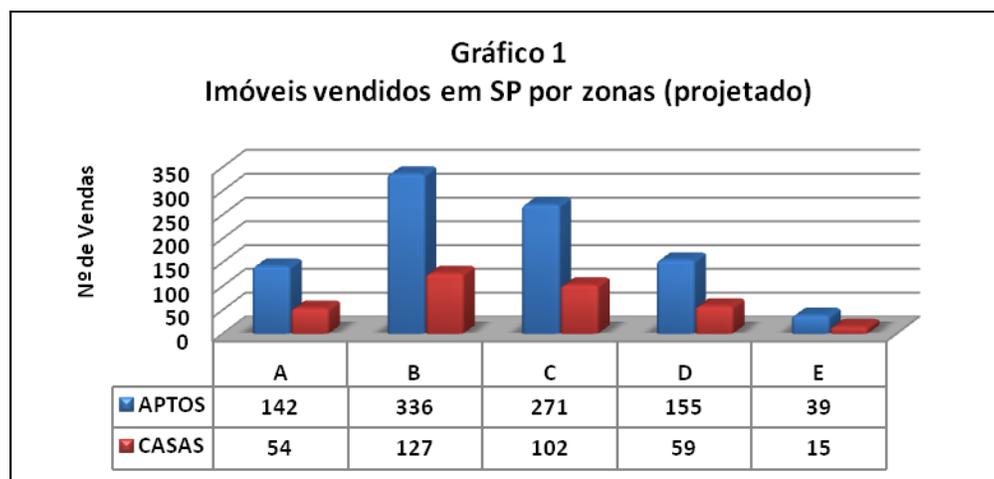
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-17	1,50	9,06	13,20	12,83	7,80
junho-17	-	8,41	9,20	12,30	-
<b>Varição</b>	-	<b>-7,18</b>	<b>-30,30</b>	<b>-4,16</b>	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

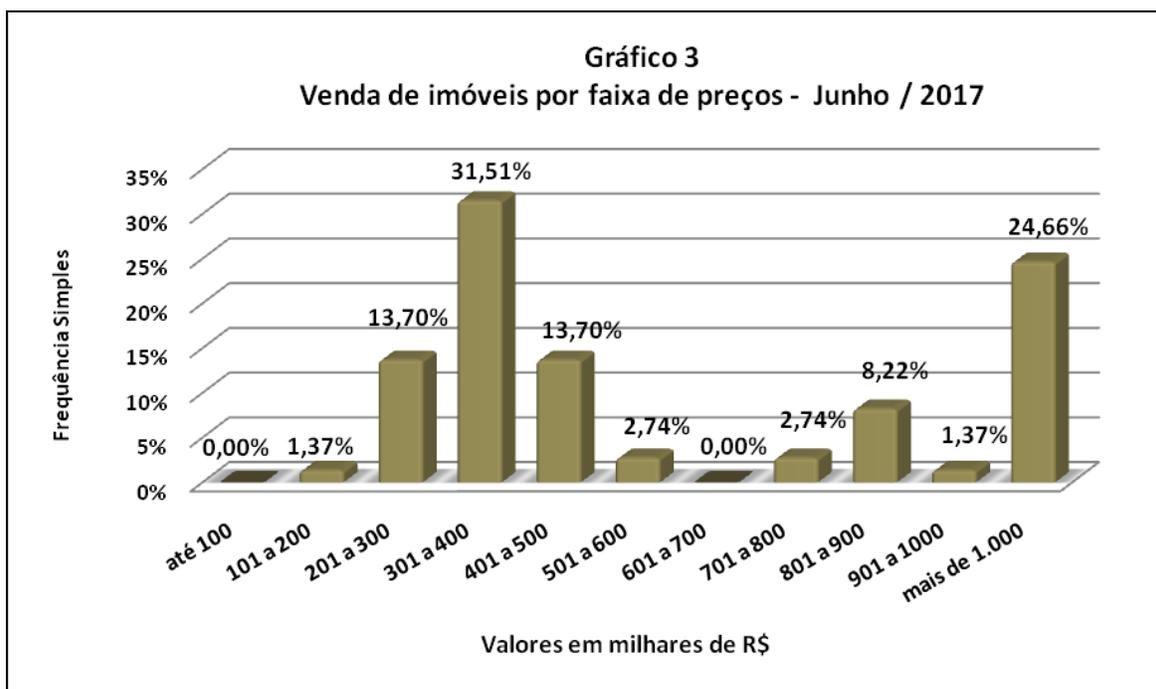
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	142	336	271	155	39	943
CASAS	54	127	102	59	15	356
Total	196	463	374	214	53	1.299
%	15,07%	35,62%	28,77%	16,44%	4,11%	100,00%





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	1	1,37%	1,37%
201 a 300	10	13,70%	15,07%
301 a 400	23	31,51%	46,58%
401 a 500	10	13,70%	60,27%
501 a 600	2	2,74%	63,01%
601 a 700	0	0,00%	63,01%
701 a 800	2	2,74%	65,75%
801 a 900	6	8,22%	73,97%
901 a 1000	1	1,37%	75,34%
mais de 1.000	18	24,66%	100,00%
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

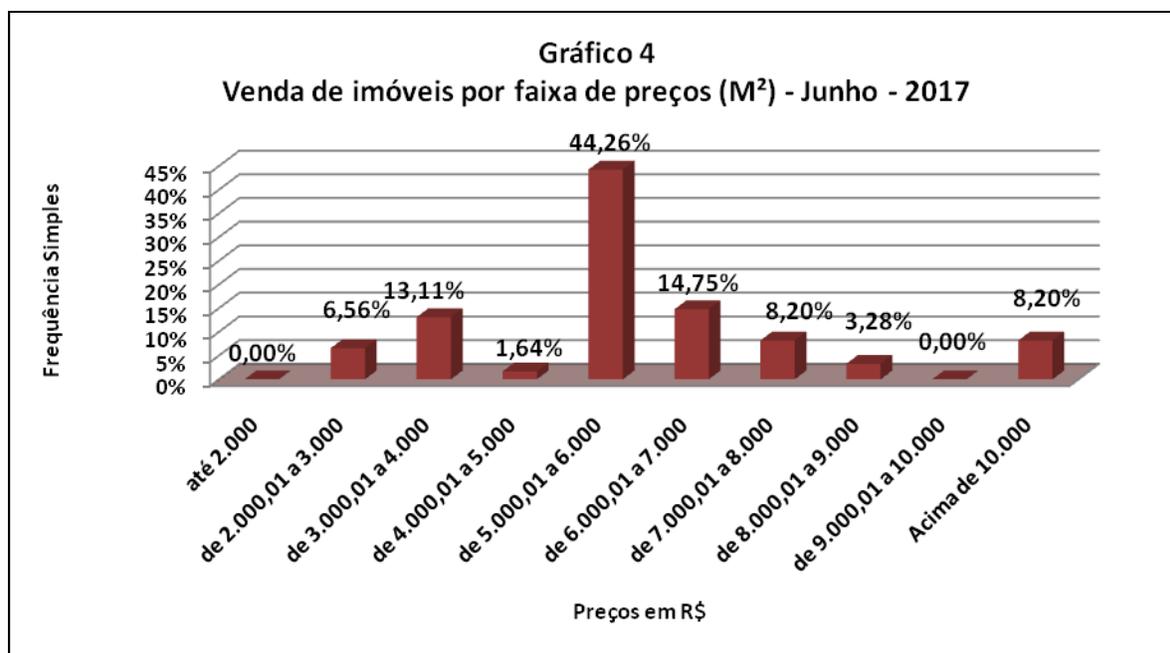
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/17:	-	443.333,33	-	-	244.666,67
	jun/17:	-	-	280.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	mai/17:	-	-	1.088.000,00	-	-
	jun/17:	-	-	-	393.333,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/17:	-	280.000,00	236.000,00	-	-
	jun/17:	-	-	283.333,33	-	-
Variação	%	-	-	20,06	-	-
2 dorm.	mai/17:	501.818,18	510.000,00	396.444,44	296.250,00	-
	jun/17:	-	400.363,64	378.000,00	300.000,00	-
Variação	%	-	-21,50	-4,65	1,27	-
3 dorm.	mai/17:	1.350.000,00	1.093.230,77	-	-	-
	jun/17:	1.973.333,33	1.440.000,00	-	-	-
Variação	%	46,17	31,72	-	-	-
4 dorm.	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	4	6,56%	6,56%
de 3.000,01 a 4.000	8	13,11%	19,67%
de 4.000,01 a 5.000	1	1,64%	21,31%
de 5.000,01 a 6.000	27	44,26%	65,57%
de 6.000,01 a 7.000	9	14,75%	80,33%
de 7.000,01 a 8.000	5	8,20%	88,52%
de 8.000,01 a 9.000	2	3,28%	91,80%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	91,80%
Acima de 10.000	5	8,20%	100,00%
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	74,43	149,75	-
Apartamento	-	38,50	61,15	193,75	287,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	3.679,49	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

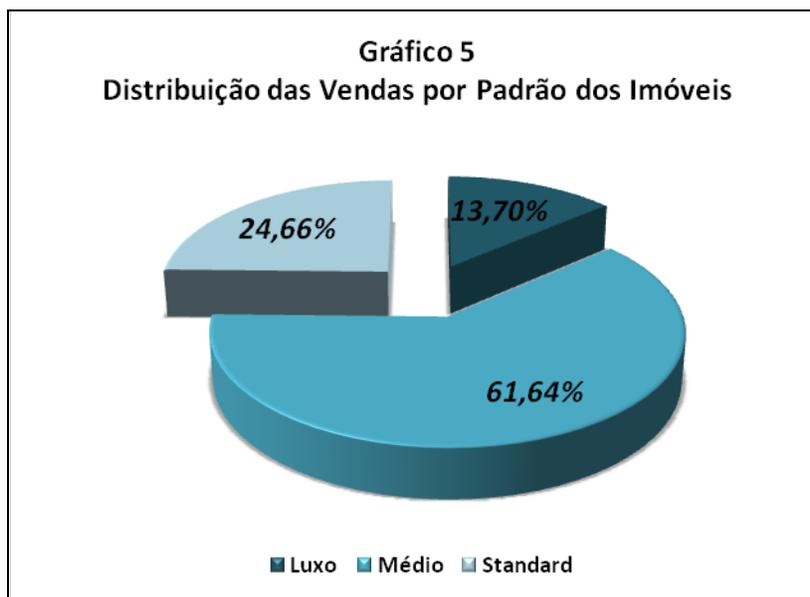


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	6.297,27	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	mai/17:	9.339,62	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/17:	-	9.918,70	7.218,54	-	-
	jun/17:	6.246,61	-	6.773,50	-	-
	Variação	%	-	-	-6,17	-
mais de 15 anos	mai/17:	-	7.233,66	-	-	3.022,22
	jun/17:	-	5.788,24	5.850,77	-	-
	Variação	%	-	-19,98	-	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	-	5.793,65	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/17:	-	7.952,69	-	-	-
	jun/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

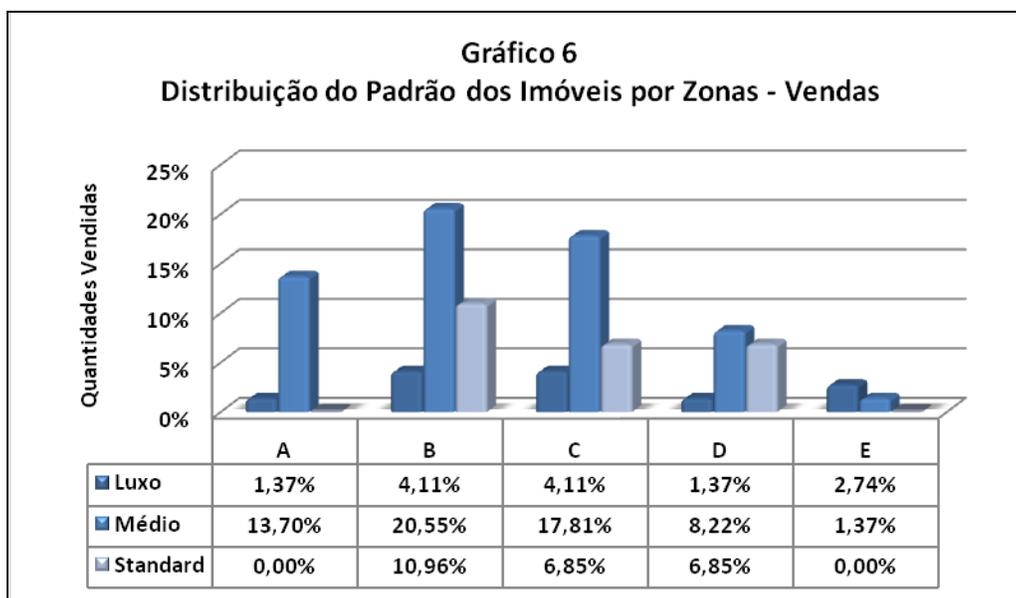


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	45	18



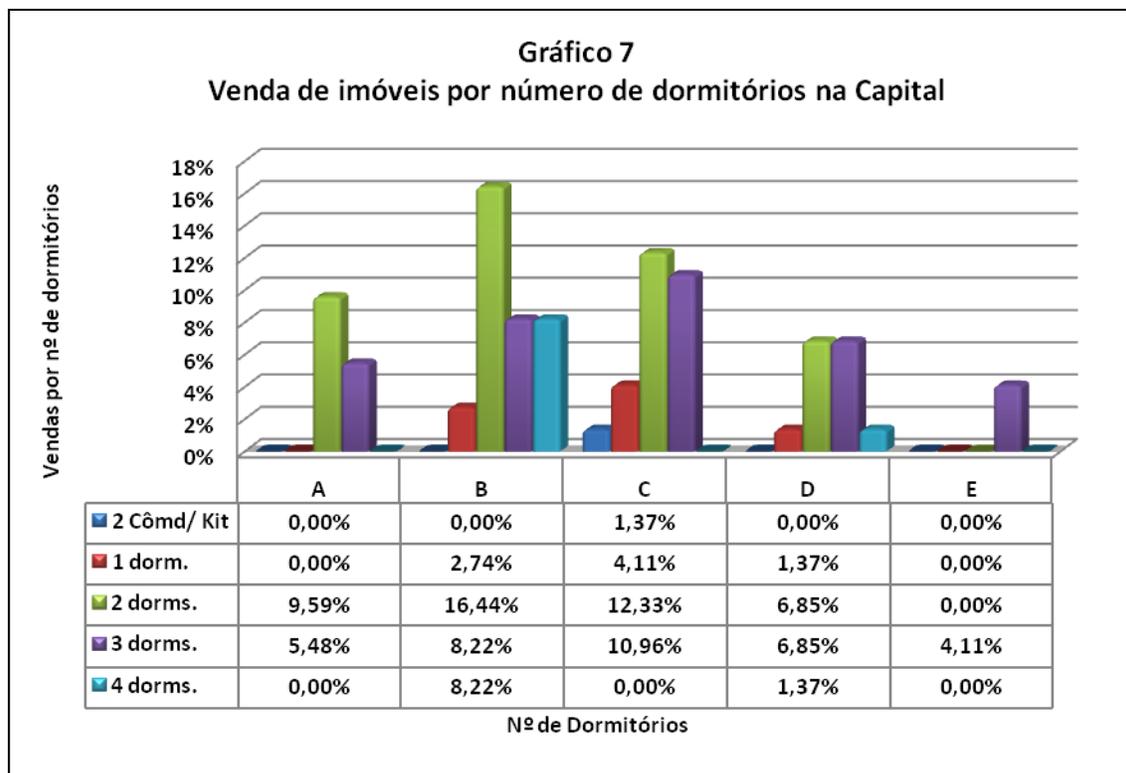
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	3	3	1	2
Médio	10	15	13	6	1
Standard	0	8	5	5	0





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

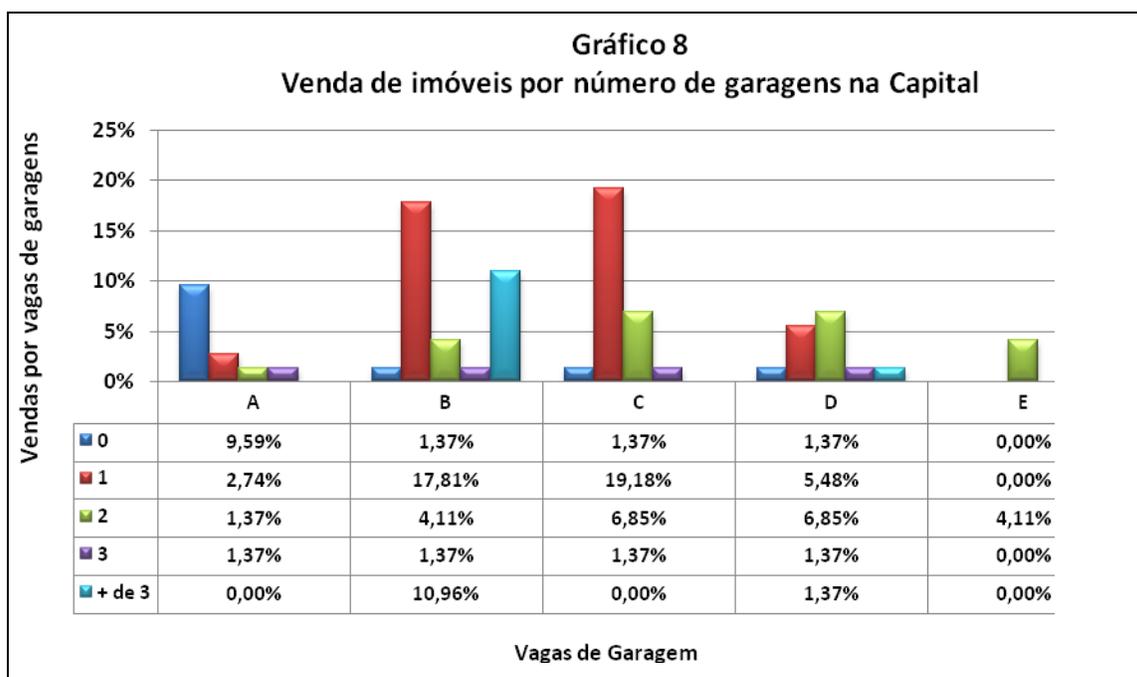
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	2	3	1	0
%	0,00%	2,74%	4,11%	1,37%	0,00%
2 dorms.	7	12	9	5	0
%	9,59%	16,44%	12,33%	6,85%	0,00%
3 dorms.	4	6	8	5	3
%	5,48%	8,22%	10,96%	6,85%	4,11%
4 dorms.	0	6	0	1	0
%	0,00%	8,22%	0,00%	1,37%	0,00%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>3</b>
<b>%</b>	<b>15,07%</b>	<b>35,62%</b>	<b>28,77%</b>	<b>16,44%</b>	<b>4,11%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	7	1	1	1	0
%	9,59%	1,37%	1,37%	1,37%	0,00%
1	2	13	14	4	0
%	2,74%	17,81%	19,18%	5,48%	0,00%
2	1	3	5	5	3
%	1,37%	4,11%	6,85%	6,85%	4,11%
3	1	1	1	1	0
%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	0,00%
+ de 3	0	8	0	1	0
%	0,00%	10,96%	0,00%	1,37%	0,00%
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>3</b>
%	<b>15,07%</b>	<b>35,62%</b>	<b>28,77%</b>	<b>16,44%</b>	<b>4,11%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	65	58	177	50	21	<b>371</b>	37,47%
Seguro Fiança	18	40	71	41	3	<b>173</b>	17,47%
Depósito	0	13	121	116	79	<b>329</b>	33,23%
Sem Garantia	0	0	2	1	7	<b>10</b>	1,01%
Caução de Imóveis	0	8	30	22	22	<b>82</b>	8,28%
Cessão Fiduciária	0	8	16	1	0	<b>25</b>	2,53%
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>127</b>	<b>417</b>	<b>231</b>	<b>132</b>	<b>990</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-17	8,81	9,17	12,14	11,46	11,18
junho-17	8,61	10,79	11,68	14,73	13,73
<b>Variação</b>	<b>-2,26</b>	<b>17,65</b>	<b>-3,74</b>	<b>28,60</b>	<b>22,76</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

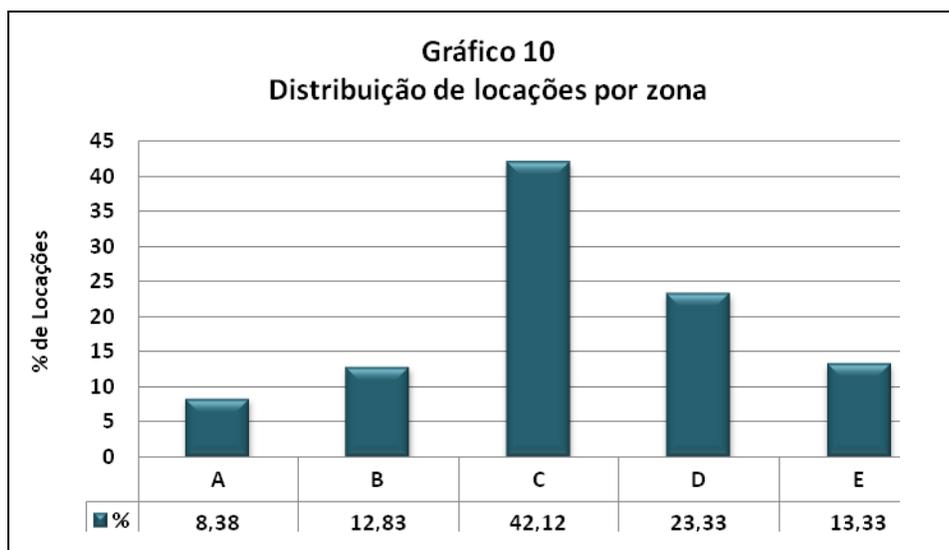
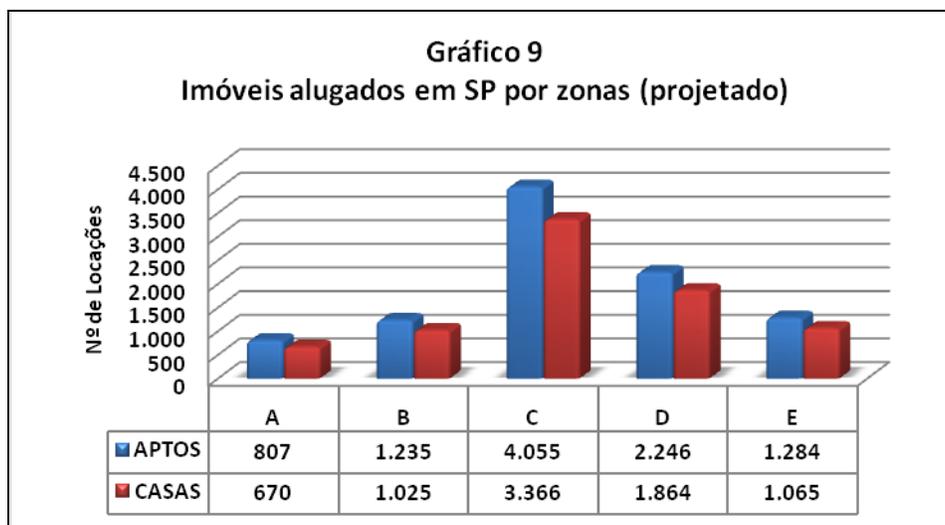
Motivos financeiros	348	41,68%
Outros motivos	487	58,32%
<b>Total</b>	<b>835</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>84,34%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-17	5,49
junho-17	5,91
<b>Variação</b>	<b>7,74</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

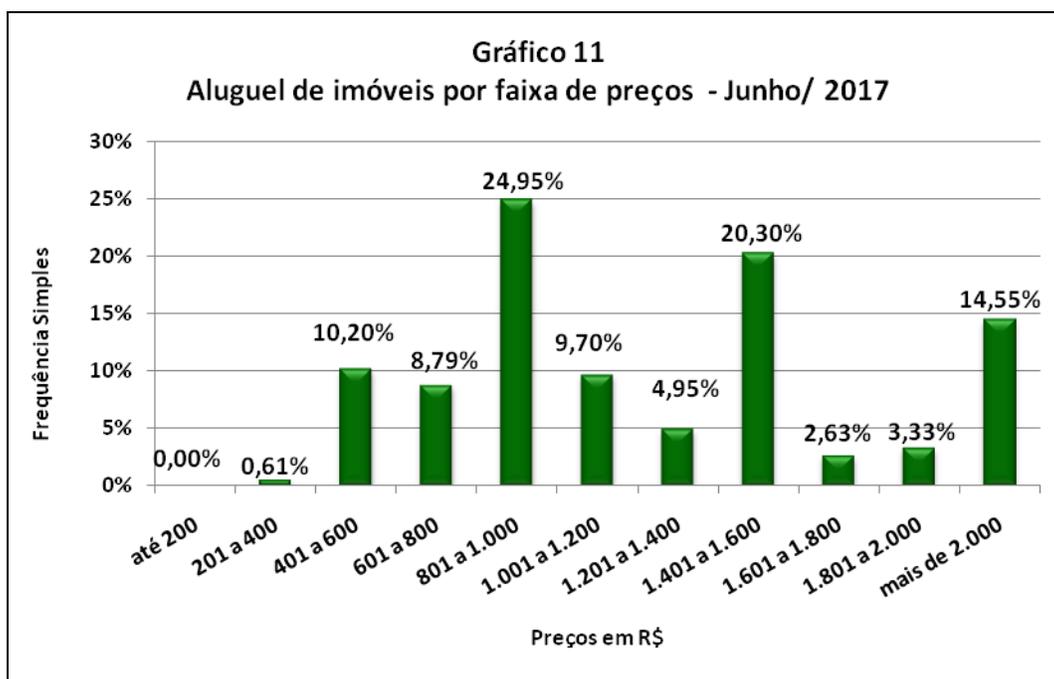
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	807	1.235	4.055	2.246	1.284	<b>9.627</b>
<b>CASAS</b>	670	1.025	3.366	1.864	1.065	<b>7.990</b>
<b>Total</b>	<b>1.477</b>	<b>2.260</b>	<b>7.421</b>	<b>4.111</b>	<b>2.349</b>	<b>17.618</b>
<b>%</b>	<b>8,38</b>	<b>12,83</b>	<b>42,12</b>	<b>23,33</b>	<b>13,33</b>	<b>100,00</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	6	0,61%	0,61%
401 a 600	101	10,20%	10,81%
601 a 800	87	8,79%	19,60%
801 a 1.000	247	24,95%	44,55%
1.001 a 1.200	96	9,70%	54,24%
1.201 a 1.400	49	4,95%	59,19%
1.401 a 1.600	201	20,30%	79,49%
1.601 a 1.800	26	2,63%	82,12%
1.801 a 2.000	33	3,33%	85,45%
mais de 2.000	144	14,55%	100,00%
<b>Total</b>	<b>990</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

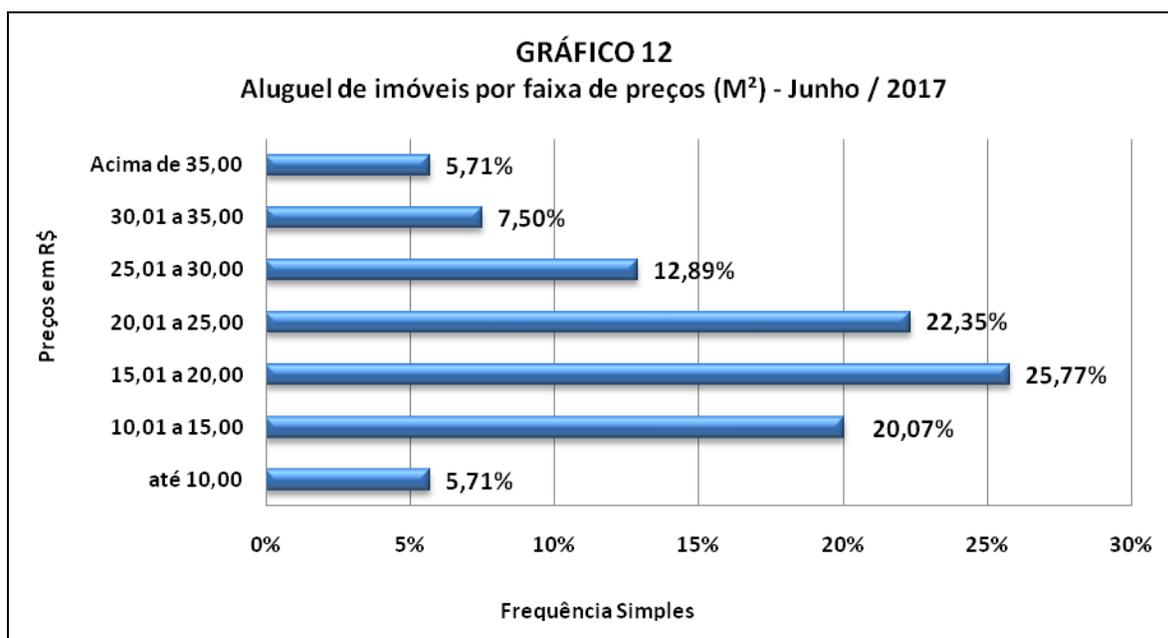
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/17:	-	-	-	475,00	490,00
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/17:	-	1.237,50	869,29	678,08	513,51
	jun/17:	-	1.086,36	866,67	681,04	603,87
Variação	%	-	-12,21	-0,30	0,44	17,60
2 dorm.	mai/17:	-	1.585,71	1.500,00	1.334,04	1.158,65
	jun/17:	2.375,00	-	1.526,42	1.384,38	1.086,52
Variação	%	-	-	1,76	3,77	-6,23
3 dorm.	mai/17:	4.466,67	3.212,50	1.937,04	1.612,50	1.772,41
	jun/17:	-	3.050,00	2.140,91	1.559,26	1.120,00
Variação	%	-	-5,06	10,52	-3,30	-36,81
4 dorm.	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	5.180,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/17:	-	783,33	800,00	-	-
	jun/17:	-	-	950,00	610,00	-
Variação	%	-	-	18,75	-	-
1 dorm.	mai/17:	1.660,63	1.290,91	1.098,73	826,19	943,75
	jun/17:	1.200,00	1.280,61	1.023,67	977,92	666,67
Variação	%	-27,74	-0,80	-6,83	18,36	-29,36
2 dorm.	mai/17:	2.578,95	1.966,67	1.538,81	1.105,71	1.095,00
	jun/17:	2.050,00	1.915,26	1.484,81	1.220,65	1.365,38
Variação	%	-20,51	-2,61	-3,51	10,39	24,69
3 dorm.	mai/17:	3.874,61	2.851,52	2.088,64	1.520,00	1.060,00
	jun/17:	3.224,39	3.100,00	1.705,88	2.140,00	-
Variação	%	-16,78	8,71	-18,33	40,79	-
4 dorm.	mai/17:	11.050,00	-	-	-	-
	jun/17:	9.137,50	-	3.756,00	-	-
Variação	%	-17,31	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	35	5,71%	5,71%
10,01 a 15,00	123	20,07%	25,77%
15,01 a 20,00	158	25,77%	51,55%
20,01 a 25,00	137	22,35%	73,90%
25,01 a 30,00	79	12,89%	86,79%
30,01 a 35,00	46	7,50%	94,29%
Acima de 35,00	35	5,71%	100,00%
<b>Total</b>	<b>613</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Junho / 2017</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	48,51	81,83	124,09	153,75
Apartamento	31,00	40,63	62,84	109,56	138,40



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

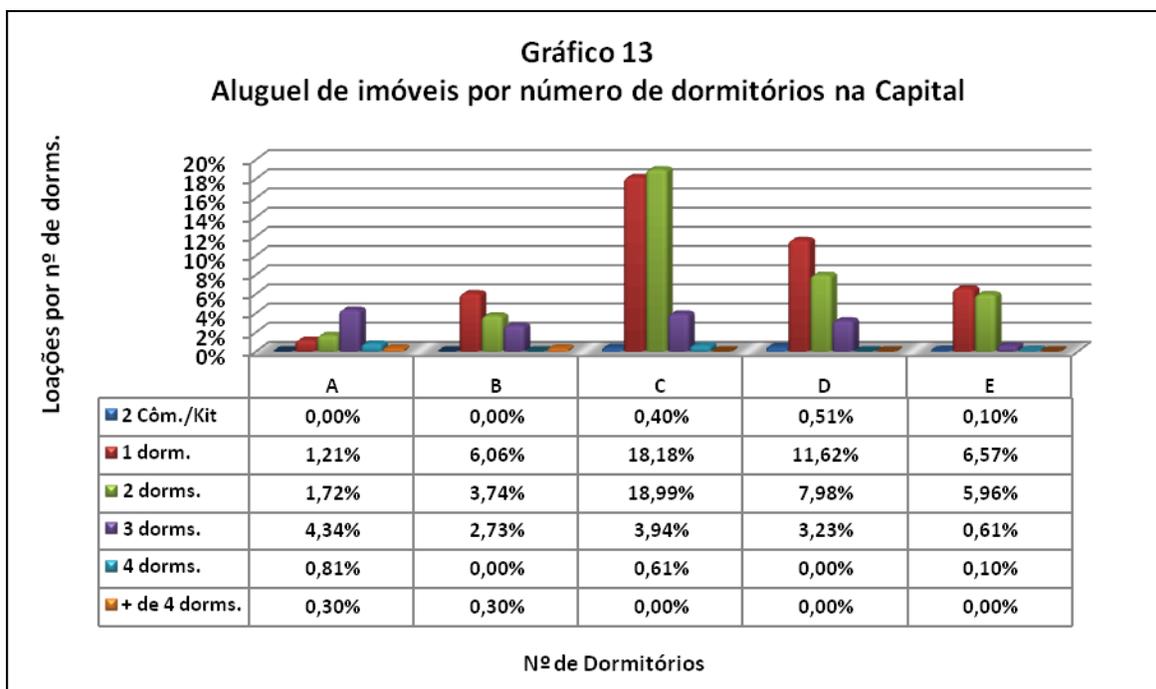
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/17:	-	-	-	14,44	23,74
	jun/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/17:	-	24,93	16,95	19,22	14,83
	jun/17:	-	21,79	18,82	13,93	13,67
Variação	%	-	-12,61	11,02	-27,51	-7,83
2 dorm.	mai/17:	-	20,37	17,73	15,03	14,99
	jun/17:	32,67	-	18,70	15,62	14,29
Variação	%	-	-	5,47	3,90	-4,67
3 dorm.	mai/17:	34,19	24,23	17,66	16,60	16,10
	jun/17:	-	21,63	14,79	15,99	13,27
Variação	%	-	-10,73	-16,26	-3,65	-17,60
4 dorm.	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	35,72	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/17:	-	24,14	-	-	-
	jun/17:	-	-	33,70	18,46	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/17:	31,96	30,60	29,20	16,66	20,75
	jun/17:	26,88	32,47	29,62	19,95	-
Variação	%	-15,90	6,11	1,44	19,74	-
2 dorm.	mai/17:	21,98	29,20	22,64	20,82	21,27
	jun/17:	27,60	27,70	21,49	19,93	24,96
Variação	%	25,59	-5,14	-5,10	-4,26	17,35
3 dorm.	mai/17:	24,02	25,01	20,84	22,69	16,07
	jun/17:	25,26	27,28	23,06	20,66	-
Variação	%	5,14	9,07	10,64	-8,94	-
4 dorm.	mai/17:	-	-	-	-	-
	jun/17:	36,51	-	25,58	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

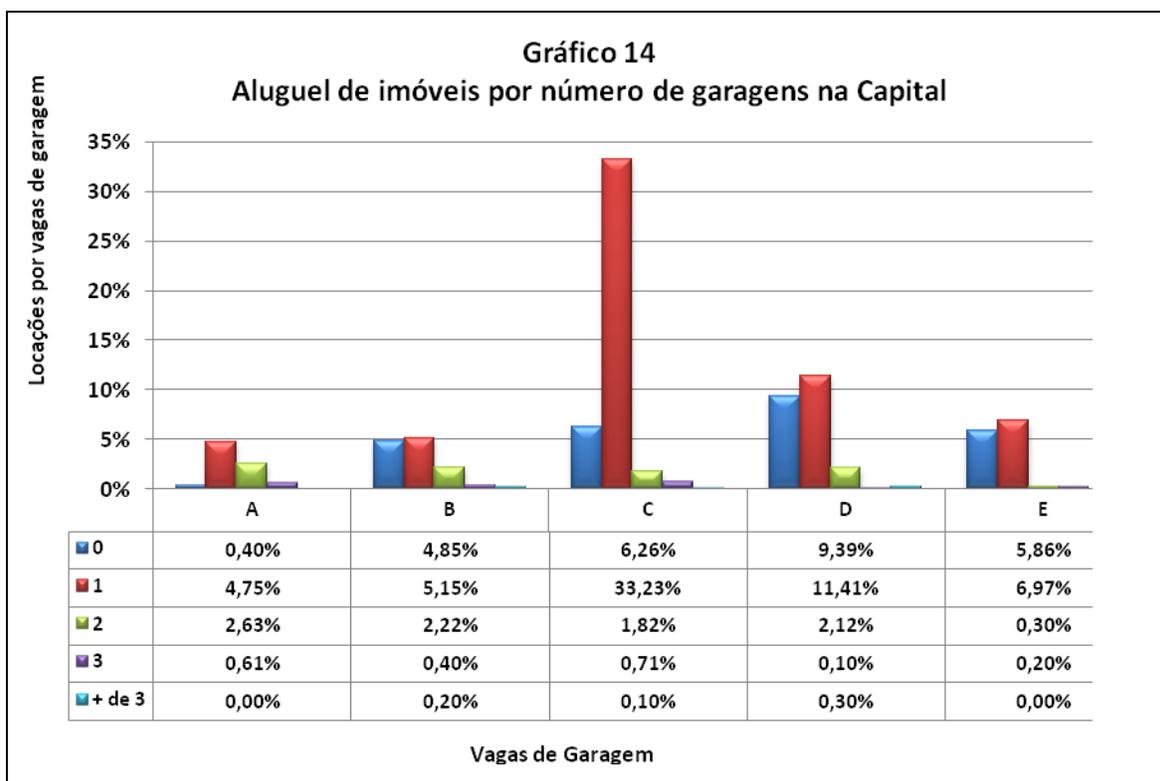
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	4	5	1
%	0,00%	0,00%	0,40%	0,51%	0,10%
1 dorm.	12	60	180	115	65
%	1,21%	6,06%	18,18%	11,62%	6,57%
2 dorms.	17	37	188	79	59
%	1,72%	3,74%	18,99%	7,98%	5,96%
3 dorms.	43	27	39	32	6
%	4,34%	2,73%	3,94%	3,23%	0,61%
4 dorms.	8	0	6	0	1
%	0,81%	0,00%	0,61%	0,00%	0,10%
+ de 4 dorms.	3	3	0	0	0
%	0,30%	0,30%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>127</b>	<b>417</b>	<b>231</b>	<b>132</b>
%	<b>8,38%</b>	<b>12,83%</b>	<b>42,12%</b>	<b>23,33%</b>	<b>13,33%</b>





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	48	62	93	58
%	0,40%	4,85%	6,26%	9,39%	5,86%
1	47	51	329	113	69
%	4,75%	5,15%	33,23%	11,41%	6,97%
2	26	22	18	21	3
%	2,63%	2,22%	1,82%	2,12%	0,30%
3	6	4	7	1	2
%	0,61%	0,40%	0,71%	0,10%	0,20%
+ de 3	0	2	1	3	0
%	0,00%	0,20%	0,10%	0,30%	0,00%
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>127</b>	<b>417</b>	<b>231</b>	<b>132</b>
%	<b>8,38%</b>	<b>12,83%</b>	<b>42,12%</b>	<b>23,33%</b>	<b>13,33%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
julho-16	2,38	0,52	5,89
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
outubro-16	-3,28	0,26	2,73
novembro-16	4,12	0,18	8,91
dezembro-16	4,46	0,30	10,13
janeiro-17	-7,29	0,38	8,67
fevereiro-17	8,01	0,33	-9,92
março-17	-5,84	0,25	8,51
abril-17	-1,46	0,14	-2,68
maio-17	2,13	0,31	-4,70
junho-17	-4,24	-0,23	-13,35
<b>Acumulado</b>	<b>-3,72</b>	<b>3,00</b>	<b>22,71</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2017)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,02	-43,02
Fevereiro	61,90	18,88
Março	-55,52	-36,64
Abril	143,55	106,91
Maio	0,51	107,42
Junho	-10,08	97,34

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2017)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	0,52	0,52
Fevereiro	24,94	25,46
Março	-7,52	17,94
Abril	-9,55	8,39
Maio	15,55	23,94
Junho	-6,54	17,40



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	abr/17						mai/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	24	5	494	77	405	1.005	26	2	484	37	382	931
Santana	12	0	124	5	274	415	5	1	101	5	207	319
Santo Amaro	11	0	207	3	179	400	14	0	299	10	145	468
Jabaquara	7	0	105	2	110	224	4	0	77	6	83	170
Lapa	3	1	53	1	63	121	3	0	62	3	44	112
São Miguel	5	0	2	2	93	102	4	0	9	1	82	96
Penha	4	0	41	2	103	150	6	3	27	1	78	115
Itaquera	4	0	24	16	81	125	1	0	34	6	57	98
Tatuapé	2	2	64	1	120	189	3	1	60	2	95	161
Vila Prudente	1	0	60	1	70	132	1	2	30	3	69	105
Ipiranga	2	0	24	0	56	82	1	0	24	1	26	52
Pinheiros	3	0	46	2	49	100	2	0	70	1	34	107
Freguesia Ó	2	0	119	0	75	196	1	0	22	1	78	102
Parelheiros	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0
Butantã	3	1	62	0	32	98	1	1	52	1	26	81
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>1.425</b>	<b>112</b>	<b>1.713</b>	<b>3.342</b>	<b>72</b>	<b>10</b>	<b>1.351</b>	<b>78</b>	<b>1.406</b>	<b>2.917</b>
			<i>Varição</i>				<b>-13,25</b>	<b>11,11</b>	<b>-5,19</b>	<b>-30,36</b>	<b>-17,92</b>	<b>-12,72</b>