



São Paulo, 14 de fevereiro de 2018

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Dezembro de 2017

Venda de imóveis usados tem 3ª queda seguida em dezembro, mas 2017 termina em alta em SP

As vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo caíram 10,43% em dezembro comparado a novembro. Foi o terceiro mês seguido de queda segundo a pesquisa feita mensalmente com imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Em novembro a queda foi de 9,45% e em outubro, de 8,42%, sempre em relação ao mês anterior.

A retração nas vendas em dezembro ocorreu mesmo com queda de 17,92% nos preços médios das casas e apartamentos negociados pelas 292 imobiliárias consultadas. Os aluguéis médios de novas locações também recuaram em dezembro, mas apenas 1%, e o número de imóveis alugados foi 0,68% superior ao de novembro, que registrara queda de 2,27% sobre outubro. Nesse mês, o número de contratos havia crescido 31,82%.

Apesar do trimestre negativo, 2017 terminou com saldo positivo nas vendas de imóveis usados, acumulando alta de 114,89%. “Tivemos quatro meses que salvaram o ano”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Foram meses em que as vendas registraram forte crescimento sobre os meses anteriores: Fevereiro (+ 61,9%), Abril (+ 143,55%), Julho (+ 38,27%) e Setembro (+ 36,18%). “Eles compensaram as quedas em todos os outros, com exceção de maio, que subiu 0,51%”, acrescenta.

O saldo acumulado de 114,89% nas vendas em 2017 foi praticamente o dobro do de 2016, de 74%. O mercado de locação residencial também fechou o ano passado com saldo positivo, de 22,85%, praticamente o mesmo do ano anterior, de 22,41%. “São números positivos, indicativos de que o mercado de imóveis usados ganhou força sobre a recessão, mas é preciso ressaltar que esse crescimento se dá sobre bases deprimidas pela retração econômica dos últimos anos”, pondera Viana Neto.

Em Dezembro de 2014, véspera do início da recessão que marcaria 2015 e 2016, o índice de vendas da Capital foi de 0,3302. Esse número é 41,8% maior que o índice de Dezembro de 2017, que fechou em 0,2329. Foi diferente o comportamento do mercado de locação. Em Dezembro de 2014, o índice de locação da Capital ficou em 1,5721 e, em Dezembro último, estava em 3,0137, o que representa um crescimento de 91,7%.

“Não há surpresa nesse crescimento e, sim, comprovação do que sempre se soube, isto é, quando não conseguem comprar a casa própria, as famílias têm de apelar necessariamente ao aluguel ou ir morar de favor”, afirma o presidente do CreciSP. “Falta de crédito e financiamentos mais caros, salários comprimidos e aumento do desemprego



explicam esses dois movimentos, de alta das locações e queda nas vendas”, acrescenta Viana Neto.

“Vendeu-se mais também em 2017 porque os preços tiveram comportamento mais moderado do que em 2016”, explica o presidente do CreciSP ao comparar a evolução dos preços médios do metro quadrado dos imóveis usados nesses dois anos. As pesquisas do CreciSP mostraram que o preço médio em 2016 acumulou alta de 50,03%, percentual que caiu para 7,46% no ano passado.

Na locação residencial, o aumento de 2,5% no aluguel médio registrado em 2016 deu lugar a uma queda de 6,82% em 2017. “O cinto continuou apertado para a maioria da população, e os donos de casas e apartamentos tiveram de ceder no aluguel que imaginavam receber para não ficar com o imóvel vazio e gerando apenas custos como os de condomínio e IPTU”, justifica Viana Neto.

Mais casas que apartamentos

As 292 imobiliárias consultadas pelo CreciSP venderam em Dezembro 79,41% dos imóveis em apartamentos e 20,59% em casas (20,59%). A maioria foi vendida à vista (52,94%), distribuindo-se os demais entre os financiamentos bancários (42,64%) e os financiados pelos próprios donos dos imóveis (4,41%). Não se registraram vendas por meio de consórcios imobiliários.

Os descontos que os proprietários concedem sobre os preços originalmente fixados para venda de seus imóveis aumentaram em três das quatro regiões que compõem a pesquisa. O aumento foi de 57% na Zona B (de 8% em Novembro para 12,56% em Dezembro); de 9,38% na Zona C (de 8,53% para 9,33%); e de 2,13% na Zona A (de 8% para 8,17%). Na Zona D, o desconto médio caiu 0,69% ao baixar de 7,22% para 7,17%.

Os imóveis usados mais vendidos em Dezembro na Capital – 55,88% do total – foram os de preço final até R\$ 500 mil. Por faixas de preço, 55,38% custaram aos compradores até R\$ 6 mil o metro quadrado. Segundo a pesquisa CreciSP, quase a metade – 47,06% - dos imóveis vendidos em Dezembro estava em bairros agrupados na Zona B, como Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros.

O restante das vendas distribuiu-se entre a Zona C (25%), que reúne bairros como Lapa, Mandaqui e Mirandópolis; a Zona D (16,18%), onde estão Freguesia do Ó, Glicério e Imirim, entre outros bairros; a Zona A (8,82%) dos Jardins, Campo Belo e de Vila Nova Conceição; e a Zona E (2,94%), onde estão reunidos bairros como Cangaíba, Cidade Dutra e Capão Redondo.

As imobiliárias venderam mais imóveis usados de padrão médio (77,94% do total) do que standard (11,76%) e luxo (10,29%). Casas e apartamentos de padrão médio foram mais vendidos que os de padrão luxo e standard em todas as Zonas de Valor: A (7,35%), B (38,24%), C (16,18%), D (13,24%) e E (2,94%).



Descontos foram reduzidos nas novas locações em Dezembro

Os donos dos imóveis alugados na Capital em Dezembro concederam aos novos inquilinos descontos menores sobre o valor original do aluguel do que os proprietários que alugaram casas e apartamentos em Novembro. A pesquisa feita pelo CreciSP com 292 imobiliárias da Capital apurou queda em quatro das cinco zonas de valor.

O desconto médio ficou 36,18% menor na Zona A (baixou de 18,71% em Novembro para 11,94% em Dezembro); na Zona E foi reduzido em 30,32% (de 10,52% para 7,33%); na Zona C a queda foi de 30,12% (de 17,53% para 12,25%); e na Zona D baixou 29,37% (de 15,83% para 11,18%). Na Zona B, o desconto médio ficou estável: era de 8,32% em Novembro e caiu a 8,33% em Novembro (+ 0,12%).

Os imóveis mais alugados em Dezembro foram os de aluguel mensal até R\$ 1.200,00, com 55,11% dos contratos formalizados nas imobiliárias pesquisadas. No segmento de casas, o aluguel médio que mais aumentou em Dezembro foi o das que têm 2 cômodos e situadas em bairros da Zona D: passou de R\$ 453,85 em Novembro para R\$ 567,73 em Dezembro, alta de 25,09%. Na Zona E houve a maior queda, de 22,73%, para esse mesmo tipo de imóvel, que baixou de R\$ 550,00 para R\$ 425,00.

Entre os apartamentos, o aluguel que mais aumentou de Novembro para Dezembro foi o de 2 dormitórios em bairros da Zona B. Segundo apurou a pesquisa CreciSP, o aluguel médio subiu 22,83% ao passar de R\$ 1.592,50 para R\$ 1.956,06. O aluguel que ficou mais barato foi o de imóveis de 3 dormitórios: o valor médio baixou 29,85% ao passar de R\$ 4.000,00 para R\$ 2.805,88.

As 292 imobiliárias consultadas alugaram mais apartamentos (53,18% do total) do que casas (46,82%) e receberam imóveis de inquilinos que desistiram de continuar alugando-os por motivos financeiros (36,79%) ou por outros fatores como mudança de bairro (63,21%).

Os bairros agrupados na Zona C foram os campeões das novas locações em Dezembro, com 43,07% do total de contratos, seguidos pelos da Zona D (23,07%), Zona B (16,14%), Zona E (12,5%) e Zona A (5,23%).

A maior parte das novas locações em Dezembro (39,55%) foi contratada com a garantia de fiadores pessoas físicas, seguindo-se as modalidades do depósito de valor equivalente a três do aluguel (34,32%); o seguro de fiança (17,27%); a caução de imóveis (5,45%); a cessão fiduciária (2,39%); e a locação sem garantia (1,02%).

A pesquisa CreciSP também apurou que a inadimplência foi 1,83% menor em Dezembro (5,37%) sobre Novembro (5,47%)



Ações judiciais em alta

Pesquisa feita pelo CreciSP nos fóruns da Capital apurou aumento de 1,66% no números de ações judiciais propostas em Dezembro (2.453) comparativamente a Novembro (2.4132).

As ações consignatórias tiveram alta expressiva, de 275%: foram 4 ações do tipo em Novembro e 15 em Dezembro. Cresceram fortemente também as ações renovatórias, que de 66 saltaram para 127, um aumento de 92,42%.

As ações de rito ordinário somaram 67 em Dezembro, 36,73% a mais que as 49 ações de Novembro, enquanto que as de rito sumário ficaram estáveis: de 1.160 em Novembro para 1.168 em Dezembro (+ 0,69%). As ações propostas por falta de pagamento tiveram queda com o ingresso nos Fóruns de 1.076 peças em Dezembro, número 5,11% menor que as 1.134 ações registradas em Novembro.

=====

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 Umarama, 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.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, Cesar Miranda, Jully Gomes, Chrystiane Saggese

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru**

Carlos Eduardo Muniz Candia
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau
Fone: (19) 3255-4710
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira
Rua Couto Magalhães, 462 – Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco
Rua Constâncio Colalilo , 720 - Vila Augusta – Guarulhos
Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Carlos Alberto Galvão
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

Maria Herbene
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro
Fone: (12) 3883-3550
E-mail: litoralnorte@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

Hederaldo Joel Benetti
Avenida Carlos Gomes , 102 - Barbosa – Marília
Fone: 14 3422-4898 / 3422-5091
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco**

Ilda Madalena Credidio Correa
Rua Ari Barroso , 32 - Presidente Altino – Osasco
Fone: 11 3682-1211 / 3681-3329
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

José Carlos Masson
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

José Augusto Gardim
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro
Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Marcos Paulo Ferro
Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3525.1611
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos
Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543
E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçom Matheus Junior
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro
Fone: (16) 3307-8572
E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br



Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos

Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques

Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Posto de Atendimento Poupatempo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	10
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	10
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	10
DESCONTOS.....	10
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	11
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	12
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	13
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	14
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	15
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	18
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	19
ALUGUEL	20
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	20
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	20
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	20
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	21
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	22
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	23
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	24
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	27
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	28
AÇÕES DE DESPEJO	29



RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	4	17	9	5	1	36	52,94%
CEF	0	1	3	0	0	4	5,88%
Outros bancos	2	14	4	5	0	25	36,76%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	1	1	3	4,41%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	6	32	17	11	2	68	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	60	20,55%
Igual	144	49,32%
Pior	88	30,14%
Total	292	100,00%

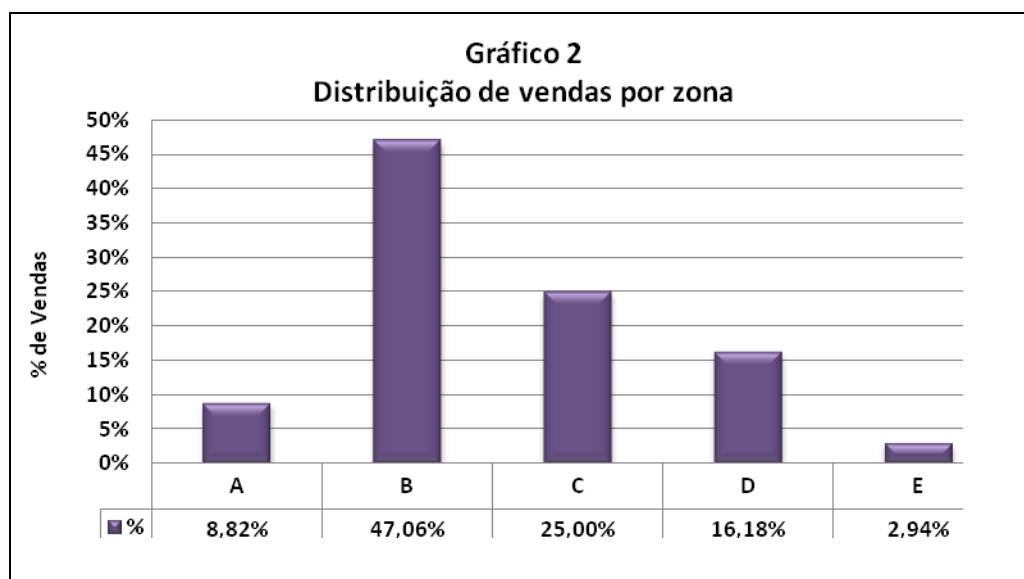
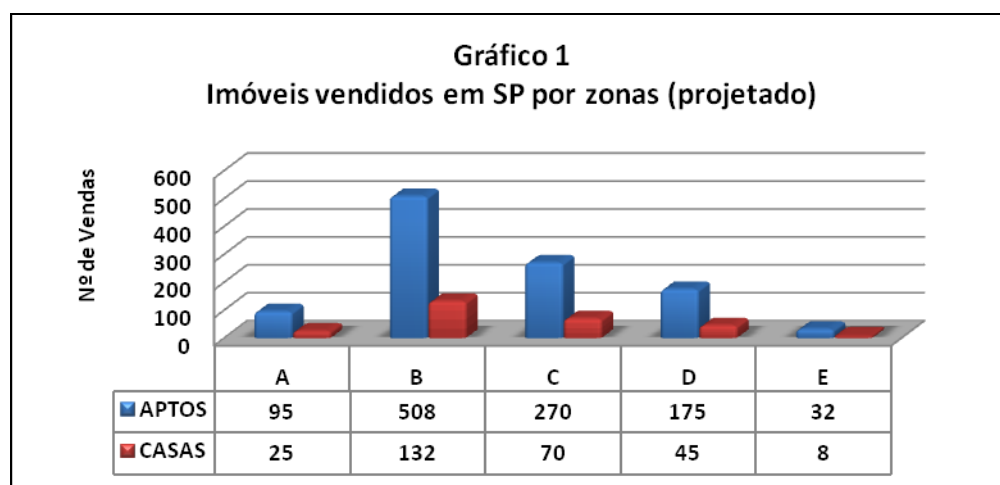
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-17	8,00	8,00	8,53	7,22	-
dezembro-17	8,17	12,56	9,33	7,17	-
Varição	2,13	57,00	9,38	-0,69	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

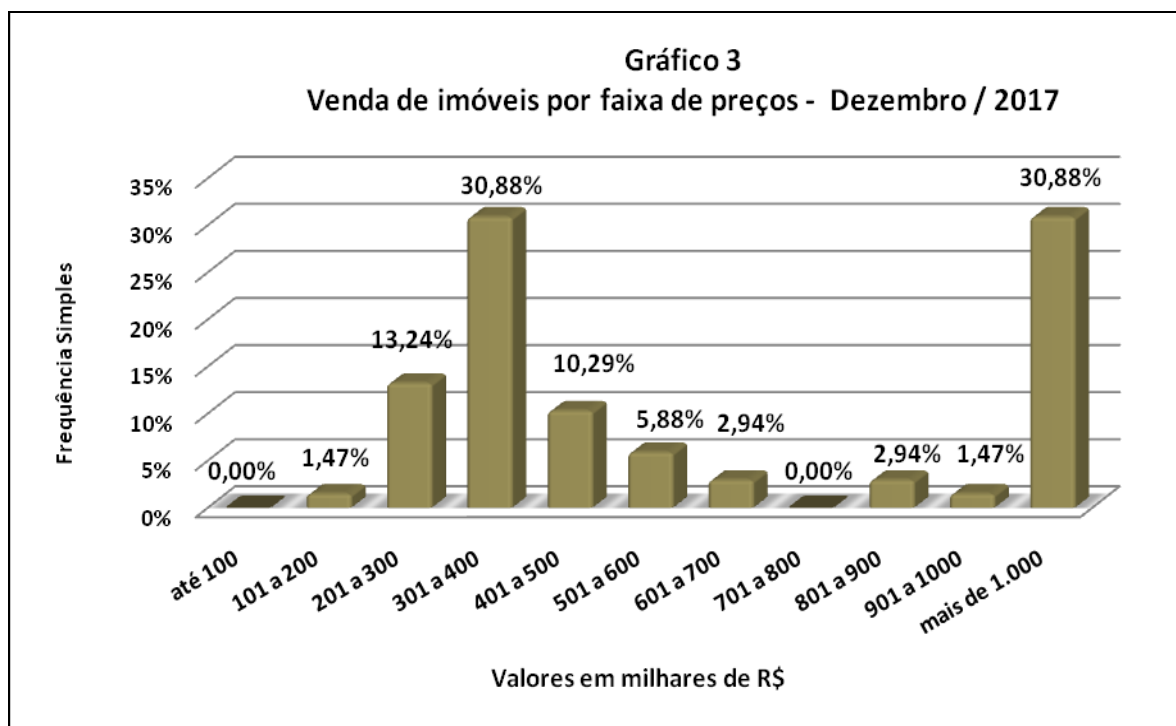
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	95	508	270	175	32	1.080
CASAS	25	132	70	45	8	280
Total	120	640	340	220	40	1.360
%	8,82%	47,06%	25,00%	16,18%	2,94%	100,00%





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	1,47%	1,47%
201 a 300	9	13,24%	14,71%
301 a 400	21	30,88%	45,59%
401 a 500	7	10,29%	55,88%
501 a 600	4	5,88%	61,76%
601 a 700	2	2,94%	64,71%
701 a 800	0	0,00%	64,71%
801 a 900	2	2,94%	67,65%
901 a 1000	1	1,47%	69,12%
mais de 1.000	21	30,88%	100,00%
Total	68	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

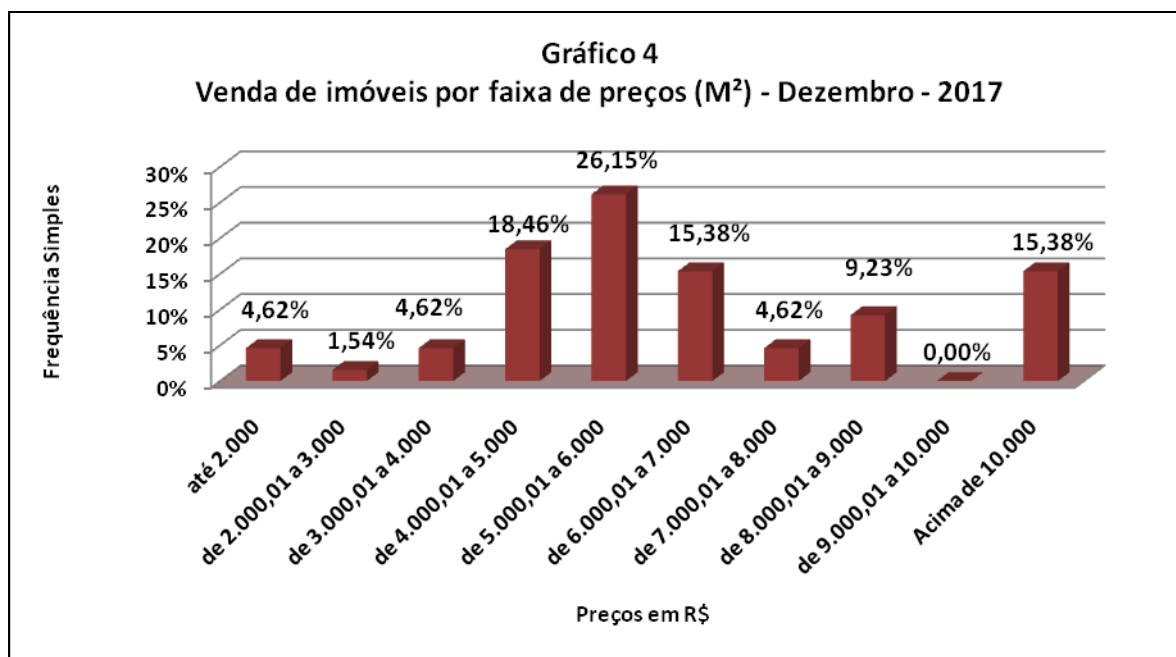
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/17:	850.000,00	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	nov/17:	-	721.333,33	775.000,00	-	-
	dez/17:	-	-	-	440.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/17:	329.473,68	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/17:	-	476.666,67	446.000,00	291.857,14	-
	dez/17:	-	357.454,55	427.777,78	280.000,00	-
Variação	%	-	-25,01	-4,09	-4,06	-
3 dorm.	nov/17:	-	-	634.090,91	880.000,00	-
	dez/17:	-	1.345.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	2.504.615,38	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	3	4,62%	4,62%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,54%	6,15%
de 3.000,01 a 4.000	3	4,62%	10,77%
de 4.000,01 a 5.000	12	18,46%	29,23%
de 5.000,01 a 6.000	17	26,15%	55,38%
de 6.000,01 a 7.000	10	15,38%	70,77%
de 7.000,01 a 8.000	3	4,62%	75,38%
de 8.000,01 a 9.000	6	9,23%	84,62%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	84,62%
Acima de 10.000	10	15,38%	100,00%
Total	65	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	116,50	166,00	-
Apartamento	-	54,80	66,38	198,25	213,00



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/17:	-	4.739,10	5.657,38	-	-
	dez/17:	-	4.221,86	-	-	-
	Variação	%	-	-10,91	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

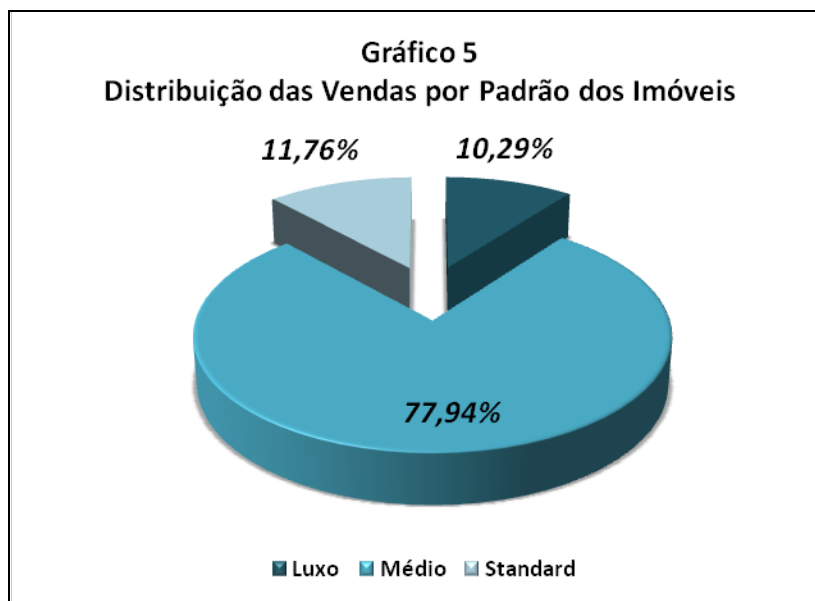


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	6.693,18	5.696,97	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/17:	-	-	8.149,31	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/17:	8.250,00	-	6.397,87	4.758,73	-
	dez/17:	5.833,73	8.953,99	5.615,38	-	-
	Variação	%	-29,29	-	-12,23	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/17:	-	-	-	4.771,19	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/17:	-	-	-	4.154,76	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

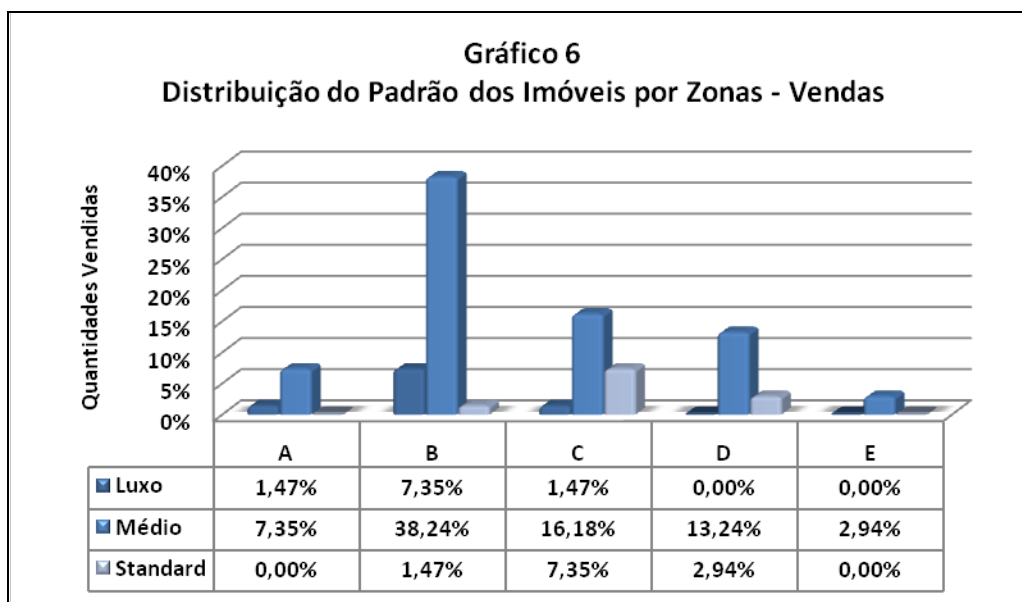


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	53	8



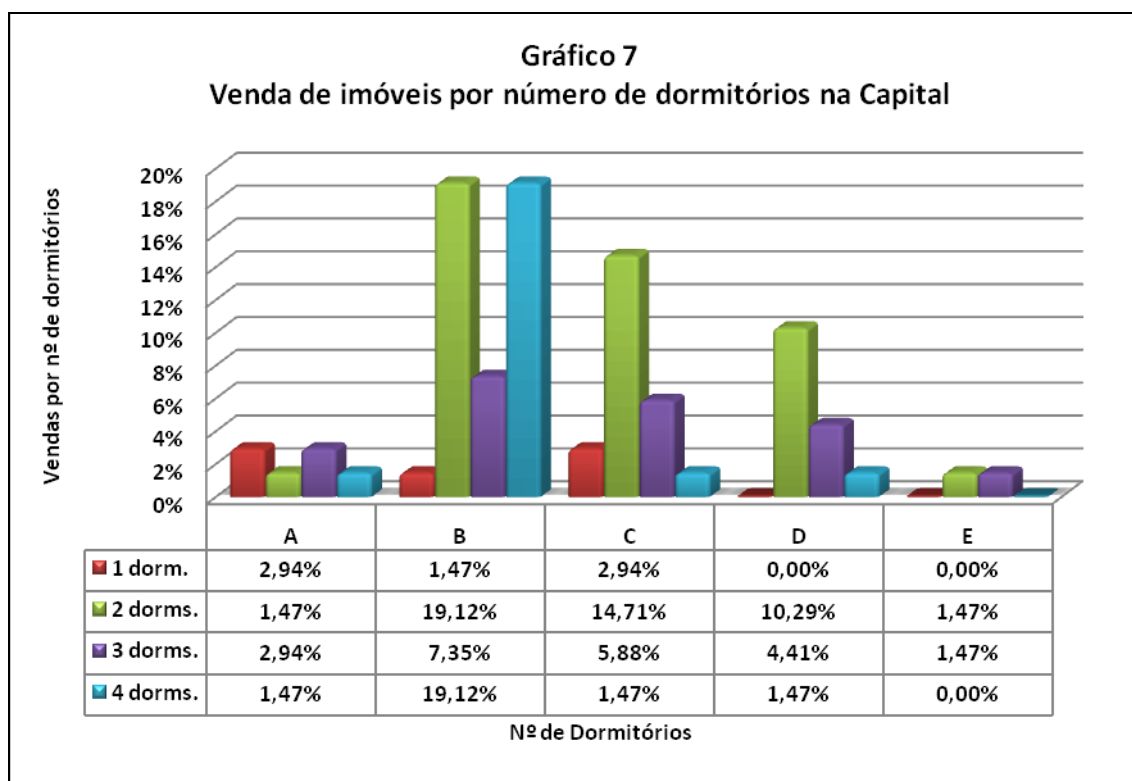
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	5	1	0	0
Médio	5	26	11	9	2
Standard	0	1	5	2	0





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

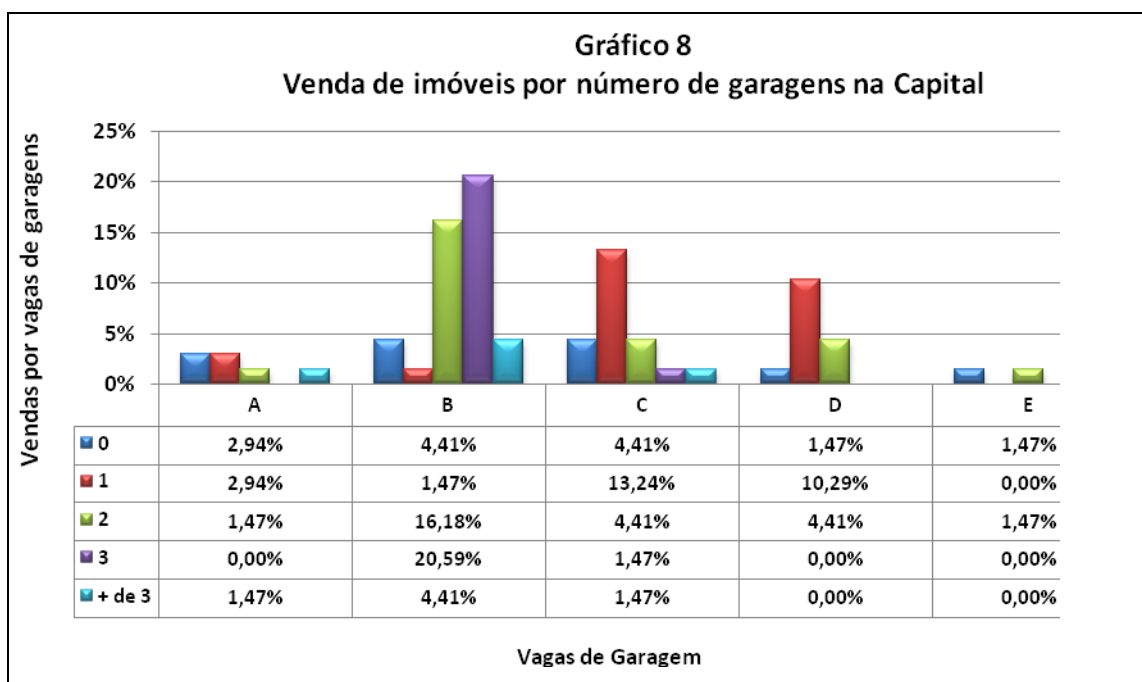
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	1	2	0	0
%	2,94%	1,47%	2,94%	0,00%	0,00%
2 dorms.	1	13	10	7	1
%	1,47%	19,12%	14,71%	10,29%	1,47%
3 dorms.	2	5	4	3	1
%	2,94%	7,35%	5,88%	4,41%	1,47%
4 dorms.	1	13	1	1	0
%	1,47%	19,12%	1,47%	1,47%	0,00%
Total	6	32	17	11	2
%	8,82%	47,06%	25,00%	16,18%	2,94%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	3	3	1	1
%	2,94%	4,41%	4,41%	1,47%	1,47%
1	2	1	9	7	0
%	2,94%	1,47%	13,24%	10,29%	0,00%
2	1	11	3	3	1
%	1,47%	16,18%	4,41%	4,41%	1,47%
3	0	14	1	0	0
%	0,00%	20,59%	1,47%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	3	1	0	0
%	1,47%	4,41%	1,47%	0,00%	0,00%
Total	6	32	17	11	2
%	8,82%	47,06%	25,00%	16,18%	2,94%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	30	79	143	70	26	348	39,55%
Seguro Fiança	10	25	85	21	11	152	17,27%
Depósito	3	24	123	97	55	302	34,32%
Sem Garantia	0	1	3	3	2	9	1,02%
Caução de Imóveis	3	12	11	6	16	48	5,45%
Cessão Fiduciária	0	1	14	6	0	21	2,39%
Total	46	142	379	203	110	880	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-17	18,71	8,32	17,53	15,83	10,52
dezembro-17	11,94	8,33	12,25	11,18	7,33
Variação	-36,18	0,12	-30,12	-29,37	-30,32

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	273	36,79%
Outros motivos	469	63,21%
Total	742	100,00%
Comparação dev./loc.		84,32 %

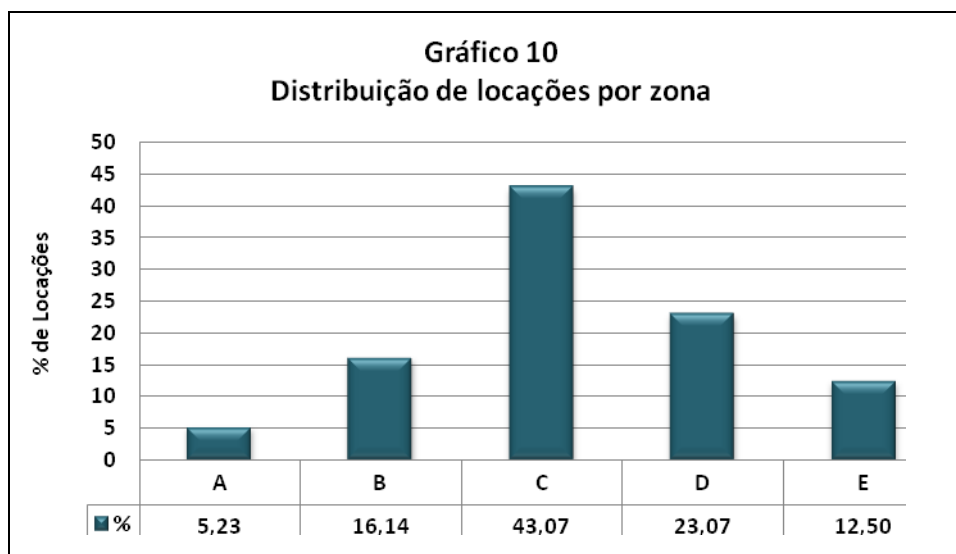
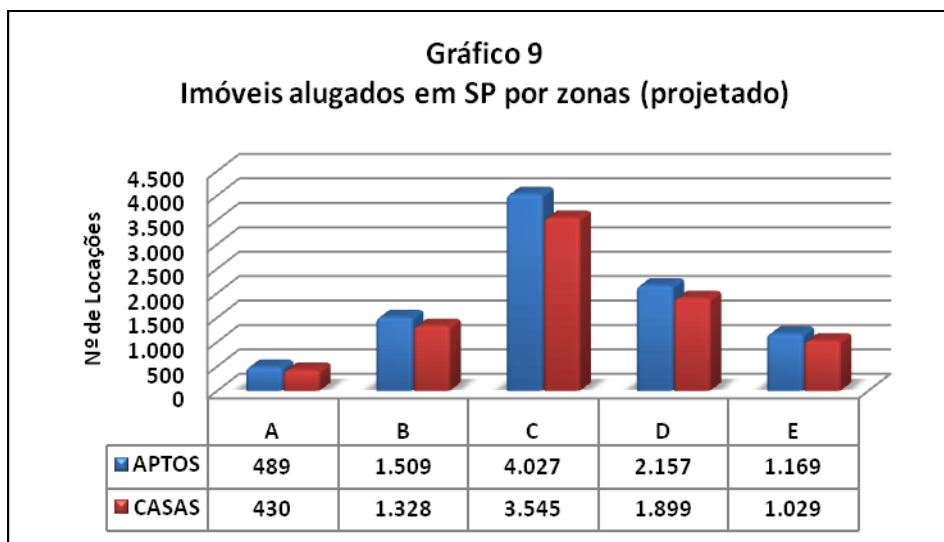
O índice de inadimplência no mês de dezembro foi de 5,37 %, o que é 1,83 % menor referente ao mês de novembro que foi de 5,47 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-17	5,47
dezembro-17	5,37
Variação	-1,83



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

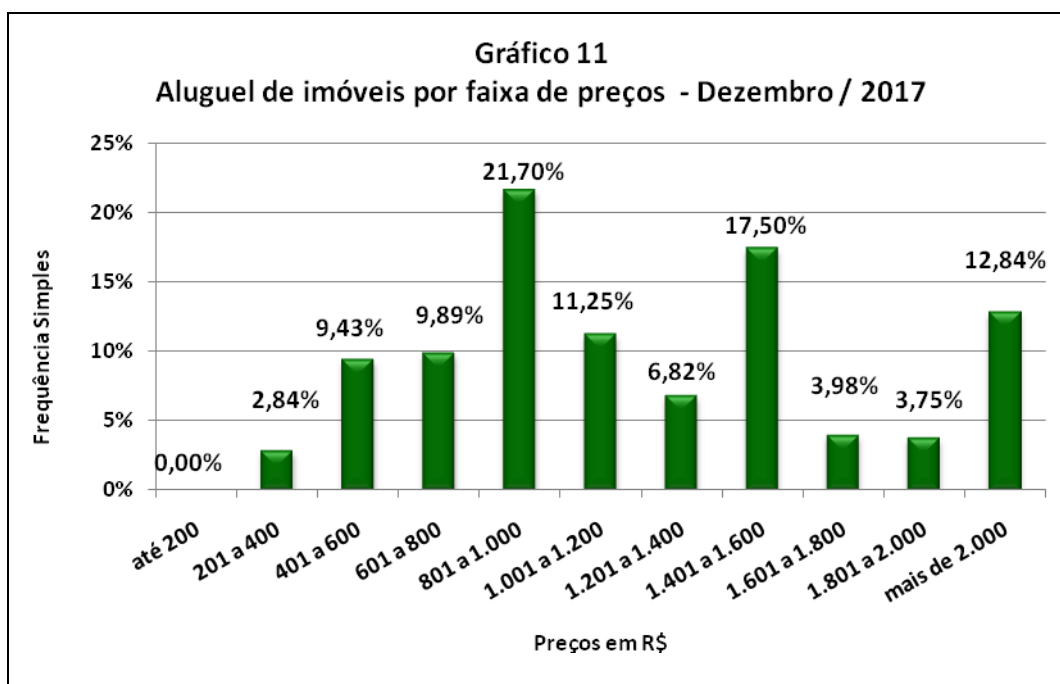
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	489	1.509	4.027	2.157	1.169	9.351
CASAS	430	1.328	3.545	1.899	1.029	8.231
Total	919	2.837	7.572	4.056	2.198	17.582
%	5,23	16,14	43,07	23,07	12,50	100,00





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	25	2,84%	2,84%
401 a 600	83	9,43%	12,27%
601 a 800	87	9,89%	22,16%
801 a 1.000	191	21,70%	43,86%
1.001 a 1.200	99	11,25%	55,11%
1.201 a 1.400	60	6,82%	61,93%
1.401 a 1.600	154	17,50%	79,43%
1.601 a 1.800	35	3,98%	83,41%
1.801 a 2.000	33	3,75%	87,16%
mais de 2.000	113	12,84%	100,00%
Total	880	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

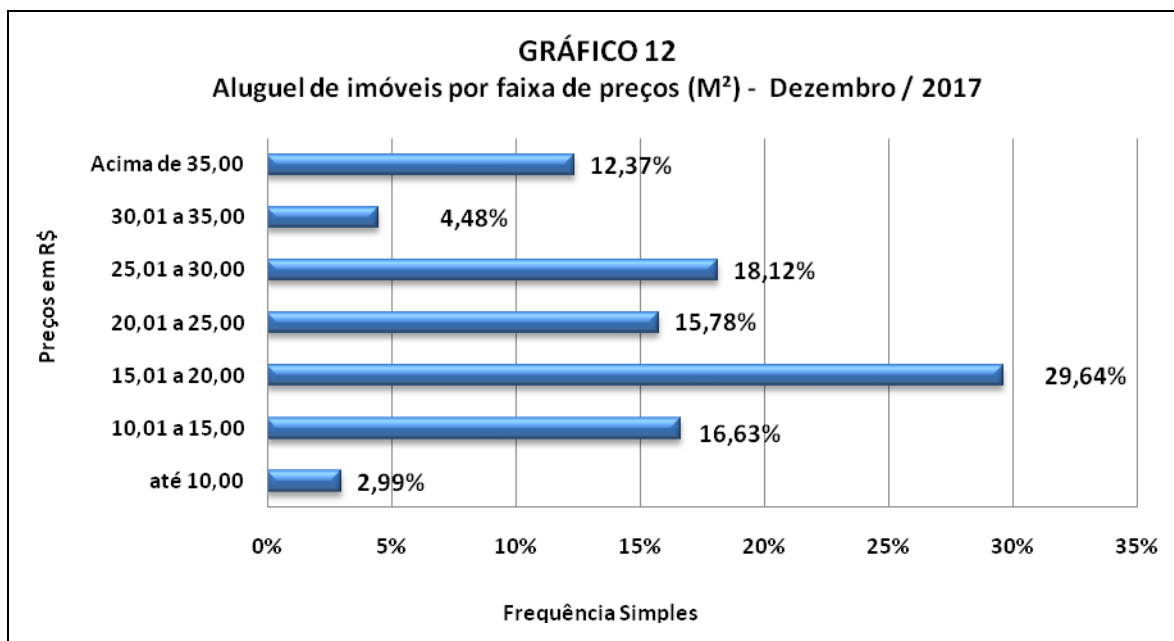
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/17:	-	-	-	453,85	550,00
	dez/17:	-	-	586,67	567,73	425,00
Variação	%	-	-	-	25,09	-22,73
1 dorm.	nov/17:	-	1.072,73	823,52	688,54	629,69
	dez/17:	-	1.168,75	846,61	588,28	602,98
Variação	%	-	8,95	2,80	-14,56	-4,24
2 dorm.	nov/17:	-	2.018,75	1.509,14	1.242,86	1.036,96
	dez/17:	-	2.400,00	1.467,50	1.410,00	1.127,94
Variação	%	-	18,89	-2,76	13,45	8,77
3 dorm.	nov/17:	3.100,00	2.420,00	2.490,77	1.787,50	1.261,11
	dez/17:	-	2.640,00	2.347,83	1.720,00	1.333,33
Variação	%	-	9,09	-5,74	-3,78	5,73
4 dorm.	nov/17:	-	-	-	1.750,00	-
	dez/17:	-	-	5.180,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	1.200,00	-	779,17	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/17:	-	1.350,87	1.028,21	835,58	737,50
	dez/17:	1.144,44	1.303,26	1.042,73	888,89	-
Variação	%	-	-3,52	1,41	6,38	-
2 dorm.	nov/17:	3.171,43	1.592,50	1.583,10	1.204,84	864,21
	dez/17:	2.366,67	1.956,06	1.502,14	1.128,00	1.013,57
Variação	%	-25,38	22,83	-5,11	-6,38	17,28
3 dorm.	nov/17:	4.000,00	2.966,67	2.171,05	2.038,57	-
	dez/17:	2.805,88	2.951,19	2.155,88	1.725,00	-
Variação	%	-29,85	-0,52	-0,70	-15,38	-
4 dorm.	nov/17:	4.322,22	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	14	2,99%	2,99%
10,01 a 15,00	78	16,63%	19,62%
15,01 a 20,00	139	29,64%	49,25%
20,01 a 25,00	74	15,78%	65,03%
25,01 a 30,00	85	18,12%	83,16%
30,01 a 35,00	21	4,48%	87,63%
Acima de 35,00	58	12,37%	100,00%
Total	469	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	27,60	39,61	80,66	124,36	166,00
Apartamento	30,09	41,85	63,60	94,87	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

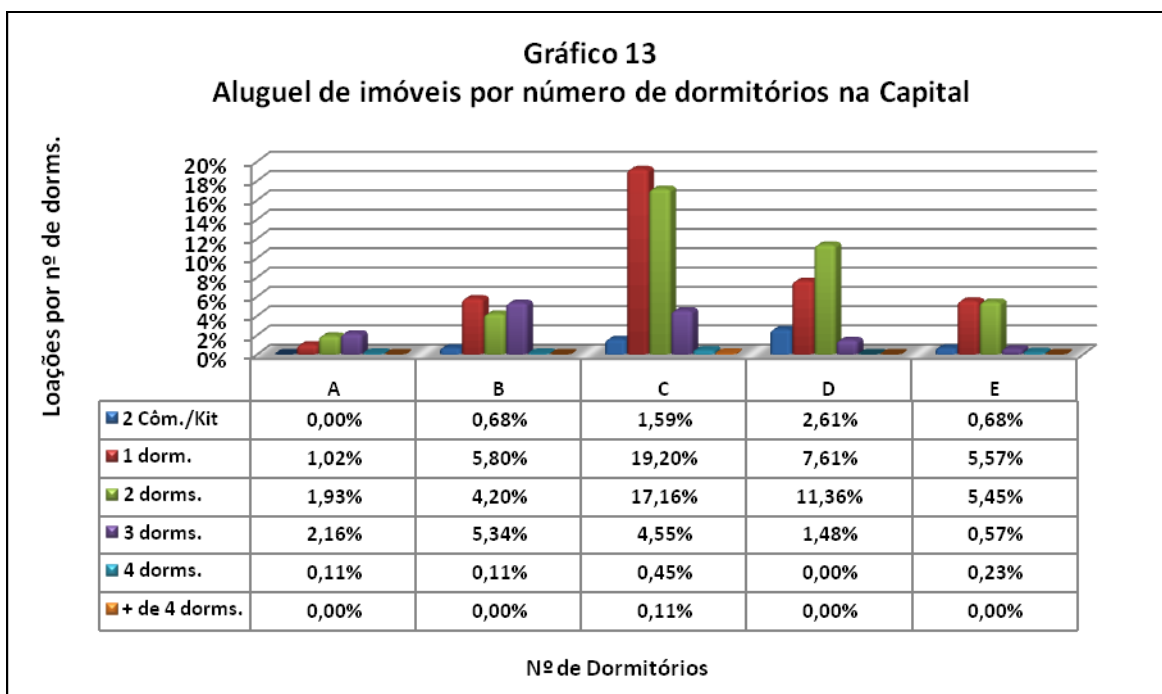
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/17:	-	-	-	15,67	-
	dez/17:	-	-	25,22	18,92	-
Variação	%	-	-	-	20,74	-
1 dorm.	nov/17:	-	23,31	19,11	17,71	12,91
	dez/17:	-	18,91	19,89	15,81	14,71
Variação	%	-	-18,88	4,08	-10,73	13,94
2 dorm.	nov/17:	-	23,03	19,86	15,54	15,66
	dez/17:	-	-	17,05	15,97	14,24
Variação	%	-	-	-14,15	2,77	-9,07
3 dorm.	nov/17:	19,60	21,05	18,44	19,02	10,01
	dez/17:	-	20,43	17,81	17,06	-
Variação	%	-	-2,95	-3,42	-10,30	-
4 dorm.	nov/17:	-	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/17:	-	-	22,86	-	-
	dez/17:	-	37,50	-	25,97	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/17:	-	30,11	28,01	21,09	-
	dez/17:	28,15	35,54	24,92	18,75	-
Variação	%	-	18,03	-11,03	-11,10	-
2 dorm.	nov/17:	27,06	23,28	25,19	19,94	16,66
	dez/17:	26,63	31,39	21,55	21,87	21,28
Variação	%	-1,59	34,84	-14,45	9,68	27,73
3 dorm.	nov/17:	36,45	27,75	46,22	-	-
	dez/17:	28,67	31,00	23,32	18,63	-
Variação	%	-21,34	11,71	-49,55	-	-
4 dorm.	nov/17:	21,55	-	-	-	-
	dez/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

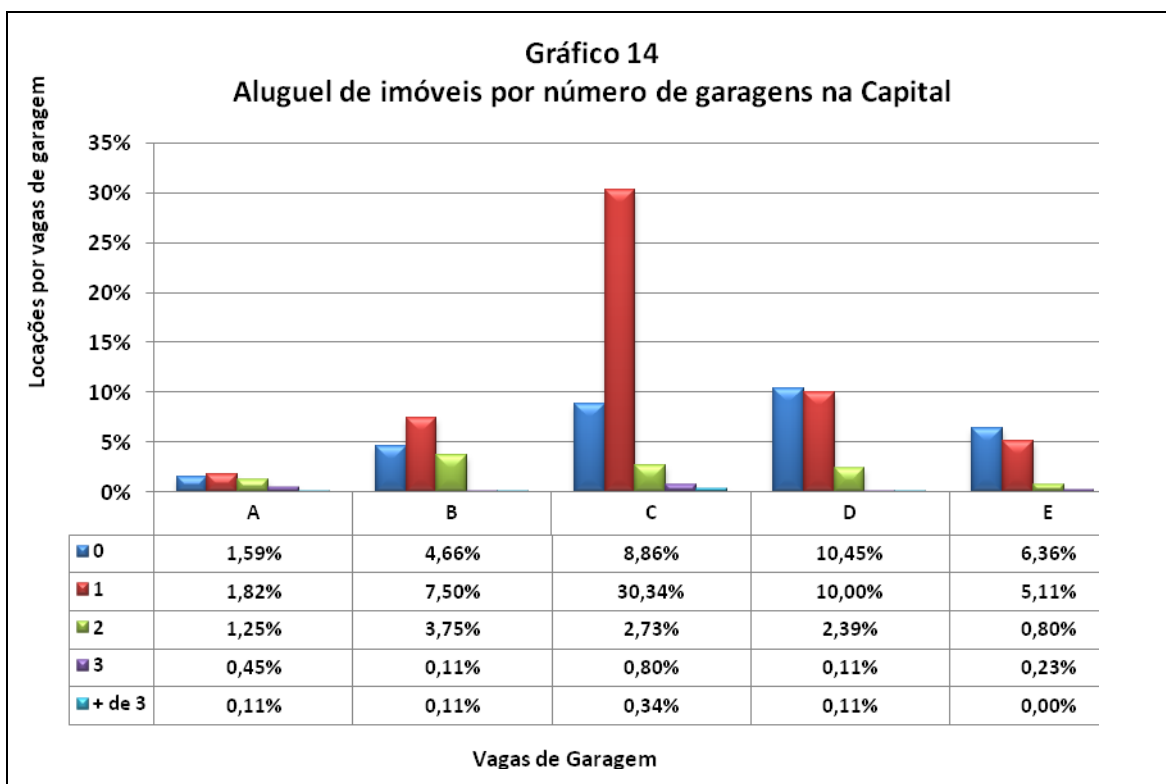
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	6	14	23	6
%	0,00%	0,68%	1,59%	2,61%	0,68%
1 dorm.	9	51	169	67	49
%	1,02%	5,80%	19,20%	7,61%	5,57%
2 dorms.	17	37	151	100	48
%	1,93%	4,20%	17,16%	11,36%	5,45%
3 dorms.	19	47	40	13	5
%	2,16%	5,34%	4,55%	1,48%	0,57%
4 dorms.	1	1	4	0	2
%	0,11%	0,11%	0,45%	0,00%	0,23%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%
Total	46	142	379	203	110
%	5,23%	16,14%	43,07%	23,07%	12,50%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	14	41	78	92	56
%	1,59%	4,66%	8,86%	10,45%	6,36%
1	16	66	267	88	45
%	1,82%	7,50%	30,34%	10,00%	5,11%
2	11	33	24	21	7
%	1,25%	3,75%	2,73%	2,39%	0,80%
3	4	1	7	1	2
%	0,45%	0,11%	0,80%	0,11%	0,23%
+ de 3	1	1	3	1	0
%	0,11%	0,11%	0,34%	0,11%	0,00%
Total	46	142	379	203	110
%	5,23%	16,14%	43,07%	23,07%	12,50%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
setembro-17	0,88	0,16	11,01
outubro-17	-0,67	0,42	14,03
novembro-17	2,03	0,28	5,85
dezembro-17	-1,00	0,44	-17,92
Acumulado	-6,82	2,95	7,46

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (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
Julho	38,27	135,61
Agosto	-28,60	107,01
Setembro	36,18	143,19
Outubro	-8,42	134,77
Novembro	-9,45	125,32
Dezembro	-10,43	114,89

Mercado Imobiliário da Capital (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
Julho	3,60	21,00
Agosto	2,35	23,35
Setembro	-30,73	-7,38
Outubro	31,82	24,44
Novembro	-2,27	22,17
Dezembro	0,68	22,85



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/17						dez/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	13	2	370	30	301	716	17	4	354	60	257	692
Santana	5	0	113	4	164	286	8	0	105	5	158	276
Santo Amaro	3	1	162	9	130	305	7	1	238	15	118	379
Jabaquara	2	1	84	3	90	180	5	0	72	10	70	157
Lapa	1	0	46	4	32	83	9	2	57	4	46	118
São Miguel	2	0	39	1	63	105	2	0	16	1	58	77
Penha	6	0	26	2	65	99	8	1	24	2	65	100
Itaquera	2	0	33	0	42	77	0	1	37	2	57	97
Tatuapé	3	0	60	3	81	147	2	2	72	5	79	160
Vila Prudente	1	0	22	0	39	62	3	0	37	4	65	109
Ipiranga	0	0	15	1	22	38	2	0	26	3	8	39
Pinheiros	3	0	69	7	27	106	1	3	40	6	30	80
Freguesia Ó	3	0	49	0	54	106	2	1	29	4	43	79
Parelheiros	2	0	0	0	3	5	1	0	1	1	1	4
Butantã	3	0	72	2	21	98	0	0	60	5	21	86
Total	49	4	1.160	66	1.134	2.413	67	15	1.168	127	1.076	2.453
			<i>Varição</i>				36,73	275,00	0,69	92,42	-5,11	1,66