



São Paulo, 07 de novembro de 2017

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

Descontos aumentam até 115% e vendas crescem 36,18% em setembro na Capital

Os donos de imóveis resolveram ceder, aumentaram os descontos sobre os preços que pediam inicialmente por seus imóveis usados e o resultado foi um aumento de 36,18% nas vendas na cidade de São Paulo em setembro comparado a agosto. Como compraram a maioria à vista, 67,37% do total, os compradores preferiram os imóveis de menor valor, especialmente os de até R\$ 300 mil, que sozinhos representaram 29,47% das casas e apartamentos vendidos.

A concentração de vendas nos segmentos de casas e apartamentos de menor preço foi apurada em pesquisa feita com 303 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Elas venderam em setembro, 65,26% dos imóveis em apartamentos e 34,74% em casas. O aumento de vendas impactou também os preços do metro quadrado dos imóveis usados, que subiram em média 11,01% em setembro em relação a agosto.

“Essa concentração dos negócios nos imóveis mais baratos, além dos descontos maiores, explica o crescimento em um mês em que os bancos financiaram apenas 30,53% das unidades vendidas em 303 imobiliárias da Capital”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “Quem tinha reservas e estava procurando uma oportunidade pôde, por exemplo, beneficiar-se de um desconto de 15,05% e comprar por R\$ 382 mil um imóvel que estava sendo ofertado por R\$ 450 mil, uma diferença de R\$ 68 mil”, explica.

Esse desconto médio de 15,05% foi 115% maior que o de 7% registrado pela pesquisa do CRECISP em agosto na Zona C, que reúne bairros como Lapa, Mandaqui e Mirandópolis, entre outros. Foi em bairros dessa Zona que se concentraram 42,1% das vendas de setembro. A Zona D foi a segunda em que mais se vendeu, com 15,81% do total, e a segunda com maior aumento do desconto, de 64,2%: ele passou da média de 8,1% em agosto para 13,3% em setembro. Na Zona D estão agrupados bairros como Vila Guilherme, Vila Maria e Vila Matilde.

Na sequência dos maiores aumentos dos descontos de agosto para setembro vêm a Zona A (+ 48,89%, de 3,6% para 5,36%), a Zona B (+ 43,81%, de 6,87% para 9,88%) e a Zona E (+ 31,75%, de 8% para 10,54%). Além da Zona C, com 42,1% do total, as vendas em setembro na Capital distribuíram-se entre as Zonas D e E (ambas com 15,81%), a Zona A (14,72%) e Zona B (11,57%).



Vendas e preços em alta

Os resultados consolidados das pesquisas do CRECISP, no período, na Capital mostram que as vendas de imóveis usados acumulam resultado positivo de 143,19%.

Nos últimos 12 meses, de outubro do ano passado até setembro, os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados registram aumento acumulado de 33,64%, mais de 30 pontos percentuais acima da inflação do período medida pelo IPCA do IBGE, de 2,54%.

Locação de imóveis residenciais tem queda de 30,73% em setembro

As 303 imobiliárias que o CRECISP consultou em setembro registraram redução no volume de alugueis na Capital, o que fez o índice de locação cair 30,73%, de 3,354 em agosto para 2,3234 em setembro. A queda deixou no vermelho o acumulado de novas locações no ano, com saldo negativo de 7,38%. O valor médio do aluguel na Capital também tem saldo negativo, de 2,3%.

Alugaram-se mais casas (50,57% do total) do que apartamentos (49,43% do total) em setembro. A maioria vai custar aos inquilinos aluguel mensal de até R\$ 1.200,00, faixas que concentraram 54,4% das unidades alugadas.

Ao contrário do mercado de imóveis usados, o de novas locações residenciais não foi beneficiário de grandes aumentos de descontos nos valores inicialmente pedidos pelos proprietários para alugar suas casas e apartamentos. Nas cinco Zonas de Valor em que são agrupados os bairros pesquisados, os descontos aumentaram em três delas e diminuíram em duas.

Os descontos aumentaram em média 36,44% nos bairros agrupados na Zona, como os Jardins, subindo de 9% em agosto para 12,28% em setembro. Na Zona D, o aumento do desconto ficou em 8,38% ao passar da média de 11,34% para 12,29%. Na Zona E, onde estão bairros mais afastados do Centro como Guaianases e Lausane Paulista, o desconto subiu 14,67%, da média de 8,86% em agosto para 10,16% em setembro.

No segmento de apartamentos, o aluguel médio que mais aumentou foi o de 3 dormitórios em bairros da Zona A – ele aumentou 25,86%, de R\$ 2.950,00 para R\$ 3.712,86. O aluguel que mais baixou – 41,67% - foi de quitinetes em bairros da Zona B, cujo aluguel médio caiu de R\$ 1.200,00 para R\$ 700,00.

No mercado de casas, encareceu 61% o aluguel médio de unidades de 2 dormitórios na Zona B – era R\$ 1.666,67 em agosto e passou para R\$ 2.683,33 em setembro.

Inadimplência e devolução caem

As novas locações de setembro foram contratadas com a garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos por meio do fiador pessoa física (37,5% do



total), do seguro de fiança (20,03%), do depósito em dinheiro de três aluguéis (34,94%), da caução de imóveis (4,55%), da cessão fiduciária (2,27%) e da locação sem garantia (0,71%).

As 303 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP receberam as chaves de imóveis que estavam alugados e que os inquilinos desistiram de continuar neles por motivos financeiros (57,7% do total) e por outros motivos (42,3%). O total de devoluções equivale a 83,95% das novas locações contratadas em setembro e é 2,8% menor que o de agosto, de 86,37%.

A inadimplência também foi menor em setembro, atingindo 5,03% dos contratos em vigor nas imobiliárias pesquisadas. Esse percentual é 13,28% inferior aos 5,8% de inadimplentes de agosto.

Ações judiciais em queda

Apuração feita pelo CRECISP nos fóruns da Capital mostrou que o número de ações judiciais propostas envolvendo os contratos de locação foram 24,91% menores em setembro comparado a agosto – 2.285 e 3.043 ações, respectivamente.

As ações que registraram queda foram as de rito sumário (-34,22%, de 1.473 para 969), as consignatórias (-33,33%, de 15 para 10) e as por falta de pagamento (- 20,36%, de 1.405 para 1.119).

Aumentou em setembro comparado a agosto o número de ações renovatórias do aluguel (+ 36,49%, de 74 para 101) e as de rito ordinário (+ 13,16%, de 76 para 86).

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

Izaías 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

Wenderçon 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

=====

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

VENDAS	9
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	9
PERCEPÇÃO DO MERCADO	9
DESCONTOS	9
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	10
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	11
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	12
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	13
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	14
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	18
ALUGUEL	19
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	19
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	19
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	19
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	20
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	21
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	22
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	23
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	26
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	27
AÇÕES DE DESPEJO	28



RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	13	8	26	8	9	64	67,37%
CEF	0	1	1	1	1	4	4,21%
Outros bancos	0	2	12	6	5	25	26,32%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	0	1	1,05%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,05%
Total	14	11	40	15	15	95	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	85	28,05%
Igual	134	44,22%
Pior	84	27,72%
Total	303	100,00%

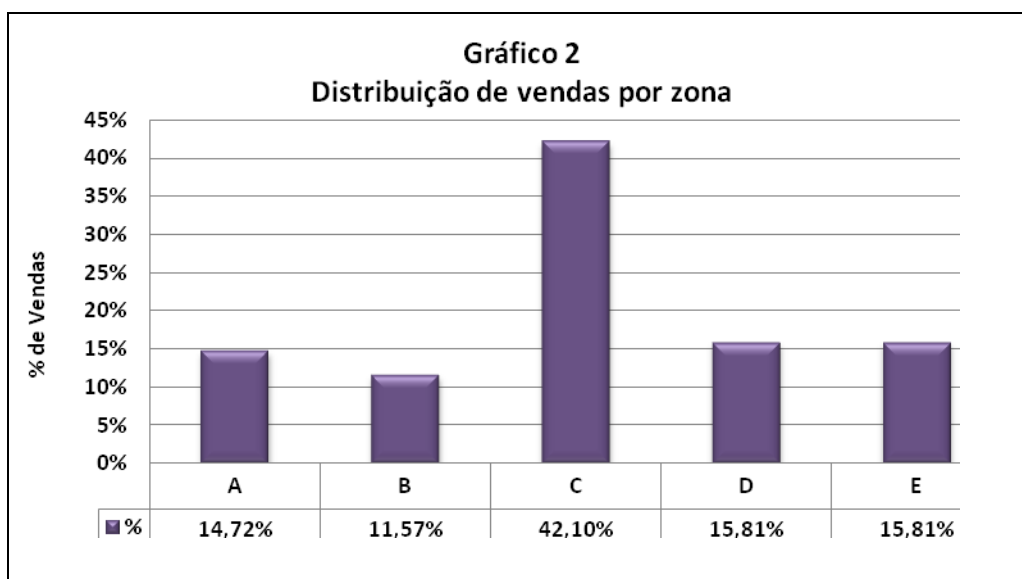
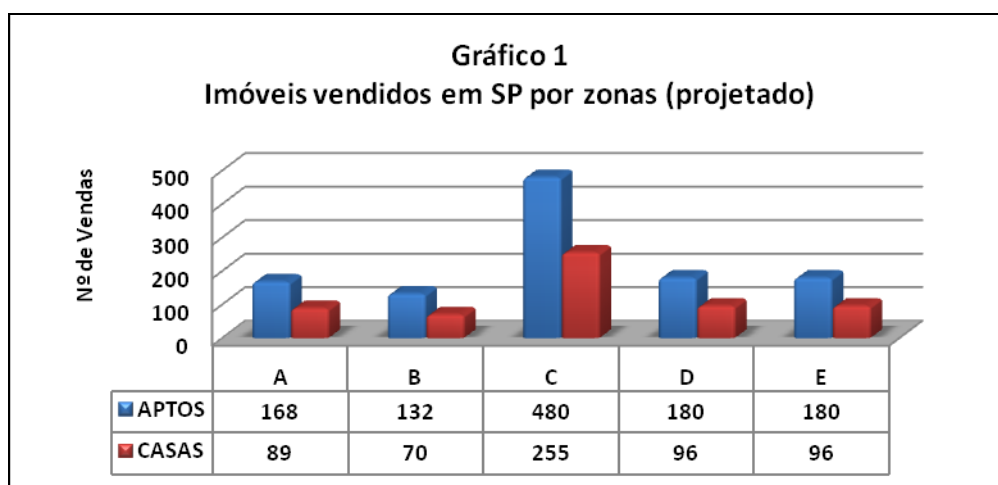
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-17	3,60	6,87	7,00	8,10	8,00
setembro-17	5,36	9,88	15,05	13,30	10,54
Varição	48,89	43,81	115,00	64,20	31,75



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

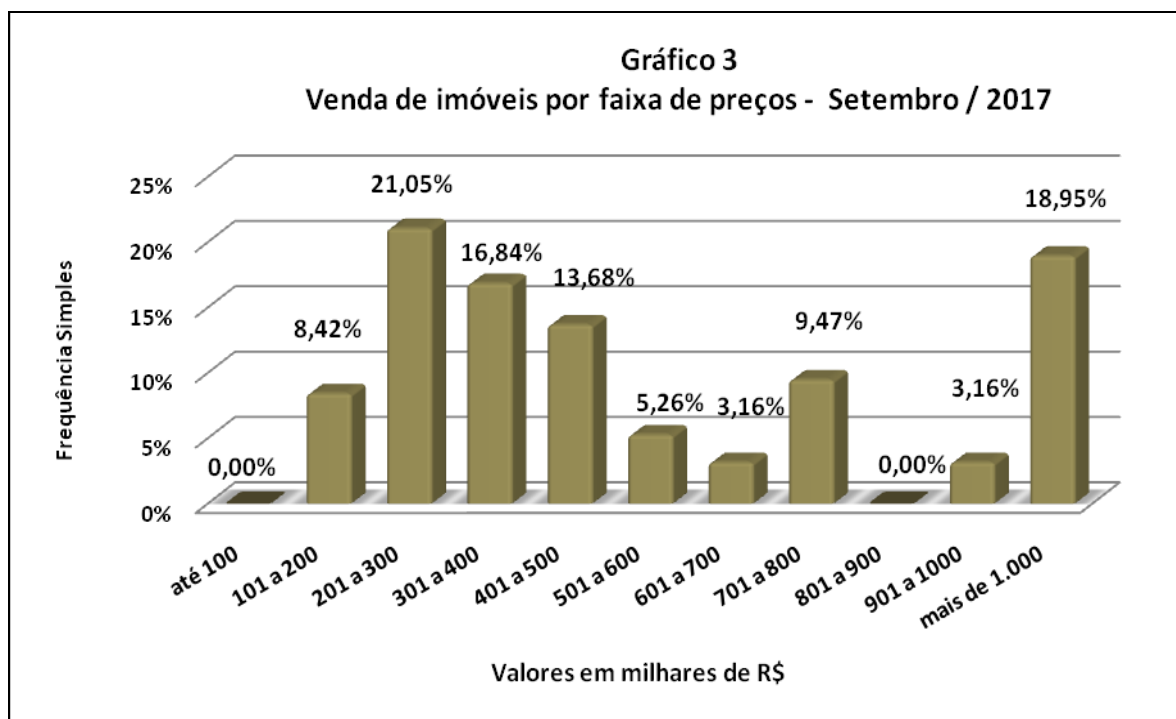
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	168	132	480	180	180	1.140
CASAS	89	70	255	96	96	606
Total	257	202	735	276	276	1.746
%	14,72%	11,57%	42,10%	15,81%	15,81%	100,00%





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	8	8,42%	8,42%
201 a 300	20	21,05%	29,47%
301 a 400	16	16,84%	46,32%
401 a 500	13	13,68%	60,00%
501 a 600	5	5,26%	65,26%
601 a 700	3	3,16%	68,42%
701 a 800	9	9,47%	77,89%
801 a 900	0	0,00%	77,89%
901 a 1000	3	3,16%	81,05%
mais de 1.000	18	18,95%	100,00%
Total	95	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

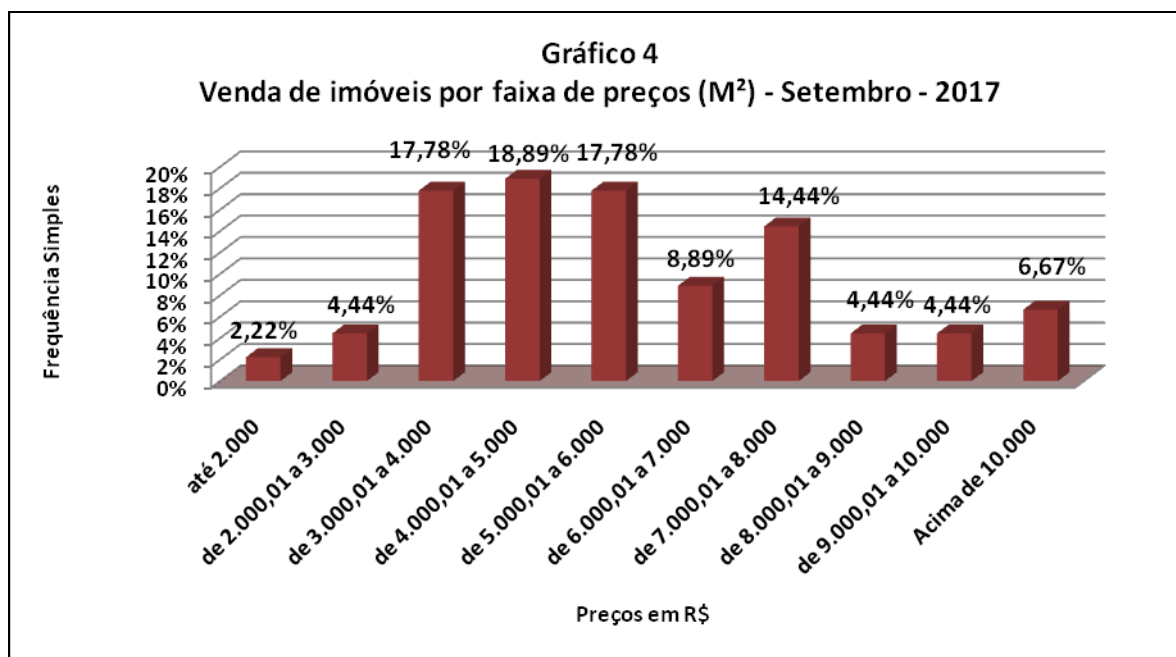
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/17:	-	-	253.333,33	296.666,67	-
	set/17:	-	-	456.666,67	253.333,33	235.000,00
Variação	%	-	-	80,26	-14,61	-
3 dorm.	ago/17:	-	816.333,33	-	825.000,00	300.000,00
	set/17:	-	-	526.666,67	525.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-36,36	-
4 dorm.	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/17:	422.222,22	326.250,00	-	-	-
	set/17:	-	-	291.250,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/17:	1.800.000,00	533.333,33	354.285,71	239.000,00	-
	set/17:	-	426.000,00	303.750,00	288.333,33	213.636,36
Variação	%	-	-20,12	-14,26	20,64	-
3 dorm.	ago/17:	-	666.666,67	776.666,67	-	-
	set/17:	867.222,22	-	508.250,00	-	-
Variação	%	-	-	-34,56	-	-
4 dorm.	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
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	2	2,22%	2,22%
de 2.000,01 a 3.000	4	4,44%	6,67%
de 3.000,01 a 4.000	16	17,78%	24,44%
de 4.000,01 a 5.000	17	18,89%	43,33%
de 5.000,01 a 6.000	16	17,78%	61,11%
de 6.000,01 a 7.000	8	8,89%	70,00%
de 7.000,01 a 8.000	13	14,44%	84,44%
de 8.000,01 a 9.000	4	4,44%	88,89%
de 9.000,01 a 10.000	4	4,44%	93,33%
Acima de 10.000	6	6,67%	100,00%
Total	90	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	81,00	133,57	-
Apartamento	-	34,33	60,61	103,82	-



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	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	5.333,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/17:	-	-	3.742,74	-	-
	set/17:	-	-	3.900,64	3.375,00	-
Variação	%	-	-	4,22	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

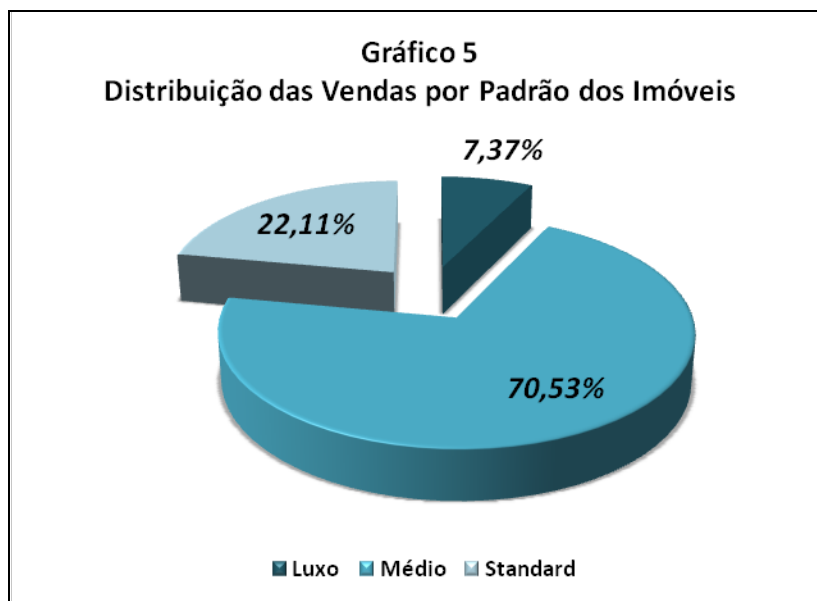


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	5.043,27	6.700,34	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/17:	10.973,21	-	7.333,10	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/17:	3.913,04	8.241,90	5.892,86	-	-
	set/17:	6.146,84	6.886,55	-	-	3.666,67
	Variação	%	57,09	-16,44	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	6.680,48	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/17:	-	-	-	4.498,25	-
	set/17:	-	-	5.203,70	-	3.666,67
	Variação	%	-	-	-	-

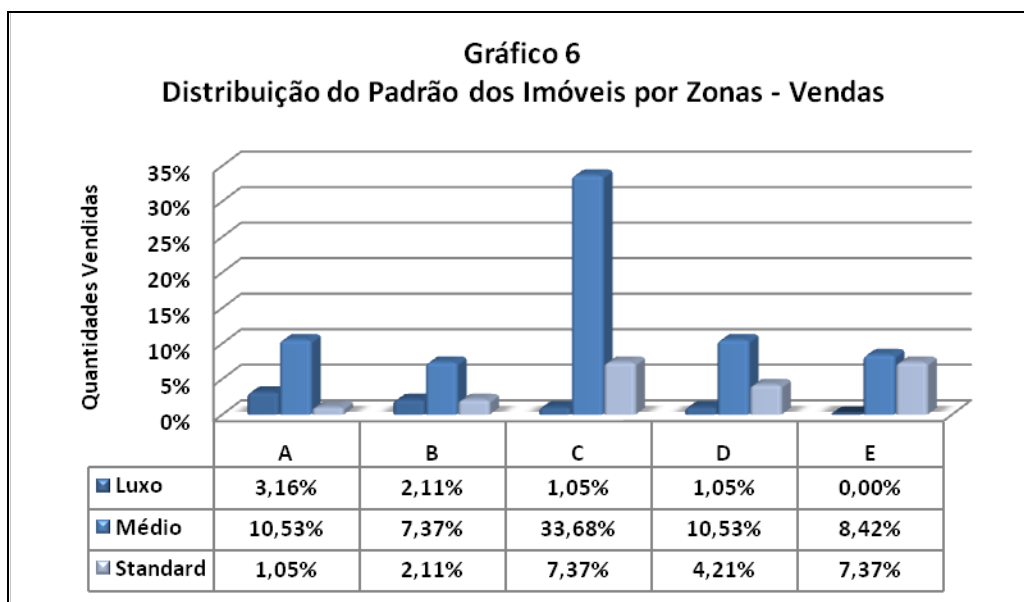


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	67	21



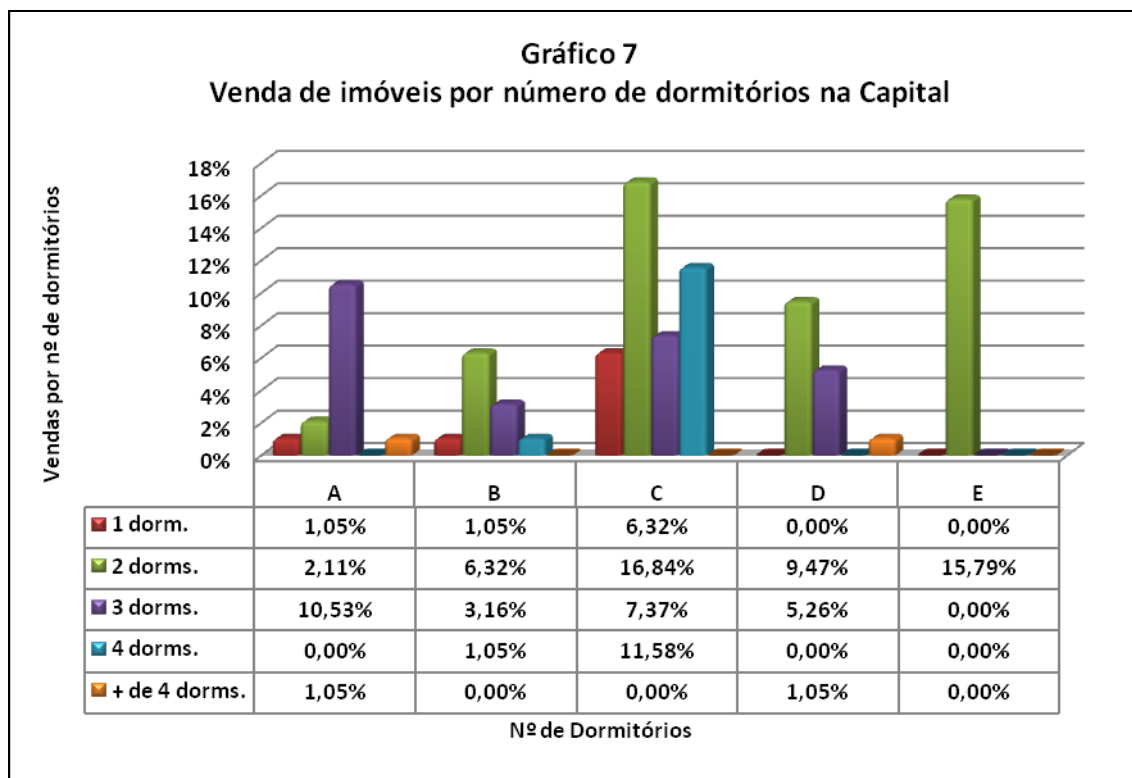
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	2	1	1	0
Médio	10	7	32	10	8
Standard	1	2	7	4	7





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

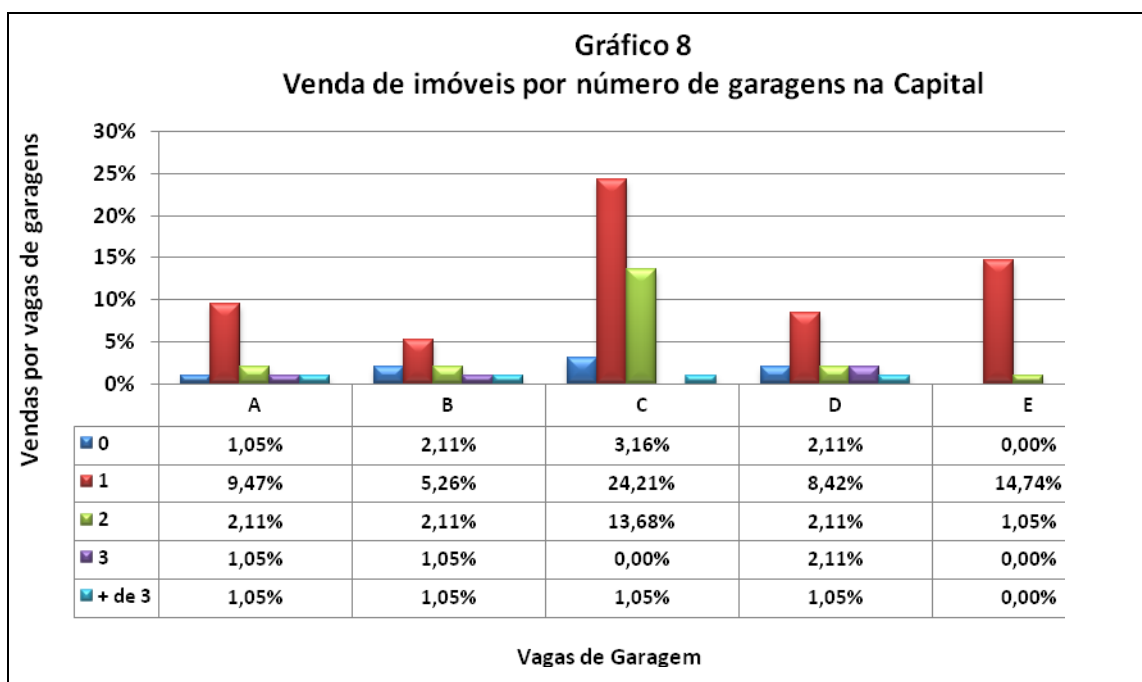
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	1	6	0	0
%	1,05%	1,05%	6,32%	0,00%	0,00%
2 dorms.	2	6	16	9	15
%	2,11%	6,32%	16,84%	9,47%	15,79%
3 dorms.	10	3	7	5	0
%	10,53%	3,16%	7,37%	5,26%	0,00%
4 dorms.	0	1	11	0	0
%	0,00%	1,05%	11,58%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	1	0
%	1,05%	0,00%	0,00%	1,05%	0,00%
Total	14	11	40	15	15
%	14,74%	11,58%	42,11%	15,79%	15,79%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	2	3	2	0
%	1,05%	2,11%	3,16%	2,11%	0,00%
1	9	5	23	8	14
%	9,47%	5,26%	24,21%	8,42%	14,74%
2	2	2	13	2	1
%	2,11%	2,11%	13,68%	2,11%	1,05%
3	1	1	0	2	0
%	1,05%	1,05%	0,00%	2,11%	0,00%
+ de 3	1	1	1	1	0
%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	0,00%
Total	14	11	40	15	15
%	14,74%	11,58%	42,11%	15,79%	15,79%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	45	61	75	68	15	264	37,50%
Seguro Fiança	13	22	37	57	12	141	20,03%
Depósito	6	20	72	85	63	246	34,94%
Sem Garantia	1	1	0	0	3	5	0,71%
Caução de Imóveis	1	7	6	12	6	32	4,55%
Cessão Fiduciária	0	2	6	8	0	16	2,27%
Total	66	113	196	230	99	704	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-17	9,00	10,32	11,37	11,34	8,86
setembro-17	12,28	9,09	10,76	12,29	10,16
Variação	36,44	-11,92	-5,36	8,38	14,67

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	341	57,70%
Outros motivos	250	42,30%
Total	591	100,00%
Comparação dev./loc.		83,95 %

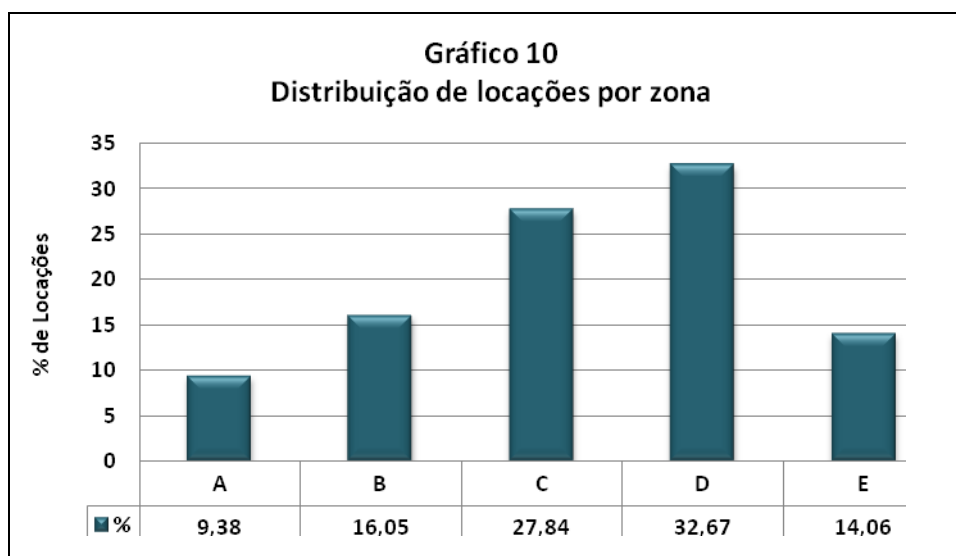
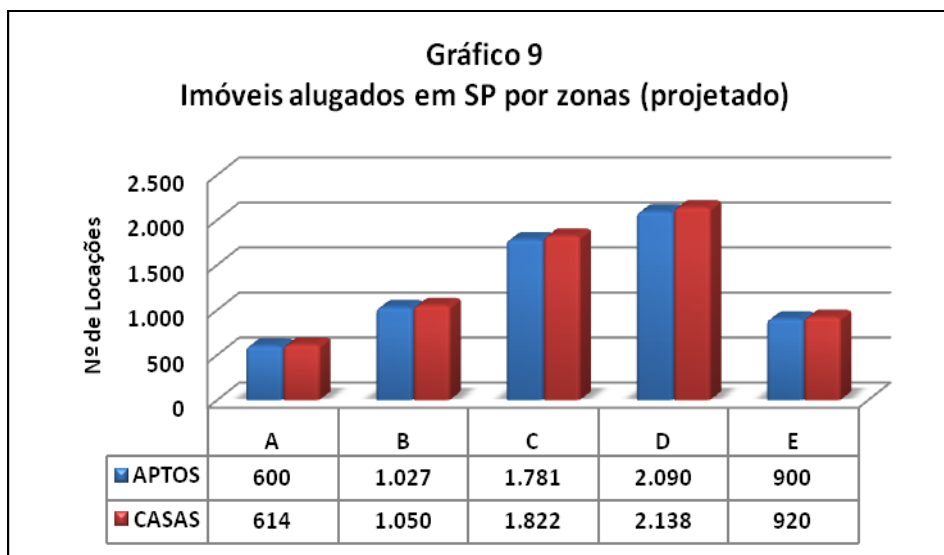
O índice de inadimplência no mês de setembro foi de 5,03 %, o que é 13,28 % menor referente ao mês de agosto que foi de 5,8 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-17	5,80
setembro-17	5,03
Variação	-13,28



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

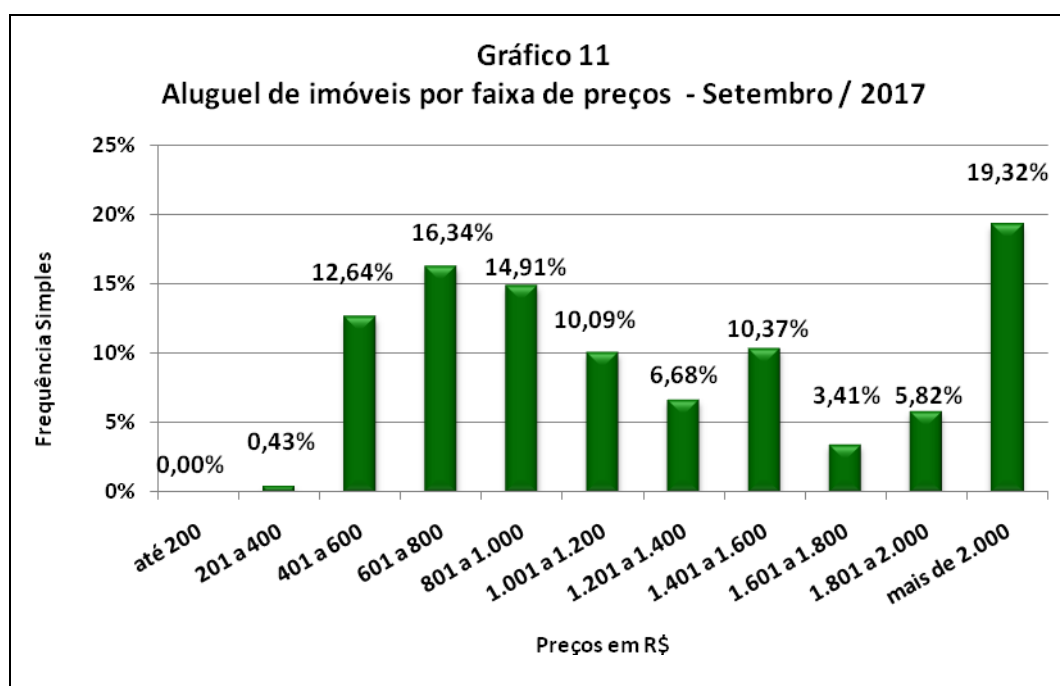
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	600	1.027	1.781	2.090	900	6.398
CASAS	614	1.050	1.822	2.138	920	6.544
Total	1.214	2.077	3.603	4.228	1.820	12.942
%	9,38	16,05	27,84	32,67	14,06	100,00





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	3	0,43%	0,43%
401 a 600	89	12,64%	13,07%
601 a 800	115	16,34%	29,40%
801 a 1.000	105	14,91%	44,32%
1.001 a 1.200	71	10,09%	54,40%
1.201 a 1.400	47	6,68%	61,08%
1.401 a 1.600	73	10,37%	71,45%
1.601 a 1.800	24	3,41%	74,86%
1.801 a 2.000	41	5,82%	80,68%
mais de 2.000	136	19,32%	100,00%
Total	704	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

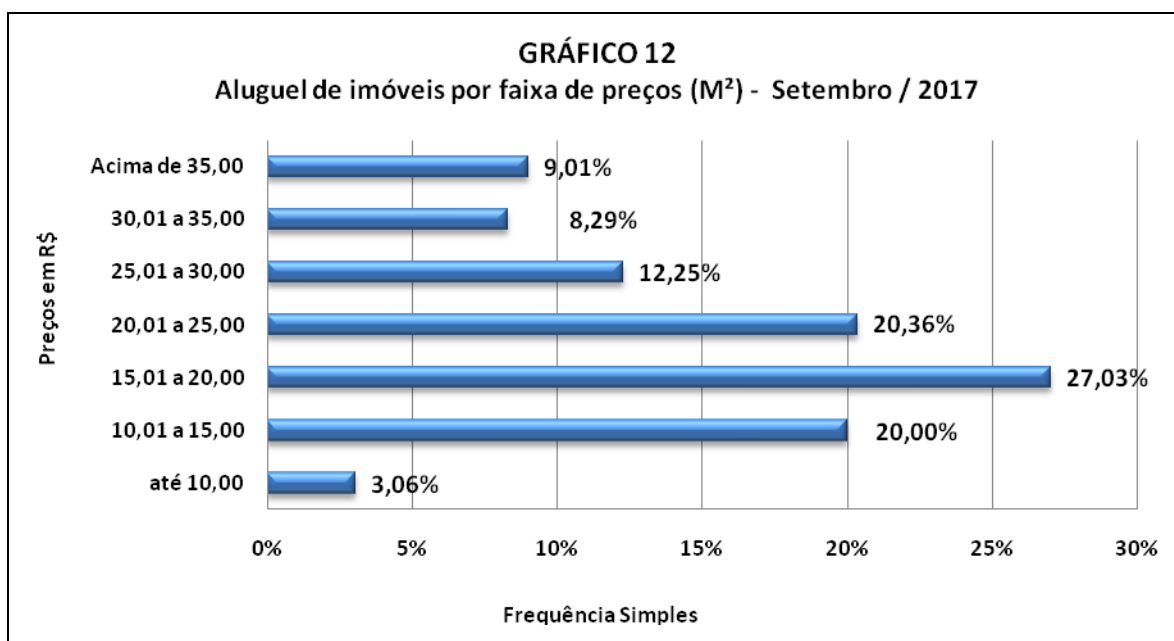
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/17:	-	-	601,67	581,25	454,17
	set/17:	-	-	-	575,29	550,00
Variação	%	-	-	-	-1,03	21,10
1 dorm.	ago/17:	-	1.027,78	876,67	751,47	540,18
	set/17:	-	1.130,00	759,70	665,52	632,98
Variação	%	-	9,95	-13,34	-11,44	17,18
2 dorm.	ago/17:	-	1.666,67	1.441,18	1.267,27	1.072,14
	set/17:	-	2.683,33	1.392,31	1.220,00	992,50
Variação	%	-	61,00	-3,39	-3,73	-7,43
3 dorm.	ago/17:	-	3.287,50	2.268,18	1.556,25	1.475,00
	set/17:	3.366,67	-	2.047,06	1.890,74	1.234,62
Variação	%	-	-	-9,75	21,49	-16,30
4 dorm.	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/17:	1.200,00	1.200,00	975,00	800,00	-
	set/17:	-	700,00	-	730,00	-
Variação	%	-	-41,67	-	-8,75	-
1 dorm.	ago/17:	1.452,73	1.397,06	988,01	858,33	-
	set/17:	1.520,00	1.306,97	1.178,92	808,42	-
Variação	%	4,63	-6,45	19,32	-5,81	-
2 dorm.	ago/17:	2.106,84	2.171,05	1.585,46	1.213,85	909,43
	set/17:	2.623,13	1.863,03	1.392,45	1.067,13	955,00
Variação	%	24,51	-14,19	-12,17	-12,09	5,01
3 dorm.	ago/17:	2.950,00	2.791,58	2.743,89	-	-
	set/17:	3.712,86	3.397,73	2.966,67	1.668,33	-
Variação	%	25,86	21,71	8,12	-	-
4 dorm.	ago/17:	-	5.692,86	-	-	-
	set/17:	4.385,00	-	-	-	-
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	17	3,06%	3,06%
10,01 a 15,00	111	20,00%	23,06%
15,01 a 20,00	150	27,03%	50,09%
20,01 a 25,00	113	20,36%	70,45%
25,01 a 30,00	68	12,25%	82,70%
30,01 a 35,00	46	8,29%	90,99%
Acima de 35,00	50	9,01%	100,00%
Total	555	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	37,89	42,10	80,76	134,12	-
Apartamento	31,33	45,72	67,93	104,54	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

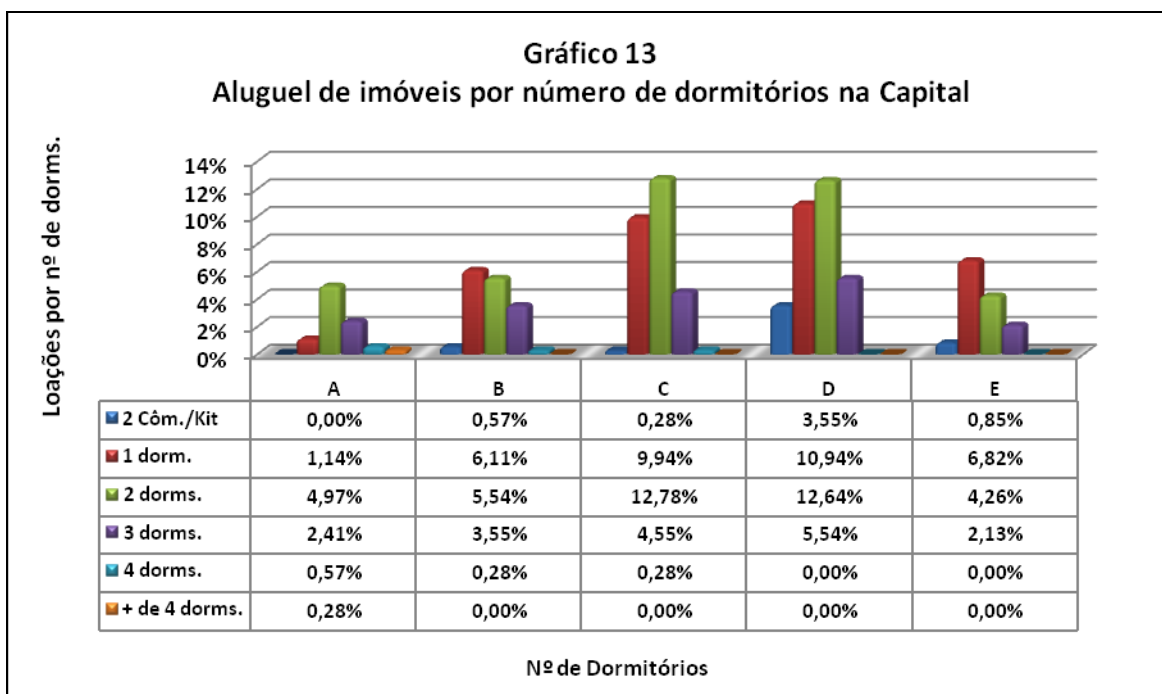
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/17:	-	-	19,25	20,89	13,41
	set/17:	-	-	-	16,04	15,28
Variação	%	-	-	-	-23,22	13,94
1 dorm.	ago/17:	-	-	16,43	15,85	12,94
	set/17:	-	21,87	17,66	19,89	14,11
Variação	%	-	-	7,49	25,49	9,04
2 dorm.	ago/17:	-	23,18	18,80	17,68	14,81
	set/17:	-	27,65	18,05	16,08	13,80
Variação	%	-	19,28	-3,99	-9,05	-6,82
3 dorm.	ago/17:	-	21,76	23,41	16,44	16,07
	set/17:	21,22	21,88	17,71	15,79	13,21
Variação	%	-	0,55	-24,35	-3,95	-17,80
4 dorm.	ago/17:	-	-	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/17:	42,86	40,00	28,81	27,86	-
	set/17:	-	22,50	-	20,63	-
Variação	%	-	-43,75	-	-25,95	-
1 dorm.	ago/17:	28,13	33,01	23,99	19,10	-
	set/17:	35,35	27,72	28,93	18,13	-
Variação	%	25,67	-16,03	20,59	-5,08	-
2 dorm.	ago/17:	32,99	27,95	24,21	20,98	18,04
	set/17:	41,60	24,12	22,52	20,44	18,57
Variação	%	26,10	-13,70	-6,98	-2,57	2,94
3 dorm.	ago/17:	26,96	26,08	26,89	-	-
	set/17:	30,80	29,62	32,00	19,96	-
Variação	%	14,24	13,57	19,00	-	-
4 dorm.	ago/17:	-	28,41	-	-	-
	set/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

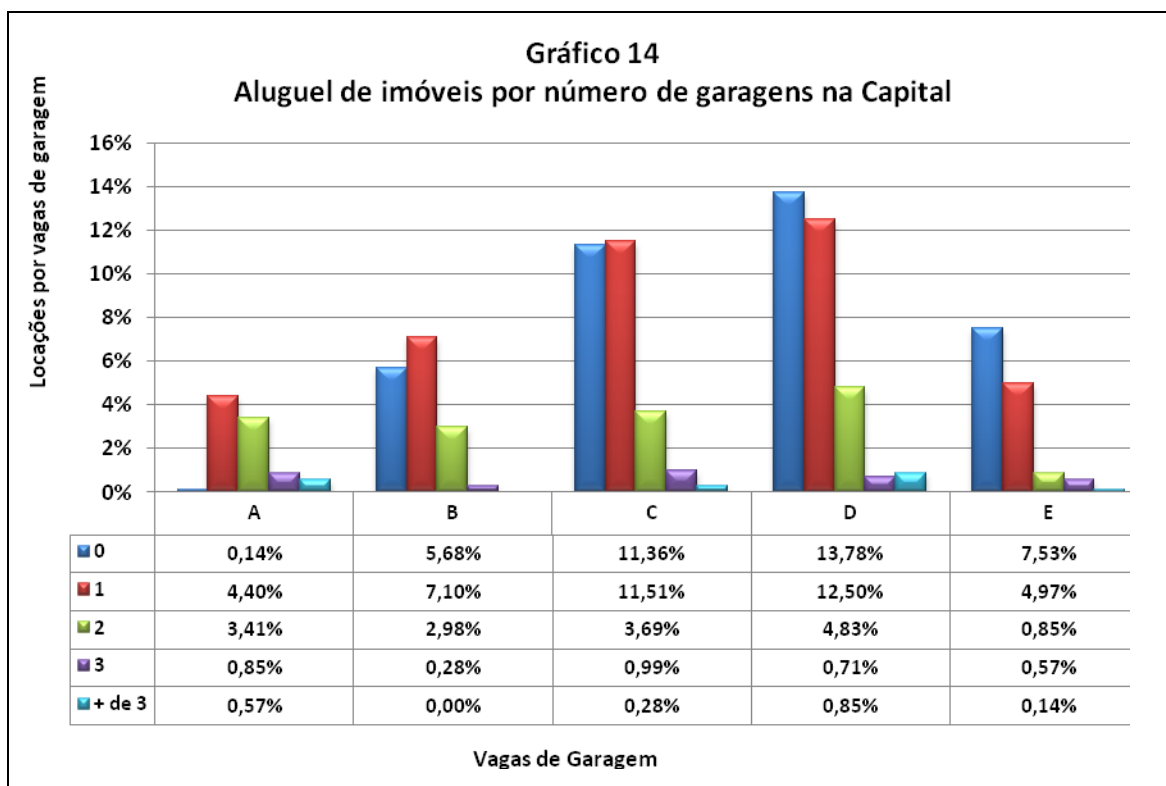
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	4	2	25	6
%	0,00%	0,57%	0,28%	3,55%	0,85%
1 dorm.	8	43	70	77	48
%	1,14%	6,11%	9,94%	10,94%	6,82%
2 dorms.	35	39	90	89	30
%	4,97%	5,54%	12,78%	12,64%	4,26%
3 dorms.	17	25	32	39	15
%	2,41%	3,55%	4,55%	5,54%	2,13%
4 dorms.	4	2	2	0	0
%	0,57%	0,28%	0,28%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	2	0	0	0	0
%	0,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	66	113	196	230	99
%	9,38%	16,05%	27,84%	32,67%	14,06%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	1	40	80	97	53
%	0,14%	5,68%	11,36%	13,78%	7,53%
1	31	50	81	88	35
%	4,40%	7,10%	11,51%	12,50%	4,97%
2	24	21	26	34	6
%	3,41%	2,98%	3,69%	4,83%	0,85%
3	6	2	7	5	4
%	0,85%	0,28%	0,99%	0,71%	0,57%
+ de 3	4	0	2	6	1
%	0,57%	0,00%	0,28%	0,85%	0,14%
Total	66	113	196	230	99
%	9,38%	16,05%	27,84%	32,67%	14,06%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
setembro-17	0,88	0,16	11,01
Acumulado	-2,30	2,54	33,64

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
Maiο	0,51	107,42
Junho	-10,08	97,34
Julho	38,27	135,61
Agosto	-28,60	107,01
Setembro	36,18	143,19

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
Maiο	15,55	23,94
Junho	-6,54	17,40
Julho	3,60	21,00
Agosto	2,35	23,35
Setembro	-30,73	-7,38



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/17						set/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	37	5	437	35	363	877	32	4	329	51	279	695
Santana	4	1	129	5	219	358	8	1	74	7	172	262
Santo Amaro	6	3	256	14	144	423	7	0	194	6	119	326
Jabaquara	4	0	125	0	92	221	3	1	64	5	99	172
Lapa	4	0	90	5	50	149	2	0	26	4	33	65
São Miguel	2	0	7	0	67	76	6	1	12	3	50	72
Penha	2	2	50	4	77	135	7	0	35	5	56	103
Itaquera	5	0	47	0	60	112	5	0	10	4	45	64
Tatuapé	2	1	82	2	119	206	3	0	68	4	81	156
Vila Prudente	5	0	36	4	63	108	4	0	32	1	61	98
Ipiranga	1	0	13	0	25	39	0	0	15	3	17	35
Pinheiros	1	3	84	3	37	128	4	1	37	5	23	70
Freguesia Ó	2	0	44	0	63	109	4	0	21	2	59	86
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	1	2
Butantã	1	0	73	2	25	101	1	1	52	1	24	79
Total	76	15	1.473	74	1.405	3.043	86	10	969	101	1.119	2.285
			<i>Varição</i>				13,16	-33,33	-34,22	36,49	-20,36	-24,91