



São Paulo, 05 de outubro de 2017

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

Venda de imóveis usados cai 28,67% na Capital e mercado pode piorar com corte de crédito da Caixa, diz CRECISP

A locação de imóveis residenciais cresceu pelo segundo mês seguido na cidade de São Paulo (+ 2,35%) enquanto que o mercado de venda de imóveis usados recuou 28,6% em agosto comparado a julho. A consequência desses movimentos distintos se refletiu nos preços. Os valores dos aluguéis subiram 2,25% em média. Os preços do metro quadrado dos imóveis usados caíram 0,84%.

Segundo a pesquisa feita com 291 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), os imóveis mais alugados, com 54,71% do total de contratos, foram os que têm aluguel mensal até R\$ 1.200,00. Os imóveis mais vendidos foram os de preço final até R\$ 500 mil, com 62,69% das vendas registradas nas imobiliárias consultadas.

A pesquisa apontou que 43,28% desses imóveis foram vendidos com financiamento bancário, dos quais 35,82% receberam crédito de vários bancos privados e públicos e 7,46% da Caixa Econômica Federal (CEF), o principal agente financiador da casa própria, com participação de quase 70% no total de crédito imobiliário do Brasil. Os 7,46% representam o menor percentual de crédito concedido pela CEF este ano no mercado de imóveis usados da Capital paulista, segundo a pesquisa do Conselho.

“A situação pode ficar ainda pior para quem precisa comprar a casa própria”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Aplicada a decisão da Caixa Econômica Federal (CEF) de que só financiará 50% do valor dos imóveis, quem pretender comprar uma casa ou apartamento na Capital de R\$ 500 mil terá de desembolsar R\$ 250 mil. “Sem contar os mais ricos, que são a minoria e não precisam de financiamento, só uma parte minúscula da elite da classe média deve ter esse dinheiro disponível”, argumenta Viana Neto.

O presidente do Creci paulista adverte que os resultados da pesquisa CRECISP “mostram que o governo precisa agir com urgência para reativar a indústria imobiliária se pretende evitar que continue aumentado a desigualdade, a pobreza e as condições de vida degradadas de milhões de famílias”. Segundo ele, se o ajuste fiscal nas contas públicas é fundamental para que a Economia volte a crescer, igualmente importante é dar condições para esse crescimento “com o estímulo a um dos setores que mais geram empregos diretos e indiretos e movimentam uma imensa cadeia produtiva”.

O Brasil tem um déficit estimado de 6 milhões de moradias (cortiços, favelas, moradias precárias) e com a recessão dos últimos três anos não tem conseguido manter os programas



e políticas de redução desse grave passivo social, reconhece Viana Neto. Mas ele destaca que “queimar capital público vendendo empresas e participações acionárias unicamente para reduzir déficit de dívida não é uma atitude responsável em relação à dívida social do País, muito mais grave que qualquer outra”.

“O governo federal arrecadou vários bilhões de reais nas últimas semanas com leilões de campos de petróleo, venda de usinas hidrelétricas e empresas estatais e deveria destinar a maior parte desse dinheiro para capitalizar, por exemplo, a Caixa Econômica Federal e assim criar novas linhas de crédito e ampliar os financiamentos para a casa própria”, argumenta Viana Neto. A seu ver, “nenhuma política pública de qualquer governo pode ser considerada responsável se não tiver como propósito fundamental o bem-estar de seus cidadãos, o que inclui a moradia digna e decente”.

“A CEF não deve ser usurária”

O presidente do CRECISP ressalta que a entidade sempre apoiou e foi parceira da Caixa Econômica Federal, “mas não pode deixar de criticar quando ela inverte os papéis com os bancos privados ao cobrar juros mais altos nos financiamentos imobiliários.” Em agosto, nas taxas médias informadas pelos bancos, a Caixa tinha os juros mais caros: 10,25% ao ano no SFH e 11,25% no SFI, mais TR. As taxas eram, respectivamente, de 9,74% e 10,65% nas duas linhas no Banco do Brasil; 9,3% e 9,9% no Itaú Unibanco; 9,5% e 9,5% no Bradesco; e 9,49% e 9,9% no Santander.

“Se considerarmos que a inflação oficial, a medida pelo IPCA, está acumulada até agosto em 1,62%, então não há argumento que justifique esse juro sete vezes acima da inflação que a Caixa está cobrando, nem servem de alívio também as taxas dos bancos privados”, ressalta Viana Neto.

A respeito, o presidente do CRECISP lembra que o percentual de imóveis usados financiados na cidade de São Paulo em agosto, de 43,28% do total vendido pelas imobiliárias pesquisadas, é o terceiro pior do ano. O “recorde negativo” pertence a maio, quando apenas 34,34% dos imóveis vendidos foram financiados por bancos, e o segundo pior mês foi março, com 40,63%.

Ainda em agosto, 50,75% das casas e apartamentos negociados pelas 291 imobiliárias pesquisadas foram vendidas à vista. “Não foi o pior resultado do ano, no sentido de termos mais esse tipo de venda do que a financiada, pois em julho o percentual chegou a 61,62%, mas é mais um indicativo das restrições enfrentadas por um mercado que depende tanto de crédito quanto o automobilístico”, pondera Viana Neto.

Embora o acumulado de vendas no ano, de janeiro a agosto, apresente crescimento, de 107,01%, ele não expressa uma real retomada de crescimento do mercado de imóveis usados. O presidente do CRECISP enfatiza que é preciso “comparar para avaliar a situação real do mercado”, e cita como referência o índice de vendas da Capital em agosto, que ficou em 0,2302.



Esse índice é 38,9% inferior ao índice médio de 2013, de 0,3767, quando o mercado já começava a sentir os efeitos da pré-recessão que se intensificaria no final de 2014, e está 45,77% abaixo do índice médio de vendas de 2012. Até este ano, e desde 2007, o índice médio de vendas da Capital nunca havia caído abaixo desse patamar.

Descontos menores em agosto

A pesquisa CRECISP com 291 imobiliárias constatou que houve redução dos descontos que os donos de imóveis costumam oferecer sobre os preços originalmente pedidos. As reduções foram de 74,7% na Zona A (de 14,23% em julho para 3,6% em agosto), de 59,59% na Zona B (de 17% para 6,87%); de 61,79% na Zona C (de 18,32% para 7%); de 12,9% na Zona D (de 9,3% para 8,1%); e de 56,99% na Zona E (de 18,6% para 8%).

Os imóveis usados mais vendidos em agosto foram os que se enquadram nas faixas de preços médios de até R\$ 6 mil o metro quadrado, com 56,06% do total. Os apartamentos de padrão médio foram os mais vendidos em todas as regiões em que as imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP atuam: 23,88% na Zona A; 19,4% na Zona B; 16,42% na Zona C; 8,96% na Zona D (mesmo percentual ali dos imóveis de padrão standard); e 4,48% na Zona E.

Apartamentos e casas de 1 dormitório tiveram a preferência dos compradores na Zona A (13,43% do total); os de 2 e 3 dormitórios dividiram a preferência na Zona B (8,96%); os de 2 dormitórios foram os mais vendidos nas Zonas C (14,93% do total) e Zona D (11,94%); e os de 3 dormitórios predominaram na Zona E (4,48%).

Descontos no aluguel novo variam de 8,86% a 11,27% , mostra pesquisa

A pesquisa feita pelo CRECISP com 291 imobiliárias da Capital mostrou que em agosto os imóveis alugados tiveram descontos sobre os valores originais do aluguel que variaram do mínimo de 8,86% nos bairros agrupados na Zona E, como Brasilândia, Campo Limpo e Cangaíba, a 11,37% nos bairros reunidos na Zona C, como Mandaqui, Mirandópolis e Mooca (ver tabela abaixo).

Os contratos assinados nas imobiliárias pesquisadas estão garantidos em caso de inadimplências dos novos inquilinos por fiadores pessoas físicas (44,36% do total); depósito de três meses do valor do aluguel (33,2%); seguro de fiança locatícia (15,16%); caução de imóveis (5,53%); cessão fiduciária (1,23%); e locação sem garantia (0,51%).

O aluguel novo que mais aumentou na Capital em agosto foi o de casas de 1 dormitório situados na Zona B, onde estão bairros como Aclimação, Alto da Lapa e Bela Vista. O aluguel médio subiu 55,25%, de R\$ 662,00 para R\$ 1.027,78. O aluguel que mais baixou foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona A. O aluguel médio passou de R\$ 1.906,89 em julho para R\$ 1.452,73 em agosto, uma queda de 23,82%.



As imobiliárias receberam as chaves de casas e apartamentos em agosto, entregues por inquilinos que não conseguiam mais pagar o aluguel (36,42%) ou por outros motivos (63,58%). Esse número equivaleu a 86,37% do total de novas locações do período, percentual 4,44% maior que o apurado em julho, que foi de 82,7%.

A inadimplência ficou estável, com variação negativa de 0,17%. O índice de inadimplência nas imobiliárias pesquisadas foi de 5,81% em julho e de 5,80% em agosto.

Ações judiciais em alta

As ações judiciais propostas nos fóruns da Capital envolvendo os contratos de locação aumentaram 6,32% em agosto na comparação com julho – foram 3.043 e 2.862, respectivamente.

As ações consignatórias aumentaram 114,29% (de 7 para 15); as renovatórias cresceram 23,33% (de 60 para 74); as propostas por falta de pagamento foram 9,34% maiores em agosto (1.405) do que em julho (1.285); e as de rito sumário aumentaram 4,39% (de 1.411 para 1.473).

Somente as ações de rito ordinário tiveram queda, de 23,23%, ao passar do total de 99 em julho para 76 em agosto, segundo levantamento feito pelo CRECISP nos Fóruns da Capital.

=====

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.

=====

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



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 – AGOSTO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	7	9	11	3	4	34	50,75%
CEF	1	1	1	1	1	5	7,46%
Outros bancos	9	7	3	5	0	24	35,82%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	2	0	3	4,48%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	1,49%
Total	17	17	16	12	5	67	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	94	32,30%
Igual	129	44,33%
Pior	68	23,37%
Total	291	100,00%

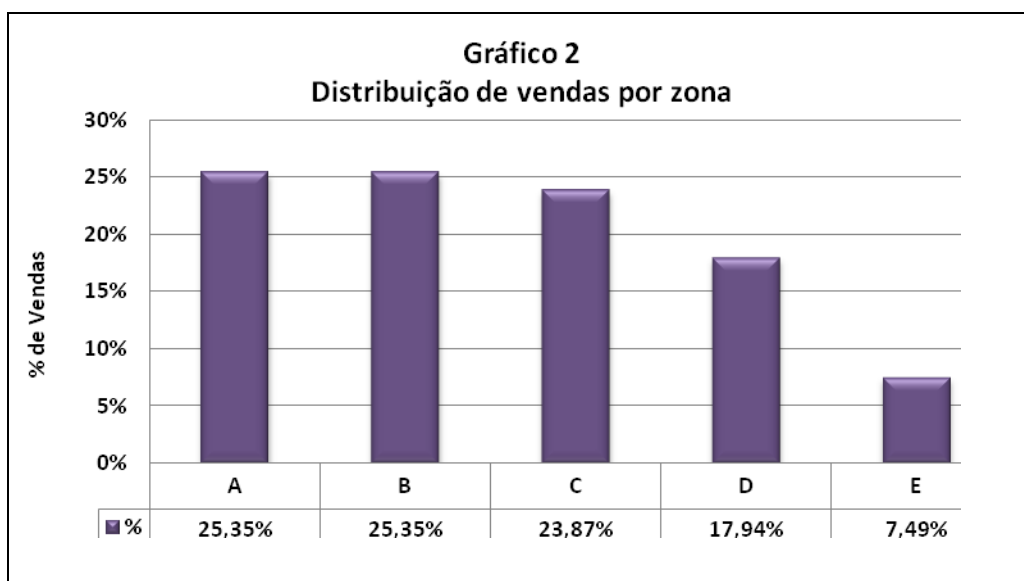
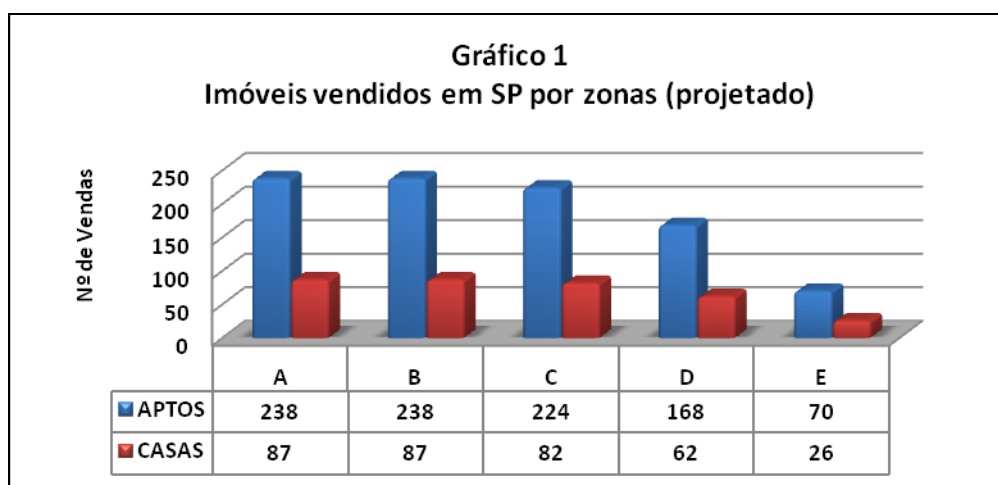
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-17	14,23	17,00	18,32	9,30	18,60
agosto-17	3,60	6,87	7,00	8,10	8,00
Varição	-74,70	-59,59	-61,79	-12,90	-56,99



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

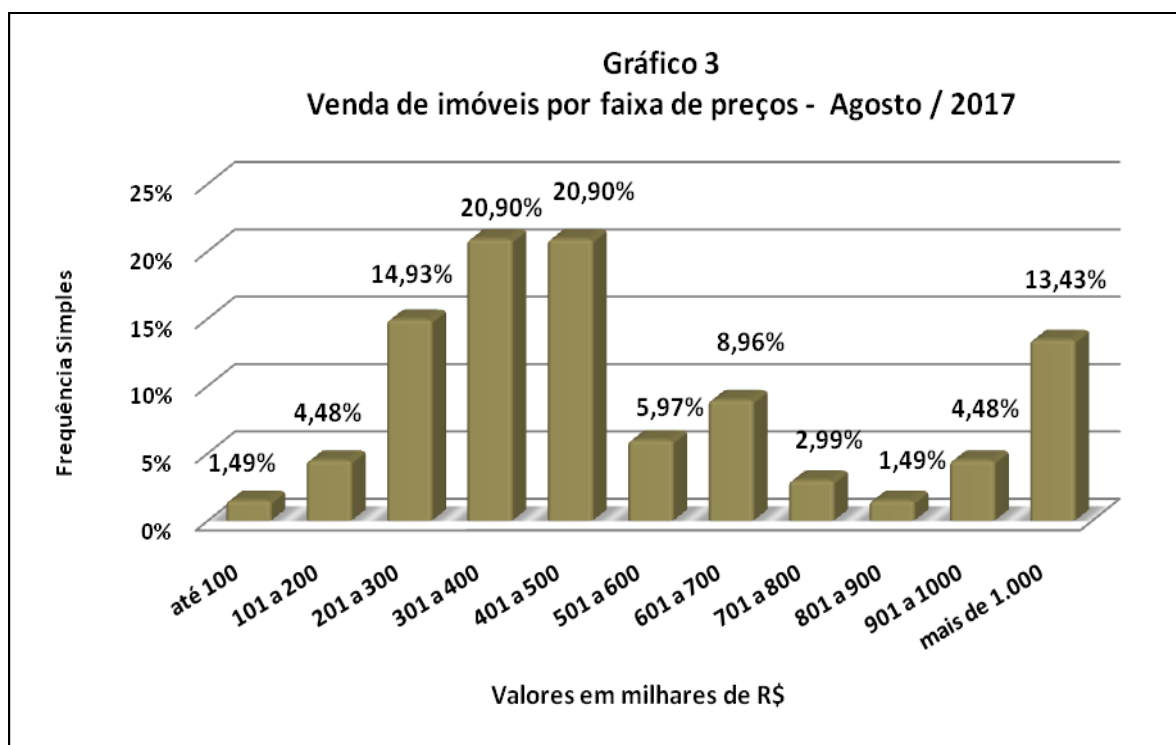
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	238	238	224	168	70	938
CASAS	87	87	82	62	26	344
Total	325	325	306	230	96	1.282
%	25,35%	25,35%	23,87%	17,94%	7,49%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,49%	1,49%
101 a 200	3	4,48%	5,97%
201 a 300	10	14,93%	20,90%
301 a 400	14	20,90%	41,79%
401 a 500	14	20,90%	62,69%
501 a 600	4	5,97%	68,66%
601 a 700	6	8,96%	77,61%
701 a 800	2	2,99%	80,60%
801 a 900	1	1,49%	82,09%
901 a 1000	3	4,48%	86,57%
mais de 1.000	9	13,43%	100,00%
Total	67	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

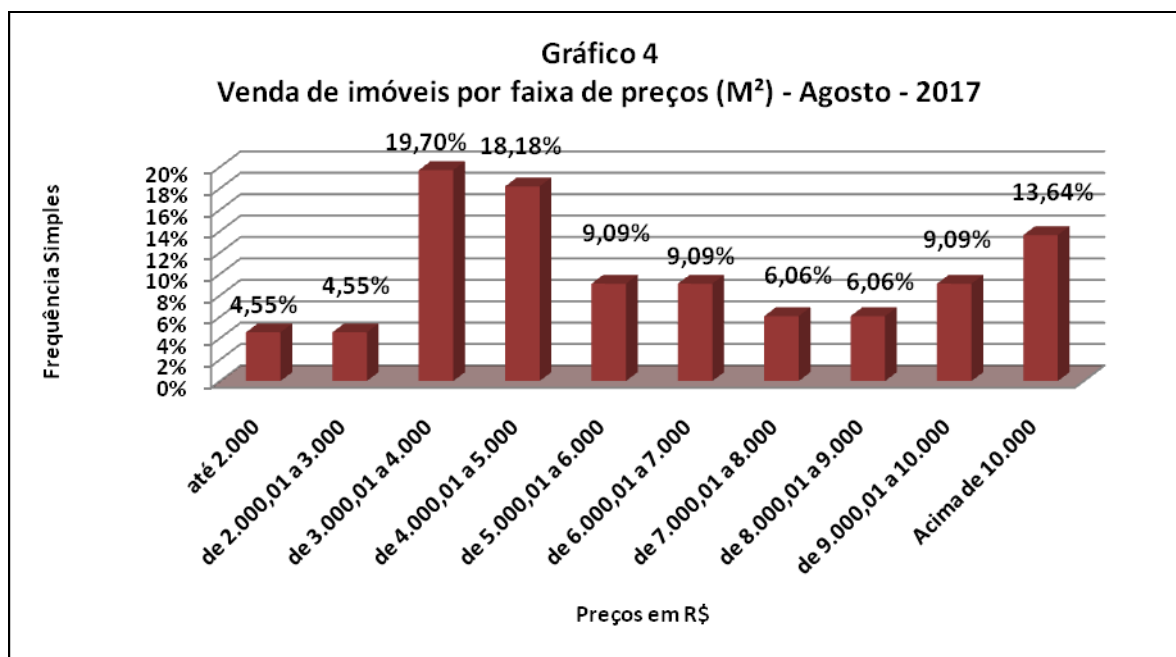
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ju/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ju/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ju/17:	-	-	287.000,00	295.000,00	-
	ago/17:	-	-	253.333,33	296.666,67	-
Variação	%	-	-	-11,73	0,56	-
3 dorm.	ju/17:	-	-	618.750,00	-	-
	ago/17:	-	816.333,33	-	825.000,00	300.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	ju/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ju/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ju/17:	346.000,00	300.000,00	-	-	-
	ago/17:	422.222,22	326.250,00	-	-	-
Variação	%	22,03	8,75	-	-	-
2 dorm.	ju/17:	-	380.000,00	400.000,00	405.000,00	170.750,00
	ago/17:	1.800.000,00	533.333,33	354.285,71	239.000,00	-
Variação	%	-	40,35	-11,43	-40,99	-
3 dorm.	ju/17:	-	1.011.333,33	520.000,00	-	-
	ago/17:	-	666.666,67	776.666,67	-	-
Variação	%	-	-34,08	49,36	-	-
4 dorm.	ju/17:	1.793.181,82	-	-	-	-
	ago/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	3	4,55%	4,55%
de 2.000,01 a 3.000	3	4,55%	9,09%
de 3.000,01 a 4.000	13	19,70%	28,79%
de 4.000,01 a 5.000	12	18,18%	46,97%
de 5.000,01 a 6.000	6	9,09%	56,06%
de 6.000,01 a 7.000	6	9,09%	65,15%
de 7.000,01 a 8.000	4	6,06%	71,21%
de 8.000,01 a 9.000	4	6,06%	77,27%
de 9.000,01 a 10.000	6	9,09%	86,36%
Acima de 10.000	9	13,64%	100,00%
Total	66	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,83	168,27	-
Apartamento	-	38,86	80,80	94,17	-



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	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/17:	6.307,82	-	2.991,06	-	-
	ago/17:	-	-	3.742,74	-	-
	Variação	%	-	-	25,13	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/17:	-	-	-	2.887,49	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

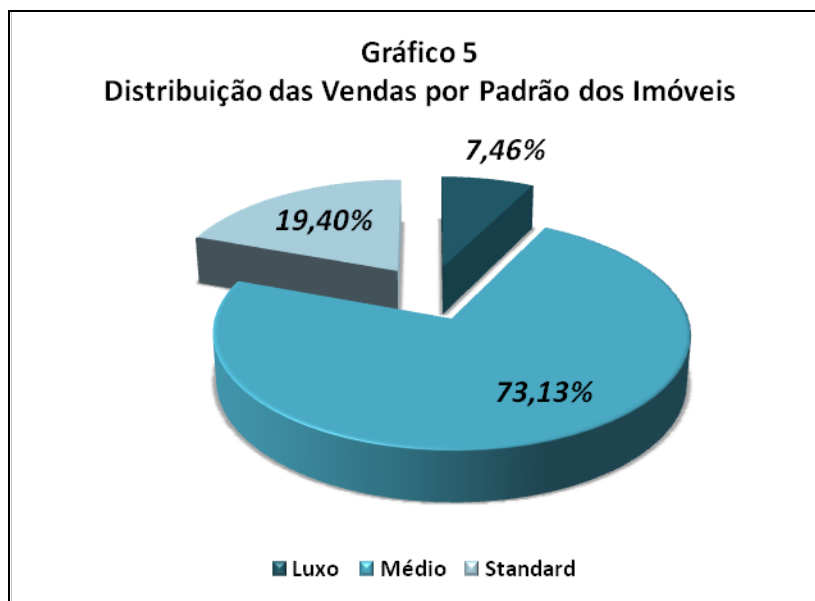


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/17:	9.724,42	-	-	-	-
	ago/17:	10.973,21	-	7.333,10	-	-
	Variação	%	12,84	-	-	-
mais de 15 anos	jul/17:	8.366,79	6.208,33	5.388,52	-	-
	ago/17:	3.913,04	8.241,90	5.892,86	-	-
	Variação	%	-53,23	32,76	9,36	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/17:	-	-	7.435,90	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/17:	-	-	4.800,00	-	-
	ago/17:	-	-	-	4.498,25	-
	Variação	%	-	-	-	-

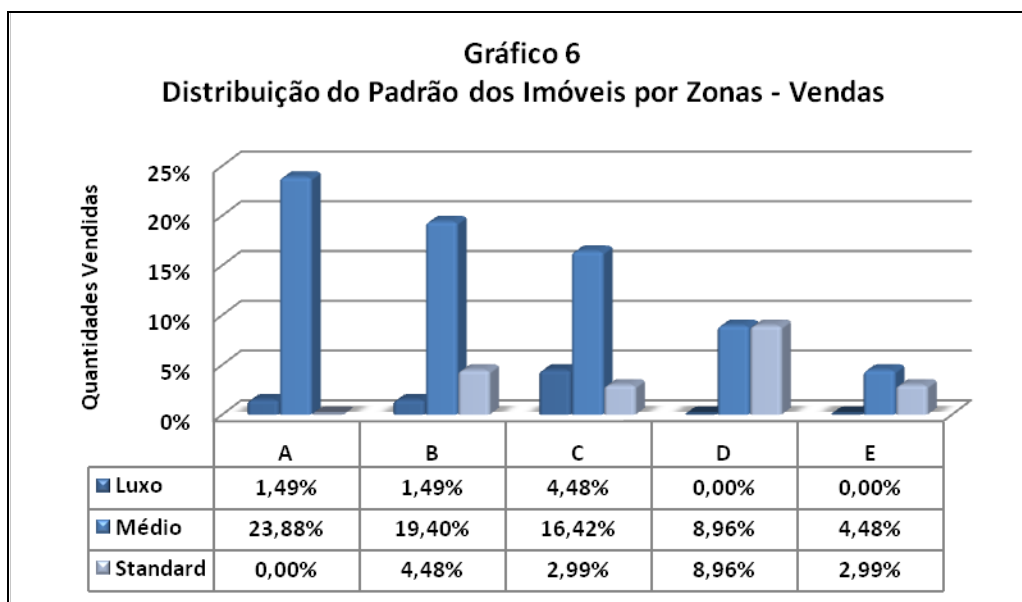


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	49	13



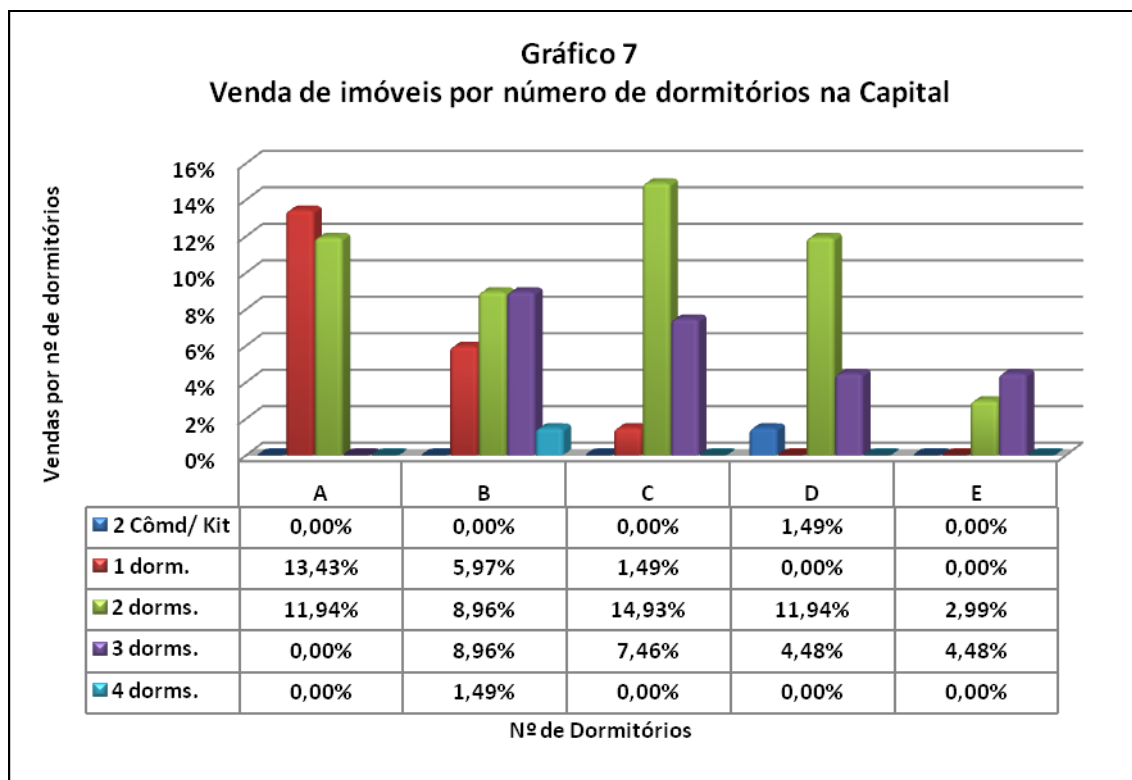
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	1	3	0	0
Médio	16	13	11	6	3
Standard	0	3	2	6	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

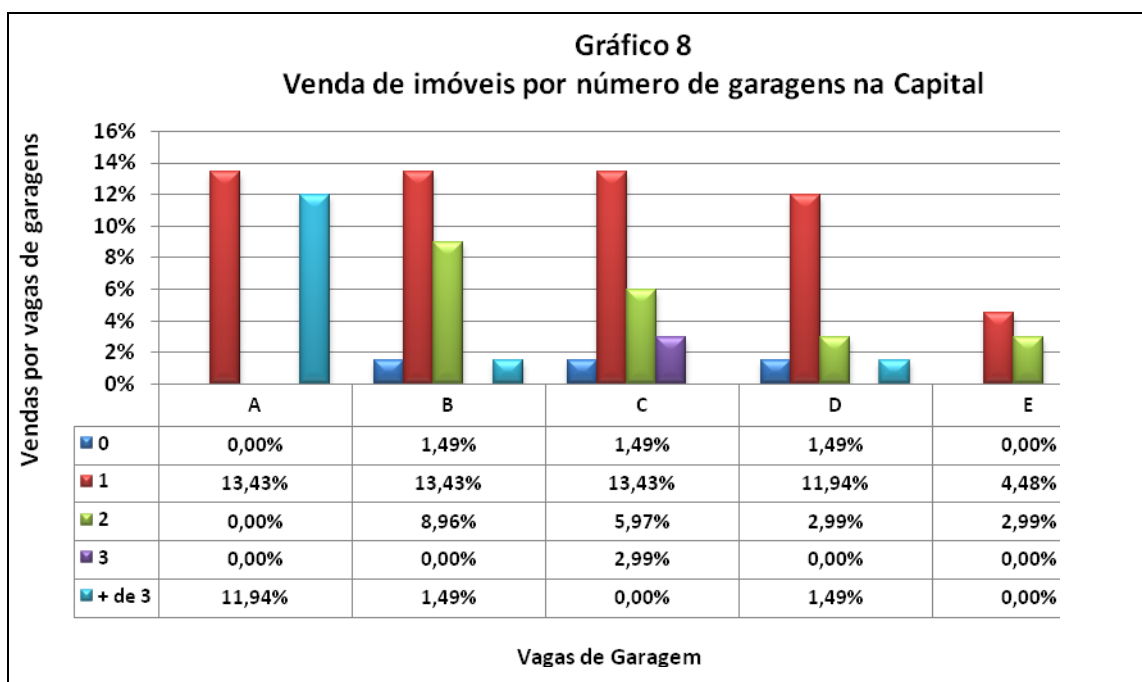
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	1,49%	0,00%
1 dorm.	9	4	1	0	0
%	13,43%	5,97%	1,49%	0,00%	0,00%
2 dorms.	8	6	10	8	2
%	11,94%	8,96%	14,93%	11,94%	2,99%
3 dorms.	0	6	5	3	3
%	0,00%	8,96%	7,46%	4,48%	4,48%
4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,49%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	17	17	16	12	5
%	25,37%	25,37%	23,88%	17,91%	7,46%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	1	1	0
%	0,00%	1,49%	1,49%	1,49%	0,00%
1	9	9	9	8	3
%	13,43%	13,43%	13,43%	11,94%	4,48%
2	0	6	4	2	2
%	0,00%	8,96%	5,97%	2,99%	2,99%
3	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	2,99%	0,00%	0,00%
+ de 3	8	1	0	1	0
%	11,94%	1,49%	0,00%	1,49%	0,00%
Total	17	17	16	12	5
%	25,37%	25,37%	23,88%	17,91%	7,46%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	40	67	222	71	33	433	44,36%
Seguro Fiança	19	13	72	25	19	148	15,16%
Depósito	3	20	109	99	93	324	33,20%
Sem Garantia	1	1	2	1	0	5	0,51%
Caução de Imóveis	2	3	27	9	13	54	5,53%
Cessão Fiduciária	3	0	7	2	0	12	1,23%
Total	68	104	439	207	158	976	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-17	12,28	12,05	12,94	9,96	13,48
agosto-17	9,00	10,32	11,37	11,34	8,86
Variação	-26,71	-14,36	-12,13	13,86	-34,27

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	307	36,42 %
Outros motivos	536	63,58 %
Total	843	100,00%
Comparação dev./loc.		86,37 %

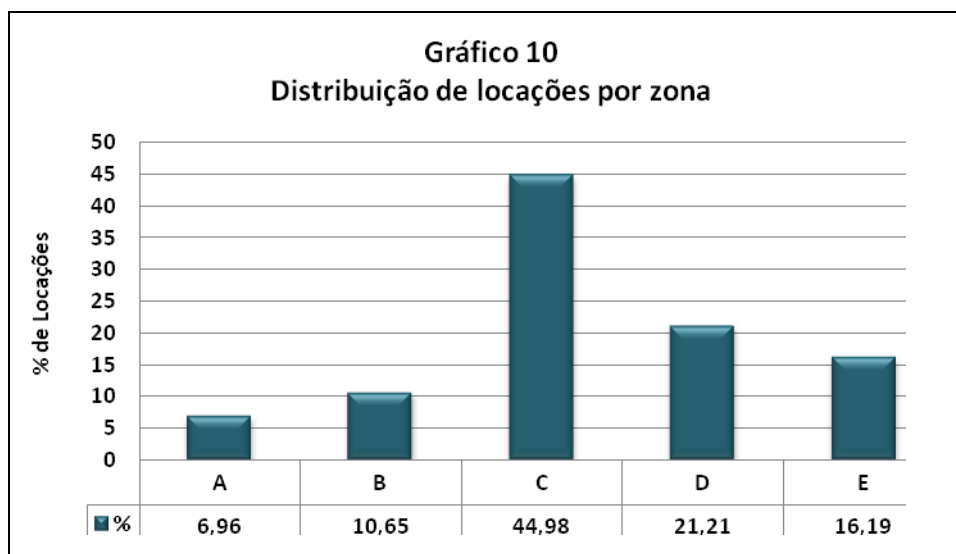
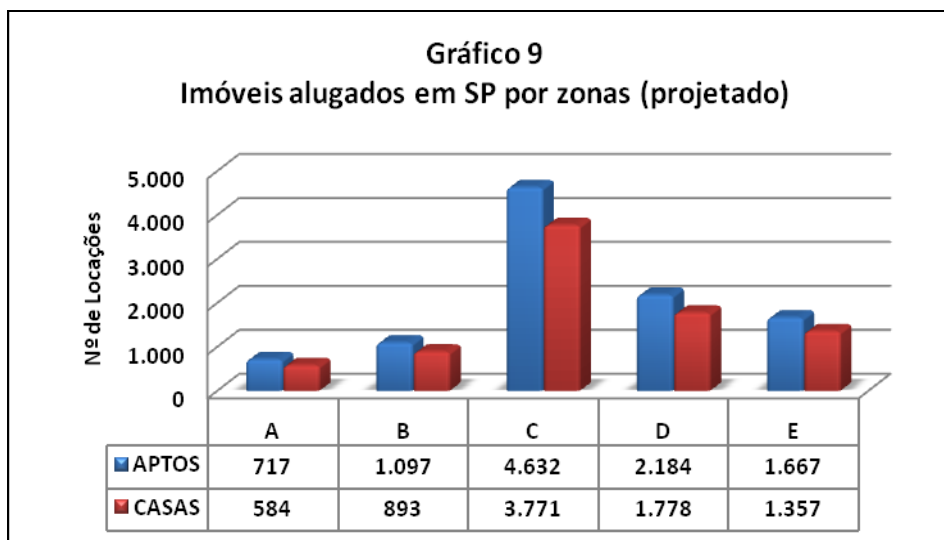
O índice de inadimplência no mês de agosto foi de 5,8 %, o que é 0,17 % menor referente ao mês de julho que foi de 5,81 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-17	5,81
agosto-17	5,80
Variação	-0,17



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

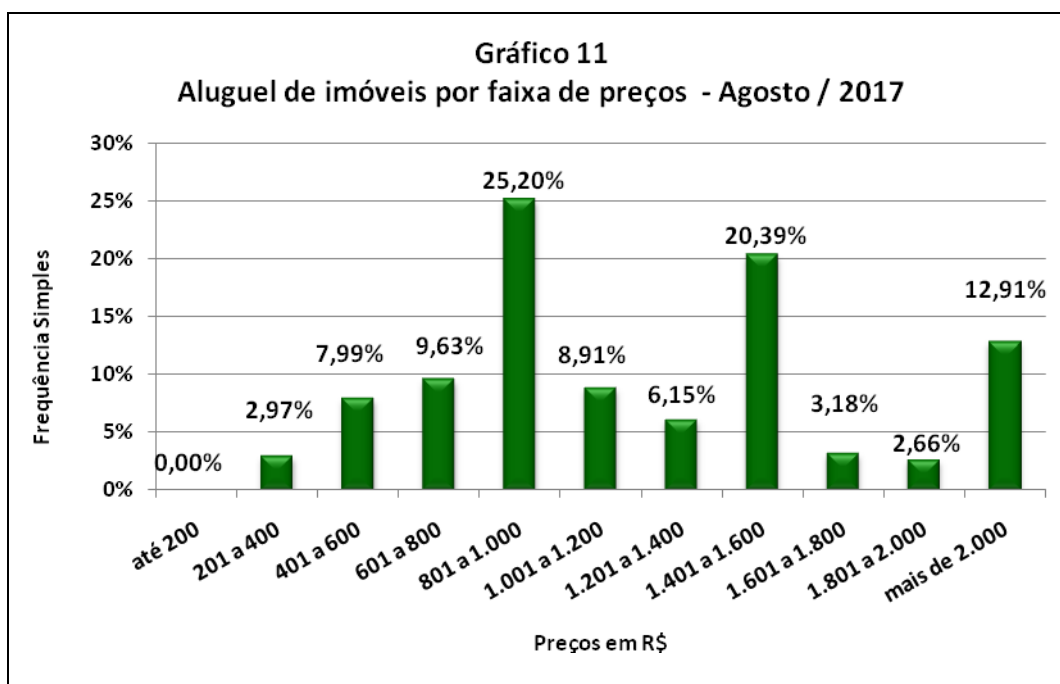
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	717	1.097	4.632	2.184	1.667	10.297
CASAS	584	893	3.771	1.778	1.357	8.383
Total	1.301	1.990	8.403	3.962	3.024	18.680
%	6,96	10,65	44,98	21,21	16,19	100,00





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	29	2,97%	2,97%
401 a 600	78	7,99%	10,96%
601 a 800	94	9,63%	20,59%
801 a 1.000	246	25,20%	45,80%
1.001 a 1.200	87	8,91%	54,71%
1.201 a 1.400	60	6,15%	60,86%
1.401 a 1.600	199	20,39%	81,25%
1.601 a 1.800	31	3,18%	84,43%
1.801 a 2.000	26	2,66%	87,09%
mais de 2.000	126	12,91%	100,00%
Total	976	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

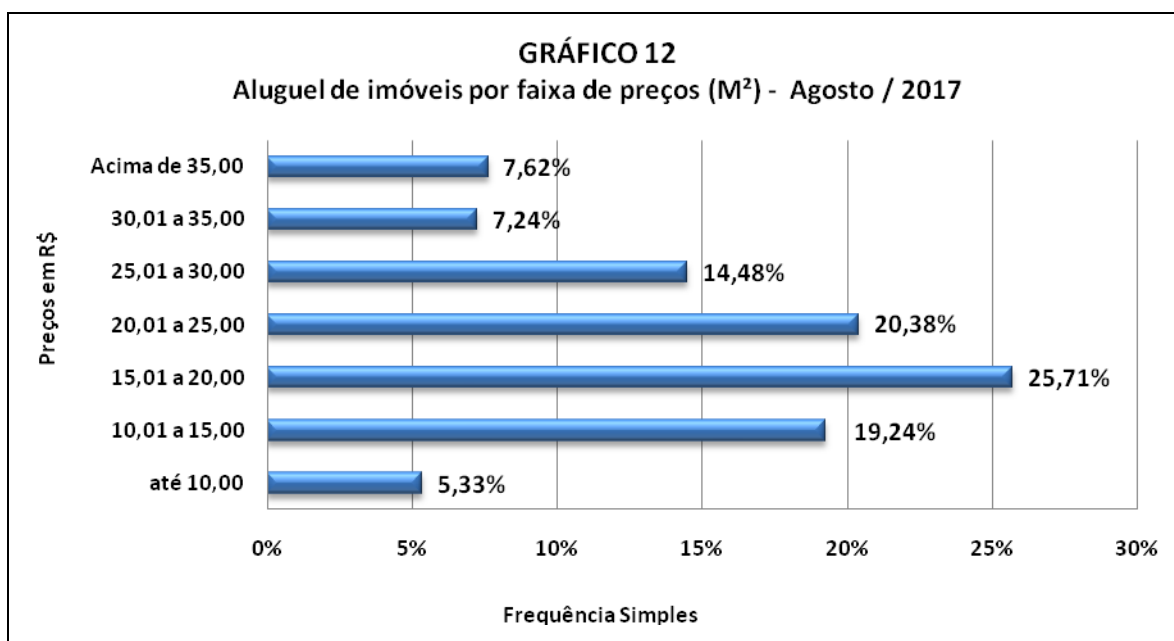
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/17:	-	-	-	562,50	430,00
	ago/17:	-	-	601,67	581,25	454,17
Variação	%	-	-	-	3,33	5,62
1 dorm.	jul/17:	-	662,00	800,93	648,63	528,04
	ago/17:	-	1.027,78	876,67	751,47	540,18
Variação	%	-	55,25	9,46	15,85	2,30
2 dorm.	jul/17:	1.900,00	1.695,83	1.430,75	1.241,38	1.136,67
	ago/17:	-	1.666,67	1.441,18	1.267,27	1.072,14
Variação	%	-	-1,72	0,73	2,09	-5,68
3 dorm.	jul/17:	2.050,00	2.590,00	2.063,89	1.879,27	1.370,37
	ago/17:	-	3.287,50	2.268,18	1.556,25	1.475,00
Variação	%	-	26,93	9,90	-17,19	7,64
4 dorm.	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/17:	-	1.133,33	-	771,43	-
	ago/17:	1.200,00	1.200,00	975,00	800,00	-
Variação	%	-	5,88	-	3,70	-
1 dorm.	jul/17:	1.906,89	1.401,79	992,84	804,29	820,00
	ago/17:	1.452,73	1.397,06	988,01	858,33	-
Variação	%	-23,82	-0,34	-0,49	6,72	-
2 dorm.	jul/17:	2.596,15	1.940,65	1.553,88	1.020,75	972,50
	ago/17:	2.106,84	2.171,05	1.585,46	1.213,85	909,43
Variação	%	-18,85	11,87	2,03	18,92	-6,49
3 dorm.	jul/17:	3.557,67	3.020,59	2.631,25	1.466,67	-
	ago/17:	2.950,00	2.791,58	2.743,89	-	-
Variação	%	-17,08	-7,58	4,28	-	-
4 dorm.	jul/17:	-	5.666,67	-	-	-
	ago/17:	-	5.692,86	-	-	-
Variação	%	-	0,46	-	-	-



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	28	5,33%	5,33%
10,01 a 15,00	101	19,24%	24,57%
15,01 a 20,00	135	25,71%	50,29%
20,01 a 25,00	107	20,38%	70,67%
25,01 a 30,00	76	14,48%	85,14%
30,01 a 35,00	38	7,24%	92,38%
Acima de 35,00	40	7,62%	100,00%
Total	525	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,49	47,96	75,15	109,82	-
Apartamento	31,89	47,32	63,21	101,57	156,67



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

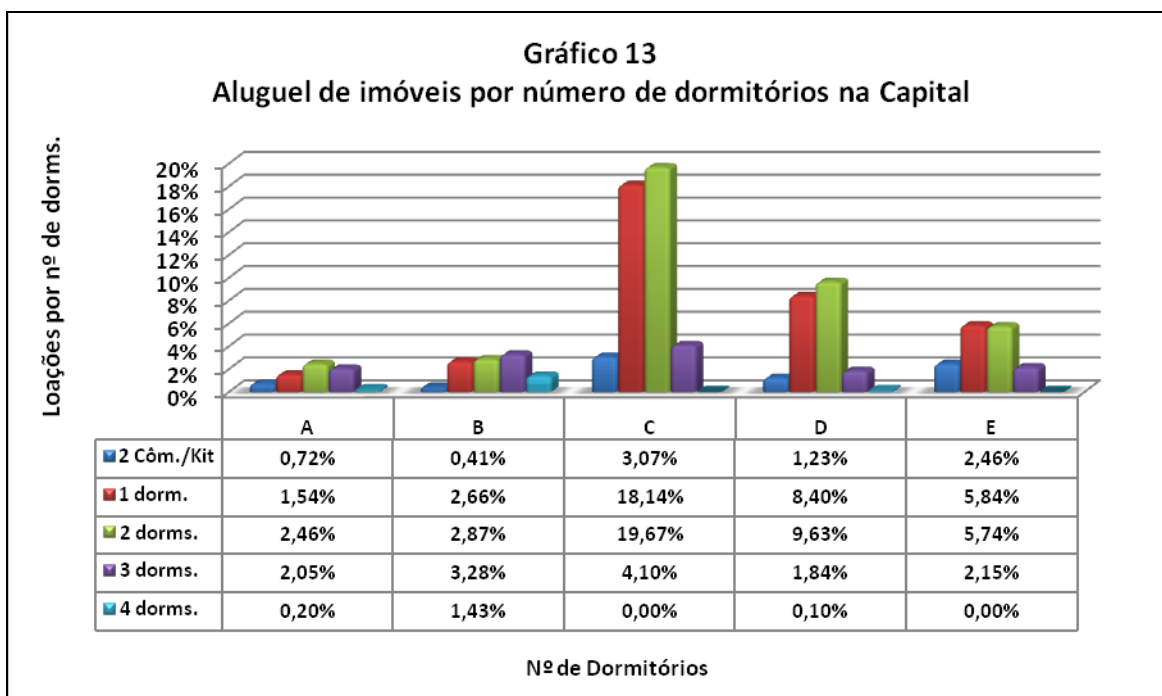
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/17:	-	-	-	-	21,50
	ago/17:	-	-	19,25	20,89	13,41
Variação	%	-	-	-	-	-37,63
1 dorm.	jul/17:	-	17,26	14,41	17,50	13,65
	ago/17:	-	-	16,43	15,85	12,94
Variação	%	-	-	14,02	-9,43	-5,20
2 dorm.	jul/17:	-	20,51	19,91	17,65	13,32
	ago/17:	-	23,18	18,80	17,68	14,81
Variação	%	-	13,02	-5,58	0,17	11,19
3 dorm.	jul/17:	16,36	25,09	18,17	16,30	11,16
	ago/17:	-	21,76	23,41	16,44	16,07
Variação	%	-	-13,27	28,84	0,86	44,00
4 dorm.	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/17:	-	33,97	-	28,02	-
	ago/17:	42,86	40,00	28,81	27,86	-
Variação	%	-	17,75	-	-0,57	-
1 dorm.	jul/17:	34,97	33,95	30,23	24,22	18,55
	ago/17:	28,13	33,01	23,99	19,10	-
Variação	%	-19,56	-2,77	-20,64	-21,14	-
2 dorm.	jul/17:	37,26	25,90	22,63	18,87	17,72
	ago/17:	32,99	27,95	24,21	20,98	18,04
Variação	%	-11,46	7,92	6,98	11,18	1,81
3 dorm.	jul/17:	31,60	26,53	27,31	20,13	-
	ago/17:	26,96	26,08	26,89	-	-
Variação	%	-14,68	-1,70	-1,54	-	-
4 dorm.	jul/17:	-	-	-	-	-
	ago/17:	-	28,41	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

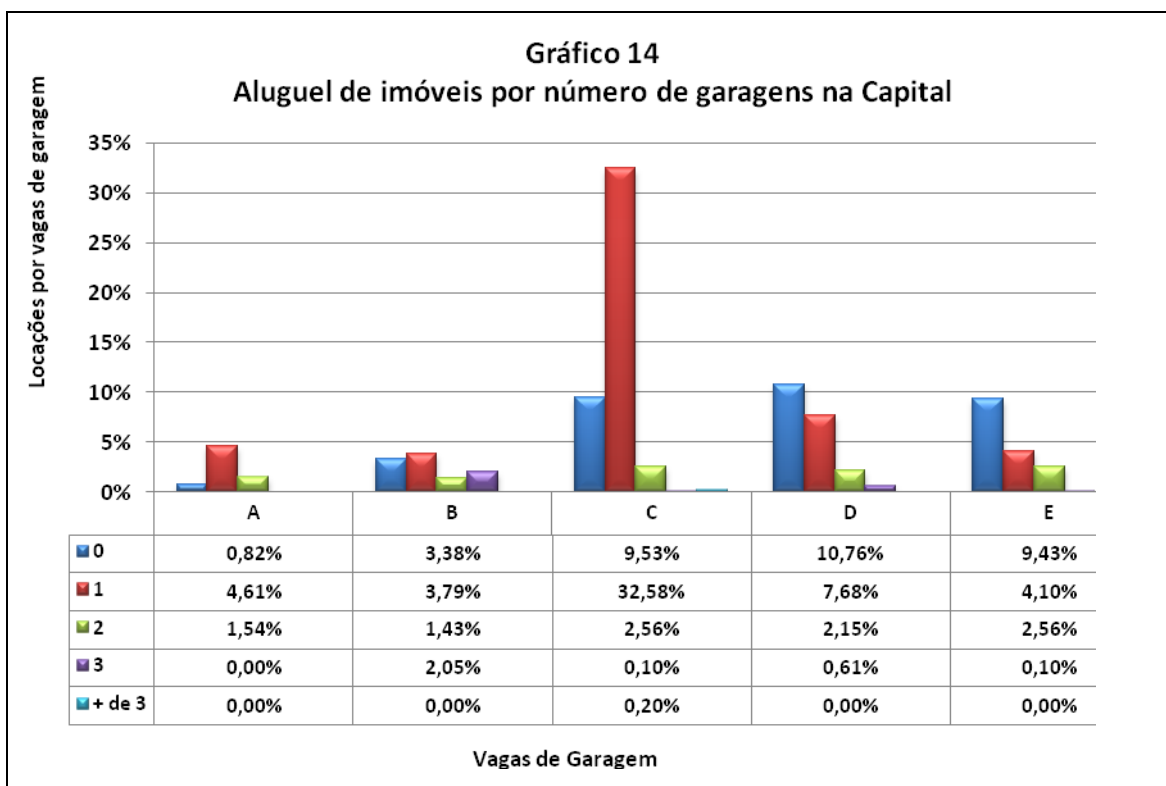
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	7	4	30	12	24
%	0,72%	0,41%	3,07%	1,23%	2,46%
1 dorm.	15	26	177	82	57
%	1,54%	2,66%	18,14%	8,40%	5,84%
2 dorms.	24	28	192	94	56
%	2,46%	2,87%	19,67%	9,63%	5,74%
3 dorms.	20	32	40	18	21
%	2,05%	3,28%	4,10%	1,84%	2,15%
4 dorms.	2	14	0	1	0
%	0,20%	1,43%	0,00%	0,10%	0,00%
Total	68	104	439	207	158
%	6,97%	10,66%	44,98%	21,21%	16,19%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	8	33	93	105	92
%	0,82%	3,38%	9,53%	10,76%	9,43%
1	45	37	318	75	40
%	4,61%	3,79%	32,58%	7,68%	4,10%
2	15	14	25	21	25
%	1,54%	1,43%	2,56%	2,15%	2,56%
3	0	20	1	6	1
%	0,00%	2,05%	0,10%	0,61%	0,10%
+ de 3	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%
Total	68	104	439	207	158
%	6,97%	10,66%	44,98%	21,21%	16,19%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
Acumulado	-3,80	2,46	29,05

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

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/17						ago/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	48	3	578	31	322	982	37	5	437	35	363	877
Santana	16	1	129	3	212	361	4	1	129	5	219	358
Santo Amaro	8	0	205	9	142	364	6	3	256	14	144	423
Jabaquara	1	1	87	3	83	175	4	0	125	0	92	221
Lapa	4	0	54	1	41	100	4	0	90	5	50	149
São Miguel	4	0	10	0	62	76	2	0	7	0	67	76
Penha	2	1	20	2	81	106	2	2	50	4	77	135
Itaquera	2	1	40	1	55	99	5	0	47	0	60	112
Tatuapé	3	0	99	2	89	193	2	1	82	2	119	206
Vila Prudente	3	0	32	1	52	88	5	0	36	4	63	108
Ipiranga	0	0	18	0	27	45	1	0	13	0	25	39
Pinheiros	4	0	58	7	37	106	1	3	84	3	37	128
Freguesia Ó	4	0	46	0	56	106	2	0	44	0	63	109
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1
Butantã	0	0	35	0	25	60	1	0	73	2	25	101
Total	99	7	1.411	60	1.285	2.862	76	15	1.473	74	1.405	3.043
			<i>Varição</i>				-23,23	114,29	4,39	23,33	9,34	6,32