



São Paulo, 29 de agosto de 2017

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

Preço de imóvel usado tem maior alta em 12 meses na Capital

Os preços médios dos imóveis usados vendidos na cidade de São Paulo em julho subiram em média 15,43%, o maior aumento desde agosto do ano passado. Essa puxada no preço do metro quadrado, apurada em pesquisa feita com 307 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), foi consequência direta do crescimento de 38,27% nas vendas de casas e apartamentos.

“Os preços médios haviam baixado 13,35% em junho e isso fez com que muitos compradores vissem nessa queda uma oportunidade de negócio, elevando a procura e a compra no mês seguinte e, conseqüentemente, inflando os preços”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele destaca que, apesar da recessão que castiga o País há três anos, os imóveis usados mantêm-se valorizados.

As pesquisas do Conselho mostram que, de agosto do ano passado até julho deste ano, os preços médios dos imóveis usados acumulam alta de 33,77%. Nesses 12 meses, a inflação medida pelo IPCA do IBGE foi de 2,71%.

“Imóvel é moeda forte, reserva de valor segura e garantia de estabilidade econômica e social, daí sua valorização mesmo quando a Economia desanda”, afirma Viana Neto. “Quem tem sua casa própria, por mais simples que ela seja, com certeza vive mais tranquilo.”

Enquanto os preços dos imóveis usados escapam à depreciação, os aluguéis estão em um momento de baixa. Nesse mesmo período de 12 meses, o aluguel médio de casas e apartamentos contratados nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP registra queda de 6,81%. Em julho, a queda foi de 0,91% em relação a junho. “Há mais oferta e isso deprecia os valores, até porque a queda de renda das famílias praticamente força a baixa do aluguel para ajustá-lo à capacidade financeira de quem precisa alugar”, explica o presidente do CRECISP.

As vendas acumuladas de imóveis usados de janeiro a julho deste ano também seguem à frente da locação; os saldos são positivos em 135,61% e 21%, respectivamente. O presidente do Conselho ressalva, porém, que o crescimento se dá sobre bases muito fracas. “O mercado da Capital encolheu 12,64% em comparação com 2013, quando o País ainda crescia”, compara Viana Neto. O índice de vendas recuou de 0,3692 em julho de 2013 para 0,3225 em junho último.



Como é a opção que resta para quem não pode comprar o imóvel próprio, o aluguel seguiu caminho inverso, acumulando crescimento de 52,11% na comparação deste ano com 2013. O índice de locação da Capital avançou de 2,1542 em julho de 2013 para 3,2769 em julho deste ano. Em julho, o número de novas locações aumentou 3,06% em relação a junho.

Descontos maiores

As 307 imobiliárias pesquisadas na Capital pelo CRECISP venderam em julho 68,69% em apartamentos e 31,31% em casas. A maioria foi vendida com pagamento à vista, 61,62% do total, e 34,34% trocaram de dono por meio de financiamento bancário. As vendas por carta de crédito de consórcios imobiliários e financiadas pelos próprios donos dos imóveis tiveram participação idêntica, de 2,02% no conjunto das vendas.

Os descontos concedidos sobre os preços originais de venda dos imóveis localizados na Zona B dobraram de junho para julho, passando da média de 8,41% para 17% - 102,10% a mais. Na Zona C, o desconto médio aumentou 99,13%, de 9,2% em junho para 18,32% em julho. Nas demais Zonas de Valor, os descontos médios nesse período foram de 14,23% na Zona A, de 9,3% na D e de 18,6% na Zona E.

Os imóveis usados mais vendidos em julho na Capital tinham preço médio de até R\$ 400 mil, segmento que respondeu por 50,51% das vendas nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP. Na divisão das vendas por faixas de preços de metro quadrado, predominaram as de até R\$ 6.000,00 com 54,32% do total.

A Zona C, que agrupa bairros como Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, foi onde mais se vendeu imóvel usado na Capital em julho, com 36,41% do total. O restante das vendas distribuiu-se entre as Zonas A (31,29%), Zona D (13,14%), Zona B (11,08%) e Zona E (8,07%). Os imóveis de padrão médio foram os mais vendidos nas Zonas A (26,26%), B (6,06%), C (22,22%) e D (7,07%). Na Zona E, que reúne bairros de periferia como Brasilândia, Campo Limpo e Cangaíba, os mais vendidos foram os de padrão standard, com 6,06%.

Imóveis com aluguel de até R\$ 1,2 mil lideram mercado

Os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 foram os mais alugados na cidade de São Paulo em julho, com 52,29% das novas locações residenciais formalizadas nas 307 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP. Foi alugado um volume de imóveis 3,6% maior que em junho, dos quais 55,17% eram apartamentos e 44,83% eram casas.

Os descontos concedidos pelos donos dos imóveis sobre os valores originais dos aluguéis foram de 13,48% na Zona E; 12,28% na Zona A; 12,94% na Zona C; 12,05% na Zona B; e 9,96% na Zona D. A maioria dessas novas locações foi feita com garantia de fiador em caso de inadimplência (42,94% do total). As outras formas de fiança foram o depósito de três meses do aluguel (33,2%), o seguro de fiança (16,6%), a caução de imóveis (4,17%), a cessão fiduciária (2,29%) e sem garantia (0,8%).



O aluguel que mais subiu em julho foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona A, como os Jardins e Campo Belo. O aluguel médio desse tipo de imóvel aumentou 58,91% ao passar de R\$ 1.200,00 em junho para R\$ 1.906,89 em julho. Já quem optou por casas de 1 dormitório nos bairros da Zona B, como Planalto Paulista, Pompéia e Sumaré, conseguiu um aluguel 39,06% menor – a média era de R\$ 1.086,36 em junho e baixou para R\$ 662,00 em julho.

As novas locações do período distribuíram-se entre as zonas C (38,87% do total), D (23,06%), E (14,81%), B (12,92%) e A (10,34%).

As imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP receberam de volta as chaves de imóveis em número equivalente a 82,7% do total de novas locações. Esse índice é 1,94% menor que o de junho. Já a inadimplência em julho baixou 1,69% ao cair de 5,91% para 5,81% do total de contratos em vigor nas imobiliárias que o CRECISP pesquisou.

Em julho foi também menor o número de ações proposta nos fóruns da Capital. O CRECISP apurou que foram 2.862 ações, 1,89% a menos que as 2.917 ações de junho. As ações por falta de pagamento caíram de 1.406 para 1.285 (- 8,51%), as renovatórias foram reduzidas de 78 para 60 (- 23,08%) e as consignatórias diminuíram de 10 para 7 (- 30%). O contraponto ficou por conta das ações ordinárias, com alta de 37,5% (de 72 em junho para 99 em julho), e das de rito sumário, que aumentaram 4,44% (de 1.351 para 1.411).

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

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, Jardim Franco, Jardim Europa França, 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, Mooca, 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 – JULHO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	17	8	24	10	2	61	61,62%
CEF	4	2	4	1	5	16	16,16%
Outros bancos	9	1	7	1	0	18	18,18%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	1	0	2	2,02%
Consórcio	0	0	1	0	1	2	2,02%
Total	31	11	36	13	8	99	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	99	32,25%
Igual	129	42,02%
Pior	79	25,73%
Total	307	100,00%

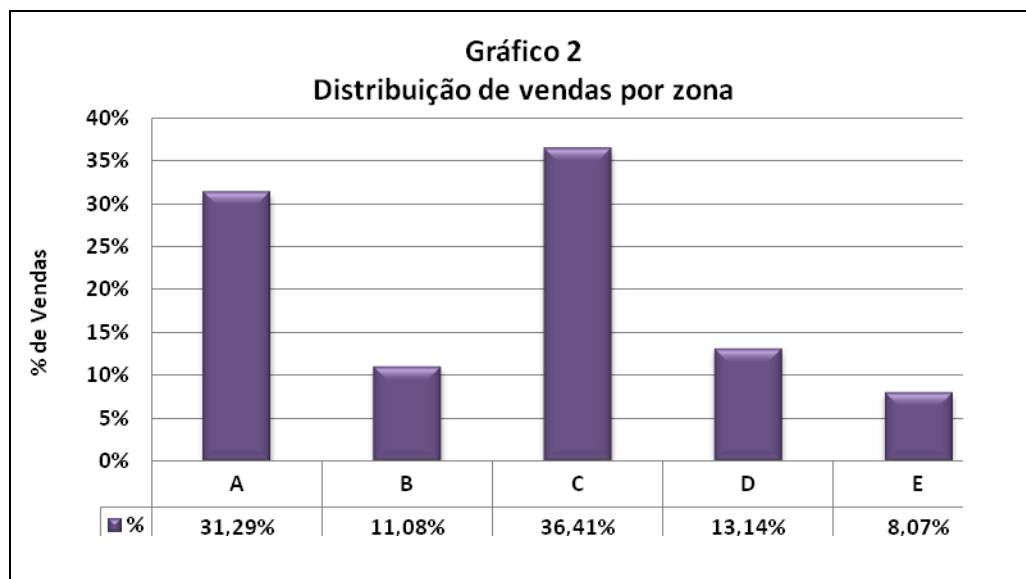
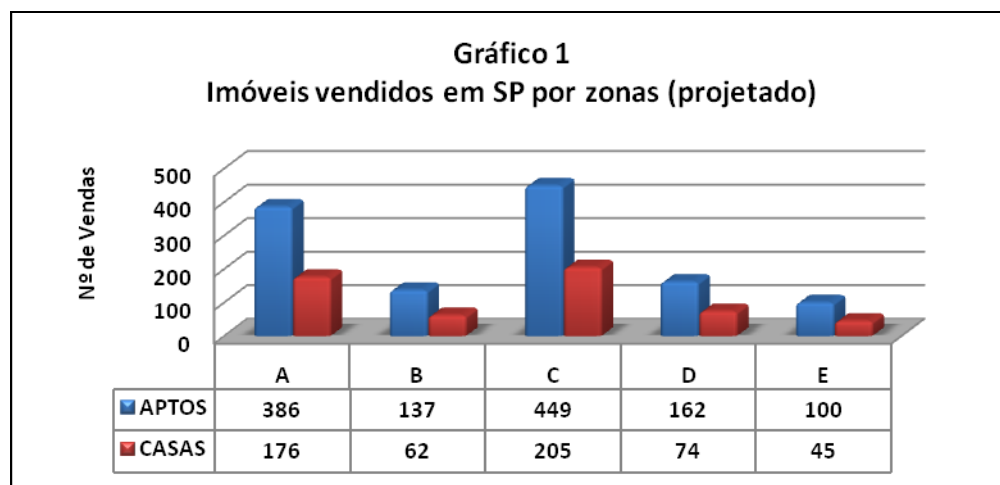
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-17	-	8,41	9,20	12,30	-
julho-17	14,23	17,00	18,32	9,30	18,60
Varição	-	102,10	99,13	-24,39	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

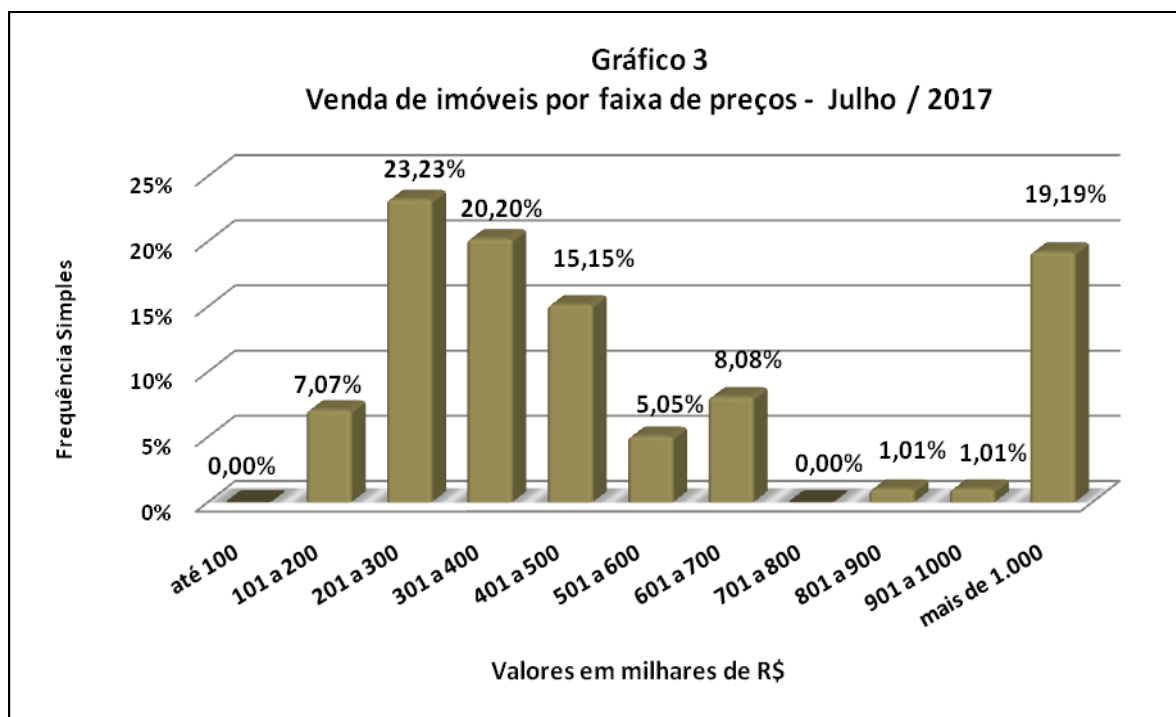
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	386	137	449	162	100	1.234
CASAS	176	62	205	74	45	562
Total	562	199	654	236	145	1.796
%	31,29%	11,08%	36,41%	13,14%	8,07%	100,00%





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	7	7,07%	7,07%
201 a 300	23	23,23%	30,30%
301 a 400	20	20,20%	50,51%
401 a 500	15	15,15%	65,66%
501 a 600	5	5,05%	70,71%
601 a 700	8	8,08%	78,79%
701 a 800	0	0,00%	78,79%
801 a 900	1	1,01%	79,80%
901 a 1000	1	1,01%	80,81%
mais de 1.000	19	19,19%	100,00%
Total	99	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

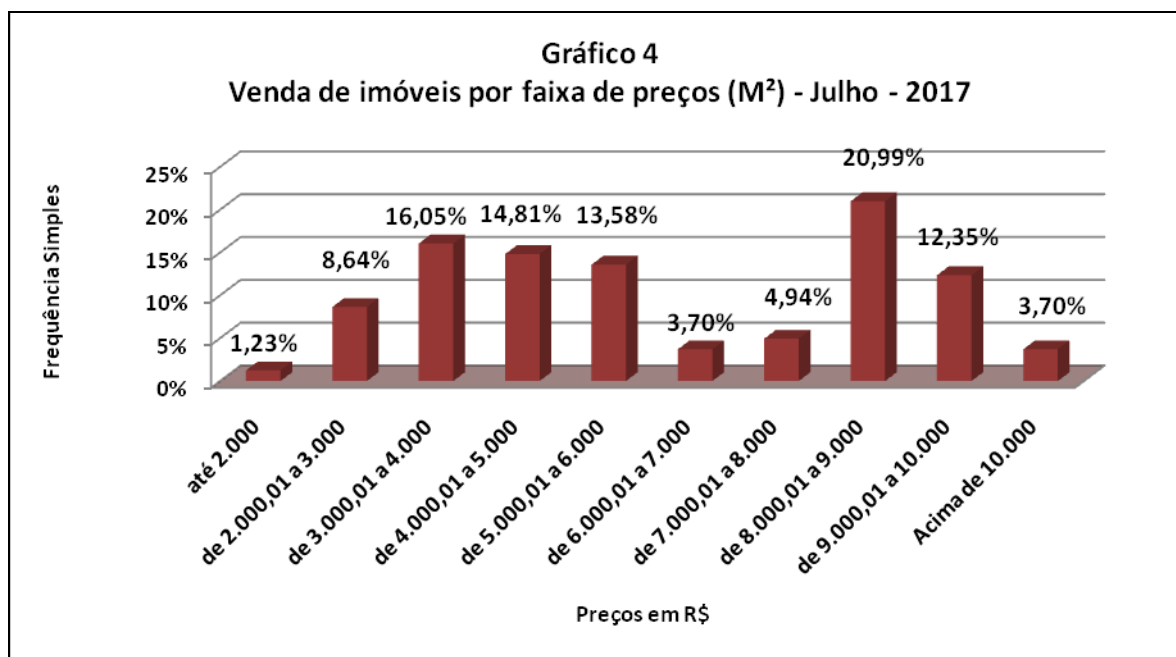
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/17:	-	-	280.000,00	-	-
	jul/17:	-	-	287.000,00	295.000,00	-
Variação	%	-	-	2,50	-	-
3 dorm.	jun/17:	-	-	-	393.333,33	-
	jul/17:	-	-	618.750,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/17:	-	-	283.333,33	-	-
	jul/17:	346.000,00	300.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/17:	-	400.363,64	378.000,00	300.000,00	-
	jul/17:	-	380.000,00	400.000,00	405.000,00	170.750,00
Variação	%	-	-5,09	5,82	35,00	-
3 dorm.	jun/17:	1.973.333,33	1.440.000,00	-	-	-
	jul/17:	-	1.011.333,33	520.000,00	-	-
Variação	%	-	-29,77	-	-	-
4 dorm.	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	1.793.181,82	-	-	-	-
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	1	1,23%	1,23%
de 2.000,01 a 3.000	7	8,64%	9,88%
de 3.000,01 a 4.000	13	16,05%	25,93%
de 4.000,01 a 5.000	12	14,81%	40,74%
de 5.000,01 a 6.000	11	13,58%	54,32%
de 6.000,01 a 7.000	3	3,70%	58,02%
de 7.000,01 a 8.000	4	4,94%	62,96%
de 8.000,01 a 9.000	17	20,99%	83,95%
de 9.000,01 a 10.000	10	12,35%	96,30%
Acima de 10.000	3	3,70%	100,00%
Total	81	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	85,29	143,00	-
Apartamento	-	41,65	57,25	101,55	194,73



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	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	6.307,82	-	2.991,06	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/17:	3.679,49	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	2.887,49	-
	Variação	%	-	-	-	-

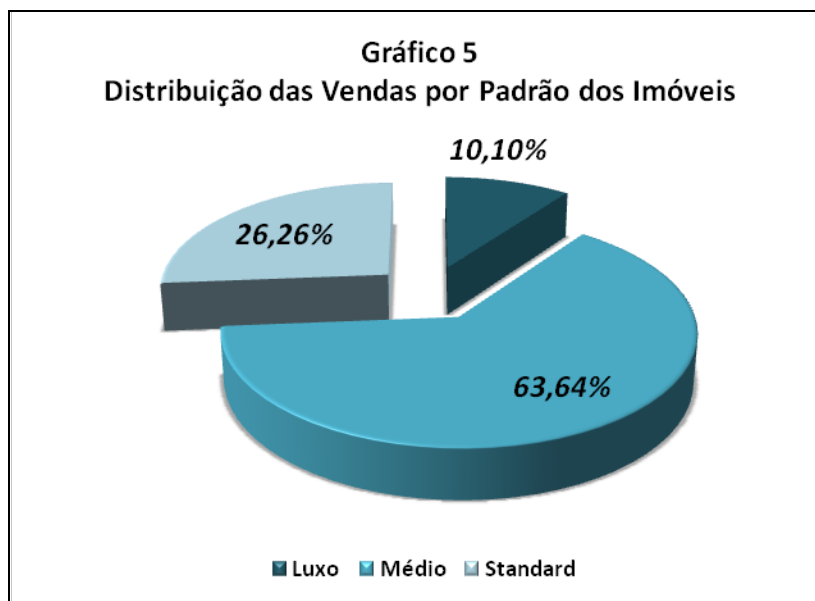


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/17:	-	6.297,27	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/17:	6.246,61	-	6.773,50	-	-
	jul/17:	9.724,42	-	-	-	-
	Variação	%	55,68	-	-	-
mais de 15 anos	jun/17:	-	5.788,24	5.850,77	-	-
	jul/17:	8.366,79	6.208,33	5.388,52	-	-
	Variação	%	-	7,26	-7,90	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/17:	-	5.793,65	-	-	-
	jul/17:	-	-	7.435,90	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	4.800,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

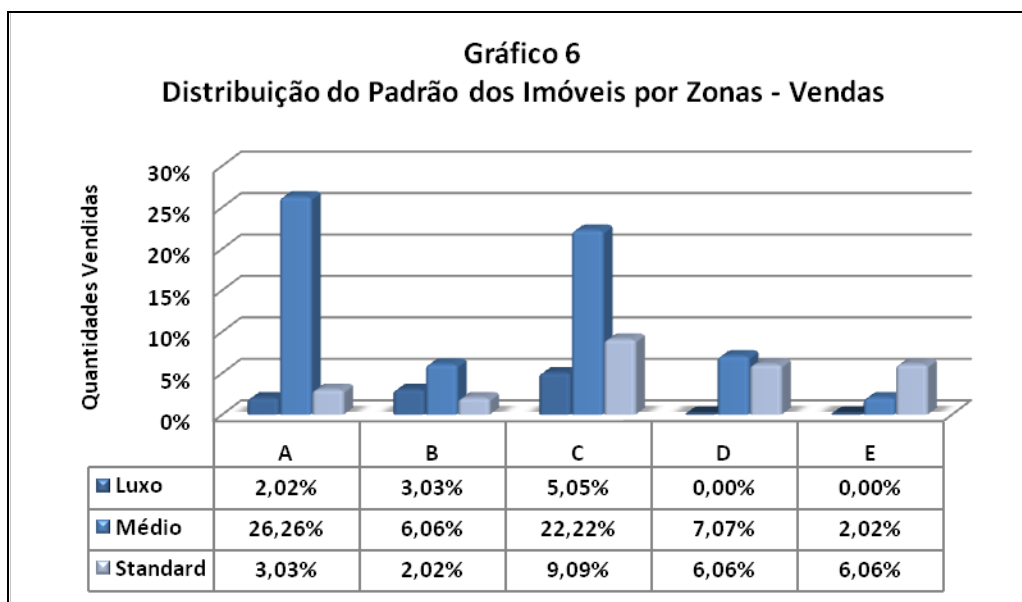


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	63	26



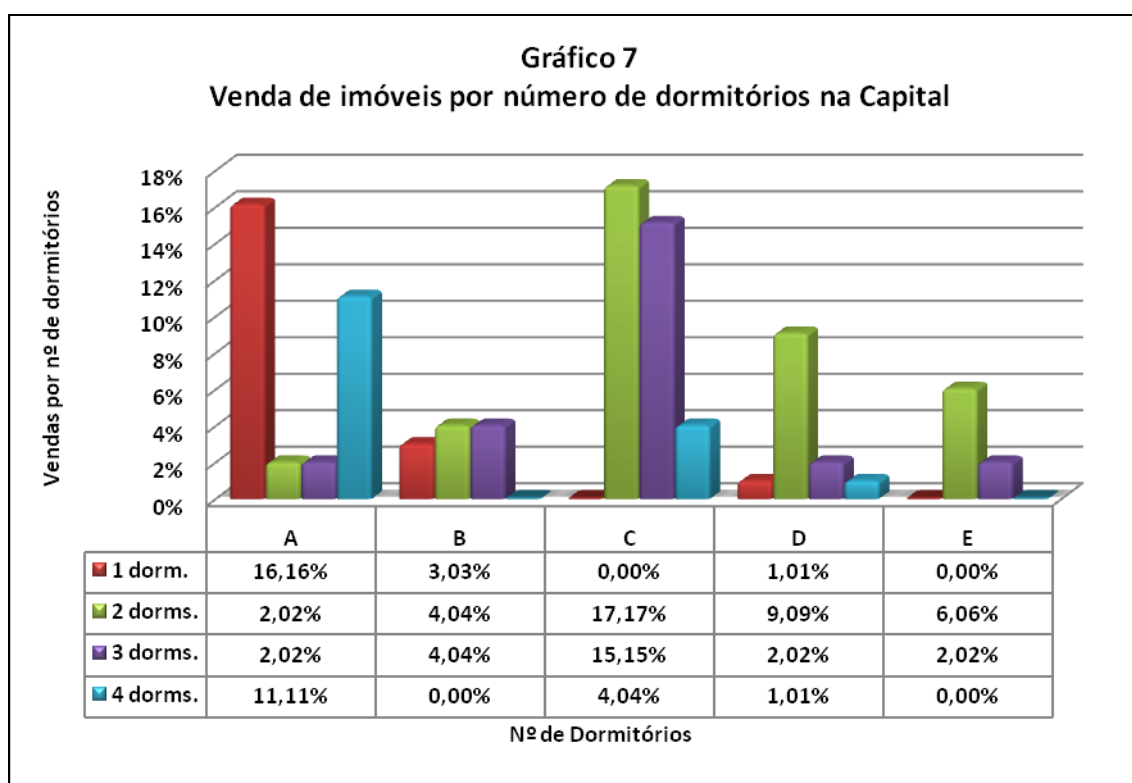
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	3	5	0	0
Médio	26	6	22	7	2
Standard	3	2	9	6	6





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

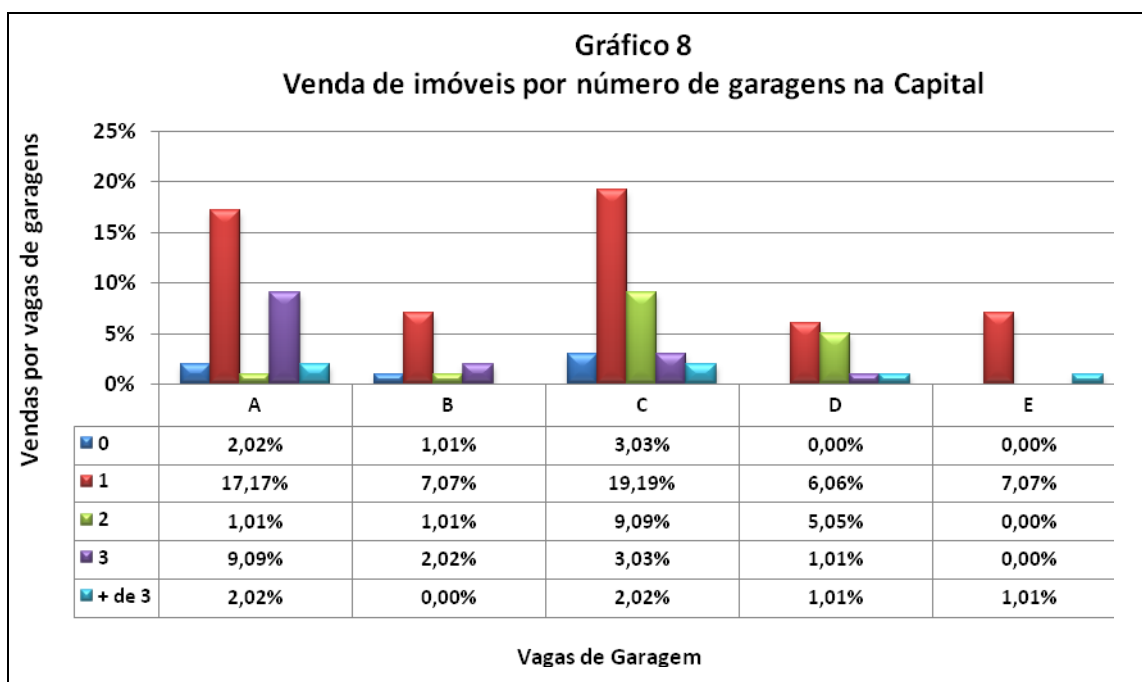
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	16	3	0	1	0
%	16,16%	3,03%	0,00%	1,01%	0,00%
2 dorms.	2	4	17	9	6
%	2,02%	4,04%	17,17%	9,09%	6,06%
3 dorms.	2	4	15	2	2
%	2,02%	4,04%	15,15%	2,02%	2,02%
4 dorms.	11	0	4	1	0
%	11,11%	0,00%	4,04%	1,01%	0,00%
Total	31	11	36	13	8
%	31,31%	11,11%	36,36%	13,13%	8,08%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	1	3	0	0
%	2,02%	1,01%	3,03%	0,00%	0,00%
1	17	7	19	6	7
%	17,17%	7,07%	19,19%	6,06%	7,07%
2	1	1	9	5	0
%	1,01%	1,01%	9,09%	5,05%	0,00%
3	9	2	3	1	0
%	9,09%	2,02%	3,03%	1,01%	0,00%
+ de 3	2	0	2	1	1
%	2,02%	0,00%	2,02%	1,01%	1,01%
Total	31	11	36	13	8
%	31,31%	11,11%	36,36%	13,13%	8,08%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	69	67	179	70	47	432	42,94%
Seguro Fiança	21	24	71	38	13	167	16,60%
Depósito	9	35	109	107	74	334	33,20%
Sem Garantia	0	0	5	1	2	8	0,80%
Caução de Imóveis	2	2	13	12	13	42	4,17%
Cessão Fiduciária	3	2	14	4	0	23	2,29%
Total	104	130	391	232	149	1.006	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-17	8,61	10,79	11,68	14,73	13,73
julho-17	12,28	12,05	12,94	9,96	13,48
Variação	42,58	11,69	10,78	-32,40	-1,80

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

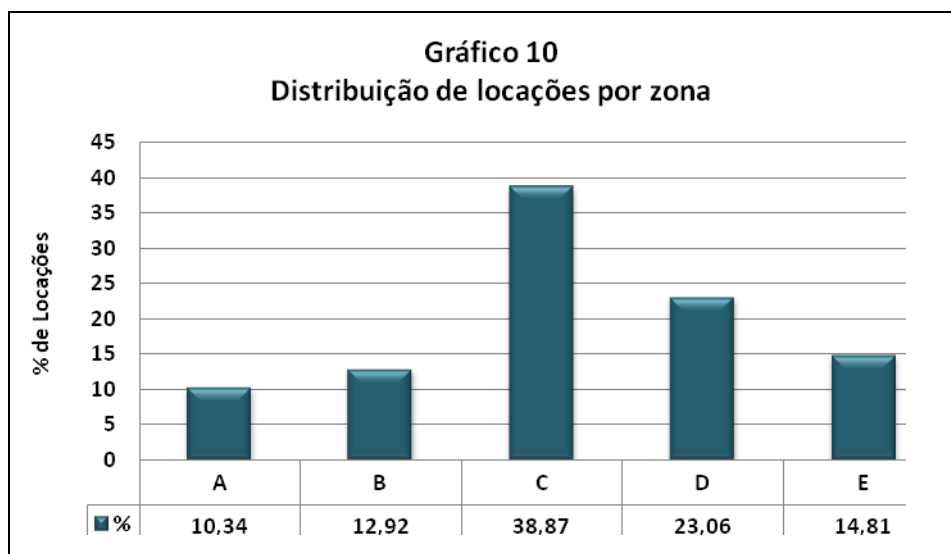
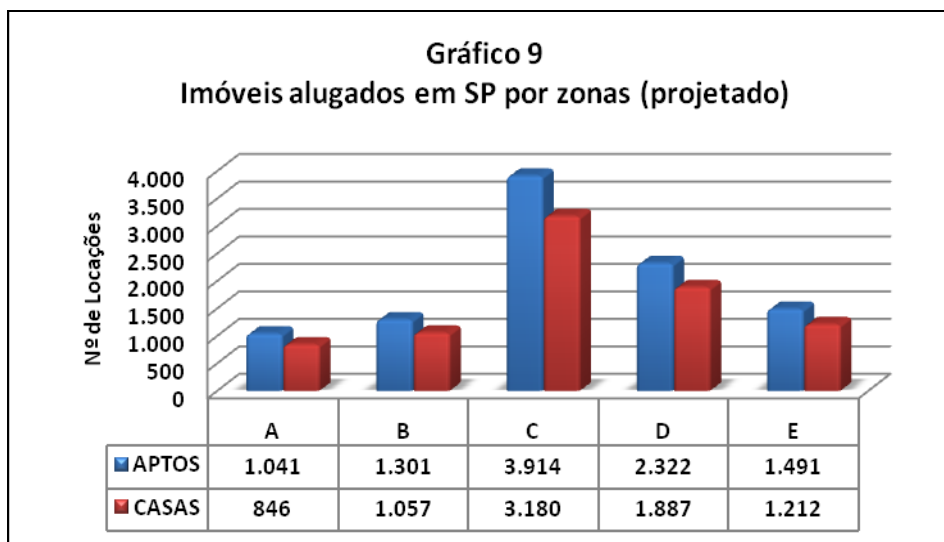
Motivos financeiros	407	48,92%
Outros motivos	425	51,08%
Total	832	100,00%
Comparação dev./loc.		82,7 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-17	5,91
julho-17	5,81
Variação	-1,69



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

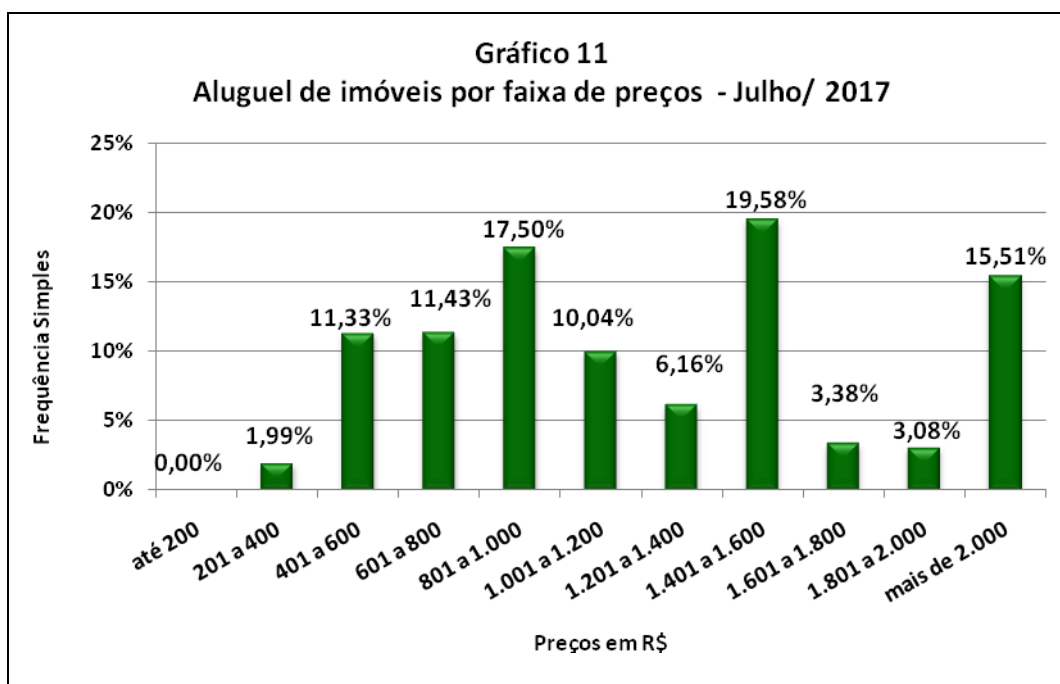
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.041	1.301	3.914	2.322	1.491	10.069
CASAS	846	1.057	3.180	1.887	1.212	8.182
Total	1.887	2.358	7.094	4.209	2.703	18.251
%	10,34	12,92	38,87	23,06	14,81	100,00





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	20	1,99%	1,99%
401 a 600	114	11,33%	13,32%
601 a 800	115	11,43%	24,75%
801 a 1.000	176	17,50%	42,25%
1.001 a 1.200	101	10,04%	52,29%
1.201 a 1.400	62	6,16%	58,45%
1.401 a 1.600	197	19,58%	78,03%
1.601 a 1.800	34	3,38%	81,41%
1.801 a 2.000	31	3,08%	84,49%
mais de 2.000	156	15,51%	100,00%
Total	1.006	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

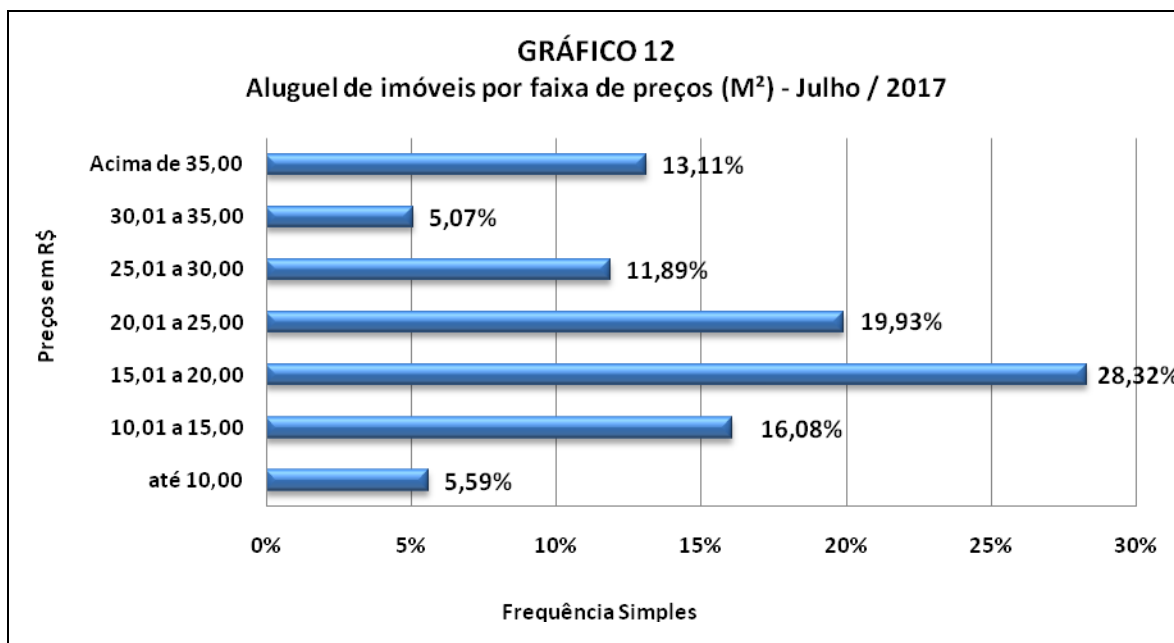
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	562,50	430,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/17:	-	1.086,36	866,67	681,04	603,87
	jul/17:	-	662,00	800,93	648,63	528,04
Variação	%	-	-39,06	-7,59	-4,76	-12,56
2 dorm.	jun/17:	2.375,00	-	1.526,42	1.384,38	1.086,52
	jul/17:	1.900,00	1.695,83	1.430,75	1.241,38	1.136,67
Variação	%	-20,00	-	-6,27	-10,33	4,62
3 dorm.	jun/17:	-	3.050,00	2.140,91	1.559,26	1.120,00
	jul/17:	2.050,00	2.590,00	2.063,89	1.879,27	1.370,37
Variação	%	-	-15,08	-3,60	20,52	22,35
4 dorm.	jun/17:	5.180,00	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/17:	-	-	950,00	610,00	-
	juL/17:	-	1.133,33	-	771,43	-
Variação	%	-	-	-	26,46	-
1 dorm.	jun/17:	1.200,00	1.280,61	1.023,67	977,92	666,67
	jul/17:	1.906,89	1.401,79	992,84	804,29	820,00
Variação	%	58,91	9,46	-3,01	-17,75	23,00
2 dorm.	jun/17:	2.050,00	1.915,26	1.484,81	1.220,65	1.365,38
	jul/17:	2.596,15	1.940,65	1.553,88	1.020,75	972,50
Variação	%	26,64	1,33	4,65	-16,38	-28,77
3 dorm.	jun/17:	3.224,39	3.100,00	1.705,88	2.140,00	-
	jul/17:	3.557,67	3.020,59	2.631,25	1.466,67	-
Variação	%	10,34	-2,56	54,25	-31,46	-
4 dorm.	jun/17:	9.137,50	-	3.756,00	-	-
	jul/17:	-	5.666,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	32	5,59%	5,59%
10,01 a 15,00	92	16,08%	21,68%
15,01 a 20,00	162	28,32%	50,00%
20,01 a 25,00	114	19,93%	69,93%
25,01 a 30,00	68	11,89%	81,82%
30,01 a 35,00	29	5,07%	86,89%
Acima de 35,00	75	13,11%	100,00%
Total	572	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	23,33	45,01	77,70	124,74	184,67
Apartamento	30,90	39,96	71,12	116,53	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

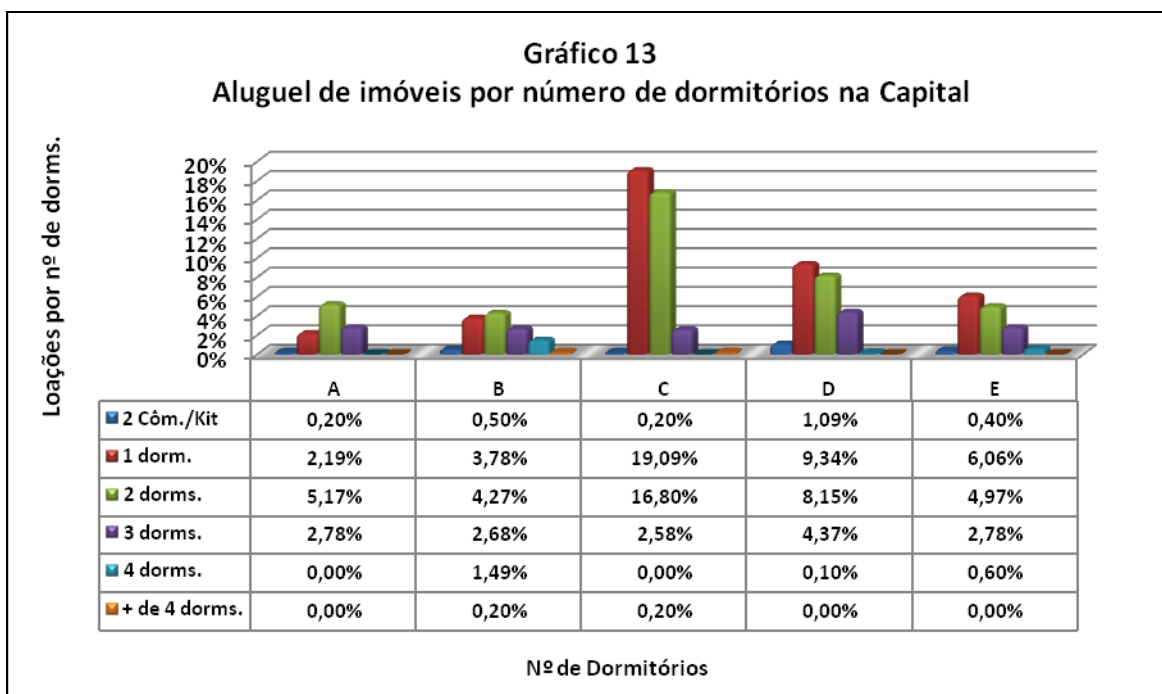
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/17:	-	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	21,50
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/17:	-	21,79	18,82	13,93	13,67
	jul/17:	-	17,26	14,41	17,50	13,65
Variação	%	-	-20,77	-23,43	25,61	-0,13
2 dorm.	jun/17:	32,67	-	18,70	15,62	14,29
	jul/17:	-	20,51	19,91	17,65	13,32
Variação	%	-	-	6,47	13,03	-6,79
3 dorm.	jun/17:	-	21,63	14,79	15,99	13,27
	jul/17:	16,36	25,09	18,17	16,30	11,16
Variação	%	-	16,00	22,86	1,91	-15,88
4 dorm.	jun/17:	35,72	-	-	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/17:	-	-	33,70	18,46	-
	jul/17:	-	33,97	-	28,02	-
Variação	%	-	-	-	51,81	-
1 dorm.	jun/17:	26,88	32,47	29,62	19,95	-
	jul/17:	34,97	33,95	30,23	24,22	18,55
Variação	%	30,10	4,56	2,06	21,41	-
2 dorm.	jun/17:	27,60	27,70	21,49	19,93	24,96
	jul/17:	37,26	25,90	22,63	18,87	17,72
Variação	%	34,98	-6,49	5,33	-5,33	-29,01
3 dorm.	jun/17:	25,26	27,28	23,06	20,66	-
	jul/17:	31,60	26,53	27,31	20,13	-
Variação	%	25,12	-2,75	18,45	-2,57	-
4 dorm.	jun/17:	36,51	-	25,58	-	-
	jul/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

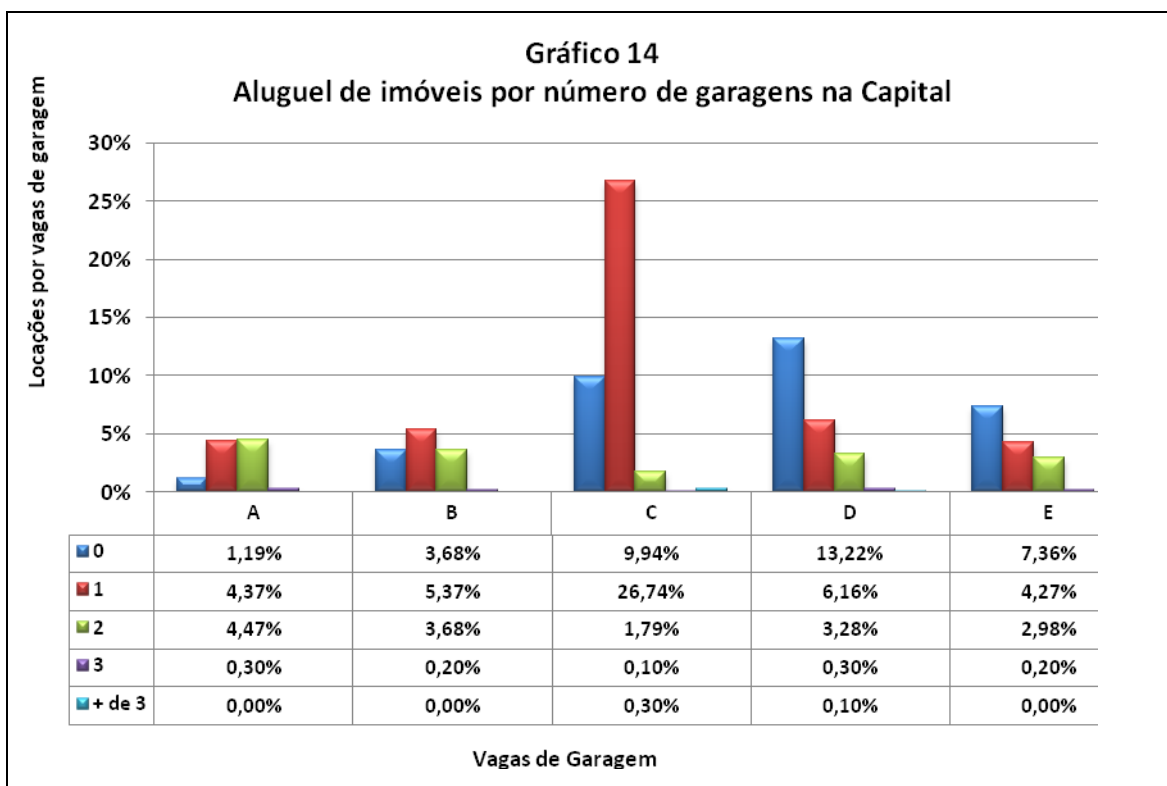
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	5	2	11	4
%	0,20%	0,50%	0,20%	1,09%	0,40%
1 dorm.	22	38	192	94	61
%	2,19%	3,78%	19,09%	9,34%	6,06%
2 dorms.	52	43	169	82	50
%	5,17%	4,27%	16,80%	8,15%	4,97%
3 dorms.	28	27	26	44	28
%	2,78%	2,68%	2,58%	4,37%	2,78%
4 dorms.	0	15	0	1	6
%	0,00%	1,49%	0,00%	0,10%	0,60%
+ de 4 dorms.	0	2	2	0	0
%	0,00%	0,20%	0,20%	0,00%	0,00%
Total	104	130	391	232	149
%	10,34%	12,92%	38,87%	23,06%	14,81%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	12	37	100	133	74
%	1,19%	3,68%	9,94%	13,22%	7,36%
1	44	54	269	62	43
%	4,37%	5,37%	26,74%	6,16%	4,27%
2	45	37	18	33	30
%	4,47%	3,68%	1,79%	3,28%	2,98%
3	3	2	1	3	2
%	0,30%	0,20%	0,10%	0,30%	0,20%
+ de 3	0	0	3	1	0
%	0,00%	0,00%	0,30%	0,10%	0,00%
Total	104	130	391	232	149
%	10,34%	12,92%	38,87%	23,06%	14,81%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
outubro-16	-3,28	0,26	2,73
novembro-16	4,12	0,18	8,91
dezembro-16	4,46	0,30	10,13
janeiro-17	-7,29	0,38	8,67
fevereiro-17	8,01	0,33	-9,92
março-17	-5,84	0,25	8,51
abril-17	-1,46	0,14	-2,68
maio-17	2,13	0,31	-4,70
junho-17	-4,24	-0,23	-13,35
julho-17	-0,91	0,24	15,43
Acumulado	-6,81	2,71	33,77

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)</i>		
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
Mai	0,51	107,42
Junho	-10,08	97,34
Julho	38,27	135,61

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)</i>		
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
Mai	15,55	23,94
Junho	-6,54	17,40
Julho	3,60	21,00



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jun/17						jul/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	26	2	484	37	382	931	48	3	578	31	322	982
Santana	5	1	101	5	207	319	16	1	129	3	212	361
Santo Amaro	14	0	299	10	145	468	8	0	205	9	142	364
Jabaquara	4	0	77	6	83	170	1	1	87	3	83	175
Lapa	3	0	62	3	44	112	4	0	54	1	41	100
São Miguel	4	0	9	1	82	96	4	0	10	0	62	76
Penha	6	3	27	1	78	115	2	1	20	2	81	106
Itaquera	1	0	34	6	57	98	2	1	40	1	55	99
Tatuapé	3	1	60	2	95	161	3	0	99	2	89	193
Vila Prudente	1	2	30	3	69	105	3	0	32	1	52	88
Ipiranga	1	0	24	1	26	52	0	0	18	0	27	45
Pinheiros	2	0	70	1	34	107	4	0	58	7	37	106
Freguesia Ó	1	0	22	1	78	102	4	0	46	0	56	106
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Butantã	1	1	52	1	26	81	0	0	35	0	25	60
Total	72	10	1.351	78	1.406	2.917	99	7	1.411	60	1.285	2.862
							37,50	-30,00	4,44	-23,08	-8,61	-1,89

Varição