



São Paulo, 15 de janeiro de 2020

Pesquisa CreciSP
Imóveis usados/ Venda e Locação residencial
Cidade de São Paulo
Novembro de 2019

Preço de imóvel usado sobe 35,58% e derruba vendas na cidade de SP

Os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados vendidos por imobiliárias aumentaram 35,58% em novembro último em relação a outubro na cidade de São Paulo e acumulam alta de 35,95% nos 12 meses contados a partir de dezembro de 2018. São mais de 30 pontos percentuais acima da inflação de 3,27% medida pelo IPCA do IBGE nesse mesmo período.

O aumento de 35,58% em novembro foi o maior desde o início de 2019, segundo os números apurados mensalmente pelas pesquisas feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com imobiliárias da Capital. Em novembro, 277 empresas foram consultadas.

A consequência do aumento dos preços médios do metro quadrado foi a queda de 17,28% nas vendas na comparação de novembro com outubro. Na Capital, 68,69% das vendas foram em apartamentos e 31,31% em casas.

"Os preços vêm acumulando altas desde o início de 2019 e essa trava nas vendas em novembro é uma reação natural e previsível", avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Mas ele ressalva que o resultado de 2019 vai ser positivo: "A pesquisa sobre o comportamento do mercado em dezembro, está em andamento, mas até novembro o saldo acumulado de vendas registrava crescimento de 32,16% e nada indica que tenha havido um colapso de vendas no último mês do ano", afirma.

Os saldos positivos não registram, porém, que o mercado de imóveis usados viva um boom, pois, segundo Viana Neto, "a oferta de imóveis à venda é muito maior que a demanda e o tempo necessário para achar um comprador passa de anos dependendo do tipo de imóvel". Em novembro, segundo a pesquisa CreciSP, 47,47% das casas e apartamentos vendidos tinham preço final de no máximo R\$ 500 mil e 50,79% do total negociado enquadraram-se nas faixas de até R\$ 6 mil o metro quadrado.

Descontos e financiamento



A pesquisa CreciSP registrou descontos variáveis sobre os preços fixados inicialmente pelos donos dos imóveis vendidos em novembro na Capital. Eles foram em média de 5,64% para os situados em bairros da Zona A, de 13,5% para os da Zona B, de 7% para os da Zona C e de 6,75% para os da Zona D.

A maioria dos imóveis - 58,59% do total - foi vendida com pagamento à vista. Os financiamentos bancários ficaram em segundo lugar, com 38,38%, seguidos pelo pagamento parcelado pelos donos dos imóveis, com 2,02%, e pelos consórcios imobiliários, com 1,01%.

A Zona C, que reúne bairros como Tremembé e Vila Guilherme, e a Zona A foram onde mais se vendeu imóveis usados em novembro - 36,36% e 37,39% do total, respectivamente. O restante distribuiu-se pelas Zonas B e D, ambas com 11,09%; e pela Zona E, que agrupa bairros como São Miguel Paulista e Parelheiros, com 4,07%.

A pesquisa CreciSP também apurou que a preferência dos compradores em novembro recaiu sobre os imóveis de padrão médio, com 74% de participação no total vendido, seguido pelos de padrão luxo (10%) e padrão standard (16%).

Preços do m2 imóveis usados - Cidade de São Paulo Variação % em 2019

Mês	% sobre o mês anterior
Janeiro	+ 3,74%
Fevereiro	+ 9,94%
Março	+ 4,1%
Abril	- 21,64%
Maio	- 1,44%
Junho	+ 14,15%
Julho	+ 16,69%
Agosto	+ 3,96%
Setembro	+ 0,94%
Outubro	+ 12,27%
Novembro	+ 35,58%



Locação residencial tem queda de 10,93%

O número de imóveis residenciais alugados em novembro na cidade de São Paulo foi 10,93% menor que o de outubro, segundo apurou a pesquisa que o CreciSP fez com 277 imobiliárias. Do total de imóveis alugados 51,52% eram apartamentos, e 48,48% eram casas.

A queda de 10,93% no número de novas locações em novembro reduziu de 32,68% para 21,75% o saldo positivo acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro último.

Ao contrário do que ocorreu com os preços de venda dos imóveis usados, os valores médios dos aluguéis novos caíram 0,74% em relação a outubro, mas nos 12 meses contados desde dezembro de 2018 acumulam aumento de 11,51% para uma inflação de 3,27% nesse mesmo período, a do IPCA do IBGE.

Mais da metade dos imóveis alugados em novembro - 55,05% - vai custar aos inquilinos aluguéis mensais de até R\$ 1.400,00. No segmento de apartamentos, o aluguel que mais aumentou foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona C - subiu da média de R\$ 2.767,59 em Outubro para R\$ 3.794,44 em Novembro, uma alta de 37,1% .

Entre as casas, o aluguel que mais subiu - 26,01% em média - foi o das de 2 dormitórios situadas em bairros da Zona B, que pulou de R\$ 1.314,29 em outubro para R\$ 1.656,15 em novembro, segundo a pesquisa CreciSP.

Os descontos concedidos pelos proprietários para conseguir alugar seus imóveis chegaram em média a 15,65% nos bairros da Zona A, como os Jardins e Campo Belo, mas mesmo assim foi onde menos se alugou casa e apartamento em novembro na Capital - 8,4% do total. Esse desconto de 15,65% é 131,51% maior que os 6,76% praticados em outubro.

Na Zona B, com 12,79% das novas locações, o desconto médio sobre o aluguel inicialmente pedido foi de 7,78%. Na Zona C, que foi onde mais se alugou - 45,56% do total -, o desconto médio foi de 10,81%, pouco acima dos 10,26% da Zona D, cujos bairros concentraram 17,9% dos novos contratos. Na Zona E, que agrupa bairros com aluguéis mais baratos, o desconto médio foi de 9% e o número de novas locações equivaleu a 15,35% do total.

Depósito supera fiador

O depósito de valor equivalente a três meses o valor do aluguel inicial foi a modalidade de garantia mais usada nos contratos de locação firmados nas 277 imobiliárias pesquisadas em novembro - 34,84% deles o adotaram como forma de assegurar o ressarcimento dos proprietários em caso



de inadimplências dos inquilinos.

As outras formas de seguro contra inadimplência foram o fiador pessoa física (34,23% do total), o seguro de fiança (20,71%), a caução de imóveis (7,43%), a cessão fiduciária (1,83%) e a locação sem garantia (0,97%).

As imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP receberam as chaves de imóveis cujos inquilinos desistiram de continuar com as locações. Esse número equivale a 81,73% do total de novas locações contratadas em novembro e é 4,81% inferior ao índice de outubro, quando foram devolvidos imóveis em um total correspondente a 85,86% das novas locações naquele mês.

O número de ações judiciais apresentadas nos Fóruns da Capital em novembro também foi menor (13,03%) que o registrado em outubro. Apuração feita pelo CreciSP constatou redução de 50% no número de ações consignatórias (de 14 para 7); de 17,46% nas ações propostas por falta de pagamento (de 1.180 para 974); de 9,39% nas ações de rito sumário (de 958 para 868); e de 3,26% nas ações renovatórias (de 92 para 89).

Apenas as ações de rito ordinário tiveram crescimento, de 5,48% - foram 73 em outubro e 77 em novembro.

=====

PESQUISA CRECI/IMÓVEIS 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.

**Contatos com a imprensa:**

Sonia Servilheira, Cesar Miranda, Jully Gomes, Chrystiane Saggese

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia 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 Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Americana

Rogério Diniz Armond

Rua Primo Picoli, 232 – Centro

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Municipal de Atibaia

Carlos Alberto Galvão

Rua José Pires, 239 - Centro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Municipal de Barueri

Ilda Madalena Credidio

Av. Henriqueta Mendes Guerra, 550 – Jd. São Pedro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

Rua Inconfidência, Qd 4-50 – Poupatempo - Centro

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Jacy Teixeira Camargo, 940 – Poupatempo – Jardim do Lago

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

**Delegacia 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 Municipal de Guarujá

Rua Quintino Bocaiúva, 524 – Pitangueiras
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Municipal de Itatiba

Carlos Alberto Galvão
Rua Cel. Camilo Pires, 230 - Centro
Fone: (11) 3886.4900

Delegacia Regional CRECISP de Itu

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

Delegacia Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia 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 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 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 Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Espírito Santo, 782 - Boqueirão



Fone: (13) 3491-3872

E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia 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 Regional CRECISP de Ribeirão Preto

José Augusto Gardim

Av. Pres. Kennedy, 1500 – Poupatempo – Nova Ribeirânia

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Rio Claro

Ricardo Ferrari

Av. 1, nº 266

Fone: (19) 3523.2461

E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Ferreira

Rua João Pessoa, 246 – Poupatempo - Santos

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3371-3900

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Av. Marechal Castelo Branco, 125 – Jd. Bela Vista - São José dos Campos

Fone: (12)3922-9667

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Luiz Gonzaga de Andrade

Rua Antonio de Godoy, 3033 – Poupatempo - São José do Rio Preto

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Municipal de São Vicente

Rua Jacob Emerick, 1.238 – 1º andar – Centro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Poupatempo – Centro

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

Delegacia Distrital de Santo Amaro



Rua Amador Bueno, 229 - Mais Shopping - Santo Amaro
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Vila Mariana
Rua Afonso Celso, 1659 - Vila Mariana
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Ipiranga
Rua Benjamin Jafet, 95 – Ipiranga
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Vila Maria
Av Guilherme Cotching, 1070 - Vila Maria
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Santana
Rua Jovita, 309 – Santana
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Itaquera
Av do Contorno, 60 - Vila Campanela
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Tatuapé
Rua Apucarana, 1388 – Tatuapé
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Pinheiros
Rua Simao Alvares, 517 - Pinheiros
Fone: (11) 3886-4900

SUMÁRIO

VENDAS	11
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	11
PERCEPÇÃO DO MERCADO	11
DESCONTOS	11
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	12
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	13
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	14
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	15
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	16
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	18



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	19
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	20
ALUGUEL	21
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	21
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	21
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	21
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	22
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	23
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	24
FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES	25
MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	27
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	28
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	29
AÇÕES DE DESPEJO	30



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	33	8	11	6	0	58	58,59%
CEF	0	0	7	3	4	14	14,14%
Outros bancos	4	3	15	2	0	24	24,24%
Direta/e com o proprietário	0	0	2	0	0	2	2,02%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,01%
Total	37	11	36	11	4	99	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	61	22,02%
Igual	142	51,26%
Pior	74	26,71%
Total	277	100,00%

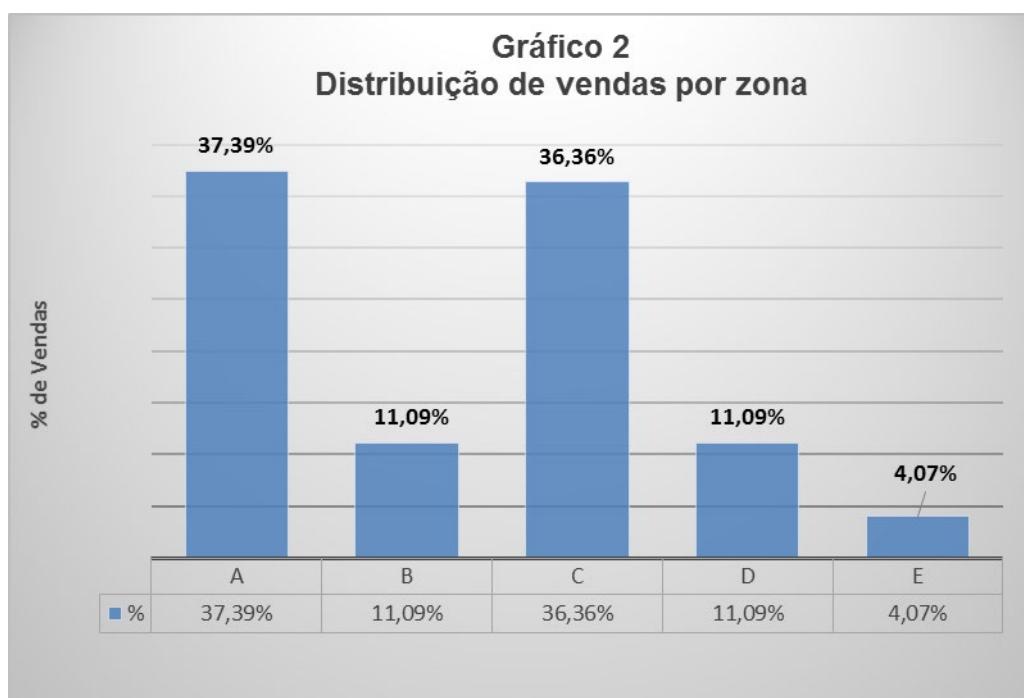
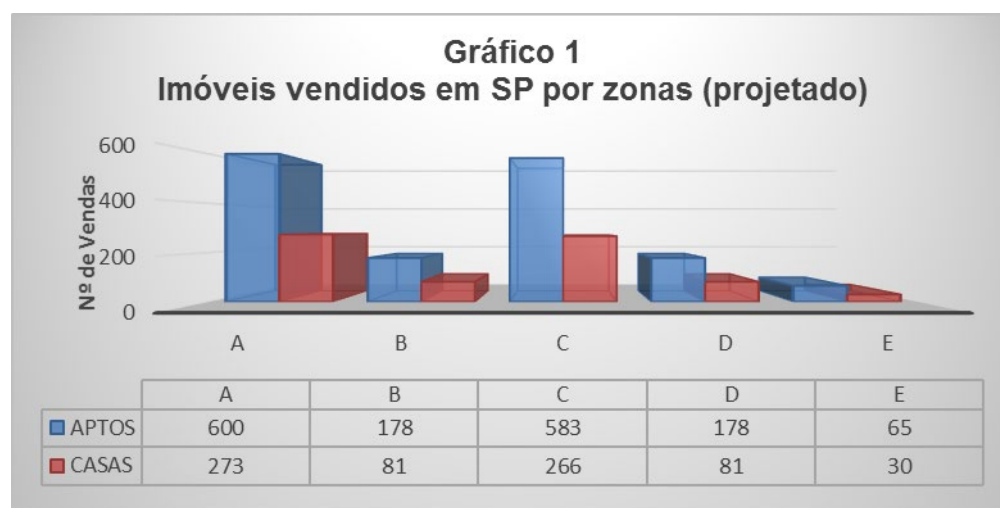
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-19	8,00	7,00	9,19	9,65	6,63
novembro-19	5,64	13,50	7,00	6,75	-
Variação	-29,50	92,86	-23,83	-30,05	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	600	178	583	178	65	1.604
CASAS	273	81	266	81	30	731
Total	873	259	849	259	95	2.335
%	37,39%	11,09%	36,36%	11,09%	4,07%	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	5	5,05%	5,05%
201 a 300	13	13,13%	18,18%
301 a 400	11	11,11%	29,29%
401 a 500	18	18,18%	47,47%
501 a 600	9	9,09%	56,57%
601 a 700	5	5,05%	61,62%
701 a 800	5	5,05%	66,67%
801 a 900	4	4,04%	70,71%
901 a 1000	1	1,01%	71,72%
mais de 1.000	28	28,28%	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	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	960.000,00	376.666,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/19:	-	-	408.750,00	309.375,00	236.666,67
	nov/19:	-	-	345.000,00	359.333,33	-
Variação	%	-	-	-15,60	16,15	-
3 dorm.	out/19:	-	519.000,00	821.428,57	-	453.333,33
	nov/19:	-	-	645.714,29	-	-
Variação	%	-	-	-21,39	-	-
4 dorm.	out/19:	-	-	2.700.000,00	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

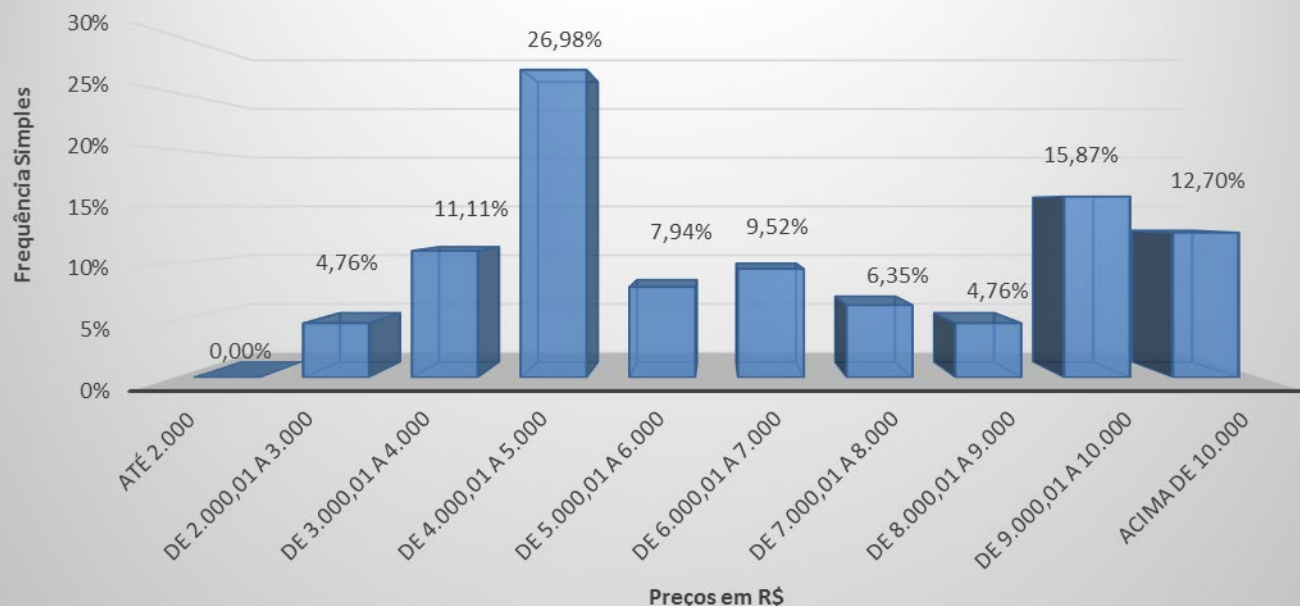
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/19:	-	299.285,71	360.000,00	-	-
	nov/19:	420.000,00	-	475.000,00	232.666,67	-
Variação	%	-	-	31,94	-	-
2 dorm.	out/19:	-	338.666,67	383.538,46	243.666,67	199.500,00
	nov/19:	-	-	355.625,00	-	189.500,00
Variação	%	-	-	-7,28	-	-5,01
3 dorm.	out/19:	1.721.666,67	730.000,00	596.666,67	496.666,67	-
	nov/19:	2.084.615,38	-	952.500,00	-	-
Variação	%	21,08	-	59,64	-	-
4 dorm.	out/19:	2.110.714,29	-	-	-	-
	nov/19:	2.292.857,14	-	-	-	-
Variação	%	8,63	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	3	4,76%	4,76%
de 3.000,01 a 4.000	7	11,11%	15,87%
de 4.000,01 a 5.000	17	26,98%	42,86%
de 5.000,01 a 6.000	5	7,94%	50,79%
de 6.000,01 a 7.000	6	9,52%	60,32%
de 7.000,01 a 8.000	4	6,35%	66,67%
de 8.000,01 a 9.000	3	4,76%	71,43%
de 9.000,01 a 10.000	10	15,87%	87,30%
Acima de 10.000	8	12,70%	100,00%
Total	63	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Novembro - 2019



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,33	138,75	-
Apartamento	-	48,58	58,23	131,29	161,83



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/19:	-	5.458,72	4.769,64	-	2.985,19
	nov/19:	-	-	5.763,50	3.469,55	-
Variação	%	-	-	20,84	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/19:	-	-	-	4.250,00	-
	nov/19:	-	-	4.340,34	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



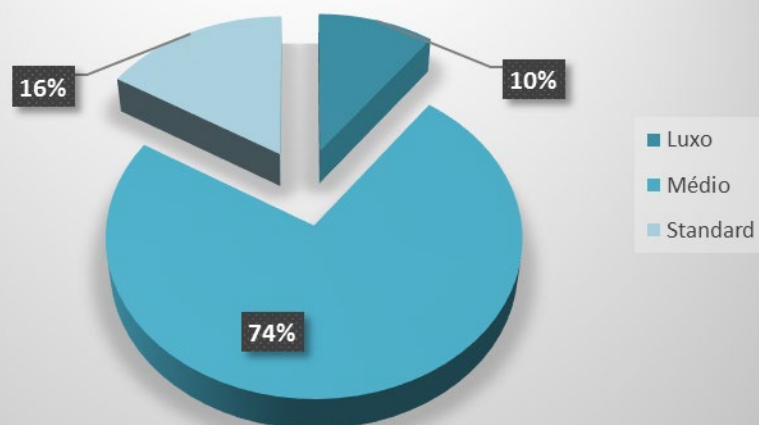
APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/19:	14.836,14	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/19:	-	-	6.195,75	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/19:	-	7.528,41	5.020,10	6.747,09	-
	nov/19:	10.750,48	-	7.636,40	-	-
	Variação	%	-	52,12	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/19:	-	6.366,57	-	5.543,50	-
	nov/19:	-	-	5.027,78	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

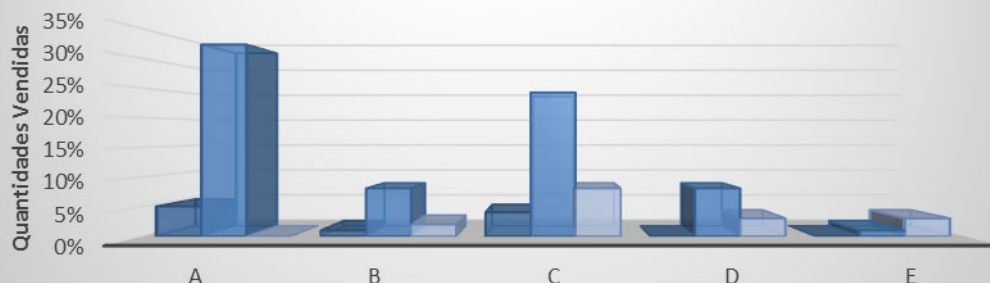
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	73	16

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	1	4	0	0
Médio	32	8	24	8	1
Standard	0	2	8	3	3

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas



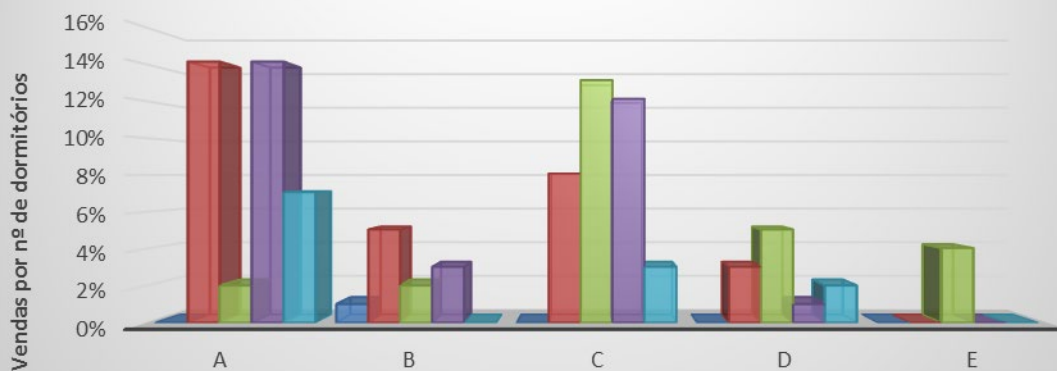
	A	B	C	D	E
Luxo	5,05%	1,01%	4,04%	0,00%	0,00%
Médio	32,32%	8,08%	24,24%	8,08%	1,01%
Standard	0,00%	2,02%	8,08%	3,03%	3,03%



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,01%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	14	5	8	3	0
%	14,14%	5,05%	8,08%	3,03%	0,00%
2 dorms.	2	2	13	5	4
%	2,02%	2,02%	13,13%	5,05%	4,04%
3 dorms.	14	3	12	1	0
%	14,14%	3,03%	12,12%	1,01%	0,00%
4 dorms.	7	0	3	2	0
%	7,07%	0,00%	3,03%	2,02%	0,00%
Total	37	11	36	11	4
%	37,37%	11,11%	36,36%	11,11%	4,04%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital



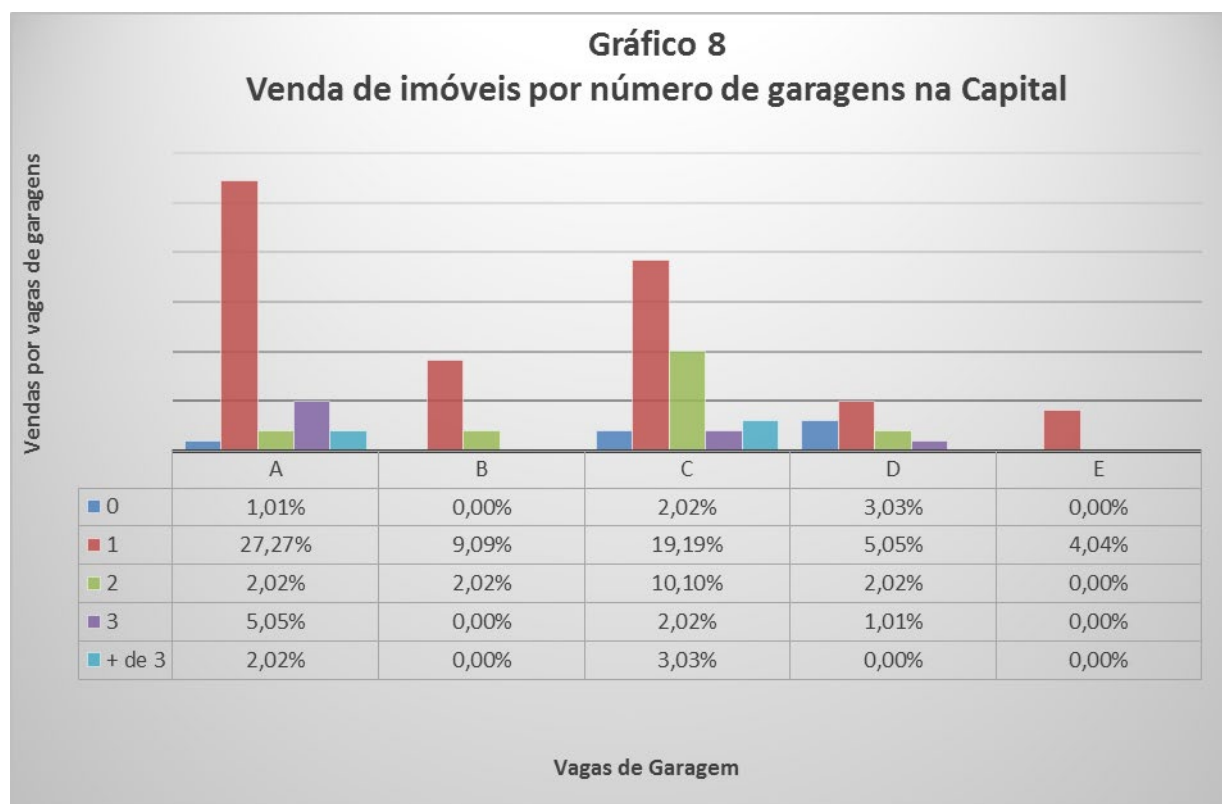
	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0,00%	1,01%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	14,14%	5,05%	8,08%	3,03%	0,00%
2 dorms.	2,02%	2,02%	13,13%	5,05%	4,04%
3 dorms.	14,14%	3,03%	12,12%	1,01%	0,00%
4 dorms.	7,07%	0,00%	3,03%	2,02%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	0	2	3	0
%	1,01%	0,00%	2,02%	3,03%	0,00%
1	27	9	19	5	4
%	27,27%	9,09%	19,19%	5,05%	4,04%
2	2	2	10	2	0
%	2,02%	2,02%	10,10%	2,02%	0,00%
3	5	0	2	1	0
%	5,05%	0,00%	2,02%	1,01%	0,00%
+ de 3	2	0	3	0	0
%	2,02%	0,00%	3,03%	0,00%	0,00%
Total	37	11	36	11	4
%	37,37%	11,11%	36,36%	11,11%	4,04%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	32	62	122	53	12	281	34,23%
Seguro Fiança	18	18	90	22	22	170	20,71%
Depósito	19	12	130	55	70	286	34,84%
Sem Garantia	0	0	6	1	1	8	0,97%
Caução de Imóveis	0	10	14	16	21	61	7,43%
Cessão Fiduciária	0	3	12	0	0	15	1,83%
Total	69	105	374	147	126	821	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-19	6,76	7,15	10,35	10,47	8,38
novembro-19	15,65	7,78	10,81	10,26	9,00
Variação	131,51	8,81	4,44	-2,01	7,40

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	250	37,26%
Outros motivos	421	62,74%
Total	671	100,00%
Comparação dev./loc.		81,73 %

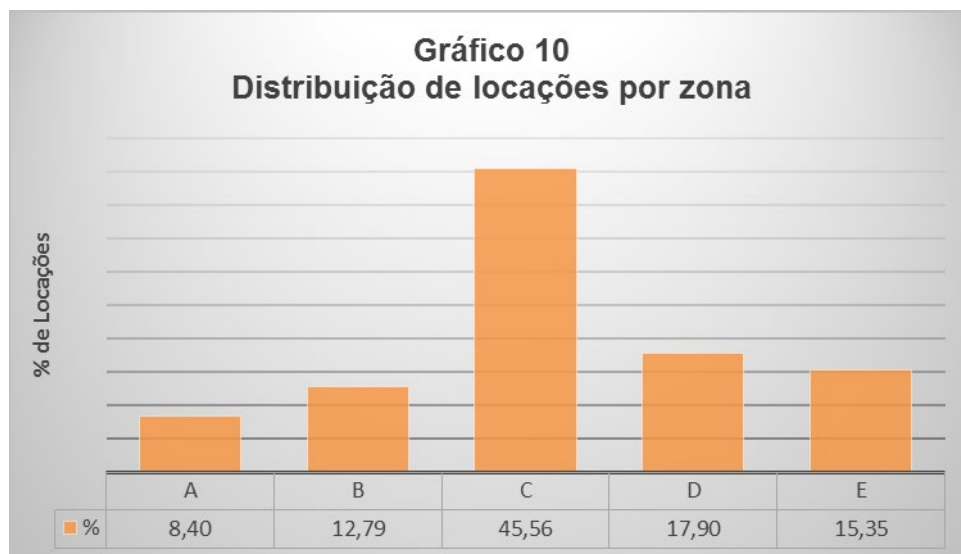
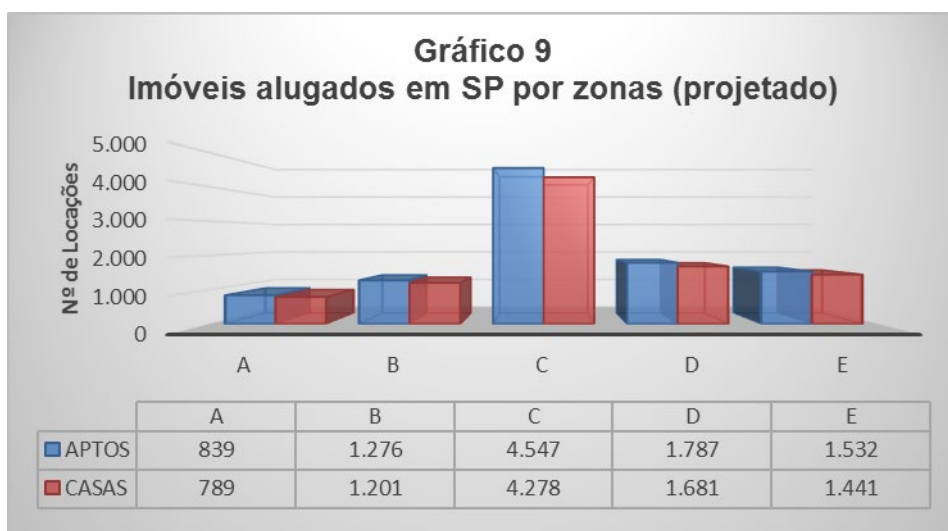
O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 4,88 %, o que é 0,62 % maior que no mês de outubro que foi de 4,85 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-19	4,85
novembro-19	4,88
Variação	0,62



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

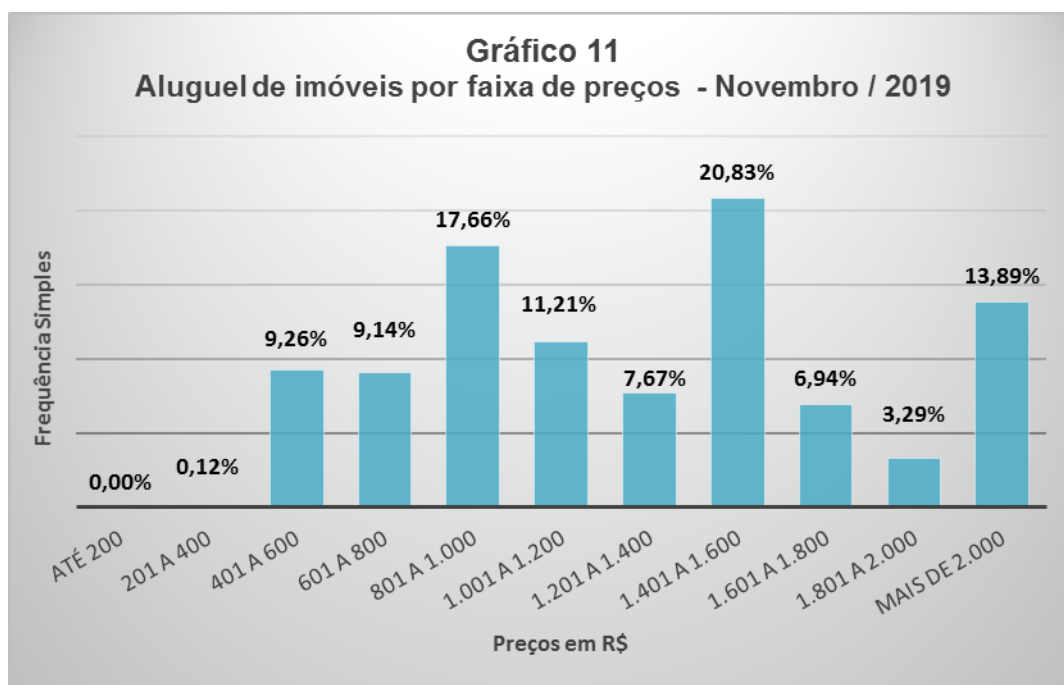
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	839	1.276	4.547	1.787	1.532	9.981
CASAS	789	1.201	4.278	1.681	1.441	9.390
Total	1.628	2.477	8.825	3.468	2.973	19.371
%	8,40	12,79	45,56	17,90	15,35	100,00





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	1	0,12%	0,12%
401 a 600	76	9,26%	9,38%
601 a 800	75	9,14%	18,51%
801 a 1.000	145	17,66%	36,18%
1.001 a 1.200	92	11,21%	47,38%
1.201 a 1.400	63	7,67%	55,05%
1.401 a 1.600	171	20,83%	75,88%
1.601 a 1.800	57	6,94%	82,83%
1.801 a 2.000	27	3,29%	86,11%
mais de 2.000	114	13,89%	100,00%
Total	821	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

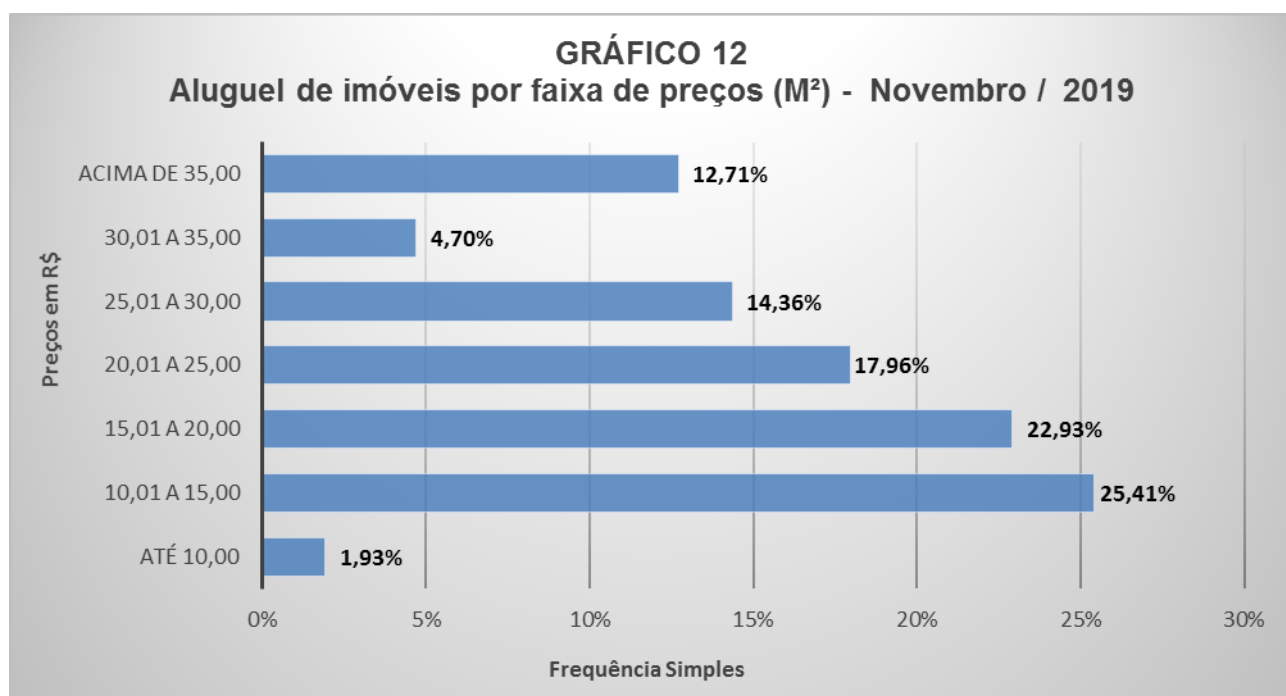
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/19:	-	-	529,29	644,44	525,00
	nov/19:	-	1.650,00	-	-	500,00
Variação	%	-	-	-	-	-4,76
1 dorm.	out/19:	-	1.187,50	914,67	725,25	613,24
	nov/19:	500,00	962,50	829,91	734,67	650,43
Variação	%	-	-18,95	-9,27	1,30	6,06
2 dorm.	out/19:	-	1.314,29	1.600,98	1.479,64	1.211,11
	nov/19:	1.510,00	1.656,15	1.464,08	1.091,46	1.176,67
Variação	%	-	26,01	-8,55	-26,23	-2,84
3 dorm.	out/19:	-	3.762,50	2.292,86	1.578,85	1.368,18
	nov/19:	3.660,00	3.087,50	1.955,63	1.822,73	1.338,46
Variação	%	-	-17,94	-14,71	15,45	-2,17
4 dorm.	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/19:	1.800,00	1.220,00	839,60	894,44	-
	nov/19:	-	850,00	1.000,00	866,67	-
Variação	%	-	-30,33	19,10	-3,10	-
1 dorm.	out/19:	1.866,67	1.275,00	1.023,23	925,00	775,00
	nov/19:	1.795,38	1.512,00	1.048,03	1.022,22	-
Variação	%	-3,82	18,59	2,42	10,51	-
2 dorm.	out/19:	2.019,05	2.003,97	1.599,98	1.362,90	945,00
	nov/19:	2.340,00	2.170,59	1.578,35	1.308,36	1.019,23
Variação	%	15,90	8,31	-1,35	-4,00	7,86
3 dorm.	out/19:	3.189,13	4.402,00	2.767,59	1.781,67	-
	nov/19:	4.157,89	3.060,00	3.794,44	-	2.866,67
Variação	%	30,38	-30,49	37,10	-	-
4 dorm.	out/19:	3.630,77	-	4.520,00	-	-
	nov/19:	-	5.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	7	1,93%	1,93%
10,01 a 15,00	92	25,41%	27,35%
15,01 a 20,00	83	22,93%	50,28%
20,01 a 25,00	65	17,96%	68,23%
25,01 a 30,00	52	14,36%	82,60%
30,01 a 35,00	17	4,70%	87,29%
Acima de 35,00	46	12,71%	100,00%
Total	362	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	37,91	90,09	142,78	-
Apartamento	30,00	51,28	62,61	120,08	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

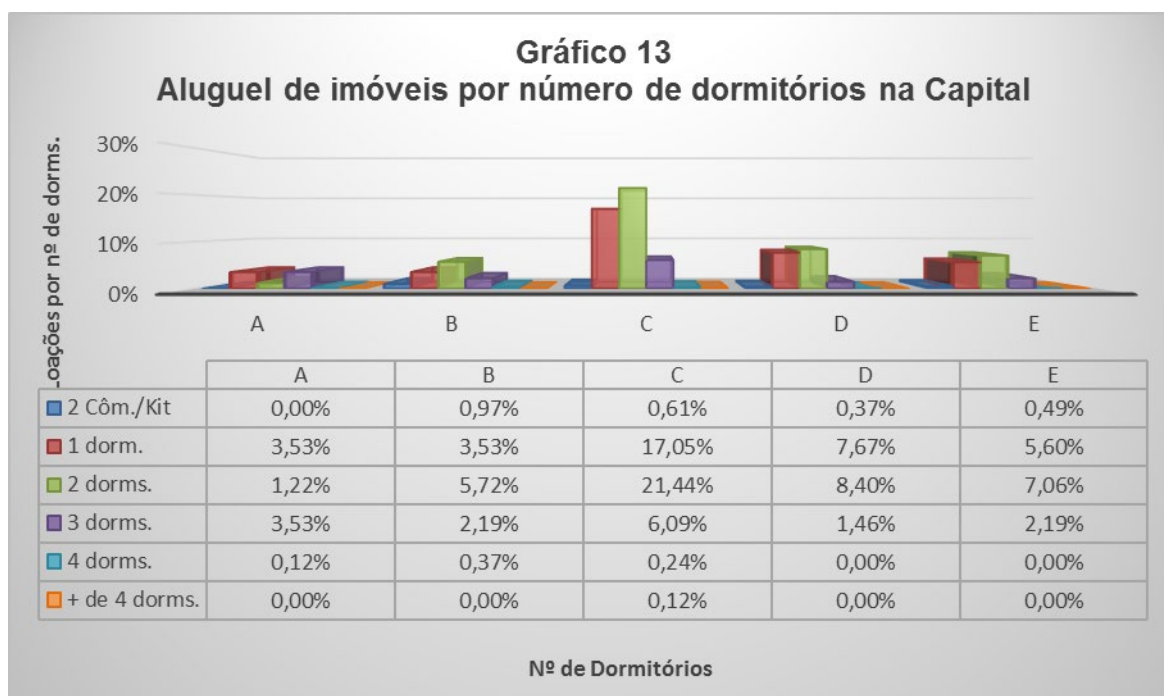
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/19:	-	-	22,52	22,96	17,22
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/19:	-	20,69	22,81	19,26	13,71
	nov/19:	12,50	-	18,27	20,64	14,59
Variação	%	-	-	-19,90	7,17	6,42
2 dorm.	out/19:	-	17,88	21,35	21,02	17,40
	nov/19:	16,05	16,39	13,93	16,06	15,59
Variação	%	-	-8,33	-34,75	-23,60	-10,40
3 dorm.	out/19:	-	21,18	20,78	10,86	12,95
	nov/19:	17,83	23,18	13,63	14,50	14,14
Variação	%	-	9,44	-34,41	33,52	9,19
4 dorm.	out/19:	-	-	-	-	-
	nov/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/19:	51,43	43,57	29,03	28,24	-
	nov/19:	-	26,67	-	-	-
Variação	%	-	-38,79	-	-	-
1 dorm.	out/19:	44,81	35,65	27,75	23,06	-
	nov/19:	33,83	30,96	32,72	23,47	-
Variação	%	-24,50	-13,16	17,91	1,78	-
2 dorm.	out/19:	35,99	30,73	24,45	25,28	17,62
	nov/19:	36,96	31,76	23,07	23,36	19,55
Variação	%	2,70	3,35	-5,64	-7,59	10,95
3 dorm.	out/19:	28,63	34,06	22,59	-	-
	nov/19:	48,73	32,92	27,69	-	26,32
Variação	%	70,21	-3,35	22,58	-	-
4 dorm.	out/19:	-	-	26,80	-	-
	nov/19:	-	22,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

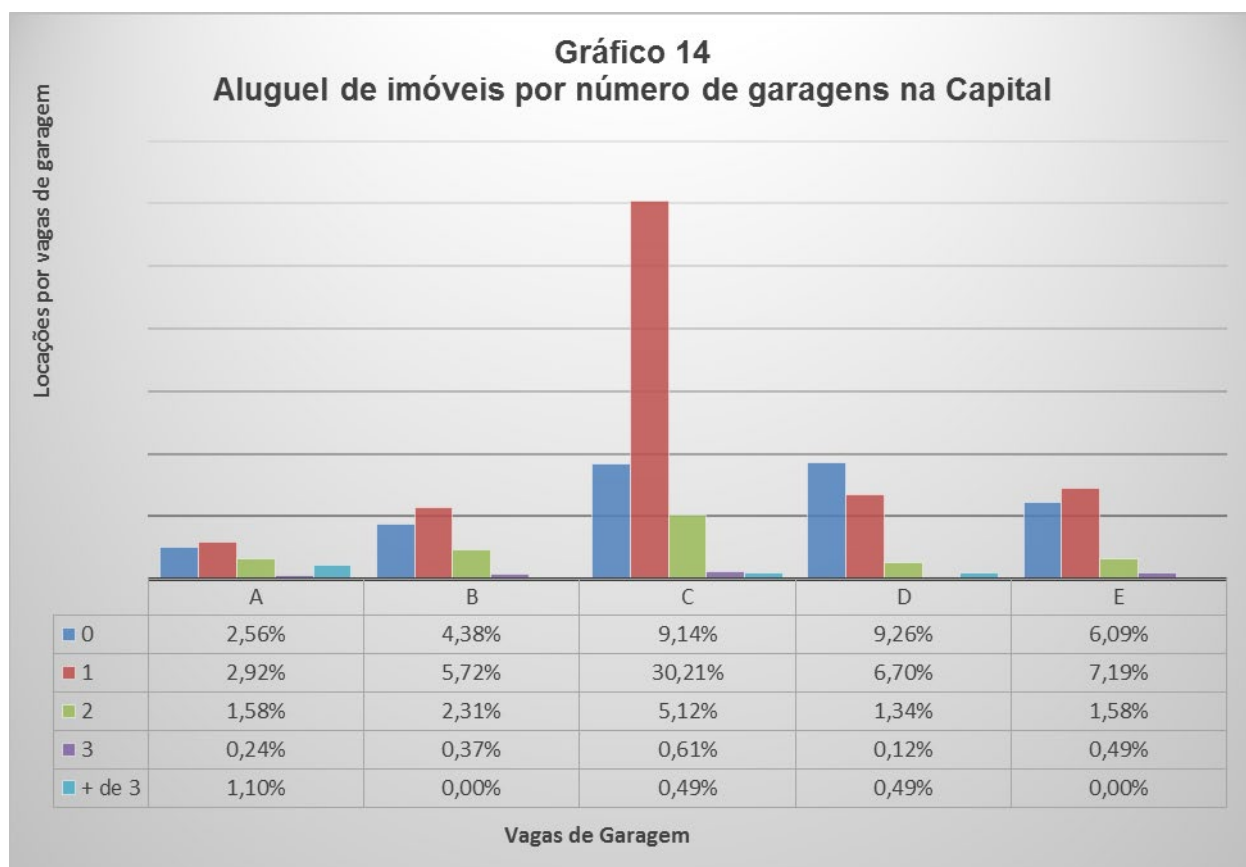
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	8	5	3	4
%	0,00%	0,97%	0,61%	0,37%	0,49%
1 dorm.	29	29	140	63	46
%	3,53%	3,53%	17,05%	7,67%	5,60%
2 dorms.	10	47	176	69	58
%	1,22%	5,72%	21,44%	8,40%	7,06%
3 dorms.	29	18	50	12	18
%	3,53%	2,19%	6,09%	1,46%	2,19%
4 dorms.	1	3	2	0	0
%	0,12%	0,37%	0,24%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%
Total	69	105	374	147	126
%	8,40%	12,79%	45,55%	17,90%	15,35%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	21	36	75	76	50
%	2,56%	4,38%	9,14%	9,26%	6,09%
1	24	47	248	55	59
%	2,92%	5,72%	30,21%	6,70%	7,19%
2	13	19	42	11	13
%	1,58%	2,31%	5,12%	1,34%	1,58%
3	2	3	5	1	4
%	0,24%	0,37%	0,61%	0,12%	0,49%
+ de 3	9	0	4	4	0
%	1,10%	0,00%	0,49%	0,49%	0,00%
Total	69	105	374	147	126
%	8,40%	12,79%	45,55%	17,90%	15,35%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
dezembro-18	2,52	0,15	-2,40
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
junho-19	-2,60	0,01	14,15
julho-19	5,37	0,19	-16,69
agosto-19	-1,30	0,11	3,96
setembro-19	5,29	-0,04	0,94
outubro-19	-1,68	0,10	12,27
novembro-19	-0,74	0,51	35,58
Acumulado	11,51	3,27	35,95
Locação: Valor do aluguel			
Venda: Valor do M²			

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-28,03	-28,03
Fevereiro	26,80	-1,23
Março	-6,15	-7,38
Abril	20,04	12,66
Maio	-17,87	-5,21
Junho	27,75	22,54
Julho	0,94	23,48
Agosto	15,92	39,40
Setembro	13,73	53,13
Outubro	-3,69	49,44
Novembro	-17,28	32,16

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	19,89	19,89
Fevereiro	-26,13	-6,24
Março	36,11	29,87
Abril	2,88	32,75
Maio	-6,00	26,75
Junho	-5,82	20,93
Julho	3,96	24,89
Agosto	4,14	29,03
Setembro	-0,49	28,54
Outubro	4,14	32,68
Novembro	-10,93	21,75



AÇÕES DE DESPEJO

	out/19						nov/19					
Comarcas	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	25	3	266	56	259	609	28	4	215	43	238	528
Santana	10	1	94	5	170	280	11	0	49	7	129	196
Santo Amaro	13	1	141	8	126	289	10	1	201	13	115	340
Jabaquara	4	2	79	8	88	181	5	0	93	4	67	169
Lapa	4	1	36	3	37	81	2	0	39	4	27	72
São Miguel	3	1	16	2	59	81	4	0	17	4	64	89
Penha	1	1	32	2	62	98	3	0	40	2	57	102
Itaquera	5	0	40	0	73	118	2	1	20	1	45	69
Tatuapé	1	1	58	2	102	164	3	1	85	6	74	169
Vila Prudente	1	0	56	0	55	112	2	0	13	0	38	53
Ipiranga	1	1	8	1	27	38	1	0	10	0	26	37
Pinheiros	2	0	34	0	27	63	3	0	28	3	23	57
Freguesia Ó	3	1	48	1	71	124	2	0	24	1	44	71
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	1	50	4	24	79	1	0	34	1	27	63
Total	73	14	958	92	1.180	2.317	77	7	868	89	974	2.015
Variação							5,48	-50,00	-9,39	-3,26	-17,46	-13,03