



São Paulo, 04 de outubro de 2018

Pesquisa CRECISP

Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial

Cidade de São Paulo

Agosto de 2018

Venda de imóvel usado cresce pelo 2º mês seguido com aumento dos financiamentos em São Paulo

As vendas de imóveis usados cresceram pelo segundo mês seguido na cidade de São Paulo, puxadas por um aumento dos financiamentos concedidos por bancos que atuam no crédito imobiliário. Sobre julho, o aumento de vendas foi de 22,07% segundo pesquisa feita com 293 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

A participação dos financiamentos no número de casas e apartamentos vendidos aumentou 11 pontos percentuais, de 32,92% em julho para 44,23% em agosto, elevando o índice de vendas da Capital de 0,2908 para 0,3549. As vendas realizadas em agosto tiveram predominância dos apartamentos (68,27% do total) sobre as casas (31,73%). No ano, o aumento acumulado das vendas chega a 56,36%.

Mesmo com o aumento dos financiamentos, mais da metade das vendas efetivadas nas imobiliárias pesquisadas foi com pagamento à vista (51,92% do total). Donos de imóveis que parcelaram o pagamento aos compradores responderam por 3,85% das vendas. A pesquisa do CRECISP não registrou em agosto venda feita por meio de consórcios imobiliários.

“O financiamento está para o mercado imobiliário como o fermento está para a massa; sem ele, ou em dose pequena, até pode haver crescimento, mas o que assegura mesmo consistência e estabilidade a essa expansão é sua constância e adequação à capacidade financeira dos potenciais compradores”, compara José Augusto Viana Neto, presidente em exercício do Cofeci.

“Desemprego, renda familiar achatada por reajustes salariais que não repõem integralmente a inflação e temor de contrair dívida de longo prazo em cenário econômico ainda incerto são outros fatores que impactam o mercado”, ressalva Viana Neto. Mas ele destaca que “havendo financiamento em prazos e condições acessíveis e compatíveis com o poder de compra e pagamento das famílias, sempre haverá quem queira comprar”.



Mais vendidos

O crescimento das vendas em agosto se refletiu nos preços dos imóveis usados. Segundo a pesquisa CRECISP, o preço médio do metro quadrado aumentou 8,07% em relação a julho, e nos últimos 12 meses acumula alta de 28,31%, que supera em mais de seis vezes a inflação acumulada no mesmo período pelo IPCA, de 4,19%.

Os imóveis usados mais vendidos na Capital em agosto foram os de preço final médio até R\$ 400 mil (53,85% das unidades vendidas) e com preço médio de metro quadrado de até R\$ 6.000,00 (51,49% do total). Para vendê-los, os proprietários concederam descontos sobre os preços originais de venda de 9% em média nos imóveis de bairros da Zona A; de 4,81% na Zona B; de 7,16% na Zona C; e de 9,6% na Zona D.

Bairros da Zona C, como Aeroporto e Jabaquara, foram aqueles em mais se vendeu casa e apartamento em agosto, segundo a pesquisa CRECISP – 41,31% das vendas fechadas nas 293 imobiliárias consultadas. Na sequência vieram os bairros da Zona B como Paraíso e Pinheiros (27,89%); os da Zona D (17,33%), que agrupa bairros como Água Rasa e Belém; os da Zona A, onde estão os Jardins (7,68%); e os da Zona E, como Grajaú e Itaim Paulista, com 5,79% das vendas.

Segundo as imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP, em agosto foram vendidos mais casas e apartamentos de padrão médio (70,19% do total) do que os de padrão standard (21,15%) e luxo (8,65%).

As unidades com 2 dormitórios dominaram as vendas na Zona A (3,85%) enquanto que as de 3 dormitórios foram as mais vendidas nas Zonas B (12,5%) e C (14,42%) e as de 2 dormitórios nas Zonas D (13,46%) e E (5,77%).

Locação de casas e apartamentos cresce 10,27% e aluguel baixa 2,54%

“Aluga quem ajusta o preço ao que o mercado está disposto a pagar”, resume José Augusto Viana Neto, presidente em exercício do Cofeci, ao analisar os resultados da pesquisa feita na Capital paulista com 293 imobiliárias. “Casas e apartamentos que têm o aluguel desejado pelos proprietários e não o que os potenciais inquilinos estão dispostos ou podem pagar acabam ficando fechados por meses”, afirma.

É a oferta muito maior que a demanda, segundo o presidente do Cofeci, a “trava” que explica o fato de o número de novas locações ter crescido 10,27% em agosto comparado a julho e mesmo assim os valores dos aluguéis médios terem baixado 2,54% de um mês para o outro. Em 12 meses, de setembro do ano passado a agosto último, o aluguel médio na Capital registra queda acumulada de 0,23% enquanto a inflação do mesmo período chegou a 4,19% pelo IPCA.

As 293 imobiliárias pesquisadas alugaram em agosto 54,74% do total em apartamentos e 45,26% em casas. Dessas novas locações, 52,45% têm aluguel médio de até R\$ 1.200,00 e



pagamento garantido por fiador em caso de inadimplência dos inquilinos (37,33% dos contratos). As outras formas de fiança mais adotadas em agosto foram o depósito de três meses do valor do aluguel (36,39%) e o seguro de fiança (16,89%).

Para alugar seus imóveis, os proprietários concederam descontos médios de 12,62% para aqueles situados em bairros da Zona A; de 8,44% para os da Zona B; de 12,44% para os da Zona C; de 11,78% para os da Zona D; e de 10,76% para os da Zona E.

Aumento de 25%

Segundo os dados apurados pelo CRECISP com as 293 imobiliárias credenciadas, o maior aumento do aluguel médio foi de 25,45% para apartamentos do tipo quitinete situados em bairros da Zona C. O valor médio aumentou de R\$ 930,00 em julho para R\$ 1.166,67 em agosto. Em compensação, quem alugou casas de 3 dormitórios em bairros da Zona D pagará um aluguel 26,57% menor – o aluguel médio baixou de R\$ 2.050,00 para R\$ 1.505,26.

As novas locações distribuíram-se da seguinte forma entre as Zonas de Valor: 43,8% na Zona C; 23,05% na Zona D; 15,33% na Zona B; 12,2% na Zona E; e 5,63% na Zona A.

As 293 imobiliárias informaram ao CRECISP ter recebido imóveis de inquilinos que desistiram da locação em número equivalente a 85,4% do total de novas locações. Este índice é 11,52% maior que o apurado em julho, que representou 76,58% das novas locações contratadas naquele mês.

A inadimplência atingiu 5,54% dos contratos em vigor em agosto nas imobiliárias pesquisadas, 10,36% mais que os 5,02% registrados em julho.

O CRECISP também apurou nos Fóruns da Capital um aumento de 5,07% no número de ações judiciais propostas em agosto comparado a julho – 2.507 e 2.386, respectivamente.

Aumentou o número de ações de rito ordinário (+ 15,79%, de 57 para 66); as consignatórias (+ 42,86%, de 7 para 10); e as de rito sumário (+ 14,93%, de 951 para 1.093). Caiu o número de ações renovatórias (- 15,63%, de 64 para 54); e as propostas por falta de pagamento (- 1,76%, de 1.307 para 1.284).

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 Pacifico 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

Alfredo Coelho

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

Luiz Gonzaga de Andrade

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

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Posto de Atendimento Poupatempo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

=====

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.



2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E - Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia



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 – AGOSTO DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	2	22	17	11	2	54	51,92%
CEF	0	1	1	1	2	5	4,81%
Outros bancos	6	6	21	6	2	41	39,42%
Direta/e com o proprietário	0	0	4	0	0	4	3,85%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	8	29	43	18	6	104	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	76	25,94%
Igual	141	48,12%
Pior	76	25,94%
Total	293	100,00%

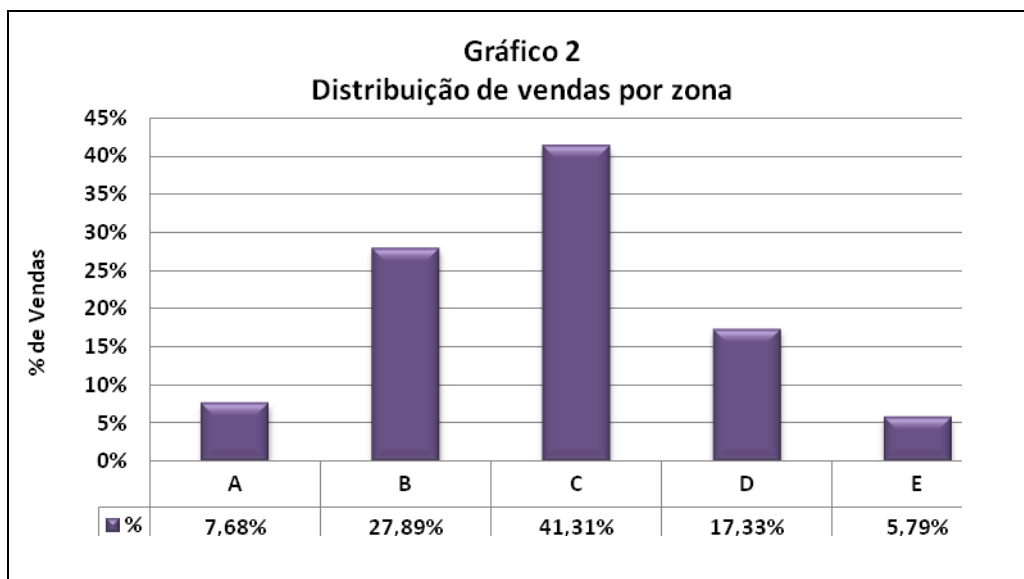
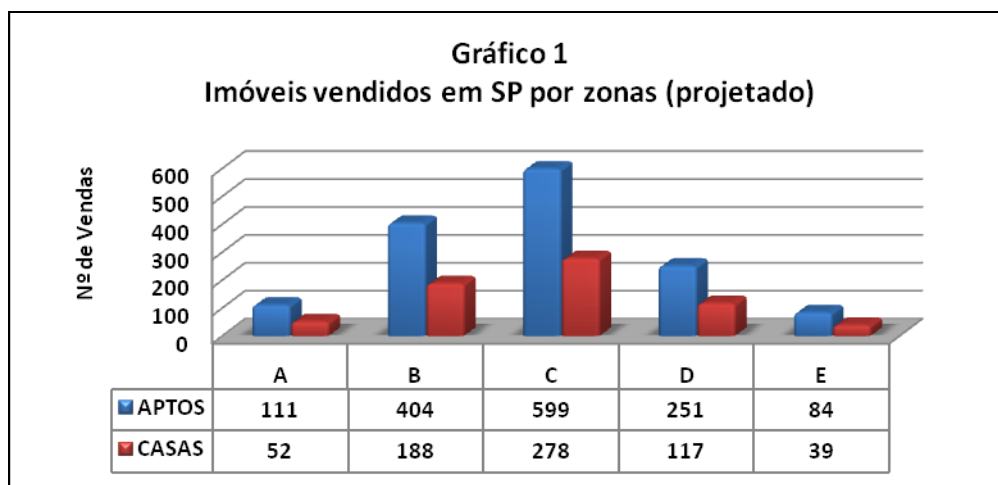
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-18	10,04	9,67	9,75	6,70	12,00
agosto-18	9,00	4,81	7,16	9,60	-
Varição	-10,36	-50,26	-26,56	43,28	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

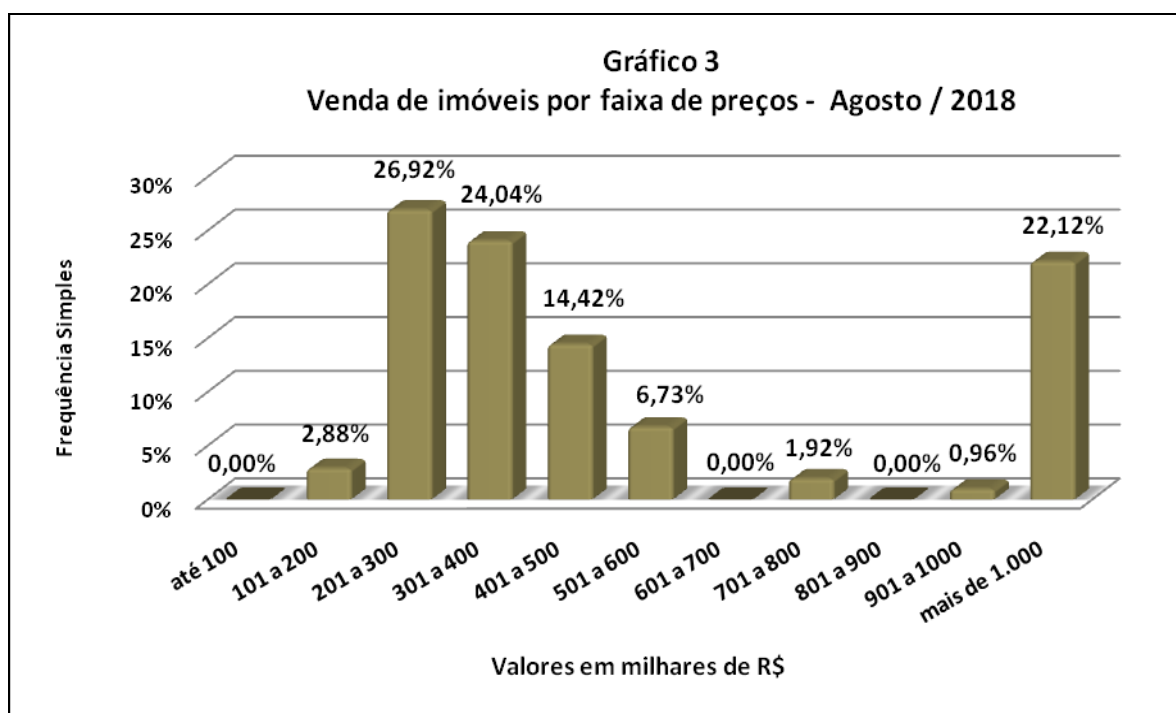
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	111	404	599	251	84	1.449
CASAS	52	188	278	117	39	674
Total	163	592	877	368	123	2.123
%	7,68%	27,89%	41,31%	17,33%	5,79%	100,00%





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	3	2,88%	2,88%
201 a 300	28	26,92%	29,81%
301 a 400	25	24,04%	53,85%
401 a 500	15	14,42%	68,27%
501 a 600	7	6,73%	75,00%
601 a 700	0	0,00%	75,00%
701 a 800	2	1,92%	76,92%
801 a 900	0	0,00%	76,92%
901 a 1000	1	0,96%	77,88%
mais de 1.000	23	22,12%	100,00%
Total	104	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

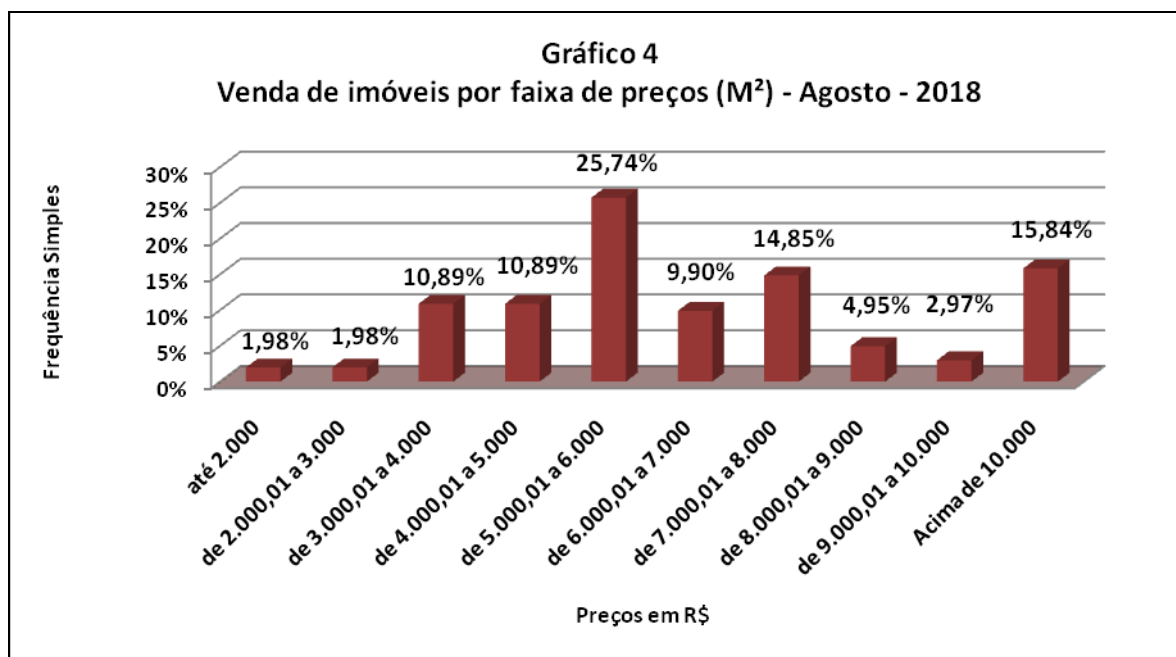
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/18:	-	-	-	273.000,00	-
	ago/18:	338.750,00	-	410.000,00	304.250,00	277.333,33
Variação	%	-	-	-	11,45	-
3 dorm.	jul/18:	-	-	-	-	400.000,00
	ago/18:	-	-	476.500,00	325.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jul/18:	-	-	1.354.000,00	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/18:	-	325.000,00	-	-	-
	ago/18:	380.000,00	-	294.071,43	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/18:	502.666,67	855.000,00	-	245.000,00	-
	ago/18:	-	-	373.333,33	323.500,00	-
Variação	%	-	-	-	32,04	-
3 dorm.	jul/18:	1.291.666,67	-	-	453.333,33	-
	ago/18:	-	1.250.000,00	507.777,78	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	1.600.000,00	1.100.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	2	1,98%	1,98%
de 2.000,01 a 3.000	2	1,98%	3,96%
de 3.000,01 a 4.000	11	10,89%	14,85%
de 4.000,01 a 5.000	11	10,89%	25,74%
de 5.000,01 a 6.000	26	25,74%	51,49%
de 6.000,01 a 7.000	10	9,90%	61,39%
de 7.000,01 a 8.000	15	14,85%	76,24%
de 8.000,01 a 9.000	5	4,95%	81,19%
de 9.000,01 a 10.000	3	2,97%	84,16%
Acima de 10.000	16	15,84%	100,00%
Total	101	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	84,00	123,09	-
Apartamento	-	38,00	62,10	92,73	187,33



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/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/18:	-	-	4.054,12	-	3.294,12
	ago/18:	-	5.767,01	3.842,76	-	-
	Variação	%	-	-	-5,21	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/18:	-	-	-	1.686,27	2.822,81
	ago/18:	-	-	-	3.538,03	-
	Variação	%	-	-	-	109,81

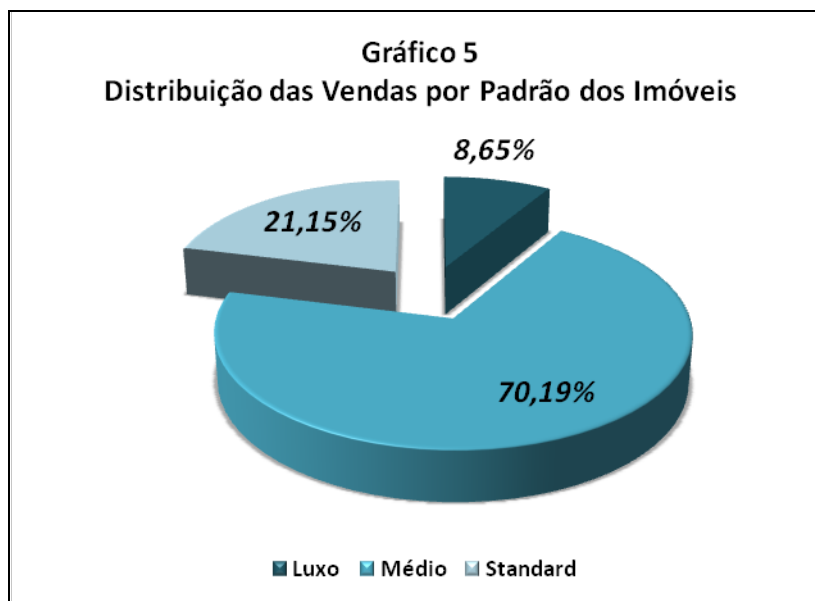


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	9.375,00	6.707,29	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	8.125,00	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/18:	6.546,60	9.552,20	5.156,57	5.102,56	-
	ago/18:	-	6.081,31	6.663,12	4.596,77	-
	Variação	%	-	-36,34	29,22	-9,91
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	5.733,33	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	6.057,69	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	11.916,67	-	-	-	4.024,07
	Variação	%	-	-	-	-

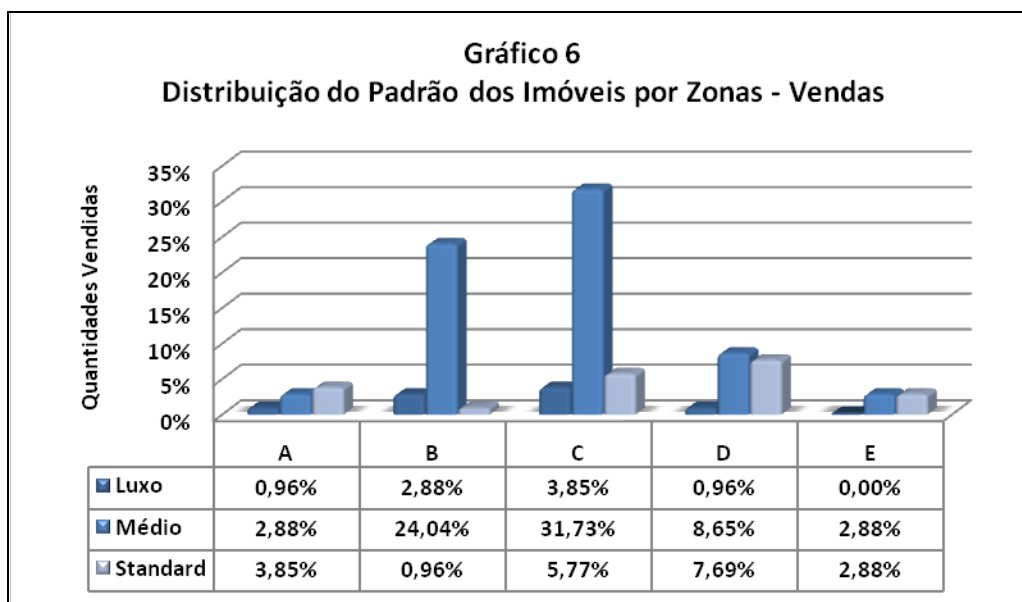


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	73	22



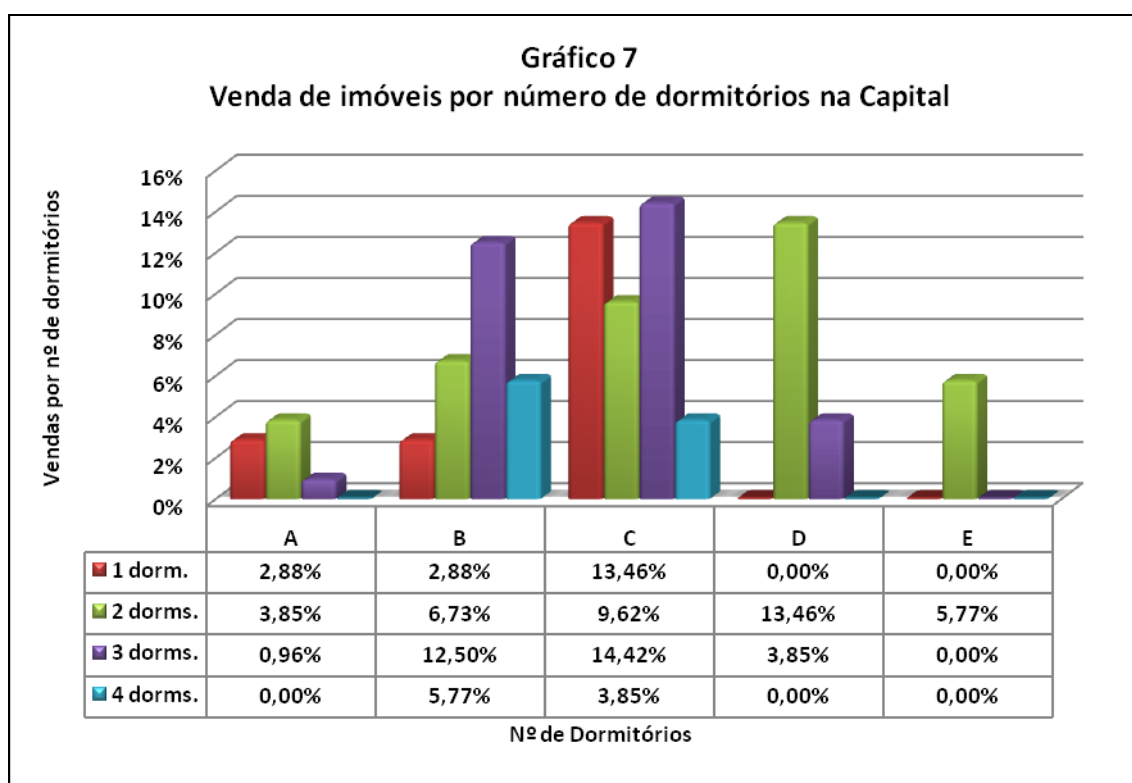
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	3	4	1	0
Médio	3	25	33	9	3
Standard	4	1	6	8	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

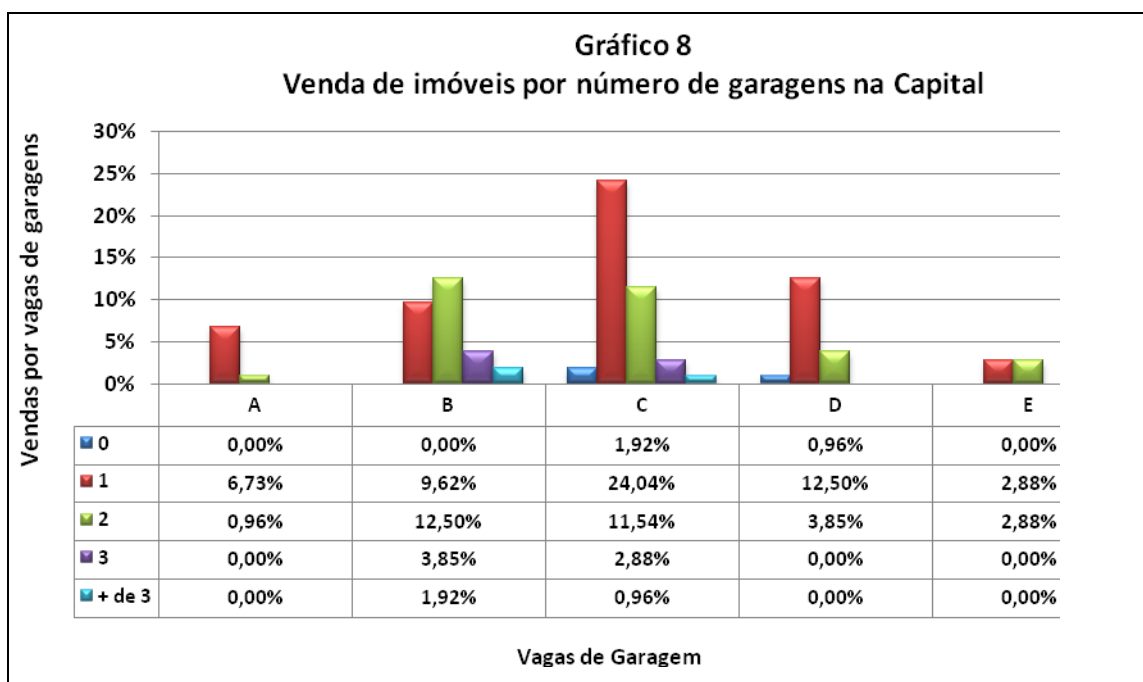
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	3	3	14	0	0
%	2,88%	2,88%	13,46%	0,00%	0,00%
2 dorks.	4	7	10	14	6
%	3,85%	6,73%	9,62%	13,46%	5,77%
3 dorks.	1	13	15	4	0
%	0,96%	12,50%	14,42%	3,85%	0,00%
4 dorks.	0	6	4	0	0
%	0,00%	5,77%	3,85%	0,00%	0,00%
Total	8	29	43	18	6
%	7,69%	27,88%	41,35%	17,31%	5,77%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	2	1	0
%	0,00%	0,00%	1,92%	0,96%	0,00%
1	7	10	25	13	3
%	6,73%	9,62%	24,04%	12,50%	2,88%
2	1	13	12	4	3
%	0,96%	12,50%	11,54%	3,85%	2,88%
3	0	4	3	0	0
%	0,00%	3,85%	2,88%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	2	1	0	0
%	0,00%	1,92%	0,96%	0,00%	0,00%
Total	8	29	43	18	6
%	7,69%	27,88%	41,35%	17,31%	5,77%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	29	81	171	52	25	358	37,33%
Seguro Fiança	17	26	74	35	10	162	16,89%
Depósito	3	37	129	112	68	349	36,39%
Sem Garantia	1	1	4	7	0	13	1,36%
Caução de Imóveis	3	0	35	9	14	61	6,36%
Cessão Fiduciária	1	2	7	6	0	16	1,67%
Total	54	147	420	221	117	959	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-18	7,20	10,12	10,58	12,60	11,39
agosto-18	12,62	8,44	12,44	11,78	10,76
Variação	75,28	-16,60	17,58	-6,51	-5,53

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	398	48,60%
Outros motivos	421	51,40%
Total	819	100,00%
Comparação dev./loc.		85,4%

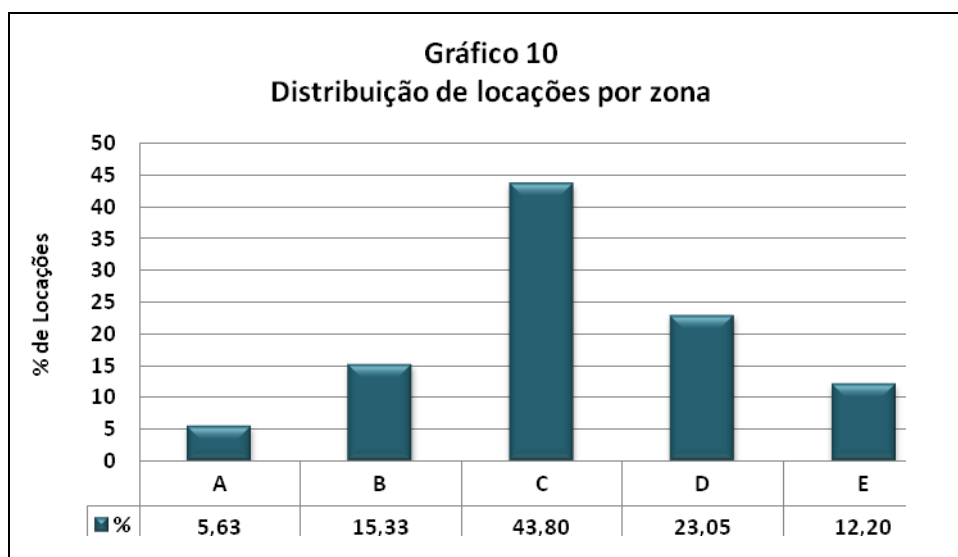
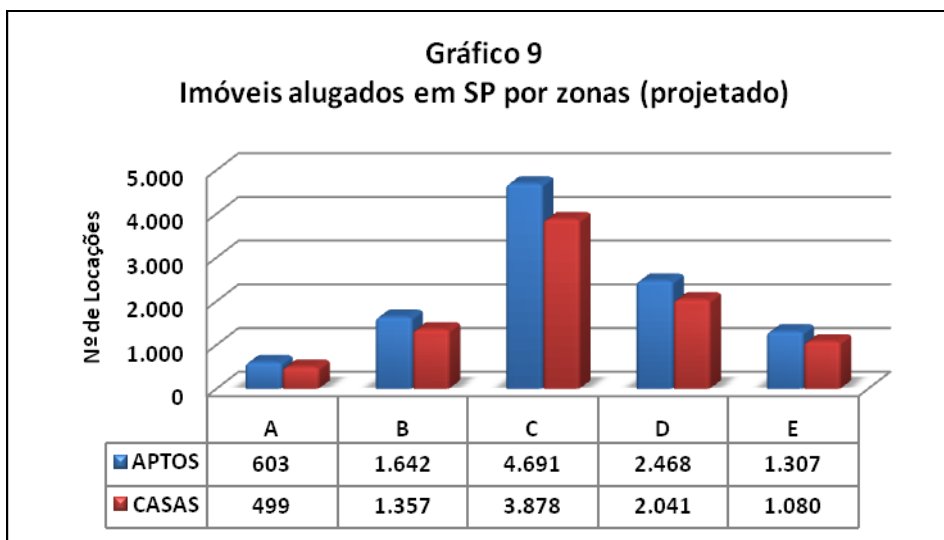
O índice de inadimplência no mês de agosto foi de 5,54 %, o que é 10,36 % maior referente ao mês de julho que foi de 5,02 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-18	5,02
agosto-18	5,54
Variação	10,36



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

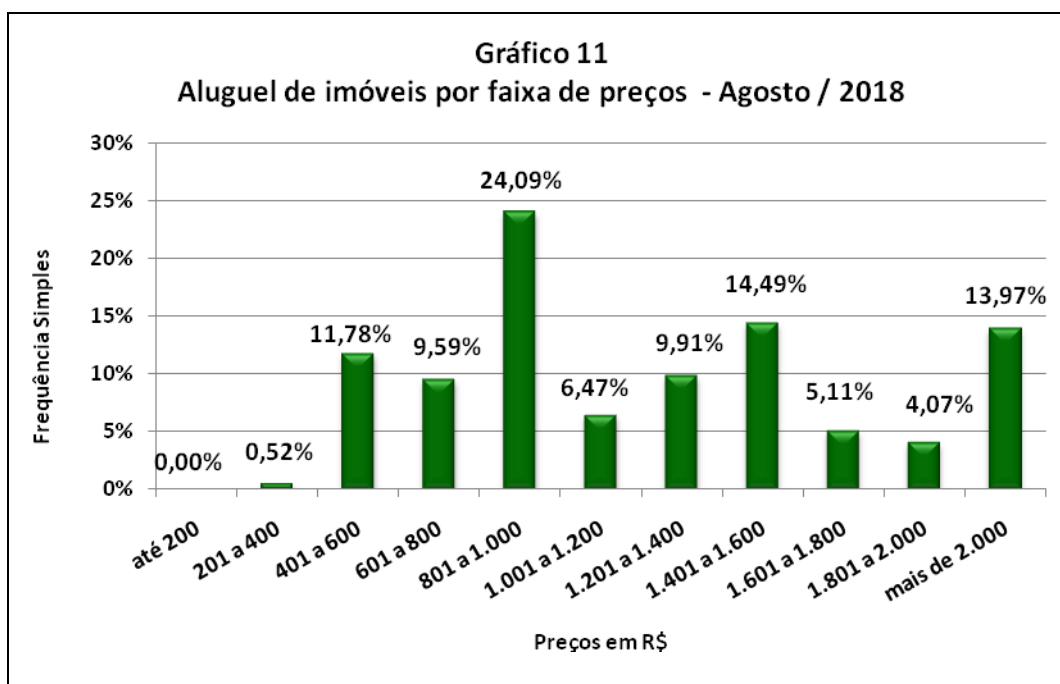
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	603	1.642	4.691	2.468	1.307	10.711
CASAS	499	1.357	3.878	2.041	1.080	8.855
Total	1.102	2.999	8.569	4.509	2.387	19.566
%	5,63	15,33	43,80	23,05	12,20	100,00





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	5	0,52%	0,52%
401 a 600	113	11,78%	12,30%
601 a 800	92	9,59%	21,90%
801 a 1.000	231	24,09%	45,99%
1.001 a 1.200	62	6,47%	52,45%
1.201 a 1.400	95	9,91%	62,36%
1.401 a 1.600	139	14,49%	76,85%
1.601 a 1.800	49	5,11%	81,96%
1.801 a 2.000	39	4,07%	86,03%
mais de 2.000	134	13,97%	100,00%
Total	959	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

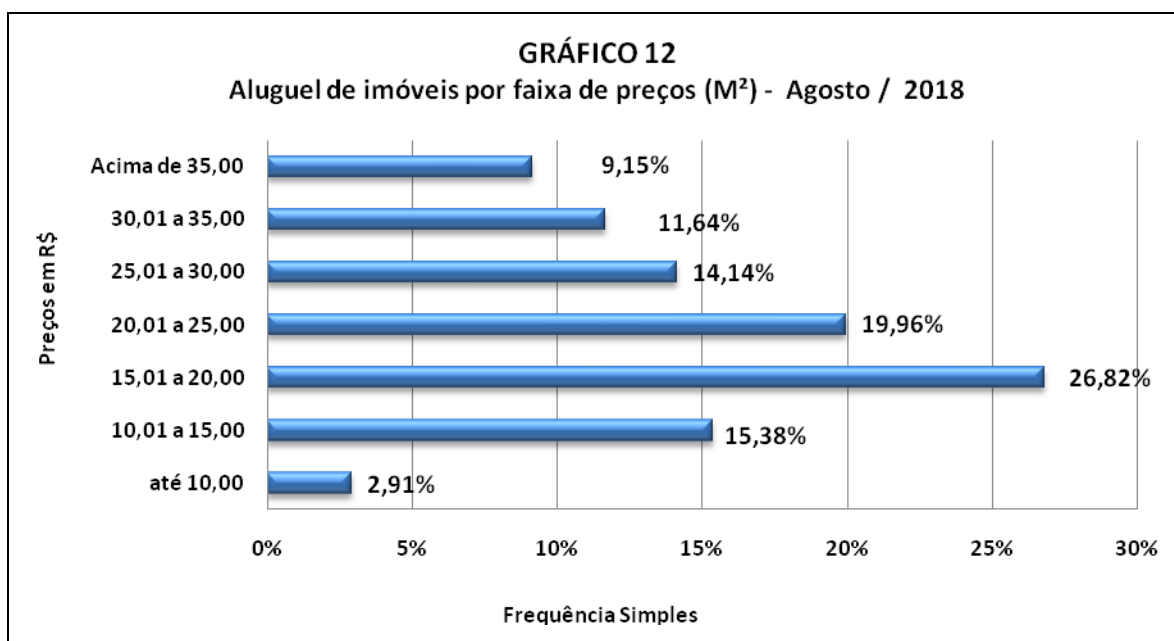
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/18:	-	-	576,92	509,52	533,33
	ago/18:	-	-	673,33	566,67	-
Variação	%	-	-	16,71	11,22	-
1 dorm.	jul/18:	-	1.305,67	892,20	645,38	614,17
	ago/18:	-	1.152,86	846,19	632,14	610,65
Variação	%	-	-11,70	-5,16	-2,05	-0,57
2 dorm.	jul/18:	-	2.187,50	1.459,62	1.150,00	1.012,22
	ago/18:	1.750,00	2.207,69	1.596,23	1.221,57	1.057,31
Variação	%	-	0,92	9,36	6,22	4,45
3 dorm.	jul/18:	-	-	2.333,33	2.050,00	1.317,65
	ago/18:	-	3.444,44	2.216,67	1.505,26	1.374,44
Variação	%	-	-	-5,00	-26,57	4,31
4 dorm.	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	3.500,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/18:	1.366,67	1.150,00	930,00	783,33	-
	ago/18:	-	1.000,00	1.166,67	643,75	-
Variação	%	-	-13,04	25,45	-17,82	-
1 dorm.	jul/18:	1.494,44	1.250,00	993,58	1.080,00	570,00
	ago/18:	1.794,44	1.346,15	1.024,96	873,70	-
Variação	%	20,07	7,69	3,16	-19,10	-
2 dorm.	jul/18:	2.457,89	1.809,16	1.606,47	1.149,46	955,86
	ago/18:	2.067,86	2.068,06	1.525,79	1.435,43	888,89
Variação	%	-15,87	14,31	-5,02	24,88	-7,01
3 dorm.	jul/18:	3.150,00	4.332,38	1.961,11	-	1.200,00
	ago/18:	2.816,67	3.264,95	1.900,00	2.000,00	900,00
Variação	%	-10,58	-24,64	-3,12	-	-25,00
4 dorm.	jul/18:	-	6.120,00	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
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	14	2,91%	2,91%
10,01 a 15,00	74	15,38%	18,30%
15,01 a 20,00	129	26,82%	45,11%
20,01 a 25,00	96	19,96%	65,07%
25,01 a 30,00	68	14,14%	79,21%
30,01 a 35,00	56	11,64%	90,85%
Acima de 35,00	44	9,15%	100,00%
Total	481	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,72	44,05	79,52	111,81	216,67
Apartamento	31,13	49,42	69,28	96,81	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

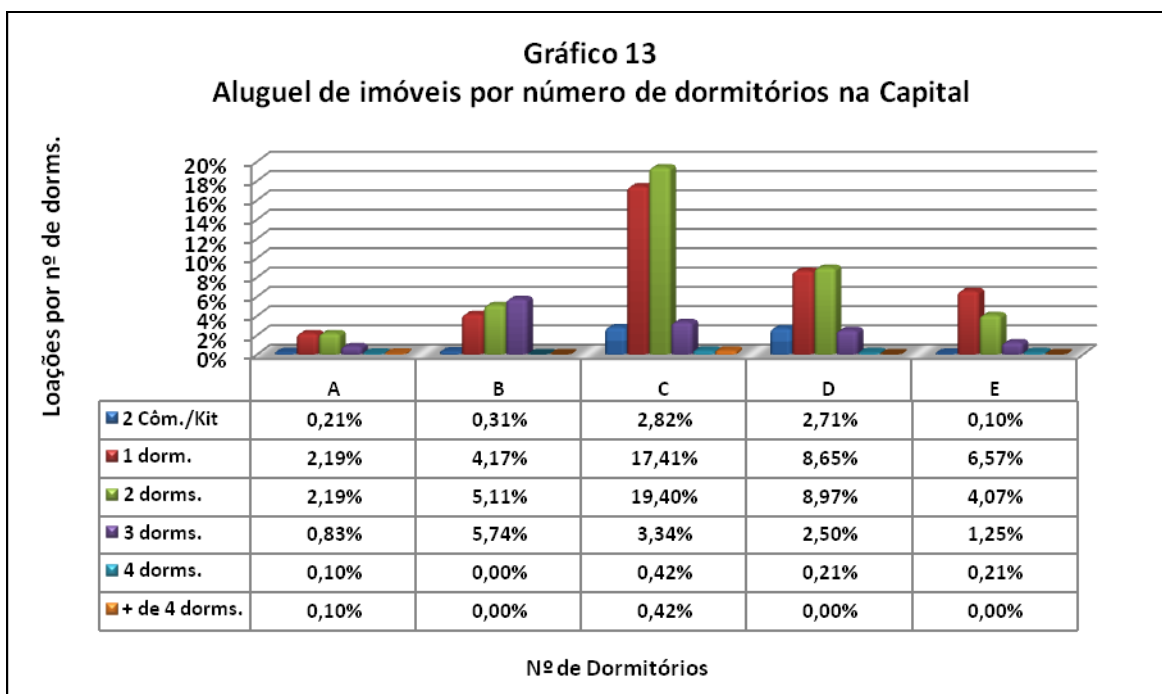
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/18:	-	-	18,10	16,34	26,89
	ago/18:	-	-	22,96	17,10	-
Variação	%	-	-	26,85	4,65	-
1 dorm.	jul/18:	-	23,06	22,42	17,42	15,18
	ago/18:	-	20,64	21,13	17,19	13,95
Variação	%	-	-10,49	-5,75	-1,32	-8,10
2 dorm.	jul/18:	-	21,94	19,25	16,83	14,83
	ago/18:	-	19,50	20,83	15,54	14,23
Variação	%	-	-11,12	8,21	-7,66	-4,05
3 dorm.	jul/18:	-	-	24,95	21,26	16,58
	ago/18:	-	34,31	14,11	17,54	15,94
Variação	%	-	-	-43,45	-17,50	-3,86
4 dorm.	jul/18:	-	-	-	-	-
	ago/18:	-	-	23,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/18:	33,46	38,57	30,52	-	-
	ago/18:	-	40,00	30,95	20,98	-
Variação	%	-	3,71	1,41	-	-
1 dorm.	jul/18:	33,47	22,03	24,65	27,98	-
	ago/18:	34,10	30,92	27,74	23,51	-
Variação	%	1,88	40,35	12,54	-15,98	-
2 dorm.	jul/18:	34,94	31,39	23,33	20,96	16,52
	ago/18:	31,47	27,08	23,42	23,10	16,84
Variação	%	-9,93	-13,73	0,39	10,21	1,94
3 dorm.	jul/18:	26,55	36,93	22,58	-	15,85
	ago/18:	25,79	31,48	23,00	-	-
Variação	%	-2,86	-14,76	1,86	-	-
4 dorm.	jul/18:	-	31,31	-	-	-
	ago/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

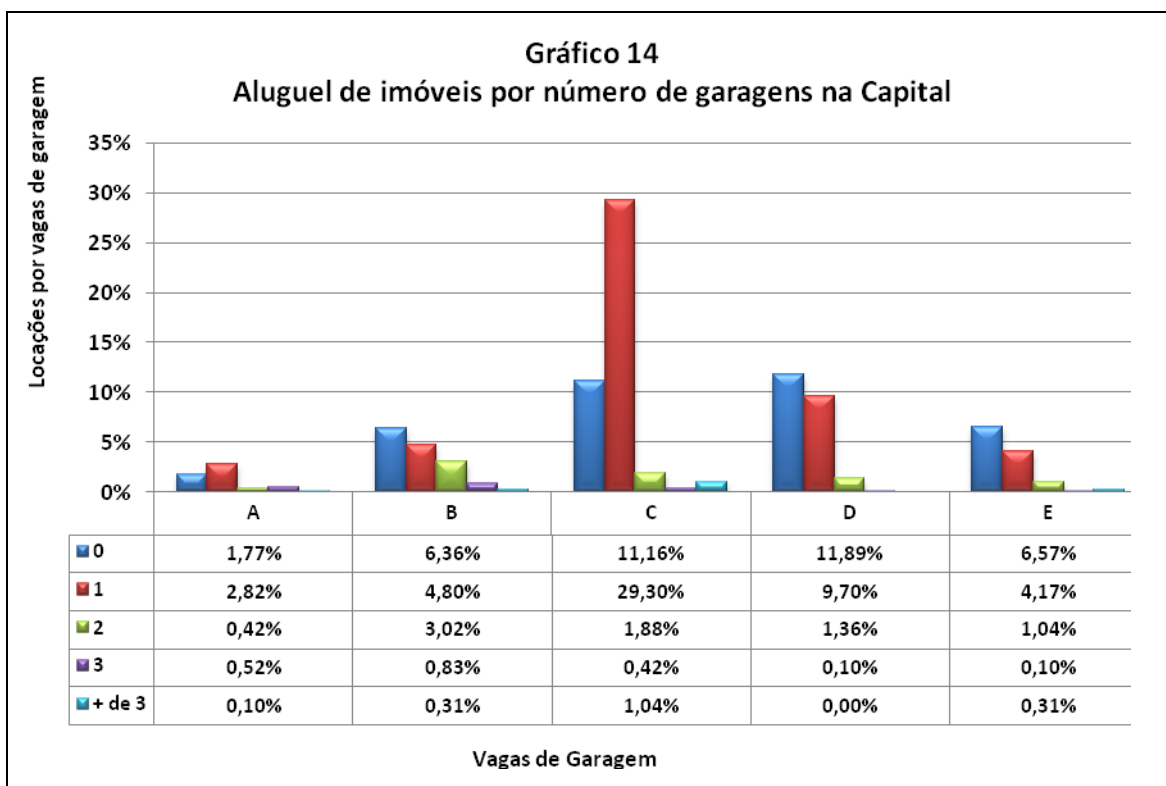
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	3	27	26	1
%	0,21%	0,31%	2,82%	2,71%	0,10%
1 dorm.	21	40	167	83	63
%	2,19%	4,17%	17,41%	8,65%	6,57%
2 dorms.	21	49	186	86	39
%	2,19%	5,11%	19,40%	8,97%	4,07%
3 dorms.	8	55	32	24	12
%	0,83%	5,74%	3,34%	2,50%	1,25%
4 dorms.	1	0	4	2	2
%	0,10%	0,00%	0,42%	0,21%	0,21%
+ de 4 dorms.	1	0	4	0	0
%	0,10%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%
Total	54	147	420	221	117
%	5,63%	15,33%	43,80%	23,04%	12,20%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	61	107	114	63
%	1,77%	6,36%	11,16%	11,89%	6,57%
1	27	46	281	93	40
%	2,82%	4,80%	29,30%	9,70%	4,17%
2	4	29	18	13	10
%	0,42%	3,02%	1,88%	1,36%	1,04%
3	5	8	4	1	1
%	0,52%	0,83%	0,42%	0,10%	0,10%
+ de 3	1	3	10	0	3
%	0,10%	0,31%	1,04%	0,00%	0,31%
Total	54	147	420	221	117
%	5,63%	15,33%	43,80%	23,04%	12,20%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
setembro-17	0,88	0,16	11,01
outubro-17	-0,67	0,42	14,03
novembro-17	2,03	0,28	5,85
dezembro-17	-1,00	0,44	-17,92
janeiro-18	1,13	0,29	23,09
fevereiro-18	1,20	0,32	1,98
março-18	-0,91	0,09	-8,93
abril-18	-0,86	0,22	-17,68
maio-18	-0,75	0,40	18,79
junho-18	0,54	1,26	-14,52
julho-18	0,81	0,33	12,98
agosto-18	-2,54	-0,09	8,07
Acumulado	-0,23	4,19	28,31

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	6,61	6,61
Fevereiro	6,74	13,35
Março	23,18	36,53
Abril	-14,35	22,18
Maiο	-18,25	3,93
Junho	-8,16	-4,23
Julho	38,52	34,29
Agosto	22,07	56,36

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-17,39	-17,39
Fevereiro	28,59	11,20
Março	8,09	19,29
Abril	-5,51	13,78
Maiο	-9,12	4,66
Junho	7,38	12,04
Julho	-6,98	5,06
Agosto	10,27	15,33



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/18						ago/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	25	4	290	28	301	648	18	4	280	28	303	633
Santana	4	1	56	9	189	259	4	2	73	3	209	291
Santo Amaro	6	1	195	6	167	375	14	0	229	9	160	412
Jabaquara	4	0	59	5	93	161	3	1	69	1	82	156
Lapa	3	0	28	2	33	66	0	0	42	2	37	81
São Miguel	2	0	22	1	85	110	4	0	15	0	74	93
Penha	0	0	24	3	70	97	4	2	59	2	74	141
Itaquera	1	0	37	2	63	103	5	0	73	1	57	136
Tatuapé	3	0	64	3	95	165	4	0	93	2	92	191
Vila Prudente	2	0	46	0	68	116	6	0	18	1	59	84
Ipiranga	1	0	18	0	22	41	0	0	18	0	29	47
Pinheiros	1	1	25	5	32	64	1	0	38	2	28	69
Freguesia Ó	2	0	33	0	58	93	3	1	45	1	60	110
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	2
Butantã	3	0	54	0	30	87	0	0	40	2	19	61
Total	57	7	951	64	1.307	2.386	66	10	1.093	54	1.284	2.507
			<i>Varição</i>				15,79	42,86	14,93	-15,63	-1,76	5,07