



São Paulo, 3 de setembro de 2018

Pesquisa CreciSP  
Imóveis usados/Venda e Locação residencial  
Cidade de São Paulo  
Julho de 2018

### **Venda de imóvel usado cresce 38,52% em Julho, melhor resultado do ano em SP**

Depois de três meses no vermelho, as vendas de imóveis usados cresceram 38,52% em julho na cidade de São Paulo, melhor resultado registrado este ano pela pesquisa feita mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). De janeiro a julho, o saldo acumulado de vendas é positivo em 34,29%.

Do total de imóveis vendidos em Julho pelas imobiliárias pesquisadas, 70,73% eram apartamentos, e mais da metade (53,66%) custando até no máximo R\$ 400 mil. A distribuição das vendas por faixas de preço apontou que 69,62% das casas e apartamentos negociados nas 282 imobiliárias pesquisadas tinham preço médio de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

O presidente em exercício do Cofeci – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, José Augusto Viana Neto, acredita que o bom desempenho das vendas veio de “tratativas que estavam em andamento há meses. Com as férias, os pretendidos compradores obtiveram um tempo maior para finalizar as negociações.” Ele acrescenta que a decisão de compra não é imediatista e que, neste caso, julho foi o mês do desenlace de prospecções e conversações que vinham se alongando.

“Não há uma regra geral nem um mês preferencial para o fechamento de vendas no mercado de usados, e o que aconteceu em julho pode ou não se repetir no ano que vem ou final do ano”, esclarece Viana Neto. A estabilidade no mercado de imóveis só virá, destaca ele, com o crescimento da Economia e dos empregos, além da melhora nas condições do crédito imobiliário.

O presidente do Cofeci enfatiza que “não se pode falar em normalidade de mercado quando se tem a maioria das vendas sendo feitas à vista, como aconteceu em julho”. Segundo a pesquisa, 62,2% dos imóveis foram vendidos à vista e 32,92% com financiamento bancário. Houve ainda 3,66% de negócios fechados com pagamento parcelado pelos donos de imóveis e 1,22% por meio de consórcios.

Em julho, o aumento de vendas fez com que os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados negociados na Capital aumentassem 12,98% em relação a junho.



## Vendas com desconto

A pesquisa do CRECISP com 282 imobiliárias da Capital registrou descontos variáveis sobre os preços inicialmente fixados como desejados pelos proprietários. O abatimento foi de 10,04% na Zona A; de 9,67% na Zona B; de 9,75% na Zona C; de 6,7% na Zona D; e de 12% na Zona E.

As casas e apartamentos vendidos em julho distribuíram-se entre as Zonas A (36,57%); D (21,97%); C (17,08%); B e E (ambas com 12,19%).

A maioria dos imóveis vendidos foi de padrão construtivo médio (78,05%). Os de padrão luxo somaram 17,07% e os de padrão standard, 4,88%.

## Locação residencial tem queda de 6,98%, mas tem saldo positivo

As 282 imobiliárias que o CRECISP pesquisou em julho na Capital registraram uma queda de 6,98% nas locações em relação com junho. Mesmo assim, o saldo acumulado no ano está positivo em 5,06%. Os aluguéis novos aumentaram em média 0,81% em julho, também na comparação com o mês anterior.

Foram alugados 58,78% do total em casas e 41,22% em apartamentos, com a maioria deles limitada a um aluguel mensal de até R\$ 1.200,00, faixas que concentraram 53,41% dos novos contratos.

O aluguel mais barato que a pesquisa CRECISP encontrou na Capital em julho foi de R\$ 509,52 por casas de 2 cômodos situadas em bairros da Zona D, como Água Rasa, Penha e Pirituba. O aluguel mais caro – R\$ 6.120,00 em média – foi o de apartamentos de 4 dormitórios em prédios de bairros da Zona B, como Chácara Flora, Brooklin e Sumaré.

O maior aumento do valor médio do aluguel novo em julho também se deu na Zona B. Apartamentos de 1 dormitório que tinham aluguel médio de R\$ 889,29 em junho aumentaram 40,56%, passando a custar R\$ 1.250,00 mensais em média. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros como Jardim Ângela e Itaquera – o valor médio caiu 29,2%, de R\$ 1.861,11 em junho para R\$ 1.317,65 em julho.

Os imóveis que foram alugados em julho distribuíram-se entre as Zonas C (44,68% do total); D (22,7%); B (13,38%); E (11,83%); e A (7,41%).

O fiador foi figura dominante nos novos contratos de locação, presente em 38,35% do total, segundo a pesquisa CRECISP. Mas faltou pouco para que as locações garantidas pelo depósito de valor equivalente a três aluguéis o alcançassem – essa modalidade foi a adotada em 34,53% dos contratos.



As outras formas de garantia utilizadas em julho foram o seguro de fiança (16,37% do total de contratos), a caução de imóveis (8,24%), a cessão fiduciária (1,79%) e a locação sem garantia (0,72%).

### **Inadimplência em queda**

A inadimplência caiu 4,2% na Capital, com a redução de 5,24% em junho para 5,02% do total de contratos formalizados em julho. Segundo a pesquisa CRECISP apurou, os imóveis entregues por inquilinos que desistiram de continuar os alugando somaram o equivalente a 76,58% do total de novas locações, percentual 1,81% inferior ao de junho.

Pesquisa feita pelo CRECISP nos fóruns da Capital constatou que foram propostas 2.386 ações judiciais na Capital. Esse número é 4,48% menor que o de junho, com 2.498 ações.

Caiu 38,04% o número de ações de rito ordinário (de 92 para 57); 22,22% as ações consignatórias (de 9 para 7); 15,79% as ações renovatórias (de 76 para 64); e 6,67% as ações de rito sumário (de 1.019 para 951). As ações por falta de pagamento do aluguel aumentaram 0,38%, de 1.302 em junho para 1.307 em julho.

=====

#### **PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Contatos com a imprensa:**

Sonia Servilheira, Cesar Miranda, Jully Gomes, Chrystiane Saggese

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: [imprensa@crecisp.gov.br](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:sorocaba@crecisp.gov.br)



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>9</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS .....	13
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>19</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	23
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	26
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>27</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	28





## RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2018

### VENDAS

Em julho foram vendidos 82 imóveis por 282 imobiliárias (índice de 0,2908) e em junho foram vendidos 55 imóveis por 262 imobiliárias (índice de 0,2099), o que resultou em um aumento de 38,52 %. A participação das casas foi de 29,27 % e dos apartamentos foi de 70,73 %. Em julho, os preços do M<sup>2</sup> dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram 12,98 % em relação a junho, na média.

### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	20	7	8	12	4	51	62,20%
CEF	8	1	0	2	2	13	15,85%
Outros bancos	2	1	4	4	3	14	17,07%
Direta/e com o proprietário	0	0	2	0	1	3	3,66%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,22%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>82</b>	<b>100,00%</b>

### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	74	26,24%
Igual	126	44,68%
Pior	82	29,08%
<b>Total</b>	<b>282</b>	<b>100,00%</b>

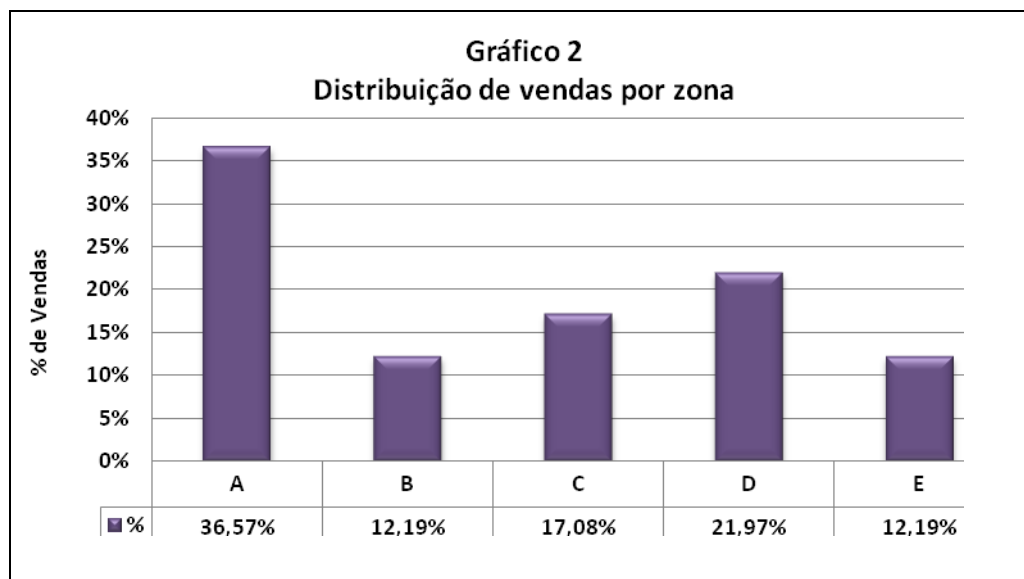
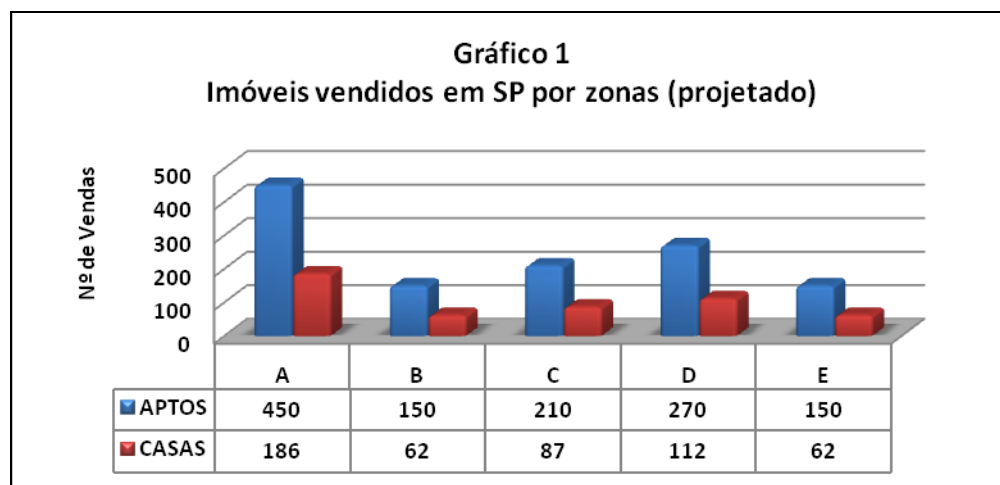
### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-18	-	20,00	7,88	10,20	5,60
julho-18	10,04	9,67	9,75	6,70	12,00
<b>Varição</b>	-	<b>-51,65</b>	<b>23,73</b>	<b>-34,31</b>	<b>114,29</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

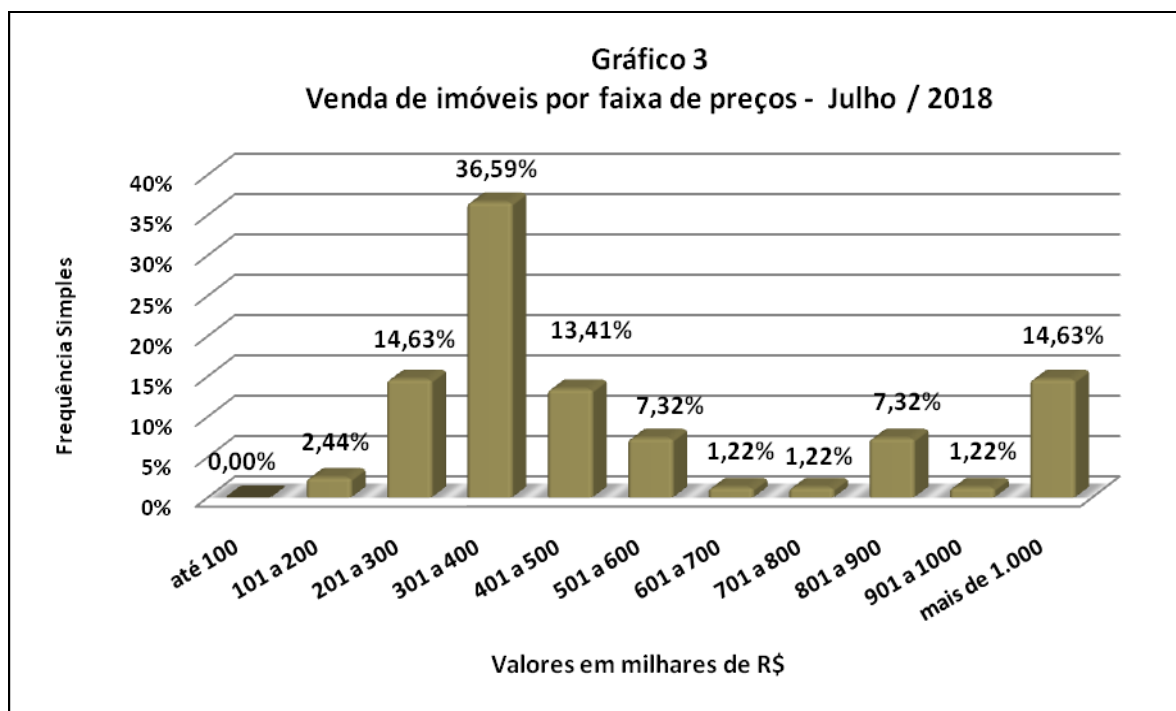
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	450	150	210	270	150	1.230
CASAS	186	62	87	112	62	509
<b>Total</b>	<b>636</b>	<b>212</b>	<b>297</b>	<b>382</b>	<b>212</b>	<b>1.739</b>
%	36,57%	12,19%	17,08%	21,97%	12,19%	100,00%





## 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	2	2,44%	2,44%
201 a 300	12	14,63%	17,07%
301 a 400	30	36,59%	53,66%
401 a 500	11	13,41%	67,07%
501 a 600	6	7,32%	74,39%
601 a 700	1	1,22%	75,61%
701 a 800	1	1,22%	76,83%
801 a 900	6	7,32%	84,15%
901 a 1000	1	1,22%	85,37%
mais de 1.000	12	14,63%	100,00%
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

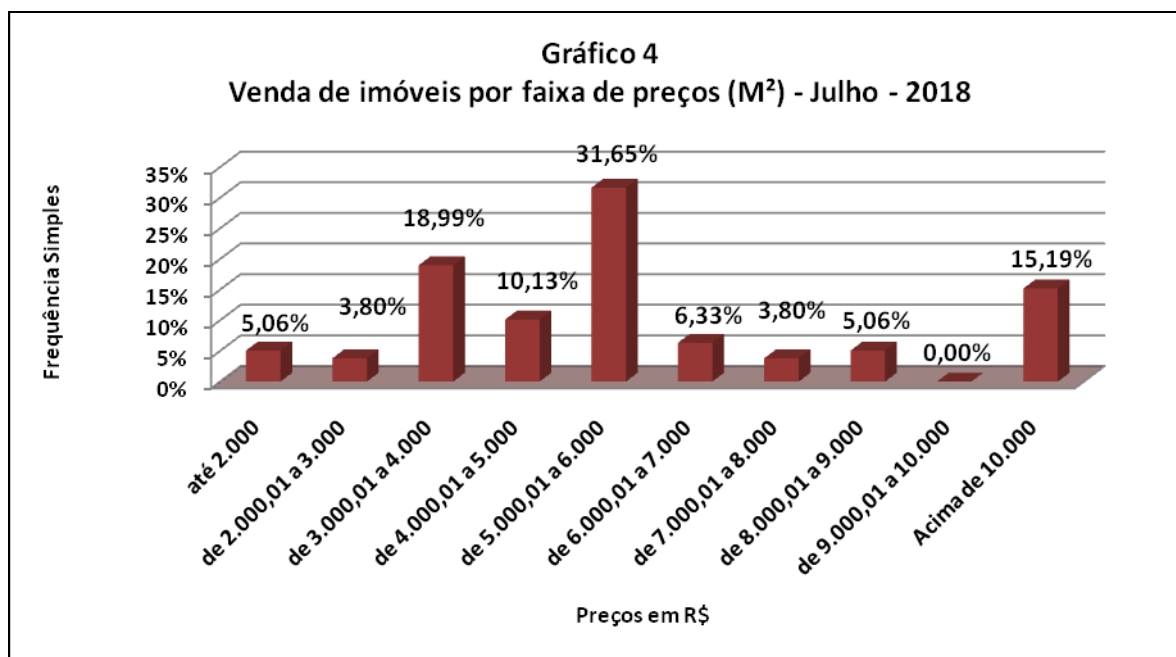
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/18:	-	-	-	302.000,00	263.200,00
	jul/18:	-	-	-	273.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-9,60	-
3 dorm.	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	400.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	1.354.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	325.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/18:	546.666,67	-	433.750,00	-	-
	jul/18:	502.666,67	855.000,00	-	245.000,00	-
Variação	%	-8,05	-	-	-	-
3 dorm.	jun/18:	-	-	1.150.000,00	-	-
	jul/18:	1.291.666,67	-	-	453.333,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	4	5,06%	5,06%
de 2.000,01 a 3.000	3	3,80%	8,86%
de 3.000,01 a 4.000	15	18,99%	27,85%
de 4.000,01 a 5.000	8	10,13%	37,97%
de 5.000,01 a 6.000	25	31,65%	69,62%
de 6.000,01 a 7.000	5	6,33%	75,95%
de 7.000,01 a 8.000	3	3,80%	79,75%
de 8.000,01 a 9.000	4	5,06%	84,81%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	84,81%
Acima de 10.000	12	15,19%	100,00%
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	125,44	136,80	-
Apartamento	-	43,71	64,15	121,91	173,33



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/18:	7.429,51	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/18:	-	-	-	1.908,33	-
	jul/18:	-	-	4.054,12	-	3.294,12
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	2.169,64
	jul/18:	-	-	-	1.686,27	2.822,81
	Variação	%	-	-	-	30,10

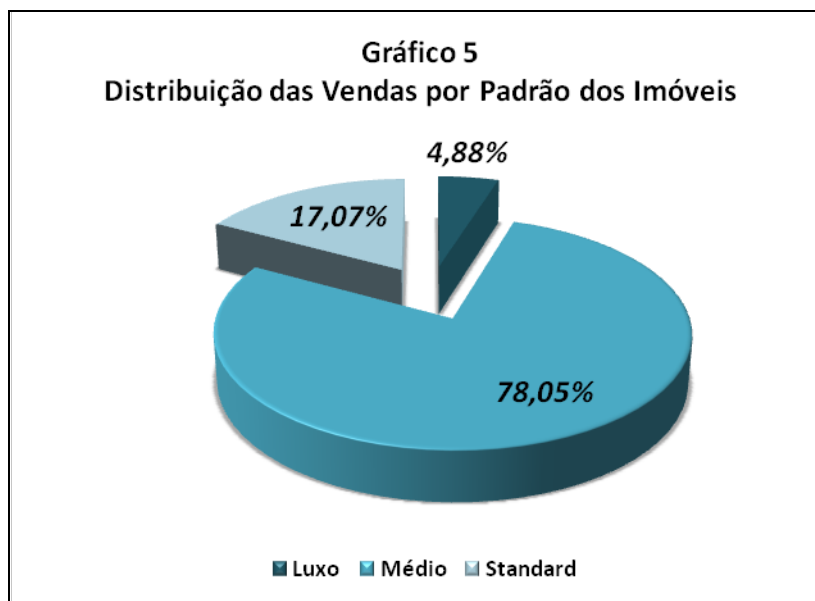


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/18:	-	7.782,41	5.710,68	-	-
	jul/18:	6.546,60	9.552,20	5.156,57	5.102,56	-
	Variação	%	-	22,74	-9,70	-
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

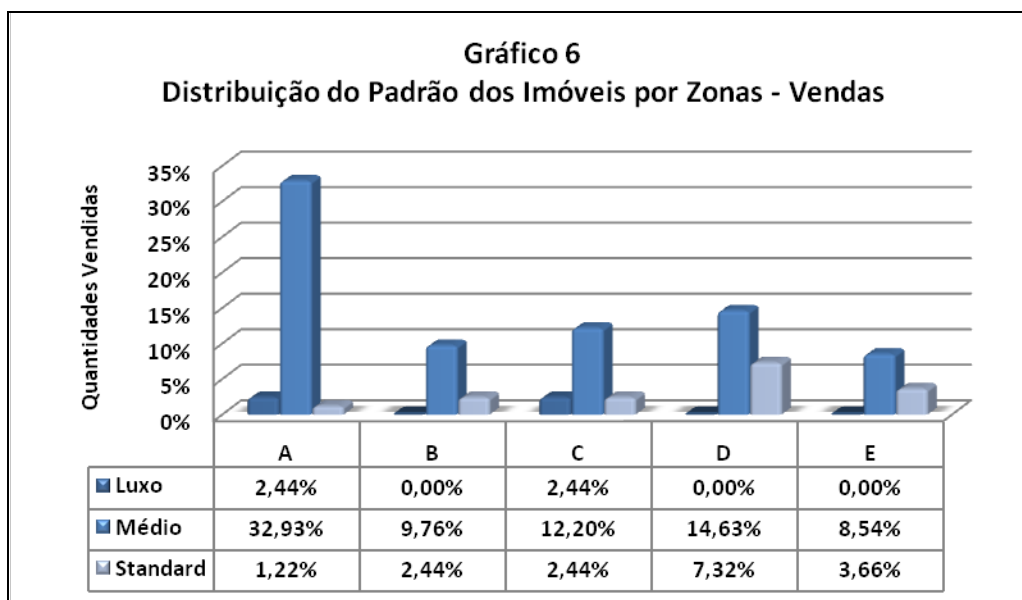


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	64	14



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	0	2	0	0
Médio	27	8	10	12	7
Standard	1	2	2	6	3

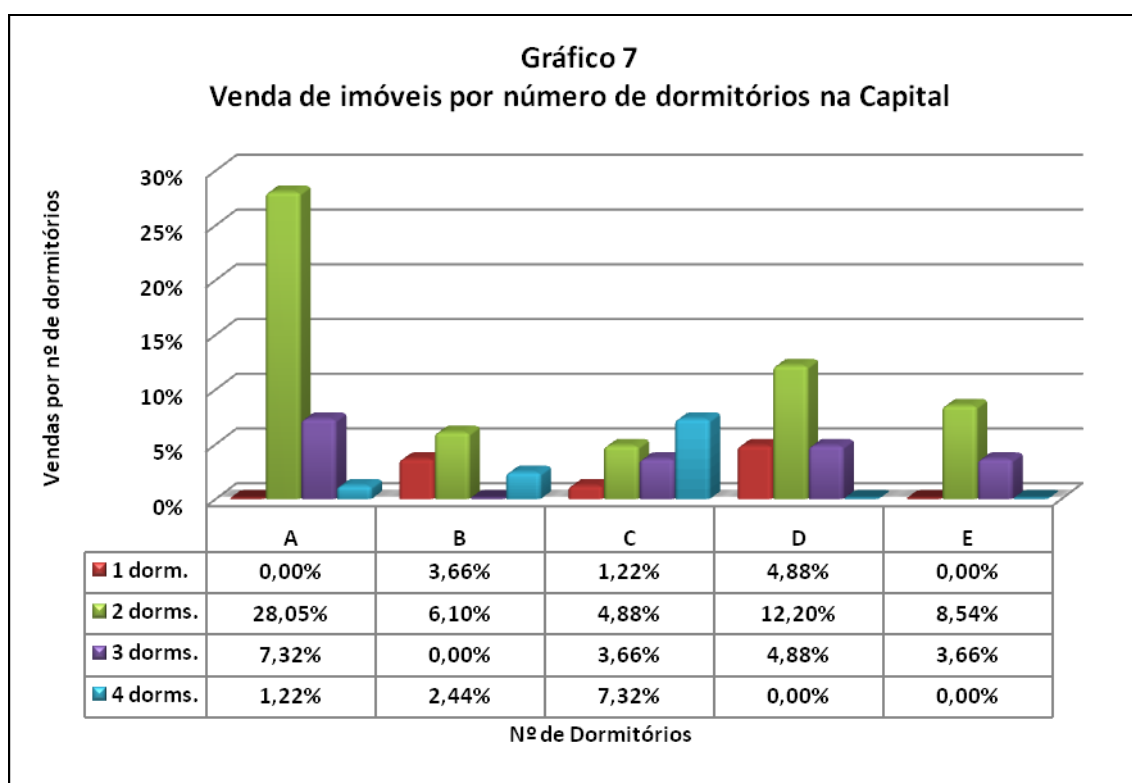






## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

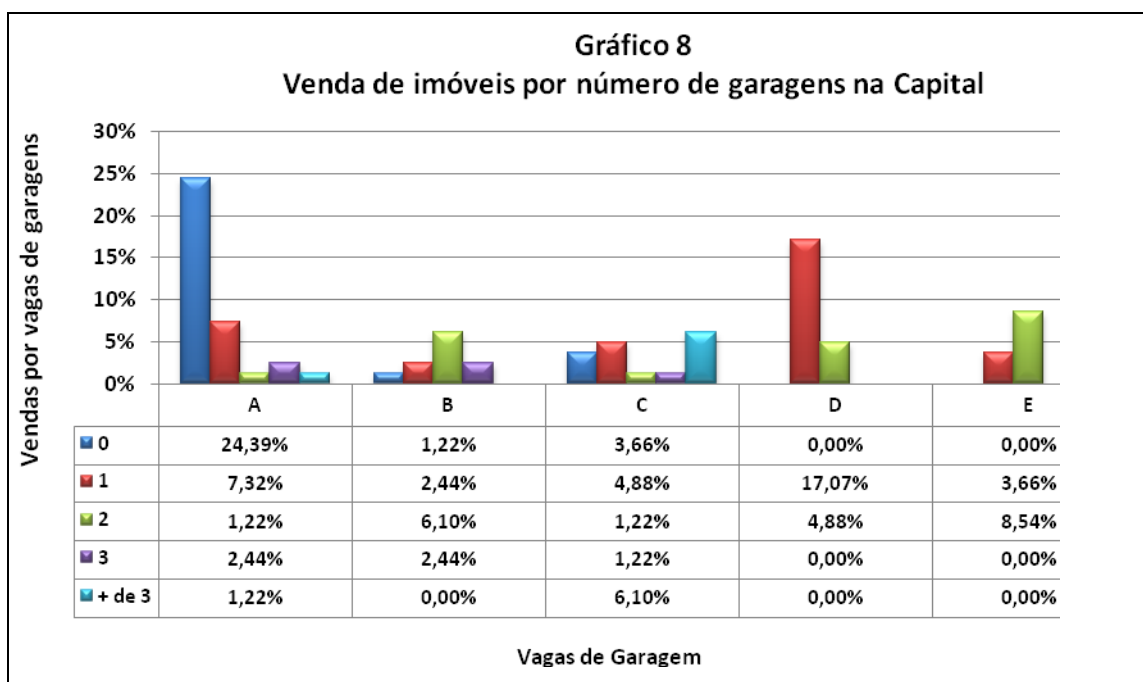
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	3	1	4	0
%	0,00%	3,66%	1,22%	4,88%	0,00%
2 dorms.	23	5	4	10	7
%	28,05%	6,10%	4,88%	12,20%	8,54%
3 dorms.	6	0	3	4	3
%	7,32%	0,00%	3,66%	4,88%	3,66%
4 dorms.	1	2	6	0	0
%	1,22%	2,44%	7,32%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>10</b>
%	<b>36,59%</b>	<b>12,20%</b>	<b>17,07%</b>	<b>21,95%</b>	<b>12,20%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	20	1	3	0	0
%	24,39%	1,22%	3,66%	0,00%	0,00%
1	6	2	4	14	3
%	7,32%	2,44%	4,88%	17,07%	3,66%
2	1	5	1	4	7
%	1,22%	6,10%	1,22%	4,88%	8,54%
3	2	2	1	0	0
%	2,44%	2,44%	1,22%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	5	0	0
%	1,22%	0,00%	6,10%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>10</b>
<b>%</b>	<b>36,59%</b>	<b>12,20%</b>	<b>17,07%</b>	<b>21,95%</b>	<b>12,20%</b>





## ALUGUEL

Em julho, 282 imobiliárias alugaram 837 imóveis (índice de 2,9681) e em junho, 262 imobiliárias alugaram 836 imóveis (índice de 3,1908), o que representa uma queda de 6,98 %. A participação foi de 41,22 % para casas e 58,78 % para apartamentos. Em julho, os valores dos aluguéis aumentaram 0,81 % em relação a junho, na média.

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	40	60	155	50	16	<b>321</b>	38,35%
Seguro Fiança	14	26	62	27	8	<b>137</b>	16,37%
Depósito	4	9	137	102	37	<b>289</b>	34,53%
Sem Garantia	0	1	2	1	2	<b>6</b>	0,72%
Caução de Imóveis	1	8	18	6	36	<b>69</b>	8,24%
Cessão Fiduciária	3	8	0	4	0	<b>15</b>	1,79%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>112</b>	<b>374</b>	<b>190</b>	<b>99</b>	<b>837</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-18	8,69	10,29	11,63	12,00	10,19
julho-18	7,20	10,12	10,58	12,60	11,39
<b>Varição</b>	<b>-17,15</b>	<b>-1,65</b>	<b>-9,03</b>	<b>5,00</b>	<b>11,78</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em julho foi de 641, o equivalente a 76,58 % dos imóveis alugados. Este índice foi 1,81 % menor que o apurado em junho, que foi de 652, o que representou 77,99 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	261	40,72%
Outros motivos	380	59,28%
<b>Total</b>	<b>641</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>76,58%</b>

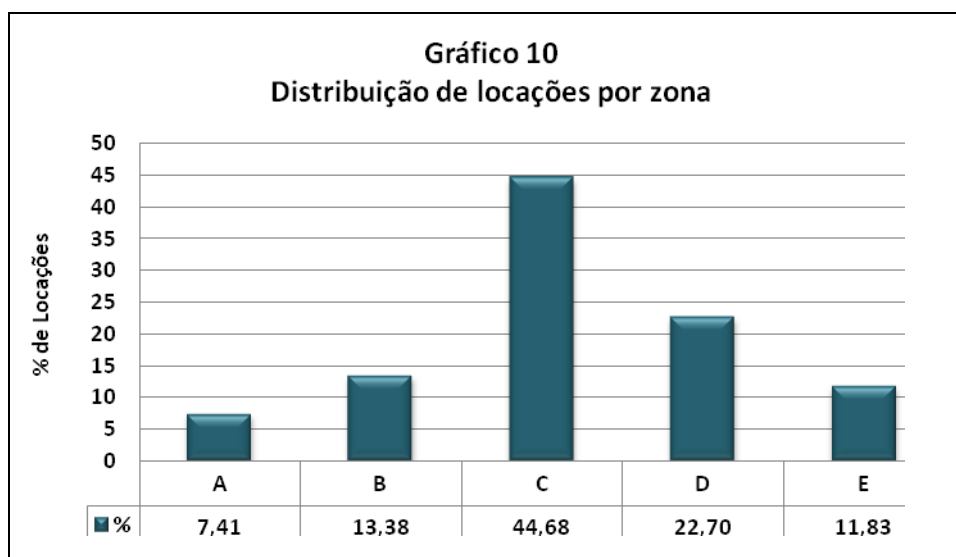
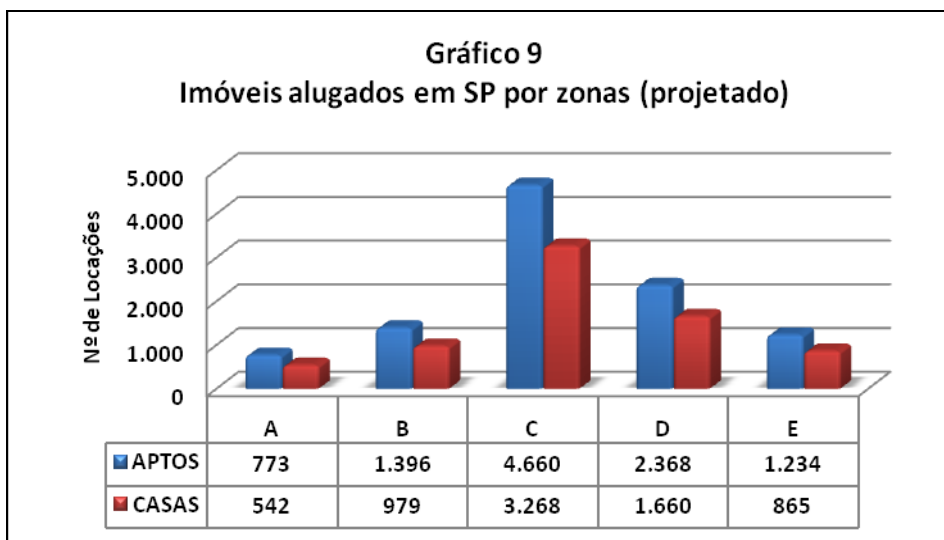
O índice de inadimplência no mês de julho foi de 5,02 %, o que é 4,2 % menor referente ao mês de junho que foi de 5,24 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-18	5,24
julho-18	5,02
<b>Varição</b>	<b>-4,20</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

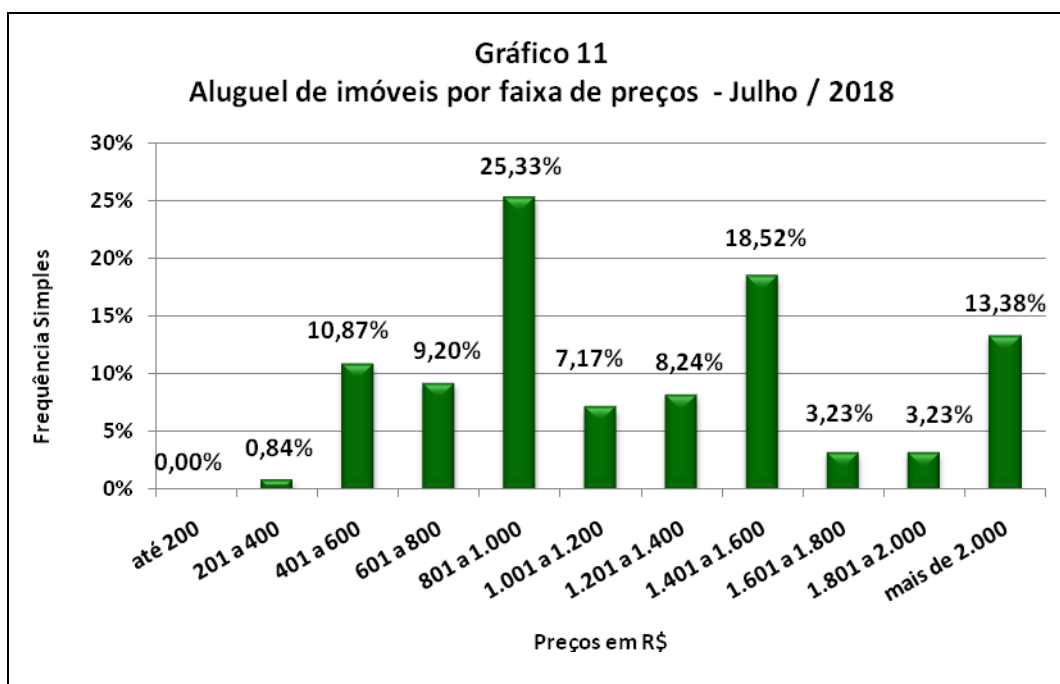
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	773	1.396	4.660	2.368	1.234	<b>10.431</b>
<b>CASAS</b>	542	979	3.268	1.660	865	<b>7.314</b>
<b>Total</b>	<b>1.315</b>	<b>2.375</b>	<b>7.928</b>	<b>4.028</b>	<b>2.099</b>	<b>17.745</b>
<b>%</b>	<b>7,41</b>	<b>13,38</b>	<b>44,68</b>	<b>22,70</b>	<b>11,83</b>	<b>100,00</b>





## 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	7	0,84%	0,84%
401 a 600	91	10,87%	11,71%
601 a 800	77	9,20%	20,91%
801 a 1.000	212	25,33%	46,24%
1.001 a 1.200	60	7,17%	53,41%
1.201 a 1.400	69	8,24%	61,65%
1.401 a 1.600	155	18,52%	80,17%
1.601 a 1.800	27	3,23%	83,39%
1.801 a 2.000	27	3,23%	86,62%
mais de 2.000	112	13,38%	100,00%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

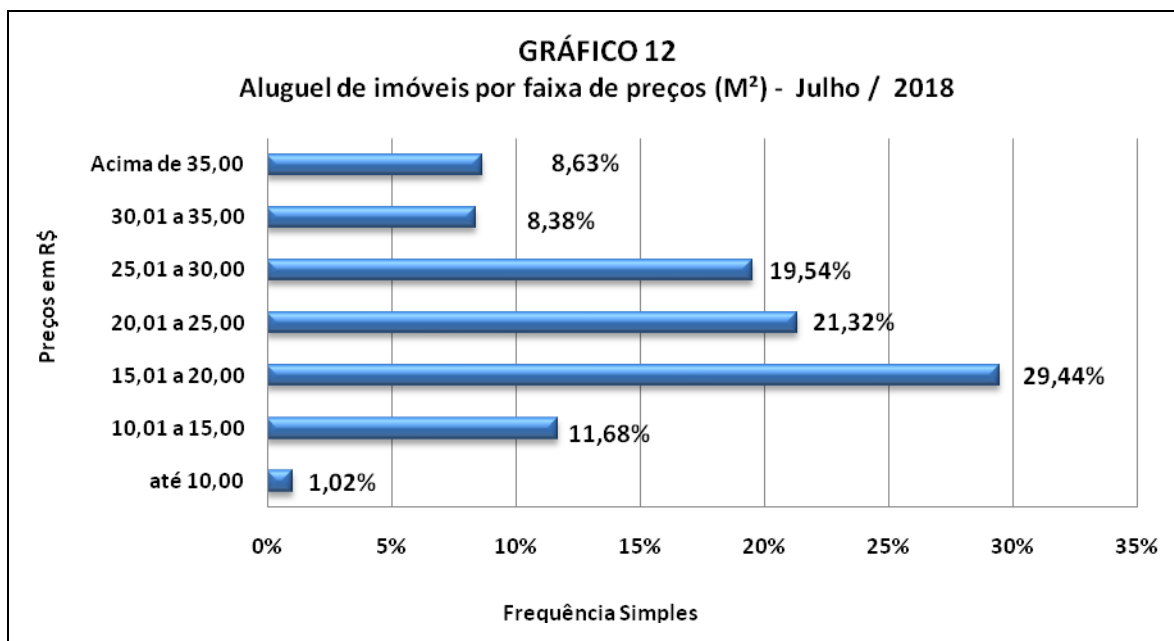
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/18:	-	-	-	600,00	500,00
	jul/18:	-	-	576,92	509,52	533,33
Variação	%	-	-	-	-15,08	6,67
1 dorm.	jun/18:	-	1.191,67	845,95	684,75	535,57
	jul/18:	-	1.305,67	892,20	645,38	614,17
Variação	%	-	9,57	5,47	-5,75	14,68
2 dorm.	jun/18:	3.381,25	1.966,67	1.550,50	1.257,69	1.282,95
	jul/18:	-	2.187,50	1.459,62	1.150,00	1.012,22
Variação	%	-	11,23	-5,86	-8,56	-21,10
3 dorm.	jun/18:	-	2.500,00	2.172,31	1.706,25	1.861,11
	jul/18:	-	-	2.333,33	2.050,00	1.317,65
Variação	%	-	-	7,41	20,15	-29,20
4 dorm.	jun/18:	-	4.300,00	-	-	2.750,00
	jul/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	1.366,67	1.150,00	930,00	783,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/18:	1.470,00	889,29	1.015,89	1.000,67	600,00
	jul/18:	1.494,44	1.250,00	993,58	1.080,00	570,00
Variação	%	1,66	40,56	-2,20	7,93	-5,00
2 dorm.	jun/18:	2.264,29	1.834,00	1.641,15	1.042,50	927,83
	jul/18:	2.457,89	1.809,16	1.606,47	1.149,46	955,86
Variação	%	8,55	-1,35	-2,11	10,26	3,02
3 dorm.	jun/18:	3.846,15	3.469,57	2.150,00	1.700,00	1.200,00
	jul/18:	3.150,00	4.332,38	1.961,11	-	1.200,00
Variação	%	-18,10	24,87	-8,79	-	0,00
4 dorm.	jun/18:	6.982,35	-	-	-	-
	jul/18:	-	6.120,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	4	1,02%	1,02%
10,01 a 15,00	46	11,68%	12,69%
15,01 a 20,00	116	29,44%	42,13%
20,01 a 25,00	84	21,32%	63,45%
25,01 a 30,00	77	19,54%	82,99%
30,01 a 35,00	33	8,38%	91,37%
Acima de 35,00	34	8,63%	100,00%
<b>Total</b>	<b>394</b>	<b>100,00%</b>	-



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2018</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,13	42,69	76,88	106,86	-
Apartamento	32,15	43,90	65,54	109,26	126,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/18:	-	-	-	12,00	-
	jul/18:	-	-	18,10	16,34	26,89
Variação	%	-	-	-	36,17	-
1 dorm.	jun/18:	-	21,13	18,52	19,75	14,99
	jul/18:	-	23,06	22,42	17,42	15,18
Variação	%	-	9,13	21,06	-11,80	1,27
2 dorm.	jun/18:	-	-	20,06	14,64	14,67
	jul/18:	-	21,94	19,25	16,83	14,83
Variação	%	-	-	-4,04	14,96	1,09
3 dorm.	jun/18:	-	-	19,20	15,57	17,22
	jul/18:	-	-	24,95	21,26	16,58
Variação	%	-	-	29,95	36,54	-3,72
4 dorm.	jun/18:	-	-	14,11	-	13,34
	jul/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

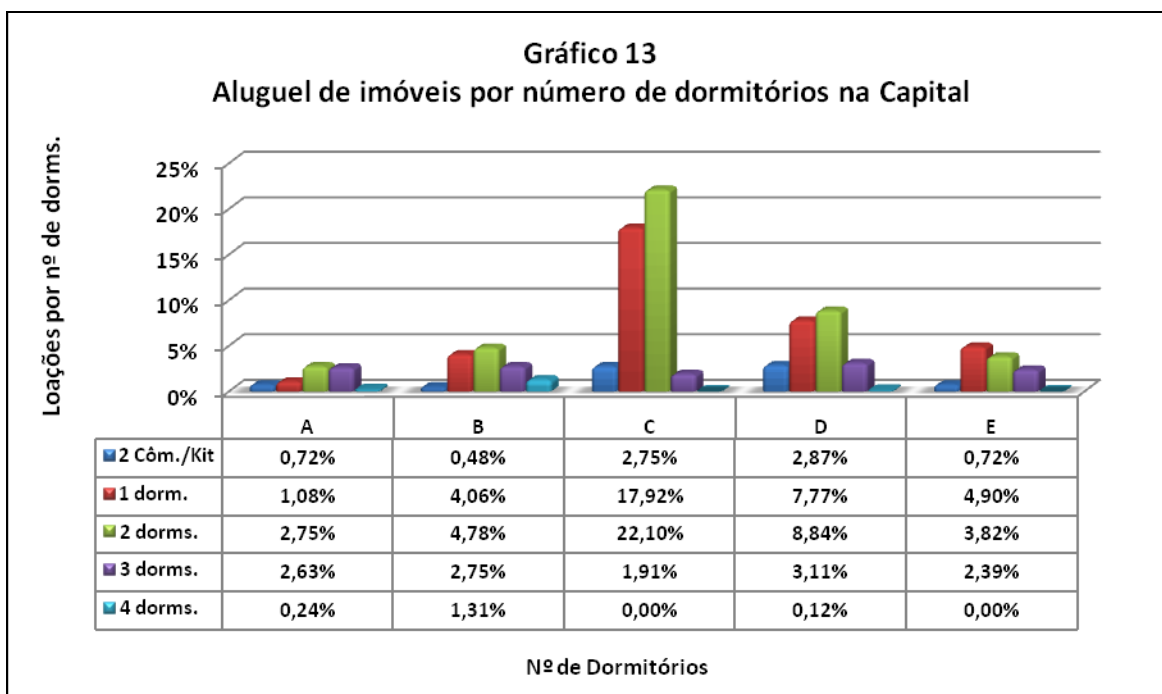
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/18:	-	-	-	-	-
	jul/18:	33,46	38,57	30,52	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/18:	32,50	24,98	25,21	23,53	17,63
	jul/18:	33,47	22,03	24,65	27,98	-
Variação	%	2,98	-11,81	-2,22	18,91	-
2 dorm.	jun/18:	30,68	26,39	25,99	17,81	18,21
	jul/18:	34,94	31,39	23,33	20,96	16,52
Variação	%	13,89	18,95	-10,23	17,69	-9,28
3 dorm.	jun/18:	30,68	35,17	-	-	21,82
	jul/18:	26,55	36,93	22,58	-	15,85
Variação	%	-13,46	5,00	-	-	-27,36
4 dorm.	jun/18:	40,07	-	-	-	-
	jul/18:	-	31,31	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

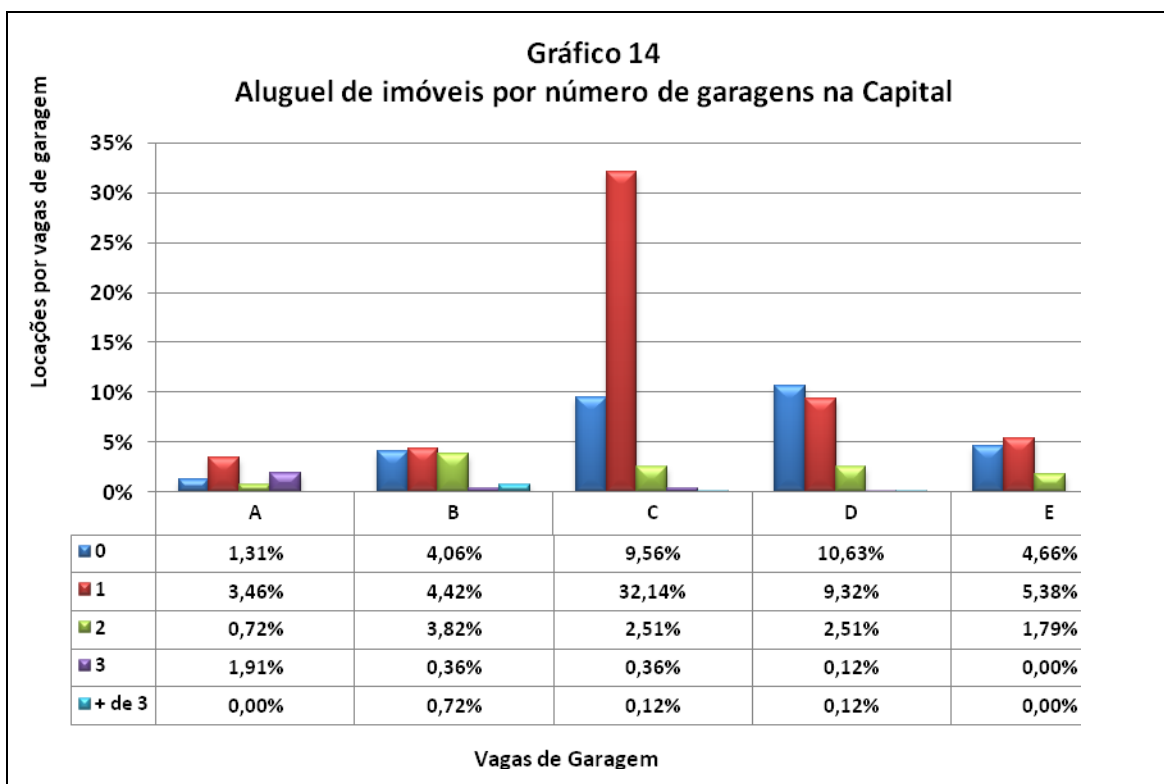
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	6	4	23	24	6
%	0,72%	0,48%	2,75%	2,87%	0,72%
1 dorm.	9	34	150	65	41
%	1,08%	4,06%	17,92%	7,77%	4,90%
2 dorms.	23	40	185	74	32
%	2,75%	4,78%	22,10%	8,84%	3,82%
3 dorms.	22	23	16	26	20
%	2,63%	2,75%	1,91%	3,11%	2,39%
4 dorms.	2	11	0	1	0
%	0,24%	1,31%	0,00%	0,12%	0,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>112</b>	<b>374</b>	<b>190</b>	<b>99</b>
%	<b>7,41%</b>	<b>13,38%</b>	<b>44,68%</b>	<b>22,70%</b>	<b>11,83%</b>





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	34	80	89	39
%	1,31%	4,06%	9,56%	10,63%	4,66%
1	29	37	269	78	45
%	3,46%	4,42%	32,14%	9,32%	5,38%
2	6	32	21	21	15
%	0,72%	3,82%	2,51%	2,51%	1,79%
3	16	3	3	1	0
%	1,91%	0,36%	0,36%	0,12%	0,00%
+ de 3	0	6	1	1	0
%	0,00%	0,72%	0,12%	0,12%	0,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>112</b>	<b>374</b>	<b>190</b>	<b>99</b>
%	<b>7,41%</b>	<b>13,38%</b>	<b>44,68%</b>	<b>22,70%</b>	<b>11,83%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
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
<b>Acumulado</b>	<b>4,68</b>	<b>4,48</b>	<b>17,73</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</i>		
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

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</i>		
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



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jun/18						jul/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	33	3	324	43	300	703	25	4	290	28	301	648
Santana	11	0	89	4	195	299	4	1	56	9	189	259
Santo Amaro	9	2	155	8	136	310	6	1	195	6	167	375
Jabaquara	7	1	103	3	87	201	4	0	59	5	93	161
Lapa	5	0	35	4	51	95	3	0	28	2	33	66
São Miguel	1	0	25	0	68	94	2	0	22	1	85	110
Penha	4	0	23	1	96	124	0	0	24	3	70	97
Itaquera	3	0	14	0	67	84	1	0	37	2	63	103
Tatuapé	3	2	73	5	92	175	3	0	64	3	95	165
Vila Prudente	12	1	29	0	70	112	2	0	46	0	68	116
Ipiranga	1	0	21	0	20	42	1	0	18	0	22	41
Pinheiros	2	0	33	1	35	71	1	1	25	5	32	64
Freguesia Ó	1	0	38	5	67	111	2	0	33	0	58	93
Parelheiros	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0	1	1
Butantã	0	0	57	1	16	74	3	0	54	0	30	87
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>9</b>	<b>1.019</b>	<b>76</b>	<b>1.302</b>	<b>2.498</b>	<b>57</b>	<b>7</b>	<b>951</b>	<b>64</b>	<b>1.307</b>	<b>2.386</b>
			<i>Varição</i>				<b>-38,04</b>	<b>-22,22</b>	<b>-6,67</b>	<b>-15,79</b>	<b>0,38</b>	<b>-4,48</b>

Marcus Vinicius Ferraz Sawata  
PSTE