



São Paulo, 10 de fevereiro de 2019

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Dezembro de 2018

Venda de imóvel usado em SP tem em 2018 o 3º ano seguido de alta

O crescimento de 5,51% nas vendas de imóveis usados em dezembro comparado a novembro na cidade de São Paulo fez com que 2018 se tornasse o terceiro ano seguido em que esse mercado registra saldo positivo, segundo as pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Depois do resultado negativo de 21,36% em 2015, o saldo acumulado de vendas em 12 meses fechou no azul em 2016 (+ 74%), em 2017 (+ 114,89%) e em 2018 (+ 51,03%).

Os preços acompanharam esses resultados. Em 2015, o preço médio do metro quadrado das casas e apartamentos usados vendidos na Capital acumulou variação negativa de 6,35%, passando em 2016 a uma alta acumulada de 50,03%, que baixou para 7,46% em 2017 e subiu para 13,87% em 2018 (ver quadro abaixo).

“O mercado de imóveis usados mantém sintonia fina com o estado geral da Economia, e não poderia ser diferente, mas tem as peculiaridades próprias de um segmento que impacta profundamente as vidas das famílias”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao explicar os resultados coligidos pelas pesquisas. Ele sempre lembra que o imóvel costuma ser o bem mais caro que elas compram durante a vida, “verdade que se estende a todas as classes sociais”, e que limitações do sistema como a falta de financiamento bancário “estrangulam e colocam o mercado sob permanente camisa de força”.

Em dezembro, como em praticamente todos os meses dos últimos anos, a pesquisa CreciSP mostrou que 58,89% das casas e apartamentos só foram vendidos porque quem as comprou tinha dinheiro para fazer o pagamento à vista. Os financiamentos dos bancos, somados, responderam pela venda de 40% das 90 unidades vendidas pelas 288 imobiliárias que o CreciSP consultou. Houve ainda 1,11% de imóveis vendidos com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis.

“Sem crédito, o mercado patina, e as vendas acabam se concentrando nos imóveis de menor valor, num movimento que limita o mercado de usados e reverbera no segmento de novos, já que quem não consegue vender seu imóvel usado não tem condição de comprar um novo”, afirma Viana Neto. Em dezembro último, 53,33% dos imóveis usados vendidos na Capital custaram até R\$ 500 mil aos compradores.

Os saldos positivos das vendas mostrados pelas pesquisas nesses três últimos anos merecem ser saudados, enfatiza o presidente do CreciSP, mas ele ressalva que o mercado em 2018 encolheu significativamente quando comparado a 2007.



Em 2007, ano que antecedeu o estouro da crise que em 2008 quebrou centenas de países e abalou toda a Economia mundial, a pesquisa CreciSP registrou que o índice de vendas de imóveis usados da Capital marcou 0,4801, tendo chegado a 0,500 no mesmo mês de 2006. Em dezembro de 2018, o índice ficou em 0,3125, uma queda de 35%.

O presidente do CreciSP argumenta que a situação de desigualdade, empobrecimento e miséria social de milhões de pessoas exige ação imediata e medidas corajosas do governo federal. “O governo deveria aproveitar o extraordinário momento que os bancos vivem, com lucros mais que bilionários que se acumulam ano após ano, e chamá-los a assumir maiores responsabilidades com os destinos do País”, diz Viana Neto.

Ele acrescenta que isso se faz “na base da cooperação voluntária ou por meio de mecanismos legais que destinem dinheiro de compulsórios e de resultados financeiros para os financiamentos de imóveis, especialmente para as famílias de menor renda, o que não significa excluir a classe média que já vive espremida entre salários cadentes e juros escorchantes”.

Apartamentos na liderança

Nas 288 imobiliárias consultadas pelo CreciSP em dezembro na Capital, a predominância foi a venda de apartamentos (75,56% do total) sobre as casas (24,44%). Os preços médios do metro quadrado dos imóveis baixaram 2,4% em relação a novembro.

Para vender, os donos dos imóveis concederam descontos em média de 7,92% sobre os preços originalmente pedidos naqueles localizados em bairros da Zona A (Alta da Boa Vista e Jardim Europa, entre outros); de 9,4% nos bairros da Zona B (como Aclimação e Sumaré); de 8,78% nos bairros da Zona C (como Cambuci e Mandaqui); de 7,75% nos bairros da Zona D (como Imirim e Vila Alpina); e de 9,33% nos bairros da Zona E (São Mateus e Itaquera, entre eles).

A Zona A foi onde mais se vendeu imóvel usado na Capital em dezembro, 34,43% do total, apontou a pesquisa CreciSP. Seguiram-se a Zona C (31,1%); a Zona B (23,35%); a Zona D (5,56%); e a Zona E (5,56%).

Os compradores preferiram os apartamentos de padrão médio (76,67% do total) aos de padrão standard (15,56%) e de luxo (7,78%). As unidades de 3 dormitórios dominaram as vendas: 14,44% do total vendido nos bairros da Zona A, 13,33% na Zona B e 15,56% na Zona C. Houve empate entre 2 e 3 dormitórios na Zona D (2,22% para cada tipo) e os de dois dormitórios foram os mais vendidos na Zona E, com 3,33%.

Locação residencial fecha 2018 com saldo negativo

Na contramão do mercado de venda de imóveis usados, a locação de imóveis residenciais na Capital paulista não sustentou em 2018 os resultados positivos de 2015 (+ 61,39%), 2016 (+ 22,41%) e 2017 (+ 22,85%) e acabou fechando o ano com saldo negativo



de 2,65%. O aluguel médio, que acumulara alta de 7,34% em 2015 e de 2,5% em 2016, trocou de sinal ao registrar queda de 6,82% em 2016 e de 1,01% em 2018.

“O orçamento cada vez mais apertado das famílias e o desemprego, somados à grande e extensa oferta de unidades para alugar, pressionam os preços dos aluguéis para baixo”, afirma José Augusto Viana Neto. “Os proprietários resistem, mas intuem que o aluguel que pedem por seus imóveis está descompassado em relação à renda das famílias e acabam cedendo, lentamente, e baixando os preços”, explica.

Em dezembro, as 292 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP alugaram na Capital imóveis distribuídos entre apartamentos (53,18% do total) e casas (46,82%). Os aluguéis caíram em média 1% em relação a novembro.

Casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ R\$ 1.200,00 somaram 55,11% do total de novas locações de dezembro. As imobiliárias pesquisadas registraram descontos médios sobre os preços inicialmente desejados pelos proprietários de 11,94% naqueles situados em bairros da Zona A; de 8,33% nos da Zona B; de 12,25% nos da Zona C; de 11,18% nos da Zona D; e de 7,33% nos da Zona E.

O aluguel que mais aumentou na Capital em dezembro foi o de casas de 2 cômodos em bairros da Zona D – o aluguel médio mensal subiu 25,09%, de R\$ 453,85 em novembro para R\$ 567,73 em dezembro. A maior queda registrada pela pesquisa CreciSP foi a de apartamentos de 3 dormitórios na Zona A – o aluguel médio caiu 29,85%, de R\$ 4.000,00 em novembro para R\$ 2.805,88.

As formas de garantia adotadas nas novas locações contratadas em dezembro foram o fiador pessoa física (presente em 39,55% dos contratos); o seguro de fiança (17,27%); o depósito de três meses do valor do aluguel (34,32%); a caução de imóveis (2,39%), a cessão fiduciária (2,39%); e a locação sem garantia (1,02%).

As novas locações de dezembro distribuíram-se entre os bairros localizados na Zona C (43,07% do total); na Zona D (23,07%); na Zona B (16,14%); na Zona E (12,5%); e na Zona A (5,23%).

Inadimplência em queda

As 292 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP registraram em dezembro uma taxa média de inadimplência de 5,37%, ou 1,83% a menos que os 5,47% verificados em novembro. Elas receberam também imóveis de inquilinos que desistiram de continuar alugando-os, em percentual equivalente a 84,32% do total de novas locações. Este índice é 13,76% menor que o apurado em novembro, que representou 97,77% das locações contratadas no mês.

O número de ações judiciais propostas nos fóruns da Capital em dezembro aumentou 1,96% sobre novembro, segundo pesquisa feita pelo CreciSP. Foram 2.453 ações em dezembro e 2.413 em novembro.

Houve aumento de 36,73% nas ações de rito ordinário (de 49 para 67); de 275% nas ações consignatórias (de 4 para 15); de 92,42% nas renovatórias (de 66 para 127); e de 0,69% nas de rito sumário (de 1.160 para 1.168). Apenas as ações por falta de pagamento diminuíram: de 1.134 em novembro para 1.076 em dezembro, queda de 5,11%.



Venda de imóveis usados e locação residencial na Capital
Saldos anuais acumulados

Ano/Venda	2015	2016	2017	2018
Preço m² acumulado	- 6,35%	50,03%	7,46%	13,87%
Volume negociado	- 21,36%	74%	114,89%	51,03%
Locação				
Valor aluguel acumulado	7,34%	2,5%	- 6,82%	- 1,01%
Volume negociado	61,39%	22,41%	22,85%	2,65%

=====

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



SUMÁRIO

VENDAS	7
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	7
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	7
DESCONTOS.....	7
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	8
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	11
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	12
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	16
ALUGUEL	17
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	17
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	17
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	17
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	18
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	19
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	20
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	21
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	24
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	25
AÇÕES DE DESPEJO	26



RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2018

VENDAS

Em dezembro foram vendidos 90 imóveis por 288 imobiliárias (índice de 0,3125) e em novembro foram vendidos 85 imóveis por 287 imobiliárias (índice de 0,2962), o que resultou em um aumento de 5,51 %. A participação das casas foi de 24,44 % e dos apartamentos foi de 75,56 %. Em dezembro, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias caíram 2,4 % em relação a novembro, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	20	11	18	2	2	53	58,89%
CEF	0	2	1	0	2	5	5,56%
Outros bancos	11	8	9	2	1	31	34,44%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	1,11%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	31	21	28	5	5	90	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	67	23,26%
Igual	130	45,14%
Pior	91	31,60%
Total	288	100,00%

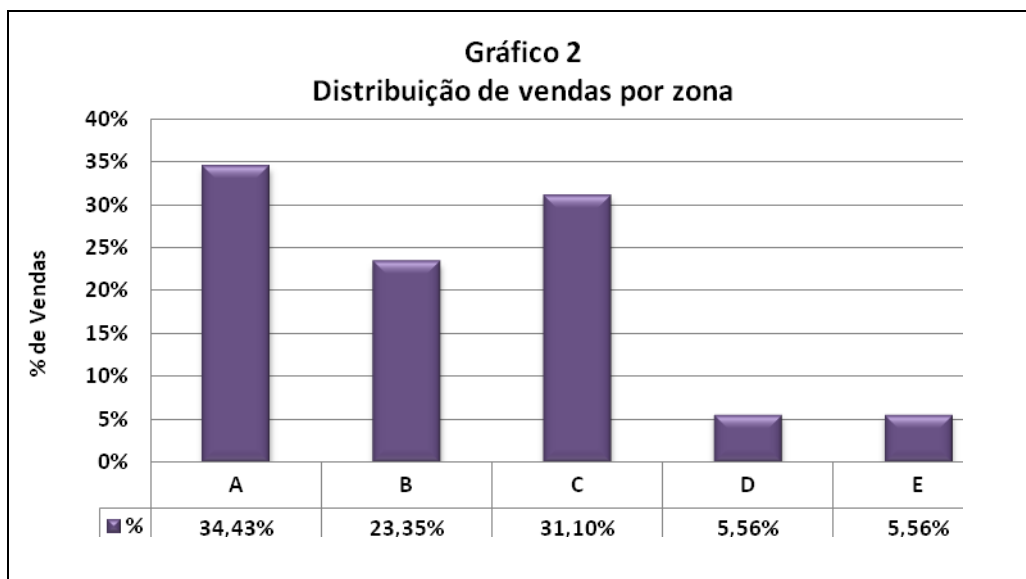
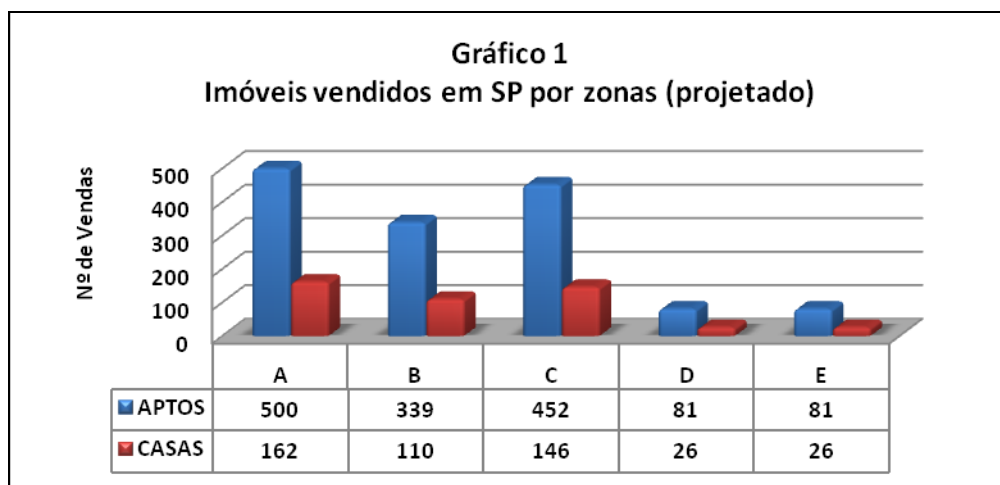
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-18	5,06	8,07	11,31	5,00	13,50
dezembro-18	7,92	9,40	8,78	7,75	9,33
Varição	56,52	16,48	-22,37	55,00	-30,89



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

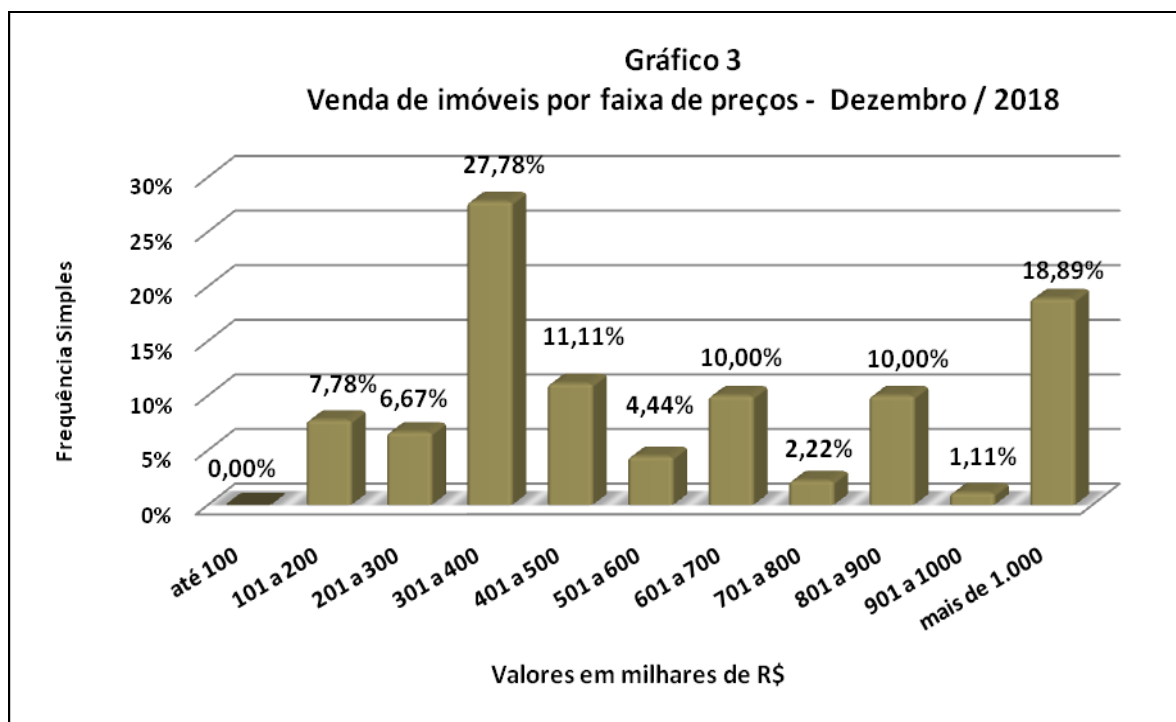
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	500	339	452	81	81	1.453
CASAS	162	110	146	26	26	470
Total	662	449	598	107	107	1.923
%	34,43%	23,35%	31,10%	5,56%	5,56%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	7	7,78%	7,78%
201 a 300	6	6,67%	14,44%
301 a 400	25	27,78%	42,22%
401 a 500	10	11,11%	53,33%
501 a 600	4	4,44%	57,78%
601 a 700	9	10,00%	67,78%
701 a 800	2	2,22%	70,00%
801 a 900	9	10,00%	80,00%
901 a 1000	1	1,11%	81,11%
mais de 1.000	17	18,89%	100,00%
Total	90	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

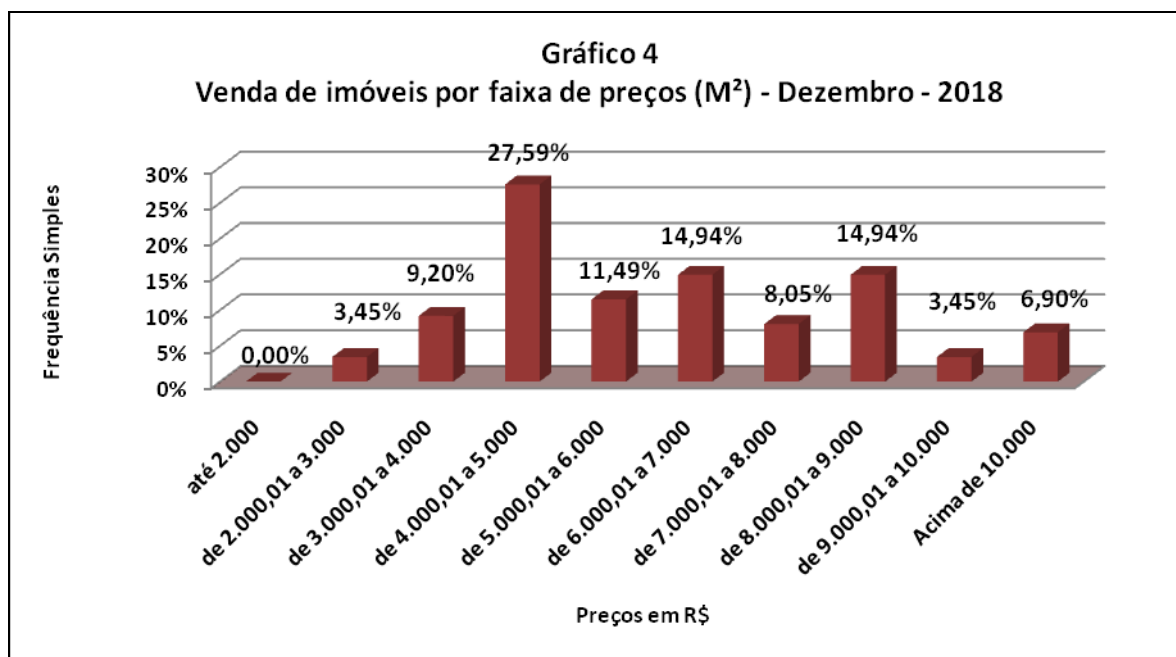
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/18:	-	-	277.500,00	317.500,00	-
	dez/18:	-	-	273.750,00	-	-
Variação	%	-	-	-1,35	-	-
3 dorm.	nov/18:	-	845.000,00	772.000,00	-	-
	dez/18:	-	-	762.727,27	-	-
Variação	%	-	-	-1,20	-	-
4 dorm.	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	308.636,36	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	380.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/18:	-	354.333,33	412.500,00	271.666,67	-
	dez/18:	620.000,00	400.000,00	376.428,57	-	171.000,00
Variação	%	-	12,89	-8,74	-	-
3 dorm.	nov/18:	936.666,67	687.500,00	616.666,67	-	-
	dez/18:	1.385.416,67	827.272,73	860.000,00	-	-
Variação	%	47,91	20,33	39,46	-	-
4 dorm.	nov/18:	1.352.307,69	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	3	3,45%	3,45%
de 3.000,01 a 4.000	8	9,20%	12,64%
de 4.000,01 a 5.000	24	27,59%	40,23%
de 5.000,01 a 6.000	10	11,49%	51,72%
de 6.000,01 a 7.000	13	14,94%	66,67%
de 7.000,01 a 8.000	7	8,05%	74,71%
de 8.000,01 a 9.000	13	14,94%	89,66%
de 9.000,01 a 10.000	3	3,45%	93,10%
Acima de 10.000	6	6,90%	100,00%
Total	87	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	71,20	143,20	-
Apartamento	28,00	51,78	59,61	134,08	-



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	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/18:	-	6.111,86	5.074,95	-	-
	dez/18:	-	-	4.574,38	-	-
	Variação	%	-	-	-9,86	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/18:	-	-	2.560,74	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

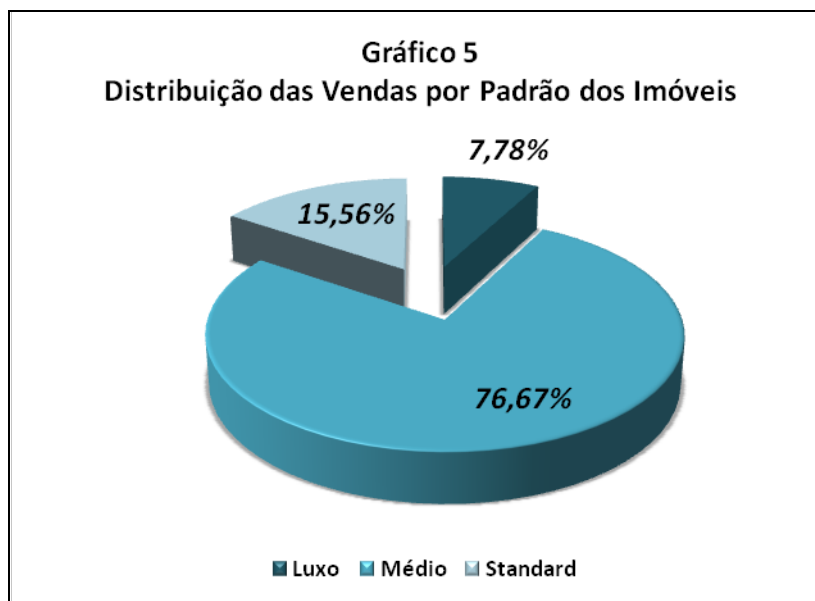


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	7.074,05	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/18:	7.004,96	6.028,12	-	-	-
	dez/18:	6.839,24	6.369,10	6.234,69	-	-
	Variação	%	-2,37	5,66	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/18:	-	6.888,89	6.582,11	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

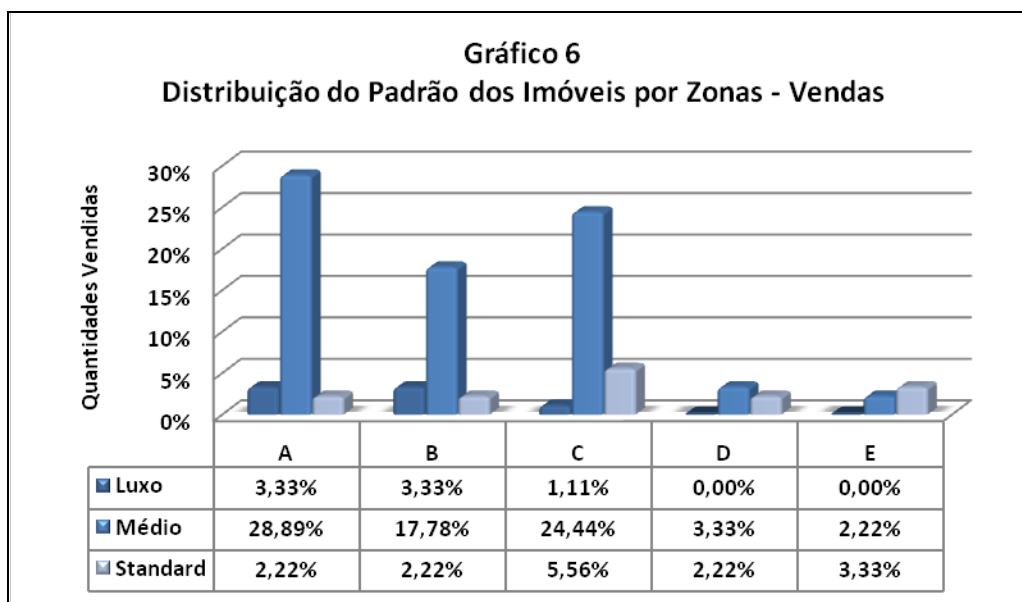


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	69	14



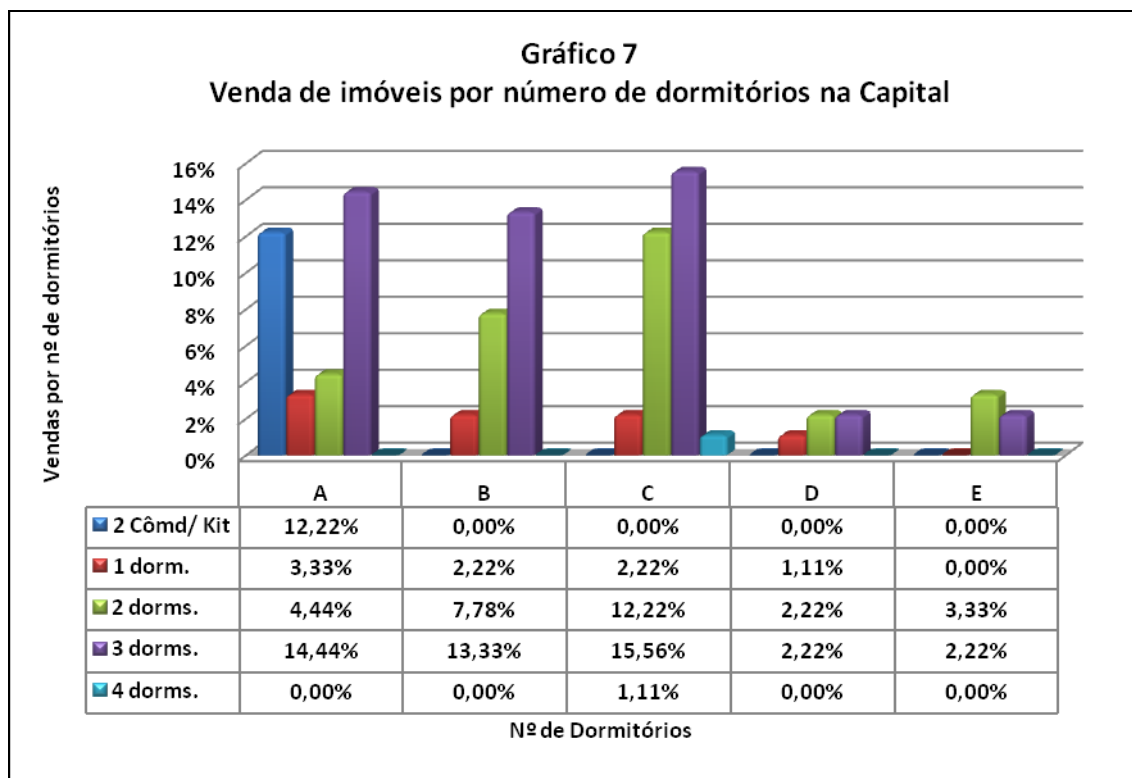
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	3	1	0	0
Médio	26	16	22	3	2
Standard	2	2	5	2	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

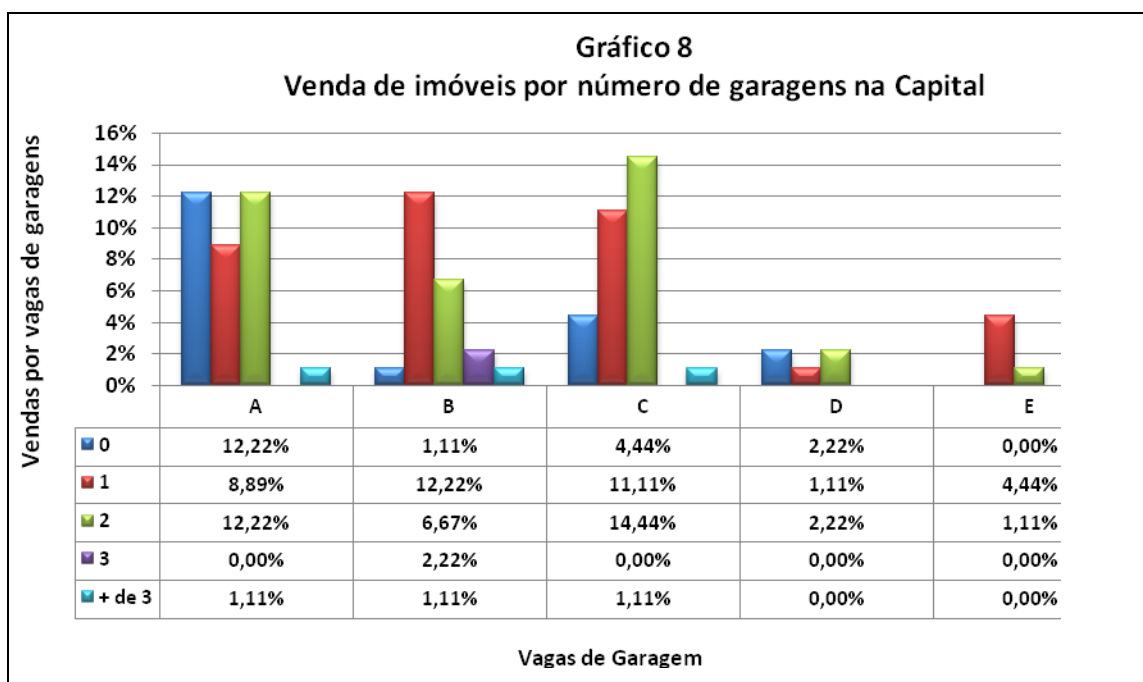
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	11	0	0	0	0
%	12,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	3	2	2	1	0
%	3,33%	2,22%	2,22%	1,11%	0,00%
2 dorms.	4	7	11	2	3
%	4,44%	7,78%	12,22%	2,22%	3,33%
3 dorms.	13	12	14	2	2
%	14,44%	13,33%	15,56%	2,22%	2,22%
4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,11%	0,00%	0,00%
Total	31	21	28	5	5
%	34,44%	23,33%	31,11%	5,56%	5,56%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	11	1	4	2	0
%	12,22%	1,11%	4,44%	2,22%	0,00%
1	8	11	10	1	4
%	8,89%	12,22%	11,11%	1,11%	4,44%
2	11	6	13	2	1
%	12,22%	6,67%	14,44%	2,22%	1,11%
3	0	2	0	0	0
%	0,00%	2,22%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	1	1	0	0
%	1,11%	1,11%	1,11%	0,00%	0,00%
Total	31	21	28	5	5
%	34,44%	23,33%	31,11%	5,56%	5,56%





ALUGUEL

Em dezembro, 288 imobiliárias alugaram 778 imóveis (índice de 2,7014) e em novembro, 287 imobiliárias alugaram 798 imóveis (índice de 2,7805), o que representa uma queda de 2,84 %. A participação foi de 44,09 % para casas e 55,91 % para apartamentos. Em dezembro, os valores dos aluguéis subiram 2,52 % em relação a novembro, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	21	46	121	45	24	257	33,03%
Seguro Fiança	8	30	71	20	11	140	17,99%
Depósito	9	30	121	80	64	304	39,07%
Sem Garantia	0	1	1	2	0	4	0,51%
Caução de Imóveis	1	7	26	13	7	54	6,94%
Cessão Fiduciária	2	7	10	0	0	19	2,44%
Total	41	121	350	160	106	778	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-18	9,22	8,89	8,01	13,49	8,65
dezembro-18	15,67	10,65	9,97	12,04	13,78
Varição	69,96	19,80	24,47	-10,75	59,31

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em dezembro foi de 700, o equivalente a 89,97 % dos imóveis alugados. Este índice foi 9,61 % maior que o apurado em novembro, que foi de 655, o que representou 82,08 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	221	31,57%
Outros motivos	479	68,43%
Total	700	100,00%
Comparação dev./loc.		89,97%

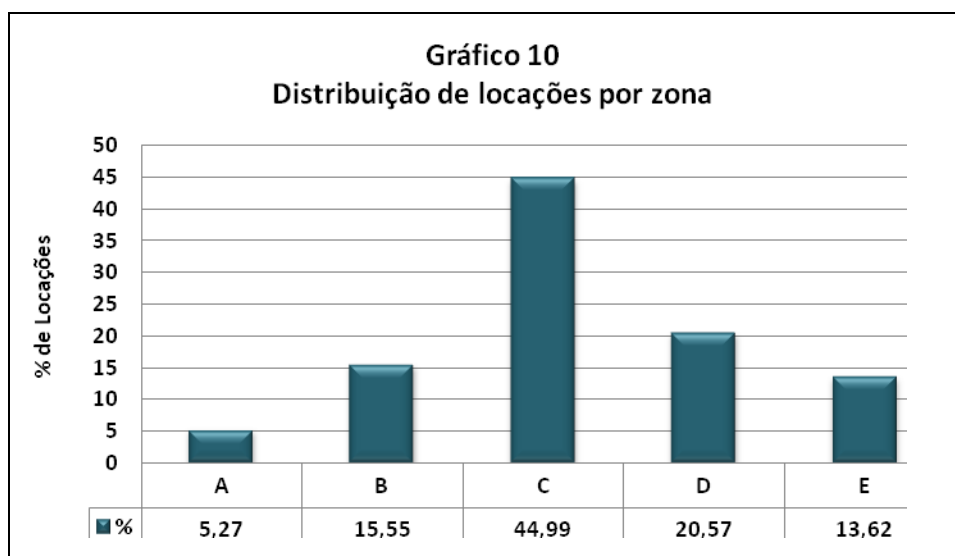
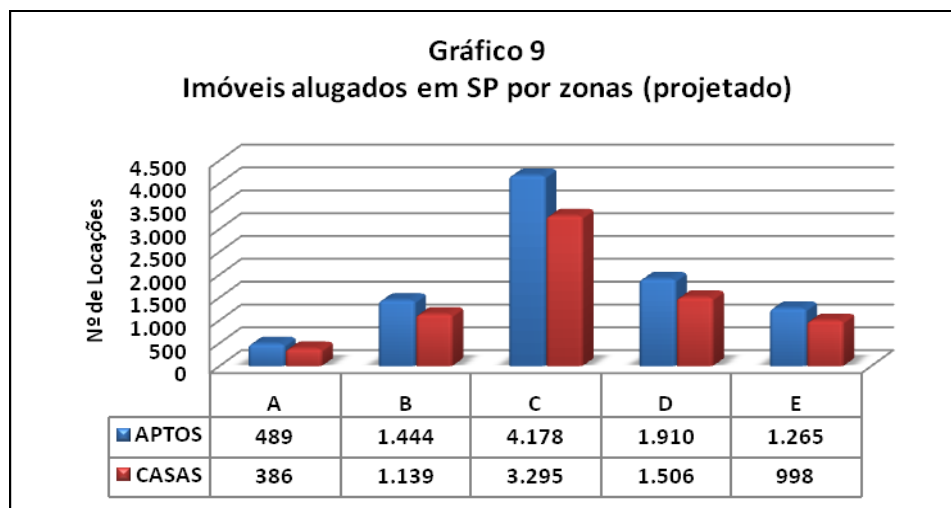
O índice de inadimplência no mês de dezembro foi de 4,82 %, o que é 8,19 % menor referente ao mês de novembro que foi de 5,25 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-18	5,25
dezembro-18	4,82
Varição	-8,19



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

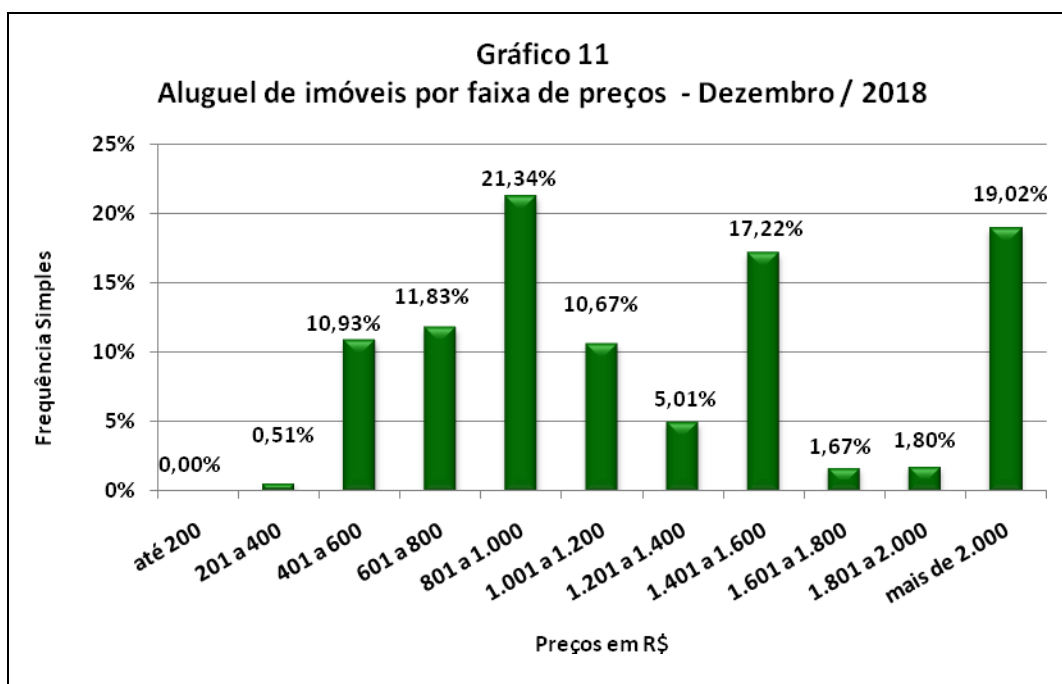
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	489	1.444	4.178	1.910	1.265	9.286
CASAS	386	1.139	3.295	1.506	998	7.324
Total	875	2.583	7.473	3.416	2.263	16.610
%	5,27	15,55	44,99	20,57	13,62	100,00





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	4	0,51%	0,51%
401 a 600	85	10,93%	11,44%
601 a 800	92	11,83%	23,26%
801 a 1.000	166	21,34%	44,60%
1.001 a 1.200	83	10,67%	55,27%
1.201 a 1.400	39	5,01%	60,28%
1.401 a 1.600	134	17,22%	77,51%
1.601 a 1.800	13	1,67%	79,18%
1.801 a 2.000	14	1,80%	80,98%
mais de 2.000	148	19,02%	100,00%
Total	778	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

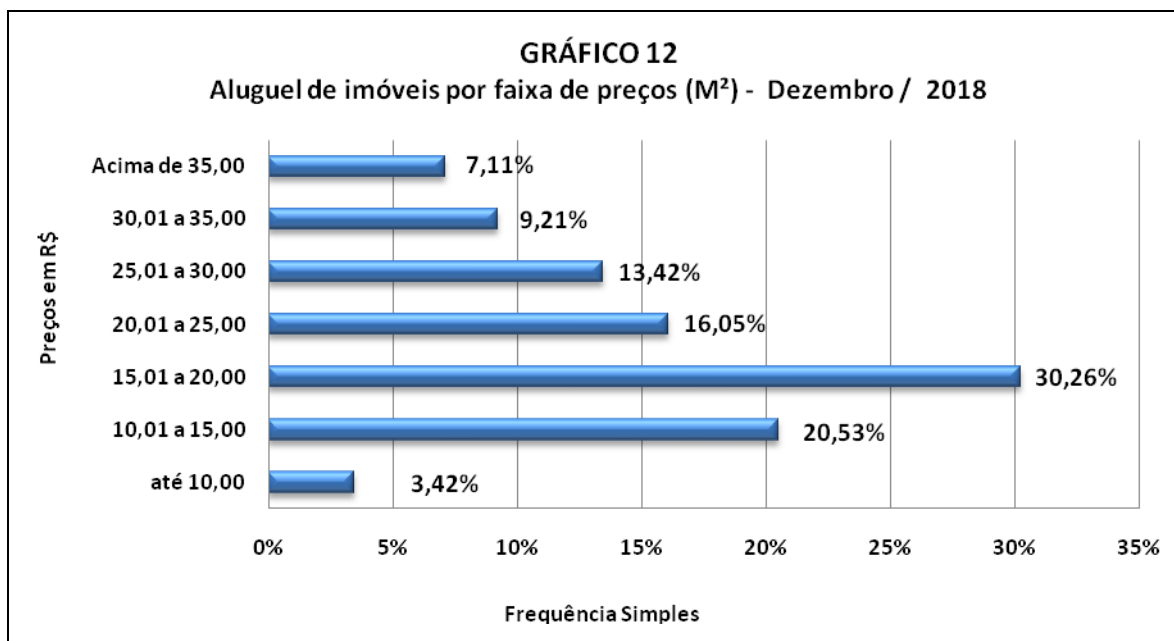
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/18:	-	-	300,00	581,25	460,00
	dez/18:	-	-	733,33	660,00	525,00
Variação	%	-	-	144,44	13,55	14,13
1 dorm.	nov/18:	-	1.118,75	803,85	630,79	611,75
	dez/18:	-	1.000,00	818,27	664,77	591,52
Variação	%	-	-10,61	1,79	5,39	-3,31
2 dorm.	nov/18:	-	1.533,33	1.508,25	1.220,86	1.217,65
	dez/18:	-	1.850,00	1.667,78	1.173,57	1.045,12
Variação	%	-	20,65	10,58	-3,87	-14,17
3 dorm.	nov/18:	-	2.533,33	1.890,79	1.406,25	-
	dez/18:	-	3.125,00	2.115,00	1.676,19	2.600,00
Variação	%	-	23,36	11,86	19,20	-
4 dorm.	nov/18:	-	-	-	3.000,00	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/18:	-	1.300,00	-	1.021,43	-
	dez/18:	-	850,00	840,00	-	-
Variação	%	-	-34,62	-	-	-
1 dorm.	nov/18:	1.425,00	1.946,51	1.108,33	1.100,00	-
	dez/18:	1.700,00	1.185,00	1.046,67	921,43	-
Variação	%	19,30	-39,12	-5,56	-16,23	-
2 dorm.	nov/18:	2.170,45	1.981,67	1.468,07	1.187,14	996,17
	dez/18:	2.242,86	1.297,60	1.590,30	1.195,21	1.175,00
Variação	%	3,34	-34,52	8,33	0,68	17,95
3 dorm.	nov/18:	3.166,67	3.509,22	2.044,95	1.900,00	-
	dez/18:	3.605,00	3.202,78	2.688,24	1.605,00	-
Variação	%	13,84	-8,73	31,46	-15,53	-
4 dorm.	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	6.100,00	3.700,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	13	3,42%	3,42%
10,01 a 15,00	78	20,53%	23,95%
15,01 a 20,00	115	30,26%	54,21%
20,01 a 25,00	61	16,05%	70,26%
25,01 a 30,00	51	13,42%	83,68%
30,01 a 35,00	35	9,21%	92,89%
Acima de 35,00	27	7,11%	100,00%
Total	380	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,50	44,49	76,95	134,14	186,60
Apartamento	31,10	44,12	65,52	124,56	176,14



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

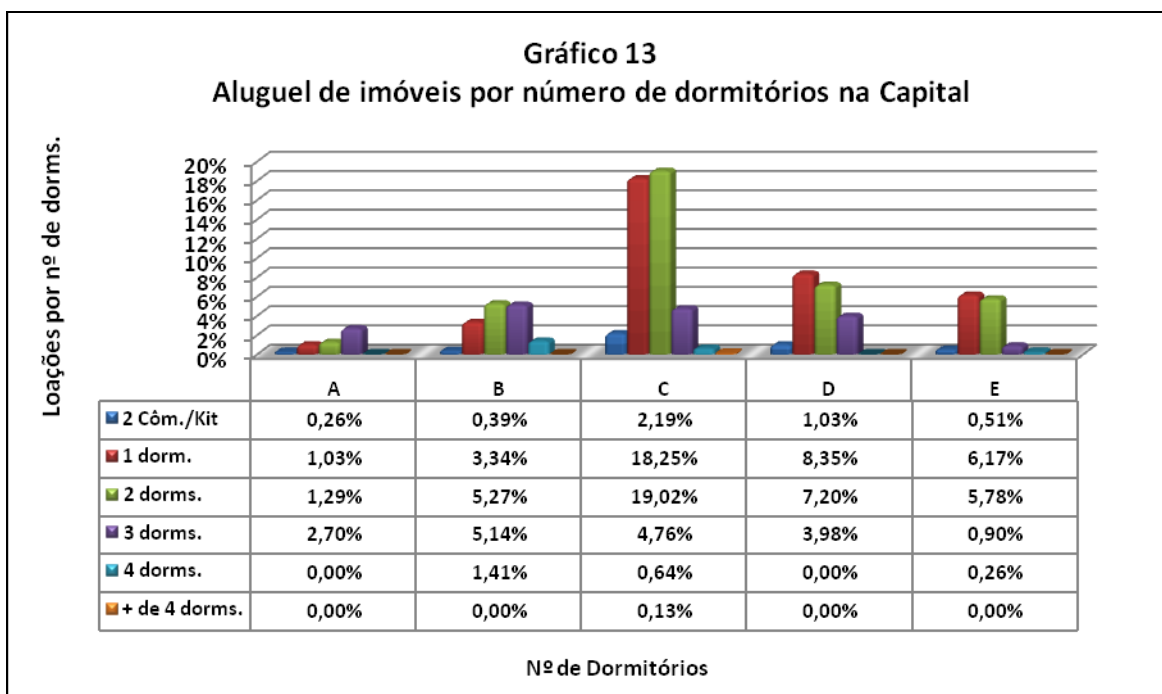
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/18:	-	-	-	20,28	13,33
	dez/18:	-	-	30,14	-	21,07
Variação	%	-	-	-	-	58,06
1 dorm.	nov/18:	-	23,29	25,04	17,54	14,17
	dez/18:	-	24,29	18,75	16,89	12,88
Variação	%	-	4,29	-25,12	-3,71	-9,10
2 dorm.	nov/18:	-	-	18,85	17,53	15,64
	dez/18:	-	28,64	17,31	16,52	14,85
Variação	%	-	-	-8,17	-5,76	-5,05
3 dorm.	nov/18:	-	21,25	14,21	15,61	-
	dez/18:	-	29,18	17,29	17,56	-
Variação	%	-	37,32	21,67	12,49	-
4 dorm.	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/18:	-	35,36	-	30,38	-
	dez/18:	-	25,76	25,00	-	-
Variação	%	-	-27,15	-	-	-
1 dorm.	nov/18:	30,00	40,84	23,82	33,33	-
	dez/18:	31,00	42,48	28,50	22,74	-
Variação	%	3,33	4,02	19,65	-31,77	-
2 dorm.	nov/18:	32,51	27,26	22,34	20,15	17,29
	dez/18:	32,44	16,38	23,11	18,13	22,58
Variação	%	-0,22	-39,91	3,45	-10,02	30,60
3 dorm.	nov/18:	30,49	30,84	25,88	19,04	-
	dez/18:	24,70	27,34	23,54	23,11	-
Variação	%	-18,99	-11,35	-9,04	21,38	-
4 dorm.	nov/18:	-	-	-	-	-
	dez/18:	-	34,57	23,07	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

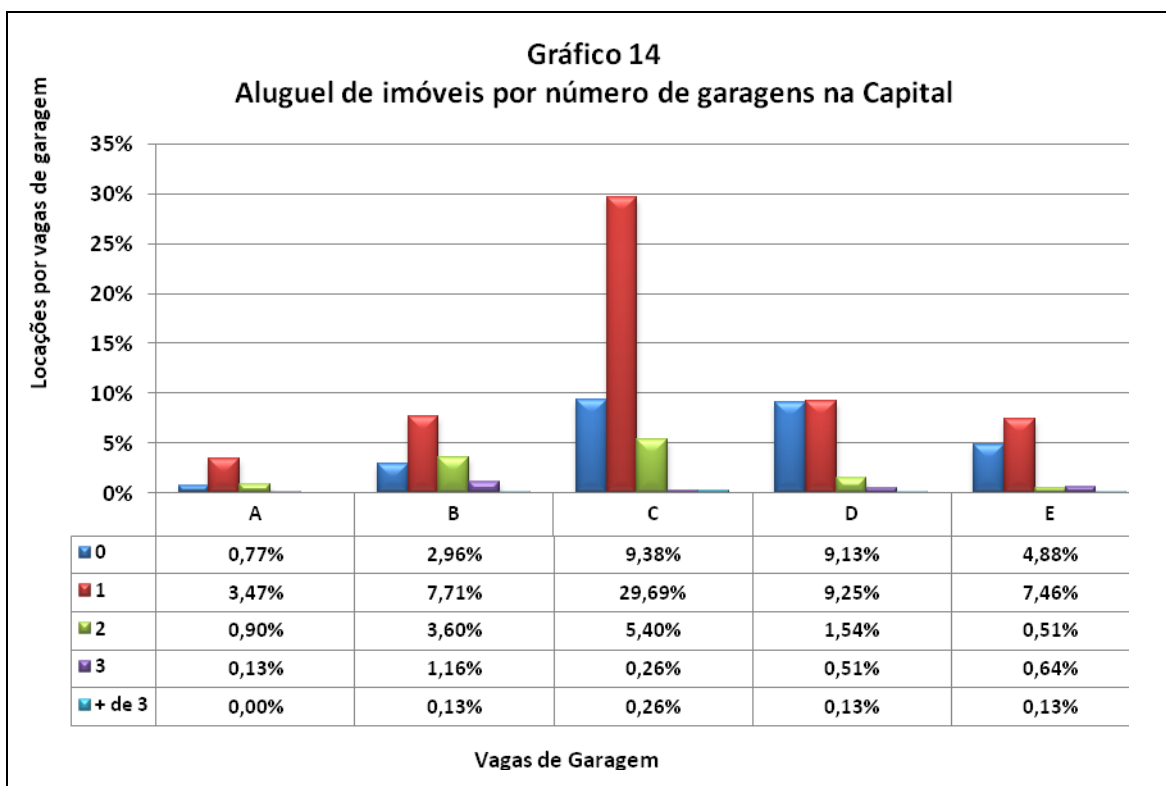
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	3	17	8	4
%	0,26%	0,39%	2,19%	1,03%	0,51%
1 dorm.	8	26	142	65	48
%	1,03%	3,34%	18,25%	8,35%	6,17%
2 dorms.	10	41	148	56	45
%	1,29%	5,27%	19,02%	7,20%	5,78%
3 dorms.	21	40	37	31	7
%	2,70%	5,14%	4,76%	3,98%	0,90%
4 dorms.	0	11	5	0	2
%	0,00%	1,41%	0,64%	0,00%	0,26%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%
Total	41	121	350	160	106
%	5,27%	15,55%	44,99%	20,57%	13,62%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	23	73	71	38
%	0,77%	2,96%	9,38%	9,13%	4,88%
1	27	60	231	72	58
%	3,47%	7,71%	29,69%	9,25%	7,46%
2	7	28	42	12	4
%	0,90%	3,60%	5,40%	1,54%	0,51%
3	1	9	2	4	5
%	0,13%	1,16%	0,26%	0,51%	0,64%
+ de 3	0	1	2	1	1
%	0,00%	0,13%	0,26%	0,13%	0,13%
Total	41	121	350	160	106
%	5,27%	15,55%	44,99%	20,57%	13,62%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
setembro-18	4,29	0,48	13,71
outubro-18	3,81	0,45	-9,91
novembro-18	-9,52	-0,21	-2,38
dezembro-18	2,52	0,15	-2,40
Acumulado	-1,01	3,75	13,87

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
Maio	-18,25	3,93
Junho	-8,16	-4,23
Julho	38,52	34,29
Agosto	22,07	56,36
Setembro	-23,43	32,93
Outubro	-13,74	19,19
Novembro	26,33	45,52
Dezembro	5,51	51,03

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
Maio	-9,12	4,66
Junho	7,38	12,04
Julho	-6,98	5,06
Agosto	10,27	15,33
Setembro	-11,54	3,79
Outubro	4,50	8,29
Novembro	-8,10	0,19
Dezembro	-2,84	-2,65



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/18						dez/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	21	2	185	28	239	475	24	2	219	36	220	501
Santana	9	0	57	4	132	202	1	0	78	8	127	214
Santo Amaro	69	13	106	19	549	756	13	0	139	25	110	287
Jabaquara	1	1	44	1	57	104	4	0	47	4	63	118
Lapa	3	0	18	4	36	61	1	0	30	0	31	62
São Miguel	0	0	7	1	54	62	0	0	7	1	60	68
Penha	3	0	32	1	44	80	4	0	38	2	57	101
Itaquera	1	0	26	1	38	66	2	0	18	2	33	55
Tatuapé	0	0	44	4	75	123	0	1	68	5	76	150
Vila Prudente	2	0	11	1	33	47	1	0	34	1	53	89
Ipiranga	0	0	7	0	23	30	0	1	9	0	22	32
Pinheiros	5	0	30	3	30	68	3	1	35	7	20	66
Freguesia Ó	3	1	26	4	54	88	0	0	49	2	54	105
Parelheiros	0	0	1	0	2	3	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	36	5	27	69	0	0	26	0	24	50
Total	118	17	630	76	1.393	2.234	53	5	797	93	950	1.898
Varição							-55,08	-70,59	26,51	22,37	-31,80	-15,04

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PSTE