



São Paulo, 27 de fevereiro de 2019

Pesquisa CreciSP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo – Janeiro de 2019

Locação de imóveis residenciais cresce 19,89% em janeiro em SP

O ano começou em alta no mercado de locações residenciais da Capital paulista, com aumento em janeiro de 19,89% no número de apartamentos e casas alugados comparado a Dezembro, segundo as 289 imobiliárias consultadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Mesmo com a forte demanda, os aluguéis caíram em média 0,96% em relação a Dezembro.

“Imóveis fechados representam custo e prejuízo para quem tem de bancar condomínio e impostos, daí que essa pressão financeira e a renda curta dos que precisam alugar praticamente forçam os locadores a ajustar o preço do aluguel à realidade imposta pelo mercado, concedendo descontos sobre os valores que desejavam ganhar e assim reduzindo o aluguel”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Os descontos concedidos em Janeiro foram em média de 9,75% para casas e apartamentos de bairros da Zona A; de 8,83% para os da Zona B; de 11,63% para os da Zona C; de 11,18% para os da Zona D; e de 12,48% para os da Zona E. Entre outros, a Zona A reúne bairros como os Jardins; na Zona B estão agrupados Aclimação e Alto da Lapa; a C tem o Tucuruvi e Santana; na Zona D estão Casa Verde e Jaguaré; e na Zona E, bairros como Parelheiros e Guaianases.

“O crescimento das locações residenciais em Janeiro é tradicionalmente puxado por dois grupos de locatários”, explica Viana Neto, mencionando “as famílias e as pessoas solteiras que precisam ou desejam mudar de bairro, trabalhadores que se mudam para a Capital e estudantes aprovados em cursos superiores que vêm estudar na cidade”.

As 289 imobiliárias consultadas pelo CreciSP alugaram em Janeiro mais apartamentos (55,24% do total) do que casas (44,76% do total). A maioria das novas locações (51,07%) tem aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 e está espalhada entre as Zonas C (44,55%), D (20,3%), E (14,42%), B (15,06%) e A (5,66%).

No segmento de apartamentos, o aluguel que mais aumentou (52,66%) foi o de 2 dormitórios situados em bairros da Zona B. O aluguel médio subiu de R\$ 1.297,60 em Dezembro para R\$ 1.980,88 em Janeiro. O aluguel que mais baixou (28,53%) foi o de unidades de 3 dormitórios em bairros da Zona C, em que o aluguel médio caiu de R\$ 2.688,24 para R\$ 1.921,25.

Entre as casas, segundo a pesquisa CreciSP, o maior dos aumentos registrado de Dezembro para Janeiro foi o das de 2 dormitórios em bairros da Zona B. O aluguel médio



subiu 18,15%, de R\$ 1.850,00 para R\$ 2.185,71. O aluguel que ficou mais barato foi o de casas de 3 dormitórios em bairros da Zona E. A queda foi de 40,38%, com o valor médio passando de R\$ 2.600,00 em Dezembro para R\$ 1.550,00 em Janeiro.

Garantia por depósito

A forma mais adotada em Janeiro para garantir o pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos foi a do depósito de valor equivalente a três meses do aluguel contratado, presente em 36,43% dos novos contratos.

As outras formas de fiança adotadas foram o fiador pessoa física (32,59% dos contratos), o seguro de fiança (19,76%), a caução de imóveis (7,69%), a cessão fiduciária (2,67%) e a locação sem garantia (0,85%).

A pesquisa CreciSP apurou que houve aumento de 6,43% na inadimplência em Janeiro. O índice de inquilinos em atraso nas imobiliárias em Janeiro foi de 5,13%; em Dezembro, era de 4,82%.

As imobiliárias receberam as chaves de casas e apartamentos de inquilinos que desistiram de continuar alugando-os, em número equivalente a 77,78% das novas locações contratadas em Janeiro. Foi um índice 13,55% inferior ao de Dezembro, que representou 89,97% das novas locações efetivadas naquele mês.

Ações em queda

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital em Janeiro foi 23,71% menor que o de Dezembro, com 1.448 ações e 1.898 ações, respectivamente. O levantamento feito pelo CreciSP apurou queda de 16,98% nas ações de rito ordinário (de 53 para 44); de 48,39% nas renovatórias (de 93 para 48); de 34% nas de rito sumário (de 797 para 526); e de 13,16% nas apresentadas por falta de pagamento (de 950 para 825). O número de ações consignatórias foi o mesmo – 5 – que o de Dezembro.

Venda de imóveis usados tem queda de 28,03% em Janeiro

As vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo em Janeiro caíram 28,03% em relação a Dezembro, segundo pesquisa feita com 289 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). A venda de casas e apartamentos fez o índice de vendas recuar de 0,3125 em Dezembro para 0,2249 em Janeiro.

As imobiliárias consultadas tiveram predomínio de vendas de apartamentos (60% do total) sobre as casas (40%). Os preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram 3,74% em média em relação a Dezembro. Este foi um dos motivos da queda de vendas, a que somam a sazonalidade e a redução dos descontos.

“O mercado de imóveis usados tem sinal trocado com o de locação em Janeiro, que e ajudado pelas mudanças de endereço e chegada de novos locatários à Capital, como



estudantes que passaram no vestibular”, afirma Viana Neto. “As férias do período final de Dezembro e do mês de Janeiro levam milhares de paulistanos a abandonar a Capital, com reflexo direto na procura por imóveis”, explica.

Já os descontos que os proprietários concedem sobre os preços originalmente fixados para venda foram menores na Zona B (de 9,4% em Dezembro para 7,44% em Janeiro, queda de 20,85%), na Zona C (de 8,78% para 8,75%, queda de 0,34%) e na Zona D (de 7,75% para 5,67%, redução de 26,84%). Na Zona A, o desconto aumentou 8,21%, da média de 7,92% em Dezembro para 8,57% em Janeiro.

Os imóveis mais vendidos em Janeiro na Capital foram os de preço médio até R\$ 600 mil, que representaram 53,85% do total de unidades negociadas nas imobiliárias. Considerando as vendas por faixas de preço, os imóveis com preço médio de até R\$ 6 mil o metro quadrado somaram 56,67% do total vendido na Capital.

Financiados foram maioria

Segundo a pesquisa CreciSP, 49,23% das unidades vendidas em Janeiro tiveram financiamento bancário enquanto que 46,15% foram vendidas à vista. As vendas feitas com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis somaram 3,08% e as financiadas com cartas de crédito de consórcios, 1,54%.

As vendas distribuíram-se entre as zona C (30,71% do total); B (29,26%); A (26,16%); D (10,77%); e E (3,11%). A pesquisa apontou também que os imóveis de padrão médio foram os mais vendidos na Zona A (24,62%), na Zona B (23,08%) e na Zona C (20%) e na Zona D (7,69%).

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

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, Cesar Miranda, Jully Gomes, Chrystiane Saggese

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Santo André

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho



Rua Afonso Pena, 34 – Centro
Fone: (18) 3621-9548
E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia 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 Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira
Rua Couto Magalhães, 462 – Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco
Rua Constâncio Colalilo, 720 - Vila Augusta – Guarulhos
Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Itu

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

Delegacia Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Regional CRECISP de Caraguatatuba

Maria Herbene



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

Delegacia Regional CRECISP de Marília

Hederaldo Joel Benetti
Avenida Carlos Gomes , 102 - Barbosa – Marília
Fone: 14 3422-4898 / 3422-5091
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Osasco

Ilda Madalena Credidio Correa
Rua Ari Barroso , 32 - Presidente Altino – Osasco
Fone: 11 3682-1211 / 3681-3329
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Piracicaba

José Carlos Masson
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Presidente Prudente

Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Ribeirão Preto

José Augusto Gardim
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro
Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Rio Claro

Marcos Paulo Ferro



Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3525.1611
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia 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 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 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 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 Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo
Posto de Atendimento Poupatempo
Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



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 – JANEIRO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	8	9	9	3	1	30	46,15%
CEF	0	4	4	1	0	9	13,85%
Outros bancos	9	5	6	3	0	23	35,38%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	0	1	2	3,08%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,54%
Total	17	19	20	7	2	65	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	105	36,33%
Igual	124	42,91%
Pior	60	20,76%
Total	289	100,00%

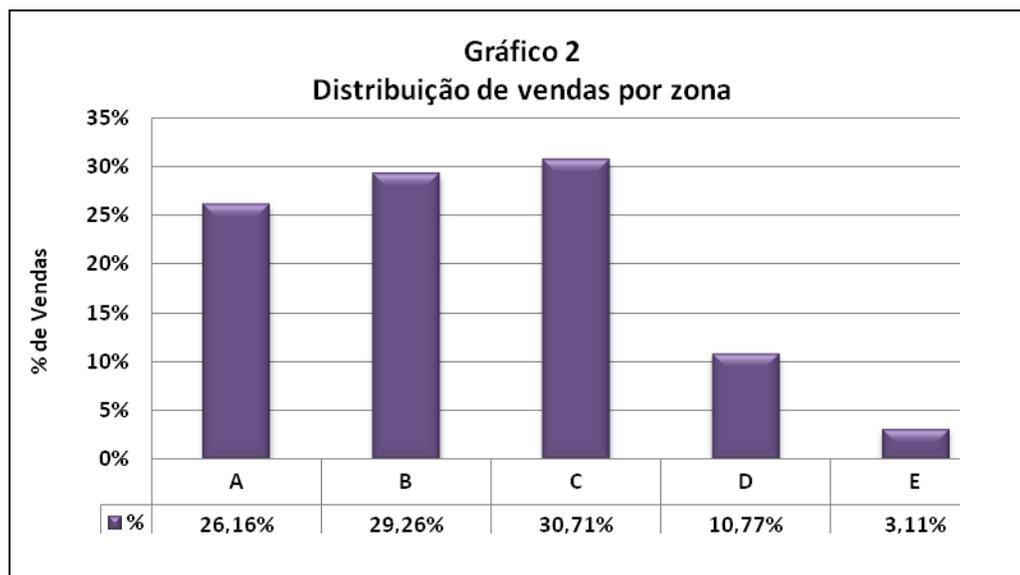
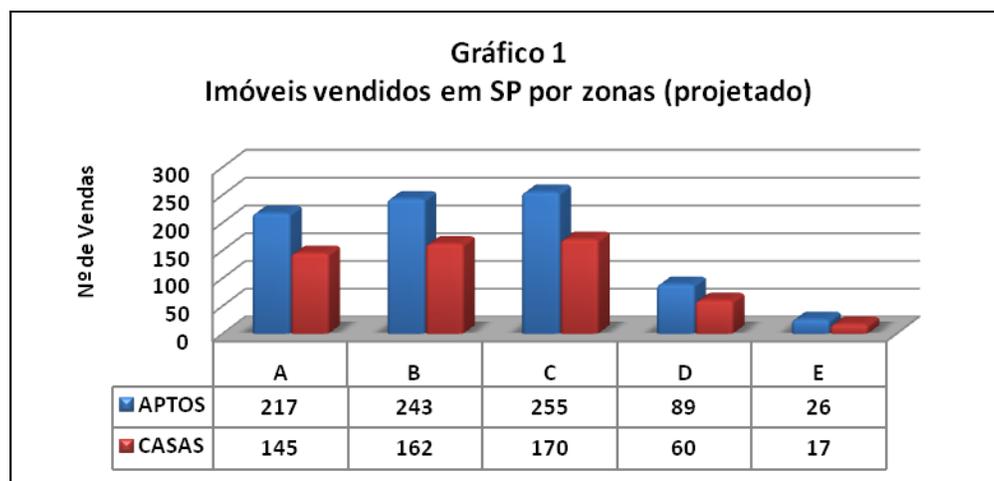
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-18	7,92	9,40	8,78	7,75	9,33
janeiro-19	8,57	7,44	8,75	5,67	-
Varição	8,21	-20,85	-0,34	-26,84	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

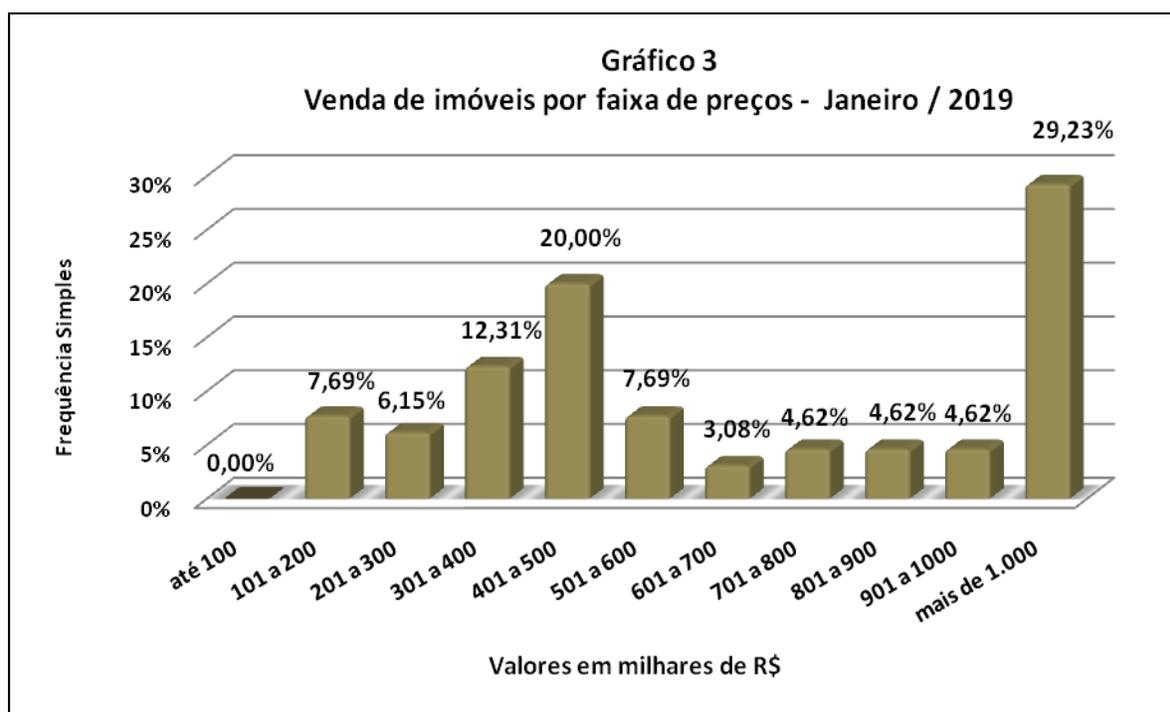
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	217	243	255	89	26	830
CASAS	145	162	170	60	17	554
Total	362	405	425	149	43	1.384
%	26,16%	29,26%	30,71%	10,77%	3,11%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	5	7,69%	7,69%
201 a 300	4	6,15%	13,85%
301 a 400	8	12,31%	26,15%
401 a 500	13	20,00%	46,15%
501 a 600	5	7,69%	53,85%
601 a 700	2	3,08%	56,92%
701 a 800	3	4,62%	61,54%
801 a 900	3	4,62%	66,15%
901 a 1000	3	4,62%	70,77%
mais de 1.000	19	29,23%	100,00%
Total	65	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	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/18:	-	-	273.750,00	-	-
	jan/19:	-	-	306.666,67	-	-
Variação	%	-	-	12,02	-	-
3 dorm.	dez/18:	-	-	762.727,27	-	-
	jan/19:	530.000,00	-	1.126.000,00	547.500,00	-
Variação	%	-	-	47,63	-	-
4 dorm.	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

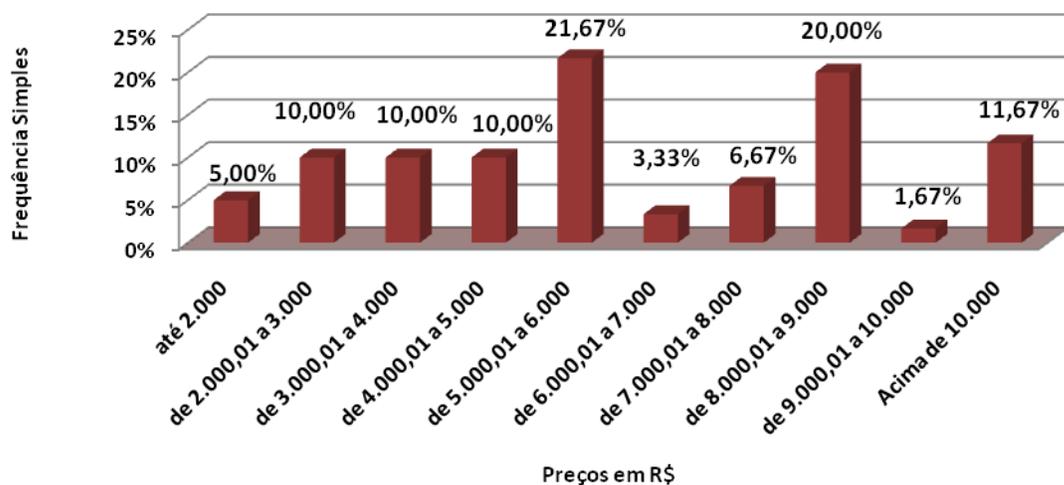
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/18:	308.636,36	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/18:	380.000,00	-	-	-	-
	jan/19:	-	262.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/18:	620.000,00	400.000,00	376.428,57	-	171.000,00
	jan/19:	-	540.000,00	564.000,00	-	-
Variação	%	-	35,00	49,83	-	-
3 dorm.	dez/18:	1.385.416,67	827.272,73	860.000,00	-	-
	jan/19:	-	-	1.076.250,00	-	-
Variação	%	-	-	25,15	-	-
4 dorm.	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	2.688.000,00	-	-	-	-
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	3	5,00%	5,00%
de 2.000,01 a 3.000	6	10,00%	15,00%
de 3.000,01 a 4.000	6	10,00%	25,00%
de 4.000,01 a 5.000	6	10,00%	35,00%
de 5.000,01 a 6.000	13	21,67%	56,67%
de 6.000,01 a 7.000	2	3,33%	60,00%
de 7.000,01 a 8.000	4	6,67%	66,67%
de 8.000,01 a 9.000	12	20,00%	86,67%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,67%	88,33%
Acima de 10.000	7	11,67%	100,00%
Total	60	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	110,00	194,69	-
Apartamento	-	44,00	72,50	174,40	270,55



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	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/18:	-	-	4.574,38	-	-
	jan/19:	3.737,19	-	3.952,42	2.680,94	-
	Variação	%	-	-	-13,60	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

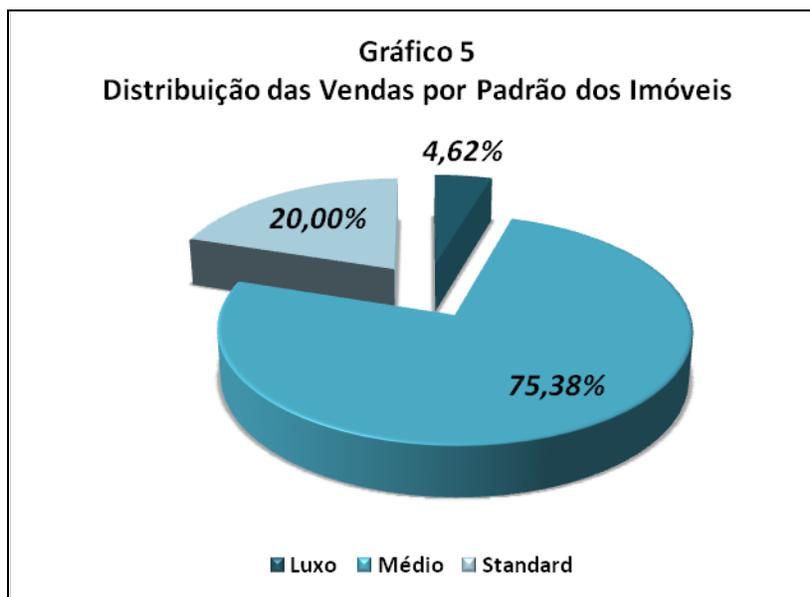


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	8.755,19	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/18:	-	7.074,05	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/18:	6.839,24	6.369,10	6.234,69	-	-
	jan/19:	9.120,80	6.371,15	6.265,56	-	-
	Variação	%	33,36	0,03	0,50	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

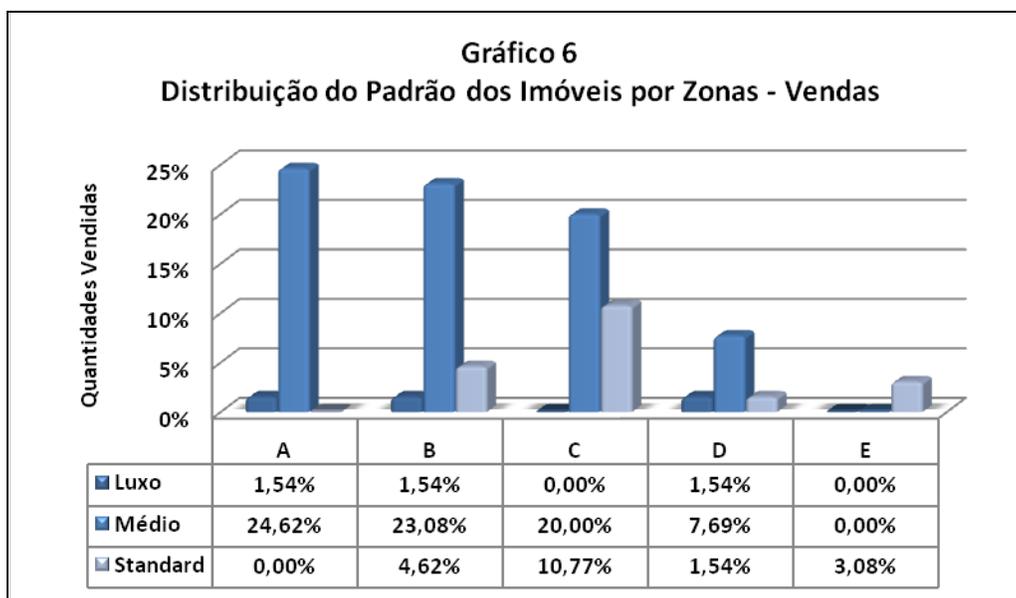


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	3	49	13



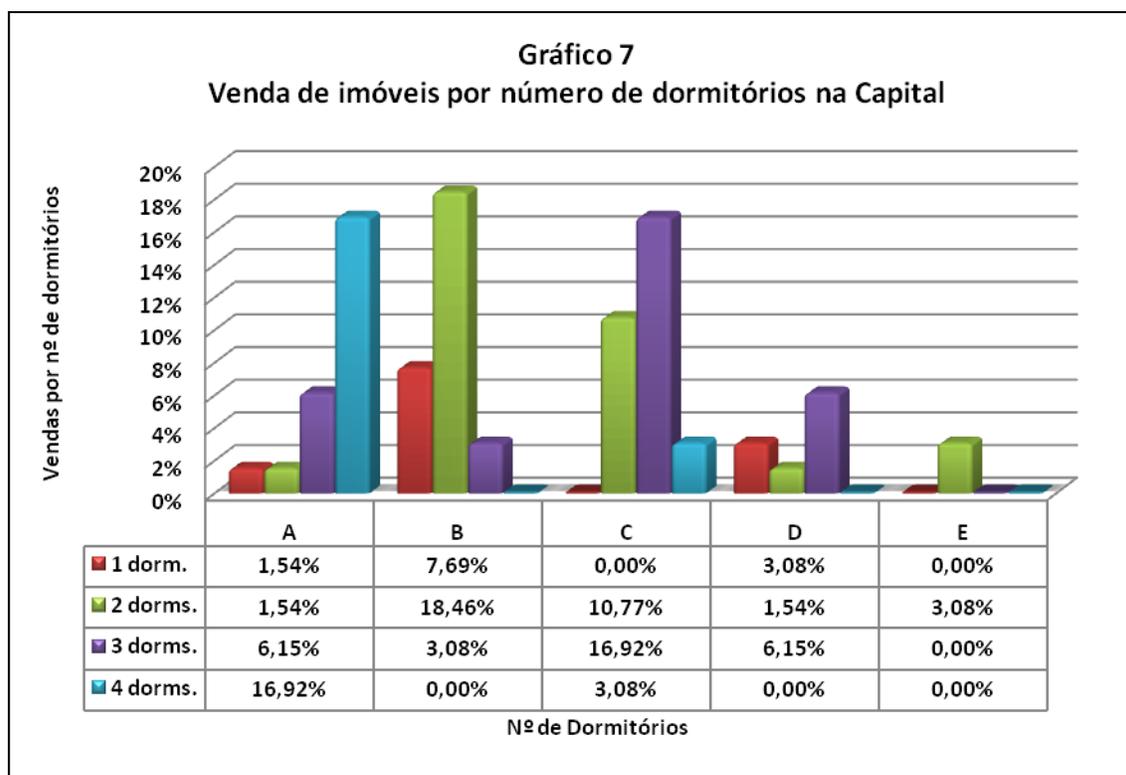
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	1	0	1	0
Médio	16	15	13	5	0
Standard	0	3	7	1	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

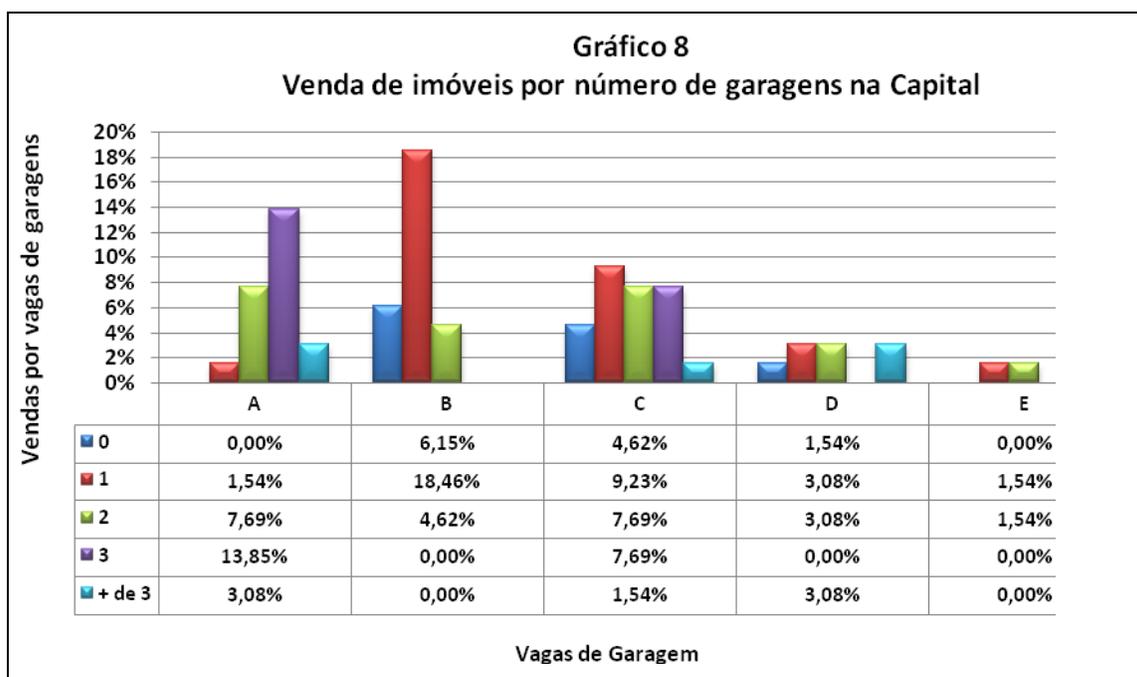
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	5	0	2	0
%	1,54%	7,69%	0,00%	3,08%	0,00%
2 dorms.	1	12	7	1	2
%	1,54%	18,46%	10,77%	1,54%	3,08%
3 dorms.	4	2	11	4	0
%	6,15%	3,08%	16,92%	6,15%	0,00%
4 dorms.	11	0	2	0	0
%	16,92%	0,00%	3,08%	0,00%	0,00%
Total	17	19	20	7	2
%	26,15%	29,23%	30,77%	10,77%	3,08%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	4	3	1	0
%	0,00%	6,15%	4,62%	1,54%	0,00%
1	1	12	6	2	1
%	1,54%	18,46%	9,23%	3,08%	1,54%
2	5	3	5	2	1
%	7,69%	4,62%	7,69%	3,08%	1,54%
3	9	0	5	0	0
%	13,85%	0,00%	7,69%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	0	1	2	0
%	3,08%	0,00%	1,54%	3,08%	0,00%
Total	17	19	20	7	2
%	26,15%	29,23%	30,77%	10,77%	3,08%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	20	76	152	48	9	305	32,59%
Seguro Fiança	19	21	107	25	13	185	19,76%
Depósito	4	32	135	90	80	341	36,43%
Sem Garantia	1	0	0	5	2	8	0,85%
Caução de Imóveis	6	9	20	8	29	72	7,69%
Cessão Fiduciária	3	3	3	14	2	25	2,67%
Total	53	141	417	190	135	936	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-18	15,67	10,65	9,97	12,04	13,78
janeiro-19	9,75	8,83	11,63	11,18	12,48
Varição	-37,78	-17,09	16,65	-7,14	-9,43

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	260	35,71%
Outros motivos	468	64,29%
Total	728	100,00%
Comparação dev./loc.		77,78%

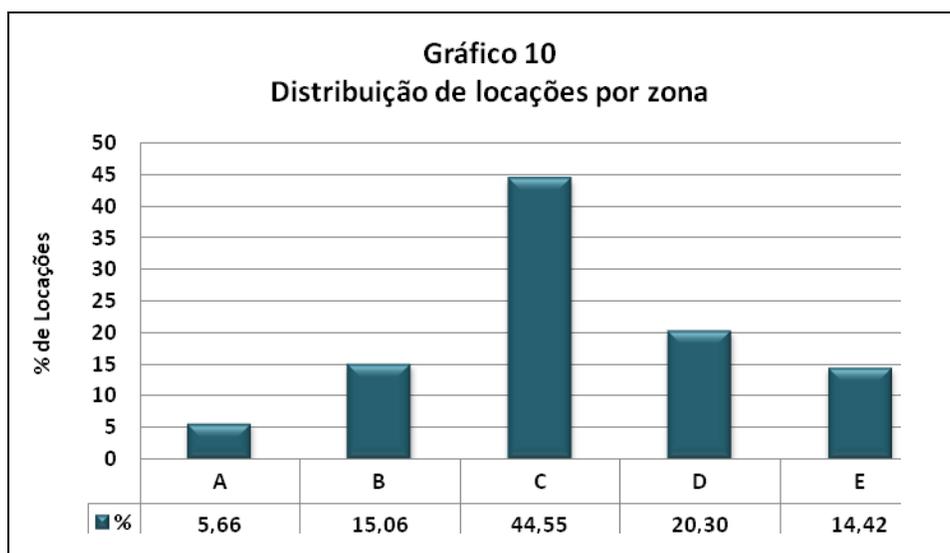
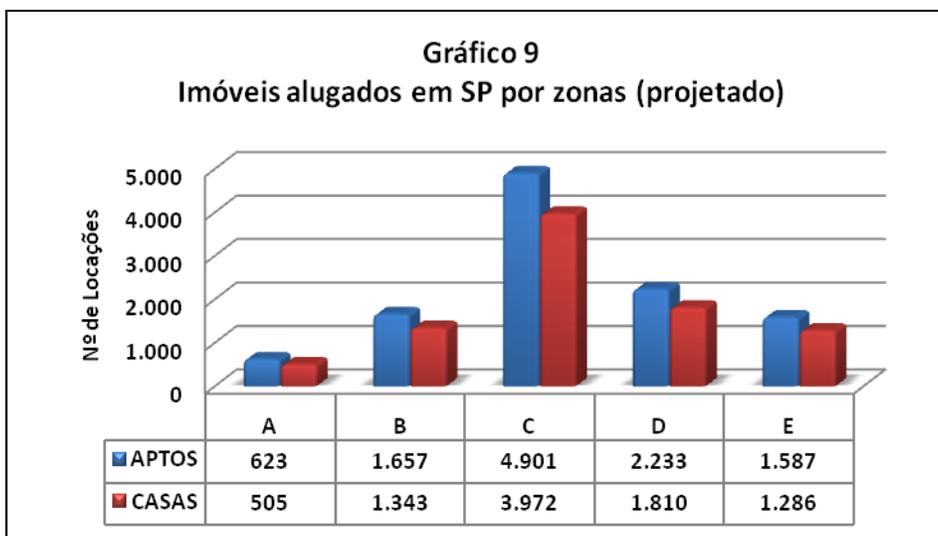
O índice de inadimplência no mês de janeiro foi de 5,13 %, o que é 6,43 % maior referente ao mês de dezembro que foi de 4,82 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-18	4,82
janeiro-19	5,13
Varição	6,43



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

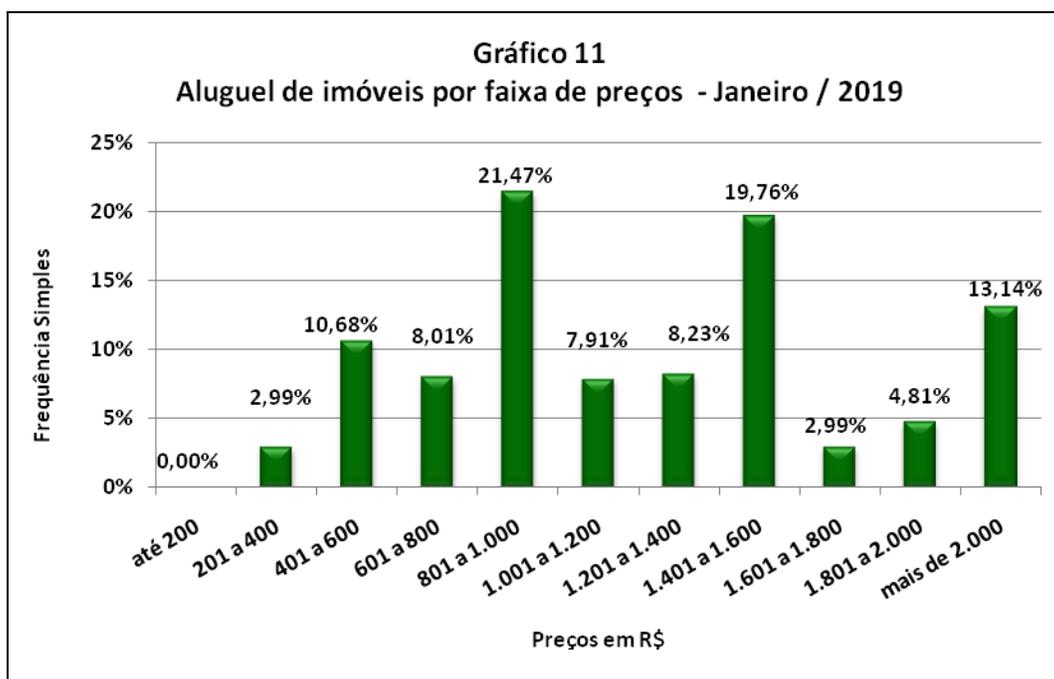
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	623	1.657	4.901	2.233	1.587	11.001
CASAS	505	1.343	3.972	1.810	1.286	8.916
Total	1.128	3.000	8.873	4.043	2.873	19.917
%	5,66	15,06	44,55	20,30	14,42	100,00





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	28	2,99%	2,99%
401 a 600	100	10,68%	13,68%
601 a 800	75	8,01%	21,69%
801 a 1.000	201	21,47%	43,16%
1.001 a 1.200	74	7,91%	51,07%
1.201 a 1.400	77	8,23%	59,29%
1.401 a 1.600	185	19,76%	79,06%
1.601 a 1.800	28	2,99%	82,05%
1.801 a 2.000	45	4,81%	86,86%
mais de 2.000	123	13,14%	100,00%
Total	936	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

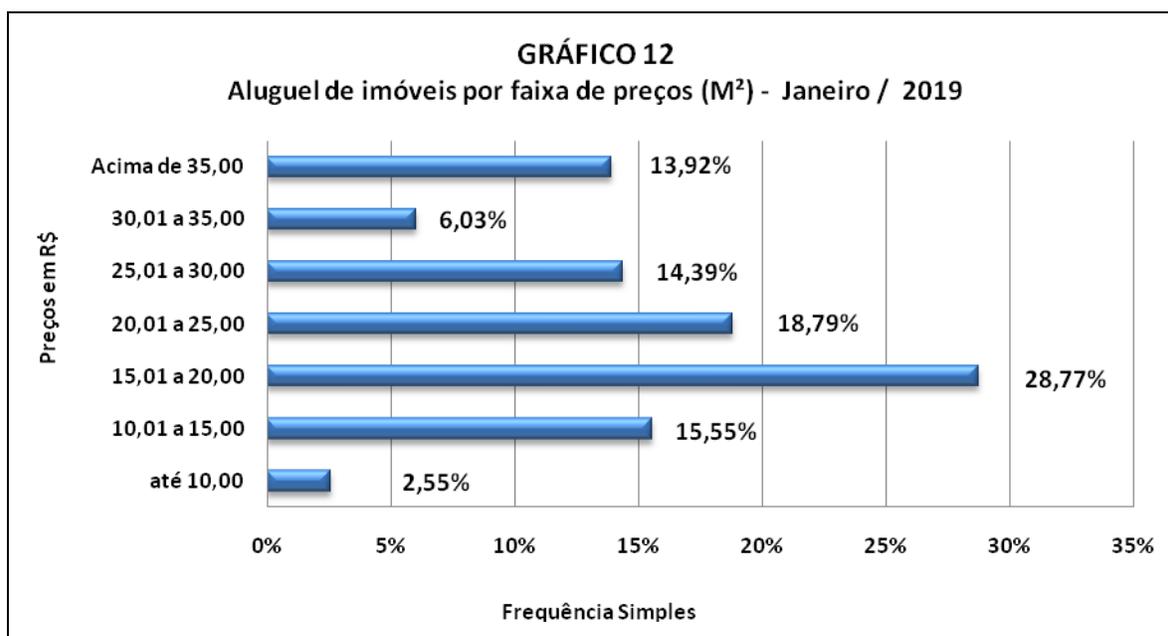
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/18:	-	-	733,33	660,00	525,00
	jan/19:	-	-	570,00	-	516,67
Variação	%	-	-	-22,27	-	-1,59
1 dorm.	dez/18:	-	1.000,00	818,27	664,77	591,52
	jan/19:	2.000,00	990,91	824,66	598,99	584,36
Variação	%	-	-0,91	0,78	-9,90	-1,21
2 dorm.	dez/18:	-	1.850,00	1.667,78	1.173,57	1.045,12
	jan/19:	-	2.185,71	1.527,14	1.357,08	1.133,33
Variação	%	-	18,15	-8,43	15,64	8,44
3 dorm.	dez/18:	-	3.125,00	2.115,00	1.676,19	2.600,00
	jan/19:	-	2.550,00	1.873,68	1.581,58	1.550,00
Variação	%	-	-18,40	-11,41	-5,64	-40,38
4 dorm.	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/18:	-	850,00	840,00	-	-
	jan/19:	1.230,77	1.200,00	1.000,00	-	-
Variação	%	-	41,18	19,05	-	-
1 dorm.	dez/18:	1.700,00	1.185,00	1.046,67	921,43	-
	jan/19:	2.038,89	1.429,47	1.000,98	1.024,07	-
Variação	%	19,93	20,63	-4,37	11,14	-
2 dorm.	dez/18:	2.242,86	1.297,60	1.590,30	1.195,21	1.175,00
	jan/19:	2.500,00	1.980,88	1.555,63	1.152,94	1.056,82
Variação	%	11,46	52,66	-2,18	-3,54	-10,06
3 dorm.	dez/18:	3.605,00	3.202,78	2.688,24	1.605,00	-
	jan/19:	3.007,14	3.010,61	1.921,25	2.100,00	1.350,00
Variação	%	-16,58	-6,00	-28,53	30,84	-
4 dorm.	dez/18:	-	6.100,00	3.700,00	-	-
	jan/19:	5.666,67	-	2.700,00	-	-
Variação	%	-	-	-27,03	-	-



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	11	2,55%	2,55%
10,01 a 15,00	67	15,55%	18,10%
15,01 a 20,00	124	28,77%	46,87%
20,01 a 25,00	81	18,79%	65,66%
25,01 a 30,00	62	14,39%	80,05%
30,01 a 35,00	26	6,03%	86,08%
Acima de 35,00	60	13,92%	100,00%
Total	431	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,22	42,15	79,79	132,03	-
Apartamento	31,00	45,97	63,15	99,07	152,89



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

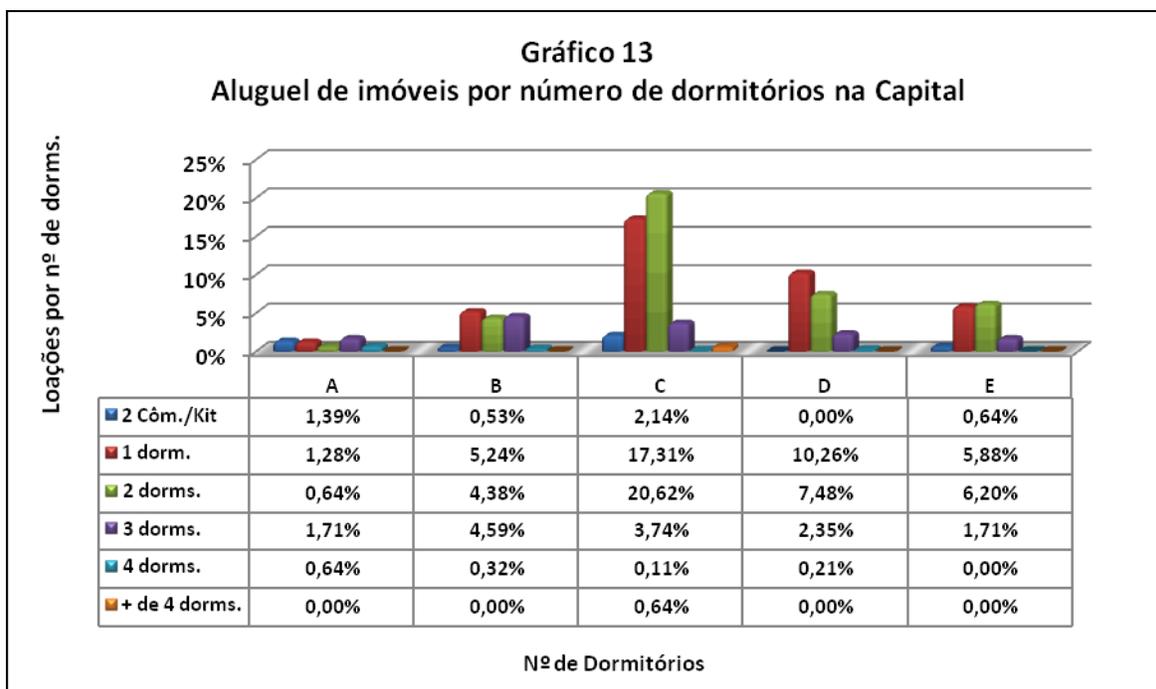
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/18:	-	-	30,14	-	21,07
	jan/19:	-	-	18,93	-	14,71
Variação	%	-	-	-37,19	-	-30,19
1 dorm.	dez/18:	-	24,29	18,75	16,89	12,88
	jan/19:	33,33	24,33	19,24	17,33	14,55
Variação	%	-	0,16	2,61	2,61	12,97
2 dorm.	dez/18:	-	28,64	17,31	16,52	14,85
	jan/19:	-	24,08	16,72	17,92	14,67
Variação	%	-	-15,92	-3,41	8,47	-1,21
3 dorm.	dez/18:	-	29,18	17,29	17,56	-
	jan/19:	-	19,25	16,18	13,18	13,27
Variação	%	-	-34,03	-6,42	-24,94	-
4 dorm.	dez/18:	-	-	-	-	-
	jan/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/18:	-	25,76	25,00	-	-
	jan/19:	38,10	42,53	38,41	-	-
Variação	%	-	65,10	53,64	-	-
1 dorm.	dez/18:	31,00	42,48	28,50	22,74	-
	jan/19:	26,88	39,11	25,02	28,14	-
Variação	%	-13,29	-7,93	-12,21	23,75	-
2 dorm.	dez/18:	32,44	16,38	23,11	18,13	22,58
	jan/19:	38,36	27,89	24,13	20,27	-
Variação	%	18,25	70,27	4,41	11,80	-
3 dorm.	dez/18:	24,70	27,34	23,54	23,11	-
	jan/19:	29,19	26,53	21,55	-	-
Variação	%	18,18	-2,96	-8,45	-	-
4 dorm.	dez/18:	-	34,57	23,07	-	-
	jan/19:	33,87	22,50	-	-	-
Variação	%	-	-34,91	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

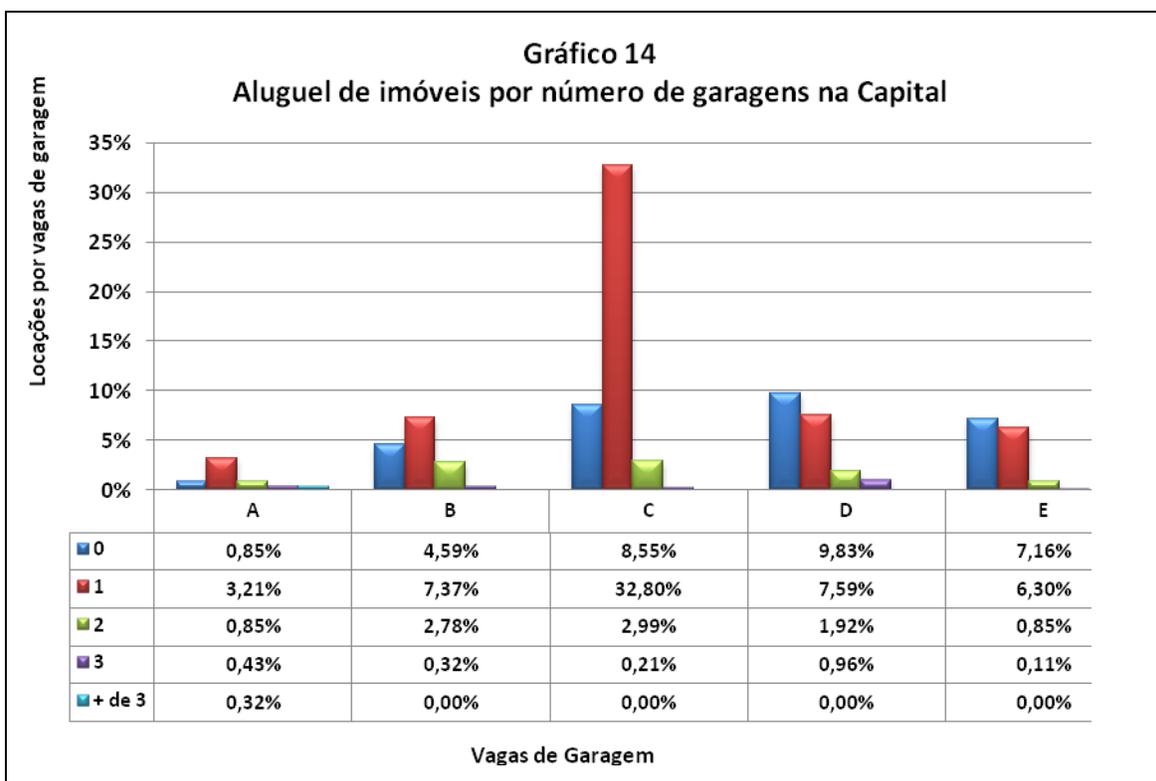
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	13	5	20	0	6
%	1,39%	0,53%	2,14%	0,00%	0,64%
1 dorm.	12	49	162	96	55
%	1,28%	5,24%	17,31%	10,26%	5,88%
2 dorms.	6	41	193	70	58
%	0,64%	4,38%	20,62%	7,48%	6,20%
3 dorms.	16	43	35	22	16
%	1,71%	4,59%	3,74%	2,35%	1,71%
4 dorms.	6	3	1	2	0
%	0,64%	0,32%	0,11%	0,21%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	6	0	0
%	0,00%	0,00%	0,64%	0,00%	0,00%
Total	53	141	417	190	135
%	5,66%	15,06%	44,55%	20,30%	14,42%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	8	43	80	92	67
%	0,85%	4,59%	8,55%	9,83%	7,16%
1	30	69	307	71	59
%	3,21%	7,37%	32,80%	7,59%	6,30%
2	8	26	28	18	8
%	0,85%	2,78%	2,99%	1,92%	0,85%
3	4	3	2	9	1
%	0,43%	0,32%	0,21%	0,96%	0,11%
+ de 3	3	0	0	0	0
%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	53	141	417	190	135
%	5,66%	15,06%	44,55%	20,30%	14,42%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
Acumulado	-3,05	3,78	-4,03

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-28,03	-28,03

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	19,89	19,89



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/18						jan/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	24	2	219	36	220	501	19	2	133	19	210	383
Santana	1	0	78	8	127	214	5	0	33	3	117	158
Santo Amaro	13	0	139	25	110	287	5	0	82	11	88	186
Jabaquara	4	0	47	4	63	118	1	0	53	3	58	115
Lapa	1	0	30	0	31	62	0	0	45	1	27	73
São Miguel	0	0	7	1	60	68	1	1	6	0	44	52
Penha	4	0	38	2	57	101	0	0	9	3	53	65
Itaquera	2	0	18	2	33	55	3	0	22	1	40	66
Tatuapé	0	1	68	5	76	150	1	0	29	2	59	91
Vila Prudente	1	0	34	1	53	89	2	0	24	2	40	68
Ipiranga	0	1	9	0	22	32	1	1	8	1	16	27
Pinheiros	3	1	35	7	20	66	5	0	34	1	20	60
Freguesia Ó	0	0	49	2	54	105	0	1	12	0	41	54
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	26	0	24	50	1	0	36	1	12	50
Total	53	5	797	93	950	1.898	44	5	526	48	825	1.448
Varição							-16,98	0,00	-34,00	-48,39	-13,16	-23,71