



São Paulo, 20 de fevereiro de 2020

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

### **Venda de imóveis usados cresce 43,26% em SP com preços estáveis**

As vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo fecharam o quarto ano consecutivo de crescimento com o resultado positivo registrado em dezembro do ano passado, de 11,1% em relação a novembro. Segundo pesquisa feita com 272 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), dos imóveis que foram vendidos na Capital, houve predominância dos apartamentos (73,15%) sobre as casas (26,85%).

O saldo acumulado de vendas em 2019 ficou positivo em 43,26%, menor que o de 2018, de 51,03%. Em 2017, o saldo positivo foi de 114,89%, o dobro do registrado em 2016, de 74%. Em 2015, quando o PIB do País recuou 3,8% sobre o ano anterior, marcando o pior ano de recessão econômica dessa década, o saldo acumulado das pesquisas mensais do CreciSP havia ficado negativo em 21,36%.

O crescimento das vendas de casas e apartamentos usados em dezembro foi inflado pela queda dos preços médios do metro quadrado dos imóveis vendidos, que recuaram 24,1% em comparação com novembro. Em 2019, o preço do metro quadrado acumulou alta média de 5,72%, pouco mais de 1 ponto percentual acima da inflação de 4,31% medida pelo IPCA do IBGE (*ver quadro abaixo*).

“Mas não é uma onda generalizada em que se vende de tudo e em pouco tempo, e sim um movimento marcado pela lentidão do processo de venda e centrado em imóveis mais baratos e de padrão mais simples”, ressalva José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao refutar especulações de que o mercado imobiliário estaria a caminho de um novo boom.

“Não vemos essa perspectiva no mercado de casas e apartamentos usados, pelo menos”, acrescenta, ao afirmar que o segmento de usados “continua extremamente dependente de financiamento bancário ainda caro para a maioria das famílias que, se empregadas, não têm recursos para bancar a parcela de entrada e têm salários comprimidos numa Economia que patina e arrasta consigo uma legião de 12 milhões de desempregados”.



## **Trilho estreito**

As pesquisas mensais do CreciSP comprovam que o mercado de imóveis usados paulistano anda em trilho estreito. Em dezembro, 53,7% dos apartamentos e casas vendidos tinham preço final de até R\$ 400 mil, valor que tem oscilado muito pouco ao longo dos meses.

O preço do metro quadrado da maioria dos imóveis vendidos, 59,09% do total, fixou-se em torno das faixas de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado, preço 50% inferior, em muitos casos, ao de imóveis novos ou em lançamento de tamanho semelhante e localização similar.

O crédito bancário, ou a dificuldade de acesso a ele, é outro grande limitador da expansão mais robusta das vendas de imóveis usados. O presidente do CreciSP lembra que, em dezembro, 56,48% das unidades foram vendidas com pagamento à vista enquanto os financiados por bancos somaram 39,81%. “É um fato que tem se repetido”, diz Viana Neto. “Em nove meses de 2019, o pagamento à vista sobrepoujou as outras formas de venda, com os financiamentos bancários liderando em apenas três dos 12 meses”, acrescenta.

O presidente do CreciSP espera que, este ano, com a queda dos juros, mais bancos se disponham a ampliar as margens de concessão do crédito imobiliário, “com financiamento de 90% do valor do imóvel ou até mesmo 100% e pagamento em prazos de até 30 anos pois, afinal, como os próprios bancos dizem, não há jeito melhor de fidelizar um cliente do que lhe permitindo o acesso à casa própria”, pondera Viana Neto.

## **Venda com desconto**

Em dezembro, segundo a pesquisa CreciSP, apenas 3,7% dos imóveis usados foram vendidos com pagamento parcelado pelos proprietários, e não se registrou nas 272 imobiliárias pesquisadas nenhuma compra feita com carta de crédito de consórcio.

Para vender, os donos dos imóveis concederam descontos médios sobre os preços anunciados de 4,94% para aqueles situados em bairros da Zona B; de 6,81% para os da Zona C; de 5,88% para os da Zona D; e de 4,75% para os da Zona E.

Foi em bairros da Zona C, como Jabaquara e Santana, que a pesquisa CreciSP registrou o maior volume de vendas, 40,72% do total. Em segundo lugar, com 23,11% das vendas, ficou a Zona B, que agrupa bairros como Aclimação e Pompéia; e, em terceiro, a Zona A, onde estão os Jardins, como 17,6%.

O mesmo percentual de vendas – 9,28% - foi registrado pela pesquisa CreciSP na Zona D, onde estão reunidos bairros como Casa Verde e Jaguaré, e na Zona E, que tem agrupados bairros como Lauzane Paulista e M’Boi Mirim.



Nas 272 imobiliárias consultadas, imóveis de padrão construtivo médio foram os mais vendidos, como 74% do total, seguidos pelos de padrão standard, com 14%, e luxo, com 12%.

### **Preços do m2 imóveis usados**

Cidade de São Paulo

Variação % em 2019

Mês	% sobre mês anterior
Janeiro	+ 3,74%
Fevereiro	+ 9,94%
Março	+ 4,1%
Abril	- 21,64%
Mai	- 1,44%
Junho	+ 14,15%
Julho	- 16,69%
Agosto	+ 3,96%
Setembro	+ 0,94%
Outubro	+ 12,27%
Novembro	+ 35,58%
Dezembro	- 24,10%
Acumulado	+ 5,72%

### **Locação de imóvel residencial cresce e preço supera inflação em São Paulo**

O número de imóveis alugados na cidade de São Paulo em dezembro foi 8,95% menor que em novembro, mas no acumulado do ano o saldo de novas locações acabou positivo em 12,8%. Já o aluguel novo aumentou em média 3,52% em dezembro e puxou a alta acumulada em 2019 para 12,6%, segundo os resultados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

O aumento de 12,6% no ano passado é o maior desde 2013, antes do início da recessão econômica que derrubou o PIB em 2014 e 2015 (*ver quadro abaixo*) e supera em três vezes a inflação de 4,31% medida pelo IPCA. “A alta indica uma recuperação dos preços mesmo com a oferta ainda em níveis elevados, visível na profusão de placas de ‘aluga-se’ espalhadas por todos os bairros da Capital e de praticamente todas as cidades”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A recuperação de 2019 pode ser circunstancial, motivada pela leve melhoria do emprego em setores do comércio e serviços, e, segundo Viana Neto, não indica



necessariamente uma reversão de tendência. “Em 2018 e 2017, o saldo foi negativo depois de ficar positivo dois anos seguidos”, explica. “A renda da maioria das famílias continua comprimida e não dá espaço para que haja uma explosão do preço do aluguel, que já é caro para a maioria”.

Ao lembrar que os donos de imóveis “não podem se esquecer de que o aluguel desejado não é o aluguel que os candidatos a inquilinos podem pagar”, o presidente do CreciSP enfatiza que a locação depende da adequação do valor ao preço de mercado, “porque no bolso do inquilino também pesa o condomínio que em muitos casos chega a custar até mais que a metade do aluguel”.

“Além desse ajuste aos valores de mercado, os descontos sobre os aluguéis inicialmente pedidos são condição inevitável para que se alugue”, ressalta Viana Neto. Em dezembro, os descontos médios foram de 8,75% para casas e apartamentos situados em bairros da Zona A, como os Jardins; de 5,96% para os da Zona B, como Aclimação e Pinheiros; de 9,44% para os da Zona C, como Ipiranga e Jabaquara; de 10,57% para os da Zona D, como Limão e Pari; e de 11,55% para os da Zona E, como Pedreira e Parelheiros.

### **Apartamentos têm a preferência**

As 272 imobiliárias consultadas pelo CreciSP alugaram em dezembro 55,72% dos imóveis em apartamentos e 44,28% em casas – e quase a metade (49,73%) tem aluguel mensal de até R\$ 1.200,00. Em média, os valores dos aluguéis subiram 3,52% em relação a novembro.

No segmento de apartamentos, o aluguel que mais aumentou foi o dos de 2 dormitórios em bairros da Zona A. O aluguel médio subiu 29,27%, de R\$ 2.340,00 em novembro para R\$ 3.025,00 em dezembro. A maior queda foi a dos de 3 dormitórios na Zona C, cujo aluguel médio baixou 47,22%, de R\$ 3.794,44 para R\$ 2.002,78.

Entre as casas, o recorde de aumento – 41,61% - ficou com as de 3 dormitórios na Zona D, com o aluguel subindo de R\$ 1.822,73 em novembro para R\$ 2.581,25 em dezembro. A queda mais significativa, de 11,83%, foi registrada na Zona E, com o aluguel caindo de R\$ 1.176,67 para R\$ 1.037,50.

O depósito de valor equivalente a três meses do aluguel inicial foi a garantia adotada em 36,78% dos novos contratos, seguida pelo fiador com 31,2%; pelo seguro de fiança como 22,48%; pela caução de imóveis com 5,04%; pela cessão fiduciária como 2,59%; e pela locação sem garantia, com 1,91%.

Segundo a pesquisa CreciSP, 40,32% dos imóveis alugados em dezembro na Capital estão em bairros da Zona C; 26,16% na Zona D; 15,67% na Zona E; 14,17% na Zona B; e 3,68% na Zona A.



## Inadimplência em baixa

A inadimplência em dezembro nas imobiliárias pesquisadas foi de 4,49% do total de contratos em vigor, uma redução de 7,99% em relação aos 4,88% que estavam inadimplentes em Novembro.

Foram devolvidos, em dezembro, apartamentos e casas por inquilinos que desistiram dos contratos por motivos financeiros (29,84% do total) ou outros, como mudança de bairro (70,16%). Esse número equivale a 93,6% dos imóveis alugados no mês, e é 14,52% maior que o apurado em novembro, que representou 81,73% do total de novas locações.

Os Fóruns da Capital receberam em dezembro 1.949 ações judiciais, número 3,28% menor que as 2.015 registradas em novembro, segundo apuração feita pelo CreciSP.

A queda foi de 16,88% nas ações ordinárias (de 77 para 68); de 6,74% nas ações renovatórias (de 89 para 83); e de 5,24% nas ações por falta de pagamento (de 974 para 923). Repetiu-se em dezembro o mesmo número de ações consignatórias de novembro – 7 – enquanto que as ações de rito sumário aumentaram 0,46%, de 868 para 923.

## PESQUISA CRECI/IMÓVEIS USADOS - METODOLOGIA

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

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.
5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

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

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros,



Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

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

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

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

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

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard. Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

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

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



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>8</b>
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	8
DESCONTOS.....	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO .....	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA .....	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> PRATICADAS.....	12
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA.....	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM .....	17
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>18</b>
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO .....	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA .....	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	22
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	25
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....</b>	<b>26</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	27



## RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2019

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	16	14	22	7	2	61	56,48%
CEF	0	3	2	2	2	9	8,33%
Outros bancos	3	8	20	1	2	34	31,48%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	4	4	3,70%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>108</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	61	22,43%
Igual	124	45,59%
Pior	87	31,99%
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>100,00%</b>

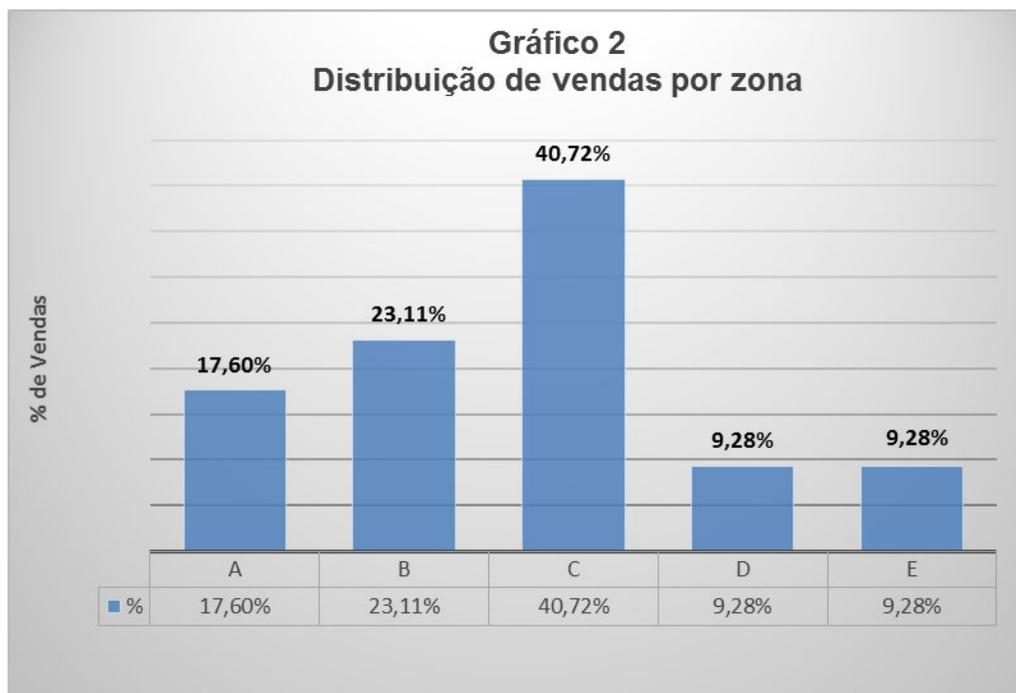
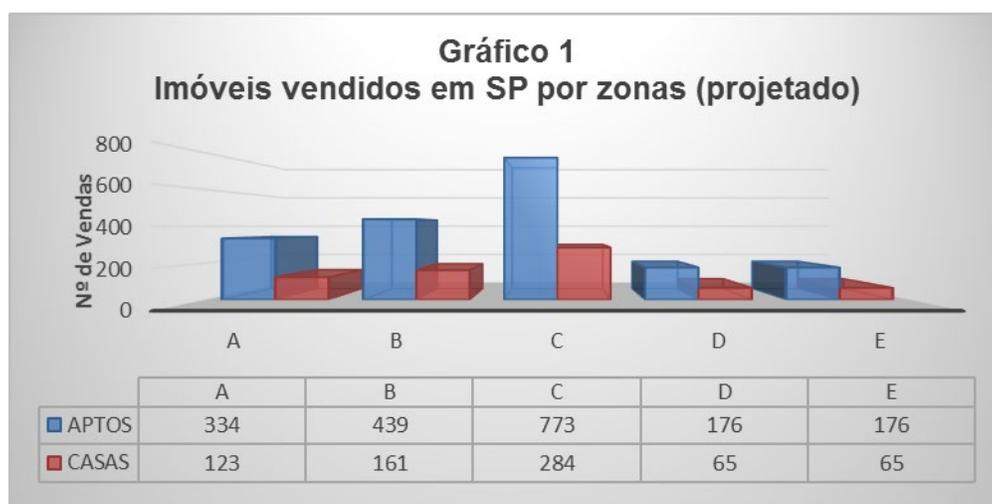
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-19	5,64	13,50	7,00	6,75	-
dezembro-19	-	4,94	6,81	5,88	4,75
<b>Varição</b>	-	<b>-63,41</b>	<b>-2,71</b>	<b>-12,89</b>	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	334	439	773	176	176	1.898
CASAS	123	161	284	65	65	698
Total	457	600	1.057	241	241	2.596
%	17,60%	23,11%	40,72%	9,28%	9,28%	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	4,63%	4,63%
201 a 300	26	24,07%	28,70%
301 a 400	27	25,00%	53,70%
401 a 500	7	6,48%	60,19%
501 a 600	13	12,04%	72,22%
601 a 700	1	0,93%	73,15%
701 a 800	1	0,93%	74,07%
801 a 900	0	0,00%	74,07%
901 a 1000	1	0,93%	75,00%
mais de 1.000	27	25,00%	100,00%
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

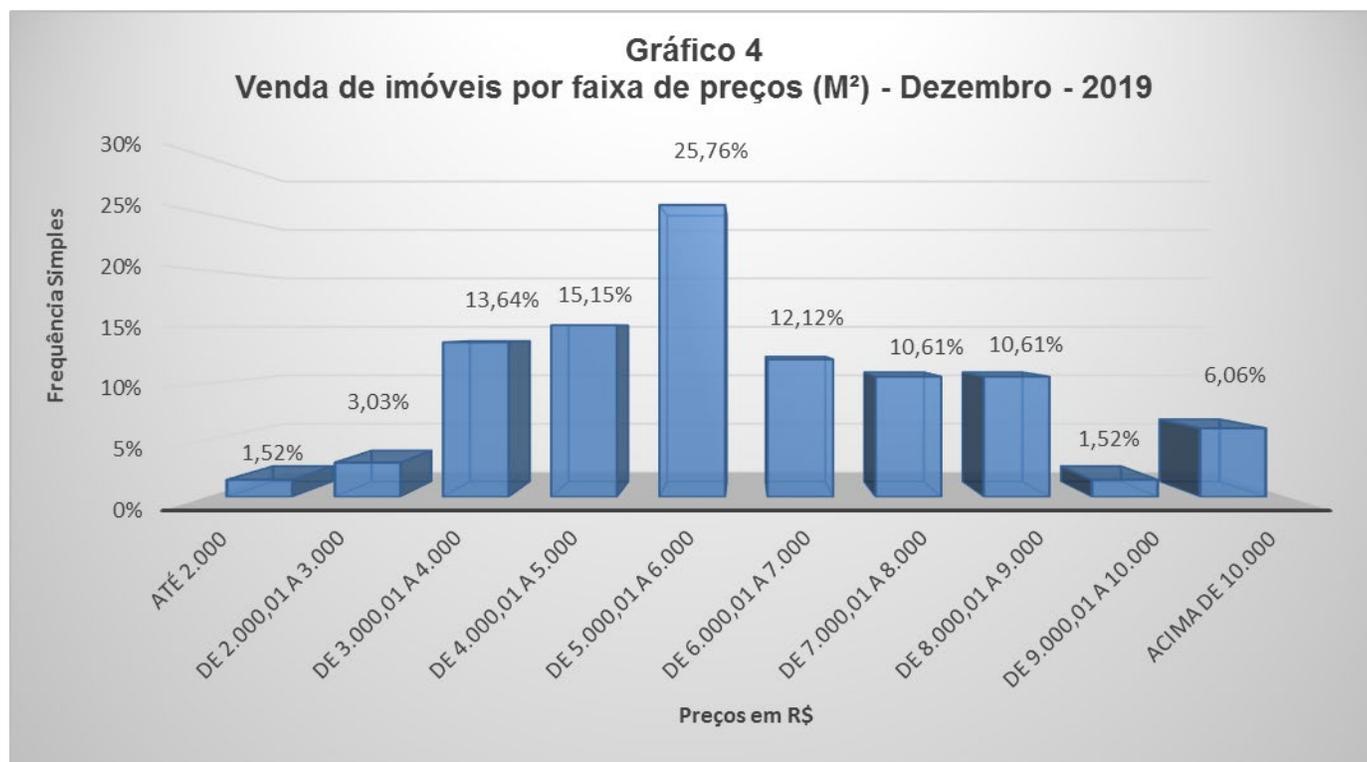
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/19:	960.000,00	376.666,67	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/19:	-	-	345.000,00	359.333,33	-
	dez/19:	-	371.000,00	541.666,67	-	-
Variação	%	-	-	57,00	-	-
3 dorm.	nov/19:	-	-	645.714,29	-	-
	dez/19:	-	-	560.000,00	-	390.000,00
Variação	%	-	-	-13,27	-	-
4 dorm.	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/19:	420.000,00	-	475.000,00	232.666,67	-
	dez/19:	-	275.600,00	308.500,00	-	-
Variação	%	-	-	-35,05	-	-
2 dorm.	nov/19:	-	-	355.625,00	-	189.500,00
	dez/19:	-	377.375,00	335.454,55	240.000,00	-
Variação	%	-	-	-5,67	-	-
3 dorm.	nov/19:	2.084.615,38	-	952.500,00	-	-
	dez/19:	-	1.106.666,67	625.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-34,38	-	-
4 dorm.	nov/19:	2.292.857,14	-	-	-	-
	dez/19:	1.484.666,67	-	-	-	-
Variação	%	-35,25	-	-	-	-



## 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	1	1,52%	1,52%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,03%	4,55%
de 3.000,01 a 4.000	9	13,64%	18,18%
de 4.000,01 a 5.000	10	15,15%	33,33%
de 5.000,01 a 6.000	17	25,76%	59,09%
de 6.000,01 a 7.000	8	12,12%	71,21%
de 7.000,01 a 8.000	7	10,61%	81,82%
de 8.000,01 a 9.000	7	10,61%	92,42%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,52%	93,94%
Acima de 10.000	4	6,06%	100,00%
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	74,86	106,60	237,67
Apartamento	-	41,89	60,32	139,60	-



## 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	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/19:	-	-	5.763,50	3.469,55	-
	dez/19:	-	4.637,50	4.019,57	-	5.042,93
	Variação	%	-	-	-30,26	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/19:	-	-	4.340,34	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

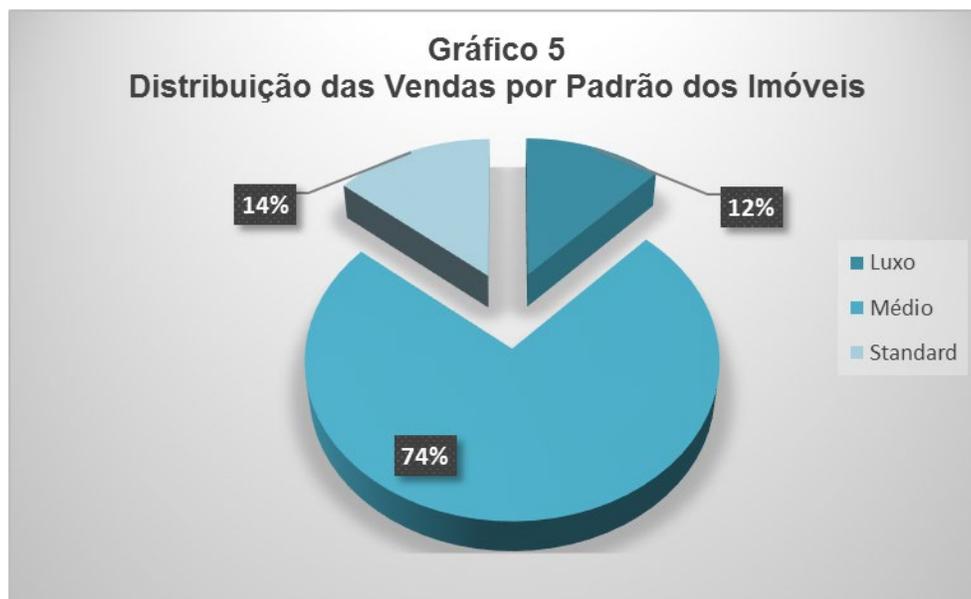


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	8.947,13	7.870,19	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<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	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/19:	10.750,48	-	7.636,40	-	-
	dez/19:	-	6.177,07	6.308,65	3.629,03	-
	Variação	%	-	-	-17,39	-
<b>Padrão Simples</b>						
<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	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/19:	-	-	5.027,78	-	-
	dez/19:	-	6.187,65	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

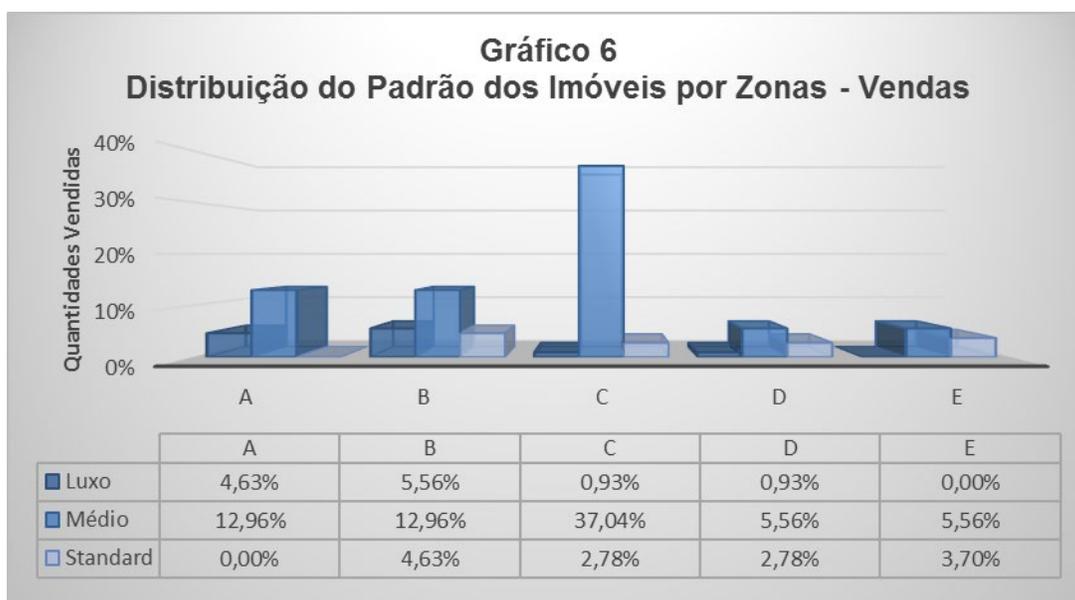


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	13	80	15



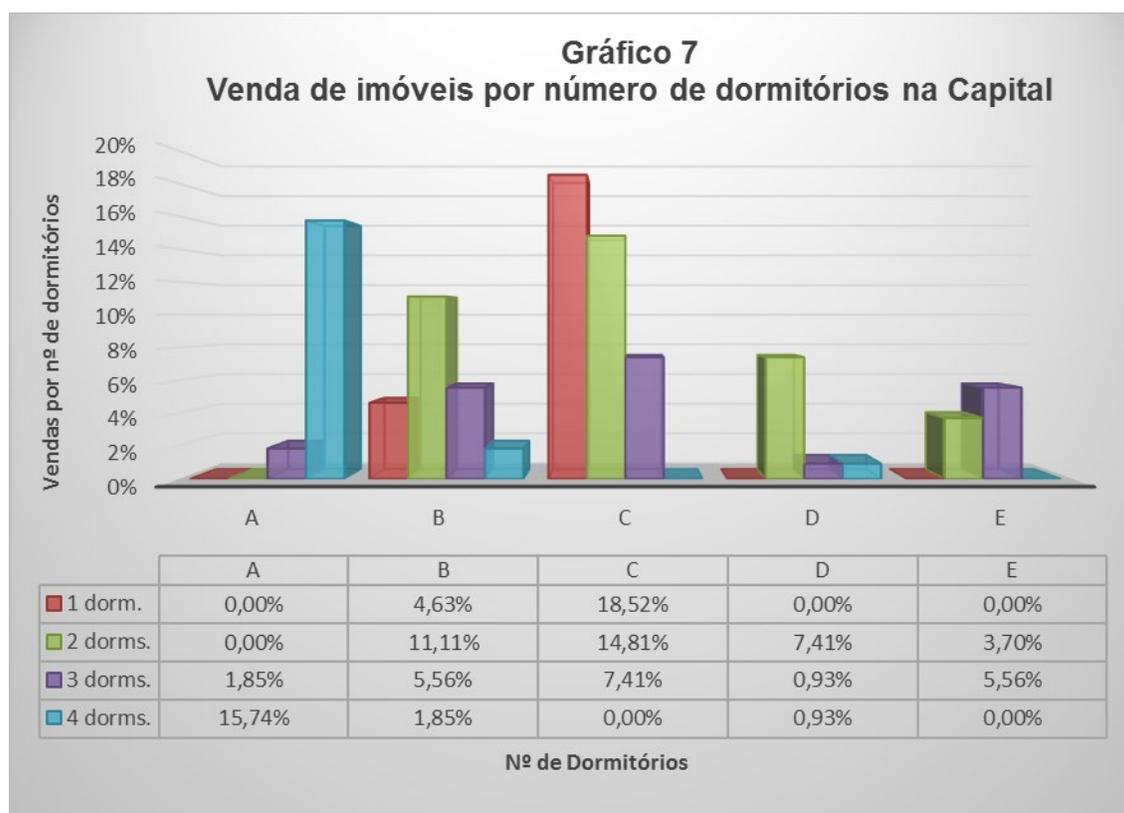
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	6	1	1	0
Médio	14	14	40	6	6
Standard	0	5	3	3	4





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

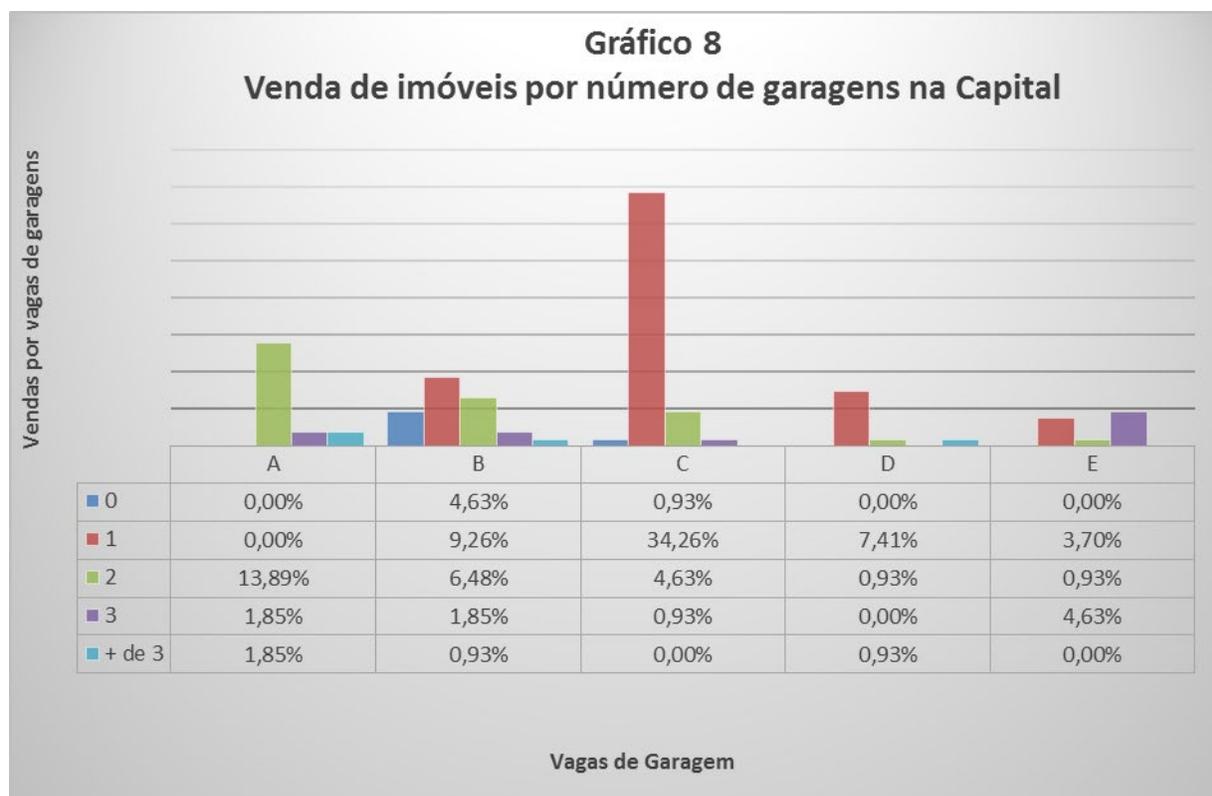
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	5	20	0	0
%	0,00%	4,63%	18,52%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	12	16	8	4
%	0,00%	11,11%	14,81%	7,41%	3,70%
3 dorms.	2	6	8	1	6
%	1,85%	5,56%	7,41%	0,93%	5,56%
4 dorms.	17	2	0	1	0
%	15,74%	1,85%	0,00%	0,93%	0,00%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>%</b>	<b>17,59%</b>	<b>23,15%</b>	<b>40,74%</b>	<b>9,26%</b>	<b>9,26%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	5	1	0	0
%	0,00%	4,63%	0,93%	0,00%	0,00%
1	0	10	37	8	4
%	0,00%	9,26%	34,26%	7,41%	3,70%
2	15	7	5	1	1
%	13,89%	6,48%	4,63%	0,93%	0,93%
3	2	2	1	0	5
%	1,85%	1,85%	0,93%	0,00%	4,63%
+ de 3	2	1	0	1	0
%	1,85%	0,93%	0,00%	0,93%	0,00%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
%	<b>17,59%</b>	<b>23,15%</b>	<b>40,74%</b>	<b>9,26%</b>	<b>9,26%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	13	56	94	41	25	<b>229</b>	31,20%
Seguro Fiança	9	20	66	59	11	<b>165</b>	22,48%
Depósito	4	23	105	67	71	<b>270</b>	36,78%
Sem Garantia	1	2	1	7	3	<b>14</b>	1,91%
Caução de Imóveis	0	1	14	17	5	<b>37</b>	5,04%
Cessão Fiduciária	0	2	16	1	0	<b>19</b>	2,59%
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>104</b>	<b>296</b>	<b>192</b>	<b>115</b>	<b>734</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-19	15,65	7,78	10,81	10,26	9,00
dezembro-19	8,75	5,96	9,44	10,57	11,55
<b>Variação</b>	<b>-44,09</b>	<b>-23,39</b>	<b>-12,67</b>	<b>3,02</b>	<b>28,33</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	205	29,84%
Outros motivos	482	70,16%
<b>Total</b>	<b>687</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>93,6 %</b>

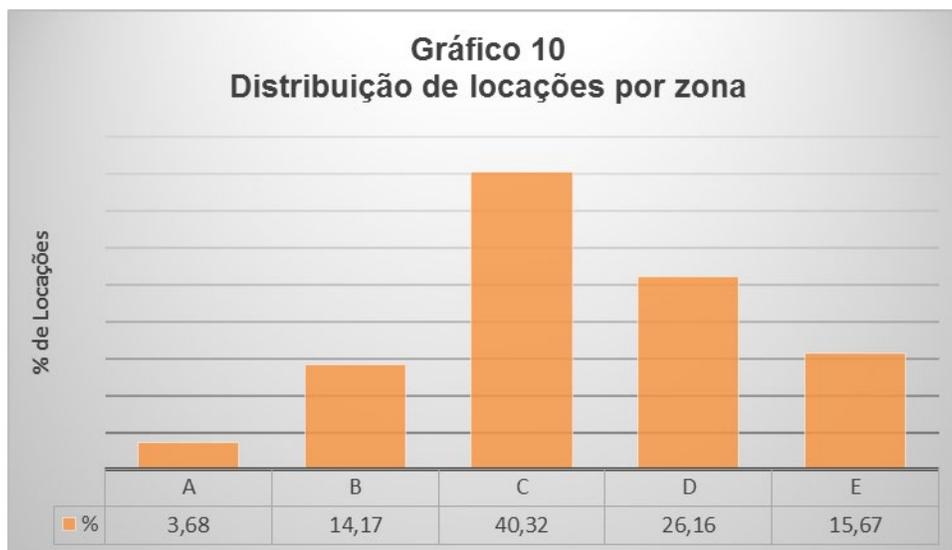
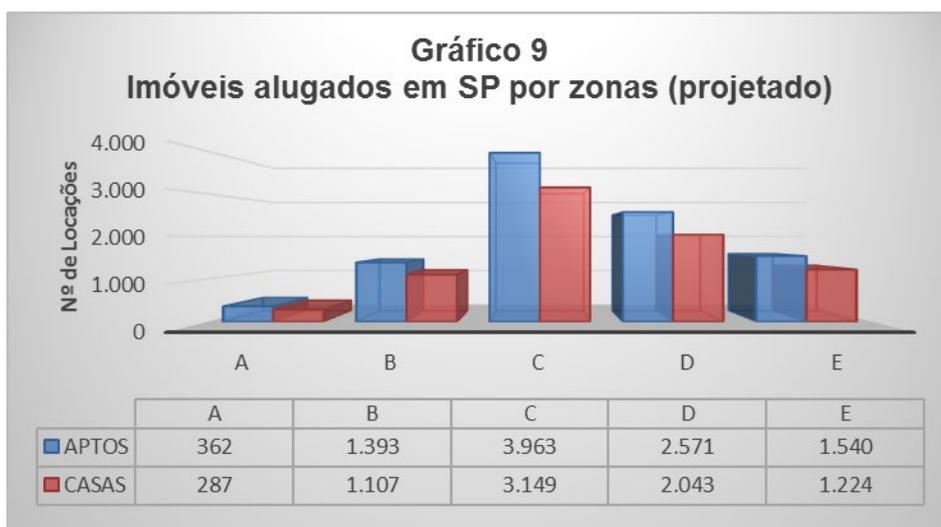
O índice de inadimplência no mês de dezembro foi de 4,49 %, o que é 7,99 % menor que no mês de novembro que foi de 4,88 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-19	4,88
dezembro-19	4,49
<b>Variação</b>	<b>-7,99</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	362	1.393	3.963	2.571	1.540	<b>9.829</b>
<b>CASAS</b>	287	1.107	3.149	2.043	1.224	<b>7.810</b>
<b>Total</b>	<b>649</b>	<b>2.500</b>	<b>7.112</b>	<b>4.614</b>	<b>2.764</b>	<b>17.639</b>
<b>%</b>	<b>3,68</b>	<b>14,17</b>	<b>40,32</b>	<b>26,16</b>	<b>15,67</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	1	0,14%	0,14%
401 a 600	74	10,08%	10,22%
601 a 800	60	8,17%	18,39%
801 a 1.000	154	20,98%	39,37%
1.001 a 1.200	76	10,35%	49,73%
1.201 a 1.400	73	9,95%	59,67%
1.401 a 1.600	120	16,35%	76,02%
1.601 a 1.800	42	5,72%	81,74%
1.801 a 2.000	21	2,86%	84,60%
mais de 2.000	113	15,40%	100,00%
<b>Total</b>	<b>734</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

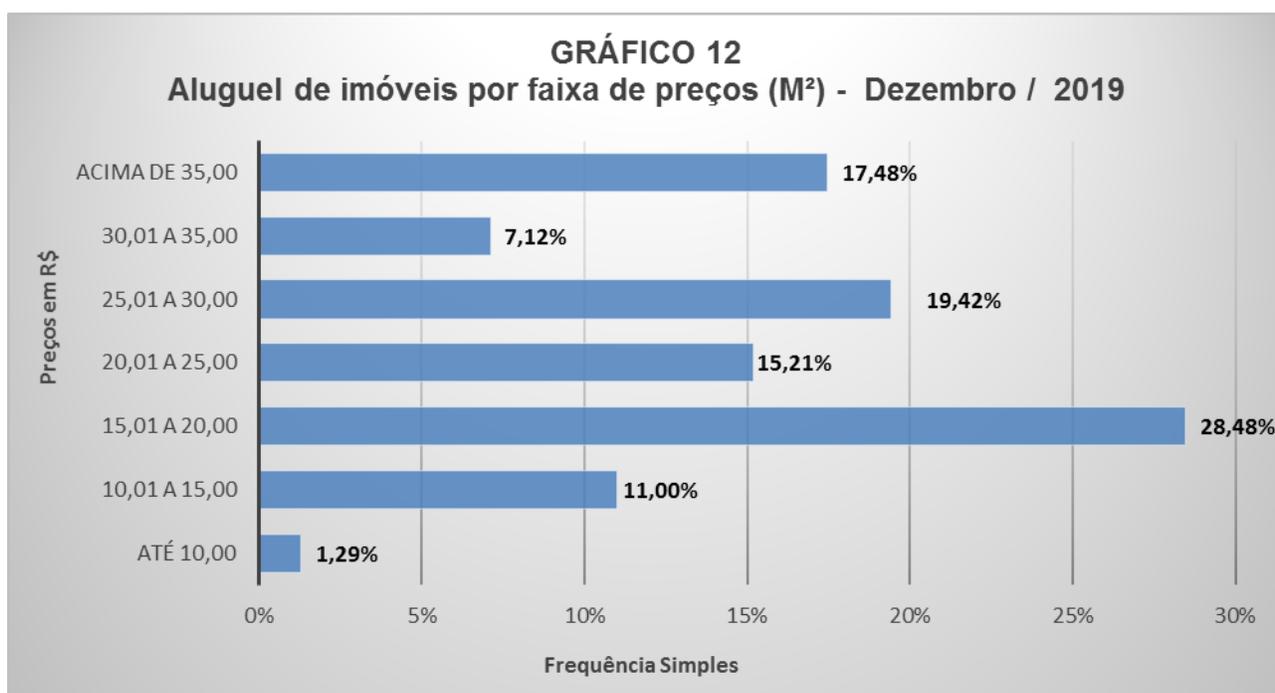
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/19:	-	1.650,00	-	-	500,00
	dez/19:	-	-	459,00	525,00	512,50
Variação	%	-	-	-	-	2,50
1 dorm.	nov/19:	500,00	962,50	829,91	734,67	650,43
	dez/19:	-	902,50	881,25	711,43	641,39
Variação	%	-	-6,23	6,19	-3,16	-1,39
2 dorm.	nov/19:	1.510,00	1.656,15	1.464,08	1.091,46	1.176,67
	dez/19:	-	1.600,00	1.737,50	1.326,74	1.037,50
Variação	%	-	-3,39	18,68	21,56	-11,83
3 dorm.	nov/19:	3.660,00	3.087,50	1.955,63	1.822,73	1.338,46
	dez/19:	-	4.183,33	2.328,57	2.581,25	1.404,44
Variação	%	-	35,49	19,07	41,61	4,93
4 dorm.	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	1.475,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/19:	-	850,00	1.000,00	866,67	-
	dez/19:	-	-	-	1.000,00	-
Variação	%	-	-	-	15,38	-
1 dorm.	nov/19:	1.795,38	1.512,00	1.048,03	1.022,22	-
	dez/19:	1.385,71	1.536,06	1.113,26	1.122,29	-
Variação	%	-22,82	1,59	6,22	9,79	-
2 dorm.	nov/19:	2.340,00	2.170,59	1.578,35	1.308,36	1.019,23
	dez/19:	3.025,00	2.800,00	1.533,92	1.298,73	941,30
Variação	%	29,27	29,00	-2,81	-0,74	-7,65
3 dorm.	nov/19:	4.157,89	3.060,00	3.794,44	-	2.866,67
	dez/19:	3.637,20	3.617,19	2.002,78	2.650,00	-
Variação	%	-12,52	18,21	-47,22	-	-
4 dorm.	nov/19:	-	5.500,00	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	4	1,29%	1,29%
10,01 a 15,00	34	11,00%	12,30%
15,01 a 20,00	88	28,48%	40,78%
20,01 a 25,00	47	15,21%	55,99%
25,01 a 30,00	60	19,42%	75,40%
30,01 a 35,00	22	7,12%	82,52%
Acima de 35,00	54	17,48%	100,00%
<b>Total</b>	<b>309</b>	<b>100,00%</b>	-



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	42,59	69,69	148,89	-
Apartamento	-	44,51	66,78	112,45	-



## 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.	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	18,33	17,08
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/19:	12,50	-	18,27	20,64	14,59
	dez/19:	-	20,10	20,24	21,85	14,75
Variação	%	-	-	10,78	5,86	1,10
2 dorm.	nov/19:	16,05	16,39	13,93	16,06	15,59
	dez/19:	-	21,21	23,50	18,95	15,29
Variação	%	-	29,41	68,70	18,00	-1,92
3 dorm.	nov/19:	17,83	23,18	13,63	14,50	14,14
	dez/19:	-	23,94	14,70	15,25	-
Variação	%	-	3,28	7,85	5,17	-
4 dorm.	nov/19:	-	-	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

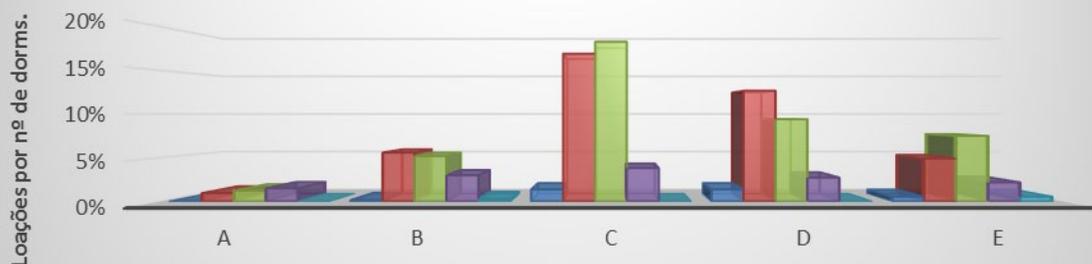
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/19:	-	26,67	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	34,89	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/19:	33,83	30,96	32,72	23,47	-
	dez/19:	39,14	37,46	33,44	31,90	-
Variação	%	15,70	20,99	2,20	35,92	-
2 dorm.	nov/19:	36,96	31,76	23,07	23,36	19,55
	dez/19:	43,84	37,31	27,09	23,94	16,50
Variação	%	18,61	17,47	17,43	2,48	-15,60
3 dorm.	nov/19:	48,73	32,92	27,69	-	26,32
	dez/19:	25,82	31,57	21,68	20,20	-
Variação	%	-47,01	-4,10	-21,70	-	-
4 dorm.	nov/19:	-	22,00	-	-	-
	dez/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	10	10	4
%	0,00%	0,14%	1,36%	1,36%	0,54%
1 dorm.	7	41	124	93	36
%	0,95%	5,59%	16,89%	12,67%	4,90%
2 dorms.	9	38	134	69	55
%	1,23%	5,18%	18,26%	9,40%	7,49%
3 dorms.	11	22	28	20	16
%	1,50%	3,00%	3,81%	2,72%	2,18%
4 dorms.	0	2	0	0	4
%	0,00%	0,27%	0,00%	0,00%	0,54%
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>104</b>	<b>296</b>	<b>192</b>	<b>115</b>
<b>%</b>	<b>3,68%</b>	<b>14,17%</b>	<b>40,33%</b>	<b>26,16%</b>	<b>15,67%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**



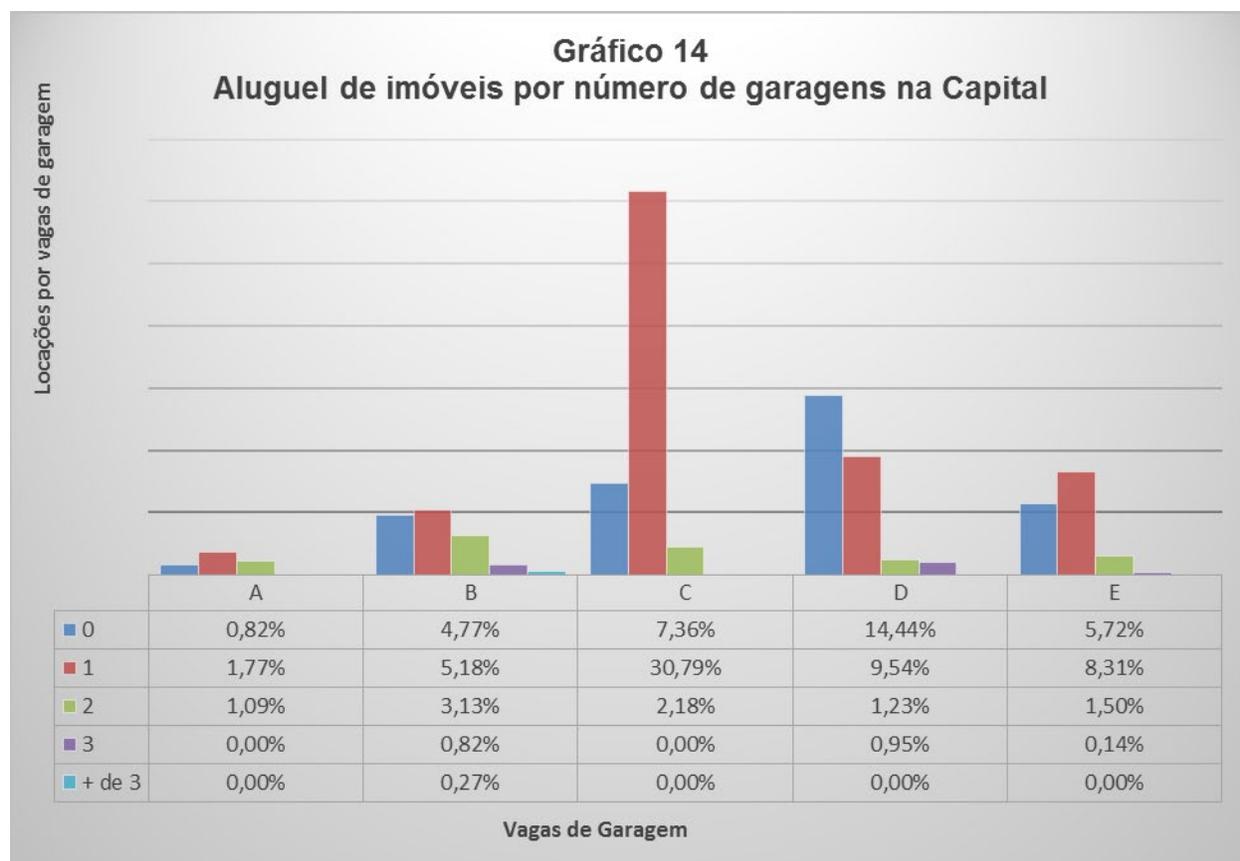
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,14%	1,36%	1,36%	0,54%
1 dorm.	0,95%	5,59%	16,89%	12,67%	4,90%
2 dorms.	1,23%	5,18%	18,26%	9,40%	7,49%
3 dorms.	1,50%	3,00%	3,81%	2,72%	2,18%
4 dorms.	0,00%	0,27%	0,00%	0,00%	0,54%

Nº de Dormitórios



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	35	54	106	42
%	0,82%	4,77%	7,36%	14,44%	5,72%
1	13	38	226	70	61
%	1,77%	5,18%	30,79%	9,54%	8,31%
2	8	23	16	9	11
%	1,09%	3,13%	2,18%	1,23%	1,50%
3	0	6	0	7	1
%	0,00%	0,82%	0,00%	0,95%	0,14%
+ de 3	0	2	0	0	0
%	0,00%	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>104</b>	<b>296</b>	<b>192</b>	<b>115</b>
%	<b>3,68%</b>	<b>14,17%</b>	<b>40,33%</b>	<b>26,16%</b>	<b>15,67%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
junho-19	-2,60	0,01	14,15
julho-19	5,37	0,19	-16,69
agosto-19	-1,30	0,11	3,96
setembro-19	5,29	-0,04	0,94
outubro-19	-1,68	0,10	12,27
novembro-19	-0,74	0,51	35,58
dezembro-19	3,52	1,15	-24,10
<b>Acumulado</b>	<b>12,60</b>	<b>4,31</b>	<b>5,72</b>
Locação: Valor do aluguel			
Venda: Valor do M <sup>2</sup>			

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-28,03	-28,03
Fevereiro	26,80	-1,23
Março	-6,15	-7,38
Abril	20,04	12,66
Maio	-17,87	-5,21
Junho	27,75	22,54
Julho	0,94	23,48
Agosto	15,92	39,40
Setembro	13,73	53,13
Outubro	-3,69	49,44
Novembro	-17,28	32,16
Dezembro	11,10	43,26

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	19,89	19,89
Fevereiro	-26,13	-6,24
Março	36,11	29,87
Abril	2,88	32,75
Maio	-6,00	26,75
Junho	-5,82	20,93
Julho	3,96	24,89
Agosto	4,14	29,03
Setembro	-0,49	28,54
Outubro	4,14	32,68
Novembro	-10,93	21,75
Dezembro	-8,95	12,80



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/19						dez/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	28	4	215	43	238	528	29	1	247	32	214	523
Santana	11	0	49	7	129	196	5	2	95	5	132	239
Santo Amaro	10	1	201	13	115	340	9	0	120	10	116	255
Jabaquara	5	0	93	4	67	169	4	0	39	6	62	111
Lapa	2	0	39	4	27	72	2	0	51	3	36	92
São Miguel	4	0	17	4	64	89	4	4	5	2	38	53
Penha	3	0	40	2	57	102	1	0	26	1	39	67
Itaquera	2	1	20	1	45	69	0	0	37	4	44	85
Tatuapé	3	1	85	6	74	169	3	0	98	7	74	182
Vila Prudente	2	0	13	0	38	53	2	0	29	1	54	86
Ipiranga	1	0	10	0	26	37	0	0	18	1	13	32
Pinheiros	3	0	28	3	23	57	1	0	24	7	24	56
Freguesia Ó	2	0	24	1	44	71	3	0	37	2	63	105
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	34	1	27	63	1	0	46	2	14	63
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>7</b>	<b>868</b>	<b>89</b>	<b>974</b>	<b>2.015</b>	<b>64</b>	<b>7</b>	<b>872</b>	<b>83</b>	<b>923</b>	<b>1.949</b>
			<i>Varição</i>				<b>-16,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,46</b>	<b>-6,74</b>	<b>-5,24</b>	<b>-3,28</b>