



São Paulo, 27 de novembro de 2018

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

Aluguel residencial tem segundo aumento seguido e supera a inflação em São Paulo

Alugar casa ou apartamento na cidade de São Paulo ficou em média 3,81% mais caro em outubro, comparado a setembro, segundo pesquisa feita com 273 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Foi o segundo mês seguido de alta, resultado que levou a um aumento acumulado de 7,8% nos 12 meses transcorridos de novembro do ano passado a outubro último. No mesmo período, a inflação oficial, medida pelo IPCA do IBGE, ficou em 4,56%.

“A dificuldade de acesso à casa própria empurra as pessoas para o aluguel, fazendo crescer uma demanda que já é crônica por causa do déficit habitacional, e a consequência acaba sendo o aumento do aluguel mesmo com a persistência da crise econômica que achatou salários e provocou desemprego”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Enquanto os aluguéis novos superaram a inflação, os preços dos imóveis usados evoluíram abaixo da inflação. Segundo a pesquisa CreciSP, em outubro os preços médios do metro quadrado tiveram queda de 9,91% em relação a setembro. Em 12 meses (novembro de 2017 até outubro/2018), a alta acumulada é de 3,84%, abaixo da inflação de 4,56%. “Os donos de imóveis estão sendo levados a ajustar suas expectativas de preços a uma realidade em que o crédito imobiliário continua escasso, caro e praticamente inacessível à maioria”, justifica Viana Neto.

As vendas de imóveis usados na Capital caíram 13,74% em outubro comparado a setembro e a locação cresceu 4,5% no mesmo período. Mas em 12 meses, de novembro do ano passado até outubro último, as vendas acumulam crescimento de 19,19% e a locação, de 8,29%. “Esses números precisam ser colocados em perspectiva e contextualizados para que se tenha a dimensão real do que significam”, afirma Viana Neto.

O crescimento das vendas, por exemplo, se dá sobre uma base reduzida desde que se instalou a recessão no País, em 2015. Em outubro de 2013, ano em que o PIB cresceu 3%, o índice de vendas da Capital estava em 0,4233. Este ano, em outubro, o índice ficou em 0,2344, praticamente a metade do registrado cinco anos atrás. “Cresceu, mas não chegou nem perto de recuperar o que foi perdido na recessão”, esclarece Viana Neto. O PIB cresceu apenas 0,5% em 2014 e caiu 3,8% em 2015 e 3,6% em 2016. Ano passado, cresceu 1%.



Já o índice de locação da Capital passou de 1,8535 em outubro de 2013 para 3,0256 em outubro último, crescimento que se explica pela “lógica da necessidade”, segundo o presidente do CreciSP. “As pessoas que conseguiram manter emprego e renda precisaram e precisam morar em algum lugar e, não podendo comprar, alugam, o que faz crescer esse mercado”, pondera Viana Neto.

Vendas à vista dominam

A pesquisa do CreciSP com 273 imobiliárias da Capital apurou que 65,63% dos imóveis usados vendidos em outubro o foram com pagamento à vista. A participação dos financiamentos foi de 32,81%, e 1,56% tiveram o pagamento parcelado pelos donos dos imóveis. A pesquisa não registrou vendas por meio de consórcios imobiliários.

Venderam-se em outubro mais apartamentos (68,75% do total) do que casas (31,25%). A metade dos imóveis vendidos – 50% - tinha preço médio de até R\$ 500 mil. Na divisão dos preços médios por faixas de valor de metro quadrado, 48,44% se enquadraram nas faixas de até R\$ 6 mil.

Os proprietários que venderam seus imóveis em outubro na Capital concederam descontos menores que os oferecidos pelos que venderam em setembro, segundo apurou a pesquisa CreciSP. Os descontos médios em outubro foram de 5,09% para os imóveis agrupados na Zona A (18,3% a menos que os 6,23% de setembro); de 7,83% na Zona B (-10,82% sobre os 8,78% de setembro); de 8,5% na Zona C (redução de 8,6% sobre os 9,3% de setembro); e de 8% para os imóveis da Zona E (4,76% menos que os 8,4% de setembro).

Na Zona D, o desconto médio aumentou 1,36%, passando de 7,33% em setembro para 7,43% em outubro.

As casas e apartamentos vendidos eram na maioria (67,19%) de padrão médio, seguindo pelos de padrão standard (23,44%) e luxo (9,38%).

Segundo a pesquisa CreciSP, 32,85% dos imóveis usados vendidos em outubro estavam em bairros da Zona B, como Aclimação e Pinheiros; 26,6% na Zona A, que reúne bairros como os Jardins; 17,15% na Zona C, onde estão agrupados bairros como Santana e Saúde; 15,63% na Zona D, que tem bairros como Sacomã e Vila Formosa; e 7,78% na Zona E, que agrupa, entre outros, bairros como Lausane Paulista e Vila Nova Cachoeirinha.

Maioria dos novos aluguéis é de até R\$ 1,2 mil mensais

Imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 dominaram os novos contratos de locação da Capital em outubro, com participação de 53,63% no total de contratos formalizados nas 273 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP. Foram 56,42% em apartamentos e 43,58% em casas.



O aluguel mais barato na Capital em outubro foi de R\$ 518,18, valor médio com que se alugaram casas de 2 cômodos em bairros da Zona C. Esse aluguel é 29,54% mais caro que os R\$ 400,00 de aluguel social que a Prefeitura da Capital paga a famílias que ficam desabrigadas.

O aluguel que mais aumentou em outubro na Capital foi o de casas de 1 dormitório situadas em bairros da Zona E. O aumento foi de 50%, com o valor médio subindo de R\$ 596,45 em setembro para R\$ 894,74 em outubro. O aluguel que mais baixou foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona A – o preço médio caiu de R\$ 1.835,00 em setembro para R\$ 1.287,50, redução de 29,84%.

Segundo a pesquisa CreciSP, os donos dos imóveis concederam descontos médios sobre os valores inicialmente pedidos de 9,43% na Zona A; de 8,81% na Zona B; de 10,48% na Zona C; de 10,45% na Zona D; e de 10,15% na Zona E.

Quase a metade das novas locações (47,22%) foi de casas e apartamentos situados em bairros da Zona C, distribuindo-se as demais pela Zona D (18,77%); Zona B (14,28%); Zona E (12,71%); e Zona A (7,02%).

Inadimplência em queda

Em outubro, as 273 imobiliárias consultadas pelo CreciSP receberam as chaves de imóveis, entregues por inquilinos que desistiram da locação por necessidade de mudar ou por outros motivos (63,06% do total) ou por motivos financeiros (36,94%). Esse número equivale a 81,6% do total de novas locações, percentual 3,95% inferior aos 84,96% de setembro.

Estavam inadimplentes em outubro 4,85% dos inquilinos, percentual 9,51% inferior aos 5,36% que estavam em atraso com o pagamento do aluguel em setembro.

Ações judiciais crescem

O número de ações judiciais apresentadas por donos de imóveis nos fóruns da Capital cresceu 15,38% em outubro sobre setembro, segundo apuração feita pelo CreciSP. Foram 2.206 ações de todos os tipos em outubro, 294 a mais que no mês anterior.

As ações consignatórias cresceram 33,33% (de 9 para 12); as de rito sumário, 19,78% (de 743 para 890); as de rito ordinário aumentaram 18,92% (de 74 para 88); as por falta de pagamento cresceram 12,56% (de 1.019 para 1.147); e as ações renovatórias, 2,99% (de 67 para 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 Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Mooça, 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	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO	6
DESCONTOS	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	15
ALUGUEL	16
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	20
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	23
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	24
AÇÕES DE DESPEJO	25



RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	12	15	7	5	3	42	65,63%
CEF	2	2	1	1	2	8	12,50%
Outros bancos	2	4	3	4	0	13	20,31%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	0	1	1,56%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	17	21	11	10	5	64	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	65	23,81%
Igual	139	50,92%
Pior	69	25,27%
Total	273	100,00%

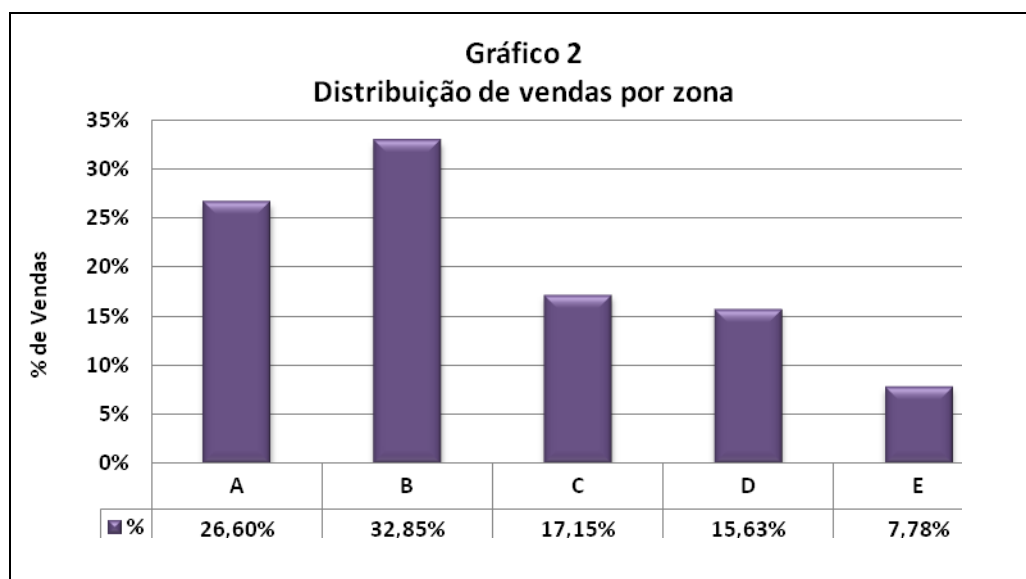
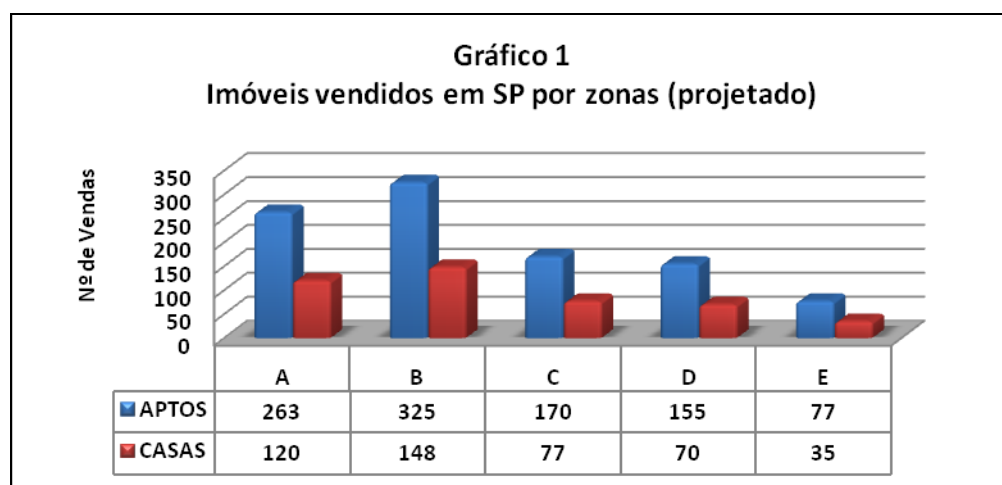
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-18	6,23	8,78	9,30	7,33	8,40
outubro-18	5,09	7,83	8,50	7,43	8,00
Varição	-18,30	-10,82	-8,60	1,36	-4,76



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

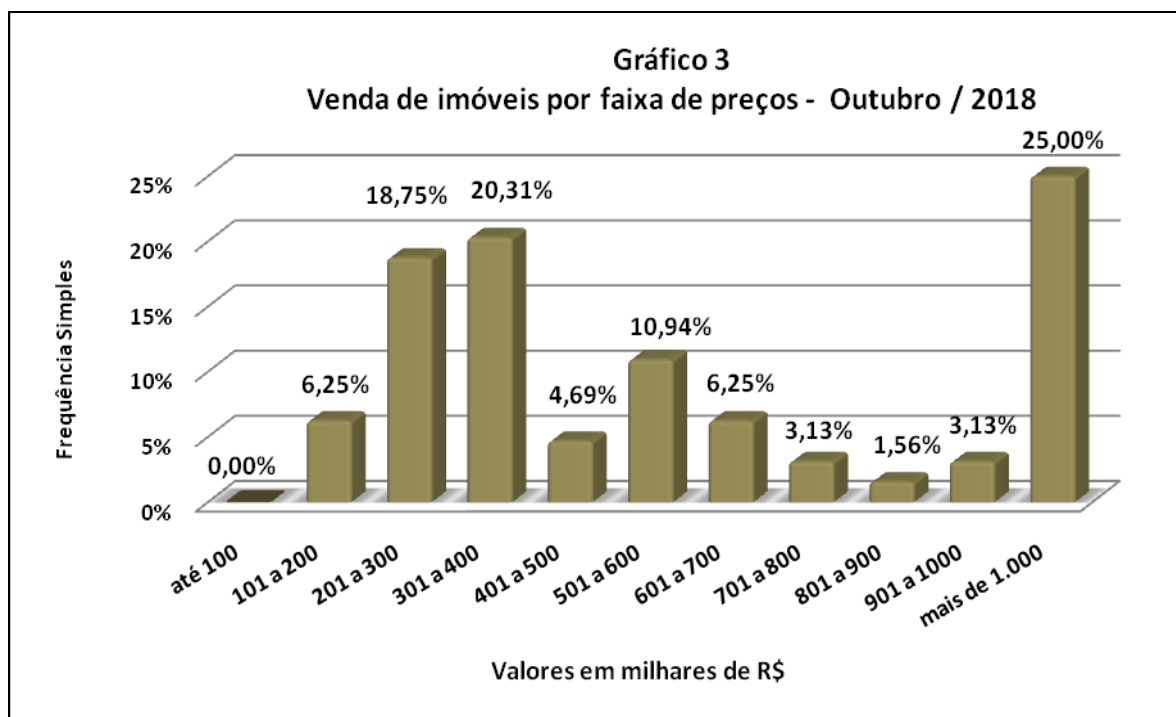
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	263	325	170	155	77	990
CASAS	120	148	77	70	35	450
Total	383	473	247	225	112	1.440
%	26,60%	32,85%	17,15%	15,63%	7,78%	100,00%





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	4	6,25%	6,25%
201 a 300	12	18,75%	25,00%
301 a 400	13	20,31%	45,31%
401 a 500	3	4,69%	50,00%
501 a 600	7	10,94%	60,94%
601 a 700	4	6,25%	67,19%
701 a 800	2	3,13%	70,31%
801 a 900	1	1,56%	71,88%
901 a 1000	2	3,13%	75,00%
mais de 1.000	16	25,00%	100,00%
Total	64	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

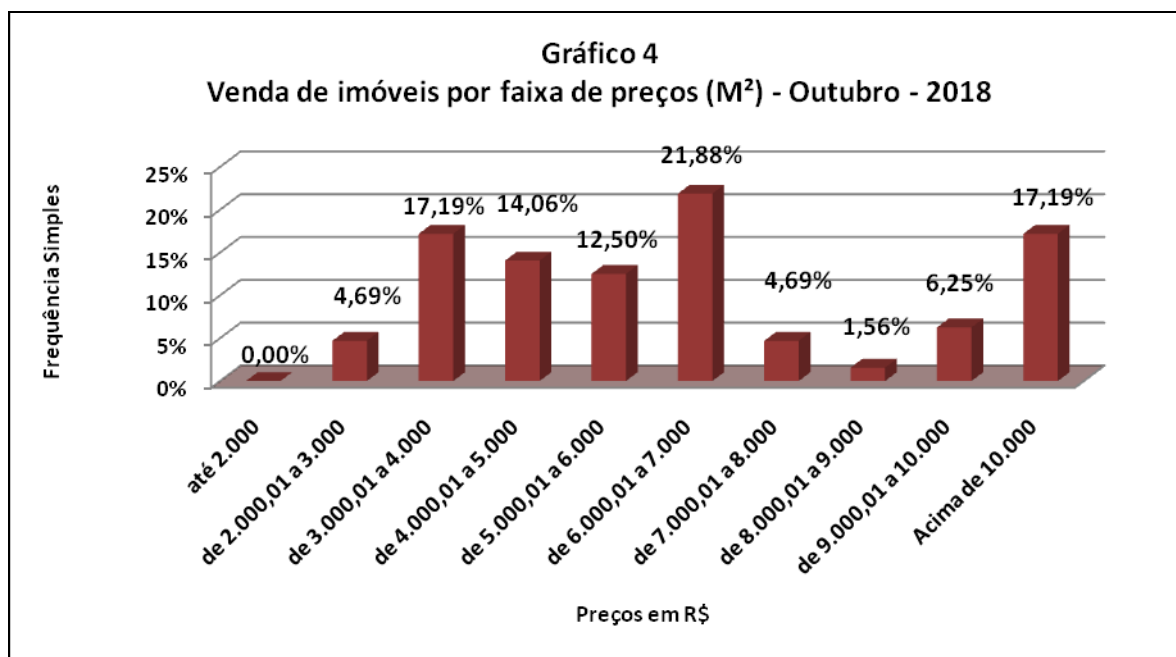
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/18:	-	-	-	277.857,14	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	set/18:	-	-	-	360.000,00	363.333,33
	out/18:	-	880.000,00	538.750,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/18:	355.000,00	325.000,00	-	-	-
	out/18:	-	230.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-29,23	-	-	-
2 dorm.	set/18:	-	602.500,00	325.833,33	-	250.000,00
	out/18:	-	460.076,92	337.666,67	340.000,00	204.000,00
Variação	%	-	-23,64	3,63	-	-18,40
3 dorm.	set/18:	1.100.000,00	-	612.142,86	-	-
	out/18:	1.357.272,73	-	-	-	-
Variação	%	23,39	-	-	-	-
4 dorm.	set/18:	-	-	-	-	-
	out/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	4,69%	4,69%
de 3.000,01 a 4.000	11	17,19%	21,88%
de 4.000,01 a 5.000	9	14,06%	35,94%
de 5.000,01 a 6.000	8	12,50%	48,44%
de 6.000,01 a 7.000	14	21,88%	70,31%
de 7.000,01 a 8.000	3	4,69%	75,00%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,56%	76,56%
de 9.000,01 a 10.000	4	6,25%	82,81%
Acima de 10.000	11	17,19%	100,00%
Total	64	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	81,25	154,09	-
Apartamento	-	36,80	61,78	128,64	-



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	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/18:	-	-	5.333,33	3.263,24	-
	out/18:	-	5.402,29	4.564,08	3.131,31	-
	Variação %	-	-	-14,42	-4,04	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/18:	-	-	-	3.928,57	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	3.357,14	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

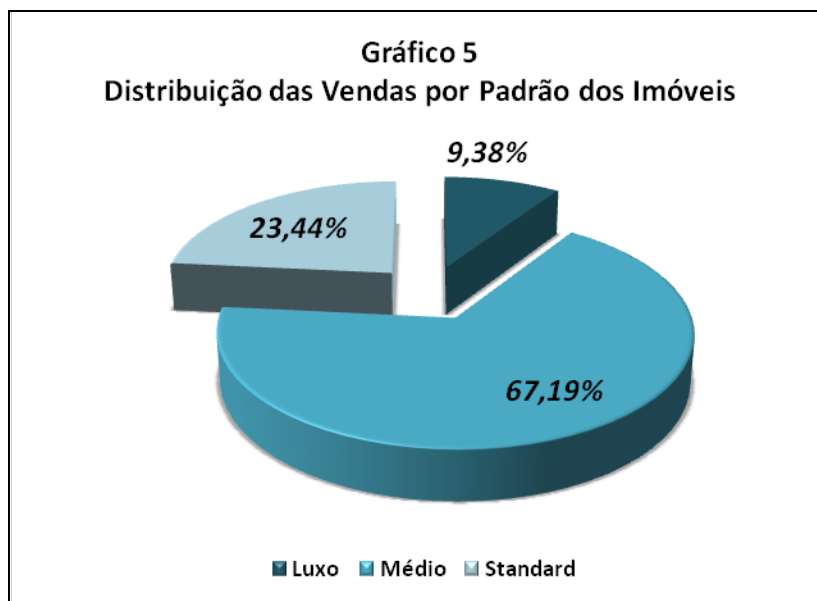


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	16.957,09	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	10.472,44	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/18:	6.529,46	7.689,52	5.581,67	-	-
	out/18:	-	7.229,26	-	5.136,66	-
	Variação	%	-	-5,99	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/18:	-	7.286,14	5.192,06	-	-
	out/18:	-	6.216,22	-	-	-
	Variação	%	-	-14,68	-	-

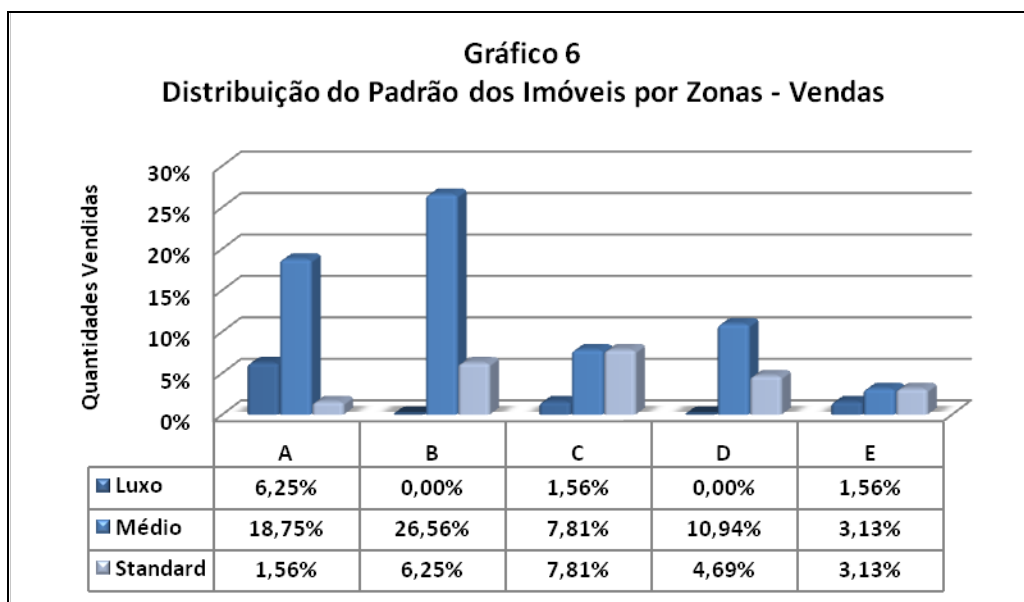


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	43	15



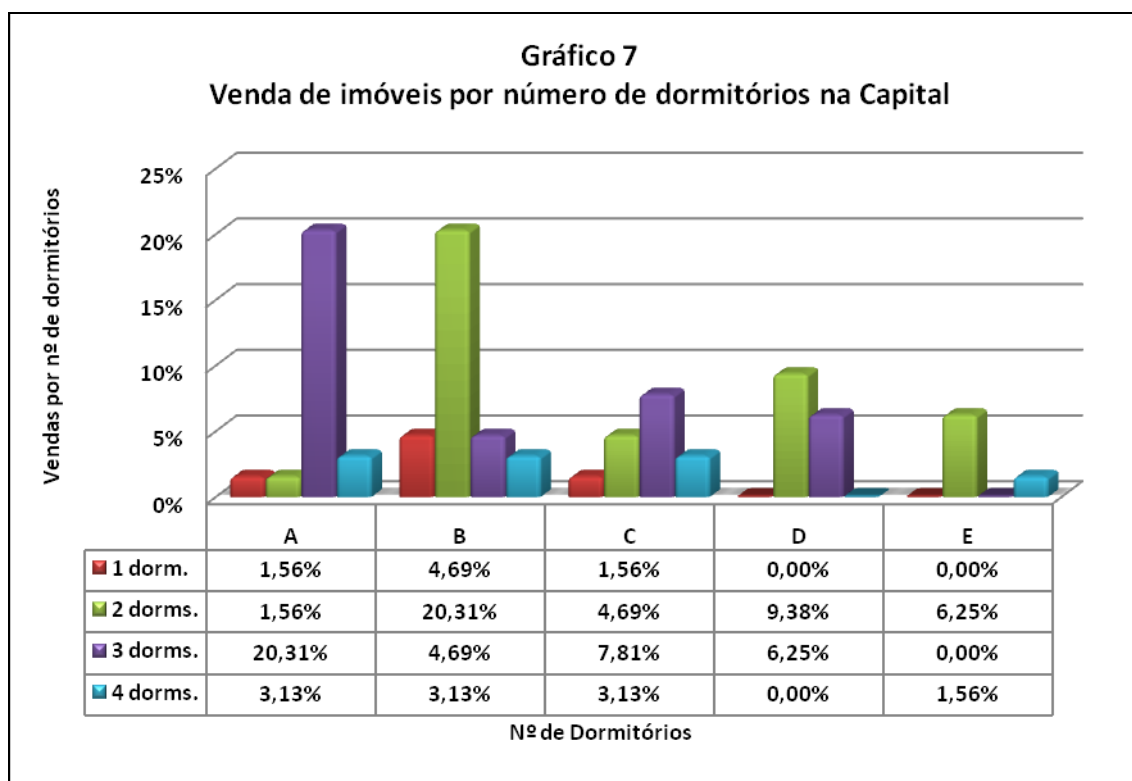
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	0	1	0	1
Médio	12	17	5	7	2
Standard	1	4	5	3	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

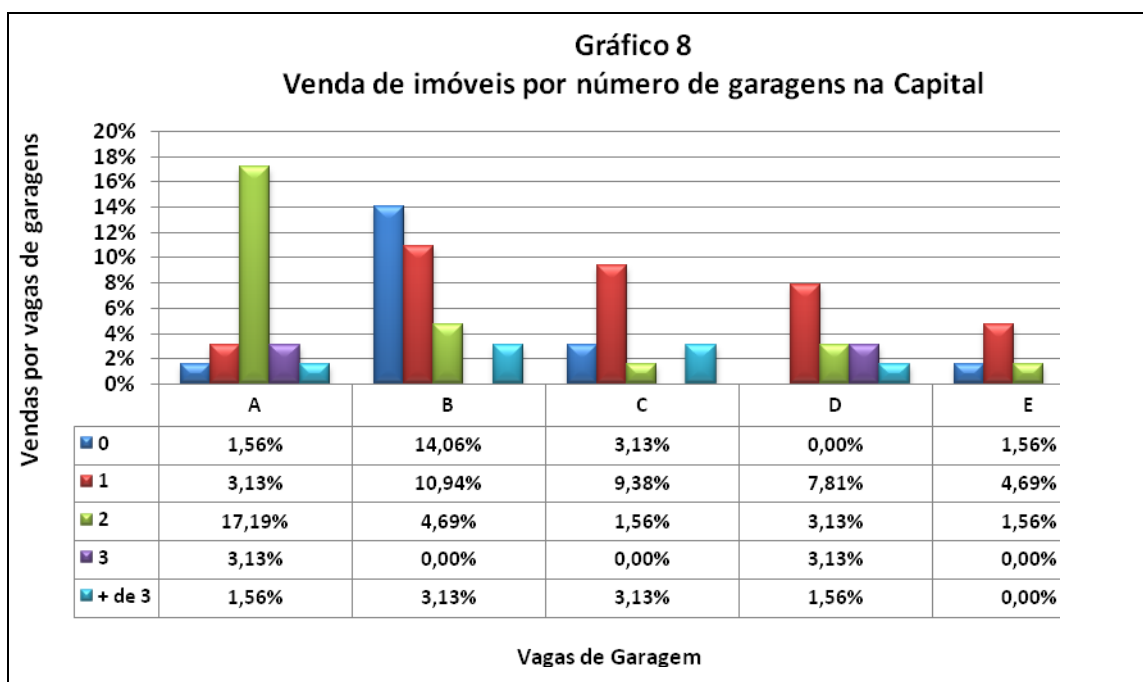
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	3	1	0	0
%	1,56%	4,69%	1,56%	0,00%	0,00%
2 dorms.	1	13	3	6	4
%	1,56%	20,31%	4,69%	9,38%	6,25%
3 dorms.	13	3	5	4	0
%	20,31%	4,69%	7,81%	6,25%	0,00%
4 dorms.	2	2	2	0	1
%	3,13%	3,13%	3,13%	0,00%	1,56%
Total	17	21	11	10	5
%	26,56%	32,81%	17,19%	15,63%	7,81%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	9	2	0	1
%	1,56%	14,06%	3,13%	0,00%	1,56%
1	2	7	6	5	3
%	3,13%	10,94%	9,38%	7,81%	4,69%
2	11	3	1	2	1
%	17,19%	4,69%	1,56%	3,13%	1,56%
3	2	0	0	2	0
%	3,13%	0,00%	0,00%	3,13%	0,00%
+ de 3	1	2	2	1	0
%	1,56%	3,13%	3,13%	1,56%	0,00%
Total	17	21	11	10	5
%	26,56%	32,81%	17,19%	15,63%	7,81%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	39	53	132	35	12	271	32,81%
Seguro Fiança	7	41	84	15	14	161	19,49%
Depósito	11	19	56	91	54	231	27,97%
Sem Garantia	1	0	11	3	4	19	2,30%
Caução de Imóveis	0	4	93	10	21	128	15,50%
Cessão Fiduciária	0	1	14	1	0	16	1,94%
Total	58	118	390	155	105	826	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-18	8,56	11,02	12,24	11,15	11,20
outubro-18	9,43	8,81	10,48	10,45	10,15
Varição	10,16	-20,05	-14,38	-6,28	-9,37

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

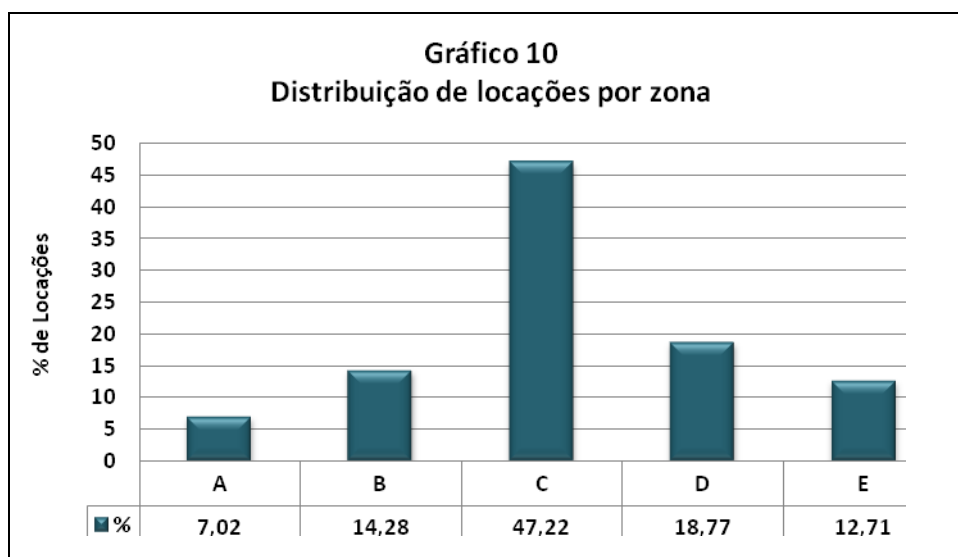
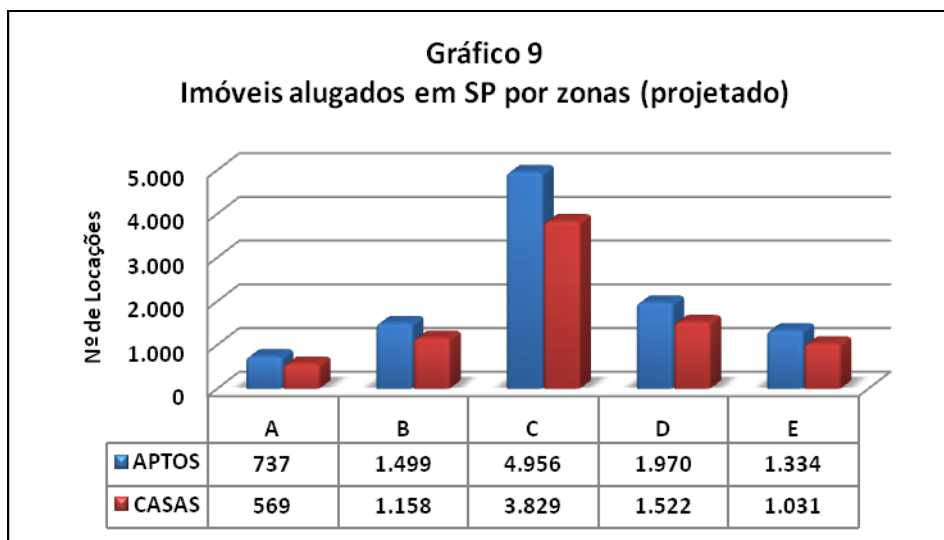
Motivos financeiros	249	36,94%
Outros motivos	425	63,06%
Total	674	100,00%
Comparação dev./loc.		81,6%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-18	5,36
outubro-18	4,85
Varição	-9,51



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

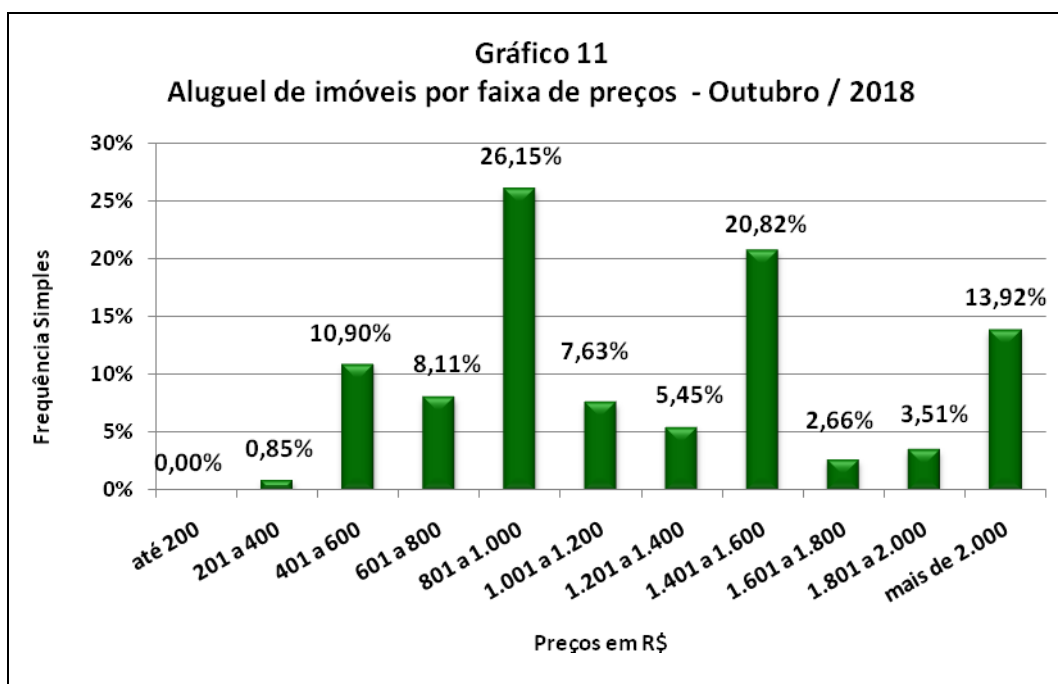
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	737	1.499	4.956	1.970	1.334	10.496
CASAS	569	1.158	3.829	1.522	1.031	8.109
Total	1.306	2.657	8.785	3.492	2.365	18.605
%	7,02	14,28	47,22	18,77	12,71	100,00





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	7	0,85%	0,85%
401 a 600	90	10,90%	11,74%
601 a 800	67	8,11%	19,85%
801 a 1.000	216	26,15%	46,00%
1.001 a 1.200	63	7,63%	53,63%
1.201 a 1.400	45	5,45%	59,08%
1.401 a 1.600	172	20,82%	79,90%
1.601 a 1.800	22	2,66%	82,57%
1.801 a 2.000	29	3,51%	86,08%
mais de 2.000	115	13,92%	100,00%
Total	826	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

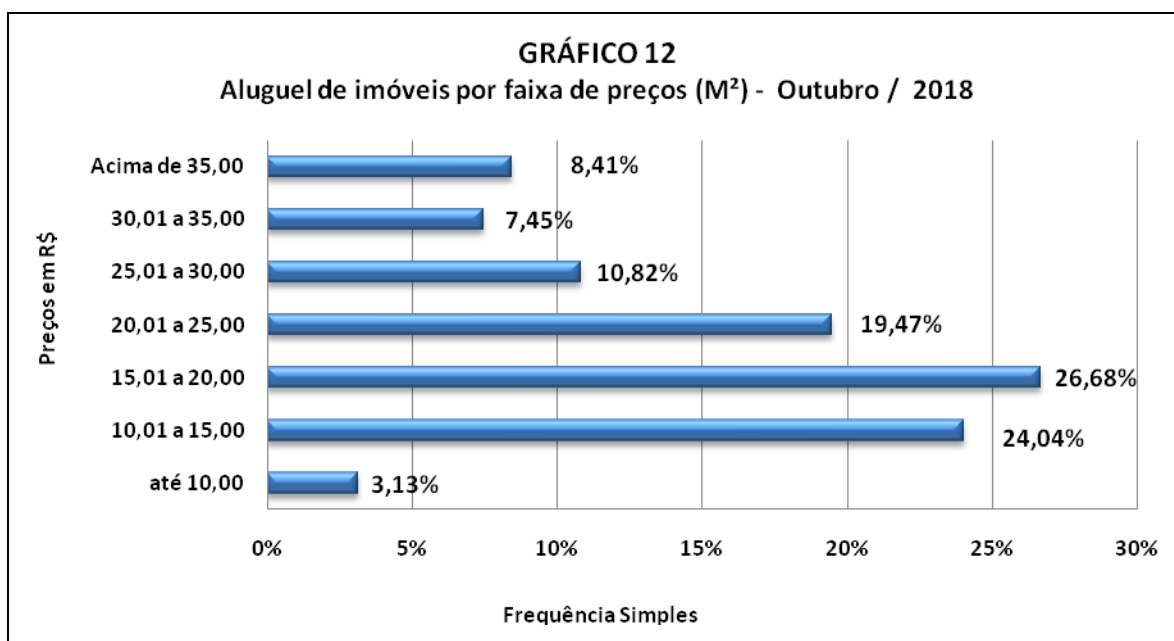
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/18:	-	-	464,29	645,65	458,70
	out/18:	-	-	518,18	576,92	590,53
Variação	%	-	-	11,61	-10,65	28,74
1 dorm.	set/18:	-	1.216,67	847,55	672,17	596,45
	out/18:	-	1.558,33	827,83	696,17	894,74
Variação	%	-	28,08	-2,33	3,57	50,01
2 dorm.	set/18:	-	1.833,33	1.519,00	1.285,00	1.063,16
	out/18:	-	2.250,00	1.542,71	1.223,81	1.440,00
Variação	%	-	22,73	1,56	-4,76	35,45
3 dorm.	set/18:	-	3.166,67	1.578,95	1.739,29	1.940,00
	out/18:	3.868,18	3.333,33	1.700,00	1.711,50	-
Variação	%	-	5,26	7,67	-1,60	-
4 dorm.	set/18:	-	-	4.800,00	2.350,00	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/18:	1.633,33	-	884,21	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/18:	1.835,00	1.295,71	1.054,14	1.135,00	-
	out/18:	1.287,50	1.805,00	1.005,73	831,83	900,00
Variação	%	-29,84	39,31	-4,59	-26,71	-
2 dorm.	set/18:	2.740,00	2.059,70	1.583,20	1.163,95	1.093,85
	out/18:	2.142,86	1.985,42	1.507,56	1.282,35	1.016,80
Variação	%	-21,79	-3,61	-4,78	10,17	-7,04
3 dorm.	set/18:	3.976,19	3.693,33	2.112,86	2.650,00	-
	out/18:	3.133,33	4.415,38	2.636,33	-	1.240,00
Variação	%	-21,20	19,55	24,78	-	-
4 dorm.	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	5.354,55	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	13	3,13%	3,13%
10,01 a 15,00	100	24,04%	27,16%
15,01 a 20,00	111	26,68%	53,85%
20,01 a 25,00	81	19,47%	73,32%
25,01 a 30,00	45	10,82%	84,13%
30,01 a 35,00	31	7,45%	91,59%
Acima de 35,00	35	8,41%	100,00%
Total	416	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	40,33	45,53	72,88	146,21	-
Apartamento	29,80	46,69	65,23	124,72	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

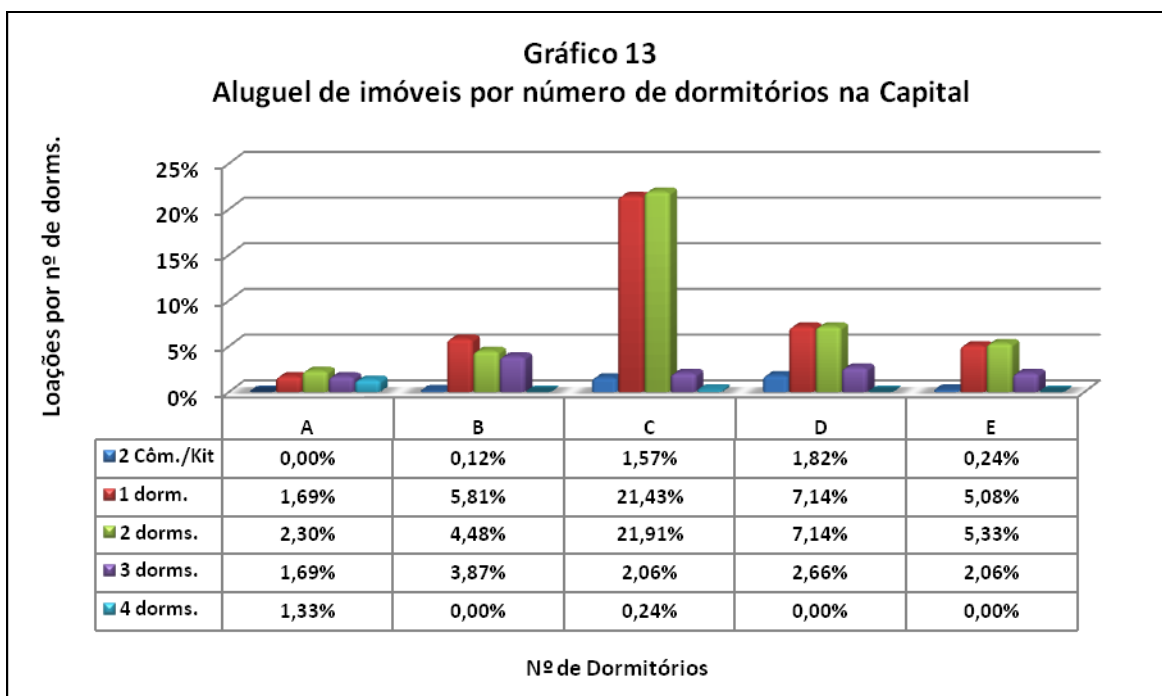
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/18:	-	-	15,00	20,21	12,71
	out/18:	-	-	-	14,88	-
Variação	%	-	-	-	-26,37	-
1 dorm.	set/18:	-	-	19,50	15,33	12,78
	out/18:	-	-	18,44	15,55	14,56
Variação	%	-	-	-5,44	1,44	13,93
2 dorm.	set/18:	-	-	19,34	16,32	14,07
	out/18:	-	-	20,69	17,20	14,23
Variação	%	-	-	6,98	5,39	1,14
3 dorm.	set/18:	-	-	16,56	16,58	16,27
	out/18:	-	23,10	17,11	14,35	12,53
Variação	%	-	-	3,32	-13,45	-22,99
4 dorm.	set/18:	-	-	24,98	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/18:	55,96	-	31,62	-	-
	out/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/18:	45,23	33,54	21,20	22,02	-
	out/18:	27,07	37,16	24,84	17,52	22,50
Variação	%	-40,15	10,79	17,17	-20,44	-
2 dorm.	set/18:	32,63	29,03	25,92	22,30	19,77
	out/18:	27,54	31,16	21,34	21,20	18,96
Variação	%	-15,60	7,34	-17,67	-4,93	-4,10
3 dorm.	set/18:	32,74	35,87	26,80	23,65	-
	out/18:	-	31,28	23,14	-	19,05
Variação	%	-	-12,80	-13,66	-	-
4 dorm.	set/18:	-	-	-	-	-
	out/18:	19,79	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

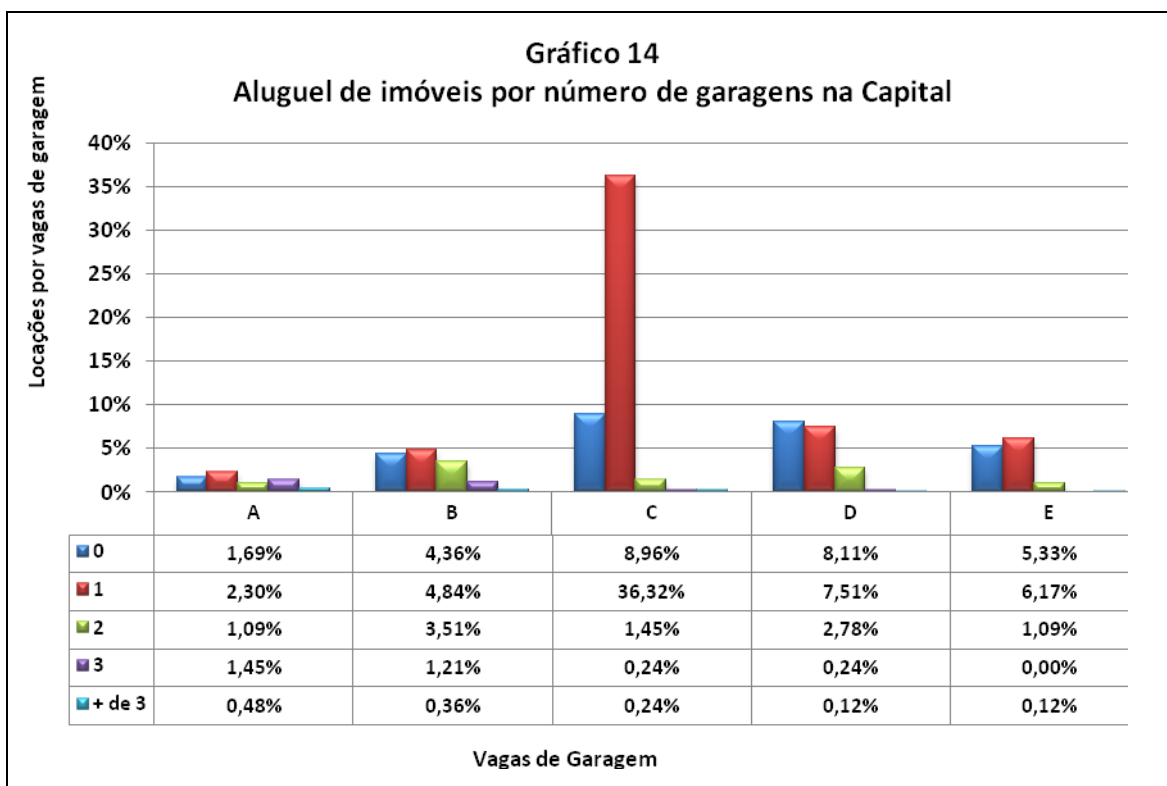
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	13	15	2
%	0,00%	0,12%	1,57%	1,82%	0,24%
1 dorm.	14	48	177	59	42
%	1,69%	5,81%	21,43%	7,14%	5,08%
2 dorms.	19	37	181	59	44
%	2,30%	4,48%	21,91%	7,14%	5,33%
3 dorms.	14	32	17	22	17
%	1,69%	3,87%	2,06%	2,66%	2,06%
4 dorms.	11	0	2	0	0
%	1,33%	0,00%	0,24%	0,00%	0,00%
Total	58	118	390	155	105
%	7,02%	14,29%	47,22%	18,77%	12,71%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	14	36	74	67	44
%	1,69%	4,36%	8,96%	8,11%	5,33%
1	19	40	300	62	51
%	2,30%	4,84%	36,32%	7,51%	6,17%
2	9	29	12	23	9
%	1,09%	3,51%	1,45%	2,78%	1,09%
3	12	10	2	2	0
%	1,45%	1,21%	0,24%	0,24%	0,00%
+ de 3	4	3	2	1	1
%	0,48%	0,36%	0,24%	0,12%	0,12%
Total	58	118	390	155	105
%	7,02%	14,29%	47,22%	18,77%	12,71%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
novembro-17	2,03	0,28	5,85
dezembro-17	-1,00	0,44	-17,92
janeiro-18	1,13	0,29	23,09
fevereiro-18	1,20	0,32	1,98
março-18	-0,91	0,09	-8,93
abril-18	-0,86	0,22	-17,68
maio-18	-0,75	0,40	18,79
junho-18	0,54	1,26	-14,52
julho-18	0,81	0,33	12,98
agosto-18	-2,54	-0,09	8,07
setembro-18	4,29	0,48	13,71
outubro-18	3,81	0,45	-9,91
Acumulado	7,80	4,56	3,84

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

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



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/18						out/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	24	4	232	20	255	535	29	2	256	31	295	613
Santana	8	3	54	10	157	232	12	1	83	10	163	269
Santo Amaro	10	0	161	13	118	302	10	1	164	12	121	308
Jabaquara	5	1	50	5	67	128	4	2	59	4	77	146
Lapa	4	1	28	1	26	60	2	0	21	1	54	78
São Miguel	6	0	15	0	45	66	3	1	6	1	49	60
Penha	3	0	39	1	64	107	3	0	32	0	69	104
Itaquera	3	0	24	4	47	78	3	0	32	1	48	84
Tatuapé	4	0	33	2	73	112	5	3	60	2	66	136
Vila Prudente	2	0	17	3	47	69	2	1	31	0	73	107
Ipiranga	1	0	10	0	23	34	0	0	13	2	21	36
Pinheiros	2	0	28	5	17	52	5	0	45	2	33	85
Freguesia Ó	1	0	14	3	47	65	8	0	38	1	49	96
Parelheiros	0	0	1	0	3	4	0	0	0	0	5	5
Butantã	1	0	37	0	30	68	2	1	50	2	24	79
Total	74	9	743	67	1.019	1.912	88	12	890	69	1.147	2.206
			<i>Varição</i>				18,92	33,33	19,78	2,99	12,56	15,38