



São Paulo, 10 de abril de 2019

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Fevereiro de 2019

Venda de imóveis usados cresce 26,8% em fevereiro em São Paulo

As vendas de imóveis usados na Capital paulista mostraram força em fevereiro, crescendo 26,8% na comparação com janeiro. No primeiro mês do ano, as vendas haviam caído 28,03% em relação a dezembro.

“O fevereiro sem Carnaval ajudou o mercado evitando a dispersão de interesse e de foco dos potenciais compradores”, avaliou José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele ressalva que em março “é possível que tenhamos o efeito rebote por conta da antecipação e da postergação da festa promovida pelos mais de 500 blocos que desfilaram pela cidade.”

Foram vendidos mais apartamentos (68,83%) do que casas (31,17%) com descontos sobre os preços originais de venda que variaram de 11,92% (imóveis situados na Zona A) a 7,64% (imóveis da Zona C). Quase a metade das vendas – 44,16% do total – foi de residências com preço final de até R\$ 400 mil, sendo a maioria (75,32%) de padrão construtivo médio.

O aumento de vendas impactou os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos pelas imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP em fevereiro. A alta média foi de 9,94% em relação a janeiro. Do total de unidades vendidas, 50% enquadraram-se nas faixas de até R\$ 7 mil o metro quadrado.

Os financiamentos concedidos por bancos foram responsáveis por pouco mais de 1/3 das vendas (35,06%) feitas pelas 270 imobiliárias consultadas. A maioria das casas e apartamentos foi vendida à vista, modalidade presente em 61,04% dos contratos. A pesquisa CreciSP também registrou 2,6% de vendas feitas com pagamento parcelado pelos proprietários dos imóveis e 1,3% por cartas de crédito de consórcios imobiliários.

Entre os financiamentos bancários, a participação da Caixa Econômica Federal (CEF) com 16,88% foi superada pela dos demais bancos, com 18,18%, resultado que levou o presidente do CreciSP a defender uma revisão urgente da política que vem sendo adotada pelo banco estatal.

“A CEF divulgou seus resultados operacionais de 2018 que demonstram haver obtido lucro recorrente recorde de R\$ 12,7 bilhões e lucro líquido de R\$ 10,4 bilhões, sinal de que tem saúde financeira para aplicar mais recursos no financiamento de imóveis e assim cumprir melhor sua destinação e propósito”, afirma Viana Neto. O presidente do CreciSP destaca que um banco que tem 37% da poupança nacional e 69% do crédito habitacional “tem a obrigação



fundamental de usar todos os recursos e meios à mão para ampliar os financiamentos e facilitar o acesso da população à casa própria”.

“Os números mostraram que a Caixa não está em crise nem no vermelho para se acomodar a essa ridícula participação de apenas 1/3 dos financiamentos de imóveis usados na principal cidade do País”, ressalta Viana Neto. O presidente do CreciSP espera reação urgente da direção da CEF para que “cumpra seu papel social de estimular tanto o crescimento econômico quanto o social, que tem no acesso à moradia própria uma de suas pedras de toque”.

Aluguel de casas e apartamentos tem queda de 26,13% em fevereiro

Foram alugados na cidade de São Paulo em fevereiro um número de imóveis 26,13% menor que o registrado em janeiro pela pesquisa CreciSP. No primeiro mês do ano, o saldo havia sido positivo, com alta de 19,89% sobre dezembro.

Mais da metade das novas locações (53,25%) vai custar aos inquilinos aluguéis médios mensais de até R\$ 1.200,00. Os novos aluguéis contratados em fevereiro subiram em média 4,95% na comparação com janeiro.

Segundo a pesquisa CreciSP, quem alugou em fevereiro conseguiu obter descontos sobre os aluguéis inicialmente pedidos de 8,75% para os imóveis situados em bairros da Zona A, como os Jardins; de 9,09% para os da Zona B, que agrupa bairros como Aclimação e Broolin; de 8% para os da Zona C, onde estão Jabaquara e Mooca entre outros; de 10,46% para os da Zona D, que reúne bairros como Vila Alpina e Casa Verde; e de 11,85% na Zona E, caso de Lauzane Paulista e São Mateus, entre outros bairros.

No mercado de casas, o aluguel mensal mais barato contratado em fevereiro foi em média de R\$ 551,97 pelas de 1 dormitório situadas em bairros da Zona E. O mais caro chegou a R\$ 4.700,00 por casas de 4 dormitórios em bairros da Zona B. O maior aumento no mês, de 17,27%, foi o das casas de 1 dormitório na Zona D, que subiram de R\$ 599,99 em janeiro para R\$ 702,45 em fevereiro.

Entre os apartamentos, o aluguel mais barato – R\$ 700,00 – foi o de quitinetes em bairros da Zona D. O mais caro foi o de apartamentos de 3 dormitórios na Zona B, que ficou na média de R\$ 4.558,00 – esse também foi o aluguel que mais aumentou nesse segmento, 51,4%, já que custava em média R\$ 3.010,61 em janeiro. A maior queda, de 11,7%, foi a dos apartamentos de 2 dormitórios em bairros da Zona E, que passaram da média de R\$ 1.056,82 em janeiro para R\$ 933,20 em fevereiro.

As formas de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos foram o fiador pessoa física (33,75% do total); o depósito de valor equivalente a três meses o aluguel contratado (31,73%); o seguro de fiança (21,05%); a caução de imóveis (11,15%); a locação sem garantia (1,24%); e a cessão fiduciária (1,08).



As novas locações de fevereiro distribuíram-se entre os bairros situados nas Zonas D (25,39% do total); C (24,31%); B (23,99%); E (17,18%); e A (9,13%).

Inadimplência e ações judiciais

Estavam inadimplentes em fevereiro 4,53% dos inquilinos com contrato em vigor nas 270 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP, percentual 11,7% menor que o de janeiro, de 5,13%.

As imobiliárias também informaram ter recebido as chaves de casas e apartamentos cujos inquilinos desistiram de continuar alugando-os por motivos financeiros (53,51%) ou outras razões, como mudança de bairro e cidade (46,49%). Esse número equivale a 70,59% das 646 novas locações de fevereiro, percentual 9,24% menor que os 77,78% registrados pela pesquisa CreciSP de janeiro.

A pesquisa que o CreciSP fez nos Fóruns da Capital apurou que houve crescimento de 57,32% no número de ações de todos os tipos envolvendo a locação na passagem de janeiro para fevereiro – de 1.448 para 2.278.

As ações consignatórias aumentaram 120% (de 5 para 11); as renovatórias subiram 83,33% (de 48 para 88); as de rito sumário cresceram 63,31% (de 526 para 859); as propostas por falta de pagamento subiram 52,48% (de 825 para 1.258); e as de rito ordinário aumentaram em 40,91% (de 44 para 62).

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, Mooca, 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 Americana

Rogério Diniz Armond
Rua Primo Picoli, 232 – Centro
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Posto de Atendimento Atibaia

Carlos Alberto Galvão
Rua José Pires, 239 - Centro
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Barueri

Ilda Madalena Credidio
Av. Henriqueta Mendes Guerra, 550 – Jd. São Pedro
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia
Rua Inconfidência, Qd 4-50 – Poupatempo - Centro
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto
Rua Jacy Teixeira Camargo, 940 – Poupatempo – Jardim do Lago
Fone: (11) 3886-4900
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

Posto de Atendimento Guarujá



Rua Quintino Bocaiúva, 524 – Pitangueiras
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Itatiba

Carlos Alberto Galvão
Rua Cel. Camilo Pires, 230 - Centro
Fone: (11) 3886.4900

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

Pedro Hirochi Toyota
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 Espírito Santo, 782 - Boqueirão
Fone: (13) 3491-3872
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
Av. Pres. Kennedy, 1500 – Poupatempo – Nova Ribeirânia
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Rio Claro

Ricardo Ferrari
Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3523.2461
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Ferreira
Rua João Pessoa, 246 – Poupatempo - Santos
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçon Matheus Junior
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro
Fone: (16) 3371-3900
E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira
Av. Marechal Castelo Branco, 125 – Jd. Bela Vista - São José dos Campos
Fone: (12)3922-9667
E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Luiz Gonzaga de Andrade
Rua Antonio de Godoy, 3033 – Poupatempo - São José do Rio Preto
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Posto de Atendimento São Vicente



Rua Jacob Emerick, 1.238 – 1º andar – Centro
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo
Rua Leopoldo Machado, 525 – Poupatempo – Centro
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

Poupatempo Santo Amaro

Rua Amador Bueno, 229 - Mais Shopping - Santo Amaro
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Vila Mariana

Rua Afonso Celso, 1659 - Vila Mariana
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Ipiranga

Rua Benjamin Jafet, 95 – Ipiranga
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Vila Maria

Av Guilherme Cotching, 1070 - Vila Maria
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Santana

Rua Jovita, 309 – Santana
Fone: (11) 3886-4900

Poupatempo Itaquera

Av do Contorno, 60 - Vila Campanela
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Tatuapé

Rua Apucarana, 1388 – Tatuapé
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Pinheiros

Rua Simao Alvares, 517 - Pinheiros
Fone: (11) 3886-4900



SUMÁRIO

VENDAS	10
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	10
PERCEPÇÃO DO MERCADO	10
DESCONTOS	10
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	11
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	12
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	13
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	14
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	15
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	18
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	19
ALUGUEL	20
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	20
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	20
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	20
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	21
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	22
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	23
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	24
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	27
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	28
AÇÕES DE DESPEJO	29



RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	8	19	11	6	3	47	61,04%
CEF	2	7	2	1	1	13	16,88%
Outros bancos	3	5	2	2	2	14	18,18%
Direta/e com o proprietário	1	0	1	0	0	2	2,60%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,30%
Total	14	32	16	9	6	77	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	74	27,41%
Igual	131	48,52%
Pior	65	24,07%
Total	270	100,00%

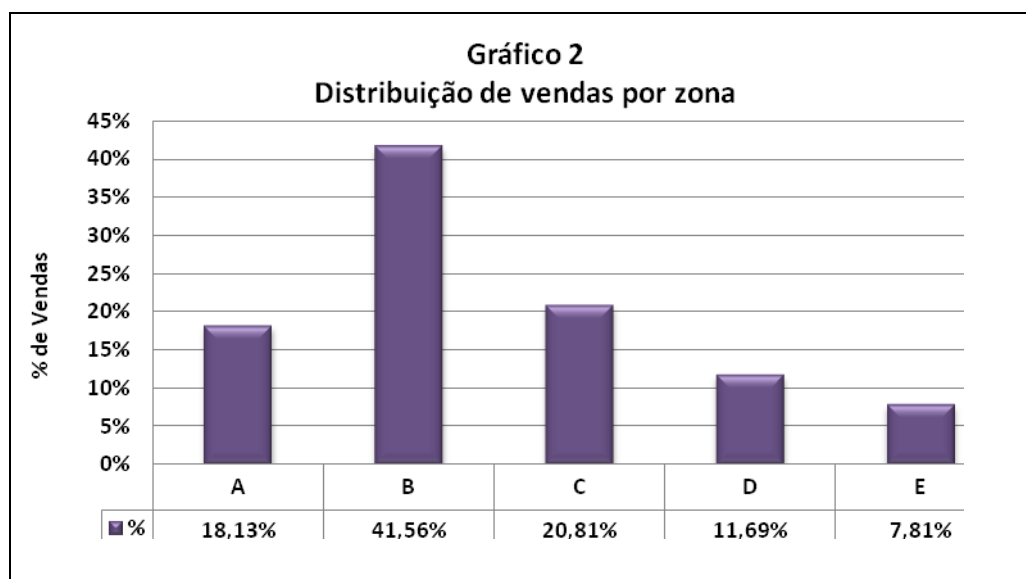
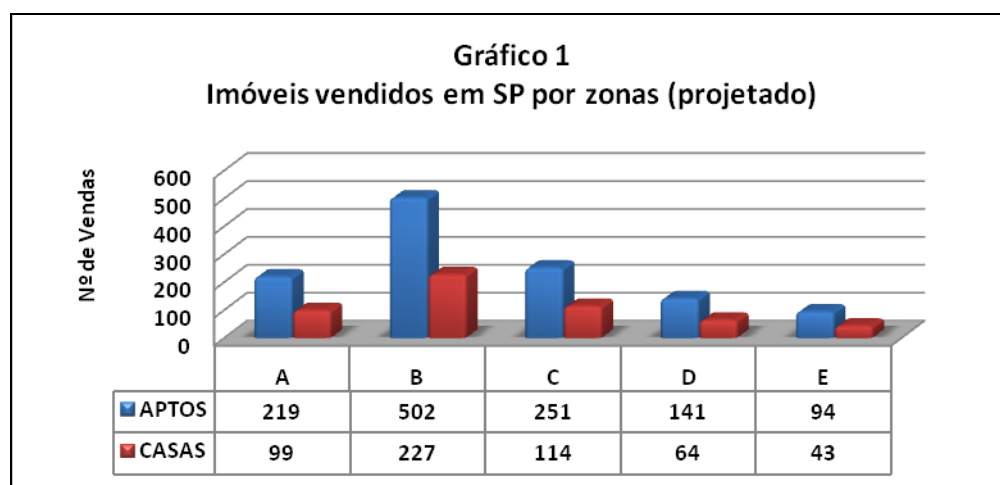
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-19	8,57	7,44	8,75	5,67	-
fevereiro-19	11,92	8,54	7,64	10,71	-
Varição	39,09	14,78	-12,69	88,89	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

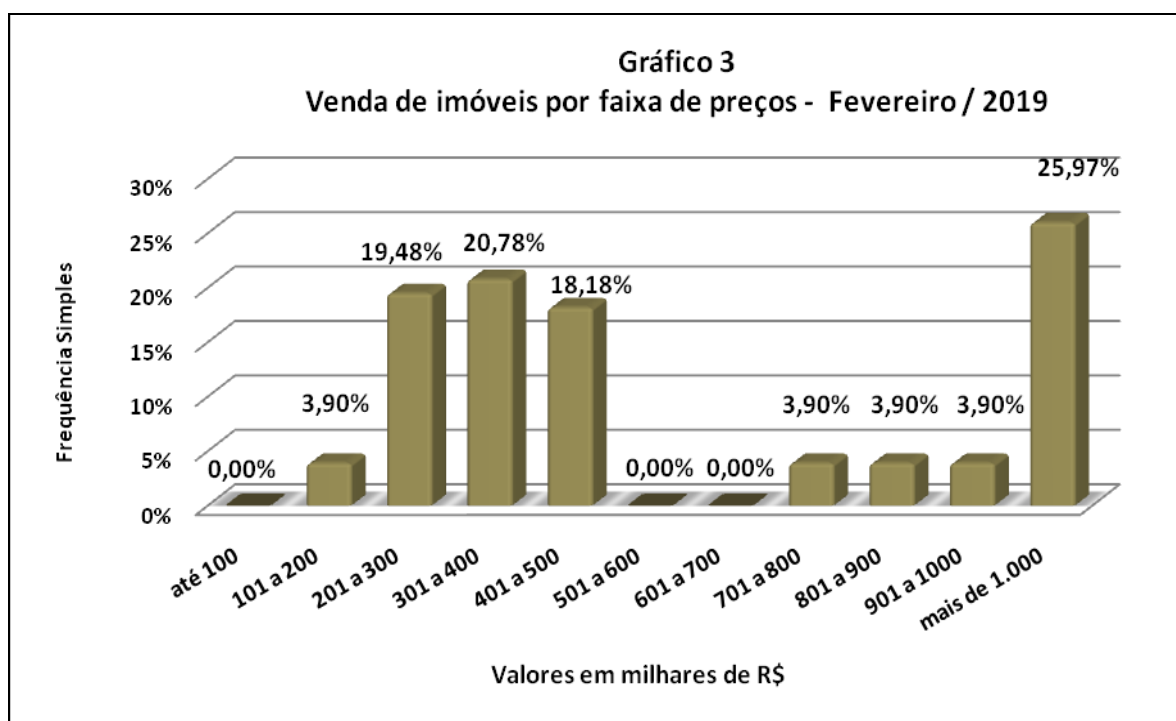
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	219	502	251	141	94	1.207
CASAS	99	227	114	64	43	547
Total	318	729	365	205	137	1.754
%	18,13%	41,56%	20,81%	11,69%	7,81%	100,00%





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	3	3,90%	3,90%
201 a 300	15	19,48%	23,38%
301 a 400	16	20,78%	44,16%
401 a 500	14	18,18%	62,34%
501 a 600	0	0,00%	62,34%
601 a 700	0	0,00%	62,34%
701 a 800	3	3,90%	66,23%
801 a 900	3	3,90%	70,13%
901 a 1000	3	3,90%	74,03%
mais de 1.000	20	25,97%	100,00%
Total	77	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

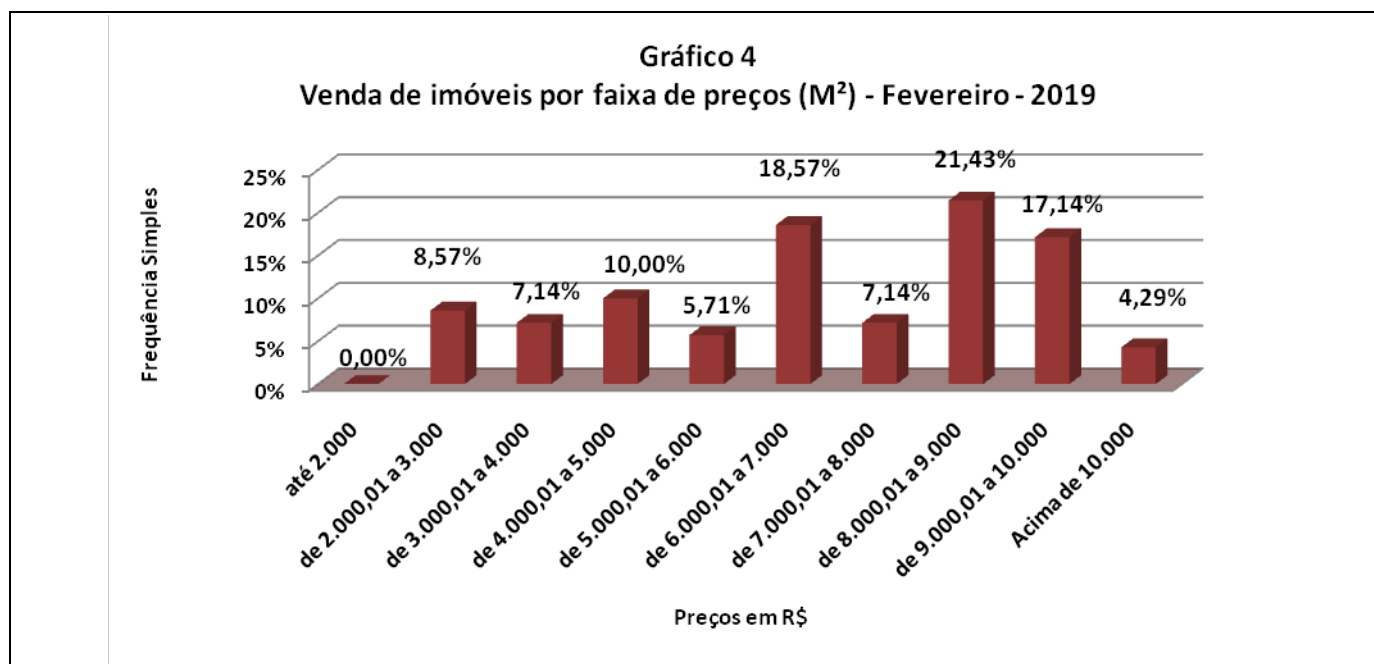
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/19:	-	-	306.666,67	-	-
	fev/19:	-	500.000,00	330.000,00	305.833,33	-
Variação	%	-	-	7,61	-	-
3 dorm.	jan/19:	530.000,00	-	1.126.000,00	547.500,00	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/19:	-	262.500,00	-	-	-
	fev/19:	-	307.272,73	-	-	-
Variação	%	-	17,06	-	-	-
2 dorm.	jan/19:	-	540.000,00	564.000,00	-	-
	fev/19:	-	480.000,00	510.833,33	-	-
Variação	%	-	-11,11	-9,43	-	-
3 dorm.	jan/19:	-	-	1.076.250,00	-	-
	fev/19:	1.701.538,46	679.375,00	643.333,33	-	-
Variação	%	-	-	-40,22	-	-
4 dorm.	jan/19:	2.688.000,00	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
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	6	8,57%	8,57%
de 3.000,01 a 4.000	5	7,14%	15,71%
de 4.000,01 a 5.000	7	10,00%	25,71%
de 5.000,01 a 6.000	4	5,71%	31,43%
de 6.000,01 a 7.000	13	18,57%	50,00%
de 7.000,01 a 8.000	5	7,14%	57,14%
de 8.000,01 a 9.000	15	21,43%	78,57%
de 9.000,01 a 10.000	12	17,14%	95,71%
Acima de 10.000	3	4,29%	100,00%
Total	70	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	90,38	151,25	226,25
Apartamento	-	35,33	62,23	154,64	-



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	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/19:	3.737,19	-	3.952,42	2.680,94	-
	fev/19:	-	5.707,89	3.375,34	3.924,24	-
	Variação	%	-	-	-14,60	46,38
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

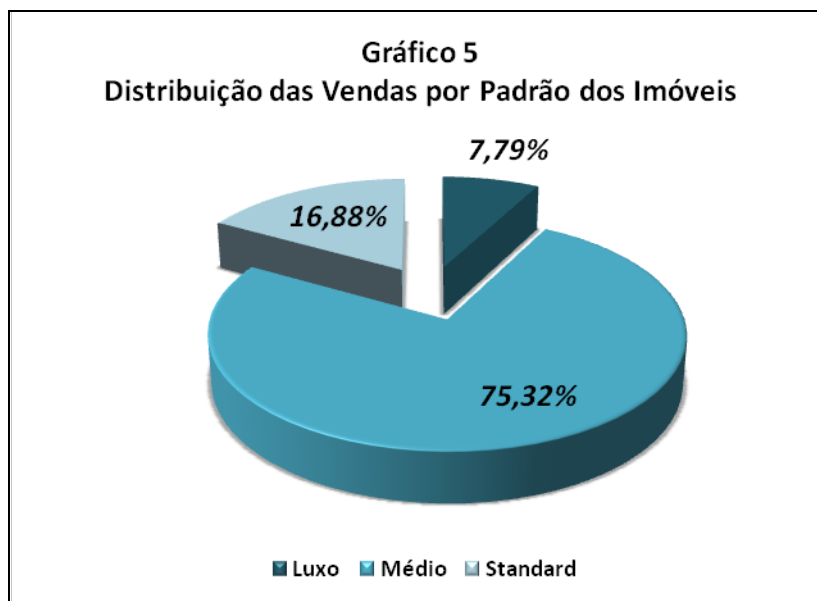


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	9.471,09	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/19:	8.755,19	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	9.285,71	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/19:	9.120,80	6.371,15	6.265,56	-	-
	fev/19:	8.140,15	7.518,56	7.641,79	-	-
	Variação	%	-10,75	18,01	21,96	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	7.059,94	5.518,16	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

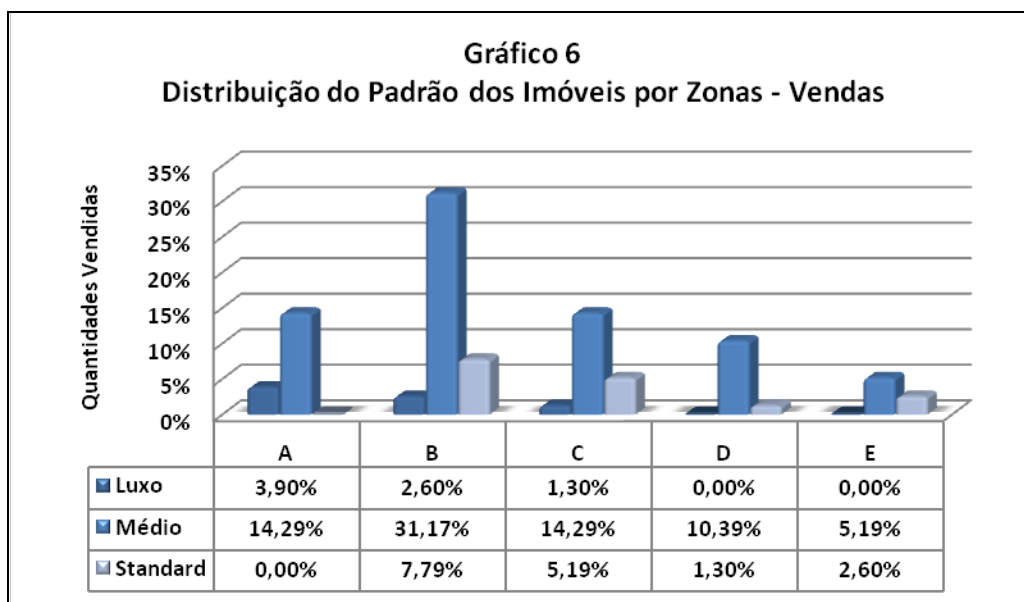


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	58	13



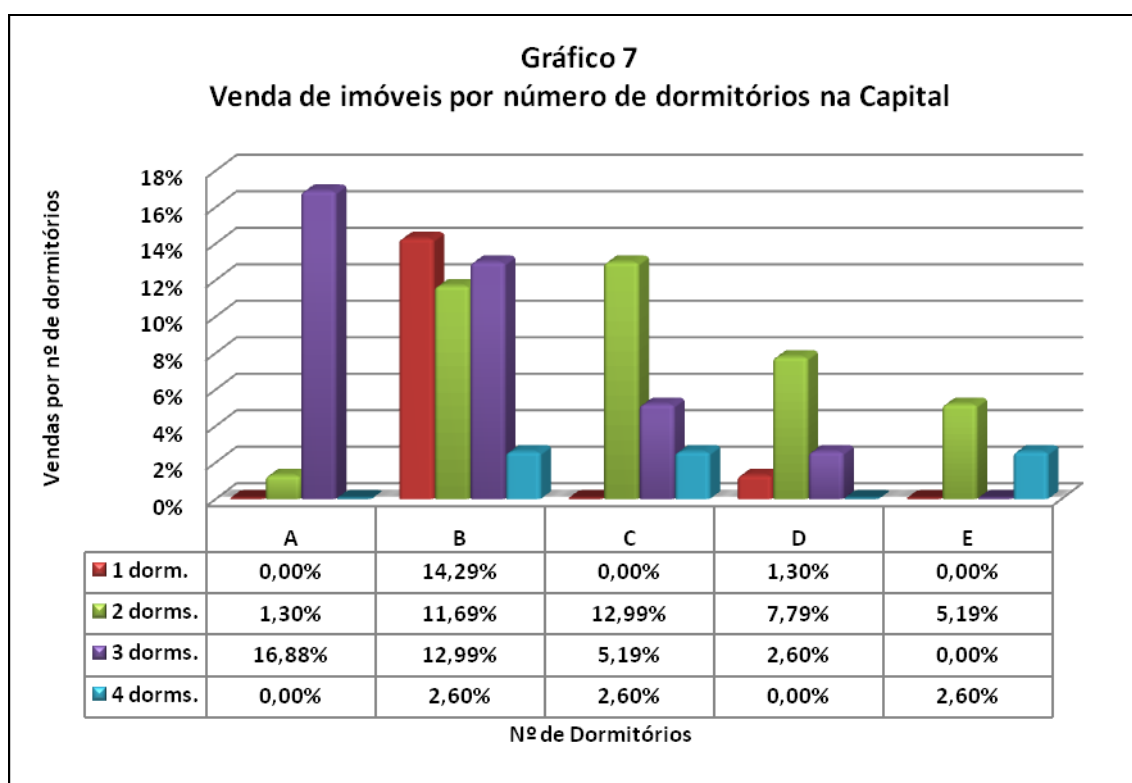
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	2	1	0	0
Médio	11	24	11	8	4
Standard	0	6	4	1	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

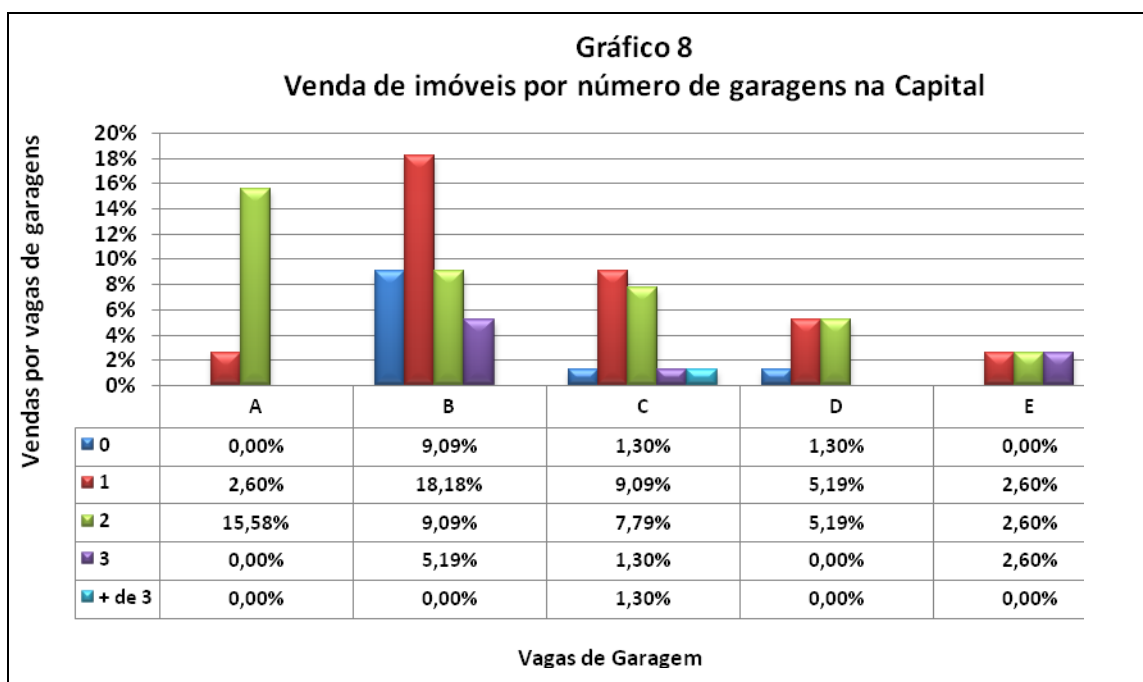
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	11	0	1	0
%	0,00%	14,29%	0,00%	1,30%	0,00%
2 dorms.	1	9	10	6	4
%	1,30%	11,69%	12,99%	7,79%	5,19%
3 dorms.	13	10	4	2	0
%	16,88%	12,99%	5,19%	2,60%	0,00%
4 dorms.	0	2	2	0	2
%	0,00%	2,60%	2,60%	0,00%	2,60%
Total	14	32	16	9	6
%	18,18%	41,56%	20,78%	11,69%	7,79%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	7	1	1	0
%	0,00%	9,09%	1,30%	1,30%	0,00%
1	2	14	7	4	2
%	2,60%	18,18%	9,09%	5,19%	2,60%
2	12	7	6	4	2
%	15,58%	9,09%	7,79%	5,19%	2,60%
3	0	4	1	0	2
%	0,00%	5,19%	1,30%	0,00%	2,60%
+ de 3	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,30%	0,00%	0,00%
Total	14	32	16	9	6
%	18,18%	41,56%	20,78%	11,69%	7,79%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	31	55	69	48	15	218	33,75%
Seguro Fiança	10	60	23	30	13	136	21,05%
Depósito	10	20	41	72	62	205	31,73%
Sem Garantia	0	2	1	5	0	8	1,24%
Caução de Imóveis	7	15	22	7	21	72	11,15%
Cessão Fiduciária	1	3	1	2	0	7	1,08%
Total	59	155	157	164	111	646	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-19	9,75	8,83	11,63	11,18	12,48
fevereiro-19	8,75	9,09	8,00	10,46	11,85
Varição	-10,26	2,94	-31,21	-6,44	-5,05

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

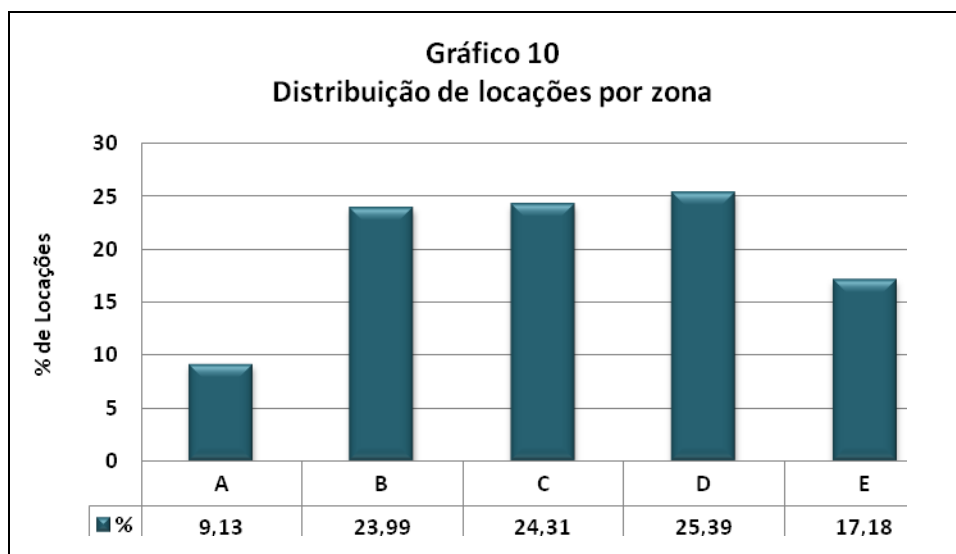
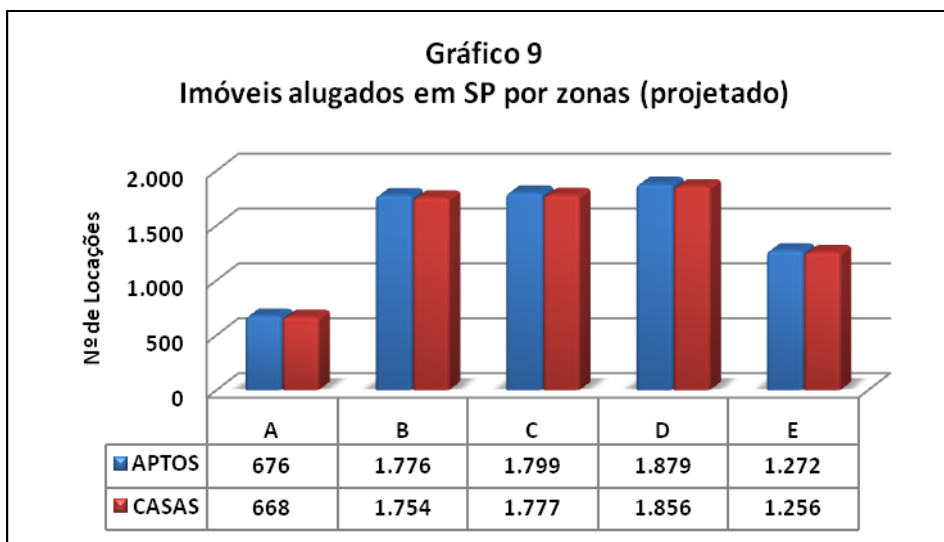
Motivos financeiros	244	53,51%
Outros motivos	212	46,49%
Total	456	100,00%
Comparação dev./loc.		70,59%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-19	5,13
fevereiro-19	4,53
Varição	-11,70



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

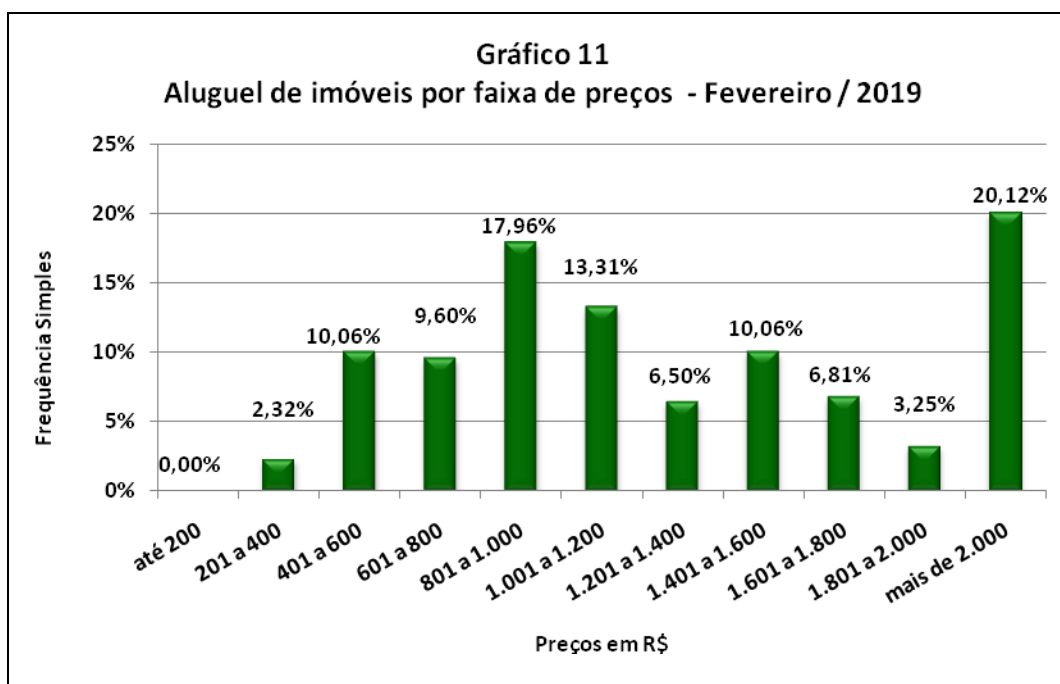
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	676	1.776	1.799	1.879	1.272	7.402
CASAS	668	1.754	1.777	1.856	1.256	7.311
Total	1.344	3.530	3.576	3.735	2.528	14.713
%	9,13	23,99	24,31	25,39	17,18	100,00





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	15	2,32%	2,32%
401 a 600	65	10,06%	12,38%
601 a 800	62	9,60%	21,98%
801 a 1.000	116	17,96%	39,94%
1.001 a 1.200	86	13,31%	53,25%
1.201 a 1.400	42	6,50%	59,75%
1.401 a 1.600	65	10,06%	69,81%
1.601 a 1.800	44	6,81%	76,63%
1.801 a 2.000	21	3,25%	79,88%
mais de 2.000	130	20,12%	100,00%
Total	646	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

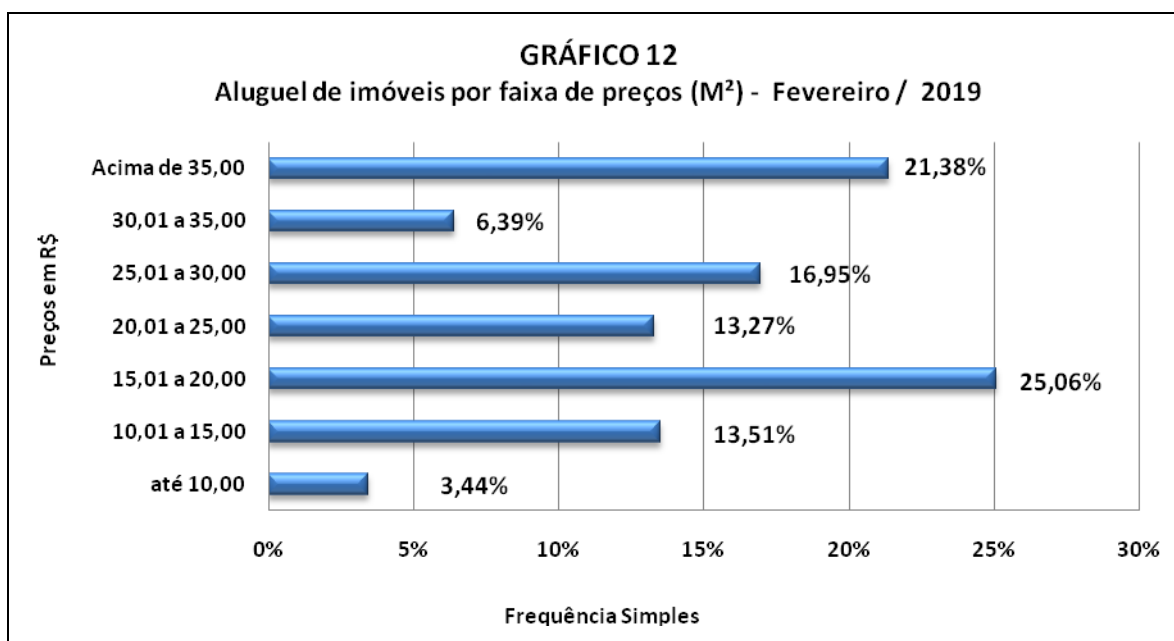
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/19:	-	-	570,00	-	516,67
	fev/19:	-	-	600,00	600,00	-
Variação	%	-	-	5,26	-	-
1 dorm.	jan/19:	2.000,00	990,91	824,66	598,99	584,36
	fev/19:	-	896,67	717,22	702,45	551,97
Variação	%	-	-9,51	-13,03	17,27	-5,54
2 dorm.	jan/19:	-	2.185,71	1.527,14	1.357,08	1.133,33
	fev/19:	-	1.823,08	1.552,50	1.218,48	1.308,40
Variação	%	-	-16,59	1,66	-10,21	15,45
3 dorm.	jan/19:	-	2.550,00	1.873,68	1.581,58	1.550,00
	fev/19:	-	2.991,67	1.727,27	1.768,42	1.563,33
Variação	%	-	17,32	-7,81	11,81	0,86
4 dorm.	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	4.700,00	3.200,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/19:	1.230,77	1.200,00	1.000,00	-	-
	fev/19:	-	-	-	700,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/19:	2.038,89	1.429,47	1.000,98	1.024,07	-
	fev/19:	2.654,55	1.339,23	1.220,00	955,00	-
Variação	%	30,20	-6,31	21,88	-6,74	-
2 dorm.	jan/19:	2.500,00	1.980,88	1.555,63	1.152,94	1.056,82
	fev/19:	3.764,71	2.270,00	1.391,40	1.214,00	933,20
Variação	%	50,59	14,60	-10,56	5,30	-11,70
3 dorm.	jan/19:	3.007,14	3.010,61	1.921,25	2.100,00	1.350,00
	fev/19:	3.914,29	4.558,00	2.487,00	-	950,00
Variação	%	30,17	51,40	29,45	-	-29,63
4 dorm.	jan/19:	5.666,67	-	2.700,00	-	-
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	14	3,44%	3,44%
10,01 a 15,00	55	13,51%	16,95%
15,01 a 20,00	102	25,06%	42,01%
20,01 a 25,00	54	13,27%	55,28%
25,01 a 30,00	69	16,95%	72,24%
30,01 a 35,00	26	6,39%	78,62%
Acima de 35,00	87	21,38%	100,00%
Total	407	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	42,57	79,11	127,70	142,86
Apartamento	28,50	45,44	76,47	118,51	132,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

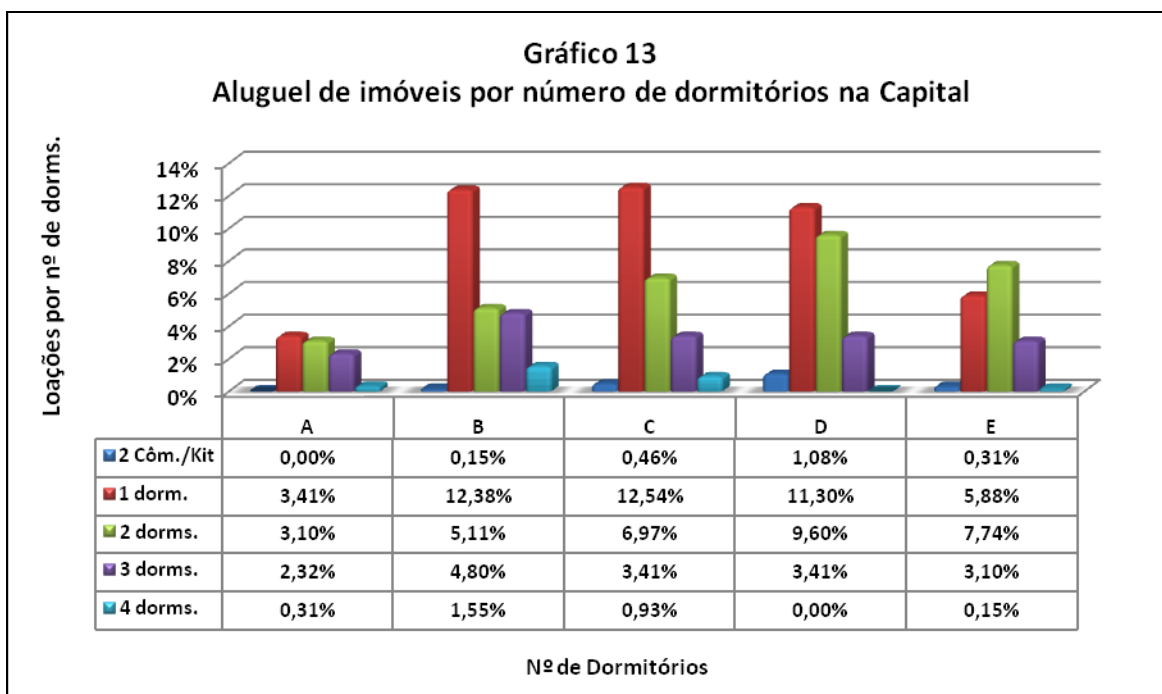
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/19:	-	-	18,93	-	14,71
	fev/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/19:	33,33	24,33	19,24	17,33	14,55
	fev/19:	-	21,81	19,79	19,16	13,01
Variação	%	-	-10,36	2,86	10,56	-10,58
2 dorm.	jan/19:	-	24,08	16,72	17,92	14,67
	fev/19:	-	23,22	21,28	17,54	14,07
Variação	%	-	-3,57	27,27	-2,12	-4,09
3 dorm.	jan/19:	-	19,25	16,18	13,18	13,27
	fev/19:	-	24,75	16,82	15,28	16,54
Variação	%	-	28,57	3,96	15,93	24,64
4 dorm.	jan/19:	-	-	-	-	-
	fev/19:	-	39,17	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/19:	38,10	42,53	38,41	-	-
	fev/19:	48,83	-	-	25,00	-
Variação	%	28,16	-	-	-	-
1 dorm.	jan/19:	26,88	39,11	25,02	28,14	-
	fev/19:	30,76	29,61	30,91	38,10	-
Variação	%	14,43	-24,29	23,54	35,39	-
2 dorm.	jan/19:	38,36	27,89	24,13	20,27	-
	fev/19:	30,08	35,32	23,64	17,14	17,99
Variação	%	-21,58	26,64	-2,03	-15,44	-
3 dorm.	jan/19:	29,19	26,53	21,55	-	-
	fev/19:	-	40,28	21,73	-	-
Variação	%	-	51,83	0,84	-	-
4 dorm.	jan/19:	33,87	22,50	-	-	-
	fev/19:	-	27,86	-	-	-
Variação	%	-	23,82	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

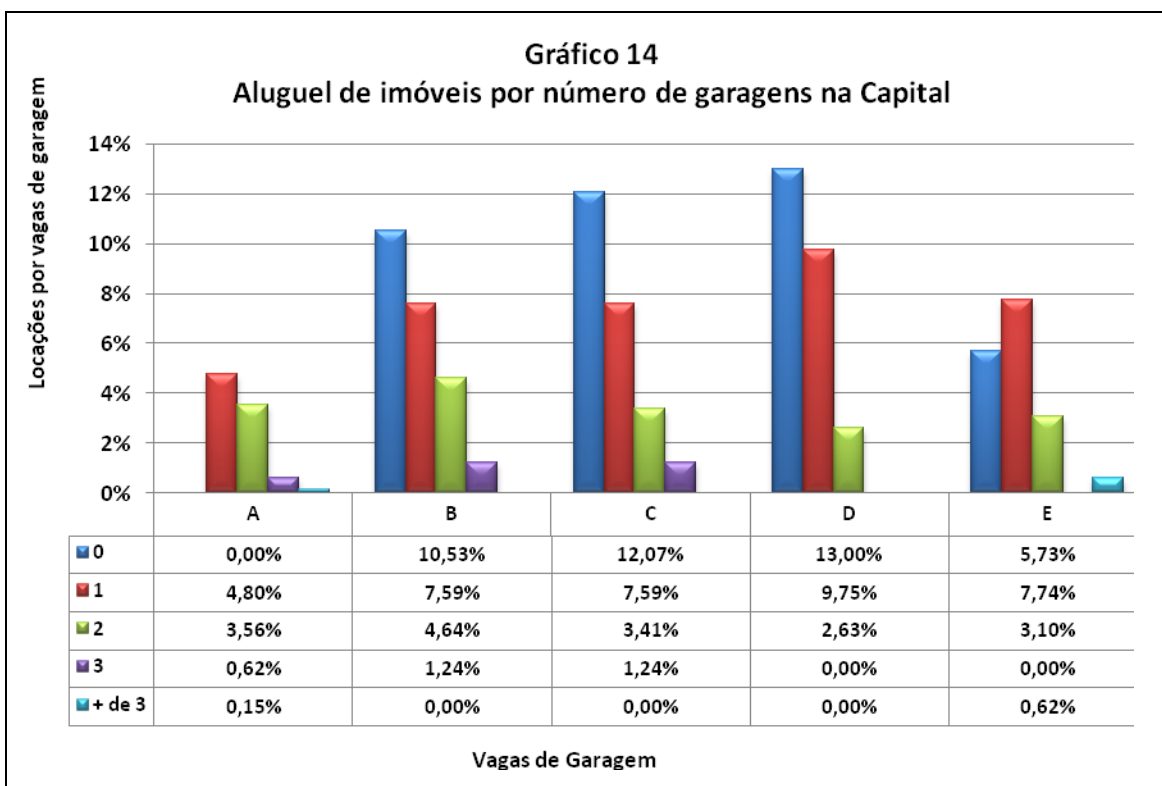
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	3	7	2
%	0,00%	0,15%	0,46%	1,08%	0,31%
1 dorm.	22	80	81	73	38
%	3,41%	12,38%	12,54%	11,30%	5,88%
2 dorms.	20	33	45	62	50
%	3,10%	5,11%	6,97%	9,60%	7,74%
3 dorms.	15	31	22	22	20
%	2,32%	4,80%	3,41%	3,41%	3,10%
4 dorms.	2	10	6	0	1
%	0,31%	1,55%	0,93%	0,00%	0,15%
Total	59	155	157	164	111
%	9,13%	23,99%	24,30%	25,39%	17,18%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	0	68	78	84	37
%	0,00%	10,53%	12,07%	13,00%	5,73%
1	31	49	49	63	50
%	4,80%	7,59%	7,59%	9,75%	7,74%
2	23	30	22	17	20
%	3,56%	4,64%	3,41%	2,63%	3,10%
3	4	8	8	0	0
%	0,62%	1,24%	1,24%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	0	0	4
%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,62%
Total	59	155	157	164	111
%	9,13%	23,99%	24,30%	25,39%	17,18%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
Acumulado	0,54	3,89	3,46

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2019)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-28,03	-28,03
Fevereiro	26,80	-1,23

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2019)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	19,89	19,89
Fevereiro	-26,13	-6,24



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jan/19						fev/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	19	2	133	19	210	383	19	3	265	35	289	611
Santana	5	0	33	3	117	158	10	1	54	8	206	279
Santo Amaro	5	0	82	11	88	186	7	1	159	15	150	332
Jabaquara	1	0	53	3	58	115	2	0	77	6	83	168
Lapa	0	0	45	1	27	73	6	1	43	1	46	97
São Miguel	1	1	6	0	44	52	4	0	9	3	72	88
Penha	0	0	9	3	53	65	2	0	31	2	79	114
Itaquera	3	0	22	1	40	66	3	0	32	0	53	88
Tatuapé	1	0	29	2	59	91	2	2	51	8	80	143
Vila Prudente	2	0	24	2	40	68	0	0	24	1	50	75
Ipiranga	1	1	8	1	16	27	0	0	16	0	31	47
Pinheiros	5	0	34	1	20	60	2	1	31	8	39	81
Freguesia Ó	0	1	12	0	41	54	5	2	26	1	58	92
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	36	1	12	50	0	0	41	0	22	63
Total	44	5	526	48	825	1.448	62	11	859	88	1.258	2.278
			<i>Varição</i>				40,91	120,00	63,31	83,33	52,48	57,32