



São Paulo, 31 de julho de 2018

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

Locação de imóvel residencial cresce após 2 meses de baixa em São Paulo

Após dois meses de baixa, o mercado de locação residencial da cidade de São Paulo registrou crescimento de 7,38% em junho em relação a maio e acumula no ano alta de 12,04%. Segundo pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 262 imobiliárias, os aluguéis novos aumentaram em média 0,54 em junho.

Do total de alugados, 56,94% eram apartamentos e 43,06%, casas. A maioria das novas locações (50,84% do total) vai custar aos inquilinos aluguel mensal médio de até R\$ 1.200,00.

“A boa notícia para quem precisa alugar é que não está havendo uma disparada de preços, o que se explica pela frágil reação da Economia e pelo aperto financeiro que também atinge muitos proprietários de imóveis”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente em exercício do Cofeci – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, destacando a evolução do aluguel nos últimos meses.

O aluguel de imóveis novos aumentou 2,89% na Capital paulista de julho do ano passado até junho último, abaixo da inflação de 4,39% medida pelo IPCA do IBGE. “Entre ficar com o imóvel fechado, tendo que bancar custos de condomínio e despesas de manutenção, e alugá-lo por um preço menor do que o pretendido, livrando-se das despesas e ainda auferindo renda, a escolha dos proprietários tem sido pela locação”, diz Viana Neto.

Esse comportamento explica, segundo ele, o fato de o valor do aluguel novo estar sendo corrigido abaixo da inflação, mesmo havendo muito mais demanda do que oferta de casas e apartamentos. “Há uma grande demanda, mas neste momento ela é mais potencial do que real por causa do desemprego, da perda de poder aquisitivo das famílias e da dificuldade das categorias profissionais conseguirem aumentos reais de salários”, justifica Viana Neto.

Descontos variáveis

Quem alugou imóvel residencial em junho na Capital conseguiu descontos variáveis sobre os valores inicialmente pedidos pelos proprietários. Eles foram de 12% em média para as casas e apartamentos situados em bairros da Zona D; de 11,63% na Zona C; de 10,29% na Zona B; de 10,19% na Zona E; e de 8,69% na Zona A.



Segundo a pesquisa CreciSP, o aluguel mais barato no segmento de apartamentos foi R\$ 600,00 por imóveis de 1 dormitório em bairros da Zona E, como Itaquera e São Mateus. O mais caro estava no outro extremo da cidade, nos bairros agrupados na Zona A, como os Jardins: R\$ 6.982,35 por apartamentos de 4 dormitórios.

Entre as casas, a pesquisa do Creci registrou como mais barato o aluguel de imóveis de dois cômodos (quarto, cozinha e banheiro) em bairros da Zona E: R\$ 500,00. O aluguel mais caro, de R\$ 4.300,00 mensais em média, foi o de residências de 4 dormitórios situadas em bairros da Zona B, como Vila Clementino e Vila Madalena.

Inabalável na posição de liderança permanente no mercado de locação, o fiador pessoa física foi a forma mais utilizada nos novos contratos de aluguel de junho, com participação de 37,92% do total de contratos assinados nas 262 imobiliárias pesquisadas.

O depósito de valor de três aluguéis foi a segunda opção mais utilizada, com 30,02%, seguido pelo seguro de fiança (18,3%), a caução de imóveis (7,42%), a cessão fiduciária (3,95%) e a locação sem garantia (2,39%).

As novas locações de junho distribuíram-se entre as Zonas C (41,27% do total); E (20,21%); D (17,7%); B (11,96%); e A (8,85%).

Devoluções e ações judiciais

As 262 imobiliárias que o CreciSP consultou receberam em junho, imóveis de inquilinos que não puderam continuar pagando o aluguel (38,19%) ou que apresentaram outros motivos para romper os contratos (61,81%). Os imóveis devolvidos equivalem a 77,99% do total de novas locações, ou 6,09% menor que o apurado em maio, que representou 83,05% das novas locações.

A inadimplência em junho foi de 5,24% do total de contratos em vigor nessas imobiliárias, percentual 1,69% inferior aos 5,33% que estavam inadimplentes em maio.

As ações judiciais propostas em junho nos fóruns da Capital aumentaram 6,07% em relação a maio, de 2.355 para 2.498. As ações renovatórias passaram de 56 em maio para 76 em junho (+ 35,71%); as de rito sumário aumentaram 19,74% (de 851 para 1.019); as consignatórias passaram de 7 para 9 (+ 28,57%); e as de rito ordinário foram de 77 em maio para 92 em junho (+19,48%). Só as ações por falta de pagamento tiveram queda: de 1.364 para 1.302 (- 4,55%).

Venda de imóveis usados cai 8,16%

As vendas de imóveis usados em junho na Capital paulista foram 8,16% menores que as de maio, com o índice de vendas recuando de 0,2286 para 0,2099. Foi o terceiro mês seguido de queda, o que fez o saldo do semestre ficar negativo em 4,23%.



Os preços médios dos imóveis vendidos em junho nas 262 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP baixaram 14,52% em comparação com maio, mas o saldo dos seis primeiros meses deste ano permanece positivo, com 20,29% acumulados.

Os descontos que os donos concederam sobre os valores que inicialmente pediam para vender seus imóveis foram de 20% nos bairros da Zona B, de 10,2% na Zona D e de 7,88% na Zona C.

Os imóveis mais vendidos em São Paulo em junho foram os que custaram até R\$ 500 mil. Casas e apartamentos nesses valores somaram 50,91% do total negociados pelas imobiliárias. A divisão das vendas por faixas de preços apontou que a maioria dos imóveis (51,06%) tinha preço médio de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado.

As vendas feitas com financiamento bancário andaram em baixa em junho, segundo a pesquisa CreciSp. Com 41,82% do total de unidades vendidas, foram superadas pelas vendas à vista, com 54,55%. Foram poucas as casas e apartamentos (3,64% do total) vendidas com pagamento parcelado pelos proprietários.

Segundo as imobiliárias pesquisadas, 38,2% das vendas foram em bairros da Zona C; 18,18% na Zona A; 16,35% na Zona D; 9,09% na Zona B; e 18,18% na Zona E. Os imóveis de padrão médio foram os mais vendidos em junho (63,64% do total), superando os de padrão standard (16,36%) e os de padrão luxo (20%).

=====

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

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



Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

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

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

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

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

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

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

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

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 – JUNHO DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	9	3	11	4	3	30	54,55%
CEF	0	0	2	2	3	7	12,73%
Outros bancos	1	1	8	3	3	16	29,09%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	0	1	2	3,64%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	10	5	21	9	10	55	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	61	23,28%
Igual	113	43,13%
Pior	88	33,59%
Total	262	100,00%

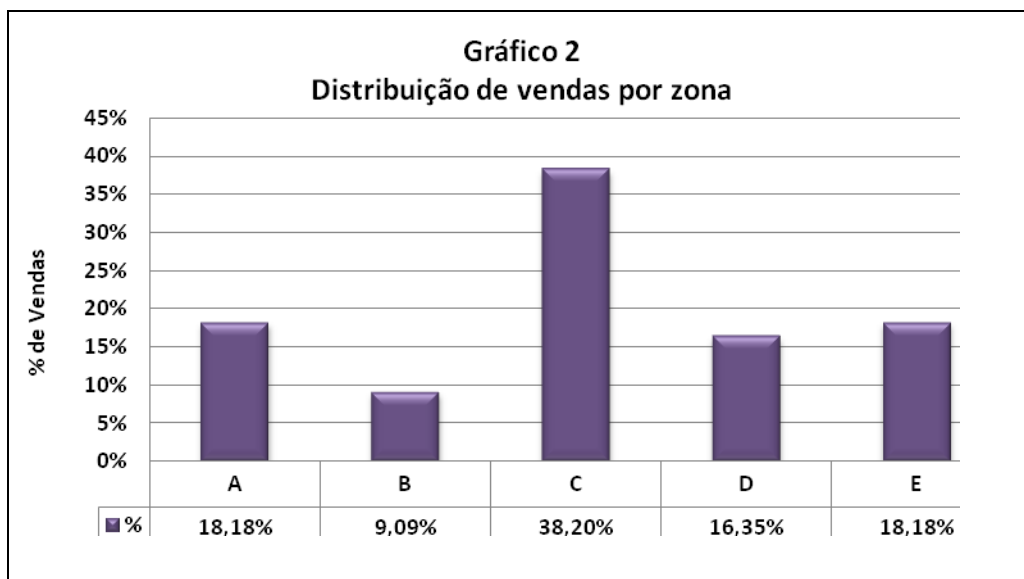
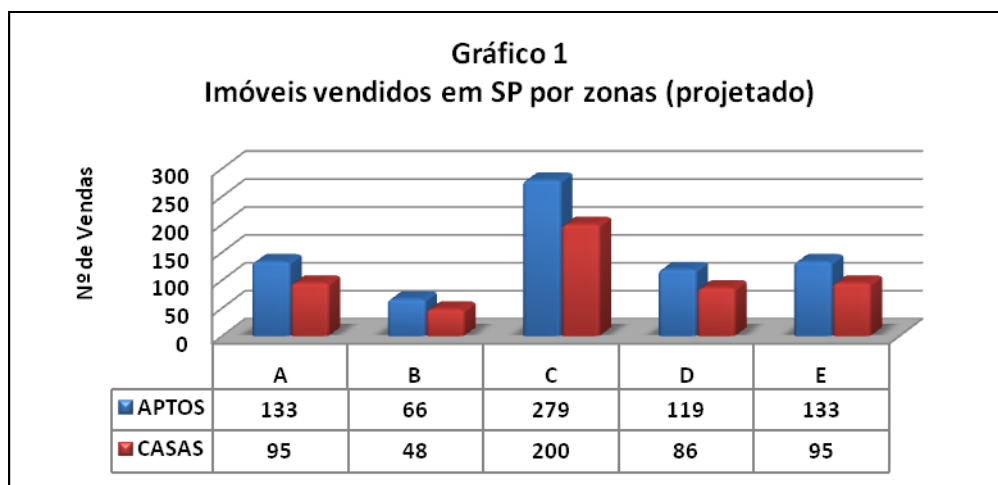
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-18	9,83	7,33	13,14	10,50	-
junho-18	-	20,00	7,88	10,20	5,60
Varição	-	172,73	-40,04	-2,86	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

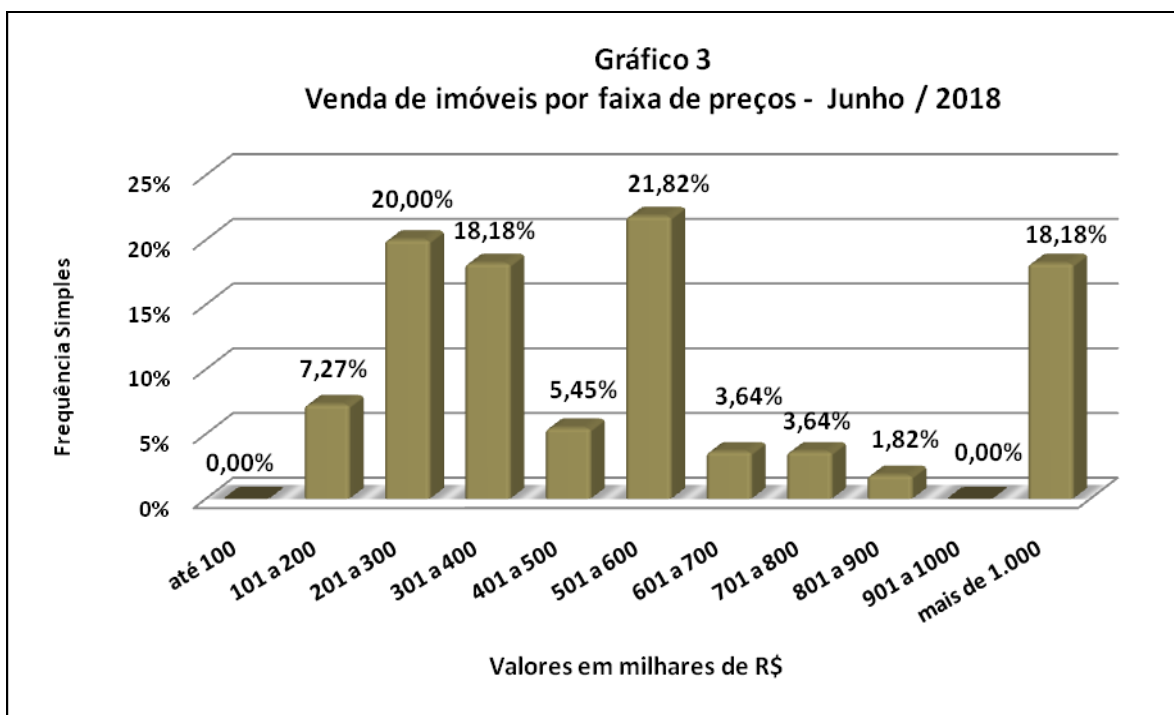
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	133	66	279	119	133	730
CASAS	95	48	200	86	95	524
Total	228	114	479	205	228	1.254
%	18,18%	9,09%	38,20%	16,35%	18,18%	100,00%





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	7,27%	7,27%
201 a 300	11	20,00%	27,27%
301 a 400	10	18,18%	45,45%
401 a 500	3	5,45%	50,91%
501 a 600	12	21,82%	72,73%
601 a 700	2	3,64%	76,36%
701 a 800	2	3,64%	80,00%
801 a 900	1	1,82%	81,82%
901 a 1000	0	0,00%	81,82%
mais de 1.000	10	18,18%	100,00%
Total	55	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

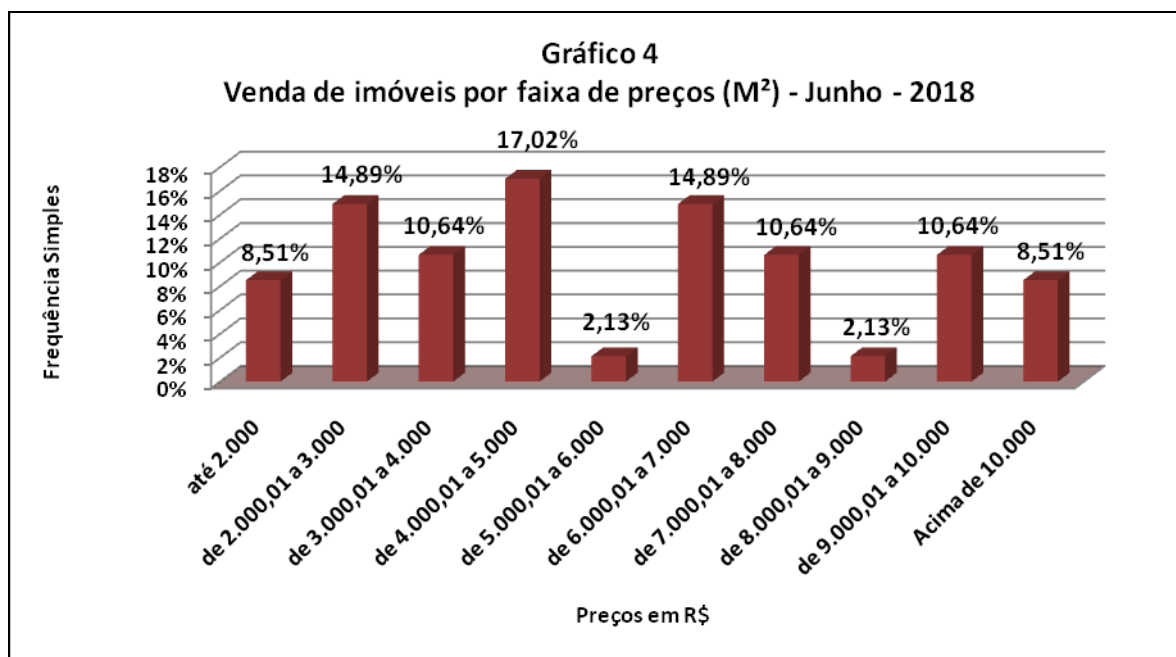
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/18:	-	-	-	-	180.000,00
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/18:	800.000,00	-	397.500,00	-	220.000,00
	jun/18:	-	-	-	302.000,00	263.200,00
Variação	%	-	-	-	-	19,64
3 dorm.	mai/18:	1.540.000,00	-	540.000,00	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/18:	-	-	-	260.000,00	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/18:	310.000,00	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/18:	-	-	336.666,67	241.250,00	-
	jun/18:	546.666,67	-	433.750,00	-	-
Variação	%	-	-	28,84	-	-
3 dorm.	mai/18:	-	-	860.000,00	535.000,00	-
	jun/18:	-	-	1.150.000,00	-	-
Variação	%	-	-	33,72	-	-
4 dorm.	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/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	4	8,51%	8,51%
de 2.000,01 a 3.000	7	14,89%	23,40%
de 3.000,01 a 4.000	5	10,64%	34,04%
de 4.000,01 a 5.000	8	17,02%	51,06%
de 5.000,01 a 6.000	1	2,13%	53,19%
de 6.000,01 a 7.000	7	14,89%	68,09%
de 7.000,01 a 8.000	5	10,64%	78,72%
de 8.000,01 a 9.000	1	2,13%	80,85%
de 9.000,01 a 10.000	5	10,64%	91,49%
Acima de 10.000	4	8,51%	100,00%
Total	47	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Junho / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	119,09	-	-
Apartamento	-	-	68,63	137,13	-



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	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/18:	-	-	5.884,68	-	-
	jun/18:	7.429,51	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/18:	12.469,23	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	1.908,33	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	2.169,64
	Variação	%	-	-	-	-

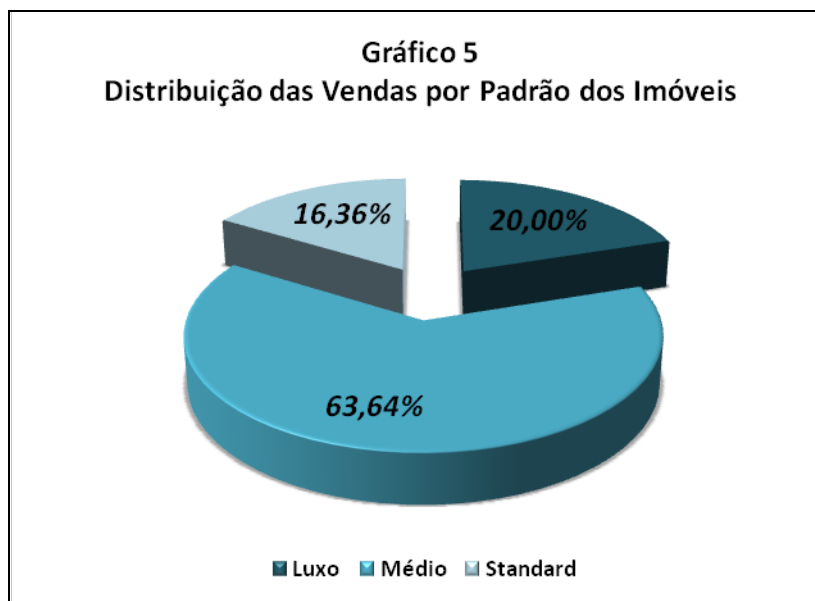


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/18:	-	-	8.092,49	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/18:	11.473,68	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/18:	7.120,18	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/18:	-	-	6.680,63	-	-
	jun/18:	-	7.782,41	5.710,68	-	-
	Variação	%	-	-	-14,52	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/18:	-	-	-	5.726,35	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

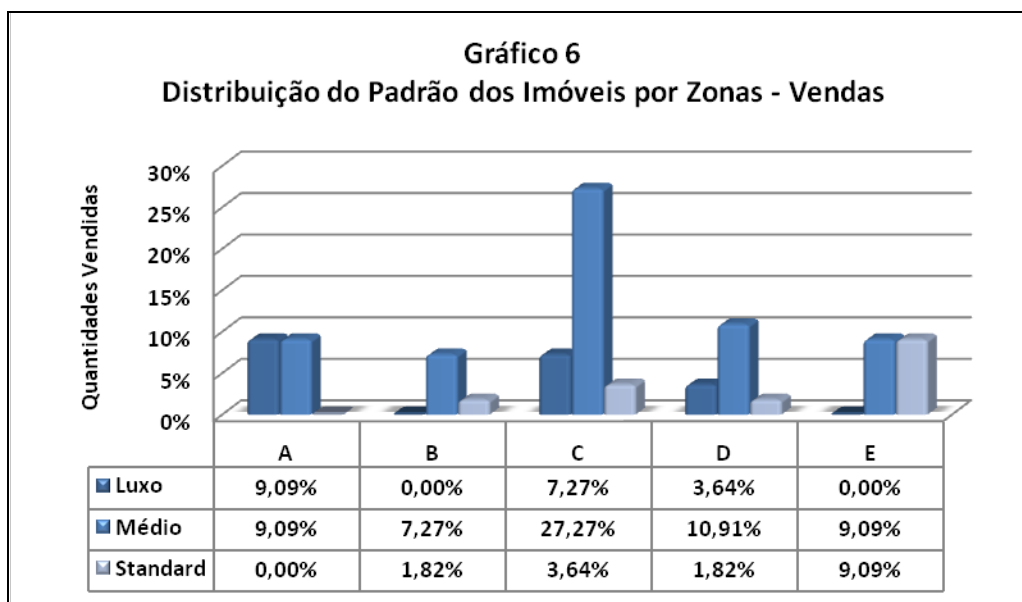


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	11	35	9



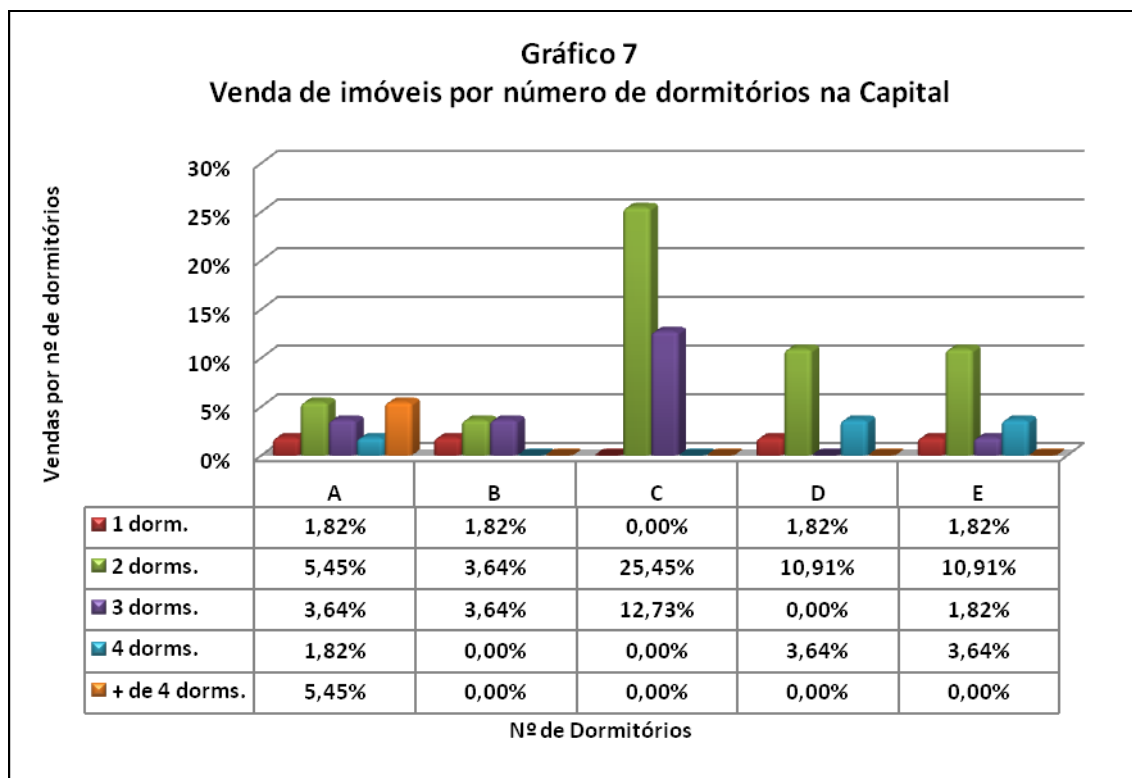
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	0	4	2	0
Médio	5	4	15	6	5
Standard	0	1	2	1	5





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

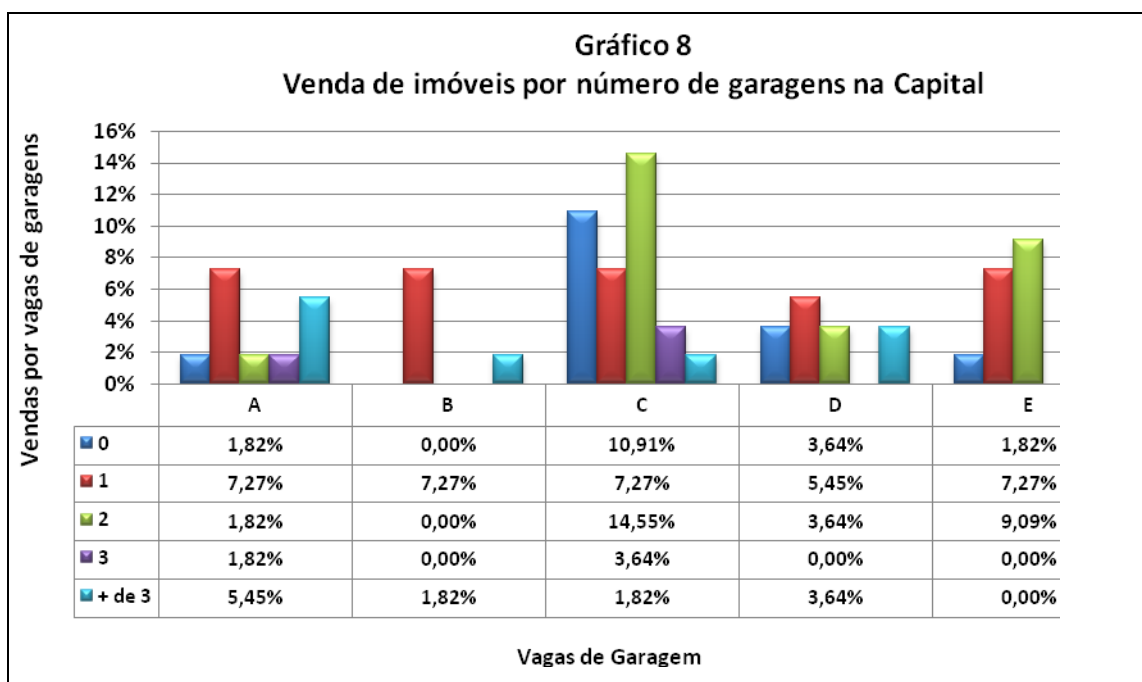
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	1	0	1	1
%	1,82%	1,82%	0,00%	1,82%	1,82%
2 dorms.	3	2	14	6	6
%	5,45%	3,64%	25,45%	10,91%	10,91%
3 dorms.	2	2	7	0	1
%	3,64%	3,64%	12,73%	0,00%	1,82%
4 dorms.	1	0	0	2	2
%	1,82%	0,00%	0,00%	3,64%	3,64%
+ de 4 dorms.	3	0	0	0	0
%	5,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	10	5	21	9	10
%	18,18%	9,09%	38,18%	16,36%	18,18%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	0	6	2	1
%	1,82%	0,00%	10,91%	3,64%	1,82%
1	4	4	4	3	4
%	7,27%	7,27%	7,27%	5,45%	7,27%
2	1	0	8	2	5
%	1,82%	0,00%	14,55%	3,64%	9,09%
3	1	0	2	0	0
%	1,82%	0,00%	3,64%	0,00%	0,00%
+ de 3	3	1	1	2	0
%	5,45%	1,82%	1,82%	3,64%	0,00%
Total	10	5	21	9	10
%	18,18%	9,09%	38,18%	16,36%	18,18%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	40	52	147	54	24	317	37,92%
Seguro Fiança	24	15	68	19	27	153	18,30%
Depósito	0	5	101	57	88	251	30,02%
Sem Garantia	2	3	6	5	4	20	2,39%
Caução de Imóveis	5	8	13	10	26	62	7,42%
Cessão Fiduciária	3	17	10	3	0	33	3,95%
Total	74	100	345	148	169	836	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-18	8,56	8,03	11,05	12,00	9,71
junho-18	8,69	10,29	11,63	12,00	10,19
Variação	1,52	28,14	5,25	0,00	4,94

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	249	38,19%
Outros motivos	403	61,81%
Total	652	100,00%
Comparação dev./loc.		77,99%

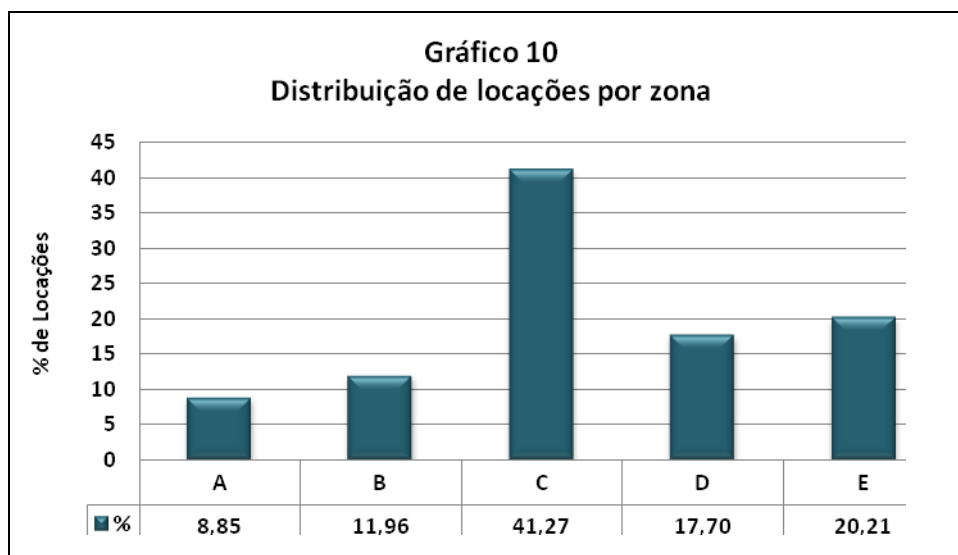
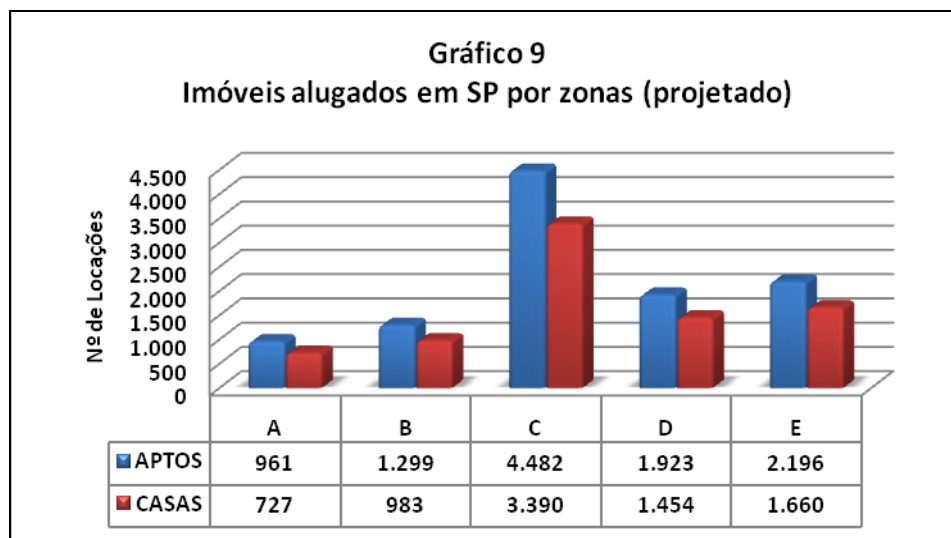
O índice de inadimplência no mês de junho foi de 5,24 %, o que é 1,69 % menor referente ao mês de maio que foi de 5,33 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-18	5,33
junho-18	5,24
Variação	-1,69



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

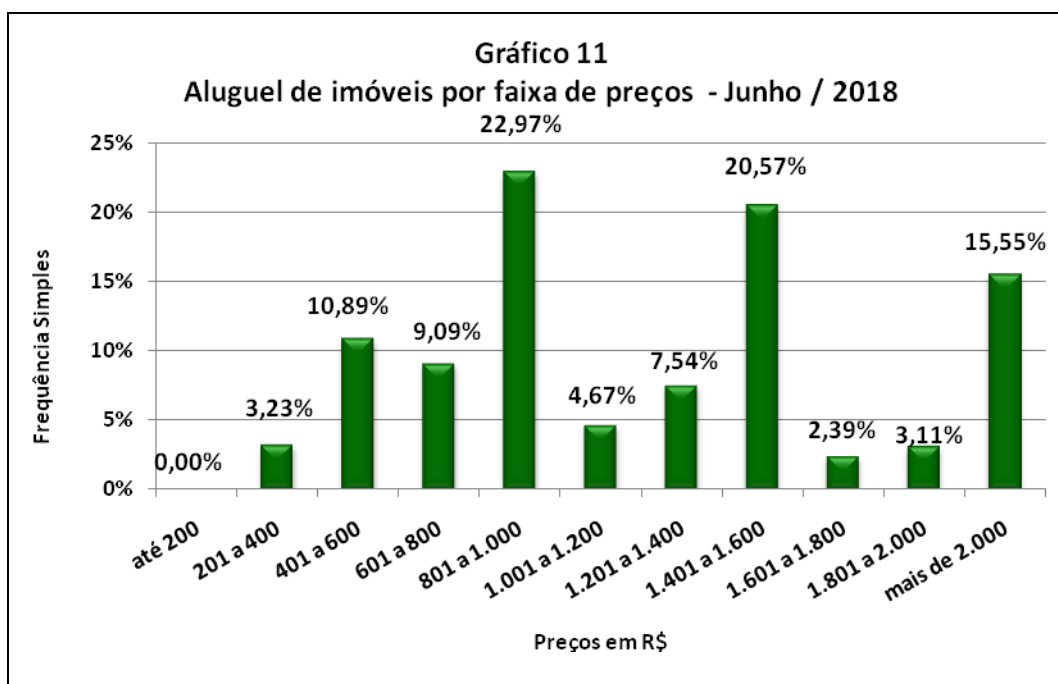
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	961	1.299	4.482	1.923	2.196	10.861
CASAS	727	983	3.390	1.454	1.660	8.214
Total	1.688	2.282	7.872	3.377	3.856	19.075
%	8,85	11,96	41,27	17,70	20,21	100,00





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	27	3,23%	3,23%
401 a 600	91	10,89%	14,11%
601 a 800	76	9,09%	23,21%
801 a 1.000	192	22,97%	46,17%
1.001 a 1.200	39	4,67%	50,84%
1.201 a 1.400	63	7,54%	58,37%
1.401 a 1.600	172	20,57%	78,95%
1.601 a 1.800	20	2,39%	81,34%
1.801 a 2.000	26	3,11%	84,45%
mais de 2.000	130	15,55%	100,00%
Total	836	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

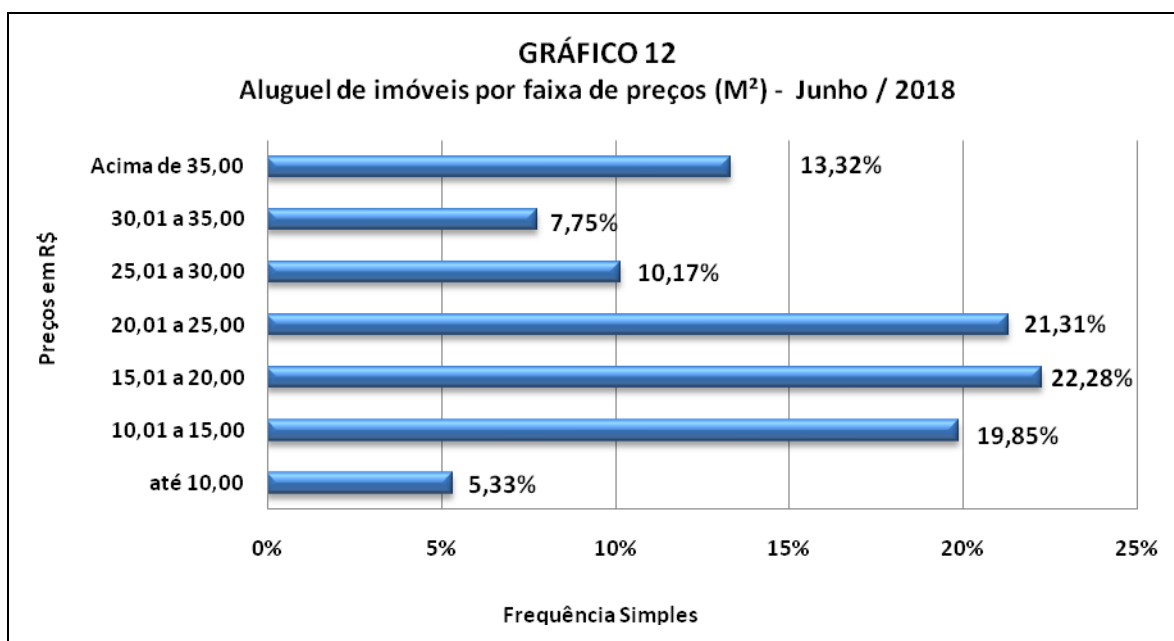
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/18:	-	-	608,75	575,00	476,92
	jun/18:	-	-	-	600,00	500,00
Variação	%	-	-	-	4,35	4,84
1 dorm.	mai/18:	-	1.150,00	829,46	668,39	593,10
	jun/18:	-	1.191,67	845,95	684,75	535,57
Variação	%	-	3,62	1,99	2,45	-9,70
2 dorm.	mai/18:	-	1.541,67	1.562,50	1.188,16	1.024,07
	jun/18:	3.381,25	1.966,67	1.550,50	1.257,69	1.282,95
Variação	%	-	27,57	-0,77	5,85	25,28
3 dorm.	mai/18:	-	2.550,00	2.114,58	1.905,56	1.376,32
	jun/18:	-	2.500,00	2.172,31	1.706,25	1.861,11
Variação	%	-	-1,96	2,73	-10,46	35,22
4 dorm.	mai/18:	-	-	3.460,00	1.962,50	-
	jun/18:	-	4.300,00	-	-	2.750,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/18:	-	-	866,67	1.105,00	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/18:	2.052,89	1.262,40	1.076,42	877,00	566,67
	jun/18:	1.470,00	889,29	1.015,89	1.000,67	600,00
Variação	%	-28,39	-29,56	-5,62	14,10	5,88
2 dorm.	mai/18:	2.233,33	2.041,67	1.610,56	1.150,00	899,58
	jun/18:	2.264,29	1.834,00	1.641,15	1.042,50	927,83
Variação	%	1,39	-10,17	1,90	-9,35	3,14
3 dorm.	mai/18:	3.060,00	3.951,67	2.770,83	-	966,67
	jun/18:	3.846,15	3.469,57	2.150,00	1.700,00	1.200,00
Variação	%	25,69	-12,20	-22,41	-	24,14
4 dorm.	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	6.982,35	-	-	-	-
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	22	5,33%	5,33%
10,01 a 15,00	82	19,85%	25,18%
15,01 a 20,00	92	22,28%	47,46%
20,01 a 25,00	88	21,31%	68,77%
25,01 a 30,00	42	10,17%	78,93%
30,01 a 35,00	32	7,75%	86,68%
Acima de 35,00	55	13,32%	100,00%
Total	413	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Junho / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	39,11	81,98	131,06	181,45
Apartamento	-	39,98	65,48	107,49	174,41



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

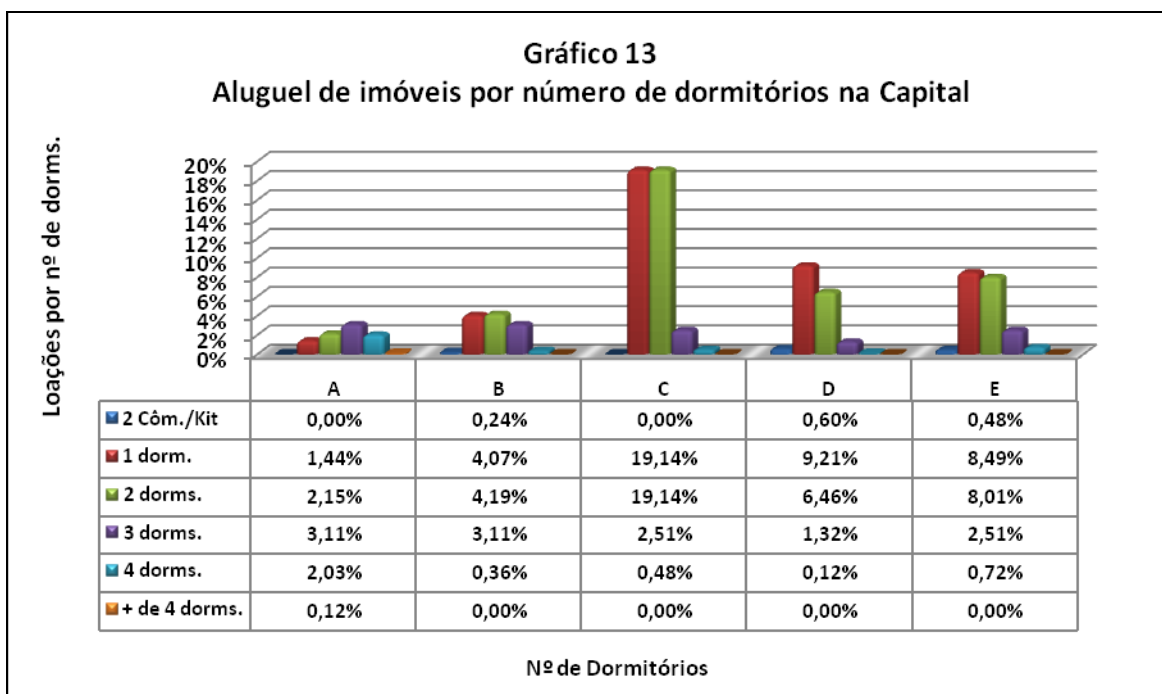
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/18:	-	-	23,53	21,96	-
	jun/18:	-	-	-	12,00	-
Variação	%	-	-	-	-45,36	-
1 dorm.	mai/18:	-	25,39	19,11	15,09	13,41
	jun/18:	-	21,13	18,52	19,75	14,99
Variação	%	-	-16,78	-3,11	30,88	11,76
2 dorm.	mai/18:	-	22,13	21,83	15,74	13,93
	jun/18:	-	-	20,06	14,64	14,67
Variação	%	-	-	-8,10	-6,98	5,32
3 dorm.	mai/18:	36,91	20,11	22,49	15,94	15,39
	jun/18:	-	-	19,20	15,57	17,22
Variação	%	-	-	-14,62	-2,32	11,91
4 dorm.	mai/18:	-	-	20,75	11,35	-
	jun/18:	-	-	14,11	-	13,34
Variação	%	-	-	-32,02	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/18:	-	-	30,16	38,95	-
	jun/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/18:	39,07	26,39	30,25	19,31	-
	jun/18:	32,50	24,98	25,21	23,53	17,63
Variação	%	-16,81	-5,33	-16,65	21,85	-
2 dorm.	mai/18:	26,47	26,87	28,21	21,54	17,98
	jun/18:	30,68	26,39	25,99	17,81	18,21
Variação	%	15,92	-1,79	-7,86	-17,33	1,30
3 dorm.	mai/18:	34,68	36,48	29,00	-	-
	jun/18:	30,68	35,17	-	-	21,82
Variação	%	-11,54	-3,59	-	-	-
4 dorm.	mai/18:	-	-	-	-	-
	jun/18:	40,07	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

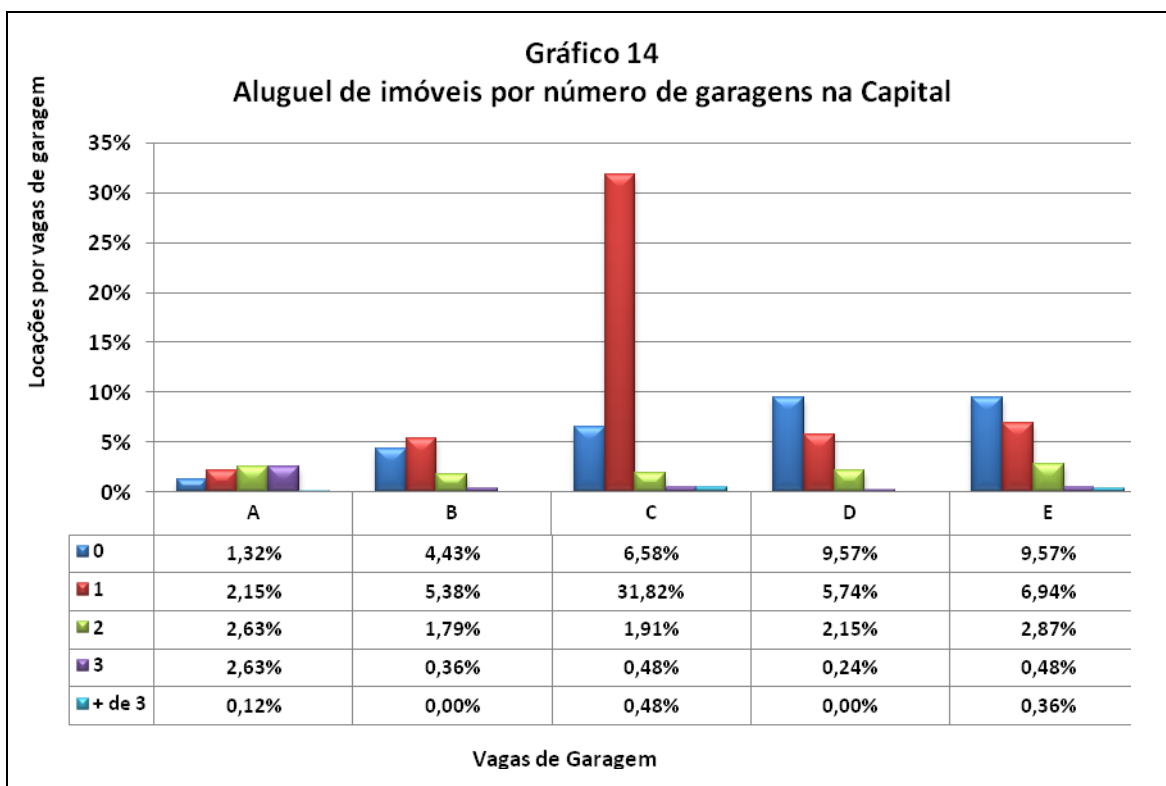
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	2	0	5	4
%	0,00%	0,24%	0,00%	0,60%	0,48%
1 dorm.	12	34	160	77	71
%	1,44%	4,07%	19,14%	9,21%	8,49%
2 dorms.	18	35	160	54	67
%	2,15%	4,19%	19,14%	6,46%	8,01%
3 dorms.	26	26	21	11	21
%	3,11%	3,11%	2,51%	1,32%	2,51%
4 dorms.	17	3	4	1	6
%	2,03%	0,36%	0,48%	0,12%	0,72%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	74	100	345	148	169
%	8,85%	11,96%	41,27%	17,70%	20,22%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	37	55	80	80
%	1,32%	4,43%	6,58%	9,57%	9,57%
1	18	45	266	48	58
%	2,15%	5,38%	31,82%	5,74%	6,94%
2	22	15	16	18	24
%	2,63%	1,79%	1,91%	2,15%	2,87%
3	22	3	4	2	4
%	2,63%	0,36%	0,48%	0,24%	0,48%
+ de 3	1	0	4	0	3
%	0,12%	0,00%	0,48%	0,00%	0,36%
Total	74	100	345	148	169
%	8,85%	11,96%	41,27%	17,70%	20,22%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
setembro-17	0,88	0,16	11,01
outubro-17	-0,67	0,42	14,03
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
Acumulado	2,89	4,39	20,29

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</i>		
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
Mai	-18,25	3,93
Junho	-8,16	-4,23

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</i>		
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
Mai	-9,12	4,66
Junho	7,38	12,04



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mai/18						jun/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	15	2	265	26	307	615	33	3	324	43	300	703
Santana	12	0	49	3	204	268	11	0	89	4	195	299
Santo Amaro	11	3	156	7	155	332	9	2	155	8	136	310
Jabaquara	3	1	56	1	78	139	7	1	103	3	87	201
Lapa	5	1	42	0	55	103	5	0	35	4	51	95
São Miguel	2	0	13	1	88	104	1	0	25	0	68	94
Penha	3	0	25	0	79	107	4	0	23	1	96	124
Itaquera	6	0	15	0	59	80	3	0	14	0	67	84
Tatuapé	2	0	73	6	115	196	3	2	73	5	92	175
Vila Prudente	4	0	26	2	82	114	12	1	29	0	70	112
Ipiranga	0	0	12	1	25	38	1	0	21	0	20	42
Pinheiros	8	0	57	5	30	100	2	0	33	1	35	71
Freguesia Ó	3	0	23	4	55	85	1	0	38	5	67	111
Parelheiros	0	0	0	0	4	4	0	0	0	1	2	3
Butantã	3	0	39	0	28	70	0	0	57	1	16	74
Total	77	7	851	56	1.364	2.355	92	9	1.019	76	1.302	2.498
			<i>Varição</i>				19,48	28,57	19,74	35,71	-4,55	6,07