



São Paulo, 19 de dezembro de 2018

Pesquisa CreciSP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Novembro de 2018

Venda de imóveis usados cresce 26,33% em Novembro, segundo melhor resultado do ano

As vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo cresceram 26,33% em novembro sobre outubro, o segundo melhor resultado deste ano apurado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). O saldo acumulado das vendas em 11 meses segundo a pesquisa Crecisp está positivo em 45,52%, “resultado que deve consolidar 2018 como o ano em que este segmento do mercado conseguiu se manter em alta depois do forte crescimento registrado ano passado”, afirma José Augusto Viana Neto.

“Pode até haver queda em dezembro, mês de férias e fuga dos paulistanos da Capital, mas é improvável que, se ocorrer, faça o ano fechar no vermelho”, argumenta, lembrando o desempenho registrado no último mês do ano passado. As vendas caíram 10,43% sobre novembro, mas 2017 fechou com alta acumulada de vendas de 114,89% devido aos excelentes resultados de outros meses.

“Seja qual for o índice, o importante é que as vendas de usados cresçam para que continuem fazendo girar a roda de todo o mercado imobiliário”, diz Viana Neto, em referência à importância de que se venda imóvel usado para que se possa comprar outro, novo. “Tem muito vendedor em potencial, e futuro comprador na sequência, esperando que haja melhoria nas condições de financiamentos para fechar negócio, o que esperamos que aconteça com as mudanças que se espera na Economia”, afirma o presidente do CreciSP.

Nas 287 imobiliárias que o Creci consultou, 68,24% dos imóveis vendidos eram apartamentos e 31,76% casas. Mesmo com o crescimento de 26,33% nas vendas comparado a outubro, os preços médios do metro quadrado caíram 2,38%, também na comparação com o mês anterior.

Metade à vista

Metade das vendas de casas e apartamentos usados foi feita à vista (50,59%), e o restante se dividiu entre financiados por bancos (43,53%), por proprietários (4,71%) e por crédito de consórcios (1,18%).

O preço médio da maioria dos imóveis vendidos (50,59%) foi de até R\$ 500 mil. Na divisão das vendas por faixas de preço médio de metro quadrado, 50,59% custaram aos novos donos em média até R\$ 6.000,00.

A pesquisa CreciSP apurou que os descontos que os donos dos imóveis concederam sobre os preços que originalmente fixaram foram em média de 5,06% para as unidades



situadas em bairros da Zona A da Capital; de 8,07% para os da Zona B; de 11,31% para os da Zona C; de 5% para os da Zona D; e de 13,5% para os da Zona E.

Os bairros em que mais se vendeu em novembro foram os da Zona B, com 35,29% do total, seguidos pelos da Zona A com 24,7%; Zona C com 27,06%; Zona D com 10,59%; e Zona E com 2,36%. O imóvel de padrão médio dominou as vendas com 75,29%, vindo na sequência os de padrão standard (16,47%) e os de padrão luxo (8,24%).

Locação tem queda de 81%

Caiu 8,1% em novembro comparado a outubro o número de imóveis residenciais alugados na Capital, segundo a pesquisa do CreciSP com 297 imobiliárias da Capital. Elas alugaram imóveis distribuídos entre 54,39% em apartamentos e 45,61% em casas. Os aluguéis baixaram em média 9,52% em novembro sobre outubro.

Casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.600,00 somaram 68,42% do total de novas locações. Conforme apurou a pesquisa, o aluguel que mais aumentou em novembro na Capital – 32,24% - foi o de apartamentos de 1 dormitórios em bairros da Zona D, como Jaguaré e Vila Carrão. O aluguel médio subiu de R\$ 831,83 em outubro para R\$ 1.100,00 em novembro.

A maior baixa foi a de casa de 2 cômodos em bairros da Zona C, como Jabaquara e Mandaqui. O aluguel médio caiu de R\$ 518,18 para R\$ 300,00, baixa de 42,11%. Os descontos que os donos dos imóveis concederam a quem os alugou foram em média de 9,22% na Zona A; de 8,89% na Zona B; de 8,01% na Zona C; de 13,49% na Zona D; e de 8,65% na Zona E.

As formas de garantia do pagamento do aluguel em caso de atraso do inquilino foram o depósito de três meses do valor do aluguel (36,09%); o fiador (33,08%); o seguro de fiança (18,92%); a caução de imóveis (8,9%); e a locação sem garantia ou por cessão fiduciária, ambas com 1,5%.

Inadimplência e devolução

As 287 imobiliárias pesquisadas receberam as chaves de imóveis de inquilinos que não continuaram alugando-os, em número equivalente a 82,08% do total de novas locações, e 0,59% maior que o apurado em outubro, que foi equivalente a 81,6% das locações novas.

Estavam inadimplentes em novembro 5,25% dos inquilinos das imobiliárias consultadas, percentual 8,25% superior ao de outubro, que foi de 4,85%. Em levantamento nos fóruns da Capital, o CreciSP apurou que foram propostas em novembro 2.234 ações judiciais, 1,17% a mais que as 2.206 de outubro. Foram 1.393 ações por falta de pagamento (+ 21,45%); 630 de rito sumário (- 29,21%); 118 ordinárias (+ 34,09%); 76 renovatórias (+ 10,14%); e 17 consignatórias (+ 41,67%).

=====



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 DESPEJO25



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2018

VENDAS

Em novembro foram vendidos 85 imóveis por 287 imobiliárias (índice de 0,2962) e em outubro foram vendidos 64 imóveis por 273 imobiliárias (índice de 0,2344), o que resultou em um aumento de 26,33 %. A participação das casas foi de 31,76 % e dos apartamentos foi de 68,24 %. Em novembro, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias caíram 2,38 % em relação a outubro, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	18	9	12	3	1	43	50,59%
CEF	1	2	2	2	0	7	8,24%
Outros bancos	1	16	8	4	1	30	35,29%
Direta/e com o proprietário	1	3	0	0	0	4	4,71%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,18%
Total	21	30	23	9	2	85	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	82	28,57%
Igual	123	42,86%
Pior	82	28,57%
Total	287	100,00%

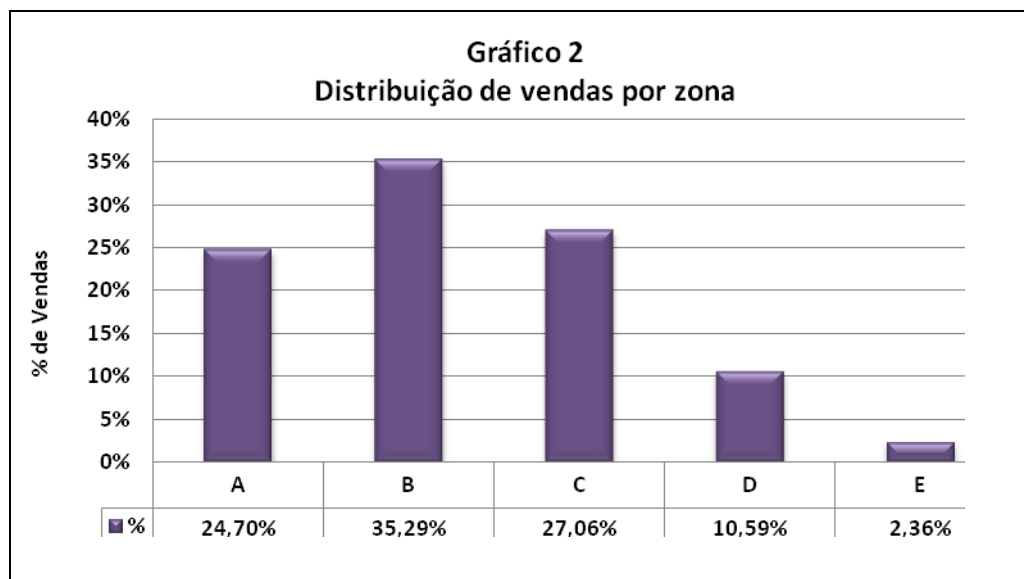
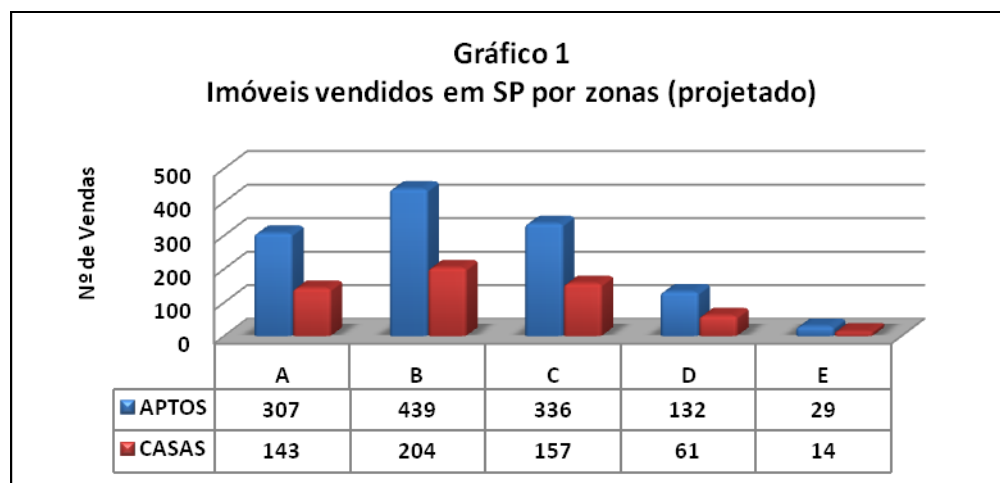
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-18	5,09	7,83	8,50	7,43	8,00
novembro-18	5,06	8,07	11,31	5,00	13,50
Varição	-0,59	3,07	33,06	-32,71	68,75



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

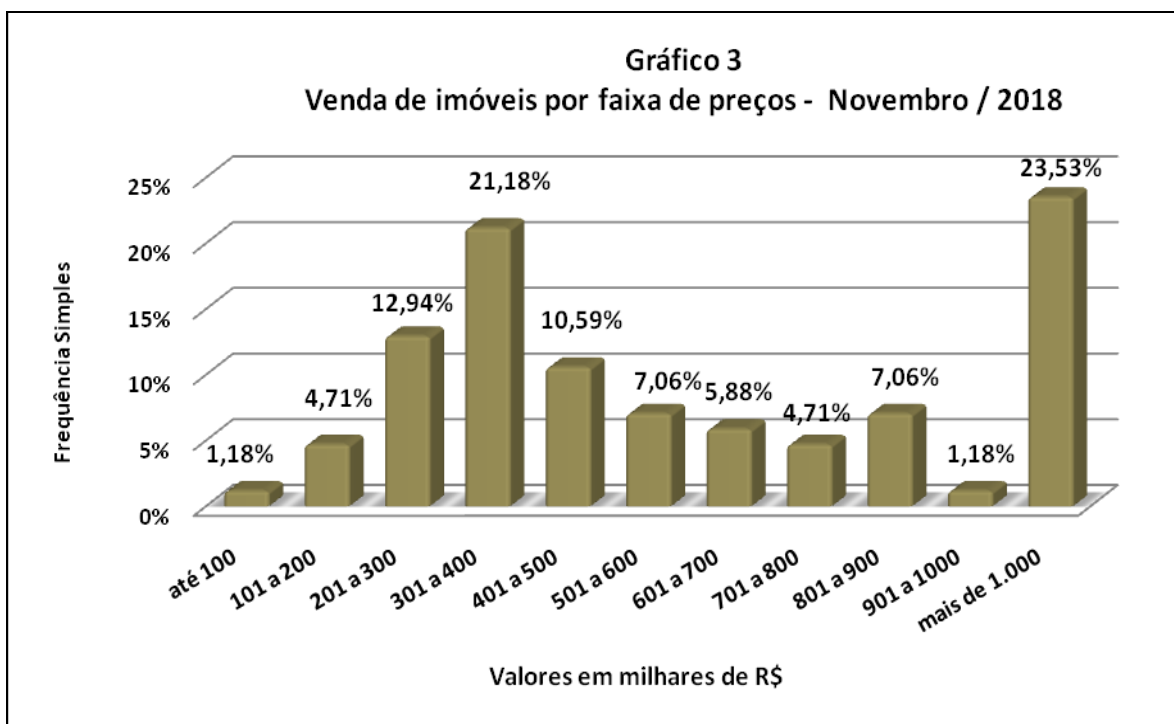
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	307	439	336	132	29	1.243
CASAS	143	204	157	61	14	579
Total	450	643	493	193	43	1.822
%	24,70%	35,29%	27,06%	10,59%	2,36%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,18%	1,18%
101 a 200	4	4,71%	5,88%
201 a 300	11	12,94%	18,82%
301 a 400	18	21,18%	40,00%
401 a 500	9	10,59%	50,59%
501 a 600	6	7,06%	57,65%
601 a 700	5	5,88%	63,53%
701 a 800	4	4,71%	68,24%
801 a 900	6	7,06%	75,29%
901 a 1000	1	1,18%	76,47%
mais de 1.000	20	23,53%	100,00%
Total	85	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

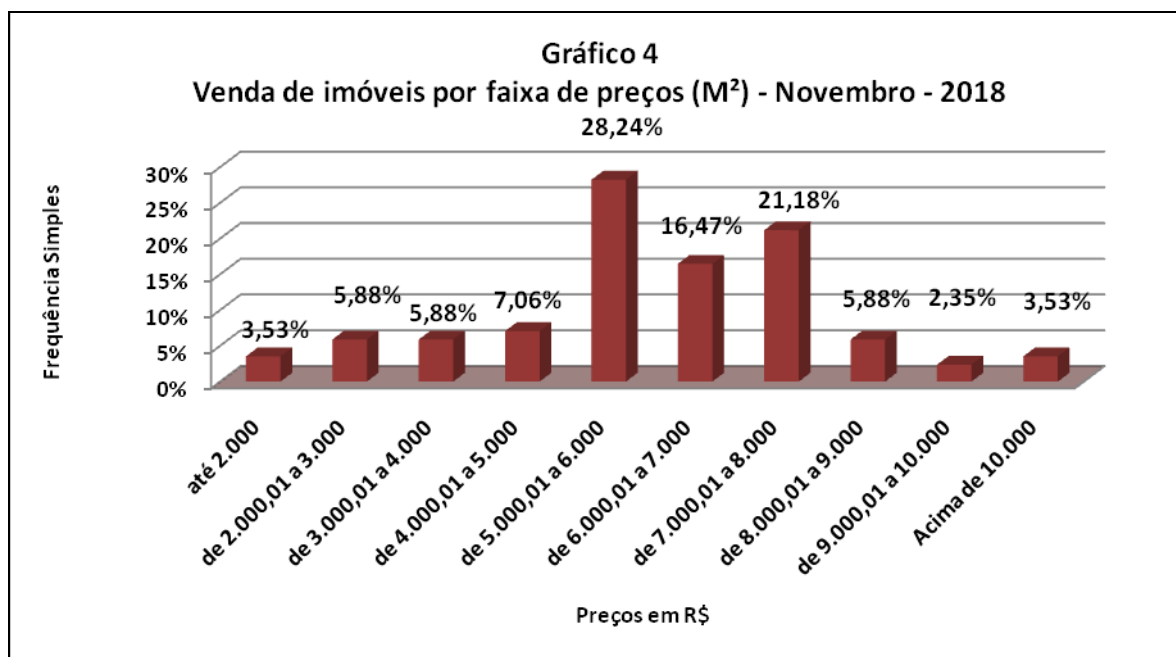
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	277.500,00	317.500,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	out/18:	-	880.000,00	538.750,00	-	-
	nov/18:	-	845.000,00	772.000,00	-	-
Variação	%	-	-3,98	43,29	-	-
4 dorm.	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/18:	-	230.000,00	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/18:	-	460.076,92	337.666,67	340.000,00	204.000,00
	nov/18:	-	354.333,33	412.500,00	271.666,67	-
Variação	%	-	-22,98	22,16	-20,10	-
3 dorm.	out/18:	1.357.272,73	-	-	-	-
	nov/18:	936.666,67	687.500,00	616.666,67	-	-
Variação	%	-30,99	-	-	-	-
4 dorm.	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	1.352.307,69	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	3	3,53%	3,53%
de 2.000,01 a 3.000	5	5,88%	9,41%
de 3.000,01 a 4.000	5	5,88%	15,29%
de 4.000,01 a 5.000	6	7,06%	22,35%
de 5.000,01 a 6.000	24	28,24%	50,59%
de 6.000,01 a 7.000	14	16,47%	67,06%
de 7.000,01 a 8.000	18	21,18%	88,24%
de 8.000,01 a 9.000	5	5,88%	94,12%
de 9.000,01 a 10.000	2	2,35%	96,47%
Acima de 10.000	3	3,53%	100,00%
Total	85	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	94,60	189,06	-
Apartamento	39,00	42,50	61,96	106,00	188,08



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	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/18:	-	5.402,29	4.564,08	3.131,31	-
	nov/18:	-	6.111,86	5.074,95	-	-
	Variação	%	-	13,13	11,19	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/18:	-	-	3.357,14	-	-
	nov/18:	-	-	2.560,74	-	-
	Variação	%	-	-	-23,72	-

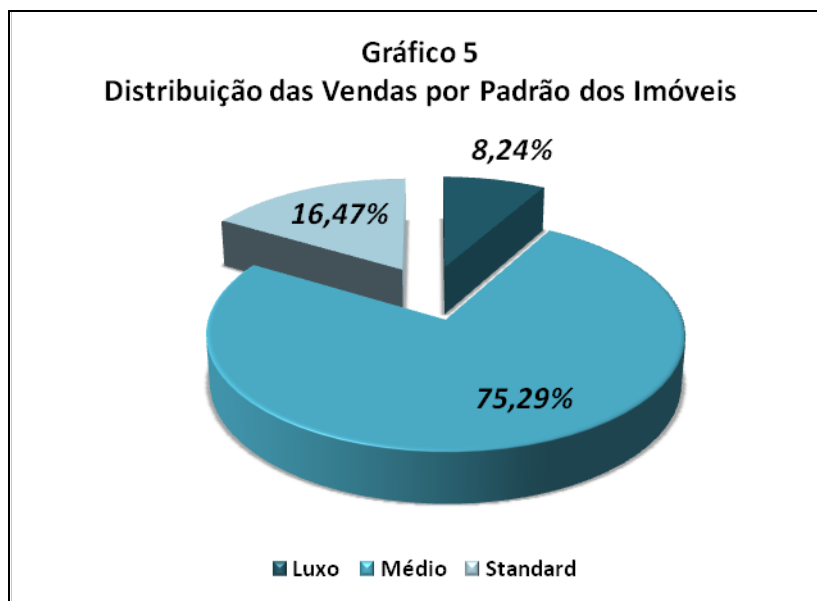


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/18:	16.957,09	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/18:	10.472,44	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/18:	-	7.229,26	-	5.136,66	-
	nov/18:	7.004,96	6.028,12	-	-	-
	Variação	%	-	-16,61	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/18:	-	6.216,22	-	-	-
	nov/18:	-	6.888,89	6.582,11	-	-
	Variação	%	-	10,82	-	-

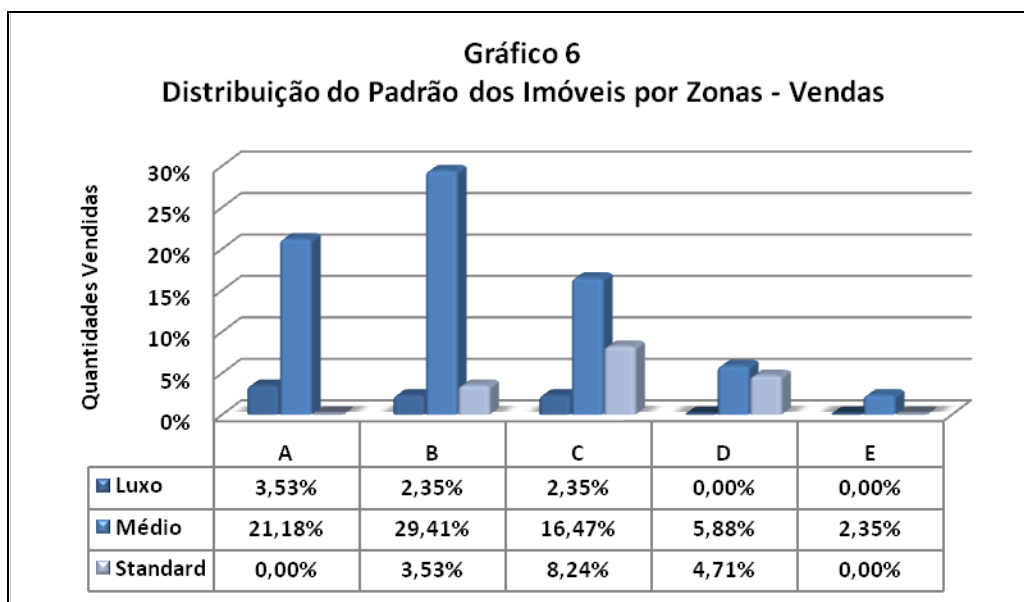


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	64	14



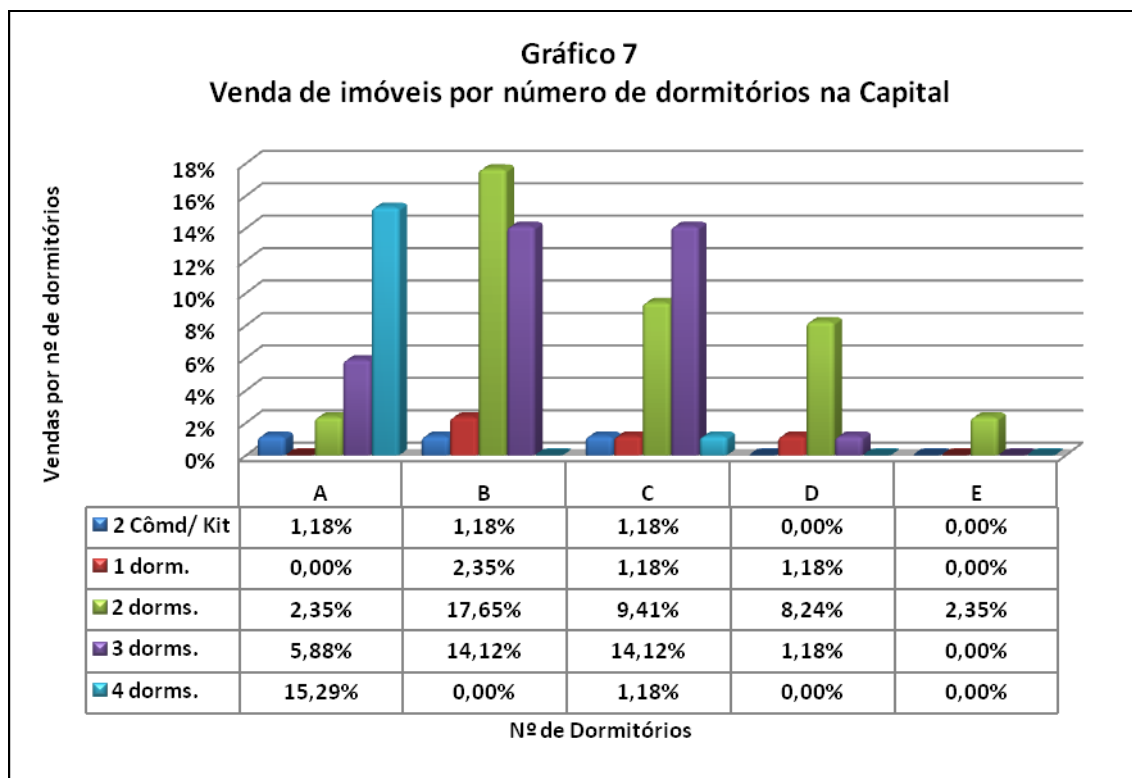
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	2	2	0	0
Médio	18	25	14	5	2
Standard	0	3	7	4	0





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

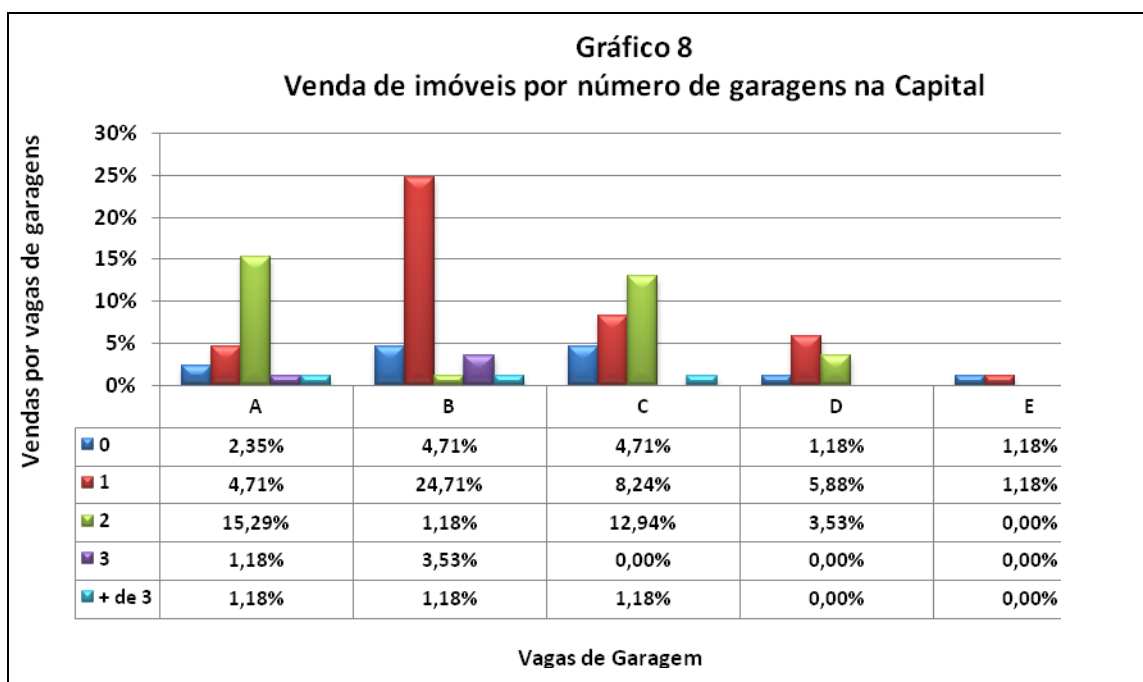
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	1	1	1	0	0
%	1,18%	1,18%	1,18%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	2	1	1	0
%	0,00%	2,35%	1,18%	1,18%	0,00%
2 dorms.	2	15	8	7	2
%	2,35%	17,65%	9,41%	8,24%	2,35%
3 dorms.	5	12	12	1	0
%	5,88%	14,12%	14,12%	1,18%	0,00%
4 dorms.	13	0	1	0	0
%	15,29%	0,00%	1,18%	0,00%	0,00%
Total	21	30	23	9	2
%	24,71%	35,29%	27,06%	10,59%	2,35%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	4	4	1	1
%	2,35%	4,71%	4,71%	1,18%	1,18%
1	4	21	7	5	1
%	4,71%	24,71%	8,24%	5,88%	1,18%
2	13	1	11	3	0
%	15,29%	1,18%	12,94%	3,53%	0,00%
3	1	3	0	0	0
%	1,18%	3,53%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	1	1	0	0
%	1,18%	1,18%	1,18%	0,00%	0,00%
Total	21	30	23	9	2
%	24,71%	35,29%	27,06%	10,59%	2,35%





ALUGUEL

Em novembro, 287 imobiliárias alugaram 798 imóveis (índice de 2,7805) e em outubro, 273 imobiliárias alugaram 826 imóveis (índice de 3,0256), o que representa uma queda de 8,1 %. A participação foi de 45,61 % para casas e 54,39 % para apartamentos. Em novembro, os valores dos aluguéis caíram 9,52 % em relação a outubro, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	14	45	134	54	17	264	33,08%
Seguro Fiança	11	24	77	23	16	151	18,92%
Depósito	1	17	125	80	65	288	36,09%
Sem Garantia	1	1	2	6	2	12	1,50%
Caução de Imóveis	2	11	17	15	26	71	8,90%
Cessão Fiduciária	1	4	2	3	2	12	1,50%
Total	30	102	357	181	128	798	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-18	9,43	8,81	10,48	10,45	10,15
novembro-18	9,22	8,89	8,01	13,49	8,65
Varição	-2,23	0,91	-23,57	29,09	-14,78

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em novembro foi de 655, o equivalente a 82,08 % dos imóveis alugados. Este índice foi 0,59 % maior que o apurado em outubro, que foi de 674, o que representou 81,6 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	241	36,79%
Outros motivos	414	63,21%
Total	655	100,00%
Comparação dev./loc.		82,08%

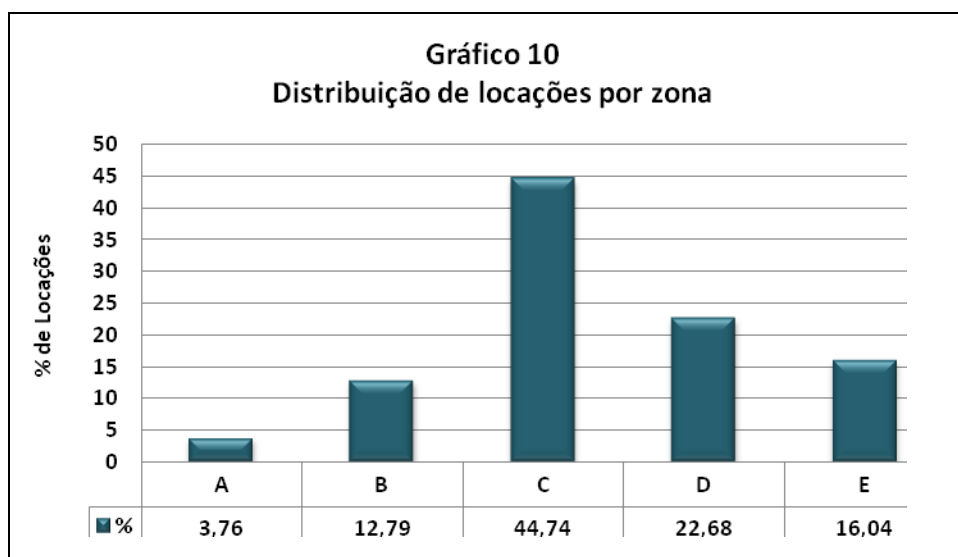
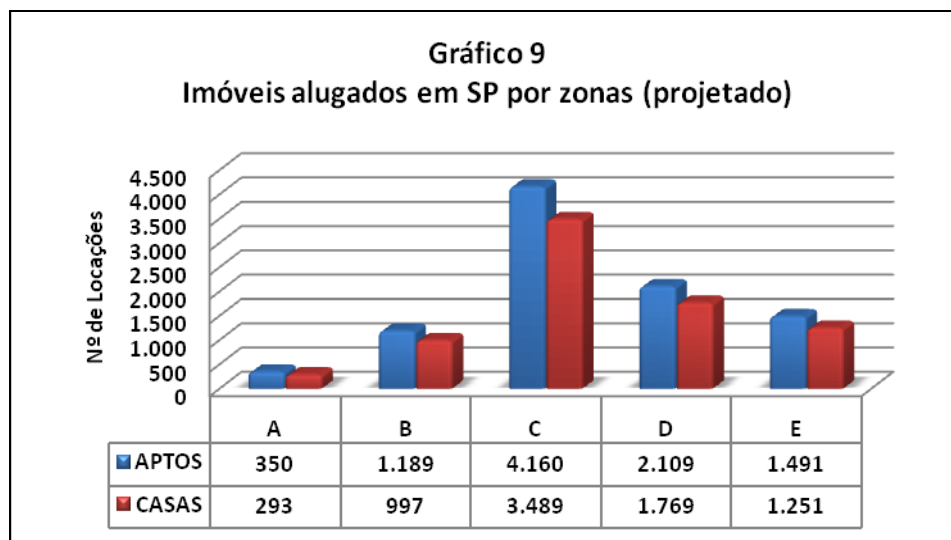
O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 5,25 %, o que é 8,25 % maior referente ao mês de outubro que foi de 4,85 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-18	4,85
novembro-18	5,25
Varição	8,25



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

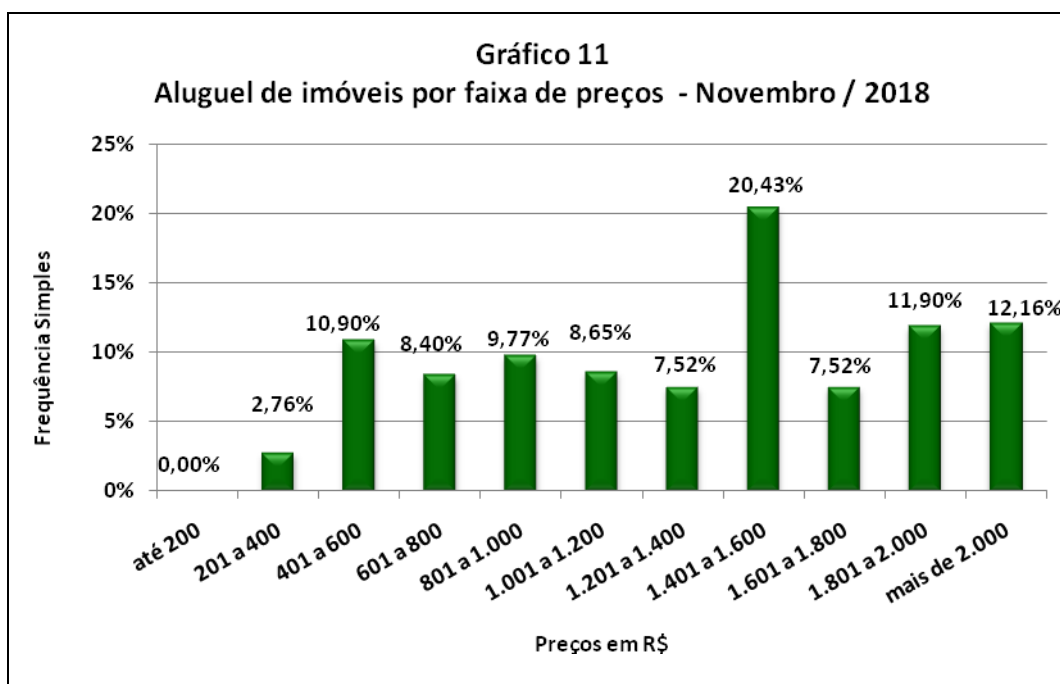
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	350	1.189	4.160	2.109	1.491	9.299
CASAS	293	997	3.489	1.769	1.251	7.799
Total	643	2.186	7.649	3.878	2.742	17.098
%	3,76	12,79	44,74	22,68	16,04	100,00





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	22	2,76%	2,76%
401 a 600	87	10,90%	13,66%
601 a 800	67	8,40%	22,06%
801 a 1.000	78	9,77%	31,83%
1.001 a 1.200	69	8,65%	40,48%
1.201 a 1.400	60	7,52%	47,99%
1.401 a 1.600	163	20,43%	68,42%
1.601 a 1.800	60	7,52%	75,94%
1.801 a 2.000	95	11,90%	87,84%
mais de 2.000	97	12,16%	100,00%
Total	798	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

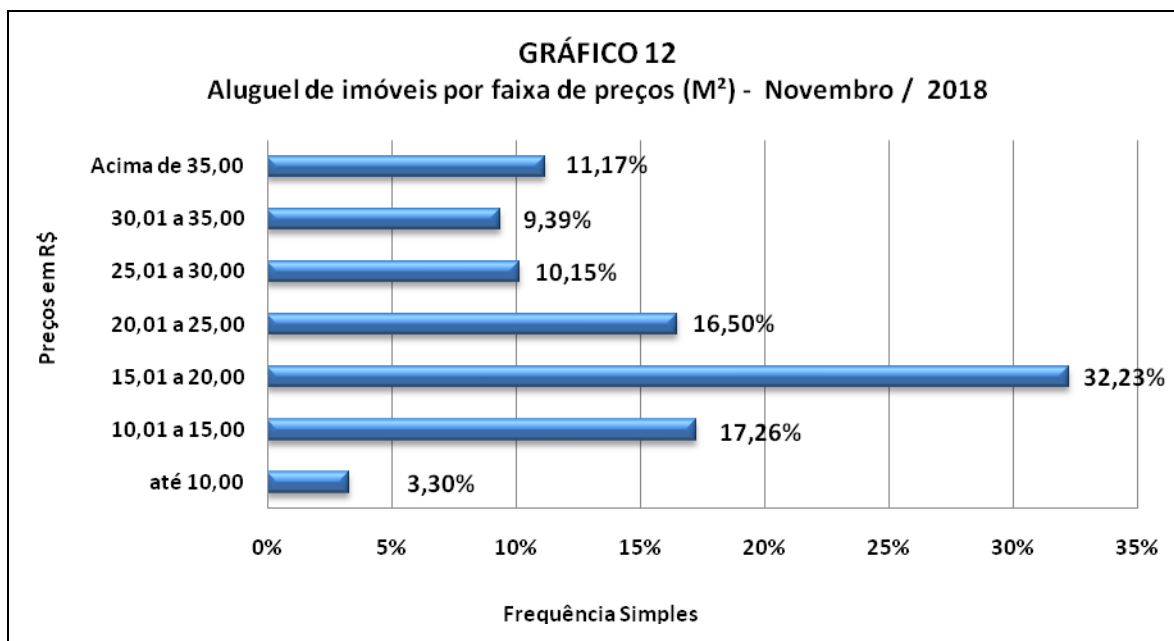
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/18:	-	-	518,18	576,92	590,53
	nov/18:	-	-	300,00	581,25	460,00
Variação	%	-	-	-42,11	0,75	-22,10
1 dorm.	out/18:	-	1.558,33	827,83	696,17	894,74
	nov/18:	-	1.118,75	803,85	630,79	611,75
Variação	%	-	-28,21	-2,90	-9,39	-31,63
2 dorm.	out/18:	-	2.250,00	1.542,71	1.223,81	1.440,00
	nov/18:	-	1.533,33	1.508,25	1.220,86	1.217,65
Variação	%	-	-31,85	-2,23	-0,24	-15,44
3 dorm.	out/18:	3.868,18	3.333,33	1.700,00	1.711,50	-
	nov/18:	-	2.533,33	1.890,79	1.406,25	-
Variação	%	-	-24,00	11,22	-17,84	-
4 dorm.	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	3.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	1.300,00	-	1.021,43	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/18:	1.287,50	1.805,00	1.005,73	831,83	900,00
	nov/18:	1.425,00	1.946,51	1.108,33	1.100,00	-
Variação	%	10,68	7,84	10,20	32,24	-
2 dorm.	out/18:	2.142,86	1.985,42	1.507,56	1.282,35	1.016,80
	nov/18:	2.170,45	1.981,67	1.468,07	1.187,14	996,17
Variação	%	1,29	-0,19	-2,62	-7,42	-2,03
3 dorm.	out/18:	3.133,33	4.415,38	2.636,33	-	1.240,00
	nov/18:	3.166,67	3.509,22	2.044,95	1.900,00	-
Variação	%	1,06	-20,52	-22,43	-	-
4 dorm.	out/18:	5.354,55	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
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	13	3,30%	3,30%
10,01 a 15,00	68	17,26%	20,56%
15,01 a 20,00	127	32,23%	52,79%
20,01 a 25,00	65	16,50%	69,29%
25,01 a 30,00	40	10,15%	79,44%
30,01 a 35,00	37	9,39%	88,83%
Acima de 35,00	44	11,17%	100,00%
Total	394	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	41,97	80,95	121,68	162,50
Apartamento	34,64	47,44	64,61	111,66	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

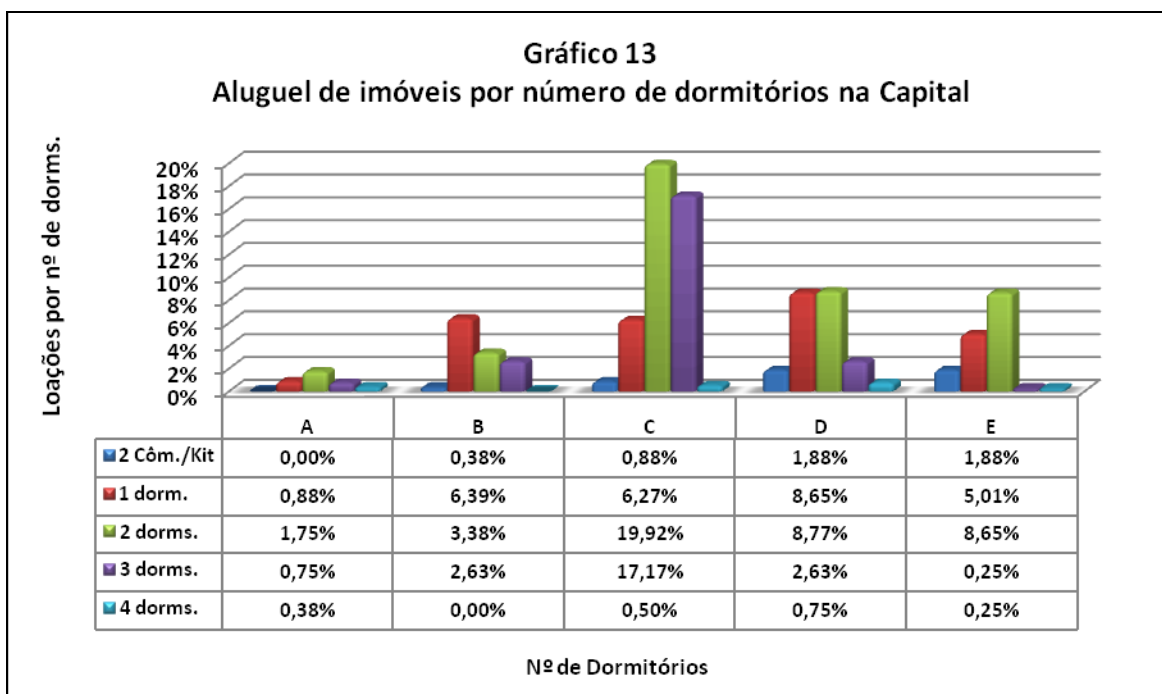
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/18:	-	-	-	14,88	-
	nov/18:	-	-	-	20,28	13,33
Variação	%	-	-	-	36,29	-
1 dorm.	out/18:	-	-	18,44	15,55	14,56
	nov/18:	-	23,29	25,04	17,54	14,17
Variação	%	-	-	35,79	12,80	-2,68
2 dorm.	out/18:	-	-	20,69	17,20	14,23
	nov/18:	-	-	18,85	17,53	15,64
Variação	%	-	-	-8,89	1,92	9,91
3 dorm.	out/18:	-	23,10	17,11	14,35	12,53
	nov/18:	-	21,25	14,21	15,61	-
Variação	%	-	-8,01	-16,95	8,78	-
4 dorm.	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/18:	-	-	-	-	-
	nov/18:	-	35,36	-	30,38	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/18:	27,07	37,16	24,84	17,52	22,50
	nov/18:	30,00	40,84	23,82	33,33	-
Variação	%	10,82	9,90	-4,11	90,24	-
2 dorm.	out/18:	27,54	31,16	21,34	21,20	18,96
	nov/18:	32,51	27,26	22,34	20,15	17,29
Variação	%	18,05	-12,52	4,69	-4,95	-8,81
3 dorm.	out/18:	-	31,28	23,14	-	19,05
	nov/18:	30,49	30,84	25,88	19,04	-
Variação	%	-	-1,41	11,84	-	-
4 dorm.	out/18:	19,79	-	-	-	-
	nov/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

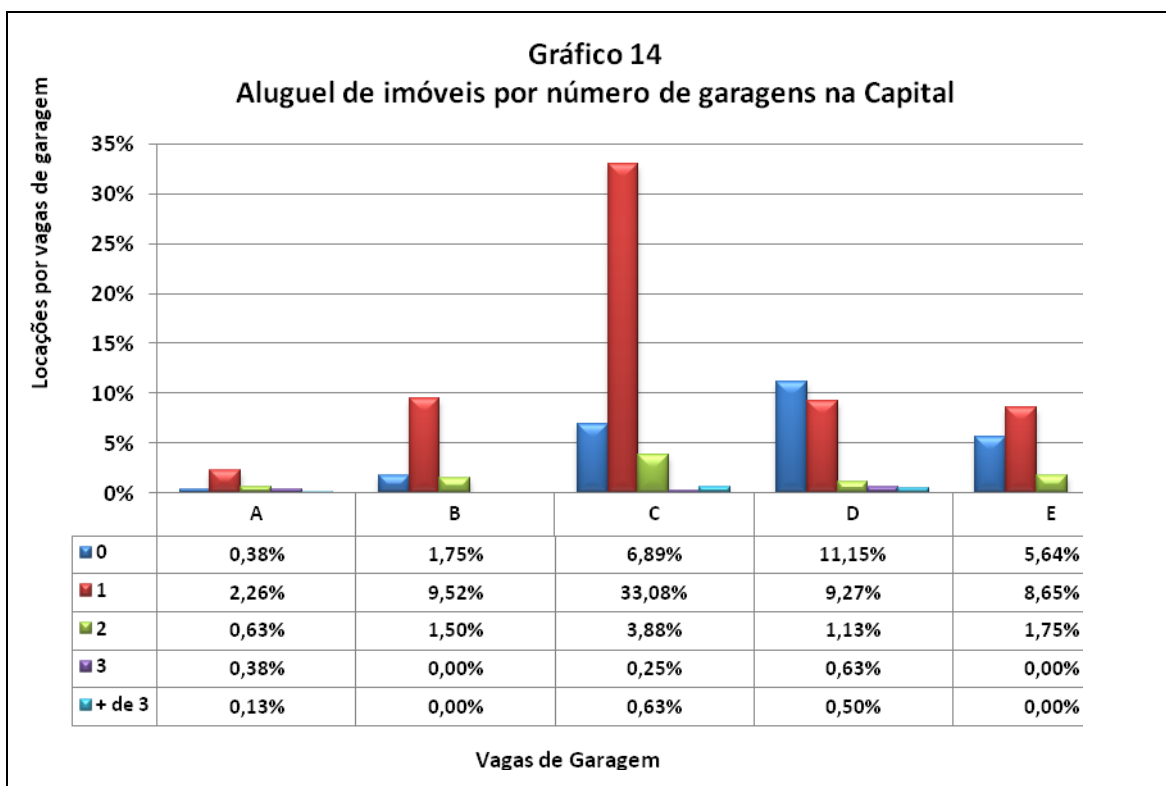
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	3	7	15	15
%	0,00%	0,38%	0,88%	1,88%	1,88%
1 dorm.	7	51	50	69	40
%	0,88%	6,39%	6,27%	8,65%	5,01%
2 dorms.	14	27	159	70	69
%	1,75%	3,38%	19,92%	8,77%	8,65%
3 dorms.	6	21	137	21	2
%	0,75%	2,63%	17,17%	2,63%	0,25%
4 dorms.	3	0	4	6	2
%	0,38%	0,00%	0,50%	0,75%	0,25%
Total	30	102	357	181	128
%	3,76%	12,78%	44,74%	22,68%	16,04%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	3	14	55	89	45
%	0,38%	1,75%	6,89%	11,15%	5,64%
1	18	76	264	74	69
%	2,26%	9,52%	33,08%	9,27%	8,65%
2	5	12	31	9	14
%	0,63%	1,50%	3,88%	1,13%	1,75%
3	3	0	2	5	0
%	0,38%	0,00%	0,25%	0,63%	0,00%
+ de 3	1	0	5	4	0
%	0,13%	0,00%	0,63%	0,50%	0,00%
Total	30	102	357	181	128
%	3,76%	12,78%	44,74%	22,68%	16,04%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
novembro-18	-9,52	-0,21	-2,38
Acumulado	-4,41	4,05	-4,23

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
Novembro	26,33	45,52

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
Novembro	-8,10	0,19



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/18						nov/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	29	2	256	31	295	613	21	2	185	28	239	475
Santana	12	1	83	10	163	269	9	0	57	4	132	202
Santo Amaro	10	1	164	12	121	308	69	13	106	19	549	756
Jabaquara	4	2	59	4	77	146	1	1	44	1	57	104
Lapa	2	0	21	1	54	78	3	0	18	4	36	61
São Miguel	3	1	6	1	49	60	0	0	7	1	54	62
Penha	3	0	32	0	69	104	3	0	32	1	44	80
Itaquera	3	0	32	1	48	84	1	0	26	1	38	66
Tatuapé	5	3	60	2	66	136	0	0	44	4	75	123
Vila Prudente	2	1	31	0	73	107	2	0	11	1	33	47
Ipiranga	0	0	13	2	21	36	0	0	7	0	23	30
Pinheiros	5	0	45	2	33	85	5	0	30	3	30	68
Freguesia Ó	8	0	38	1	49	96	3	1	26	4	54	88
Parelheiros	0	0	0	0	5	5	0	0	1	0	2	3
Butantã	2	1	50	2	24	79	1	0	36	5	27	69
Total	88	12	890	69	1.147	2.206	118	17	630	76	1.393	2.234
			Varição				34,09	41,67	-29,21	10,14	21,45	1,27

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PSTE