



São Paulo, 23 de julho de 2019

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Junho de 2019

Venda de imóveis usados e locação de residências crescem no 1º semestre em SP

Os mercados de imóveis usados e de locação de casas e apartamentos fecharam o primeiro semestre deste ano em alta na cidade de São Paulo, com saldo positivo acumulado de 22,54% nas vendas e 20,93% na locação. No primeiro semestre do ano passado o saldo de vendas acumulado ficou negativo em 4,23% e a locação registrou saldo positivo de 12,04%, pouco mais que a metade do registrado este ano.

Os bons resultados das vendas de imóveis usados neste primeiro semestre de 2019 foram encorpados pelo vigoroso desempenho de junho, quando o número de unidades vendidas foi 27,75% superior ao de junho. Foi o melhor saldo em seis meses, superando fevereiro (+ 26,8%) e abril (+ 20,04%).

Os números apurados nas pesquisas mensais feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) “indicam a resistência e a força de superação do mercado de imóveis usados neste momento em que caminhamos para terminar o ano com um PIB crescendo menos de 1% sobre 2018, muito abaixo das previsões iniciais”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“A locação residencial inevitavelmente terá saldos positivos pois as pessoas precisam morar de algum jeito, e alugar é infinitamente mais fácil que comprar o imóvel próprio, daí a importância desse resultado do mercado de usados num cenário de desemprego, redução da renda das famílias e incerteza quanto ao futuro”, avalia Viana Neto.

Segundo sua avaliação, os dois mercados poderiam ter o dobro do tamanho atual, “não fossem essas e outras restrições, como os juros ainda altos dos financiamentos imobiliários e as exigências para sua concessão”. O presidente do CreciSP destaca que a despeito desse contexto difícil, “as pessoas e famílias que mantêm emprego ou renda e têm alguma reserva financeira, como saldo no FGTS, não hesitam em fazer o possível para ter sua casa própria ainda que o orçamento doméstico fique mais apertado”.

A convicção de que “a maior garantia de segurança futura que se pode ter é o teto próprio sobre a cabeça”, argumenta Viana Neto, é o que move o mercado de imóveis, tanto de novos quanto de usados, a despeito do que ele chama de pregação equivocada de alguns economistas e consultores financeiros. “Aconselhar alguém que possa comprar seu imóvel próprio a não o fazer sob o argumento de que trocar a prestação de um financiamento pelo aluguel é melhor opção, especialmente se são jovens, é sujeitar essa pessoa a viver a incerteza de não ter abrigo seguro no futuro”, enfatiza Viana Neto.



Vendas com financiamento

As 264 imobiliárias que o CreciSP consultou em junho venderam 73,03% em apartamentos e 26,97% em casas. Esse número foi 27,75% maior que o de maio, com o índice de vendas passando de 0,2639 nesse mês para 0,3371 em junho. Os preços do metro quadrado dos imóveis aumentaram em média 14,15% em junho comparado a maio.

Foram vendidos com financiamento bancário 61,8% dos imóveis negociados por essas imobiliárias. As outras formas de pagamento foram a venda à vista (37,08%) e por meio de carta de consórcio imobiliário (1,12%). A pesquisa CreciSP não registrou venda com pagamento parcelado por donos de imóveis.

Imóveis com preço final de até R\$ 600 mil dominaram as vendas em junho, com participação de 56,18% do total. Por faixa de preço de metro quadrado, 49,41% das unidades vendidas custaram aos compradores até R\$ 8 mil o metro quadrado.

Os descontos médios sobre os preços fixados inicialmente para venda foram menores em quatro das cinco regiões que compõem a pesquisa CreciSP: Zona E (de 12,33% em maio para 4,8% em junho, queda de 61%); Zona D (de 10% para 7,67%, queda de 23,33%); Zona A (de 9,33% para 7,68%, queda de 17,64%); e Zona B (de 8,14% para 7,7%, queda de 5,41%). Na Zona C, o desconto em Junho (8,68%) foi 0,16% maior que o de Maio (8,67%).

Segundo a pesquisa CreciSP, 34,83% das unidades vendidas eram de bairros situados na Zona B, como Aclimação e Paraíso; 28,09% de bairros da Zona A, como os Jardins; 23,6% da Zona C, onde estão agrupados bairros como Mirandópolis e Mooca; 8,99% em bairros da Zona E, como Lauzane Paulista e Itaquera; e 4,49% em bairros da Zona D, caso de Glicério e Limão, entre outros.

A pesquisa também apurou que 68% das casas e apartamentos vendidos em junho eram de padrão médio, 21% de padrão luxo e 11% de padrão standard. Imóveis de 1 dormitório foram os mais vendidos na Zona A (14,61% do total); de 4 dormitórios na Zona B (14,61%); de 3 dormitórios na Zona C (14,61%); e de 2 dormitórios nas Zonas D (2,25%) e E (4,49%).

Locação de casas em queda

As 264 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP alugaram imóveis em junho na Capital, e do total 56,32% eram apartamentos e 43,68% eram casas. Houve queda de 5,82% em relação às locações contratadas em maio. Os aluguéis novos caíram em média 2,6% em relação a maio.

Mais da metade das novas locações de junho – 52,62% do total – tem aluguel médio de até R\$ 1.200,00. Para alugar suas casas e apartamentos, os proprietários concederam descontos em junho menores que os de maio: 7,68% em bairros da Zona A (redução de 17,64% sobre o desconto médio de 9,33% de Maio); 7,7% na Zona B (- 5,41% sobre os 8,14% do mês anterior); 7,67% na Zona D (- 23,33% sobre os 10% de Maio); e 61,07% na



Zona E (- 61,07% sobre os 12,33% de maio). Na Zona C, o desconto em junho ficou em 8,68%, ou 0,16% acima dos 8,67% de maio.

No segmento de apartamentos, o aluguel que mais aumentou em junho foi o de quitinetes em bairros da Zona C – o aluguel médio subiu 35,06%, de R\$ 700,00 para R\$ 945,45. O aluguel que mais baixou foi o de imóveis de 3 dormitórios na Zona D: de R\$ 2.800,00 para R\$ 1.740,00, queda de 37,86%.

Entre as casas, o aumento maior foi o de unidades de 3 dormitórios em bairros da Zona B, que passaram em média de R\$ 2.470,00 em maio para R\$ 3.066,67, uma alta de 24,16%. Nessa mesma Zona B, a pesquisa CreciSP registrou a maior queda, de 23,3%, para as unidades de 1 dormitório, cujo aluguel médio caiu de R\$ 1.362,50 em maio para R\$ 1.045,00 em junho.

A pesquisa apurou que a metade (50,7%) das novas locações de junho se concentrou em bairros da Zona C, que foi a Zona de Valor onde os descontos ficaram estáveis de maio para junho. O restante das locações se distribuiu pelas Zona D (20,05%); Zona B (13,41%); Zona E (12,39%); e Zona A (3,45%).

Garantia e ações judiciais

As formas usadas para garantia de pagamento das novas locações inscritas nos contratos foram o fiador pessoa física (36,53% do total); o depósito de três meses do valor do aluguel (33,72%); o seguro de fiança (19,8%); a caução de imóveis (8,3%); a cessão fiduciária (1,15%); e a locação sem garantia (0,51%).

As 264 imobiliárias receberam as chaves de 706 imóveis da parte de inquilinos que tinham contratos ativos por conta de motivos como mudança de endereço ou cidade (57,93% do total) ou problemas financeiros (42,07%). Esse número equivale a 90,17% das 783 novas locações e é 4,24% menor que o percentual apurado em maio, 94,16%.

Nas 264 imobiliárias pesquisadas em junho, estavam inadimplentes 4,68% dos contratos em vigor, percentual 5,88% superior aos 4,42% que estavam com aluguel atrasado em maio.

O CreciSP também pesquisou nos cartórios da Capital o número de ações locatícias que foram ajuizadas em junho. O número – 2.045 ações – é 14% menor que as 2.378 ações de maio. Houve queda em quatro dos cinco tipos de ações: por falta de pagamento (- 15,37%, de 1.308 para 1.107); renovatórias do aluguel (- 29,89%, de 87 para 61); de rito sumário (- 8,76%, de 879 para 802); e as ações ordinárias (- 34,74%, de 95 para 62). O único tipo de ação que registrou aumento (+ 34,74%) foram as consignatórias, que passaram de 9 em maio para 13 em junho.



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, 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	7
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	7
PERCEPÇÃO DO MERCADO	7
DESCONTOS	7
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	8
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	11
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	12
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	16
ALUGUEL	17
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	17
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	17
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	17
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	18
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	19
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	20
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	21



MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	24
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	25
AÇÕES DE DESPEJO	26



RELATÓRIO DA CAPITAL – JUNHO DE 2019

VENDAS

Em junho foram vendidos 89 imóveis por 264 imobiliárias (índice de 0,3371) e em maio foram vendidos 76 imóveis por 288 imobiliárias (índice de 0,2639), o que resultou em um aumento de 27,75 %. A participação das casas foi de 26,97 % e dos apartamentos foi de 73,03 %. Em junho, os preços do M² dos imóveis negociados pelas imobiliárias aumentaram 14,15 % em relação a maio, na média.

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	8	8	12	1	4	33	37,08%
CEF	15	14	1	2	1	33	37,08%
Outros bancos	2	8	8	1	3	22	24,72%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,12%
Total	25	31	21	4	8	89	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	54	20,45%
Igual	127	48,11%
Pior	83	31,44%
Total	264	100,00%

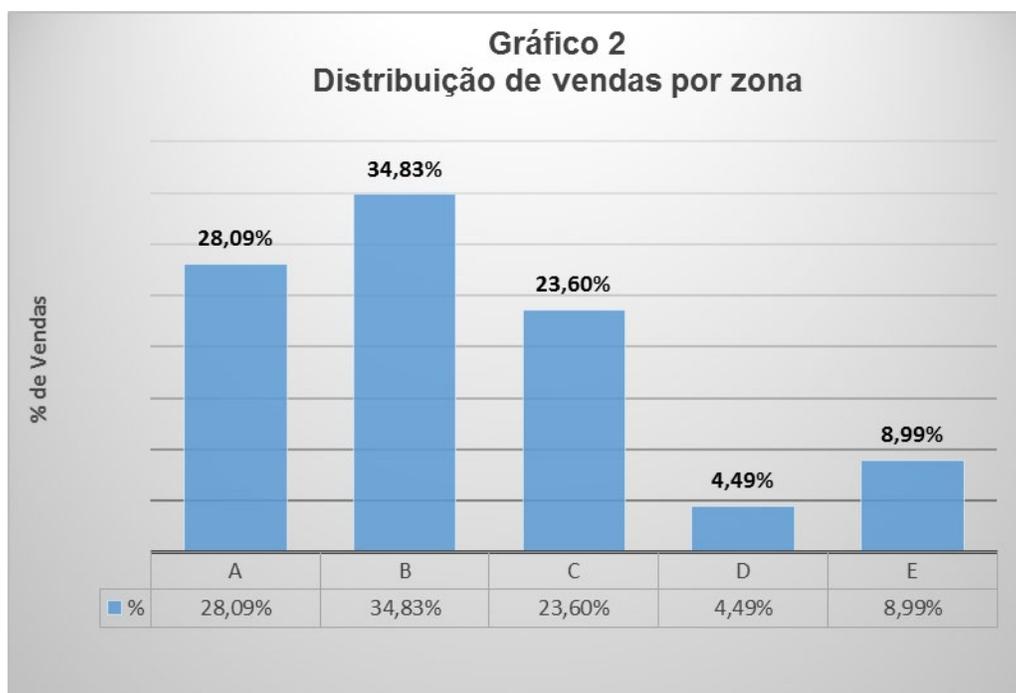
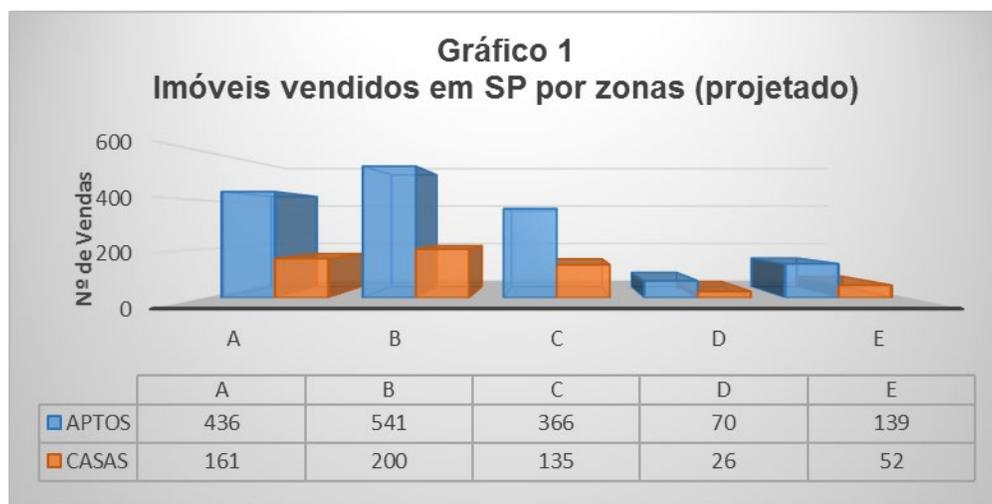
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-19	9,33	8,14	8,67	10,00	12,33
junho-19	7,68	7,70	8,68	7,67	4,80
Varição	-17,64	-5,41	0,16	-23,33	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

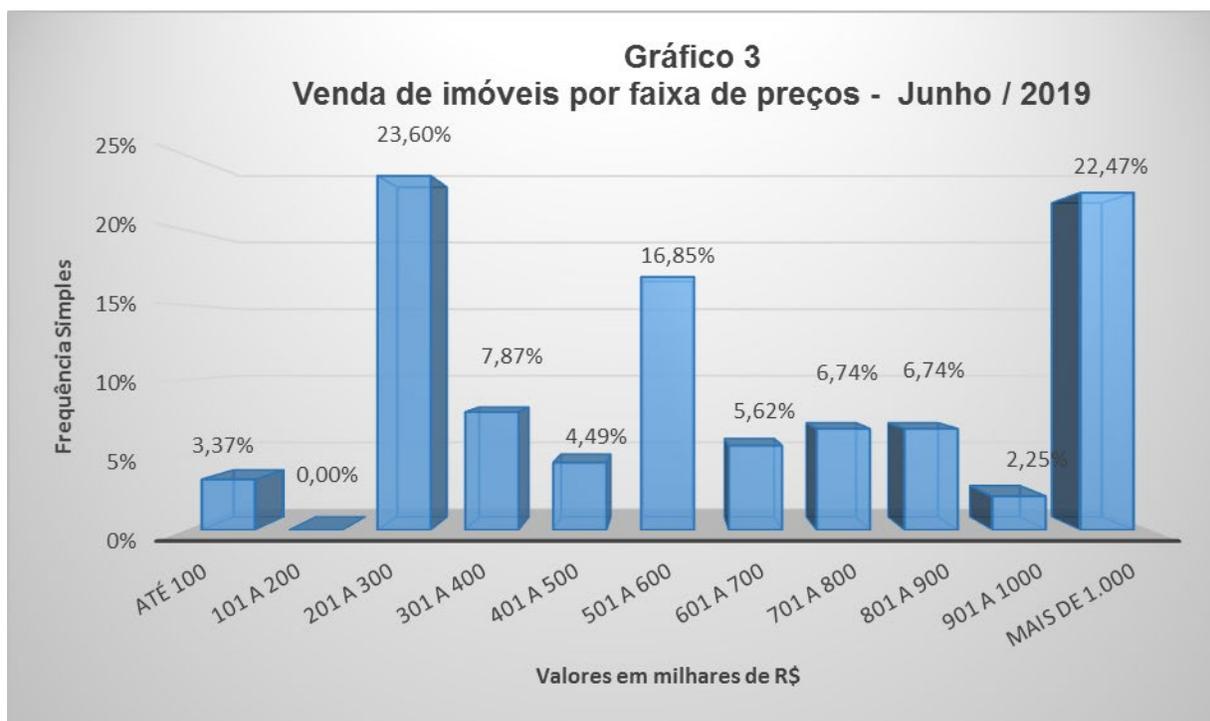
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	436	541	366	70	139	1.552
CASAS	161	200	135	26	52	573
Total	597	740	501	96	191	2.125
%	28,09%	34,83%	23,60%	4,49%	8,99%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	3	3,37%	3,37%
101 a 200	0	0,00%	3,37%
201 a 300	21	23,60%	26,97%
301 a 400	7	7,87%	34,83%
401 a 500	4	4,49%	39,33%
501 a 600	15	16,85%	56,18%
601 a 700	5	5,62%	61,80%
701 a 800	6	6,74%	68,54%
801 a 900	6	6,74%	75,28%
901 a 1000	2	2,25%	77,53%
mais de 1.000	20	22,47%	100,00%
Total	89	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

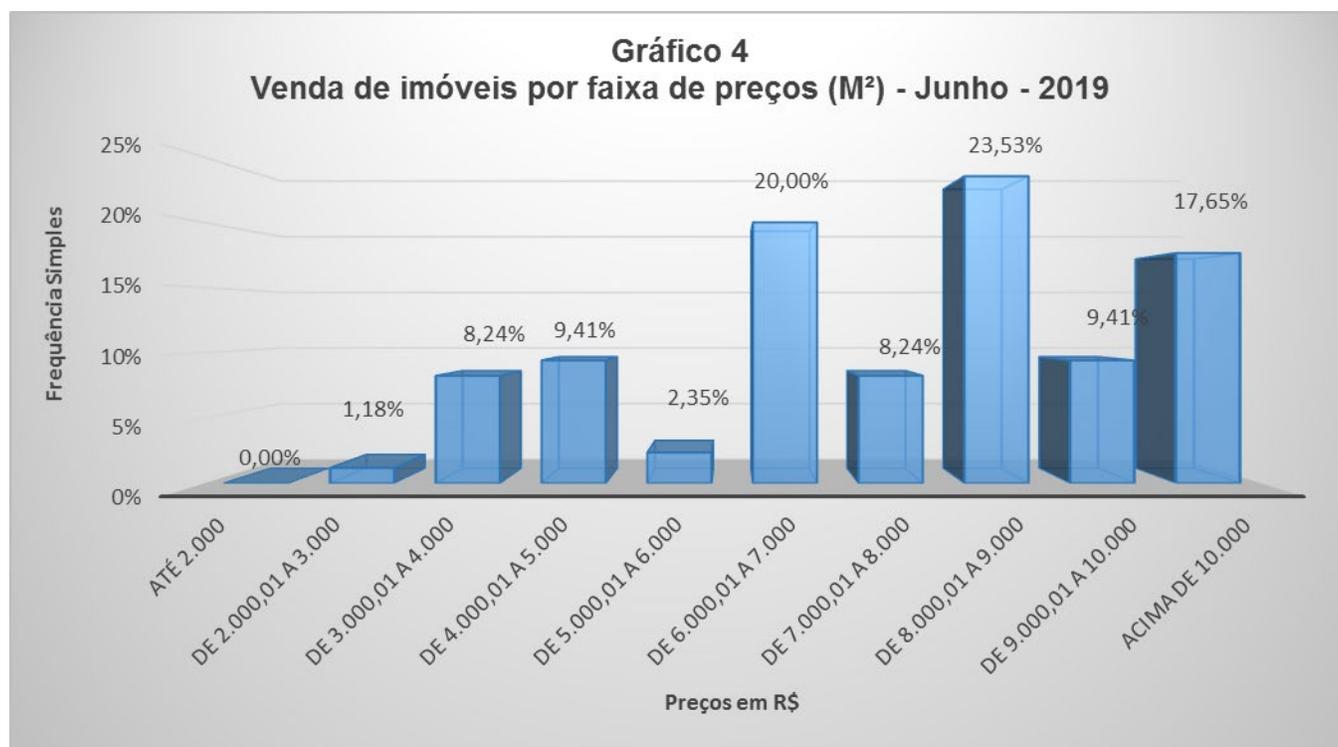
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	96.666,67
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/19:	-	-	416.666,67	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	307.500,00
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	mai/19:	-	-	752.500,00	-	300.000,00
	jun/19:	-	1.016.400,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	266.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/19:	-	461.000,00	356.466,67	-	-
	jun/19:	723.333,33	667.857,14	340.833,33	-	-
Variação	%	-	44,87	-4,39	-	-
3 dorm.	mai/19:	-	783.750,00	766.666,67	-	-
	jun/19:	-	-	590.923,08	-	-
Variação	%	-	-	-22,92	-	-
4 dorm.	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	2.100.000,00	-	-	-
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	1	1,18%	1,18%
de 3.000,01 a 4.000	7	8,24%	9,41%
de 4.000,01 a 5.000	8	9,41%	18,82%
de 5.000,01 a 6.000	2	2,35%	21,18%
de 6.000,01 a 7.000	17	20,00%	41,18%
de 7.000,01 a 8.000	7	8,24%	49,41%
de 8.000,01 a 9.000	20	23,53%	72,94%
de 9.000,01 a 10.000	8	9,41%	82,35%
Acima de 10.000	15	17,65%	100,00%
Total	85	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Junho / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	97,75	155,00	161,00
Apartamento	-	32,79	71,52	90,63	163,71



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/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/19:	-	-	5.068,65	-	2.859,03
	jun/19:	-	6.004,61	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-

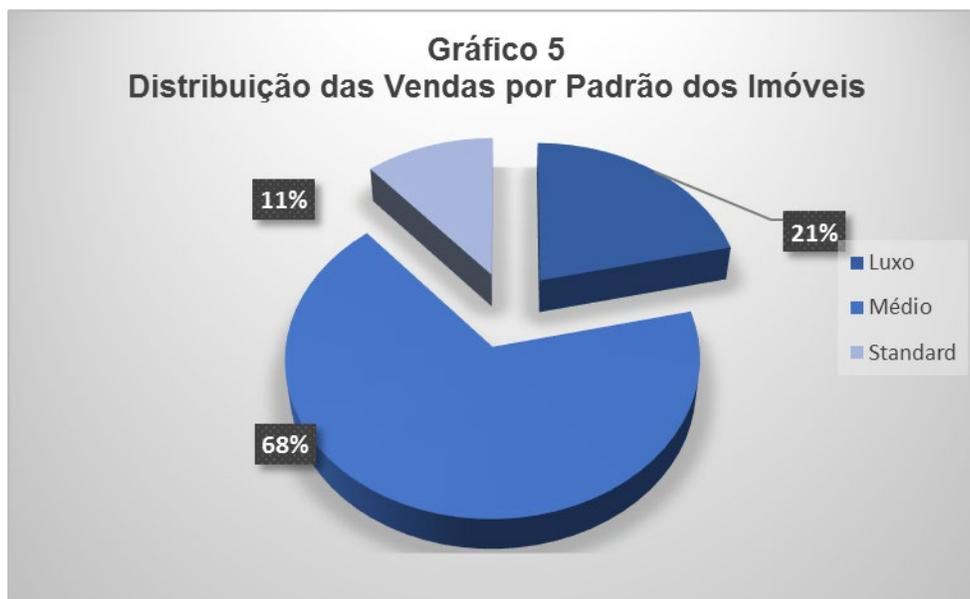


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	12.724,36	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/19:	-	7.606,23	5.741,74	-	-
	jun/19:	8.559,48	8.688,37	6.550,05	-	-
	Variação	%	-	14,23	14,08	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/19:	-	3.238,61	-	-	5.658,16
	jun/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

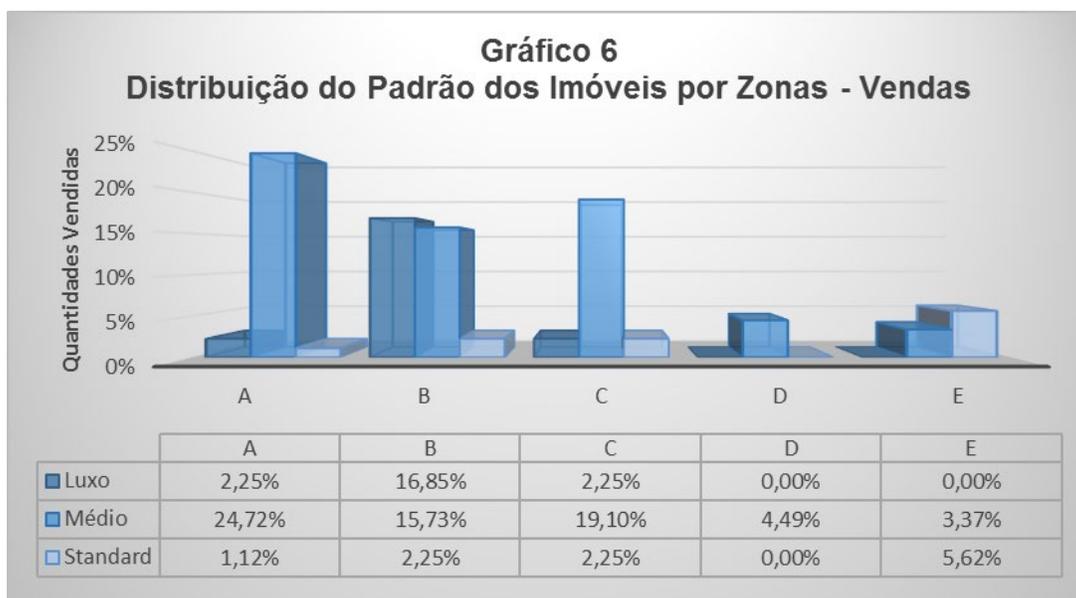


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	19	60	10



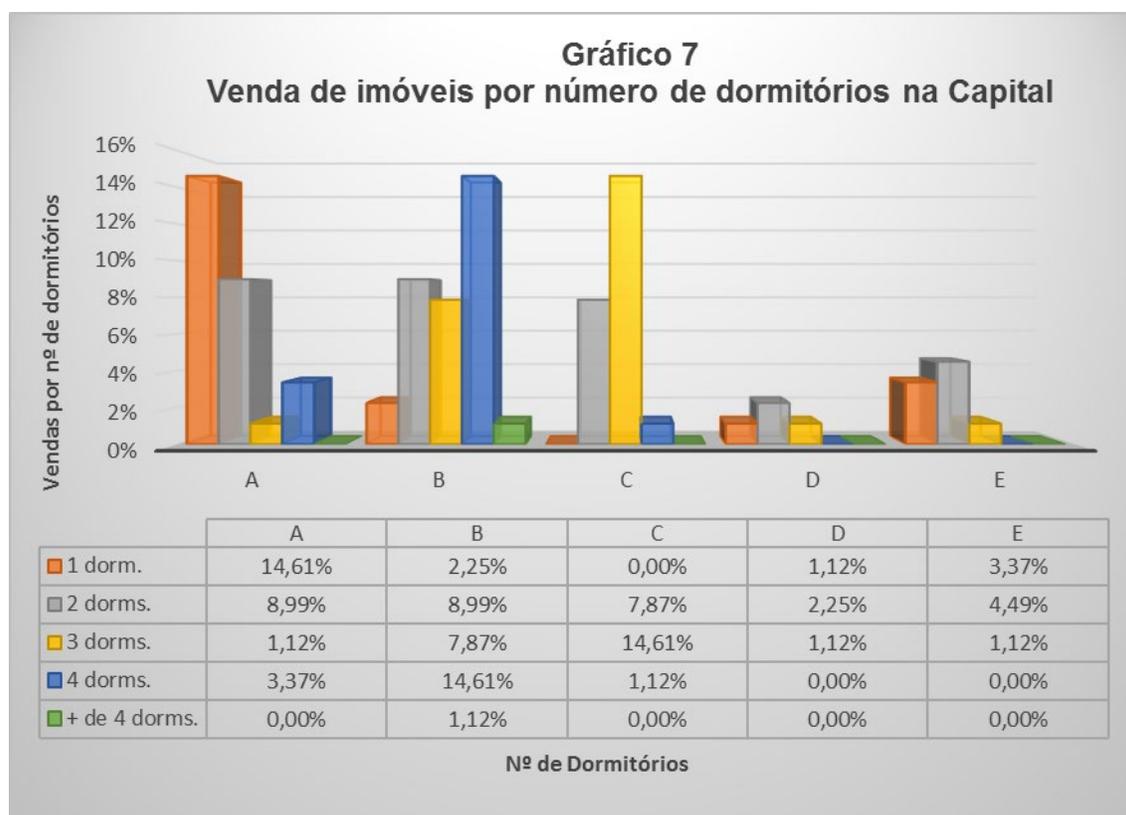
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	15	2	0	0
Médio	22	14	17	4	3
Standard	1	2	2	0	5





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

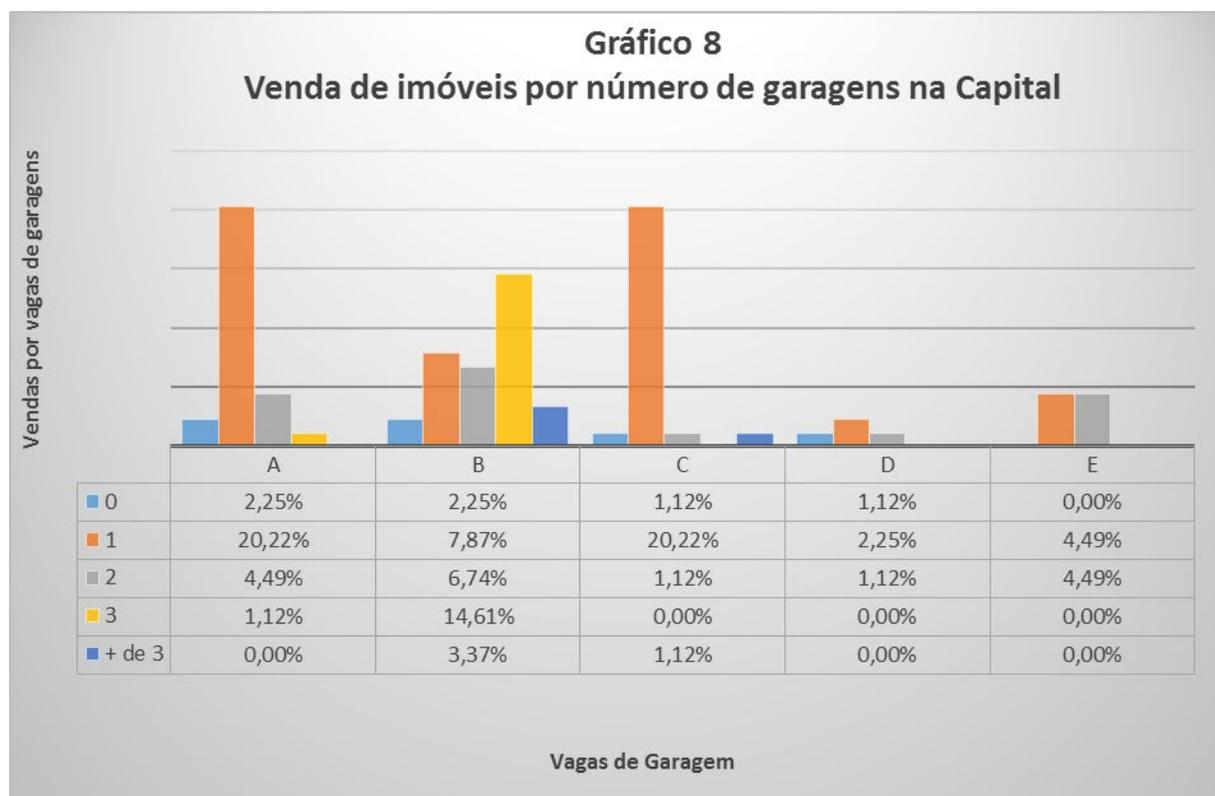
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	13	2	0	1	3
%	14,61%	2,25%	0,00%	1,12%	3,37%
2 dorms.	8	8	7	2	4
%	8,99%	8,99%	7,87%	2,25%	4,49%
3 dorms.	1	7	13	1	1
%	1,12%	7,87%	14,61%	1,12%	1,12%
4 dorms.	3	13	1	0	0
%	3,37%	14,61%	1,12%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,12%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	25	31	21	4	8
%	28,09%	34,83%	23,60%	4,49%	8,99%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	2	1	1	0
%	2,25%	2,25%	1,12%	1,12%	0,00%
1	18	7	18	2	4
%	20,22%	7,87%	20,22%	2,25%	4,49%
2	4	6	1	1	4
%	4,49%	6,74%	1,12%	1,12%	4,49%
3	1	13	0	0	0
%	1,12%	14,61%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	3	1	0	0
%	0,00%	3,37%	1,12%	0,00%	0,00%
Total	25	31	21	4	8
%	28,09%	34,83%	23,60%	4,49%	8,99%





ALUGUEL

Em junho, 264 imobiliárias alugaram 783 imóveis (índice de 2,9659) e em maio, 288 imobiliárias alugaram 907 imóveis (índice de 3,1493), o que representa uma queda de 5,82 %. A participação foi de 43,68 % para casas e 56,32 % para apartamentos. Em junho, os valores dos aluguéis caíram 2,6 % em relação a maio, na média.

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	16	48	148	55	19	286	36,53%
Seguro Fiança	1	28	95	19	12	155	19,80%
Depósito	8	24	113	64	55	264	33,72%
Sem Garantia	0	0	1	2	1	4	0,51%
Caução de Imóveis	2	3	36	15	9	65	8,30%
Cessão Fiduciária	0	2	4	2	1	9	1,15%
Total	27	105	397	157	97	783	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-19	9,33	8,14	8,67	10,00	12,33
junho-19	7,68	7,70	8,68	7,67	4,80
Varição	-17,64	-5,41	0,16	-23,33	-61,07

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em junho foi de 706, o equivalente a 90,17 % dos imóveis alugados. Este índice foi 4,24 % menor que o apurado em maio, que foi de 854, o que representou 94,16 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	297	42,07%
Outros motivos	409	57,93%
Total	706	100,00%
Comparação dev./loc.		90,17 %

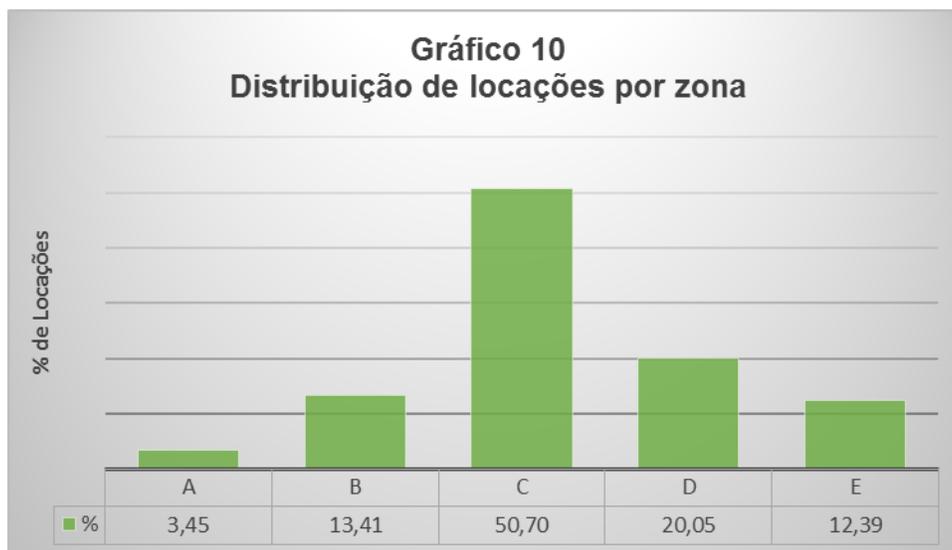
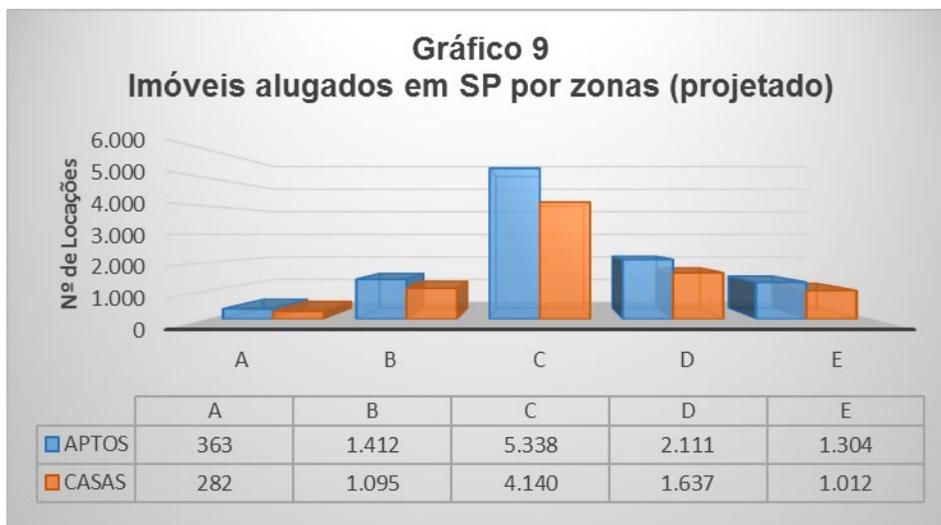
O índice de inadimplência no mês de junho foi de 4,68 %, o que é 5,88 % maior que no mês de maio que foi de 4,42 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-19	4,42
junho-19	4,68
Varição	5,88



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

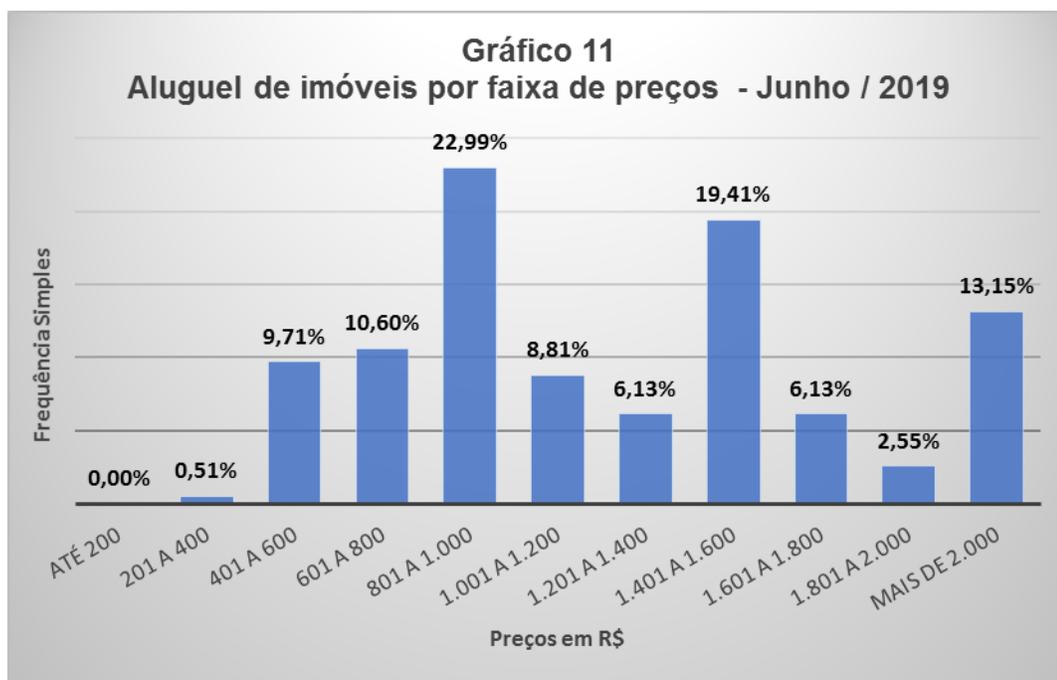
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	363	1.412	5.338	2.111	1.304	10.529
CASAS	282	1.095	4.140	1.637	1.012	8.165
Total	645	2.507	9.478	3.748	2.316	18.694
%	3,45	13,41	50,70	20,05	12,39	100,00





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	4	0,51%	0,51%
401 a 600	76	9,71%	10,22%
601 a 800	83	10,60%	20,82%
801 a 1.000	180	22,99%	43,81%
1.001 a 1.200	69	8,81%	52,62%
1.201 a 1.400	48	6,13%	58,75%
1.401 a 1.600	152	19,41%	78,16%
1.601 a 1.800	48	6,13%	84,29%
1.801 a 2.000	20	2,55%	86,85%
mais de 2.000	103	13,15%	100,00%
Total	783	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

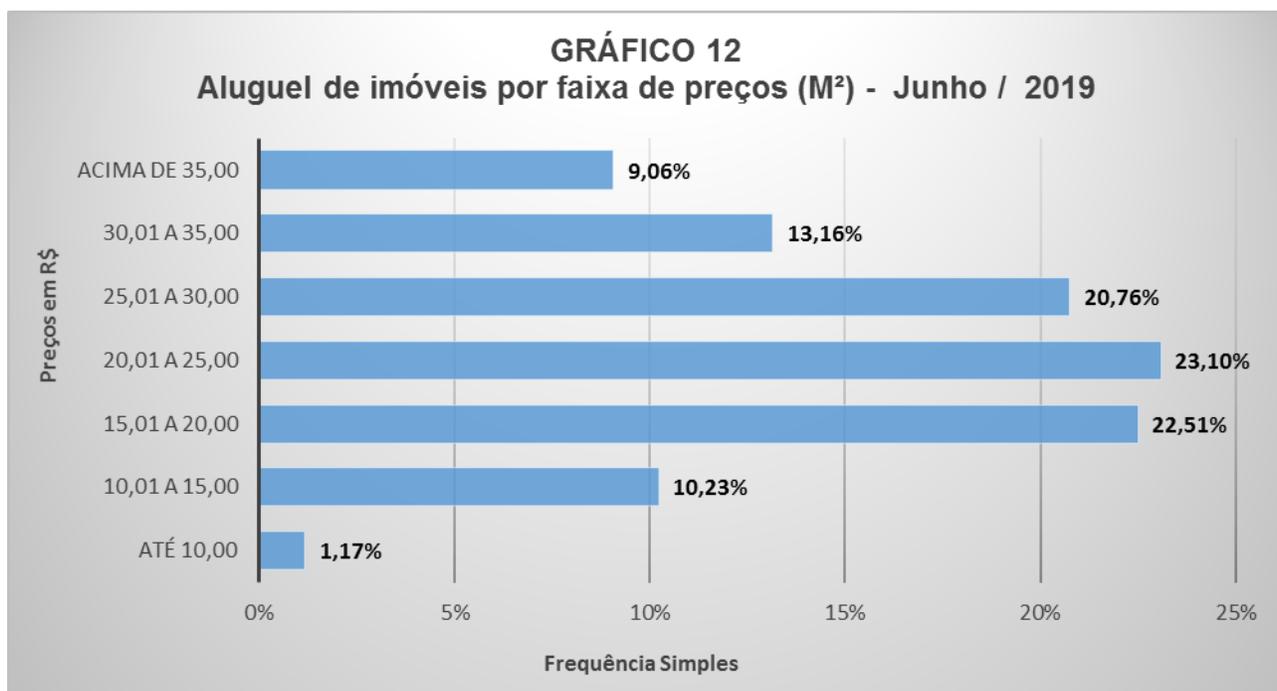
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/19:	-	-	860,00	-	-
	jun/19:	-	-	743,57	632,14	541,11
Variação	%	-	-	-13,54	-	-
1 dorm.	mai/19:	-	1.362,50	920,18	672,98	545,87
	jun/19:	-	1.045,00	898,83	643,24	581,67
Variação	%	-	-23,30	-2,32	-4,42	6,56
2 dorm.	mai/19:	2.290,91	-	1.531,56	1.335,14	1.061,76
	jun/19:	-	1.783,33	1.610,29	1.312,86	1.011,54
Variação	%	-	-	5,14	-1,67	-4,73
3 dorm.	mai/19:	5.066,67	2.470,00	2.311,11	1.947,37	1.415,71
	jun/19:	-	3.066,67	2.345,45	1.804,55	1.137,50
Variação	%	-	24,16	1,49	-7,33	-19,65
4 dorm.	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/19:	-	-	700,00	-	-
	jun/19:	-	-	945,45	-	-
Variação	%	-	-	35,06	-	-
1 dorm.	mai/19:	1.840,00	1.687,86	1.086,05	832,50	-
	jun/19:	1.514,29	1.263,46	1.018,41	842,86	737,50
Variação	%	-17,70	-25,14	-6,23	1,24	-
2 dorm.	mai/19:	1.953,85	1.968,60	1.527,25	1.208,00	1.066,67
	jun/19:	2.034,12	2.447,87	1.597,32	1.340,00	1.036,35
Variação	%	4,11	24,35	4,59	10,93	-2,84
3 dorm.	mai/19:	3.515,00	3.329,41	2.296,15	2.800,00	-
	jun/19:	3.933,33	3.172,23	2.487,50	1.740,00	-
Variação	%	11,90	-4,72	8,33	-37,86	-
4 dorm.	mai/19:	5.800,00	5.800,00	4.700,00	-	-
	jun/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	4	1,17%	1,17%
10,01 a 15,00	35	10,23%	11,40%
15,01 a 20,00	77	22,51%	33,92%
20,01 a 25,00	79	23,10%	57,02%
25,01 a 30,00	71	20,76%	77,78%
30,01 a 35,00	45	13,16%	90,94%
Acima de 35,00	31	9,06%	100,00%
Total	342	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Junho / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,30	46,79	78,47	144,40	-
Apartamento	33,33	43,56	66,31	107,04	-



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/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	31,93	19,98	17,15
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/19:	-	29,17	21,85	19,57	14,79
	jun/19:	-	20,90	19,76	18,73	12,08
Variação	%	-	-28,35	-9,56	-4,31	-18,30
2 dorm.	mai/19:	-	-	21,86	18,02	13,49
	jun/19:	-	25,38	21,12	16,97	14,07
Variação	%	-	-	-3,40	-5,84	4,33
3 dorm.	mai/19:	-	22,24	25,91	19,56	15,17
	jun/19:	-	24,74	21,54	18,54	10,74
Variação	%	-	11,26	-16,87	-5,21	-29,18
4 dorm.	mai/19:	-	-	-	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

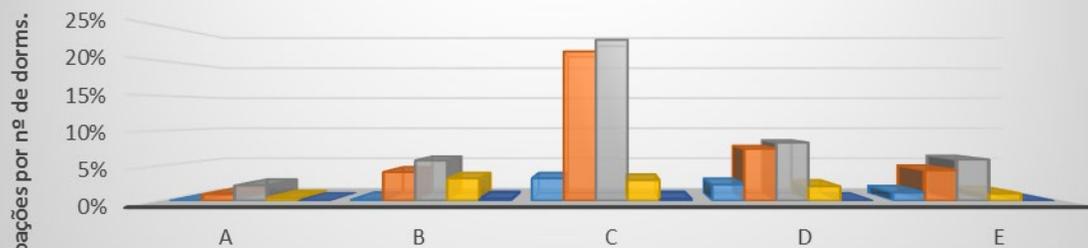
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/19:	-	-	23,33	-	-
	jun/19:	-	-	27,68	-	-
Variação	%	-	-	18,64	-	-
1 dorm.	mai/19:	44,69	30,85	28,33	22,50	-
	jun/19:	30,33	33,01	27,33	23,02	-
Variação	%	-32,13	7,01	-3,54	2,31	-
2 dorm.	mai/19:	27,18	29,44	26,72	20,97	19,89
	jun/19:	32,33	35,54	24,19	21,20	18,25
Variação	%	18,94	20,72	-9,47	1,09	-8,26
3 dorm.	mai/19:	31,00	29,95	28,47	23,18	-
	jun/19:	35,16	29,56	24,19	-	-
Variação	%	13,41	-1,30	-15,04	-	-
4 dorm.	mai/19:	39,19	41,98	39,17	-	-
	jun/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	25	18	9
%	0,00%	0,13%	3,19%	2,30%	1,15%
1 dorm.	7	32	167	58	34
%	0,89%	4,09%	21,33%	7,41%	4,34%
2 dorms.	17	45	180	65	46
%	2,17%	5,75%	22,99%	8,30%	5,87%
3 dorms.	3	25	23	16	8
%	0,38%	3,19%	2,94%	2,04%	1,02%
4 dorms.	0	2	2	0	0
%	0,00%	0,26%	0,26%	0,00%	0,00%
Total	27	105	397	157	97
%	3,45%	13,41%	50,70%	20,05%	12,39%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



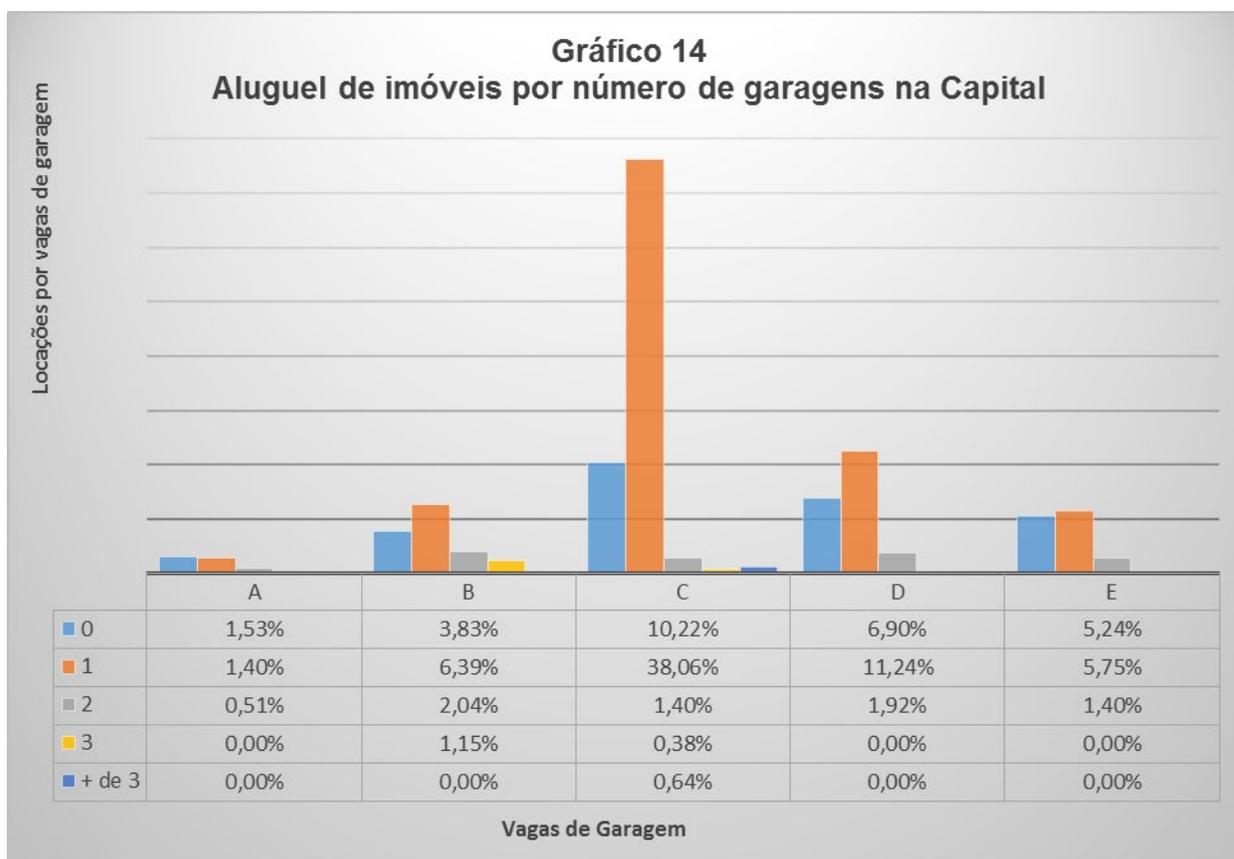
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,13%	3,19%	2,30%	1,15%
1 dorm.	0,89%	4,09%	21,33%	7,41%	4,34%
2 dorms.	2,17%	5,75%	22,99%	8,30%	5,87%
3 dorms.	0,38%	3,19%	2,94%	2,04%	1,02%
4 dorms.	0,00%	0,26%	0,26%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	12	30	80	54	41
%	1,53%	3,83%	10,22%	6,90%	5,24%
1	11	50	298	88	45
%	1,40%	6,39%	38,06%	11,24%	5,75%
2	4	16	11	15	11
%	0,51%	2,04%	1,40%	1,92%	1,40%
3	0	9	3	0	0
%	0,00%	1,15%	0,38%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	5	0	0
%	0,00%	0,00%	0,64%	0,00%	0,00%
Total	27	105	397	157	97
%	3,45%	13,41%	50,70%	20,05%	12,39%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
junho-19	-2,60	0,01	14,15
Acumulado	0,43	3,37	24,74

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-28,03	-28,03
Fevereiro	26,80	-1,23
Março	-6,15	-7,38
Abril	20,04	12,66
Mai	-17,87	-5,21
Junho	27,75	22,54

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	19,89	19,89
Fevereiro	-26,13	-6,24
Março	36,11	29,87
Abril	2,88	32,75
Mai	-6,00	26,75
Junho	-5,82	20,93



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mai/19						jun/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	30	2	251	37	289	609	24	3	242	33	246	548
Santana	13	1	71	8	203	296	7	1	81	1	199	289
Santo Amaro	9	1	174	15	135	334	9	1	113	9	137	269
Jabaquara	6	0	101	1	88	196	3	2	61	3	93	162
Lapa	3	0	28	0	34	65	2	0	30	3	34	69
São Miguel	2	0	6	2	88	98	1	1	10	0	50	62
Penha	3	0	19	6	89	117	1	0	21	2	64	88
Itaquera	2	2	11	0	50	65	2	0	62	1	49	114
Tatuapé	4	0	39	12	105	160	0	2	35	0	73	110
Vila Prudente	8	0	47	0	56	111	3	0	44	1	32	80
Ipiranga	3	1	13	0	32	49	3	0	15	1	22	41
Pinheiros	3	2	56	3	33	97	2	0	23	4	25	54
Freguesia Ó	6	0	29	0	79	114	3	3	20	3	65	94
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	3	0	34	3	27	67	2	0	45	0	18	65
Total	95	9	879	87	1.308	2.378	62	13	802	61	1.107	2.045
Varição							-34,74	44,44	-8,76	-29,89	-15,37	-14,00

Raphael Kfour De Angelis
PSTE