

São Paulo, 09 de outubro de 2019

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

Vendas de imóveis usados e locação de residências crescem em São Paulo

As vendas de imóveis usados cresceram pelo terceiro mês consecutivo e a locação de casas e apartamentos teve a segunda alta seguida em agosto na cidade de São Paulo, segundo apurou pesquisa feita com 289 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

Na comparação com julho, as vendas aumentaram 15,92% e a locação, 4,14%. De janeiro até agosto, os dois mercados ostentam desempenho positivo, com crescimento acumulado de 39,4% das vendas e de 29,03% na locação residencial, segundo os resultados apurados mensalmente pela pesquisa CRECISP.

Nos 12 meses contados de setembro do ano passado até agosto último, o aluguel acumula alta de 6,31%, três pontos percentuais acima da inflação de 3,43% registrada no mesmo período pelo IPCA do IBGE. Já o preço médio do metro quadrado dos imóveis usados segue abaixo da inflação, com queda acumulada de 11,52%.

"Alugar é sempre muito mais fácil que comprar, na verdade é praticamente a única opção de muitas famílias, daí a procura ser sempre maior que a oferta, situação que pressiona os preços dos aluguéis novos", afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Mas ele ressalva que há contrapesos a essa regra de mercado, e são eles que têm assegurado alta moderada dos aluguéis.

"Salários comprimidos, reajustes salariais que empatam com a inflação, sem ganho real, rendimentos incertos e reduzidos dos que trabalham por conta própria ou vivem de bicos têm feito os proprietários andarem no fio da navalha, ora aumentando, ora baixando os aluguéis novos, prática registrada também no segmento de vendas", ressalta Viana Neto, referindo-se às oscilações que vêm sendo registradas mensalmente pelas pesquisas do CRECISP.

Em agosto, os preços das novas locações residenciais contratadas na Capital caíram em média 1,3% em relação a julho, mês em que a pesquisa CRECISP havia registrada aumento de 5,37% na comparação com junho.

No mercado de venda de imóveis usados, em que a oferta é muito maior que a procura, "só vende quem ajusta o preço idealizado àquele que os compradores estão dispostos ou conseguem pagar, com recursos próprios ou emprestados de bancos", esclarece o presidente do CRECISP. Em agosto, os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos na



Capital aumentaram 3,96% em relação a julho, mês em que haviam baixado 16,69% comparado a junho.

Venda à vista predomina

Em agosto, 50,88% das vendas de imóveis usados foram feitas com pagamento à vista e 3,51% com pagamento parcelado pelos proprietários. A compra com financiamento apareceu em duas modalidades, segundo a pesquisa CRECISP – os empréstimos bancários, com 43,86% do total, e as cartas de crédito de consórcios, com 1,75%.

As 289 imobiliárias pesquisadas venderam em agosto 76,32% do total em apartamentos e 23,68% em casas. Para vendê-los, os proprietários concederam descontos médios sobre os preços originais de venda de 7,1% para os imóveis situados em bairros da Zona B; de 7,25% para os da Zona E; de 8,41% para os da Zona D; de 9,85% para os da Zona C; e de 12,4% para os da Zona A.

A maioria dos imóveis usados vendidos em agosto na Capital -50% do total - custou aos compradores até R\$ 400 mil. Na divisão das vendas por faixas de preço de metro quadrado, 63% das unidades vendidas enquadraram-se naquelas de até R\$ 7 mil o metro quadrado.

Segundo a pesquisa CRECISP, 67% das casas e apartamentos vendidos eram de padrão médio, 22% de padrão standard e 11% de padrão luxo.

A Zona C, onde estão agrupados bairros como Barra Funda e Lapa, foi onde mais se vendeu imóvel usado na Capital em agosto – 36,86% do total. O restante distribuiu-se pelos bairros da Zona B (28,93%); Zona D (21,05%); Zona E (7%); e Zona A (6,16%).

Na locação, "empate" entre fiador e depósito de 3 meses de garantia

As 289 imobiliárias que o CRECISP pesquisou alugaram imóveis em agosto na Capital, divididos entre 55,71% de apartamentos e 44,29% de casas. Quase a metade desses imóveis (48,49%) vai custar aos inquilinos um aluguel mensal de até R\$ 1,2 mil.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originais dos aluguéis foram de 7,2% para imóveis situados na Zona A; de 8,22% para os da Zona B; de 9,37% para os da Zona C; de 10,63% para os da Zona D; e de 9,14% para os da Zona E.

A pesquisa apurou que houve "empate" na preferência por duas das formas usuais de se garantir o pagamento do aluguel em caso de inadimplência: tanto o fiador pessoa física quanto o depósito de três aluquéis foram usados em 35,56% dos novos contratos.

As outras formas de fiança foram o seguro, com 18,97%, a caução de imóveis com 7%, e a locação sem garantia, com 2,05%.



Na comparação de agosto com julho, o aluguel que mais aumentou na Capital foi o de apartamentos de 4 dormitórios na Zona A, que passou de R\$ 4.471,00 para R\$ 7.000,00, uma alta de 56,56%. O que mais baixou — redução de 37,83% - foi o de apartamentos de 3 dormitórios, também na Zona A, que passou da média de R\$ 2.895,24 em julho para R\$ 1.800,00 em agosto.

A pesquisa CRECISP constatou que a maioria das novas locações (43,96%) de agosto aconteceu em bairros da Zona C, distribuindo-se as demais entre as Zonas D (21,88%); Zona B (12,93%); Zona E (12,17%); e Zona A (9,05%).

Inadimplência e devolução

A inadimplência registrada pelas imobiliárias consultadas pelo CRECISP foi de 5% em agosto, o que é 0,2% maior que o índice de 4,99% de julho. Os imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram de continuar alugando-os somaram o equivalente a 86,64% do total de imóveis alugados em agosto. Este índice foi 1,23% superior ao de julho, quando os imóveis que foram devolvidos representaram 85,59% das novas locações.

O número de ações judiciais propostas em agosto aumentou 13,53% em relação a julho, segundo apurou o CRECISP nos Cartórios da Capital. Foram 2.484 ações. Em julho, haviam sido propostas 2.188.

Todos os tipos de ações registraram aumento: de renovação de contrato (+ 23,08%); de rito sumário (+ 30,97%); as consignatórias (+ 22,22%); as propostas por falta de pagamento (+ 2,48%); e as de rito ordinário (+ 15,63%).

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 Conceiçã;

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.

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

Izaias 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

Delegacia Municipal de Atibaia

Carlos Alberto Galvão

Rua José Pires, 239 - Centro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Municipal de 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: <u>guarulhos@crecisp.gov.br</u>

Delegacia Municipal de Guarujá

Rua Quintino Bocaiúva, 524 - Pitangueiras

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Municipal de 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: <u>itu@crecisp.gov.br</u>

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: <u>osasco@crecisp.gov.br</u>

Delegacia Regional CRECISP de Piracicaba

José Carlos Masson

Rua Boa Morte . 1663 - Centro - Piracicaba



Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139 E-mail: <u>piracicaba@crecisp.gov.br</u>

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

Delegacia Municipal de São Vicente

Rua Jacob Emerick, 1.238 – 1° 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

Delegacia Distrital de Santo Amaro

Rua Amador Bueno, 229 - Mais Shopping - Santo Amaro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Vila Mariana

Rua Afonso Celso, 1659 - Vila Mariana

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Ipiranga

Rua Benjamin Jafet, 95 – Ipiranga

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Vila Maria

Av Guilherme Cotching, 1070 - Vila Maria

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Santana

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

Delegacia Distrital de Itaquera

Av do Contorno, 60 - Vila Campanela

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Tatuapé

Rua Apucarana, 1388 – Tatuapé

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Pinheiros

Rua Simao Alvares, 517 - Pinheiros

Fone: (11) 3886-4900



SUMÁRIO

VENDAS	10
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	10
PERCEPÇÃO DO MERCADO	10
DESCONTOS	
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	11
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	12
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	13
FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS	14
MÉDIA DE VALORES DO M² 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 M² DE LOCAÇÕES	24
MÉDIA DE VALORES DO M² 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
ACÕES DE DESPEIO	29



RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL								
Formas de pagamento	Α	В	С	D	Ε	Total	Proporção	
À vista	3	19	23	9	4	58	50,88%	
CEF	0	2	2	1	0	5	4,39%	
Outros bancos	4	12	16	10	3	45	39,47%	
Direta/e com o proprietário	0	0	1	2	1	4	3,51%	
Consórcio	0	0	0	2	0	2	1,75%	
Total	7	33	42	24	8	114	100,00%	

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital								
Melhor 74 25,61%								
Igual	140	48,44%						
Pior	75	25,95%						
Total	289	100,00%						

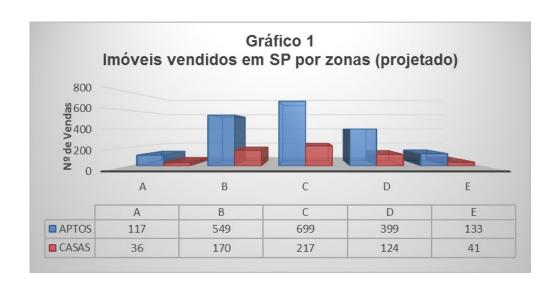
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES										
Mês \ Zonas	Mês \ Zonas A B C D E									
julho-19	8,50	8,89	10,68	-	6,60					
agosto-19	12,40	7,10	9,85	8,41	7,25					
Variação	45,88	-20,13	-7,77	-	9,85					



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

	PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS									
ZONAS	Α	A B C D E								
APTOS	117	549	699	399	133	1.897				
CASAS	36	170	217	124	41	588				
Total	153	719	916	523	174	2.485				
%	6,16%	28,93%	36,86%	21,05%	7,00%	100,00%				







FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa								
Valores em	Em	Frequência	Frequência					
milhares de R\$	quantidade	Simples	acumulada					
até 100	0	0,00%	0,00%					
101 a 200	3	2,63%	2,63%					
201 a 300	34	29,82%	32,46%					
301 a 400	20	17,54%	50,00%					
401 a 500	10	8,77%	58,77%					
501 a 600	4	3,51%	62,28%					
601 a 700	4	3,51%	65,79%					
701 a 800	1	0,88%	66,67%					
801 a 900	1	0,88%	67,54%					
901 a 1000	1	0,88%	68,42%					
mais de 1.000	36	31,58%	100,00%					
Total	114	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	jul/19:	-	-	-	-	-			
	ago/19:	-	-	-	-	-			
Variação	%	-	-	-	-	-			
1 dorm.	jul/19:	-	-	-	-	-			
	ago/19:	-	-	-	-	-			
Variação	%	-	-	-	-	-			
2 dorm.	jul/19:	-	360.000,00	343.333,33	-	230.000,00			
	ago/19:	-	-	-	317.500,00	-			
Variação	%	-	-	-	-	-			
3 dorm.	jul/19:	-	-	1.031.000,00	-	456.666,67			
	ago/19:	-	881.500,00	-	383.333,33	430.000,00			
Variação	%	-	-	-	-	-5,84			
4 dorm.	jul/19:	-	-	-	-	-			
	ago/19:	-	-	1.946.666,67	-	-			
Variação	%	-	-	_	-	_			

	APARTAMENTOS - VENDAS								
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E			
Kit	jul/19:	-	-	-	-	-			
	ago/19:	-	-	-	-	-			
Variação	%	-	-	-	-	-			
1 dorm.	jul/19:	352.307,69	348.750,00	-	-	-			
	ago/19:	-	-	229.823,53	237.000,00	-			
Variação	%	-	-	-	-	-			
2 dorm.	jul/19:	-	-	290.666,67	237.750,00	200.000,00			
	ago/19:	-	-	380.538,46	263.461,54	-			
Variação	%	-	-	30,92	10,81	-			
3 dorm.	jul/19:	1.487.500,00	1.527.000,00	766.666,67	-	-			
	ago/19:	-	1.250.909,09	1.053.333,33	-	-			
Variação	%	-	-18,08	37,39	-	-			
4 dorm.	jul/19:	2.700.000,00	-	-	-	-			
	ago/19:	-	2.288.000,00	2.100.000,00	-	-			
Variação	%	-	-	-	-	-			



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²								
Valores em milhares	Em	Frequência	Frequência					
de R\$	quantidade	simples	acumulada					
até 2.000	2	1,83%	1,83%					
de 2.000,01 a 3.000	8	7,34%	9,17%					
de 3.000,01 a 4.000	8	7,34%	16,51%					
de 4.000,01 a 5.000	18	16,51%	33,03%					
de 5.000,01 a 6.000	10	9,17%	42,20%					
de 6.000,01 a 7.000	23	21,10%	63,30%					
de 7.000,01 a 8.000	7	6,42%	69,72%					
de 8.000,01 a 9.000	1	0,92%	70,64%					
de 9.000,01 a 10.000	13	11,93%	82,57%					
Acima de 10.000	19	17,43%	100,00%					
Total	109	100,00%	-					



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2019								
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4			
Casa	-	-	99,00	156,77	276,67			
Apartamento	-	35,70	63,62	152,60	186,68			



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

	C	ASAS - VE	ENDAS (R	\$/ M ²)		
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	6.582,66	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/19:	-	3.081,30	4.645,14	-	2.713,27
	ago/19:	-	-	4.844,44	2.103,05	-
Variação	%	-	-	4,29	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
_	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-		-	-
de 8 a 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	2.640,97
Variação	%	-	-	-	-	-



	APAR1	TAMENTO:	S - VENDA	S (R\$/M²)		
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/19:	14.641,06	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/19:	-	-	6.000,00	-	-
	ago/19:	-	12.594,59	6.470,59	-	-
Variação	%	-	-	7,84	-	-
de 8 a 15 anos	jul/19:	9.000,00	8.272,25	8.662,46	-	-
	ago/19:	-	9.343,75	7.566,41	-	-
Variação	%	-	12,95	-12,65	-	-
mais de 15 anos	jul/19:	10.382,87	7.410,14	5.942,55	-	-
	ago/19:	-	-	5.915,54	4.588,43	-
Variação	%	-	-	-0,45	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/19:	-	6.935,58	4.792,21	4.577,78	-
	ago/19:	-	-	5.074,08	5.135,62	-
Variação	%	-	-	5,88	12,19	-

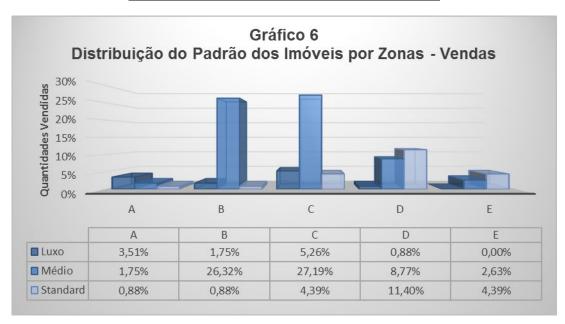


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel						
Padrão	Luxo	Médio	Standard			
Qtdes.	13	76	25			



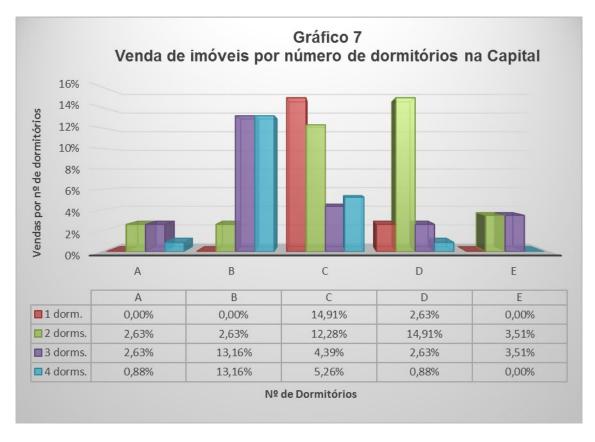
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona								
Padrão\Zonas	Α	В	С	D	Е			
Luxo	4	2	6	1	0			
Médio	2	30	31	10	3			
Standard	1	1	5	13	5			





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

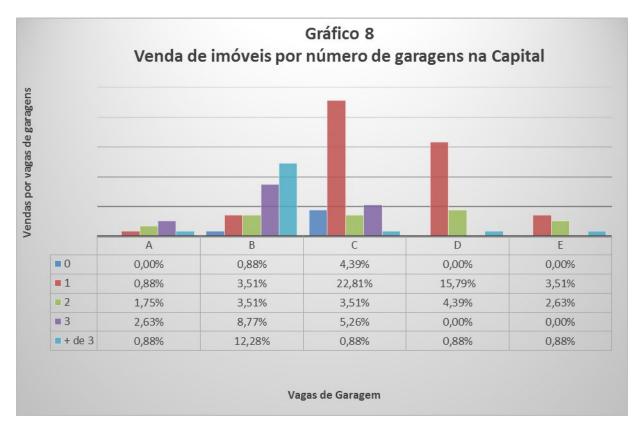
	Vendas por nº de dormitórios							
Tipo	Α	В	С	D	E			
1 dorm.	0	0	17	3	0			
%	0,00%	0,00%	14,91%	2,63%	0,00%			
2 dorms.	3	3	14	17	4			
%	2,63%	2,63%	12,28%	14,91%	3,51%			
3 dorms.	3	15	5	3	4			
%	2,63%	13,16%	4,39%	2,63%	3,51%			
4 dorms.	1	15	6	1	0			
%	0,88%	13,16%	5,26%	0,88%	0,00%			
Total	7	33	42	24	8			
%	6,14%	28,95%	36,84%	21,05%	7,02%			





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

	Vendas por vagas de Garagem								
Tipo	Α	В	С	D	E				
0	0	1	5	0	0				
%	0,00%	0,88%	4,39%	0,00%	0,00%				
1	1	4	26	18	4				
%	0,88%	3,51%	22,81%	15,79%	3,51%				
2	2	4	4	5	3				
%	1,75%	3,51%	3,51%	4,39%	2,63%				
3	3	10	6	0	0				
%	2,63%	8,77%	5,26%	0,00%	0,00%				
+ de 3	1	14	1	1	1				
%	0,88%	12,28%	0,88%	0,88%	0,88%				
Total	7	33	42	24	8				
%	6,14%	28,95%	36,84%	21,05%	7,02%				





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

		CAP	ITAL				
Contrato feito por meio de:	Α	В	С	D	E	Total	Proporção
Fiador	53	50	163	49	15	330	35,56%
Seguro Fiança	11	16	88	42	19	176	18,97%
Depósito	14	38	131	81	66	330	35,56%
Sem Garantia	0	3	0	7	9	19	2,05%
Caução de Imóveis	2	12	25	22	4	65	7,00%
Cessão Fiduciária	4	1	1	2	0	8	0,86%
Total	84	120	408	203	113	928	100,00%

<u>DESCONTOS NAS LOCAÇÕES</u>

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES								
Mês \ Zonas	Mês \ Zonas A B C D E							
julho-19	8,86	7,79	8,37	10,58	8,71			
agosto-19	7,20	8,22	9,37	10,63	9,14			
Variação	-18,74	5,52	11,95	0,47	4,94			

<u>DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA</u>

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

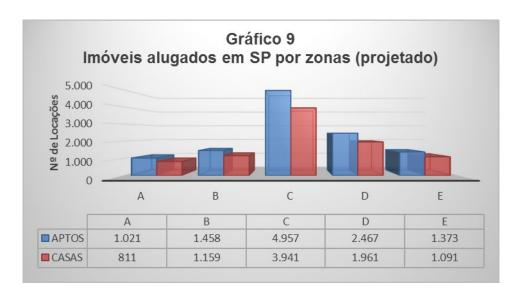
Motivos financeiros	303	37,69%
Outros motivos	501	62,31%
Total	804	100,00%
Comparação dev./loc.		86,64 %

Inadimplência					
Pesquisas Capital					
julho-19	4,99				
agosto-19	5,00				
Variação	0,20				



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS							
	Α	В	С	D	E	Total	
APTOS	1.021	1.458	4.957	2.467	1.373	11.276	
CASAS	811	1.159	3.941	1.961	1.091	8.963	
Total	1.832	2.617	8.898	4.428	2.464	20.239	
%	9,05	12,93	43,96	21,88	12,17	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	30	3,23%	3,23%				
401 a 600	71	7,65%	10,88%				
601 a 800	80	8,62%	19,50%				
801 a 1.000	191	20,58%	40,09%				
1.001 a 1.200	78	8,41%	48,49%				
1.201 a 1.400	79	8,51%	57,00%				
1.401 a 1.600	170	18,32%	75,32%				
1.601 a 1.800	38	4,09%	79,42%				
1.801 a 2.000	51	5,50%	84,91%				
mais de 2.000	140	15,09%	100,00%				
Total	928	100,00%	-				





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

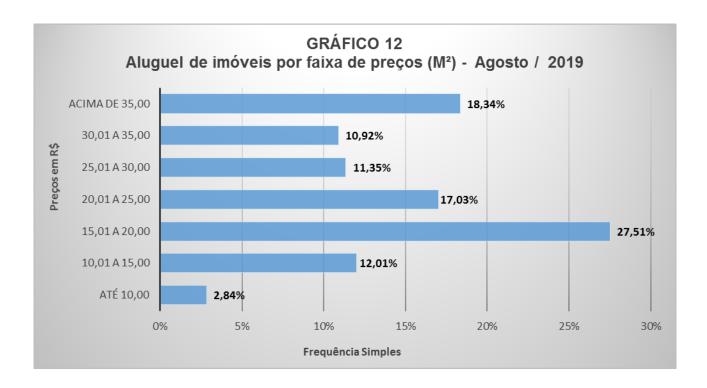
	CASAS - ALUGUEL							
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E		
2 Côm.	jul/19:	-	-	-	-	-		
	ago/19:	-	-	-	-	400,00		
Variação	%	-	-	-	-	-		
1 dorm.	jul/19:	-	1.239,29	794,50	722,56	634,80		
	ago/19:	-	980,00	744,23	666,17	589,13		
Variação	%	-	-20,92	-6,33	-7,80	-7,19		
2 dorm.	jul/19:	-	2.188,89	2.012,50	1.260,71	1.141,95		
	ago/19:	1.383,33	2.808,33	1.519,23	1.302,50	1.115,71		
Variação	%	-	28,30	-24,51	3,31	-2,30		
3 dorm.	jul/19:	3.700,00	3.183,33	2.200,00	1.971,43	1.342,86		
	ago/19:	-	3.150,00	1.937,50	1.821,30	1.261,11		
Variação	%	-	-1,05	-11,93	-7,62	-6,09		
4 dorm.	jul/19:	-	-	-	-	2.080,00		
	ago/19:	-	-	4.266,67	-	2.100,00		
Variação	%	-	-	-	-	0,96		

	APARTAMENTOS - ALUGUEL							
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E		
Kit	jul/19:	-	-	-	-	-		
	ago/19:	1.000,00	1.400,00	866,67	694,44	-		
Variação	%	-	-	-	-	-		
1 dorm.	jul/19:	1.650,00	1.528,95	1.097,79	923,14	-		
	ago/19:	1.463,16	1.890,78	1.012,63	1.117,86	800,00		
Variação	%	-11,32	23,67	-7,76	21,09	-		
2 dorm.	jul/19:	2.021,43	2.207,14	1.603,59	1.250,00	952,50		
	ago/19:	2.621,38	1.927,38	1.569,45	1.386,74	1.073,75		
Variação	%	29,68	-12,68	-2,13	10,94	12,73		
3 dorm.	jul/19:	2.895,24	3.700,00	2.427,27	2.384,00	1.366,67		
	ago/19:	1.800,00	4.464,00	2.666,67	1.614,58	-		
Variação	%	-37,83	20,65	9,86	-32,27	-		
4 dorm.	jul/19:	4.471,00	4.500,00	-	-	-		
	ago/19:	7.000,00	-	-	-	-		
Variação	%	56,56	-	-	-	-		



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²									
Valores em R\$/m2	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada						
até 10,00	13	2,84%	2,84%						
10,01 a 15,00	55	12,01%	14,85%						
15,01 a 20,00	126	27,51%	42,36%						
20,01 a 25,00	78	17,03%	59,39%						
25,01 a 30,00	52	11,35%	70,74%						
30,01 a 35,00	50	10,92%	81,66%						
Acima de 35,00	84	18,34%	100,00%						
Total	458	100,00%	-						



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2019								
Imóvel \ Dorm. QC/Kit 1 2 3 4								
Casa	30,63	40,08	79,27	115,22	-			
Apartamento	31,63	44,50	69,39	104,32	179,00			



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

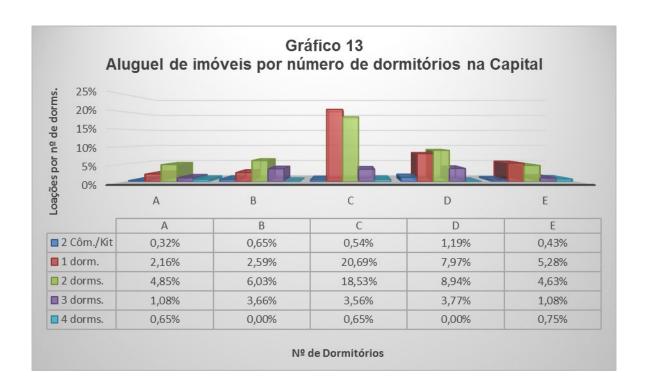
	CASAS - LOCAÇÃO										
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E					
2 Côm.	jul/19:	-	-	-	-	-					
	ago/19:	-	-	-	-	13,33					
Variação	%	-	-	-	-	-					
1 dorm.	jul/19:	-	26,09	24,97	19,23	14,76					
	ago/19:	-	16,57	19,15	19,61	13,32					
Variação	%	-	-36,49	-23,31	1,98	-9,76					
2 dorm.	jul/19:	-	28,63	24,46	16,31	17,92					
	ago/19:	26,27	33,53	18,53	17,06	14,95					
Variação	%	-	17,11	-24,24	4,60	-16,57					
3 dorm.	jul/19:	29,94	22,93	14,12	16,29	9,61					
	ago/19:	-	22,92	18,10	16,93	14,12					
Variação	%	-	-0,04	28,19	3,93	46,93					
4 dorm.	jul/19:	-	-	-	-	-					
	ago/19:	-	-	27,86	-						
Variação	%	-	-	-	-	-					

	APAI	RTAMENT	OS - LOC	AÇÃO		
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/19:	-	-	-	-	-
	ago/19:	38,46	48,33	23,33	21,43	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/19:	-	33,24	39,14	26,01	-
	ago/19:	30,68	42,64	29,59	25,56	-
Variação	%	-	28,28	-24,40	-1,73	-
2 dorm.	jul/19:	29,74	35,31	25,83	20,16	16,39
	ago/19:	54,20	27,96	24,76	24,29	21,56
Variação	%	82,25	-20,82	-4,14	20,49	31,54
3 dorm.	jul/19:	29,33	32,82	26,26	-	20,30
	jul/19:	20,00	36,17	31,86	24,91	-
Variação	%	-31,81	10,21	21,33	-	-
4 dorm.	jul/19:	33,67	-	_	_	-
	ago/19:	49,10	-	-	-	-
Variação	%	45,83	-	-	_	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

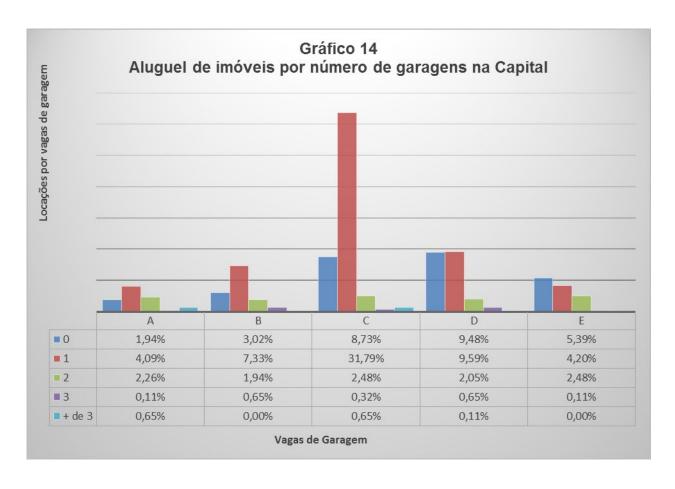
	Locações por nº de dormitórios									
	Α	В	С	D	Е					
2 Côm./Kit	3	6	5	11	4					
%	0,32%	0,65%	0,54%	1,19%	0,43%					
1 dorm.	20	24	192	74	49					
%	2,16%	2,59%	20,69%	7,97%	5,28%					
2 dorms.	45	56	172	83	43					
%	4,85%	6,03%	18,53%	8,94%	4,63%					
3 dorms.	10	34	33	35	10					
%	1,08%	3,66%	3,56%	3,77%	1,08%					
4 dorms.	6	0	6	0	7					
%	0,65%	0,00%	0,65%	0,00%	0,75%					
Total	84	120	408	203	113					
%	9,05%	12,93%	43,97%	21,88%	12,18%					





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

	Locações por vagas de garagens									
	Α	В	С	D	E					
0	18	28	81	88	50					
%	1,94%	3,02%	8,73%	9,48%	5,39%					
1	38	68	295	89	39					
%	4,09%	7,33%	31,79%	9,59%	4,20%					
2	21	18	23	19	23					
%	2,26%	1,94%	2,48%	2,05%	2,48%					
3	1	6	3	6	1					
%	0,11%	0,65%	0,32%	0,65%	0,11%					
+ de 3	6	0	6	1	0					
%	0,65%	0,00%	0,65%	0,11%	0,00%					
Total	84	120	408	203	113					
%	9,05%	12,93%	43,97%	21,88%	12,18%					





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Ev	olução do '	Valor Médio	
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
julho-19	5,37	0,19	-16,69
agosto-19	-1,30	0,11	3,96
Acumulado	6,31	3,43	-11,52
Locação: Valor o	do aluguel		
Venda: Valor do	M^2		

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							
Maio	-17,87	-5,21							
Junho	27,75	22,54							
Julho	0,94	23,48							
Agosto	15,92	39,40							

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)									
Locação									
Mês Percentual (%)									
Mês Acumulad									
Janeiro	19,89	19,89							
Fevereiro	-26,13	-6,24							
Março	36,11	29,87							
Abril	2,88	32,75							
Maio	-6,00	26,75							
Junho	-5,82	20,93							
Julho	3,96	24,89							
Agosto	4,14	29,03							



AÇÕES DE DESPEJO

	jul/19					ago/19						
Comarcas	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	21	3	190	22	297	533	18	1	262	32	316	629
Santana	11	0	90	2	190	293	8	1	105	2	220	336
Santo Amaro	7	0	141	8	173	329	9	2	189	14	137	351
Jabaquara	4	4	45	3	81	137	4	0	70	1	70	145
Lapa	2	0	43	2	45	92	3	1	31	2	50	87
São Miguel	5	1	16	1	69	92	5	0	19	0	71	95
Penha	2	0	38	2	66	108	9	1	50	2	83	145
Itaquera	3	1	23	1	45	73	5	3	42	4	53	107
Tatuapé	4	0	47	3	101	155	3	1	73	2	81	160
Vila Prudente	0	0	20	3	62	85	0	0	26	2	66	94
Ipiranga	2	0	17	0	29	48	4	0	11	1	21	37
Pinheiros	2	0	26	4	28	60	2	1	62	2	44	111
Freguesia Ó	0	0	42	0	74	116	1	0	49	0	85	135
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	37	1	28	67	3	0	26	0	23	52
Total	64	9	775	52	1.288	2.188	74	11	1.015	64	1.320	2.484
		Vai	riação				15,63	22,22	30,97	23,08	2,48	13,53