



São Paulo, 22 de abril de 2019

Pesquisa CreciSP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Março de 2019

Locação de residências cresceu 36,11% em São Paulo, revela pesquisa do CreciSP

A locação de casas e apartamentos cresceu 36,11% na cidade de São Paulo em março em relação a fevereiro, revelou pesquisa feita com 269 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Mesmo com a alta, os aluguéis novos caíram em média 4,87% nessa mesma comparação.

Do total de imóveis alugados em março 58,33% eram apartamentos e 41,67% casas. Mais da metade desses imóveis (51,14%) custará aos novos inquilinos aluguéis mensais de até R\$ 1.200,00. As novas locações de janeiro a março acumulam saldo positivo de 29,87%.

“O estoque de residências disponíveis para locação é elevadíssimo, visível nas ruas de qualquer bairro da Capital, e a consequência tem sido a adaptação forçada dos proprietários à realidade do mercado, em que potenciais inquilinos não têm renda suficiente para bancar o valor que desejam cobrar”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Crecisp.

O presidente do CreciSP ressalta que essa “adaptação forçada” vem se mantendo ao longo dos meses, “tanto que de abril de 2018 até março último, o preço do aluguel médio na Capital está negativo em 3,48%, abaixo da inflação de 4,58% acumulada no mesmo período pelo IPCA do IBGE”.

A situação do mercado de imóveis usados é oposta. Nesse mesmo período de 12 meses, os preços médios do metro quadrado apurados nas pesquisas mensais do CreciSP acumulam aumento de 18,27%. As vendas têm oscilado, como é usual nesse mercado: registraram queda de 28,03% em janeiro, aumento de 26,8% em fevereiro e nova queda de 6,15% em março.

“Os preços de venda dos usados não cedem como os da locação, mas as vendas são muito mais difíceis de serem concretizadas”, explica Viana Neto, ao lembrar que as vendas acumuladas de imóveis usados na Capital no primeiro trimestre estão negativas em 7,38%. Ele ressalva, porém, que “é muito pouco tempo para se estabelecer uma tendência para o ano todo”.

“Na hora de alugar, o proprietário até se dobra aos valores que o mercado estabelece como parâmetro, mas, quando se trata de vender, e às vezes é o único bem de maior valor que ele possui, a resistência em baixar o preço é infinitamente maior”, justifica Viana Neto. Além de não baixar, eles até conseguem impor preço maior quando conseguem vender,



vendas que se concentram em imóveis de menor preço médio e feitas com pagamento à vista em sua maioria, segundo as pesquisas do CreciSP vêm mostrando.

Em março, os preços do metro quadrado dos imóveis usados negociados pelas imobiliárias consultadas aumentaram em média 4,1% em relação a fevereiro. Nos primeiros três meses deste ano, o aumento acumulado é de 18,72%.

As vendas feitas com pagamento à vista somaram 68,06% do total de imóveis vendidos pelas 269 imobiliárias pesquisadas, ficando em 27,77% a participação dos financiamentos bancários. Houve ainda 4,17% vendidos com pagamento parcelado pelos proprietários e nenhum registro de venda por consórcio.

Descontos na locação

A pesquisa CreciSP com 269 imobiliárias da Capital revelou descontos nos valores iniciais do aluguel que variaram de 6,26% para imóveis localizados em bairros da Zona B, como Aclimação e Alto da Lapa, a 11,59% para aqueles situados em bairros da Zona C, como Santana e Saúde.

Os descontos tiveram impacto direto na demanda: a Zona C concentrou 45,55% das novas locações de março. As demais distribuíram-se entre as Zonas D (20,89%), E (14,61%), B (13,35%) e A (5,59%).

O aluguel novo que teve o maior aumento, de 33,33%, foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona E, como Lauzane Paulista e Grajaú. O aluguel médio passou de R\$ 950,00 em fevereiro para R\$ 1.266,67 em março. A maior queda foi a de apartamentos de 2 dormitórios em bairros da Zona A, como os Jardins – o valor médio baixou 44,88%, de R\$ 3.764,71 em fevereiro para R\$ 2.075,00 em março.

A maioria dos imóveis alugados em março tem como garantia em caso de inadimplência o depósito de três meses do aluguel contratado, somando 36,42% do total. As outras formas de fiança adotadas, segundo a pesquisa CreciSP, foram o fiador (30,14%), o seguro de fiança (21,12%), a caução de imóveis (8,56%), a locação sem garantia (2,17%) e a cessão fiduciária (1,6%).

Inadimplência e devolução

A pesquisa CreciSP registrou em março que 4,77% dos contratos de alocação em vigor nas imobiliárias pesquisadas estavam com o pagamento do aluguel atrasado. Esse percentual é 4,77% maior que o de Fevereiro, que foi de 4,53%.

As 269 imobiliárias pesquisadas receberam em março as chaves de casas e apartamentos, devolvidos por motivos como mudança (71,55% do total) e dificuldades financeiras (28,45%). Esse número equivale a 81,05% do total de novas locações, índice 14,82% maior que o de Fevereiro, que ficou em 70,59%.

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital cresceu 3,34% em março sobre fevereiro, mostra levantamento feito pelo CreciSP. Foram ajuizadas 2.278 ações de todos os tipos em fevereiro e 2.354 em março.



Aumentaram as ações renovatórias de aluguel (+ 11,36%, de 88 para 98); as de rito sumário (+ 9,66%, de 859 para 942); e diminuíram as ações de rito ordinário (- 8,06%, de 62 para 57) e as de falta de pagamento (- 0,95%, de 1.258 para 1.246). O número de ações consignatórias em março – 11 no total – foi o mesmo de fevereiro.

Apartamentos, os mais vendidos

Os imóveis usados mais vendidos em março pelas 269 imobiliárias que responderam à pesquisa do CreciSP foram os apartamentos, com 69,44% do total. As casas responderam pelos 30,56% restantes.

As vendas se concentraram nos imóveis com preço de até R\$ 500 mil, responsáveis por 48,61% do total negociado. Na divisão das vendas por faixas de preço de metro quadrado, 51,52% se concentraram nas de até R\$ 7 mil o metro quadrado.

Os proprietários tiveram que conceder descontos para conseguir vender. Em média, eles foram de 5,75% sobre o preço original nos imóveis situados em bairros da Zona A; de 8,12% nos da Zona B; de 8,4% nos da Zona C; e de 7,33% para os localizados na Zona D.

A pesquisa CreciSP mostrou que as vendas de imóveis usados em março distribuíram-se entre as Zonas B (31,96%); A (27,76%); C (22,24%); D (9,72%); e E (8,32%).

=====

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

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

Posto de Atendimento Atibaia

Carlos Alberto Galvão

Rua José Pires, 239 - Centro

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Barueri

Ilda Madalena Credidio

Av. Henriqueta Mendes Guerra, 550 – Jd. São Pedro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

Rua Inconfidência, Qd 4-50 – Poupatempo - Centro

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Jacy Teixeira Camargo, 940 – Poupatempo – Jardim do Lago

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco

Rua Constâncio Colalilo, 720 - Vila Augusta – Guarulhos

Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379

E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Posto de Atendimento Guarujá

Rua Quintino Bocaiúva, 524 – Pitangueiras

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Itatiba

Carlos Alberto Galvão

Rua Cel. Camilo Pires, 230 - Centro

Fone: (11) 3886.4900

**Delegacia Regional CRECISP de Itu**

Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Jundiaí

Carlos Alberto Galvão
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Caraguatatuba

Pedro Hirochi Toyota
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro
Fone: (12) 3883-3550
E-mail: litoralnorte@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Marília

Hederaldo Joel Benetti
Avenida Carlos Gomes , 102 - Barbosa – Marília
Fone: 14 3422-4898 / 3422-5091
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Osasco

Ilda Madalena Credidio Correa
Rua Ari Barroso , 32 - Presidente Altino – Osasco
Fone: 11 3682-1211 / 3681-3329
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Piracicaba

José Carlos Masson
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Espírito Santo, 782 - Boqueirão
Fone: (13) 3491-3872
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Presidente Prudente

Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro



Fone: (18) 3223-3488

E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Ribeirão Preto

José Augusto Gardim

Av. Pres. Kennedy, 1500 – Poupatempo – Nova Ribeirânia

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Rio Claro

Ricardo Ferrari

Av. 1, nº 266

Fone: (19) 3523.2461

E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Ferreira

Rua João Pessoa, 246 – Poupatempo - Santos

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3371-3900

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Av. Marechal Castelo Branco, 125 – Jd. Bela Vista - São José dos Campos

Fone: (12)3922-9667

E-mail: sicampos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Luiz Gonzaga de Andrade

Rua Antonio de Godoy, 3033 – Poupatempo - São José do Rio Preto

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Posto de Atendimento São Vicente

Rua Jacob Emerick, 1.238 – 1º andar – Centro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Poupatempo – Centro

Fone: (11) 3886-4900



E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

Poupatempo Santo Amaro

Rua Amador Bueno, 229 - Mais Shopping - Santo Amaro

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Vila Mariana

Rua Afonso Celso, 1659 - Vila Mariana

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Ipiranga

Rua Benjamin Jafet, 95 – Ipiranga

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Vila Maria

Av Guilherme Cotching, 1070 - Vila Maria

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Santana

Rua Jovita, 309 – Santana

Fone: (11) 3886-4900

Poupatempo Itaquera

Av do Contorno, 60 - Vila Campanela

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Tatuapé

Rua Apucarana, 1388 – Tatuapé

Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Pinheiros

Rua Simao Alvares, 517 - Pinheiros

Fone: (11) 3886-4900



SUMÁRIO

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



RELATÓRIO DA CAPITAL – MARÇO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	10	19	11	5	4	49	68,06%
CEF	0	3	1	1	0	5	6,94%
Outros bancos	9	0	3	1	2	15	20,83%
Direta/e com o proprietário	1	1	1	0	0	3	4,17%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	20	23	16	7	6	72	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	67	24,91%
Igual	136	50,56%
Pior	66	24,54%
Total	269	100,00%

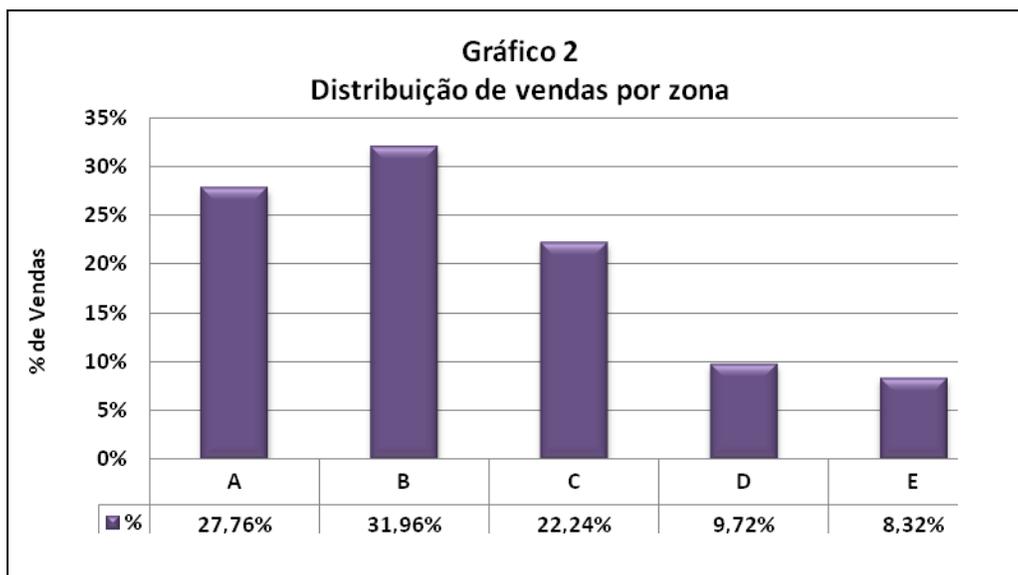
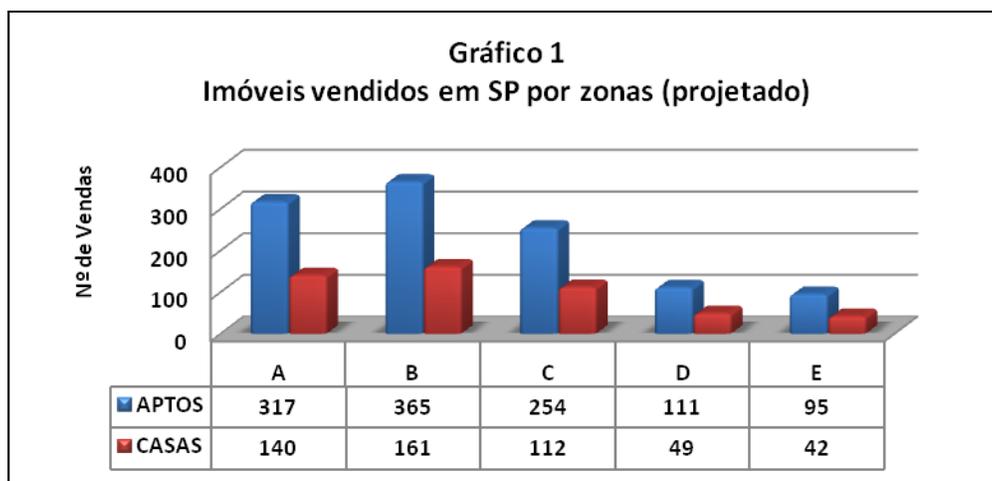
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-19	11,92	8,54	7,64	10,71	-
março-19	5,75	8,12	8,40	7,33	-
Varição	-51,76	-4,92	9,95	-31,56	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

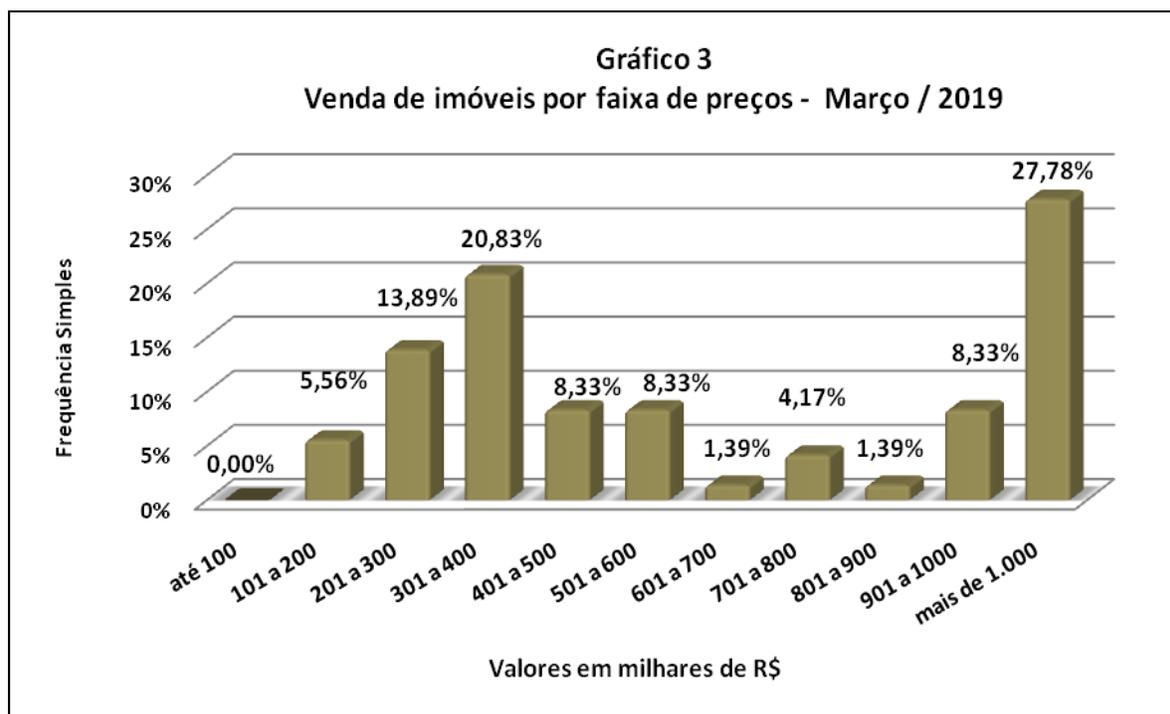
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	317	365	254	111	95	1.142
CASAS	140	161	112	49	42	504
Total	457	526	366	160	137	1.646
%	27,76%	31,96%	22,24%	9,72%	8,32%	100,00%





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	5,56%	5,56%
201 a 300	10	13,89%	19,44%
301 a 400	15	20,83%	40,28%
401 a 500	6	8,33%	48,61%
501 a 600	6	8,33%	56,94%
601 a 700	1	1,39%	58,33%
701 a 800	3	4,17%	62,50%
801 a 900	1	1,39%	63,89%
901 a 1000	6	8,33%	72,22%
mais de 1.000	20	27,78%	100,00%
Total	72	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	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/19:	-	500.000,00	330.000,00	305.833,33	-
	mar/19:	-	-	471.666,67	-	-
Variação	%	-	-	42,93	-	-
3 dorm.	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	700.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

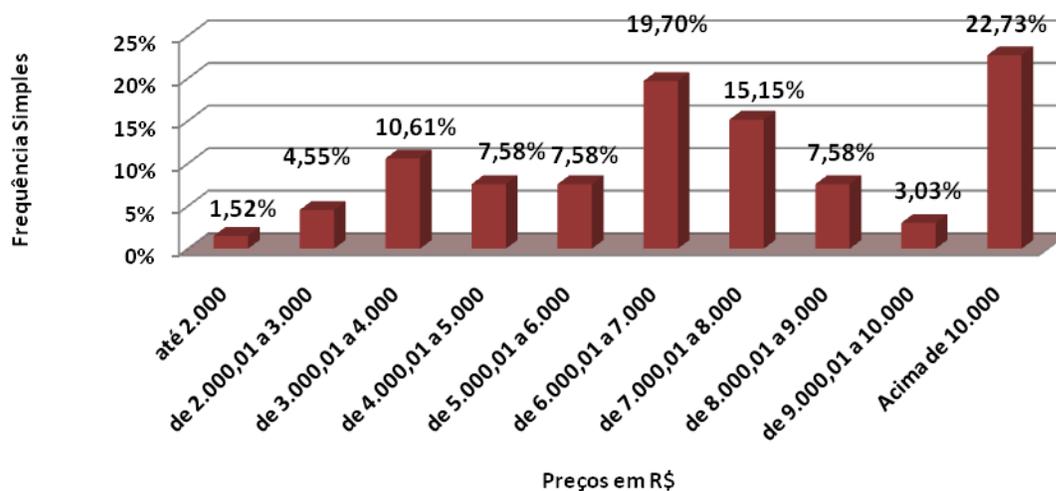
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/19:	-	307.272,73	-	-	-
	mar/19:	-	346.666,67	-	-	-
Variação	%	-	12,82	-	-	-
2 dorm.	fev/19:	-	480.000,00	510.833,33	-	-
	mar/19:	-	410.769,23	-	376.750,00	-
Variação	%	-	-14,42	-	-	-
3 dorm.	fev/19:	1.701.538,46	679.375,00	643.333,33	-	-
	mar/19:	1.702.307,69	-	520.000,00	-	-
Variação	%	0,05	-	-19,17	-	-
4 dorm.	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	3.345.000,00	-	-	-	-
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	1	1,52%	1,52%
de 2.000,01 a 3.000	3	4,55%	6,06%
de 3.000,01 a 4.000	7	10,61%	16,67%
de 4.000,01 a 5.000	5	7,58%	24,24%
de 5.000,01 a 6.000	5	7,58%	31,82%
de 6.000,01 a 7.000	13	19,70%	51,52%
de 7.000,01 a 8.000	10	15,15%	66,67%
de 8.000,01 a 9.000	5	7,58%	74,24%
de 9.000,01 a 10.000	2	3,03%	77,27%
Acima de 10.000	15	22,73%	100,00%
Total	66	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Março - 2019



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Março / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	116,40	132,50	-
Apartamento	-	42,60	61,89	116,26	185,25



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	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	8.000,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/19:	-	5.707,89	3.375,34	3.924,24	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	3.193,45	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

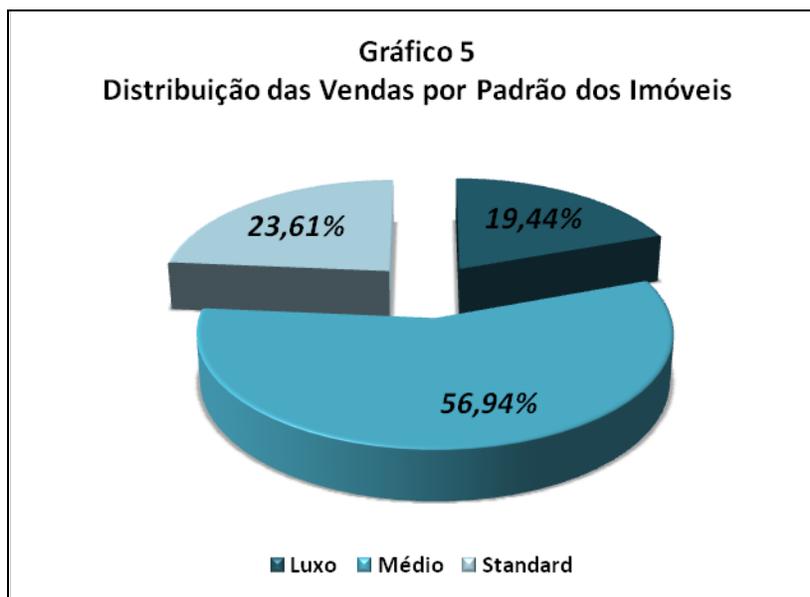


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/19:	9.471,09	-	-	-	-
	mar/19:	14.075,04	10.569,44	-	-	-
	Variação	%	48,61	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/19:	-	9.285,71	-	-	-
	mar/19:	11.738,28	-	6.779,66	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/19:	8.140,15	7.518,56	7.641,79	-	-
	mar/19:	-	6.500,00	-	-	-
	Variação	%	-	-13,55	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/19:	-	7.059,94	5.518,16	-	-
	mar/19:	-	6.198,83	-	-	-
	Variação	%	-	-12,20	-	-

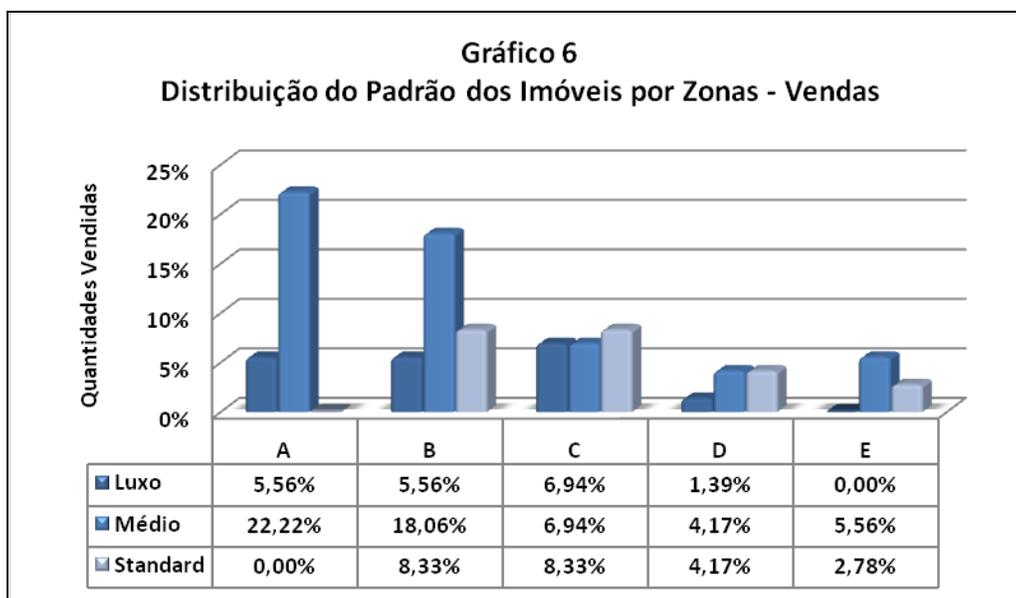


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	14	41	17



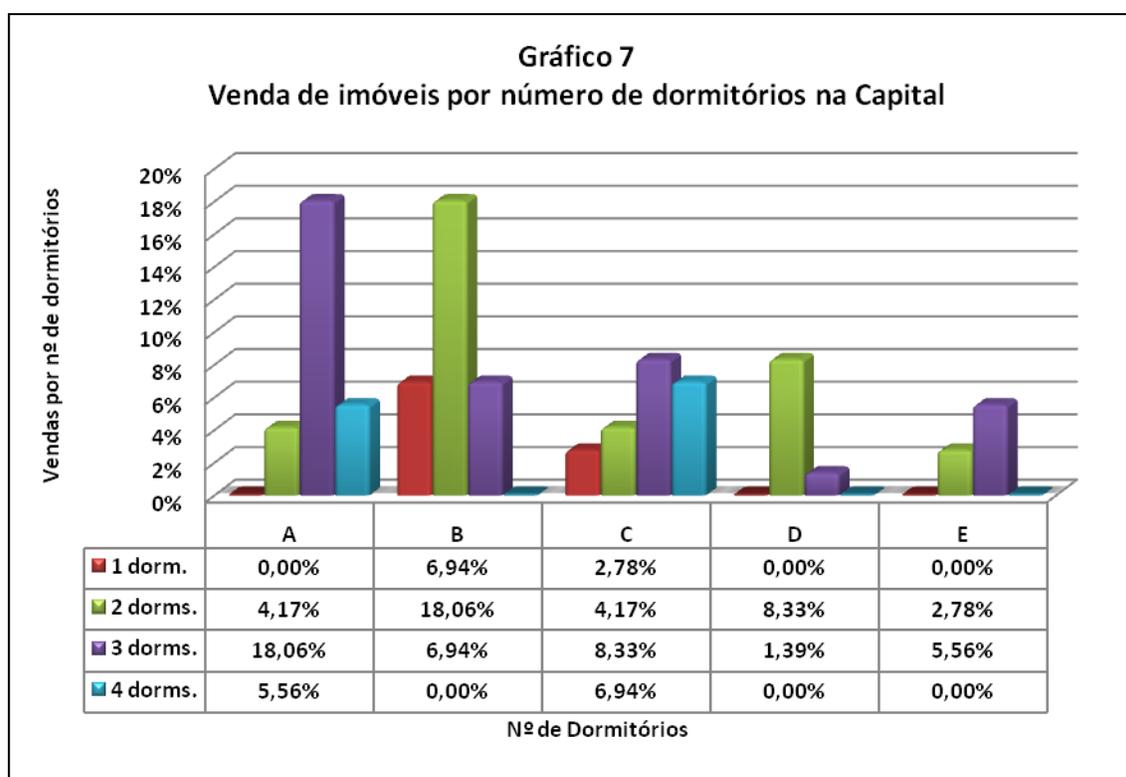
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	4	5	1	0
Médio	16	13	5	3	4
Standard	0	6	6	3	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

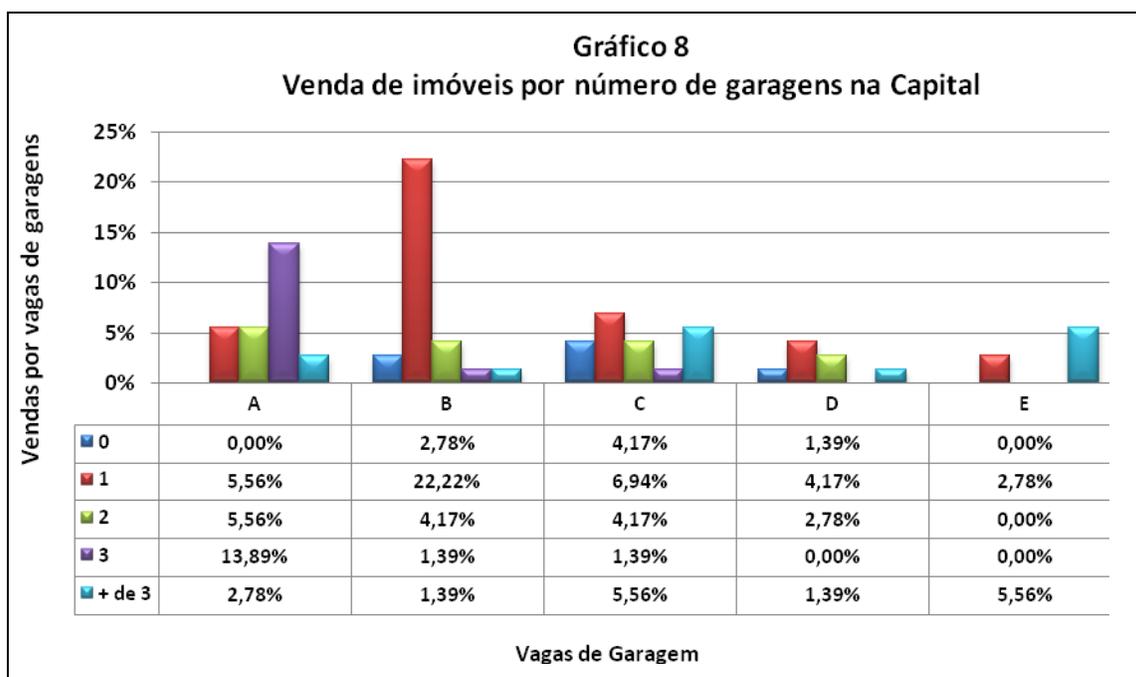
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	5	2	0	0
%	0,00%	6,94%	2,78%	0,00%	0,00%
2 dorms.	3	13	3	6	2
%	4,17%	18,06%	4,17%	8,33%	2,78%
3 dorms.	13	5	6	1	4
%	18,06%	6,94%	8,33%	1,39%	5,56%
4 dorms.	4	0	5	0	0
%	5,56%	0,00%	6,94%	0,00%	0,00%
Total	20	23	16	7	6
%	27,78%	31,94%	22,22%	9,72%	8,33%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	3	1	0
%	0,00%	2,78%	4,17%	1,39%	0,00%
1	4	16	5	3	2
%	5,56%	22,22%	6,94%	4,17%	2,78%
2	4	3	3	2	0
%	5,56%	4,17%	4,17%	2,78%	0,00%
3	10	1	1	0	0
%	13,89%	1,39%	1,39%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	1	4	1	4
%	2,78%	1,39%	5,56%	1,39%	5,56%
Total	20	23	16	7	6
%	27,78%	31,94%	22,22%	9,72%	8,33%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	29	59	130	35	11	264	30,14%
Seguro Fiança	13	25	104	28	15	185	21,12%
Depósito	2	21	120	100	76	319	36,42%
Sem Garantia	1	1	5	11	1	19	2,17%
Caução de Imóveis	1	7	34	8	25	75	8,56%
Cessão Fiduciária	3	4	6	1	0	14	1,60%
Total	49	117	399	183	128	876	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-19	8,75	9,09	8,00	10,46	11,85
março-19	9,21	6,26	11,59	11,56	7,88
Variação	5,26	-31,13	44,88	10,52	-33,50

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	202	28,45%
Outros motivos	508	71,55%
Total	710	100,00%
Comparação dev./loc.		81,05%

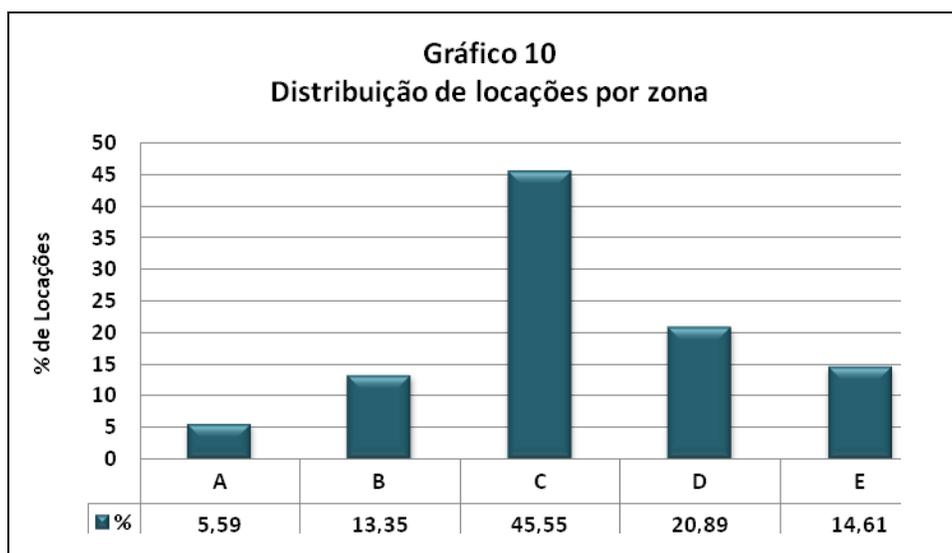
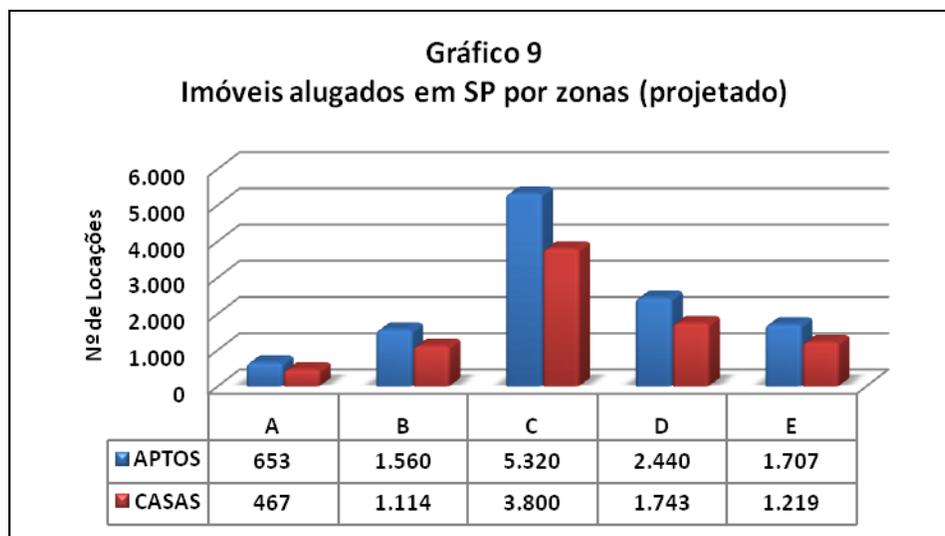
O índice de inadimplência no mês de março foi de 4,77 %, o que é 5,3 % maior referente ao mês de fevereiro que foi de 4,53 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-19	4,53
março-19	4,77
Variação	5,30



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

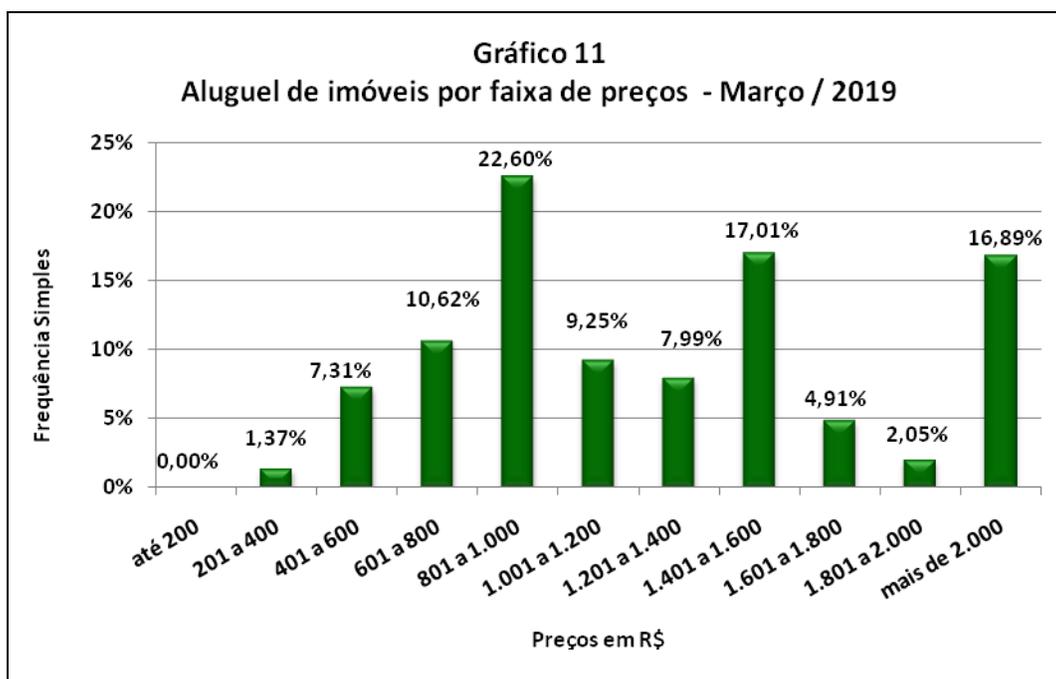
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	653	1.560	5.320	2.440	1.707	11.680
CASAS	467	1.114	3.800	1.743	1.219	8.343
Total	1.120	2.674	9.120	4.183	2.926	20.023
%	5,59	13,35	45,55	20,89	14,61	100,00





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	12	1,37%	1,37%
401 a 600	64	7,31%	8,68%
601 a 800	93	10,62%	19,29%
801 a 1.000	198	22,60%	41,89%
1.001 a 1.200	81	9,25%	51,14%
1.201 a 1.400	70	7,99%	59,13%
1.401 a 1.600	149	17,01%	76,14%
1.601 a 1.800	43	4,91%	81,05%
1.801 a 2.000	18	2,05%	83,11%
mais de 2.000	148	16,89%	100,00%
Total	876	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

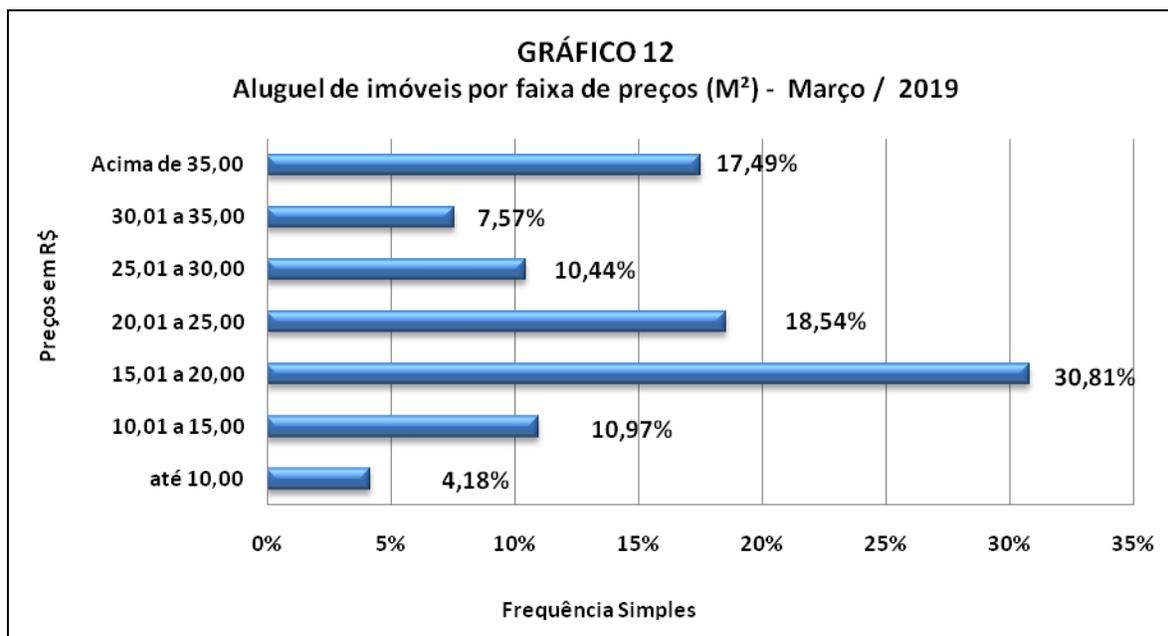
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/19:	-	-	600,00	600,00	-
	mar/19:	-	-	-	583,33	490,00
Variação	%	-	-	-	-2,78	-
1 dorm.	fev/19:	-	896,67	717,22	702,45	551,97
	mar/19:	1.150,00	920,00	841,94	695,17	599,74
Variação	%	-	2,60	17,39	-1,04	8,65
2 dorm.	fev/19:	-	1.823,08	1.552,50	1.218,48	1.308,40
	mar/19:	-	1.606,25	1.451,61	1.223,33	1.040,48
Variação	%	-	-11,89	-6,50	0,40	-20,48
3 dorm.	fev/19:	-	2.991,67	1.727,27	1.768,42	1.563,33
	mar/19:	3.000,00	2.633,33	1.887,50	1.833,33	1.533,33
Variação	%	-	-11,98	9,28	3,67	-1,92
4 dorm.	fev/19:	-	4.700,00	3.200,00	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/19:	-	-	-	700,00	-
	mar/19:	-	-	1.033,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/19:	2.654,55	1.339,23	1.220,00	955,00	-
	mar/19:	1.876,92	1.574,64	1.080,77	871,33	850,00
Variação	%	-29,29	17,58	-11,41	-8,76	-
2 dorm.	fev/19:	3.764,71	2.270,00	1.391,40	1.214,00	933,20
	mar/19:	2.075,00	1.993,75	1.670,41	1.201,92	1.041,18
Variação	%	-44,88	-12,17	20,05	-1,00	11,57
3 dorm.	fev/19:	3.914,29	4.558,00	2.487,00	-	950,00
	mar/19:	3.364,71	3.812,90	2.026,67	-	1.266,67
Variação	%	-14,04	-16,35	-18,51	-	33,33
4 dorm.	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	4.800,00	5.215,00	-	-	-
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	16	4,18%	4,18%
10,01 a 15,00	42	10,97%	15,14%
15,01 a 20,00	118	30,81%	45,95%
20,01 a 25,00	71	18,54%	64,49%
25,01 a 30,00	40	10,44%	74,93%
30,01 a 35,00	29	7,57%	82,51%
Acima de 35,00	67	17,49%	100,00%
Total	383	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Março / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,25	40,19	73,26	127,70	205,00
Apartamento	29,67	47,31	70,50	103,13	210,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

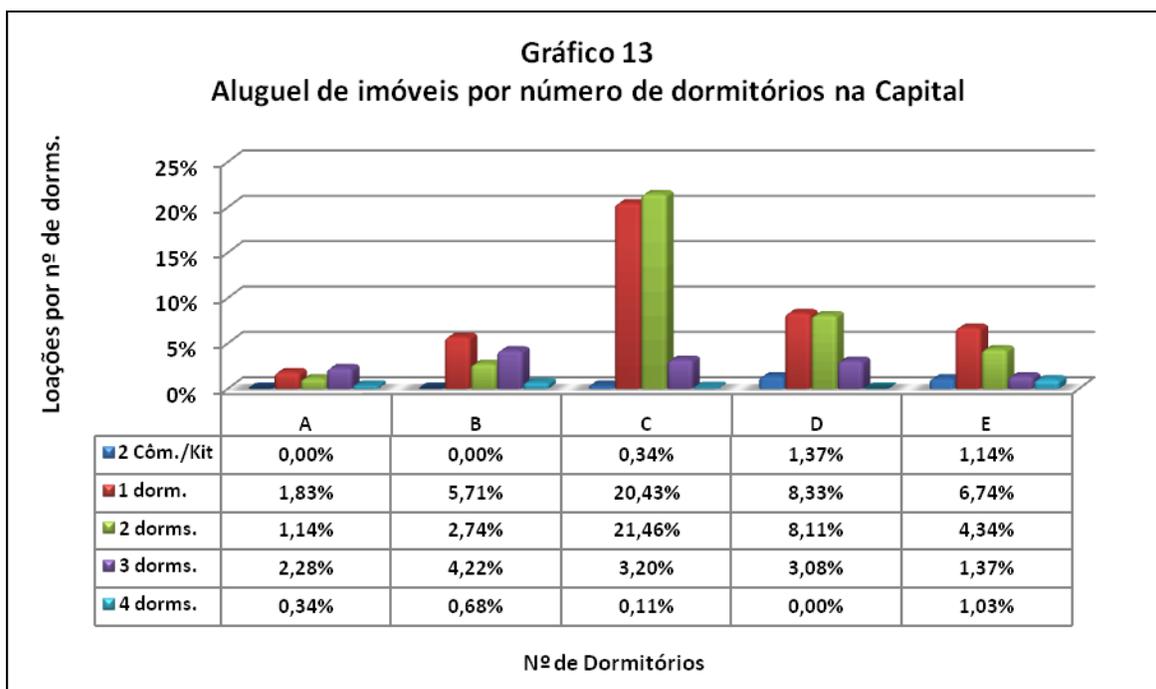
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/19:	-	-	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	18,57	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/19:	-	21,81	19,79	19,16	13,01
	mar/19:	-	20,95	20,40	19,02	14,13
Variação	%	-	-3,94	3,08	-0,73	8,61
2 dorm.	fev/19:	-	23,22	21,28	17,54	14,07
	mar/19:	-	20,89	19,99	18,58	15,61
Variação	%	-	-10,03	-6,06	5,93	10,95
3 dorm.	fev/19:	-	24,75	16,82	15,28	16,54
	mar/19:	-	22,30	20,73	13,24	18,00
Variação	%	-	-9,90	23,25	-13,35	8,83
4 dorm.	fev/19:	-	39,17	-	-	-
	mar/19:	-	-	-	-	22,50
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/19:	48,83	-	-	25,00	-
	mar/19:	-	-	34,92	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/19:	30,76	29,61	30,91	38,10	-
	mar/19:	43,79	41,62	30,46	15,93	-
Variação	%	42,36	40,56	-1,46	-58,19	-
2 dorm.	fev/19:	30,08	35,32	23,64	17,14	17,99
	mar/19:	-	29,36	23,42	19,97	19,20
Variação	%	-	-16,87	-0,93	16,51	6,73
3 dorm.	fev/19:	-	40,28	21,73	-	-
	mar/19:	33,41	34,45	21,78	-	-
Variação	%	-	-14,47	0,23	-	-
4 dorm.	fev/19:	-	27,86	-	-	-
	mar/19:	22,86	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

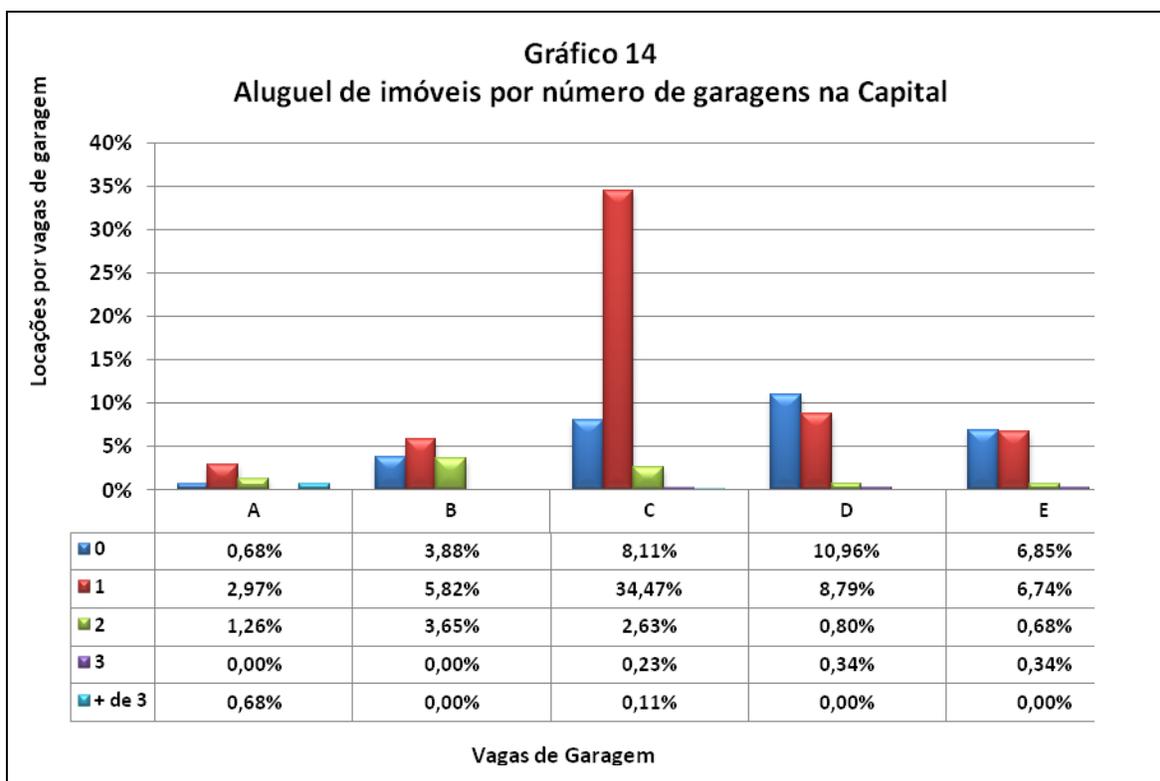
Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	3	12	10
%	0,00%	0,00%	0,34%	1,37%	1,14%
1 dorm.	16	50	179	73	59
%	1,83%	5,71%	20,43%	8,33%	6,74%
2 dorms.	10	24	188	71	38
%	1,14%	2,74%	21,46%	8,11%	4,34%
3 dorms.	20	37	28	27	12
%	2,28%	4,22%	3,20%	3,08%	1,37%
4 dorms.	3	6	1	0	9
%	0,34%	0,68%	0,11%	0,00%	1,03%
Total	49	117	399	183	128
%	5,59%	13,36%	45,55%	20,89%	14,61%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	34	71	96	60
%	0,68%	3,88%	8,11%	10,96%	6,85%
1	26	51	302	77	59
%	2,97%	5,82%	34,47%	8,79%	6,74%
2	11	32	23	7	6
%	1,26%	3,65%	2,63%	0,80%	0,68%
3	0	0	2	3	3
%	0,00%	0,00%	0,23%	0,34%	0,34%
+ de 3	6	0	1	0	0
%	0,68%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%
Total	49	117	399	183	128
%	5,59%	13,36%	45,55%	20,89%	14,61%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
abril-18	-0,86	0,22	-17,68
maio-18	-0,75	0,40	18,79
junho-18	0,54	1,26	-14,52
julho-18	0,81	0,33	12,98
agosto-18	-2,54	-0,09	8,07
setembro-18	4,29	0,48	13,71
outubro-18	3,81	0,45	-9,91
novembro-18	-9,52	-0,21	-2,38
dezembro-18	2,52	0,15	-2,40
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
Acumulado	-3,48	4,58	18,27

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2019)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-28,03	-28,03
Fevereiro	26,80	-1,23
Março	-6,15	-7,38

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2019)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	19,89	19,89
Fevereiro	-26,13	-6,24
Março	36,11	29,87



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	fev/19						mar/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	19	3	265	35	289	611	17	5	286	40	263	611
Santana	10	1	54	8	206	279	6	1	82	9	190	288
Santo Amaro	7	1	159	15	150	332	4	1	209	24	151	389
Jabaquara	2	0	77	6	83	168	7	2	51	5	101	166
Lapa	6	1	43	1	46	97	4	0	32	2	34	72
São Miguel	4	0	9	3	72	88	4	1	26	0	65	96
Penha	2	0	31	2	79	114	0	0	17	3	72	92
Itaquera	3	0	32	0	53	88	3	0	38	2	48	91
Tatuapé	2	2	51	8	80	143	2	0	76	2	91	171
Vila Prudente	0	0	24	1	50	75	3	0	14	1	67	85
Ipiranga	0	0	16	0	31	47	0	0	11	1	21	33
Pinheiros	2	1	31	8	39	81	3	1	40	4	28	76
Freguesia Ó	5	2	26	1	58	92	2	0	38	1	86	127
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	41	0	22	63	2	0	22	4	29	57
Total	62	11	859	88	1.258	2.278	57	11	942	98	1.246	2.354
			<i>Varição</i>				-8,06	0,00	9,66	11,36	-0,95	3,34