



São Paulo, 10 de setembro de 2019

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

Venda de imóvel usado por consórcio é a maior da década em São Paulo

Depois de nove anos registrando participação marginal no mercado de imóveis usados de São Paulo, poucas vezes passando de 1%, os consórcios imobiliários obtiveram uma marca história em julho, chegando a 9,18% do total de casas e apartamentos vendidos na Capital.

O recorde de julho foi registrado em pesquisa feita com 288 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), que mensalmente consulta os preços efetivos de venda e locação residencial tanto na Capital quanto no Interior do Estado.

Embora tenha surpreendido, o percentual de vendas feitas por meio de cartas de crédito de consórcios imobiliários foi apenas a terceira modalidade de compra mais utilizada no mercado de imóveis usados em julho. Em primeiro lugar ficaram as vendas à vista, com 48,98% do total, seguidas pelas realizadas com financiamento bancário (37,76%). Os restantes 4,08% foram vendidos com pagamento parcelado bancado pelos próprios donos dos imóveis.

Em julho, segundo a pesquisa CreciSP, as vendas de imóveis usados na Capital cresceram 0,94% em relação a junho, com predominância dos apartamentos (78,57%) sobre as casas (21,43%).

“Esse nível de participação dos consórcios nas vendas de imóveis usados é um ponto fora da curva, como mostra o histórico de pesquisas do Creci, mas é uma novidade muito bem-vinda porque pode indicar uma busca de alternativa às modalidades tradicionais de compra, pelo menos para uma parte da população”, destaca José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Suas ressalvas se referem às próprias características dos consórcios, que têm prazo menor de pagamento, geralmente de no máximo 15 anos enquanto no Sistema Financeiro da Habitação chega a até 30, a indisponibilidade imediata do crédito para compra do imóvel, só obtido por sorteios ou lances, e ainda o encargo financeiro imposto ao consorciado enquanto não obtém a carta de crédito que lhe permite escolher a casa, apartamento ou terreno que desejar.

“São poucas as pessoas que conseguem pagar um aluguel simultaneamente com a mensalidade de um consórcio, e ainda fazer poupança para dar um lance que pode representar parcela representativa do valor do imóvel desejado”, ressalva Viana Neto, sem deixar de registrar, porém, as vantagens aparentes dos consórcios. “Ao contrário dos financiamentos bancários, não há juros e as mensalidades, definidas pela soma de taxas de administração dos grupos e valor do bem, têm reajuste anual pela variação do custo da construção”, lembra.

O presidente do CreciSP destaca que esse perfil mais restrito e seletivo dos potenciais compradores de cotas de consórcio imobiliário surge com clareza em outro resultado



expressivo da pesquisa de julho. Pela primeira vez este ano, as vendas em bairros agrupados na Zona A, como os Jardins, foram maiores do que na outras quatro, que reúnem bairros com preços médios menores – 30,62% na Zona A; 29,59% na Zona C; 19,38% na Zona B; 11,23% na Zona E; e 9,18% na Zona D.

Viana Neto diz não ver motivações maiores que uma conjunção de interesses e oportunidades que explique esse desempenho extraordinário dos consórcios. Cita como causas possíveis a “eventual retirada de dinheiro de aplicações financeiras que perderam rentabilidade para formalização dos lances nos consórcios e a janela de oportunidade representada pelos preços dos imóveis em oferta no mercado”.

Em julho, segundo a pesquisa CreciSP, os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos na Capital caíram 16,69% em relação a junho. Nos últimos 12 meses, de agosto do ano passado até julho último, os preços acumulam queda de 8,02%.

Mais baratos, mais vendidos

Mesmo com as vendas em bairros da Zona A ultrapassando as realizadas na Zona C, de móveis com preços relativos menores, uma característica das pesquisas recentes manteve-se em julho: a opção preferencial dos compradores por casas e apartamentos mais baratos.

Imóveis usados com preço final de até R\$ 400 mil representaram 53,06% do total vendido pelas 288 imobiliárias consultadas. Por faixa de preço de metro quadrado, 51,06% das unidades vendidas custaram aos compradores até R\$ 7 mil o metro quadrado.

Os descontos médios concedidos pelos proprietários sobre os preços que eles inicialmente fixaram foram de 6,6% para os imóveis agrupados em bairros da Zona E; de 10,68% na Zona C; de 8,89% na Zona B; e de 8,5% na Zona A.

Segundo a pesquisa CreciSP, 69% das casas e apartamentos vendidos em julho eram de padrão médio, 23% de padrão standard e 8% de padrão luxo. Imóveis de 1 dormitório foram os mais vendidos na Zona A (14,27% do total); de 3 dormitórios na Zona B (10,20%); de 2 dormitórios na Zona C (18,37%); e de 2 dormitórios nas Zonas D (5,1%) e E (7,14%).

Locação de apartamentos e de casas cresceu 3,96%

As 288 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP alugaram em julho imóveis na Capital, distribuídos entre apartamentos (52,93% do total) e casas (47,07%), um crescimento de 3,96% em comparação com junho. Os aluguéis novos aumentaram em média 5,37% em relação ao mês anterior.

Casas e apartamentos com aluguel médio de até R\$ 1.400,00 foram os preferidos dos novos inquilinos (56,53%). Para alugá-los, os proprietários concederam descontos médios de 8,86% sobre os valores inicialmente pedidos para aqueles situados em bairros da Zona A; de 7,79% na Zona B; de 8,37% na Zona C; de 10,58% na Zona D; e de 8,71% na Zona E.

Entre as casas alugadas em julho, o aluguel que mais aumentou foi a de 2 dormitórios em bairros da Zona C, como Jabaquara e Mooca – o aluguel médio subiu 24,98%, de R\$ 1.610,29 para R\$ 2.012,50. O aluguel que mais baixou foi o de imóveis de 1 dormitório também na Zona C: caiu 11,61%, de R\$ 898,83 para R\$ 794,50.

No segmento de apartamentos, o aumento maior foi o de unidades de 3 dormitórios em bairros da Zona D, que passaram em média de R\$ 1.740,00 em junho para R\$ 2.384,00, alta de 37,01%. Na Zona A, a pesquisa CreciSP registrou a maior queda, de 26,39%, para



apartamentos também de 3 dormitórios - o aluguel médio baixou de R\$ 3.933,33 em junho para R\$ 2.895,24 em julho.

A pesquisa CreciSP apurou que a maioria das novas locações (40,42%) de julho ficou concentrada em bairros da Zona C. O restante distribuiu-se entre as Zonas D (23,09%); Zona B (14,64%); Zona E (16,33%); e Zona A (5,52%).

Garantia e ações judiciais

As formas usadas para garantia de pagamento das novas locações foram o fiador pessoa física (37,63% do total); o depósito de três meses do valor do aluguel (36,04%); o seguro de fiança (17,68%); a caução de imóveis (6,31%); a cessão fiduciária (1,24%); e a locação sem garantia (1,01%).

As 288 imobiliárias pesquisadas receberam as chaves de 760 imóveis da parte de inquilinos que tinham contratos ativos por conta de motivos como mudança de endereço ou cidade (35% do total) ou problemas financeiros (657%). Esse número equivale a 85,59% das 888 novas locações e é 5,08% inferior ao percentual apurado em junho, de 90,17%.

A inadimplência nas imobiliárias pesquisadas em julho atingiu 4,99% dos contratos em vigor, percentual 6,62% superior aos 4,68% que estavam com aluguel atrasado em maio.

O CreciSP também pesquisou nos cartórios da Capital o número de ações locatícias que foram ajuizadas em julho. O número – 2.189 ações – foi 6,99% inferior ao das 2.045 ações de junho. Houve queda em três dos cinco tipos de ações: por renovação de contrato (-14,75%); por rito sumário (-3,37%) e as consignatórias (-30,77%).

Aumentou o número de ações por falta de pagamento (+ 16,35%) e as de rito ordinário (+ 3,23%).

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

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

Izaías 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: 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

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 Simão Álvares, 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 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
AÇÕES DE DESPEJO	29



RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	13	9	19	1	6	48	48,98%
CEF	1	2	2	3	5	13	13,27%
Outros bancos	10	6	4	4	0	24	24,49%
Direta/e com o proprietário	0	0	3	1	0	4	4,08%
Consórcio	6	2	1	0	0	9	9,18%
Total	30	19	29	9	11	98	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	86	29,86%
Igual	126	43,75%
Pior	76	26,39%
Total	288	100,00%

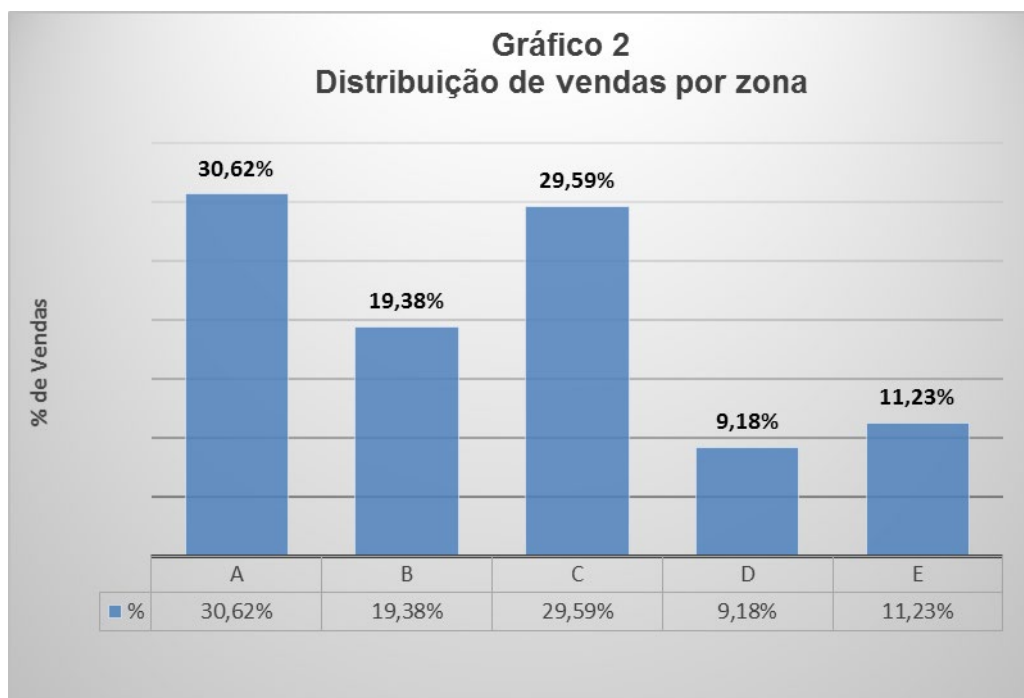
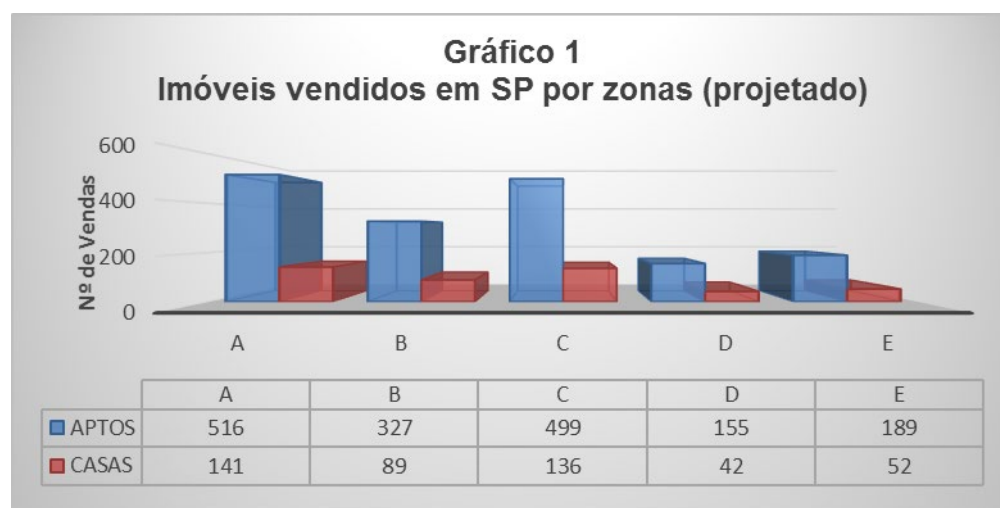
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-19	7,68	7,70	8,68	7,67	4,80
julho-19	8,50	8,89	10,68	-	6,60
Variação	10,62	15,45	22,98	-	37,50



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

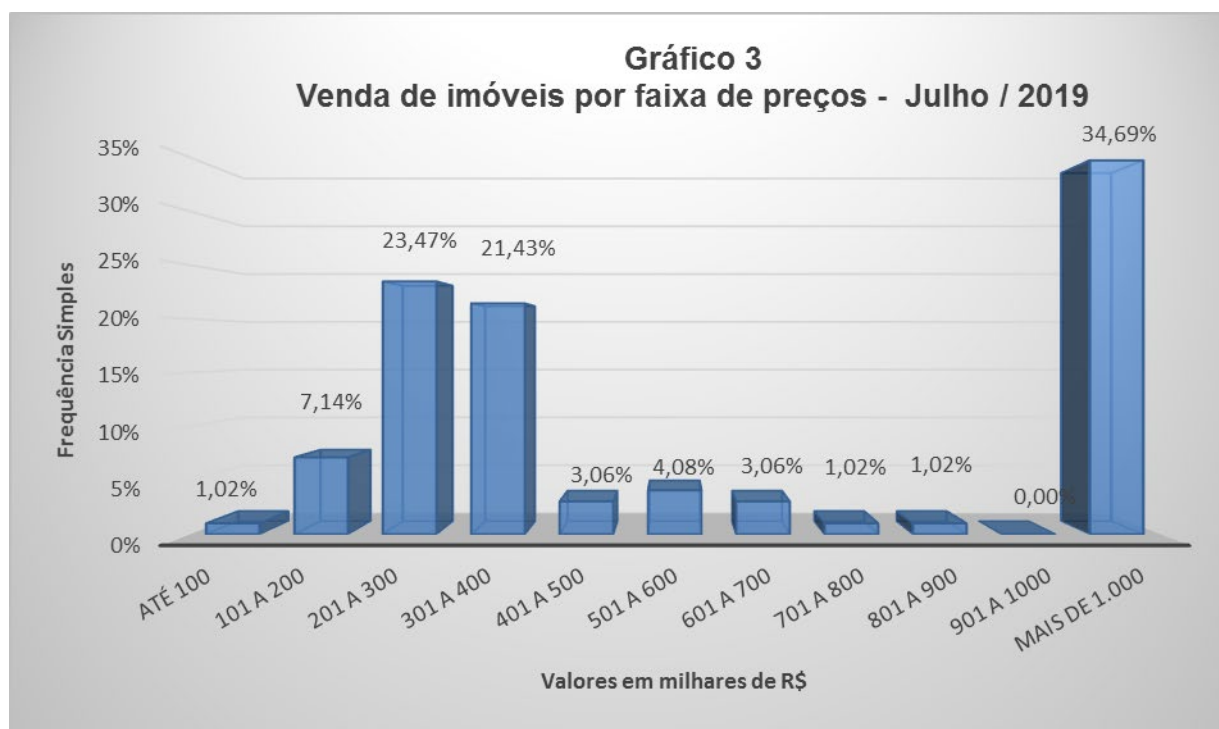
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	516	327	499	155	189	1.686
CASAS	141	89	136	42	52	460
Total	657	416	635	197	241	2.146
%	30,62%	19,38%	29,59%	9,18%	11,23%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,02%	1,02%
101 a 200	7	7,14%	8,16%
201 a 300	23	23,47%	31,63%
301 a 400	21	21,43%	53,06%
401 a 500	3	3,06%	56,12%
501 a 600	4	4,08%	60,20%
601 a 700	3	3,06%	63,27%
701 a 800	1	1,02%	64,29%
801 a 900	1	1,02%	65,31%
901 a 1000	0	0,00%	65,31%
mais de 1.000	34	34,69%	100,00%
Total	98	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	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	96.666,67
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	307.500,00
	jul/19:	-	360.000,00	343.333,33	-	230.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-25,20
3 dorm.	jun/19:	-	1.016.400,00	-	-	-
	jul/19:	-	-	1.031.000,00	-	456.666,67
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

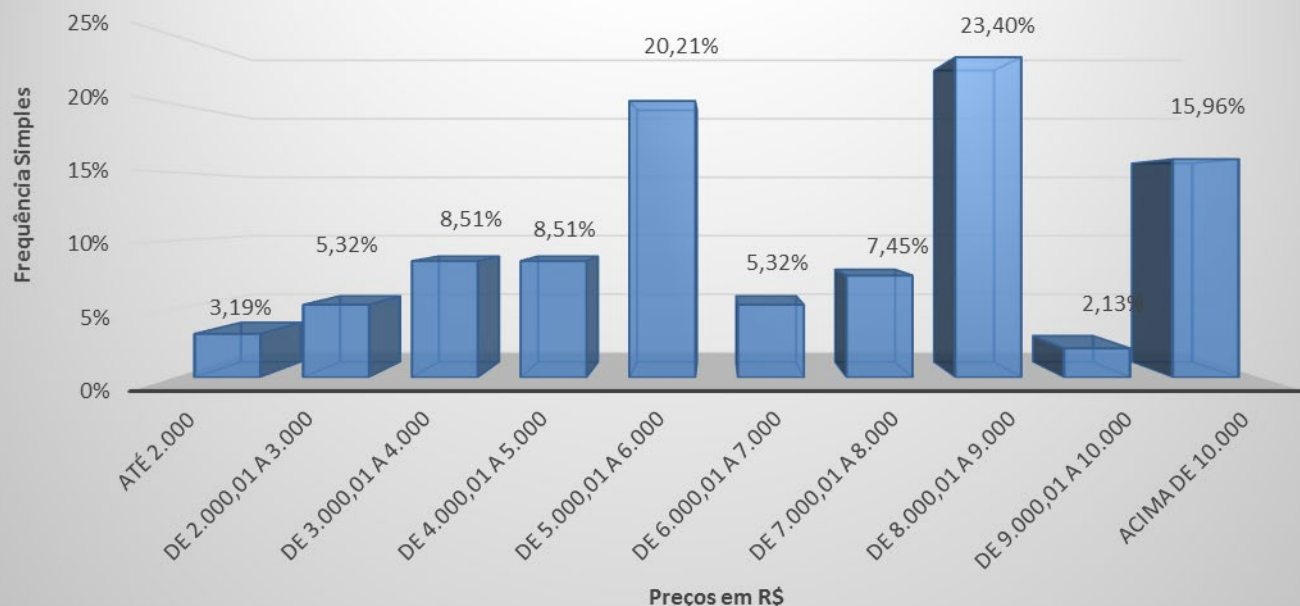
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/19:	266.000,00	-	-	-	-
	jul/19:	352.307,69	348.750,00	-	-	-
Variação	%	32,45	-	-	-	-
2 dorm.	jun/19:	723.333,33	667.857,14	340.833,33	-	-
	jul/19:	-	-	290.666,67	237.750,00	200.000,00
Variação	%	-	-	-14,72	-	-
3 dorm.	jun/19:	-	-	590.923,08	-	-
	jul/19:	1.487.500,00	1.527.000,00	766.666,67	-	-
Variação	%	-	-	29,74	-	-
4 dorm.	jun/19:	-	2.100.000,00	-	-	-
	jul/19:	2.700.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	3	3,19%	3,19%
de 2.000,01 a 3.000	5	5,32%	8,51%
de 3.000,01 a 4.000	8	8,51%	17,02%
de 4.000,01 a 5.000	8	8,51%	25,53%
de 5.000,01 a 6.000	19	20,21%	45,74%
de 6.000,01 a 7.000	5	5,32%	51,06%
de 7.000,01 a 8.000	7	7,45%	58,51%
de 8.000,01 a 9.000	22	23,40%	81,91%
de 9.000,01 a 10.000	2	2,13%	84,04%
Acima de 10.000	15	15,96%	100,00%
Total	94	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	96,86	189,00	-
Apartamento	-	50,10	53,79	146,21	215,71



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/19:	-	6.004,61	-	-	-
	jul/19:	-	3.081,30	4.645,14	-	2.713,27
Variação	%	-	-48,68	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



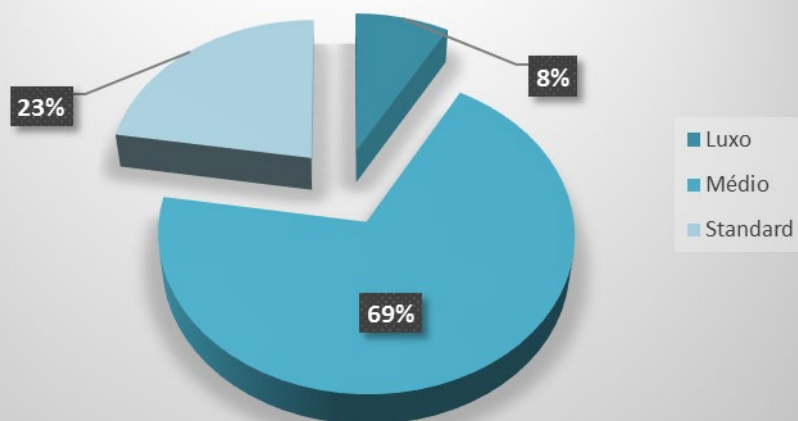
APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/19:	-	12.724,36	-	-	-
	jul/19:	14.641,06	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	6.000,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	9.000,00	8.272,25	8.662,46	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/19:	8.559,48	8.688,37	6.550,05	-	-
	jul/19:	10.382,87	7.410,14	5.942,55	-	-
	Variação	%	21,30	-14,71	-9,27	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	6.935,58	4.792,21	4.577,78	-
	Variação	%	-	-	-	-



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

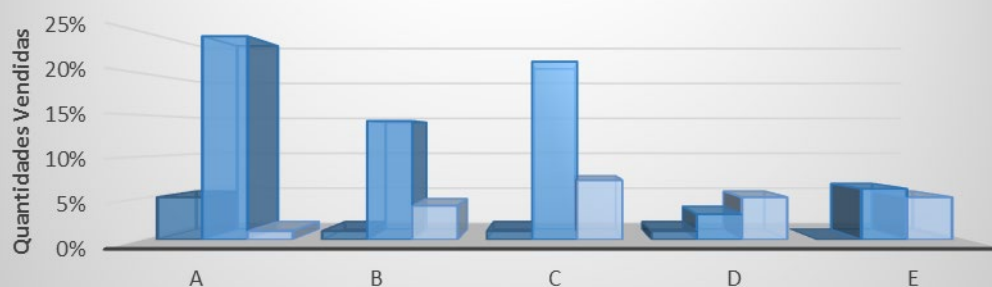
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	8	68	22

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	1	1	1	0
Médio	24	14	21	3	6
Standard	1	4	7	5	5

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas



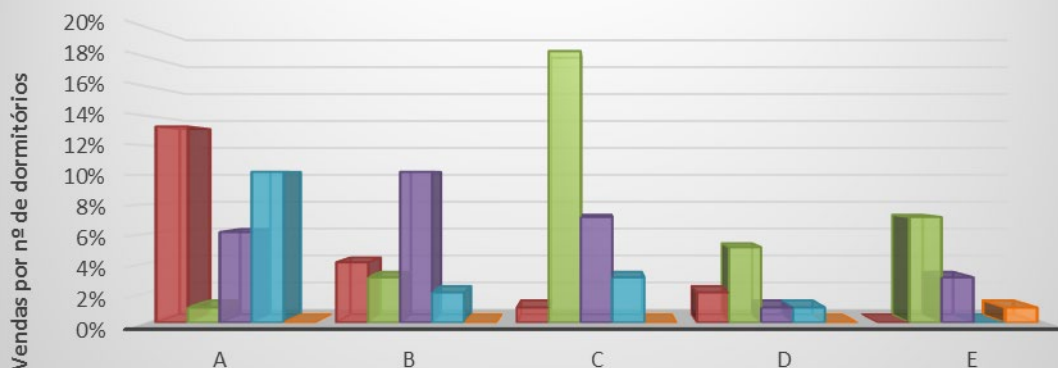
	A	B	C	D	E
Luxo	5,10%	1,02%	1,02%	1,02%	0,00%
Médio	24,49%	14,29%	21,43%	3,06%	6,12%
Standard	1,02%	4,08%	7,14%	5,10%	5,10%



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	13	4	1	2	0
%	13,27%	4,08%	1,02%	2,04%	0,00%
2 dorms.	1	3	18	5	7
%	1,02%	3,06%	18,37%	5,10%	7,14%
3 dorms.	6	10	7	1	3
%	6,12%	10,20%	7,14%	1,02%	3,06%
4 dorms.	10	2	3	1	0
%	10,20%	2,04%	3,06%	1,02%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,02%
Total	30	19	29	9	11
%	30,61%	19,39%	29,59%	9,18%	11,22%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital



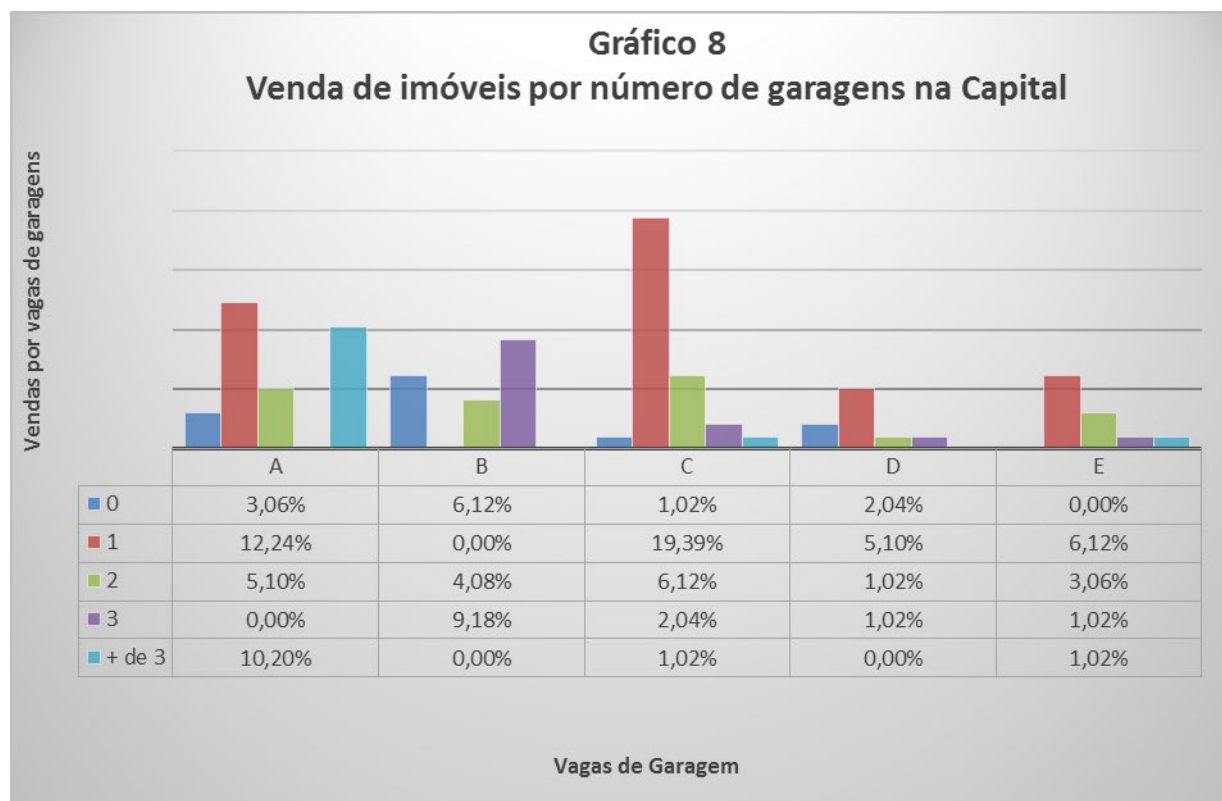
	A	B	C	D	E
1 dorm.	13,27%	4,08%	1,02%	2,04%	0,00%
2 dorms.	1,02%	3,06%	18,37%	5,10%	7,14%
3 dorms.	6,12%	10,20%	7,14%	1,02%	3,06%
4 dorms.	10,20%	2,04%	3,06%	1,02%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,02%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	3	6	1	2	0
%	3,06%	6,12%	1,02%	2,04%	0,00%
1	12	0	19	5	6
%	12,24%	0,00%	19,39%	5,10%	6,12%
2	5	4	6	1	3
%	5,10%	4,08%	6,12%	1,02%	3,06%
3	0	9	2	1	1
%	0,00%	9,18%	2,04%	1,02%	1,02%
+ de 3	10	0	1	0	1
%	10,20%	0,00%	1,02%	0,00%	1,02%
Total	30	19	29	9	11
%	30,61%	19,39%	29,59%	9,18%	11,22%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	31	87	130	60	27	335	37,73%
Seguro Fiança	4	26	67	34	26	157	17,68%
Depósito	4	13	139	95	69	320	36,04%
Sem Garantia	2	1	2	1	3	9	1,01%
Caução de Imóveis	6	1	15	15	19	56	6,31%
Cessão Fiduciária	2	2	6	0	1	11	1,24%
Total	49	130	359	205	145	888	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-19	9,91	7,51	8,74	13,35	12,33
julho-19	8,86	7,79	8,37	10,58	8,71
Variação	-10,59	3,75	-4,25	-20,75	-29,38

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	494	65,00%
Outros motivos	266	35,00%
Total	760	100,00%
Comparação dev./loc.		85,59 %

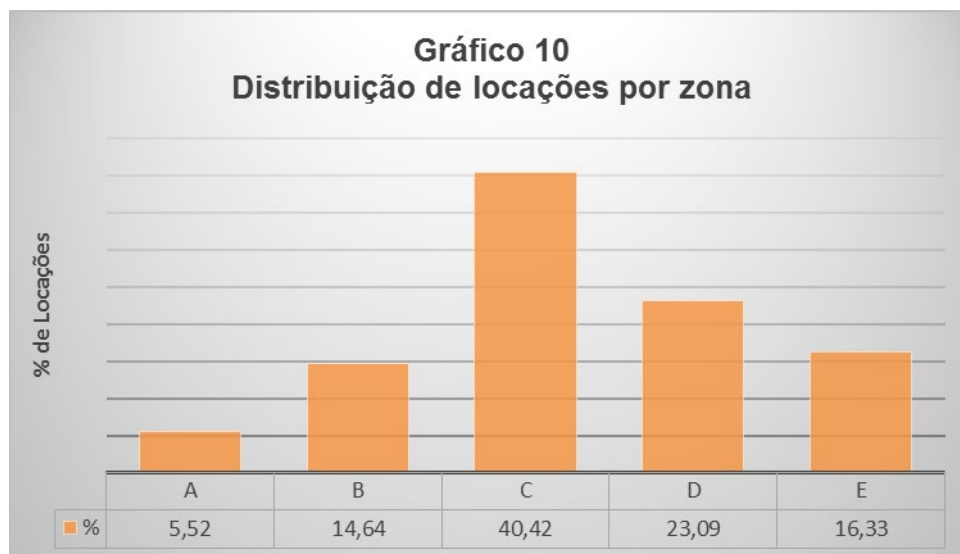
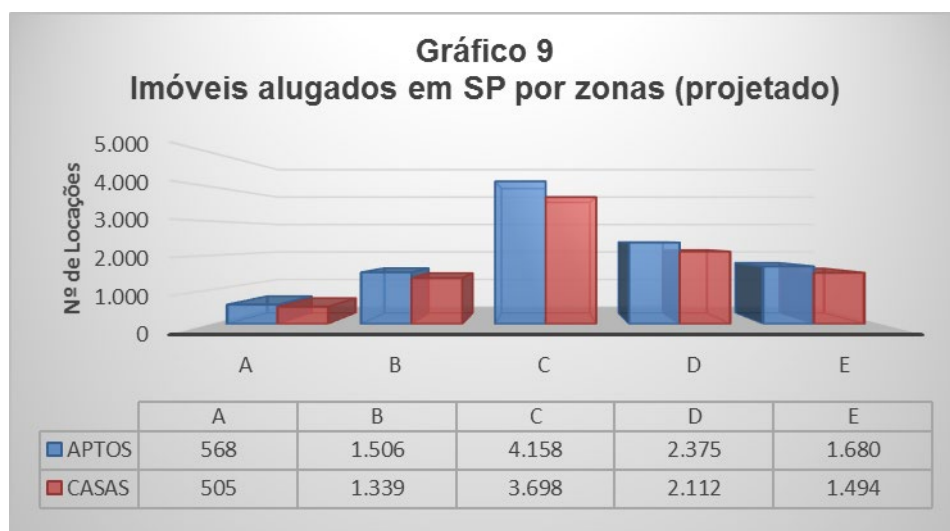
O índice de inadimplência no mês de julho foi de 4,99 %, o que é 6,62 % maior que no mês de junho que foi de 4,68%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-19	4,68
julho-19	4,99
Variação	6,62



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	568	1.506	4.158	2.375	1.680	10.287
CASAS	505	1.339	3.698	2.112	1.494	9.148
Total	1.073	2.845	7.856	4.487	3.174	19.435
%	5,52	14,64	40,42	23,09	16,33	100,00

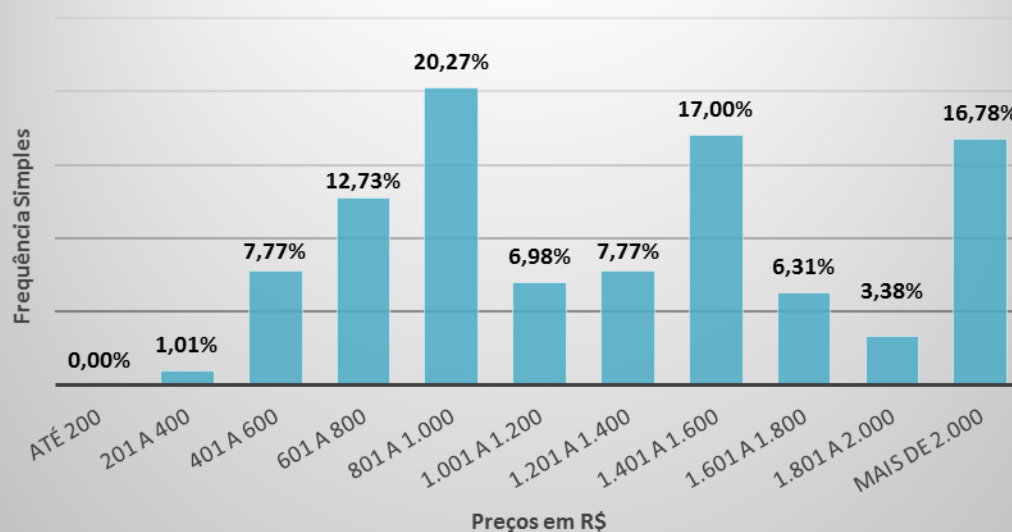




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	9	1,01%	1,01%
401 a 600	69	7,77%	8,78%
601 a 800	113	12,73%	21,51%
801 a 1.000	180	20,27%	41,78%
1.001 a 1.200	62	6,98%	48,76%
1.201 a 1.400	69	7,77%	56,53%
1.401 a 1.600	151	17,00%	73,54%
1.601 a 1.800	56	6,31%	79,84%
1.801 a 2.000	30	3,38%	83,22%
mais de 2.000	149	16,78%	100,00%
Total	888	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Julho / 2019





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

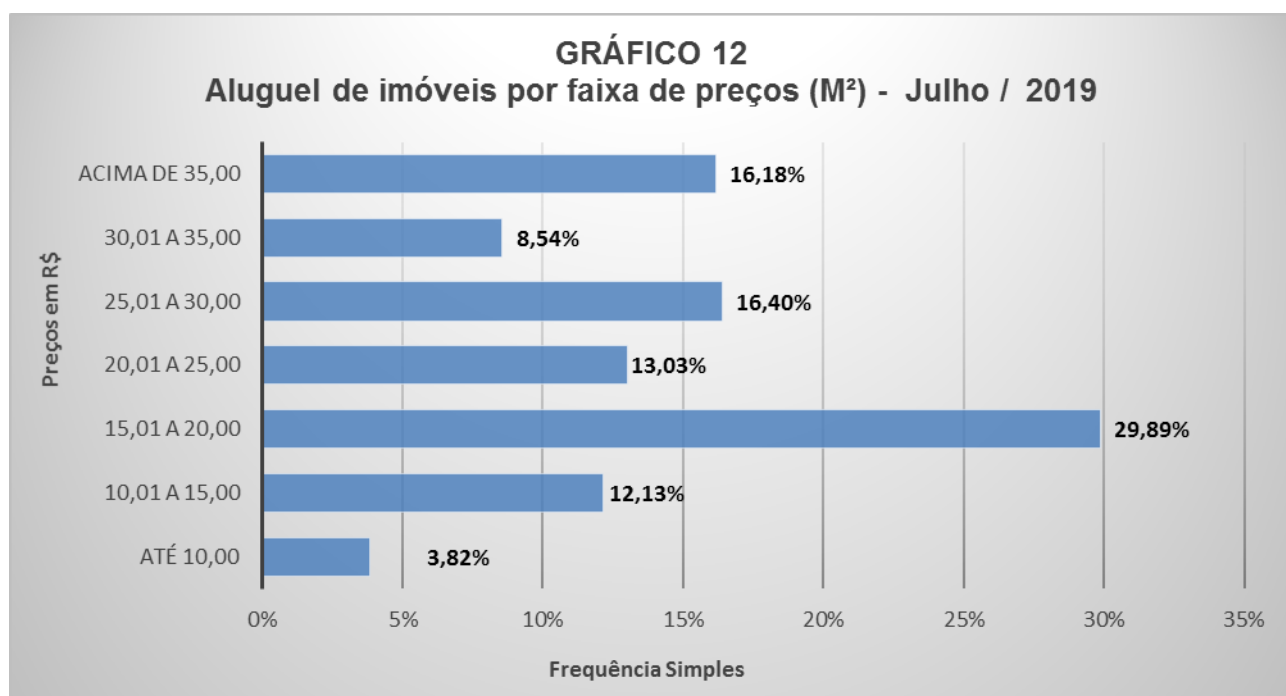
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/19:	-	-	743,57	632,14	541,11
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/19:	-	1.045,00	898,83	643,24	581,67
	jul/19:	-	1.239,29	794,50	722,56	634,80
Variação	%	-	18,59	-11,61	12,33	9,13
2 dorm.	jun/19:	-	1.783,33	1.610,29	1.312,86	1.011,54
	jul/19:	-	2.188,89	2.012,50	1.260,71	1.141,95
Variação	%	-	22,74	24,98	-3,97	12,89
3 dorm.	jun/19:	-	3.066,67	2.345,45	1.804,55	1.137,50
	jul/19:	3.700,00	3.183,33	2.200,00	1.971,43	1.342,86
Variação	%	-	3,80	-6,20	9,25	18,05
4 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	2.080,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/19:	-	-	945,45	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/19:	1.514,29	1.263,46	1.018,41	842,86	737,50
	jul/19:	1.650,00	1.528,95	1.097,79	923,14	-
Variação	%	8,96	21,01	7,79	9,53	-
2 dorm.	jun/19:	2.034,12	2.447,87	1.597,32	1.340,00	1.036,35
	jul/19:	2.021,43	2.207,14	1.603,59	1.250,00	952,50
Variação	%	-0,62	-9,83	0,39	-6,72	-8,09
3 dorm.	jun/19:	3.933,33	3.172,23	2.487,50	1.740,00	-
	jul/19:	2.895,24	3.700,00	2.427,27	2.384,00	1.366,67
Variação	%	-26,39	16,64	-2,42	37,01	-
4 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	4.471,00	4.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	17	3,82%	3,82%
10,01 a 15,00	54	12,13%	15,96%
15,01 a 20,00	133	29,89%	45,84%
20,01 a 25,00	58	13,03%	58,88%
25,01 a 30,00	73	16,40%	75,28%
30,01 a 35,00	38	8,54%	83,82%
Acima de 35,00	72	16,18%	100,00%
Total	445	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	41,05	78,56	141,25	-
Apartamento	-	42,05	62,00	102,47	133,50



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.	jun/19:	-	-	31,93	19,98	17,15
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/19:	-	20,90	19,76	18,73	12,08
	jul/19:	-	26,09	24,97	19,23	14,76
Variação	%	-	24,83	26,36	2,69	22,15
2 dorm.	jun/19:	-	25,38	21,12	16,97	14,07
	jul/19:	-	28,63	24,46	16,31	17,92
Variação	%	-	12,79	15,84	-3,87	27,33
3 dorm.	jun/19:	-	24,74	21,54	18,54	10,74
	jul/19:	29,94	22,93	14,12	16,29	9,61
Variação	%	-	-7,33	-34,45	-12,14	-10,56
4 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

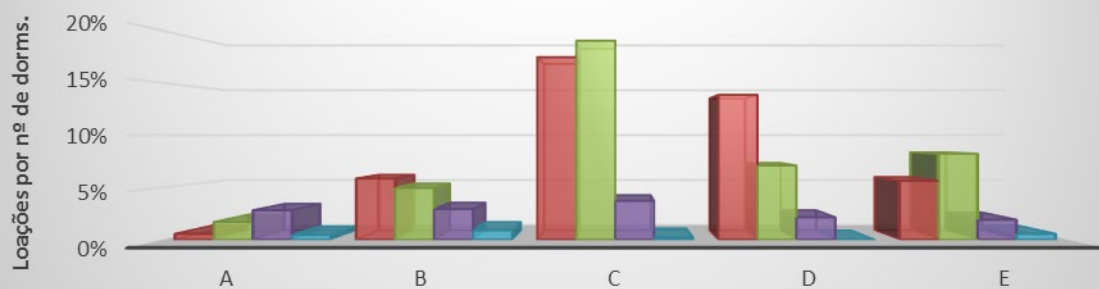
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/19:	-	-	27,68	-	-
	jul/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/19:	30,33	33,01	27,33	23,02	-
	jul/19:	-	33,24	39,14	26,01	-
Variação	%	-	0,69	43,23	12,99	-
2 dorm.	jun/19:	32,33	35,54	24,19	21,20	18,25
	jul/19:	29,74	35,31	25,83	20,16	16,39
Variação	%	-8,00	-0,64	6,78	-4,90	-10,17
3 dorm.	jun/19:	35,16	29,56	24,19	-	-
	jul/19:	29,33	32,82	26,26	-	20,30
Variação	%	-16,57	11,03	8,56	-	-
4 dorm.	jun/19:	-	-	-	-	-
	jul/19:	33,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	5	52	155	123	50
%	0,56%	5,86%	17,45%	13,85%	5,63%
2 dorms.	15	44	169	63	73
%	1,69%	4,95%	19,03%	7,09%	8,22%
3 dorms.	25	26	33	19	17
%	2,82%	2,93%	3,72%	2,14%	1,91%
4 dorms.	4	8	2	0	5
%	0,45%	0,90%	0,23%	0,00%	0,56%
Total	49	130	359	205	145
%	5,52%	14,64%	40,43%	23,09%	16,33%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



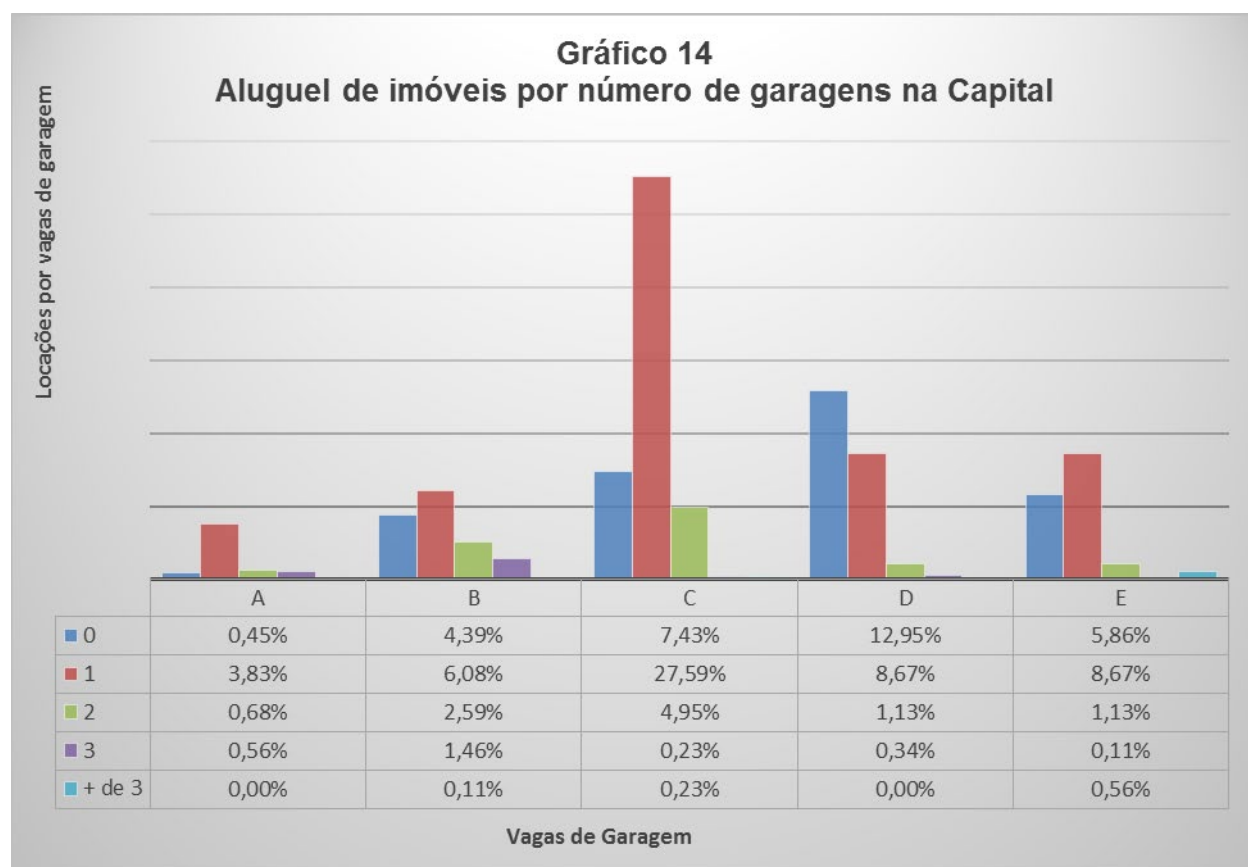
	A	B	C	D	E
1 dorm.	0,56%	5,86%	17,45%	13,85%	5,63%
2 dorms.	1,69%	4,95%	19,03%	7,09%	8,22%
3 dorms.	2,82%	2,93%	3,72%	2,14%	1,91%
4 dorms.	0,45%	0,90%	0,23%	0,00%	0,56%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	39	66	115	52
%	0,45%	4,39%	7,43%	12,95%	5,86%
1	34	54	245	77	77
%	3,83%	6,08%	27,59%	8,67%	8,67%
2	6	23	44	10	10
%	0,68%	2,59%	4,95%	1,13%	1,13%
3	5	13	2	3	1
%	0,56%	1,46%	0,23%	0,34%	0,11%
+ de 3	0	1	2	0	5
%	0,00%	0,11%	0,23%	0,00%	0,56%
Total	49	130	359	205	145
%	5,52%	14,64%	40,43%	23,09%	16,33%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
julho-19	5,37	0,19	-16,69
Acumulado	4,97	3,22	-8,02
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
Maio	-17,87	-5,21
Junho	27,75	22,54
Julho	0,94	23,48

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
Maio	-6,00	26,75
Junho	-5,82	20,93
Julho	3,96	24,89



AÇÕES DE DESPEJO

	jun/19						jul/19					
Comarcas	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	24	3	242	33	246	548	21	3	190	22	297	533
Santana	7	1	81	1	199	289	11	0	90	2	190	293
Santo Amaro	9	1	113	9	137	269	7	0	141	8	173	329
Jabaquara	3	2	61	3	93	162	4	4	45	3	81	137
Lapa	2	0	30	3	34	69	2	0	43	2	45	92
São Miguel	1	1	10	0	50	62	5	1	16	1	69	92
Penha	1	0	21	2	64	88	2	0	38	2	66	108
Itaquera	2	0	62	1	49	114	3	1	23	1	45	73
Tatuapé	0	2	35	0	73	110	4	0	47	3	101	155
Vila Prudente	3	0	44	1	32	80	0	0	20	3	62	85
Ipiranga	3	0	15	1	22	41	2	0	17	0	29	48
Pinheiros	2	0	23	4	25	54	2	0	26	4	28	60
Freguesia Ó	3	3	20	3	65	94	0	0	42	0	74	116
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	45	0	18	65	1	0	37	1	28	67
Total	62	13	802	61	1.107	2.045	64	9	775	52	1.288	2.188
Variação							3,23	-30,77	-3,37	-14,75	16,35	6,99