



Pesquisa CreciSP  
Imóveis usados/Aluguel residencial  
Setembro de 2018

### **Preço de imóvel usado sobe pelo 3º mês seguido e derruba vendas em São Paulo**

Setembro foi o terceiro mês seguido de alta dos preços médios dos imóveis usados vendidos na cidade de São Paulo, subindo 13,71% em comparação com agosto. A consequência foi uma queda de 23,43% nas vendas em setembro sobre o mês anterior, segundo pesquisa feita com 287 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Do total vendido pelas imobiliárias consultadas, 74,36% eram apartamentos e 25,64% eram casas. Mais de 50% desses imóveis (51,28%) custaram aos compradores até R\$ 400 mil.

Mesmo com a queda de 23,43% em setembro, as vendas de casas e apartamentos usados acumulam saldo positivo de 32,93% nos 9 primeiros meses do ano. “O mercado segue positivo, mas limitado por fatores como o achatamento da renda das famílias, o desemprego, os juros e custos dos empréstimos bancários”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Outro fator limitador da expansão desse mercado, ele acrescenta, é a participação dos financiamentos no conjunto das vendas registradas pelas pesquisas mensais do Creci.

Em setembro, 43,59% dos imóveis vendidos na Capital tinham financiamento, mas 50% foram negociados à vista. “É uma distorção evidente e óbvia do sistema, uma vez que não se trata de um bem de baixo valor, mas daquele que, para a maioria das famílias, é o mais caro negócio que farão em toda a vida”, afirma Viana Neto. Esse percentual varia mês a mês, mas tem se mantido nessa média.

“Tanto para famílias de classe média quanto para as de menor renda, a compra à vista de um imóvel representa uma impossibilidade para a maioria, visto o descompasso entre renda, capacidade de poupança e tempo demasiado



para que consigam acumular o valor devido para ter um imóvel que nem sempre é o desejado ou mesmo o necessário”, enfatiza o presidente do CreciSP.

Essa incompatibilidade aparece nas pesquisas mensais do Creci, visível na concentração das vendas de imóveis com preço final de até R\$ 400 mil, tanto os vendidos à vista quanto os financiados. O presidente do CreciSP argumenta que aumentar o teto para financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FTGS), como fez o Conselho Monetário Nacional, não resolve o problema. “Com todas as restrições que o comprador potencial enfrenta hoje, o governo deveria concentrar esforços para dirigir maior volume de crédito, com juros menores e prazos maiores, para essas faixas de valor e não para os imóveis mais caros e que podem ser financiados pelas próprias incorporadoras e construtoras”, critica Viana Neto.

### **Descontos diferenciados**

Além das vendas feitas à vista e com financiamento de bancos, a pesquisa CreciSP registrou que as 287 imobiliárias pesquisadas também venderam 3,85% das casas e apartamentos com pagamento parcelado pelos proprietários e 2,56% com carta de crédito de consórcios imobiliários.

Nas negociações de vendas, os proprietários concederam descontos de 6,23% para casas e apartamentos situados em bairros das Zonas A; de 8,78% na Zona B; de 9,3% na Zona C; de 7,33% na Zona D; e de 8,4% na Zona E.

Na distribuição das vendas por faixas de preços, mais de 66,23% se enquadraram naquelas de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado. A pesquisa CreciSP também constatou que 69,23% dos imóveis usados vendidos em setembro eram de padrão médio, 25,64% de padrão standard e 5,13% de padrão luxo.

A Zona A foi onde mais se vendeu casa e apartamento usado em setembro na Capital (35,93% do total); seguiram-se as Zonas C (21,8%); B e D (ambas com 16,65%); e E (8,98%%).

### **Locação de casas e de apartamentos cai 11,54%**

A locação de casas e apartamentos recuou 11,54% em setembro comparado a agosto na Capital, segundo pesquisa feita pelo CreciSP com 287



imobiliárias. Foram alugados 54,51% do total em apartamentos e 45,49% em casas, sendo que a maioria dessas novas locações (52,83%) tem aluguel mensal médio de até R\$ 1.200,00. Mesmo com a queda em setembro, o saldo desde o início do ano é positivo em 3,79%.

O aluguel aumentou em média 4,29% em setembro em relação a agosto, acumulando alta de 3,14% nos nove primeiros meses deste ano. No segmento de casas, o aluguel que mais subiu foi o das de 3 dormitórios em bairros da Zona E, como Cidade Dutra e São Mateus. O aumento foi de 41,15%, com o valor médio passando de R\$ 1.374,44 em agosto para R\$ 1.940,00 em setembro.

O aluguel que mais baixou nesse segmento foi o de residências de dois cômodos situadas em bairros da Zona C, como Jabaquara e Mirandópolis. Em agosto, eram alugadas em média por R\$ 673,33 e, em setembro, por R\$ 464,29, uma queda de 31,05%.

No mercado de apartamentos, segundo a pesquisa CreciSP, o maior aumento registrado foi praticamente idêntico ao de casas – 41,17% para as unidades de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona A, como os Jardins. O aluguel médio subiu de R\$ 2.816,67 em agosto para R\$ 3.976,19 em setembro. Dentre os que baixaram de preço, a maior queda foi na Zona C: o aluguel médio das quitinetes ficou 24,21% mais barato, de R\$ 1.166,67 para R\$ 884,21.

### **Descontos e devoluções**

Os descontos nos valores iniciais dos aluguéis que os donos dos imóveis concederam para alugá-los foram em média de 8,56% na Zona A; de 11,02% na Zona B; de 12,24% na Zona C; de 11,15% na Zona D; e de 11,2% na Zona E.

Segundo a pesquisa CreciSP, a maioria das novas locações de setembro está assegurada pelo fiador pessoa física (38,15% dos contratos), seguido pelo depósito de três aluguéis (35,02%); pelo seguro de fiança (18,89%); a caução de imóveis (5,05%); a cessão fiduciária (2,29%); e a locação sem garantia (0,6%).

As 287 imobiliárias consultadas receberam casas e apartamentos de inquilinos que desistiram da locação por motivos financeiros (39,09%) ou por outros motivos (60,91%), número equivalente a 84,96% das novas locações, mas 0,52% inferior ao apurado em agosto.



A inadimplência foi 5,36% em setembro, 3,25% menor que a de agosto, quando atingiu 5,54% dos contratos em vigor.

### **Ações judiciais**

A pesquisa do CreciSP nos fóruns da Capital constatou que houve uma redução de 23,73% no número de ações judiciais envolvendo a locação em setembro comparado a agosto, de 2.507 para 1.912.

Caiu 20,64% o número de ações por falta de pagamento (de 1.284 para 1.019); 32,02% as propostas com rito sumário (de 1.093 para 743); e 10% as ações consignatórias (de 10 para 9). Aumentaram 12,12% as ações de rito ordinário (de 66 para 74) e 24,07% as renovatórias do aluguel (de 54 para 67).

=====

### **PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA**

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia,



Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim 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](mailto:imprensa@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-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](mailto:abc@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba**

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: [aracatuba@crecisp.gov.br](mailto:aracatuba@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru**

Carlos Eduardo Muniz Candia

Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: [bauru@crecisp.gov.br](mailto:bauru@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas**

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: [campinas@crecisp.gov.br](mailto:campinas@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca**

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: [franca@crecisp.gov.br](mailto:franca@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-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](mailto:guarulhos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba**

Maria Herbene  
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro  
Fone: (12) 3883-3550  
E-mail: [litoralnorte@crecisp.gov.br](mailto:litoralnorte@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-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](mailto:marilia@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-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](mailto:osasco@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-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](mailto:piracicaba@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande**

Paulo Wiazowski  
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi  
Fone: (13) 3494-1663  
E-mail: [praiagrande@crecisp.gov.br](mailto:praiagrande@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente**

Alberico Peretti Pasqualini  
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro  
Fone: (18) 3223-3488  
E-mail: [pre.prudente@crecisp.gov.br](mailto:pre.prudente@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto**

José Augusto Gardim  
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro  
Fone: (16) 3610-5353  
E-mail: [rib.preto@crecisp.gov.br](mailto:rib.preto@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro**

Marcos Paulo Ferro  
Av. 1, nº 266  
Fone: (19) 3525.1611  
E-mail: [rioclaro@crecisp.gov.br](mailto:rioclaro@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos**

Alfredo Coelho  
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos  
Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543  
E-mail: [santos@crecisp.gov.br](mailto:santos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos**

Wenderçon Matheus Junior  
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro  
Fone: (16) 3307-8572  
E-mail: [saocarlos@crecisp.gov.br](mailto:saocarlos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos**

Marina Maria Bandeira de Oliveira  
Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos  
Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184  
E-mail: [sjcampos@crecisp.gov.br](mailto:sjcampos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto**

Luiz Gonzaga de Andrade  
Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto  
Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245  
E-mail: [sjrp@crecisp.gov.br](mailto:sjrp@crecisp.gov.br)





## Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Posto de Atendimento Poupatempo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>10</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS .....	14
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>20</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	24
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	27
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>28</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	29



## RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2018

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	16	6	12	4	1	39	50,00%
CEF	1	3	0	4	1	9	11,54%
Outros bancos	10	4	4	2	5	25	32,05%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	3	0	3	3,85%
Consórcio	1	0	1	0	0	2	2,56%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>78</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	53	18,47%
Igual	149	51,92%
Pior	85	29,62%
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>100,00%</b>

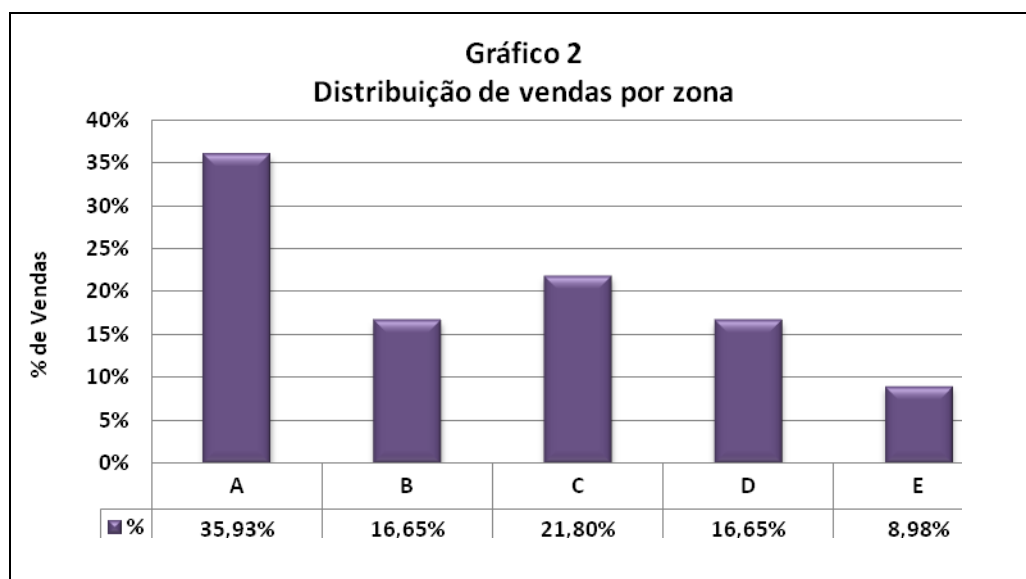
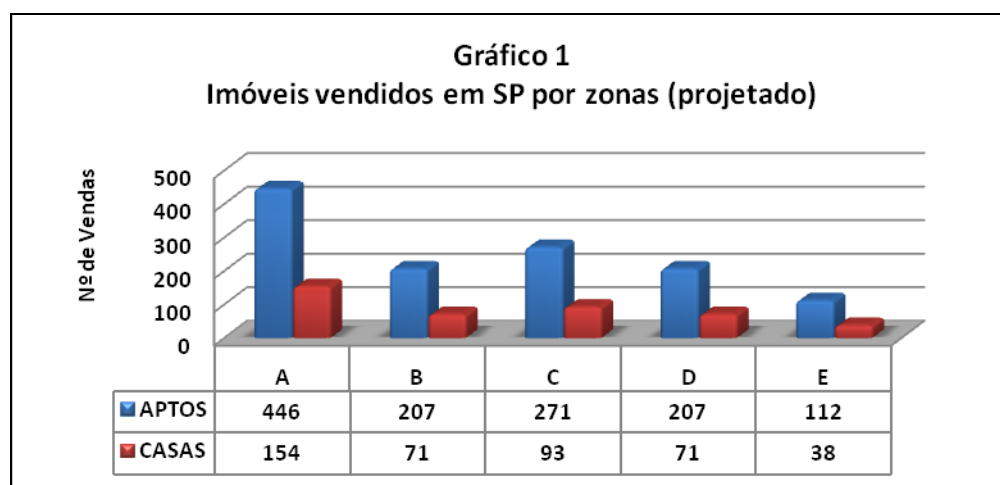
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-18	9,00	4,81	7,16	9,60	-
setembro-18	6,23	8,78	9,30	7,33	8,40
<b>Varição</b>	<b>-30,78</b>	<b>82,54</b>	<b>29,89</b>	<b>-23,65</b>	-



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

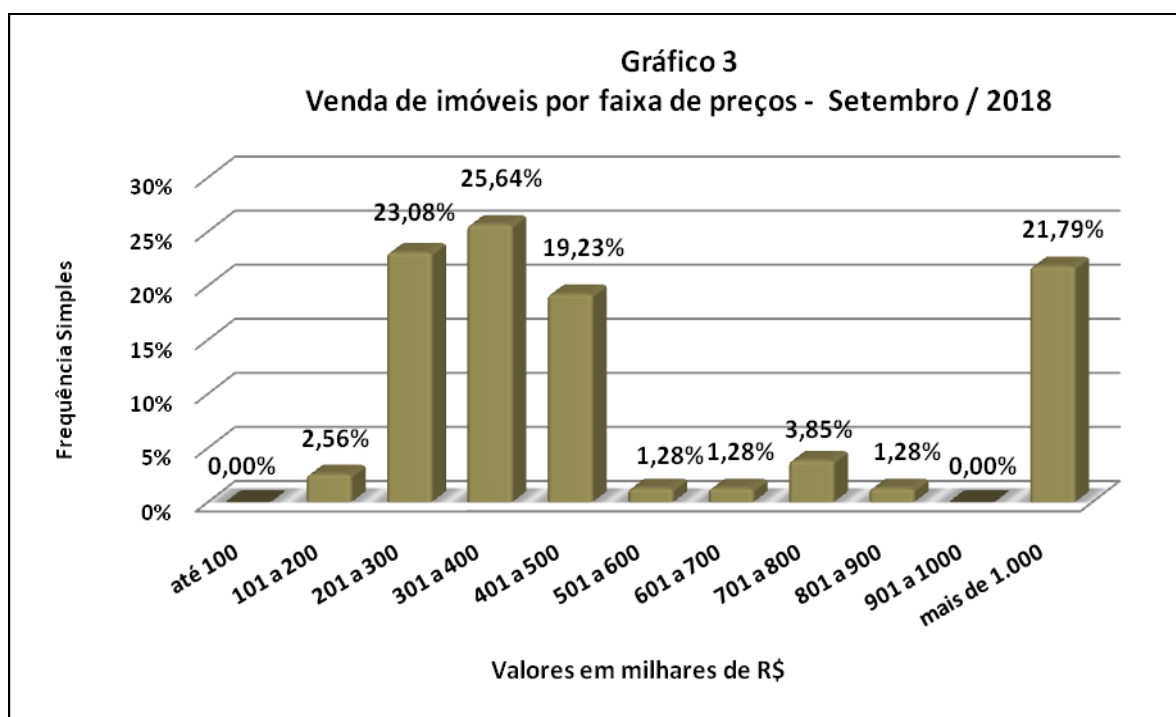
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	446	207	271	207	112	1.243
CASAS	154	71	93	71	38	427
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>278</b>	<b>364</b>	<b>278</b>	<b>150</b>	<b>1.670</b>
%	35,93%	16,65%	21,80%	16,65%	8,98%	100,00%





## 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	2	2,56%	2,56%
201 a 300	18	23,08%	25,64%
301 a 400	20	25,64%	51,28%
401 a 500	15	19,23%	70,51%
501 a 600	1	1,28%	71,79%
601 a 700	1	1,28%	73,08%
701 a 800	3	3,85%	76,92%
801 a 900	1	1,28%	78,21%
901 a 1000	0	0,00%	78,21%
mais de 1.000	17	21,79%	100,00%
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

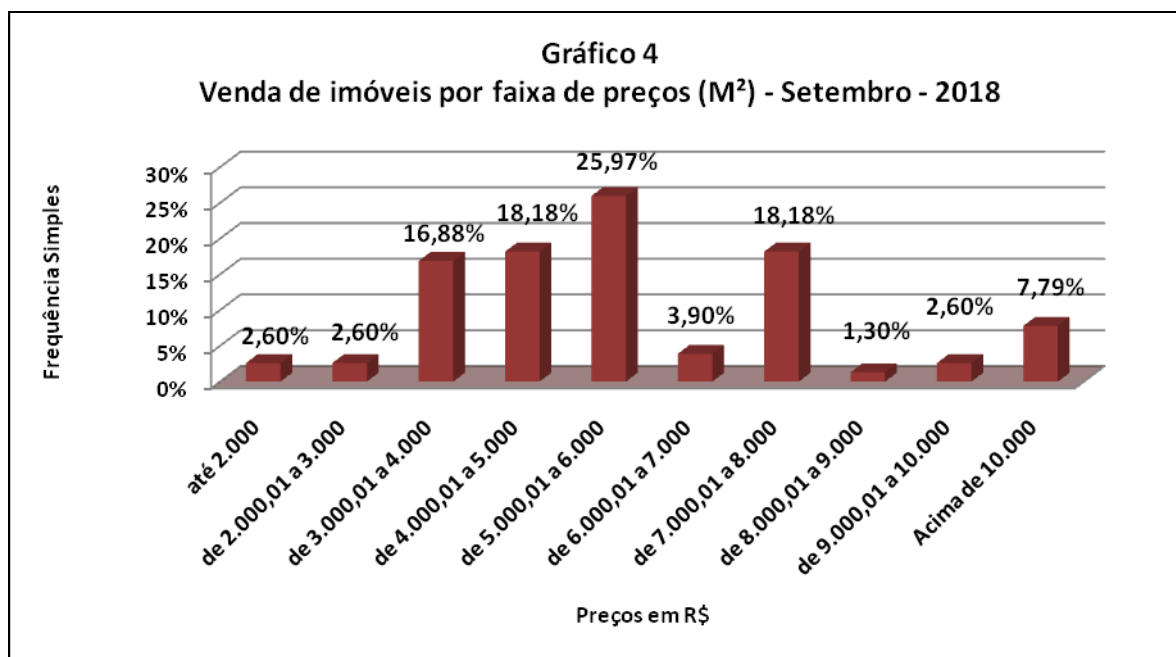
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/18:	338.750,00	-	410.000,00	304.250,00	277.333,33
	set/18:	-	-	-	277.857,14	-
Variação	%	-	-	-	-8,67	-
3 dorm.	ago/18:	-	-	476.500,00	325.000,00	-
	set/18:	-	-	-	360.000,00	363.333,33
Variação	%	-	-	-	10,77	-
4 dorm.	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/18:	380.000,00	-	294.071,43	-	-
	set/18:	355.000,00	325.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/18:	-	-	373.333,33	323.500,00	-
	set/18:	-	602.500,00	325.833,33	-	250.000,00
Variação	%	-	-	-12,72	-	-
3 dorm.	ago/18:	-	1.250.000,00	507.777,78	-	-
	set/18:	1.100.000,00	-	612.142,86	-	-
Variação	%	-	-	20,55	-	-
4 dorm.	ago/18:	-	1.600.000,00	1.100.000,00	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	2	2,60%	2,60%
de 2.000,01 a 3.000	2	2,60%	5,19%
de 3.000,01 a 4.000	13	16,88%	22,08%
de 4.000,01 a 5.000	14	18,18%	40,26%
de 5.000,01 a 6.000	20	25,97%	66,23%
de 6.000,01 a 7.000	3	3,90%	70,13%
de 7.000,01 a 8.000	14	18,18%	88,31%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,30%	89,61%
de 9.000,01 a 10.000	2	2,60%	92,21%
Acima de 10.000	6	7,79%	100,00%
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	107,60	157,13	-
Apartamento	-	59,69	61,71	124,09	-



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/18:	-	5.767,01	3.842,76	-	-
	set/18:	-	-	5.333,33	3.263,24	-
	Variação	%	-	-	38,79	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	3.928,57	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/18:	-	-	-	3.538,03	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



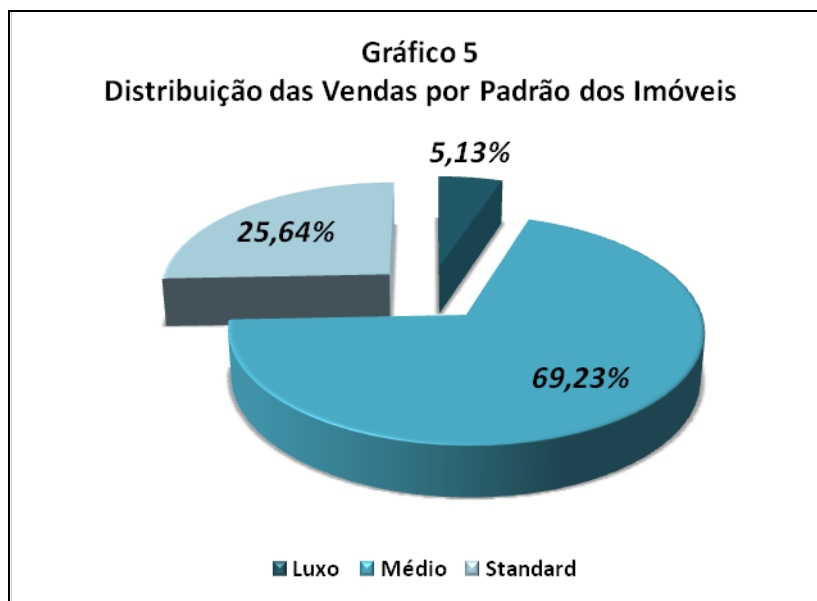
<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/18:	-	9.375,00	6.707,29	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/18:	-	8.125,00	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/18:	-	6.081,31	6.663,12	4.596,77	-
	set/18:	6.529,46	7.689,52	5.581,67	-	-
	Variação	%	-	26,45	-16,23	-
<b>Padrão Simples</b>						
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	ago/18:	-	-	5.733,33	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/18:	-	-	-	6.057,69	-
	set/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/18:	11.916,67	-	-	-	4.024,07
	set/18:	-	7.286,14	5.192,06	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



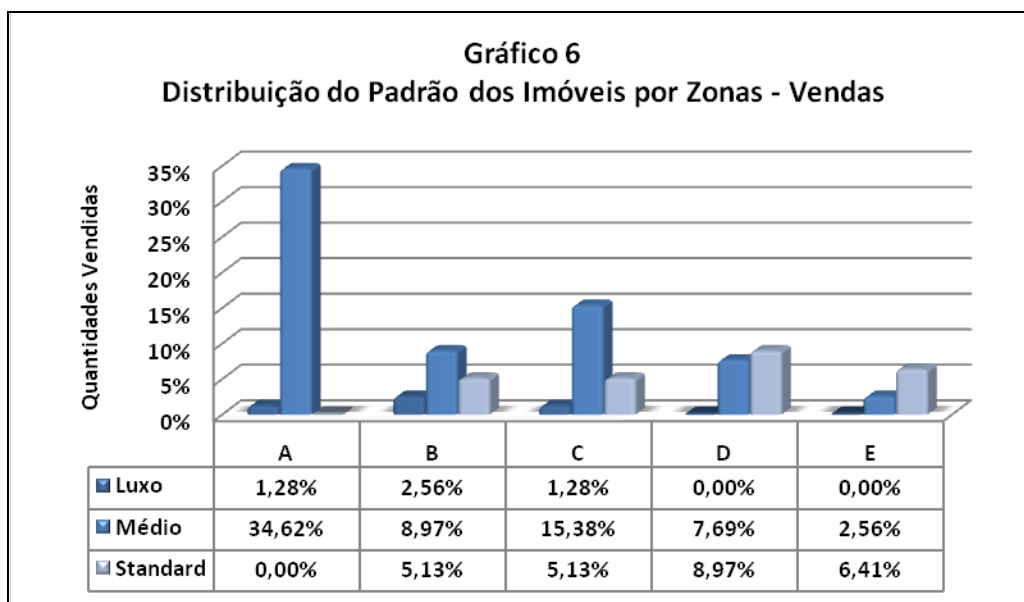


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	54	20



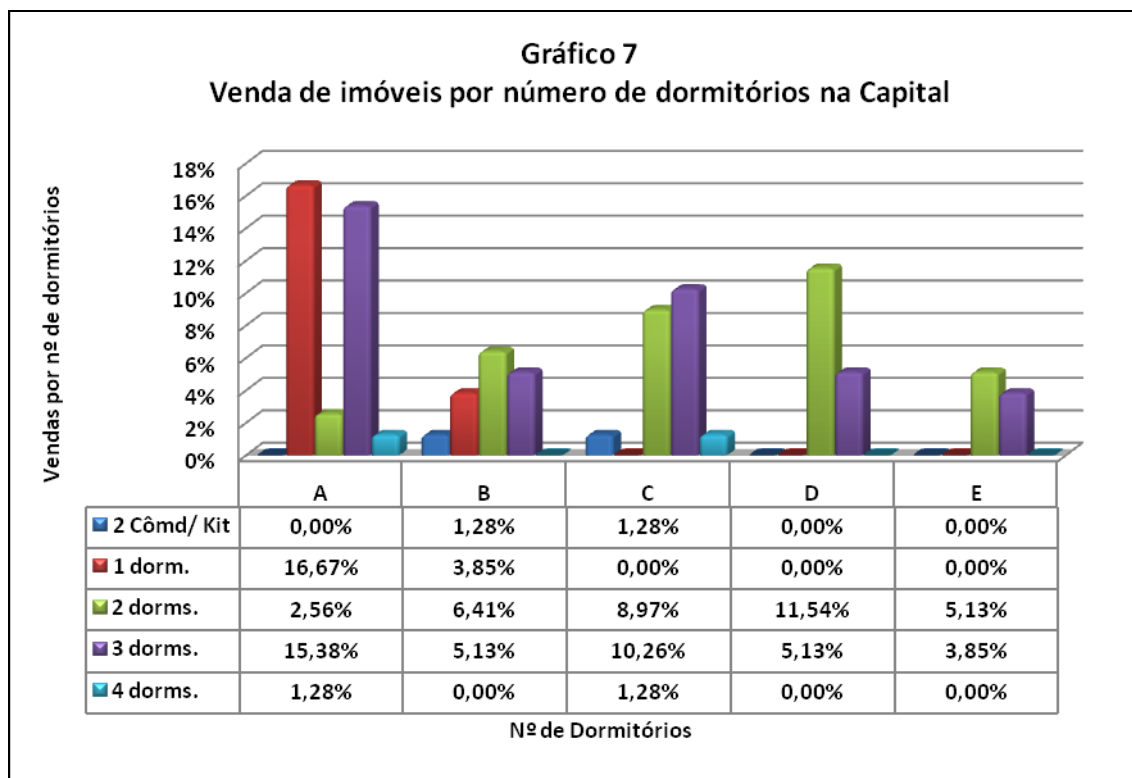
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	2	1	0	0
Médio	27	7	12	6	2
Standard	0	4	4	7	5





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

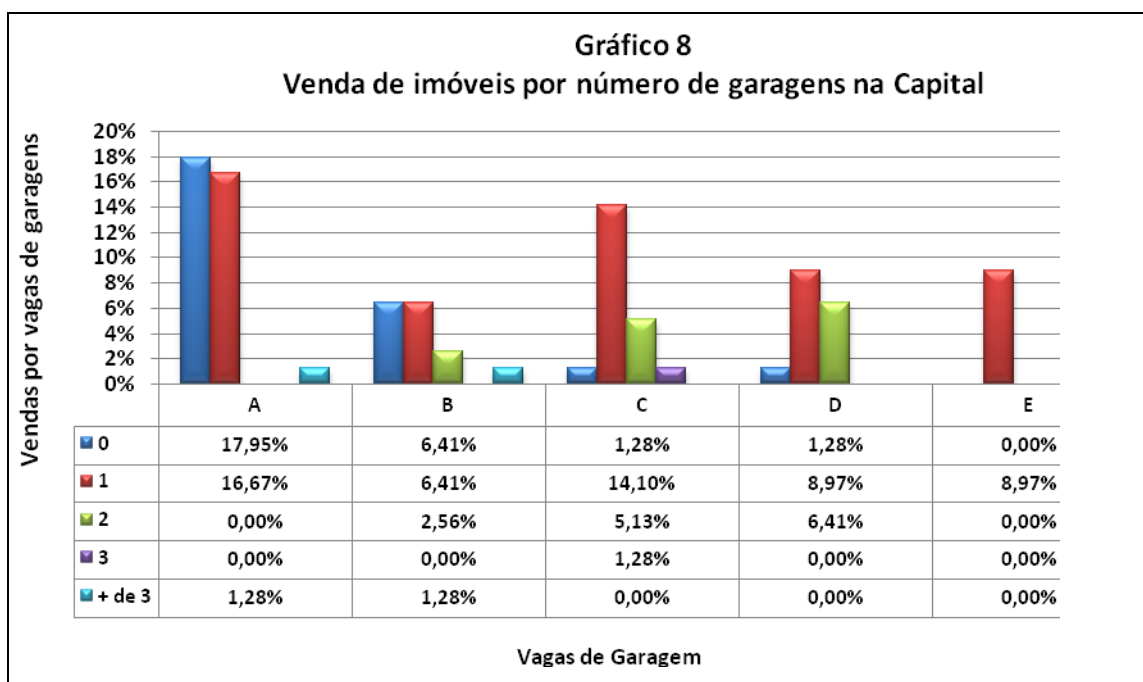
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	1	1	0	0
%	0,00%	1,28%	1,28%	0,00%	0,00%
1 dorm.	13	3	0	0	0
%	16,67%	3,85%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	2	5	7	9	4
%	2,56%	6,41%	8,97%	11,54%	5,13%
3 dorms.	12	4	8	4	3
%	15,38%	5,13%	10,26%	5,13%	3,85%
4 dorms.	1	0	1	0	0
%	1,28%	0,00%	1,28%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>7</b>
<b>%</b>	<b>35,90%</b>	<b>16,67%</b>	<b>21,79%</b>	<b>16,67%</b>	<b>8,97%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	14	5	1	1	0
%	17,95%	6,41%	1,28%	1,28%	0,00%
1	13	5	11	7	7
%	16,67%	6,41%	14,10%	8,97%	8,97%
2	0	2	4	5	0
%	0,00%	2,56%	5,13%	6,41%	0,00%
3	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,28%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	1	0	0	0
%	1,28%	1,28%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>7</b>
<b>%</b>	<b>35,90%</b>	<b>16,67%</b>	<b>21,79%</b>	<b>16,67%</b>	<b>8,97%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	41	54	163	48	11	<b>317</b>	38,15%
Seguro Fiança	9	27	95	11	15	<b>157</b>	18,89%
Depósito	4	16	99	99	73	<b>291</b>	35,02%
Sem Garantia	0	0	2	1	2	<b>5</b>	0,60%
Caução de Imóveis	3	2	22	15	0	<b>42</b>	5,05%
Cessão Fiduciária	2	5	11	1	0	<b>19</b>	2,29%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>104</b>	<b>392</b>	<b>175</b>	<b>101</b>	<b>831</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-18	12,62	8,44	12,44	11,78	10,76
setembro-18	8,56	11,02	12,24	11,15	11,20
<b>Varição</b>	<b>-32,17</b>	<b>30,57</b>	<b>-1,61</b>	<b>-5,35</b>	<b>4,09</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

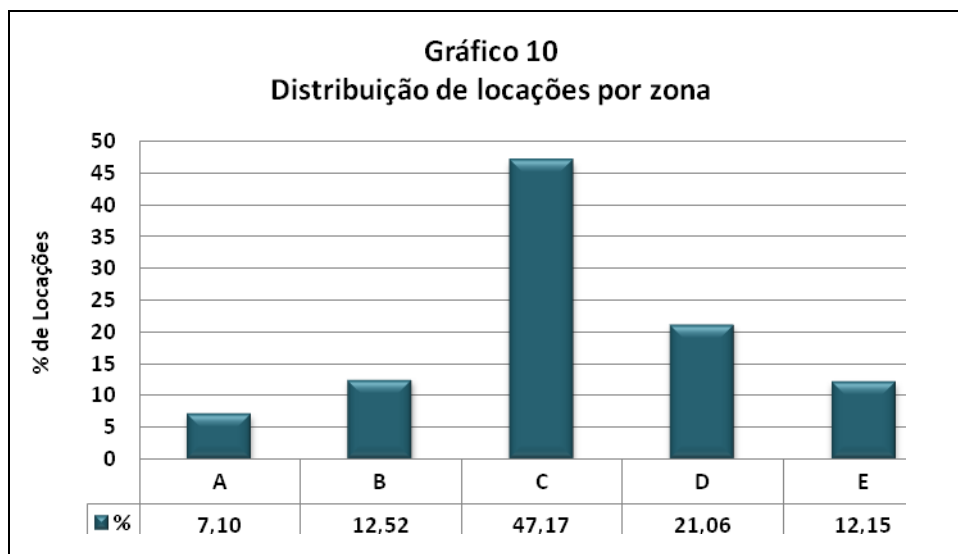
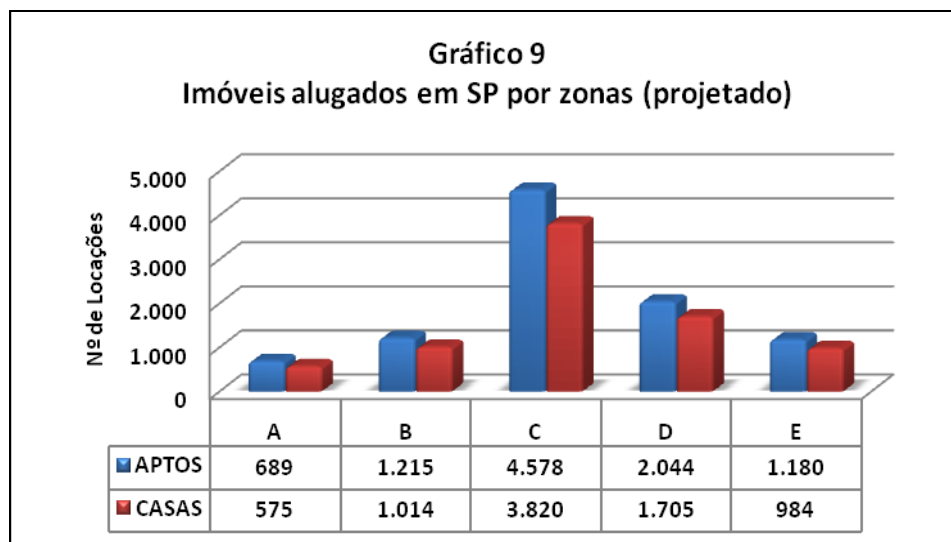
Motivos financeiros	276	39,09%
Outros motivos	430	60,91%
<b>Total</b>	<b>706</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>84,96%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-18	5,54
setembro-18	5,36
<b>Varição</b>	<b>-3,25</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

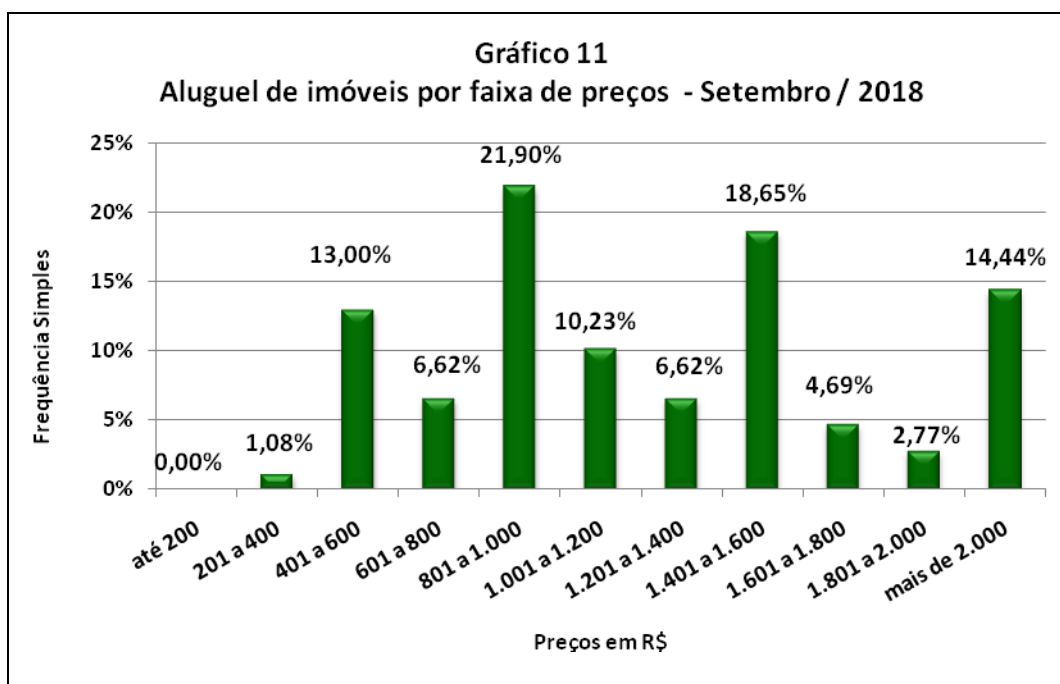
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	689	1.215	4.578	2.044	1.180	<b>9.706</b>
<b>CASAS</b>	575	1.014	3.820	1.705	984	<b>8.098</b>
<b>Total</b>	<b>1.264</b>	<b>2.229</b>	<b>8.398</b>	<b>3.749</b>	<b>2.164</b>	<b>17.804</b>
<b>%</b>	<b>7,10</b>	<b>12,52</b>	<b>47,17</b>	<b>21,06</b>	<b>12,15</b>	<b>100,00</b>





## 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	1,08%	1,08%
401 a 600	108	13,00%	14,08%
601 a 800	55	6,62%	20,70%
801 a 1.000	182	21,90%	42,60%
1.001 a 1.200	85	10,23%	52,83%
1.201 a 1.400	55	6,62%	59,45%
1.401 a 1.600	155	18,65%	78,10%
1.601 a 1.800	39	4,69%	82,79%
1.801 a 2.000	23	2,77%	85,56%
mais de 2.000	120	14,44%	100,00%
<b>Total</b>	<b>831</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

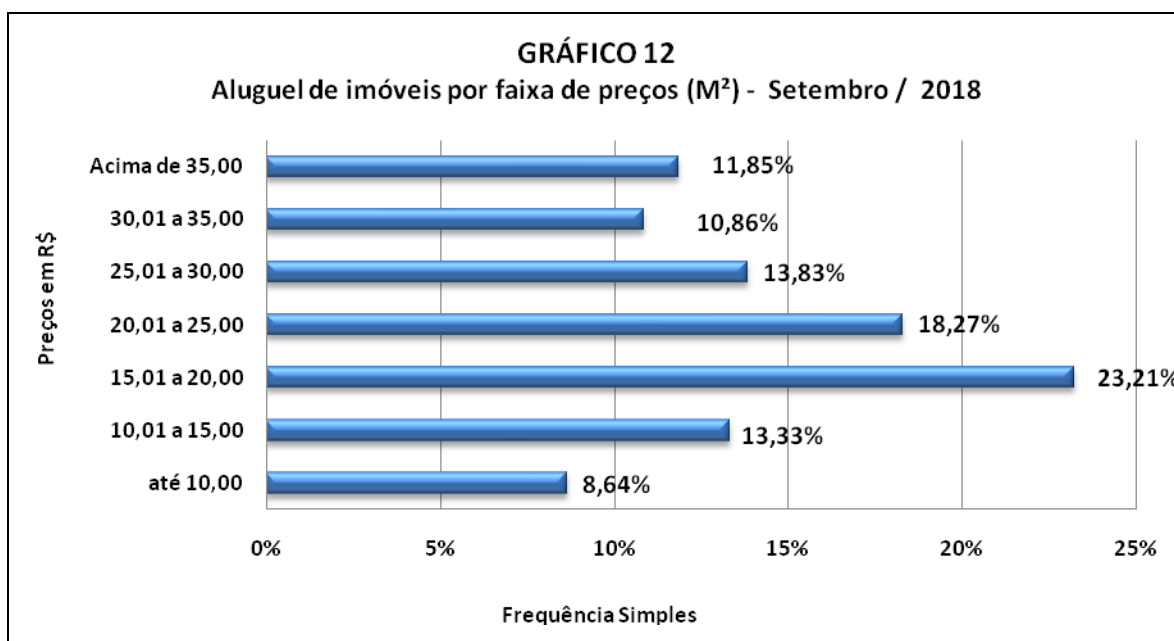
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/18:	-	-	673,33	566,67	-
	set/18:	-	-	464,29	645,65	458,70
Variação	%	-	-	-31,05	13,94	-
1 dorm.	ago/18:	-	1.152,86	846,19	632,14	610,65
	set/18:	-	1.216,67	847,55	672,17	596,45
Variação	%	-	5,53	0,16	6,33	-2,33
2 dorm.	ago/18:	1.750,00	2.207,69	1.596,23	1.221,57	1.057,31
	set/18:	-	1.833,33	1.519,00	1.285,00	1.063,16
Variação	%	-	-16,96	-4,84	5,19	0,55
3 dorm.	ago/18:	-	3.444,44	2.216,67	1.505,26	1.374,44
	set/18:	-	3.166,67	1.578,95	1.739,29	1.940,00
Variação	%	-	-8,06	-28,77	15,55	41,15
4 dorm.	ago/18:	-	-	3.500,00	-	-
	set/18:	-	-	4.800,00	2.350,00	-
Variação	%	-	-	37,14	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/18:	-	1.000,00	1.166,67	643,75	-
	set/18:	1.633,33	-	884,21	-	-
Variação	%	-	-	-24,21	-	-
1 dorm.	ago/18:	1.794,44	1.346,15	1.024,96	873,70	-
	set/18:	1.835,00	1.295,71	1.054,14	1.135,00	-
Variação	%	2,26	-3,75	2,85	29,91	-
2 dorm.	ago/18:	2.067,86	2.068,06	1.525,79	1.435,43	888,89
	set/18:	2.740,00	2.059,70	1.583,20	1.163,95	1.093,85
Variação	%	32,50	-0,40	3,76	-18,91	23,06
3 dorm.	ago/18:	2.816,67	3.264,95	1.900,00	2.000,00	900,00
	set/18:	3.976,19	3.693,33	2.112,86	2.650,00	-
Variação	%	41,17	13,12	11,20	32,50	-
4 dorm.	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	35	8,64%	8,64%
10,01 a 15,00	54	13,33%	21,98%
15,01 a 20,00	94	23,21%	45,19%
20,01 a 25,00	74	18,27%	63,46%
25,01 a 30,00	56	13,83%	77,28%
30,01 a 35,00	44	10,86%	88,15%
Acima de 35,00	48	11,85%	100,00%
<b>Total</b>	<b>405</b>	<b>100,00%</b>	-



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,67	46,00	76,17	104,54	236,56
Apartamento	28,88	49,94	65,15	117,87	-





## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/18:	-	-	22,96	17,10	-
	set/18:	-	-	15,00	20,21	12,71
Variação	%	-	-	-34,67	18,19	-
1 dorm.	ago/18:	-	20,64	21,13	17,19	13,95
	set/18:	-	-	19,50	15,33	12,78
Variação	%	-	-	-7,71	-10,82	-8,39
2 dorm.	ago/18:	-	19,50	20,83	15,54	14,23
	set/18:	-	-	19,34	16,32	14,07
Variação	%	-	-	-7,15	5,02	-1,12
3 dorm.	ago/18:	-	34,31	14,11	17,54	15,94
	set/18:	-	-	16,56	16,58	16,27
Variação	%	-	-	17,36	-5,47	2,07
4 dorm.	ago/18:	-	-	23,67	-	-
	set/18:	-	-	24,98	-	-
Variação	%	-	-	5,53	-	-

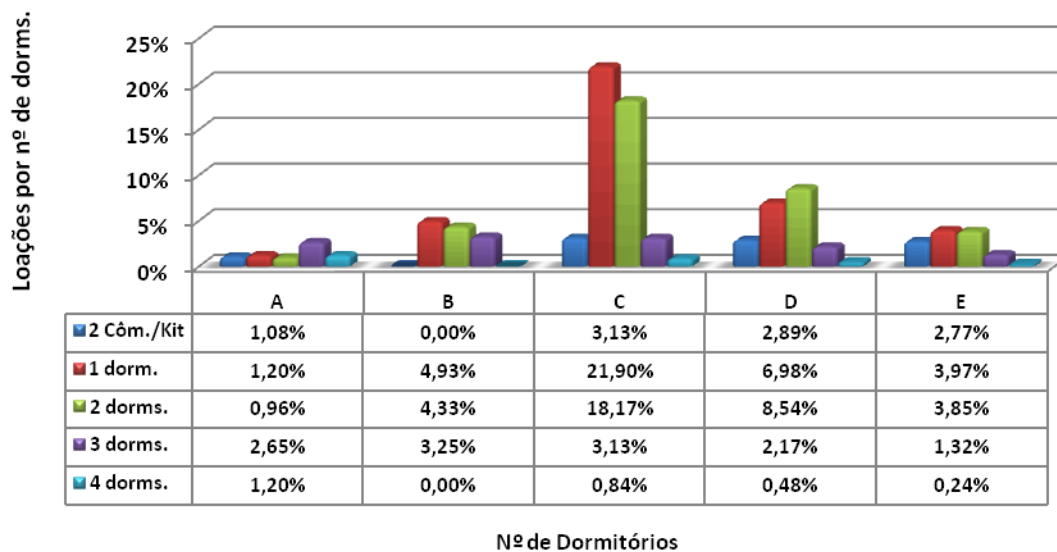
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/18:	-	40,00	30,95	20,98	-
	set/18:	55,96	-	31,62	-	-
Variação	%	-	-	2,16	-	-
1 dorm.	ago/18:	34,10	30,92	27,74	23,51	-
	set/18:	45,23	33,54	21,20	22,02	-
Variação	%	32,64	8,47	-23,58	-6,34	-
2 dorm.	ago/18:	31,47	27,08	23,42	23,10	16,84
	set/18:	32,63	29,03	25,92	22,30	19,77
Variação	%	3,69	7,20	10,67	-3,46	17,40
3 dorm.	ago/18:	25,79	31,48	23,00	-	-
	set/18:	32,74	35,87	26,80	23,65	-
Variação	%	26,95	13,95	16,52	-	-
4 dorm.	ago/18:	-	-	-	-	-
	set/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	9	0	26	24	23
%	1,08%	0,00%	3,13%	2,89%	2,77%
1 dorm.	10	41	182	58	33
%	1,20%	4,93%	21,90%	6,98%	3,97%
2 dorms.	8	36	151	71	32
%	0,96%	4,33%	18,17%	8,54%	3,85%
3 dorms.	22	27	26	18	11
%	2,65%	3,25%	3,13%	2,17%	1,32%
4 dorms.	10	0	7	4	2
%	1,20%	0,00%	0,84%	0,48%	0,24%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>104</b>	<b>392</b>	<b>175</b>	<b>101</b>
%	<b>7,10%</b>	<b>12,52%</b>	<b>47,17%</b>	<b>21,06%</b>	<b>12,15%</b>

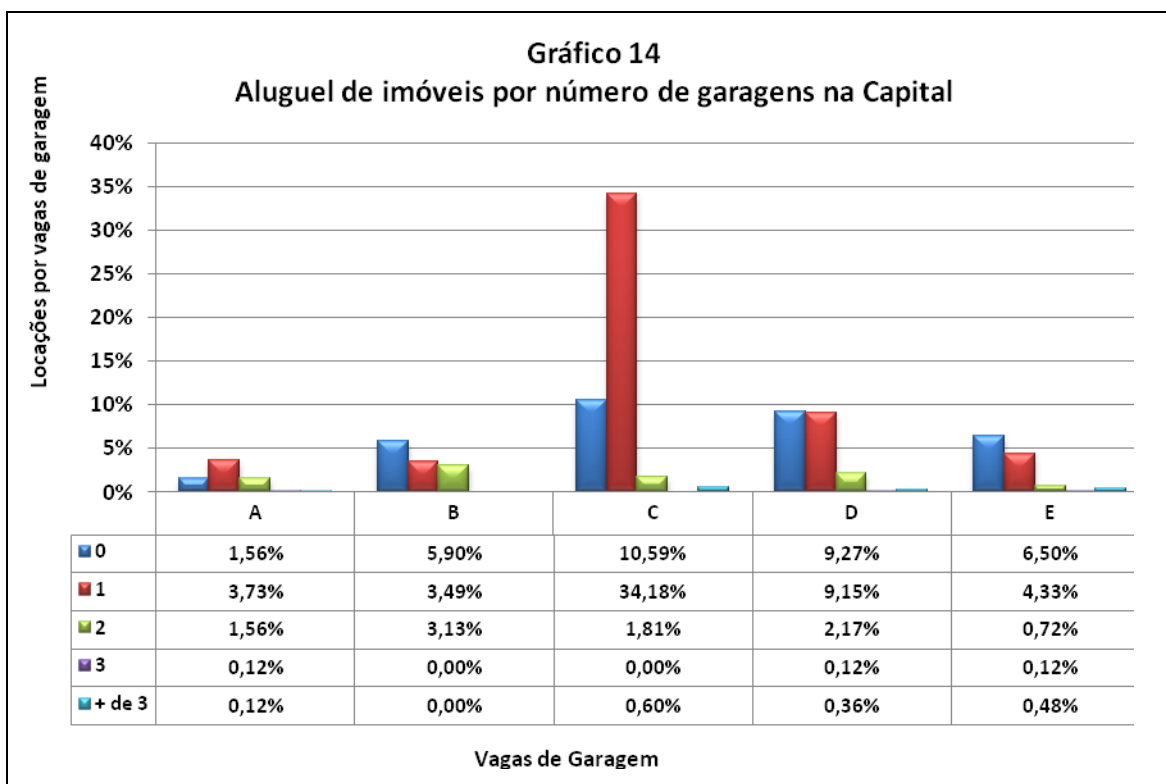
**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	13	49	88	77	54
%	1,56%	5,90%	10,59%	9,27%	6,50%
1	31	29	284	76	36
%	3,73%	3,49%	34,18%	9,15%	4,33%
2	13	26	15	18	6
%	1,56%	3,13%	1,81%	2,17%	0,72%
3	1	0	0	1	1
%	0,12%	0,00%	0,00%	0,12%	0,12%
+ de 3	1	0	5	3	4
%	0,12%	0,00%	0,60%	0,36%	0,48%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>104</b>	<b>392</b>	<b>175</b>	<b>101</b>
%	<b>7,10%</b>	<b>12,52%</b>	<b>47,17%</b>	<b>21,06%</b>	<b>12,15%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
outubro-17	-0,67	0,42	14,03
novembro-17	2,03	0,28	5,85
dezembro-17	-1,00	0,44	-17,92
janeiro-18	1,13	0,29	23,09
fevereiro-18	1,20	0,32	1,98
março-18	-0,91	0,09	-8,93
abril-18	-0,86	0,22	-17,68
maio-18	-0,75	0,40	18,79
junho-18	0,54	1,26	-14,52
julho-18	0,81	0,33	12,98
agosto-18	-2,54	-0,09	8,07
setembro-18	4,29	0,48	13,71
<b>Acumulado</b>	<b>3,14</b>	<b>4,53</b>	<b>31,43</b>
Locação: Valor do aluguel			
Venda: Valor do M <sup>2</sup>			

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	6,61	6,61
Fevereiro	6,74	13,35
Março	23,18	36,53
Abril	-14,35	22,18
Maiο	-18,25	3,93
Junho	-8,16	-4,23
Julho	38,52	34,29
Agosto	22,07	56,36
Setembro	-23,43	32,93

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-17,39	-17,39
Fevereiro	28,59	11,20
Março	8,09	19,29
Abril	-5,51	13,78
Maiο	-9,12	4,66
Junho	7,38	12,04
Julho	-6,98	5,06
Agosto	10,27	15,33
Setembro	-11,54	3,79



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/18						set/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	18	4	280	28	303	633	24	4	232	20	255	535
Santana	4	2	73	3	209	291	8	3	54	10	157	232
Santo Amaro	14	0	229	9	160	412	10	0	161	13	118	302
Jabaquara	3	1	69	1	82	156	5	1	50	5	67	128
Lapa	0	0	42	2	37	81	4	1	28	1	26	60
São Miguel	4	0	15	0	74	93	6	0	15	0	45	66
Penha	4	2	59	2	74	141	3	0	39	1	64	107
Itaquera	5	0	73	1	57	136	3	0	24	4	47	78
Tatuapé	4	0	93	2	92	191	4	0	33	2	73	112
Vila Prudente	6	0	18	1	59	84	2	0	17	3	47	69
Ipiranga	0	0	18	0	29	47	1	0	10	0	23	34
Pinheiros	1	0	38	2	28	69	2	0	28	5	17	52
Freguesia Ó	3	1	45	1	60	110	1	0	14	3	47	65
Parelheiros	0	0	1	0	1	2	0	0	1	0	3	4
Butantã	0	0	40	2	19	61	1	0	37	0	30	68
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>10</b>	<b>1.093</b>	<b>54</b>	<b>1.284</b>	<b>2.507</b>	<b>74</b>	<b>9</b>	<b>743</b>	<b>67</b>	<b>1.019</b>	<b>1.912</b>
<b>Varição</b>							<b>12,12</b>	<b>-10,00</b>	<b>-32,02</b>	<b>24,07</b>	<b>-20,64</b>	<b>-23,73</b>