



São Paulo, 23 de junho de 2019

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

Financiamento escasso derruba vendas de imóveis usados em maio em São Paulo

Os bancos financiaram pouco mais de um terço dos imóveis usados vendidos na cidade de São Paulo em maio (34,21% do total), desempenho que se refletiu na queda de 17,87% nas vendas em relação a abril. A maioria das vendas (61,84%) foi feita com pagamento à vista. Os consórcios imobiliários e as vendas a prazo financiadas pelos próprios donos dos imóveis tiveram participação residual, de 2,63% e 1,32%, respectivamente.

Os números foram levantados em pesquisa realizada com 288 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Das unidades vendidas em maio, 65,79% eram apartamentos e 34,21% eram casas. O resultado das vendas em maio fez com que o saldo acumulado desde janeiro ficasse negativo em 5,21%.

Todos os imóveis foram vendidos com desconto sobre o preço original de venda, com destaque para os localizados em bairros agrupados na Zona C, como Mooca e Tucuruvi. O desconto médio ali deu um salto de 189% ao passar da média de 3% em abril para 8,67% em maio. “Foi como dar um anabolizante para o atleta que vinha se arrastando na pista e perdendo posições para competidores com mais recursos”, compara José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

As vendas na Zona C somaram 44,77% do total de unidades vendidas em maio, superando de longe as Zonas A (9,19%), B (25%), D (7,87%) e E (13,16%). Em abril, a Zona C ficara com 23,6% das vendas e, em março, com 22,34%. Esse aumento de 189% foi o maior registrado pelas pesquisas do CreciSP este ano nos percentuais de descontos aplicados aos preços fixados originalmente pelos proprietários.

Por efeito desse e dos demais descontos – de 9,33% na Zona A, de 8,14% na Zona B, de 10% na Zona D e de 12,33% na Zona E – os preços médios dos imóveis usados caíram 1,44% em maio em relação a abril. Nos últimos 12 meses, de junho de 2018 a maio último, os preços acumulam redução de 6,59%.

“Apenas descontos maiores não bastam para que se venda mais imóvel usado em qualquer região, pois pesam nessa equação outros fatores como preço médio e



localização, mas são um estímulo importante para a negociação dar certo, o que aconteceu com os imóveis da Zona C nesse mês”, afirma o presidente do CreciSP.

Mais barato, mais vendido

Também contribuiu para o bom resultado das vendas na Zona C a manifesta preferência dos compradores por imóveis de menor valor, tendência que se mantém constante nas pesquisas. Em maio, quase a metade das casas e apartamentos vendidos – 47,37% do total – tinha preço final de até R\$ 500 mil. Esse tipo de imóvel não se encontra em bairros como os Jardins, na Zona A, nem no Brooklin e Pinheiros, na Zona B.

Na média geral dos preços coletados pela pesquisa CreciSP, 46,48% dos imóveis usados vendidos em maio na Capital custaram aos compradores até R\$ 5.000,00 o metro quadrado. Outro dado apurado pela pesquisa com as 288 imobiliárias consultadas foi que 63% dos imóveis vendidos eram de padrão médio, 22% de padrão standard e 15% de padrão luxo.

Locação tem queda de 6%, mas acumula alta de 26,75% no ano

A locação de imóveis residenciais na Capital paulista caiu 6% em maio comparado a abril, mas mantém um saldo positivo de 26,75% desde janeiro graças aos bons resultados de abril (+ 2,88%), março (+ 36,11%) e janeiro (+ 19,89%).

As 288 imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP alugaram em maio 57,33% do total em casas e 42,67% em apartamentos. O valor do aluguel subiu 2,1% em média na comparação com abril, mas nos 12 meses contados de junho de 2018 a maio último acumula queda de 6,59%. Nesse mesmo período, a inflação medida pelo IPCA do IBGE chegou a 4,66% e 7,64% pelo IGP-M da FGV.

As imobiliárias receberam as chaves de imóveis no equivalente a 94,16% do total de novas locações, de inquilinos que desistiram de continuar alugando-os por motivos como mudança de bairro ou cidade (61,94% do total) ou razões financeiras (38,06%).

Os imóveis mais alugados em maio na Capital – 49,61% do total – foram os de aluguel mensal até R\$ 1.200,00. No segmento de casas, a pesquisa CreciSP registrou como o menor aluguel de Maio o de casas de 1 dormitório na Zona E, de R\$ 545,87 mensais, e o maior o de residências de 3 dormitórios na Zona A, de R\$ 5.066,67 mensais.



Entre os apartamentos, o aluguel mais barato – R\$ 700,00 mensais – foi o de quitinetes na Zona C, e os mais caros os de 4 dormitórios nas Zona A e B, alugados em média por R\$ 5.800,00 mensais.

Descontos e garantias

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores anunciados foram em média de 8,91% na Zona A, de 8,94% na Zona B, de 10,21% na Zona C, de 10,19% na Zona D e 12,86% na Zona E.

As garantias mais utilizadas nos contratos de locação em maio foram o depósito de três meses do valor do aluguel (38,26%), o fiador pessoa física (34,51%), o seguro de fiança (16,32%), a caução de imóveis (7,83%), a cessão fiduciária (2,32%) e a locação sem garantia (0,77%).

A pesquisa CreciSP também apurou que a inadimplência em maio, de 4,42% do total de contratos em vigor, foi 12,82% menor que a de abril, que havia batido em 5,07%.

Levantamento feito pelo CreciSP nos Fóruns da Capital constatou um aumento de 1,15% no número de ações judiciais propostas em maio (2.378) em relação a abril (2.351). Cresceu o número de ações de rito ordinário (+ 48,44%, de 64 para 95); as consignatórias (+ 80%, de 5 para 9); as renovatórias (+ 14,47%, de 76 para 87); e as propostas por falta de pagamento (+ 1,55%, de 1.288 para 1.308). As ações de rito sumário tiveram queda de 4,25%, de 918 em abril para 879 em maio.

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 Simao Alvares, 517 - Pinheiros

Fone: (11) 3886-4900

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

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

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

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

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

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

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

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa,



Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.



SUMÁRIO

VENDAS	11
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	11
PERCEPÇÃO DO MERCADO	11
DESCONTOS	11
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	12
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	13
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	14
FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS	15
MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA	16
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	18
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	19
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	20
ALUGUEL	21
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	21
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	21
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	21
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	22
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	23
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	24
FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES	25
MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	27
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	28
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	29
AÇÕES DE DESPEJO	30



RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	5	11	20	4	7	47	61,84%
CEF	0	2	1	0	0	3	3,95%
Outros bancos	2	6	10	2	3	23	30,26%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,32%
Consórcio	0	0	2	0	0	2	2,63%
Total	7	19	34	6	10	76	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	63	21,88%
Igual	148	51,39%
Pior	77	26,74%
Total	288	100,00%

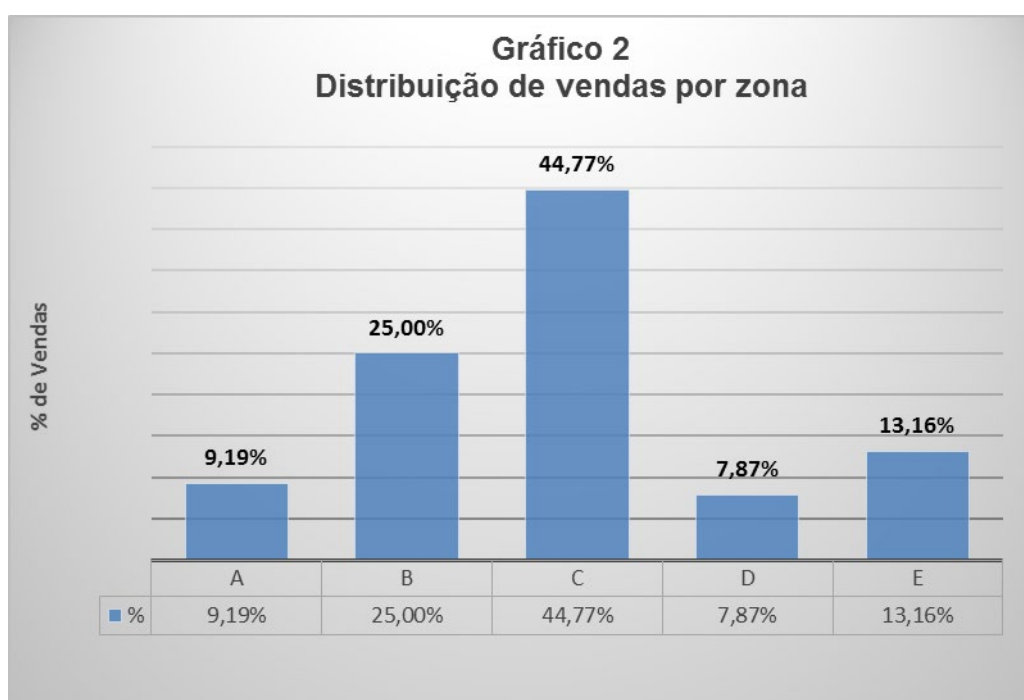
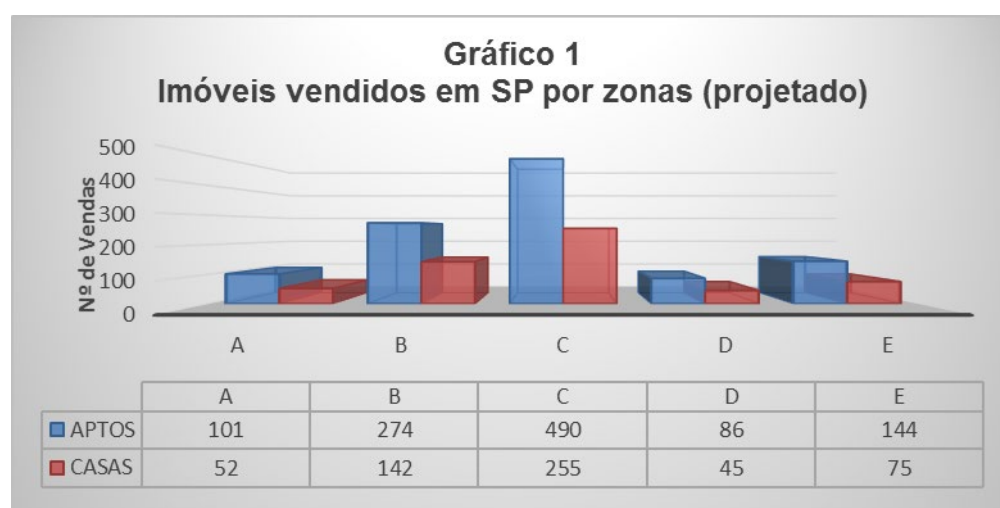
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-19	14,33	6,20	3,00	6,92	-
maio-19	9,33	8,14	8,67	10,00	12,33
Variação	-34,89	31,29	189,00	44,51	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

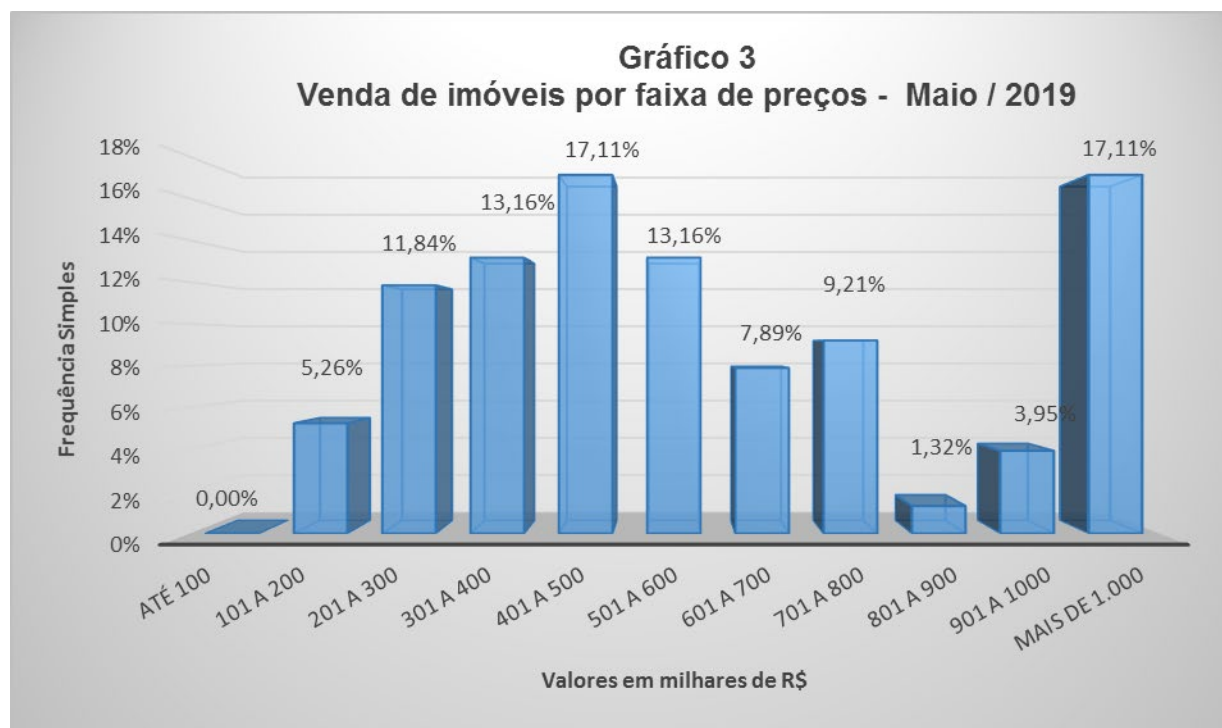
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	101	274	490	86	144	1.095
CASAS	52	142	255	45	75	569
Total	153	416	745	131	219	1.664
%	9,19%	25,00%	44,77%	7,87%	13,16%	100,00%





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	5,26%	5,26%
201 a 300	9	11,84%	17,11%
301 a 400	10	13,16%	30,26%
401 a 500	13	17,11%	47,37%
501 a 600	10	13,16%	60,53%
601 a 700	6	7,89%	68,42%
701 a 800	7	9,21%	77,63%
801 a 900	1	1,32%	78,95%
901 a 1000	3	3,95%	82,89%
mais de 1.000	13	17,11%	100,00%
Total	76	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	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/19:	-	-	-	391.666,67	-
	mai/19:	-	-	416.666,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	abr/19:	-	972.333,33	912.000,00	-	-
	mai/19:	-	-	752.500,00	-	300.000,00
Variação	%	-	-	-17,49	-	-
4 dorm.	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

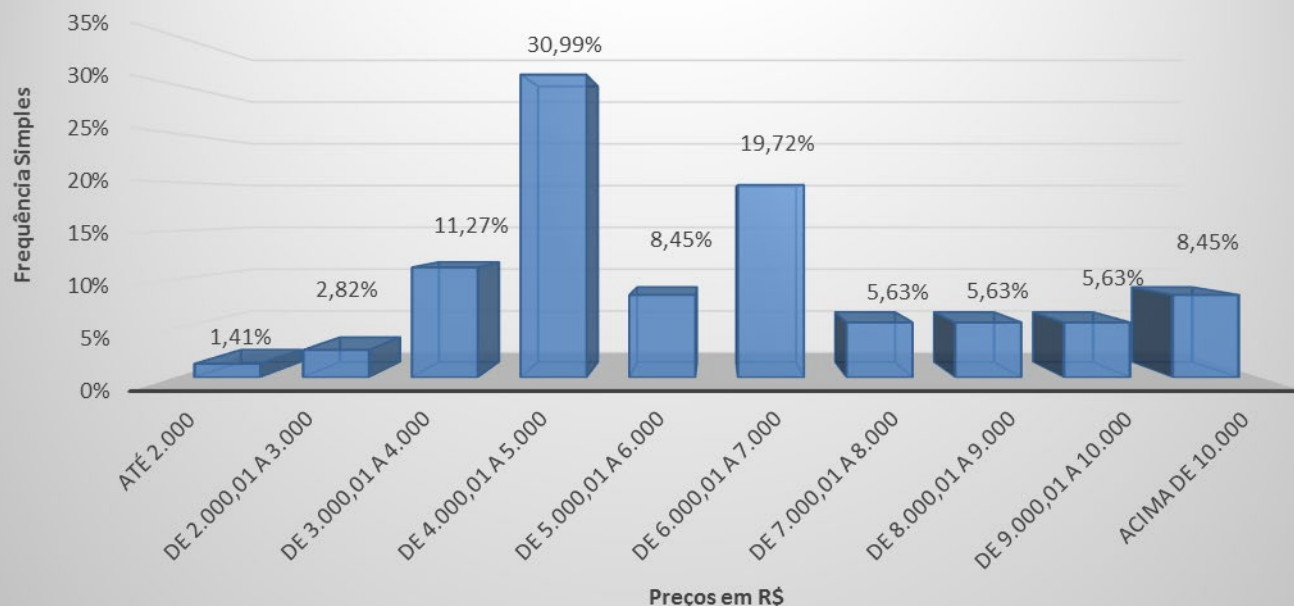
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/19:	-	300.600,00	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/19:	-	320.000,00	400.000,00	278.888,89	-
	mai/19:	-	461.000,00	356.466,67	-	-
Variação	%	-	44,06	-10,88	-	-
3 dorm.	abr/19:	-	970.000,00	430.000,00	-	-
	mai/19:	-	783.750,00	766.666,67	-	-
Variação	%	-	-19,20	78,29	-	-
4 dorm.	abr/19:	-	1.512.500,00	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
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	1	1,41%	1,41%
de 2.000,01 a 3.000	2	2,82%	4,23%
de 3.000,01 a 4.000	8	11,27%	15,49%
de 4.000,01 a 5.000	22	30,99%	46,48%
de 5.000,01 a 6.000	6	8,45%	54,93%
de 6.000,01 a 7.000	14	19,72%	74,65%
de 7.000,01 a 8.000	4	5,63%	80,28%
de 8.000,01 a 9.000	4	5,63%	85,92%
de 9.000,01 a 10.000	4	5,63%	91,55%
Acima de 10.000	6	8,45%	100,00%
Total	71	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	103,83	145,71	-
Apartamento	-	-	64,92	113,11	-



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	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/19:	-	-	3.906,53	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/19:	-	4.684,68	-	-	-
	mai/19:	-	-	5.068,65	-	2.859,03
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/19:	-	-	2.812,50	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



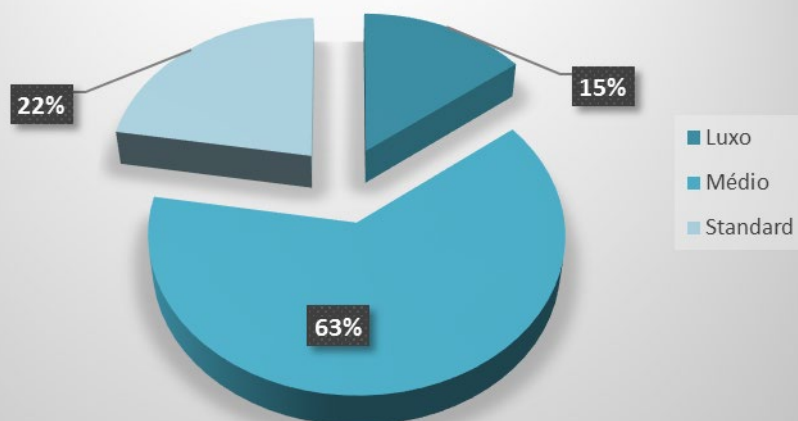
APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/19:	-	9.425,84	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/19:	-	9.148,06	-	5.951,00	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/19:	9.639,67	6.389,02	7.037,17	-	-
	mai/19:	-	7.606,23	5.741,74	-	-
	Variação	%	-	19,05	-18,41	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/19:	-	-	5.490,74	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

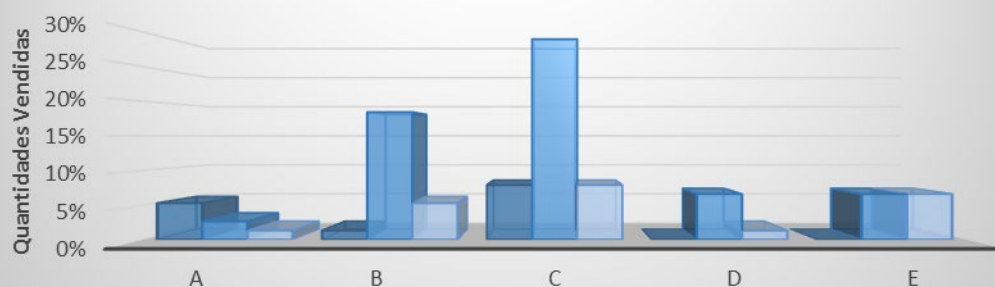
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	11	48	17

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	1	6	0	0
Médio	2	14	22	5	5
Standard	1	4	6	1	5

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas



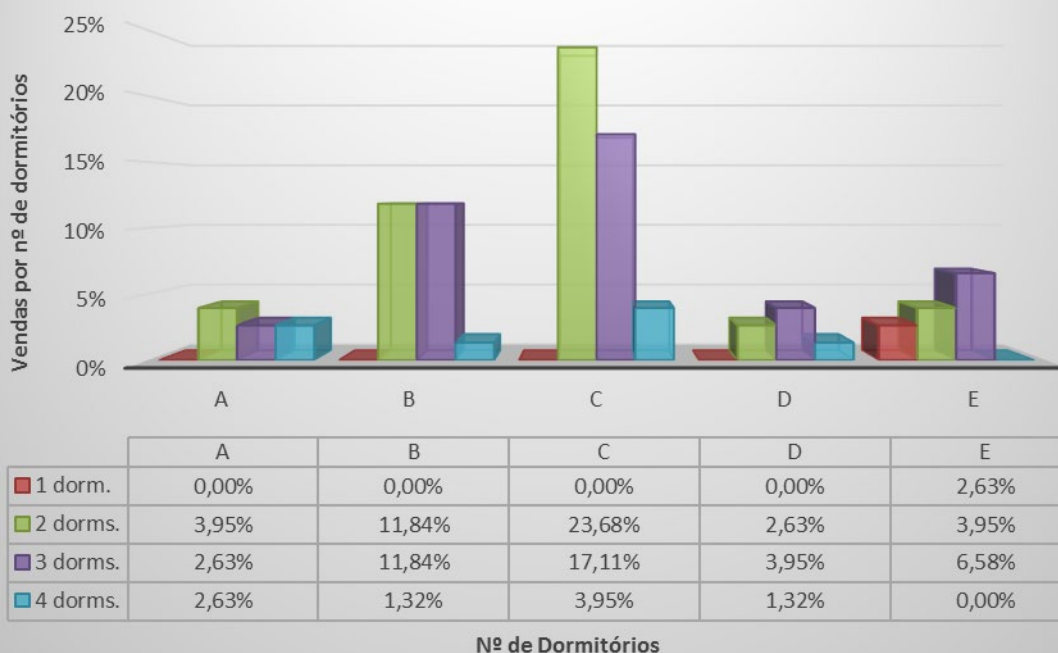
	A	B	C	D	E
Luxo	5,26%	1,32%	7,89%	0,00%	0,00%
Médio	2,63%	18,42%	28,95%	6,58%	6,58%
Standard	1,32%	5,26%	7,89%	1,32%	6,58%



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	0	0	0	2
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,63%
2 dorms.	3	9	18	2	3
%	3,95%	11,84%	23,68%	2,63%	3,95%
3 dorms.	2	9	13	3	5
%	2,63%	11,84%	17,11%	3,95%	6,58%
4 dorms.	2	1	3	1	0
%	2,63%	1,32%	3,95%	1,32%	0,00%
Total	7	19	34	6	10
%	9,21%	25,00%	44,74%	7,89%	13,16%

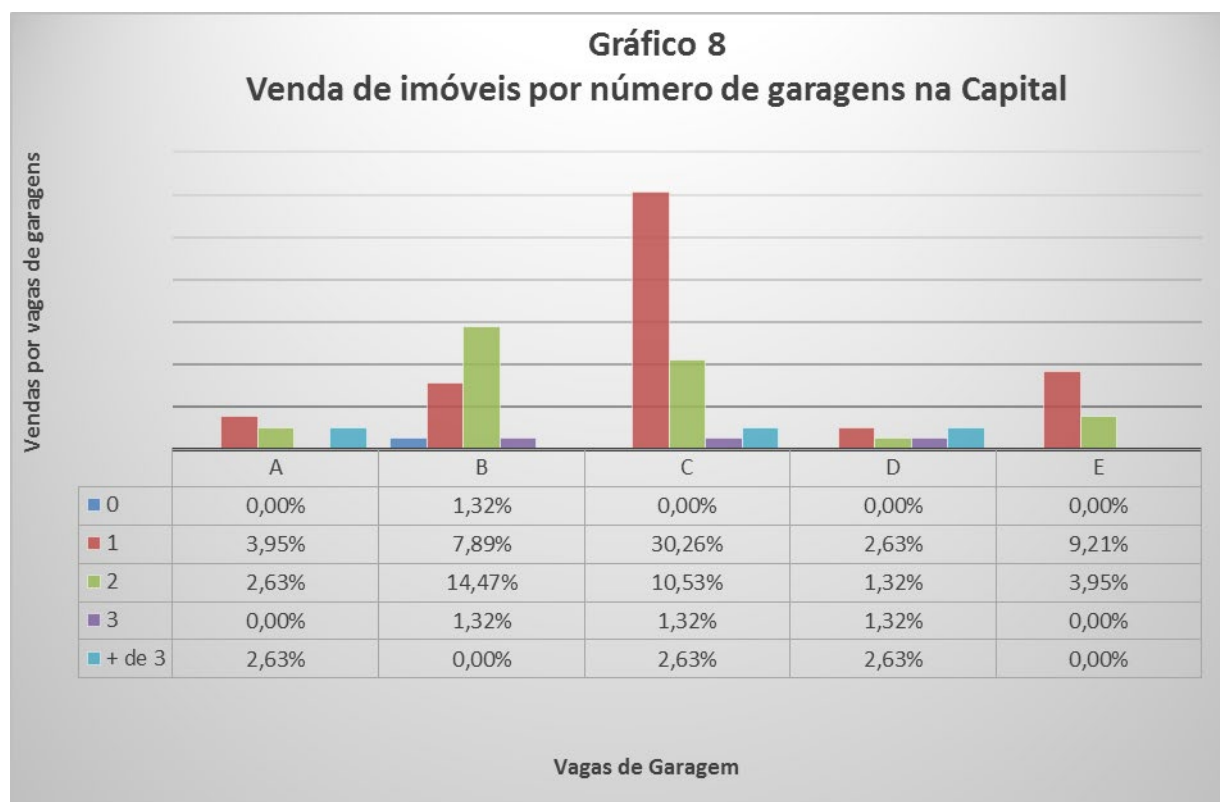
Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,32%	0,00%	0,00%	0,00%
1	3	6	23	2	7
%	3,95%	7,89%	30,26%	2,63%	9,21%
2	2	11	8	1	3
%	2,63%	14,47%	10,53%	1,32%	3,95%
3	0	1	1	1	0
%	0,00%	1,32%	1,32%	1,32%	0,00%
+ de 3	2	0	2	2	0
%	2,63%	0,00%	2,63%	2,63%	0,00%
Total	7	19	34	6	10
%	9,21%	25,00%	44,74%	7,89%	13,16%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	29	57	154	52	21	313	34,51%
Seguro Fiança	18	22	74	23	11	148	16,32%
Depósito	10	14	162	87	74	347	38,26%
Sem Garantia	0	1	1	1	4	7	0,77%
Caução de Imóveis	1	24	21	7	18	71	7,83%
Cessão Fiduciária	1	1	15	4	0	21	2,32%
Total	59	119	427	174	128	907	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-19	14,59	7,91	9,97	9,91	10,67
maio-19	8,91	8,94	10,21	10,19	12,86
Variação	-38,93	13,02	2,41	2,83	20,52

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	325	38,06%
Outros motivos	529	61,94%
Total	854	100,00%
Comparação dev./loc.		94,16 %

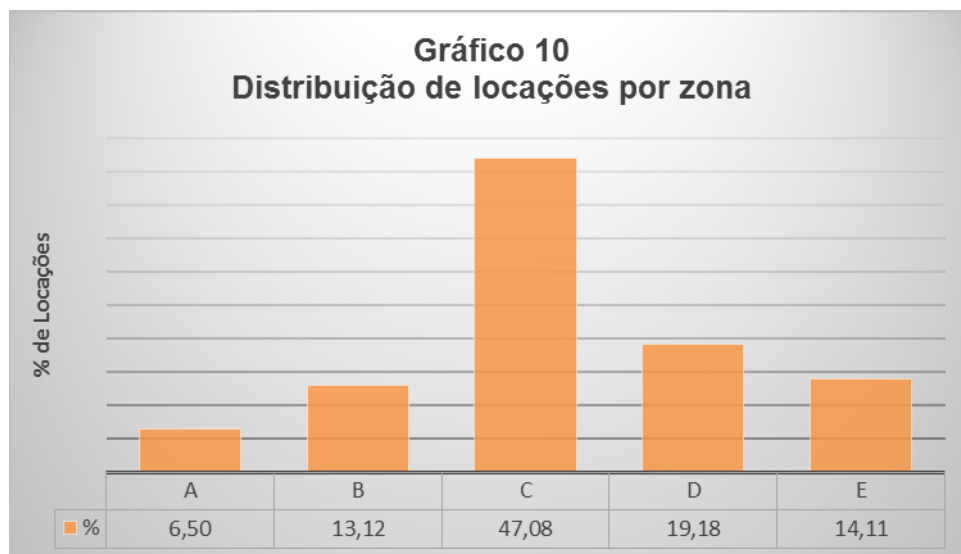
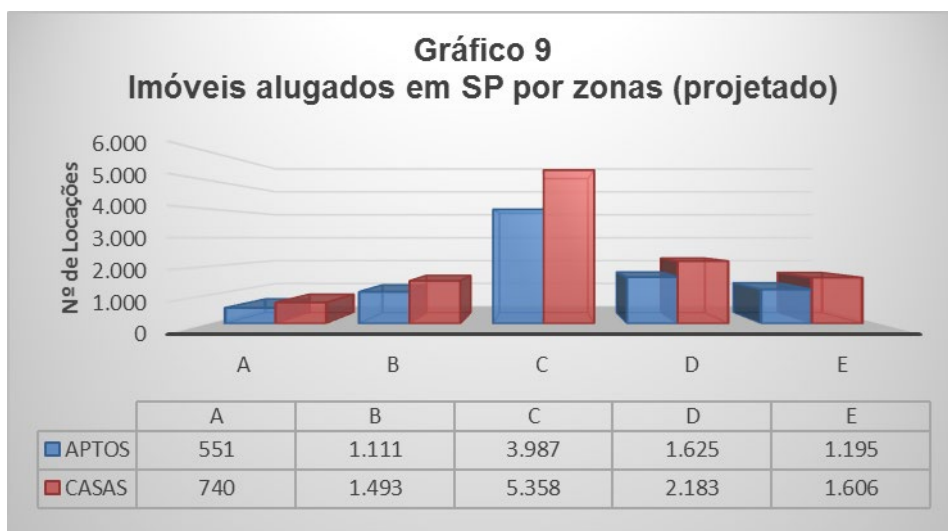
O índice de inadimplência no mês de maio foi de 4,42 %, o que é 12,82 % menor referente ao mês de abril que foi de 5,07 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
abril-19	5,07
maio-19	4,42
Variação	-12,82



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	551	1.111	3.987	1.625	1.195	8.469
CASAS	740	1.493	5.358	2.183	1.606	11.380
Total	1.291	2.604	9.345	3.808	2.801	19.849
%	6,50	13,12	47,08	19,18	14,11	100,00

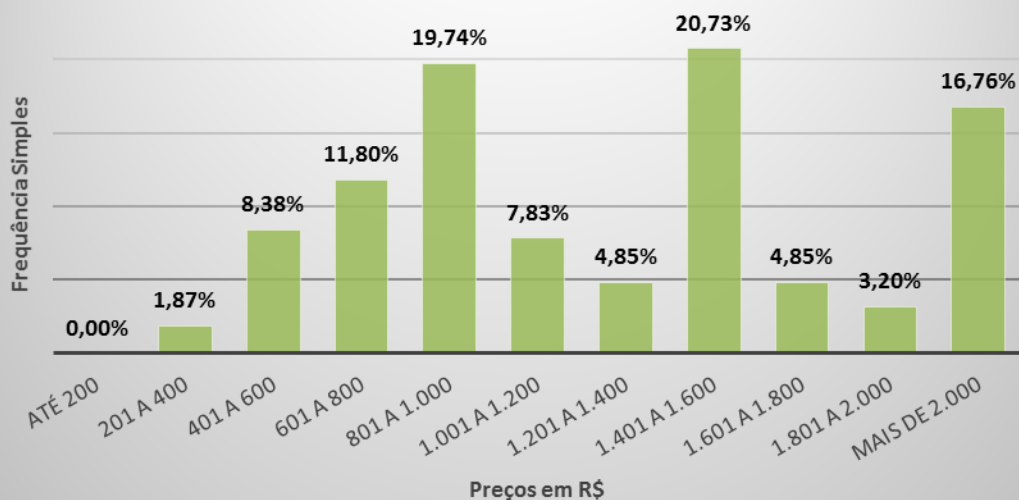




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	17	1,87%	1,87%
401 a 600	76	8,38%	10,25%
601 a 800	107	11,80%	22,05%
801 a 1.000	179	19,74%	41,79%
1.001 a 1.200	71	7,83%	49,61%
1.201 a 1.400	44	4,85%	54,47%
1.401 a 1.600	188	20,73%	75,19%
1.601 a 1.800	44	4,85%	80,04%
1.801 a 2.000	29	3,20%	83,24%
mais de 2.000	152	16,76%	100,00%
Total	907	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

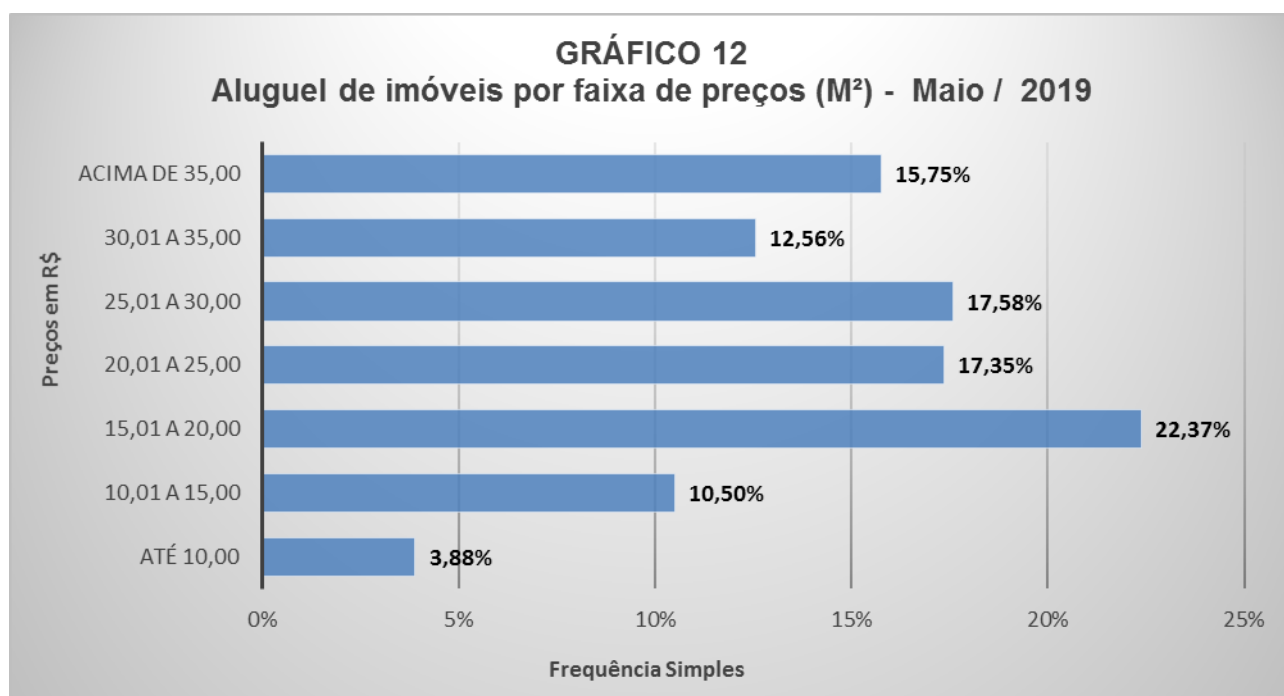
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/19:	-	-	503,57	535,00	494,29
	mai/19:	-	-	860,00	-	-
Variação	%	-	-	70,78	-	-
1 dorm.	abr/19:	-	922,22	912,89	695,94	580,55
	mai/19:	-	1.362,50	920,18	672,98	545,87
Variação	%	-	47,74	0,80	-3,30	-5,97
2 dorm.	abr/19:	-	2.112,50	1.631,62	1.438,64	1.079,57
	mai/19:	2.290,91	-	1.531,56	1.335,14	1.061,76
Variação	%	-	-	-6,13	-7,19	-1,65
3 dorm.	abr/19:	-	2.566,67	2.179,58	2.181,74	1.476,19
	mai/19:	5.066,67	2.470,00	2.311,11	1.947,37	1.415,71
Variação	%	-	-3,77	6,03	-10,74	-4,10
4 dorm.	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	700,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/19:	1.257,14	1.630,53	1.035,78	1.135,60	981,82
	mai/19:	1.840,00	1.687,86	1.086,05	832,50	-
Variação	%	46,36	3,52	4,85	-26,69	-
2 dorm.	abr/19:	2.153,33	2.003,32	1.542,75	1.364,29	1.051,90
	mai/19:	1.953,85	1.968,60	1.527,25	1.208,00	1.066,67
Variação	%	-9,26	-1,73	-1,00	-11,46	1,40
3 dorm.	abr/19:	3.265,63	3.503,45	2.300,00	2.716,67	-
	mai/19:	3.515,00	3.329,41	2.296,15	2.800,00	-
Variação	%	7,64	-4,97	-0,17	3,07	-
4 dorm.	abr/19:	-	-	-	-	2.012,00
	mai/19:	5.800,00	5.800,00	4.700,00	-	-
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	3,88%	3,88%
10,01 a 15,00	46	10,50%	14,38%
15,01 a 20,00	98	22,37%	36,76%
20,01 a 25,00	76	17,35%	54,11%
25,01 a 30,00	77	17,58%	71,69%
30,01 a 35,00	55	12,56%	84,25%
Acima de 35,00	69	15,75%	100,00%
Total	438	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	40,16	73,73	155,22	-
Apartamento	32,00	46,33	63,27	111,75	135,13



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.	abr/19:	-	-	15,71	16,64	16,61
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/19:	-	19,62	21,23	18,67	14,71
	mai/19:	-	29,17	21,85	19,57	14,79
Variação	%	-	48,67	2,92	4,82	0,54
2 dorm.	abr/19:	-	26,57	22,04	19,09	12,17
	mai/19:	-	-	21,86	18,02	13,49
Variação	%	-	-	-0,82	-5,61	10,85
3 dorm.	abr/19:	-	20,63	17,23	15,47	16,06
	mai/19:	-	22,24	25,91	19,56	15,17
Variação	%	-	7,80	50,38	26,44	-5,54
4 dorm.	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

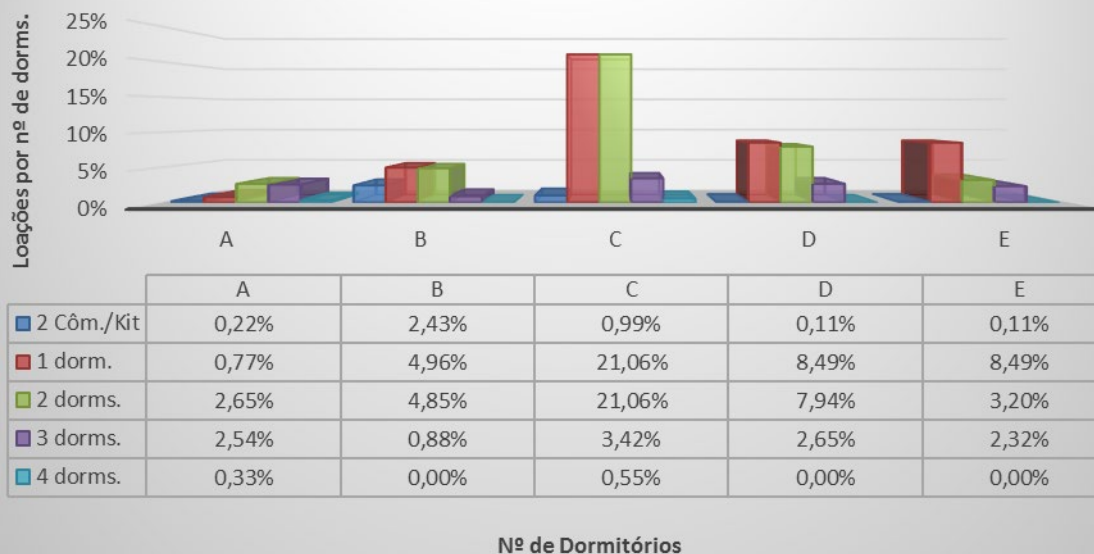
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/19:	-	-	-	-	-
	mai/19:	-	-	23,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/19:	22,11	40,41	26,89	24,60	31,33
	mai/19:	44,69	30,85	28,33	22,50	-
Variação	%	102,13	-23,66	5,36	-8,54	-
2 dorm.	abr/19:	30,58	32,76	22,45	25,38	19,01
	mai/19:	27,18	29,44	26,72	20,97	19,89
Variação	%	-11,12	-10,13	19,02	-17,38	4,63
3 dorm.	abr/19:	26,42	31,43	23,95	28,75	-
	mai/19:	31,00	29,95	28,47	23,18	-
Variação	%	17,34	-4,71	18,87	-19,37	-
4 dorm.	abr/19:	-	-	-	-	17,50
	mai/19:	39,19	41,98	39,17	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	22	9	1	1
%	0,22%	2,43%	0,99%	0,11%	0,11%
1 dorm.	7	45	191	77	77
%	0,77%	4,96%	21,06%	8,49%	8,49%
2 dorms.	24	44	191	72	29
%	2,65%	4,85%	21,06%	7,94%	3,20%
3 dorms.	23	8	31	24	21
%	2,54%	0,88%	3,42%	2,65%	2,32%
4 dorms.	3	0	5	0	0
%	0,33%	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%
Total	59	119	427	174	128
%	6,50%	13,12%	47,08%	19,18%	14,11%

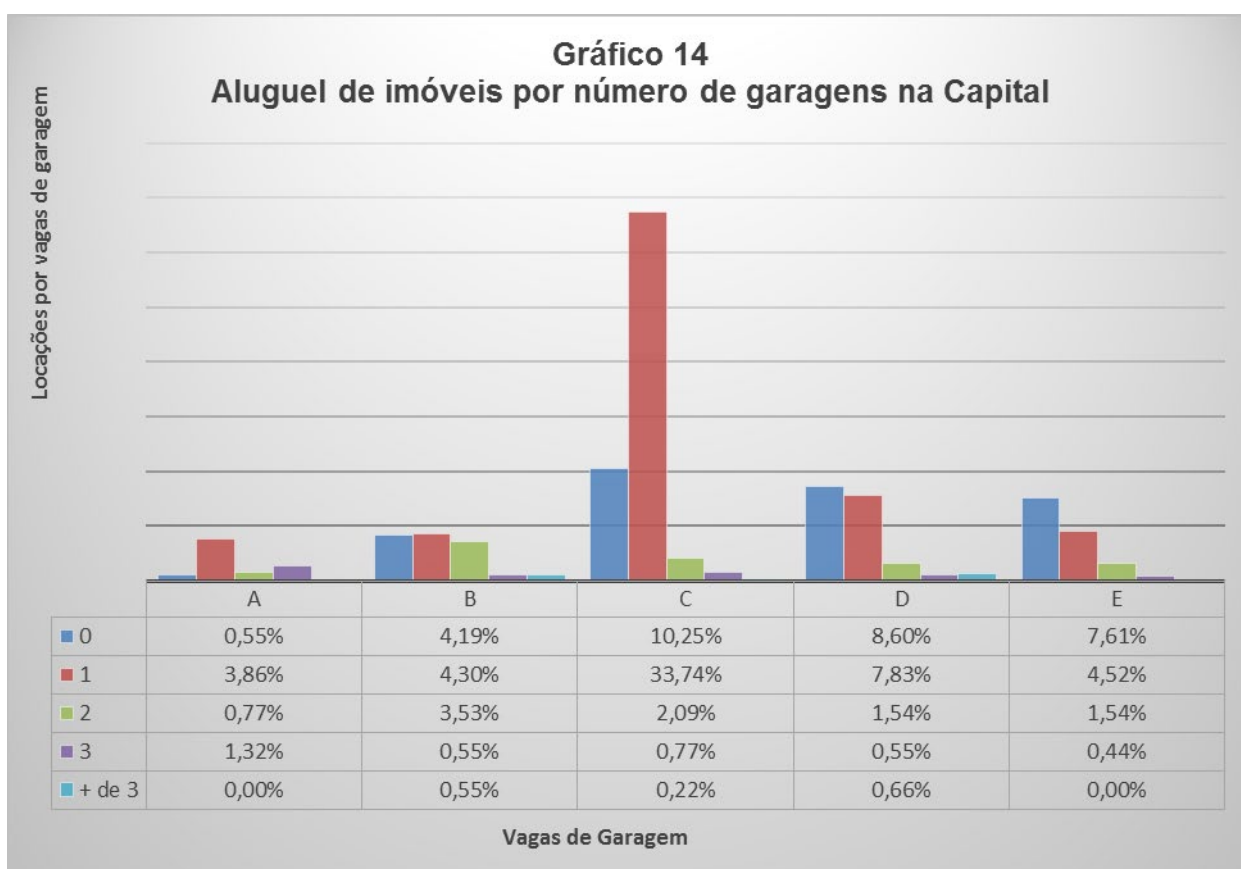
Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	38	93	78	69
%	0,55%	4,19%	10,25%	8,60%	7,61%
1	35	39	306	71	41
%	3,86%	4,30%	33,74%	7,83%	4,52%
2	7	32	19	14	14
%	0,77%	3,53%	2,09%	1,54%	1,54%
3	12	5	7	5	4
%	1,32%	0,55%	0,77%	0,55%	0,44%
+ de 3	0	5	2	6	0
%	0,00%	0,55%	0,22%	0,66%	0,00%
Total	59	119	427	174	128
%	6,50%	13,12%	47,08%	19,18%	14,11%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
Acumulado	3,66	4,66	-6,59
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

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



AÇÕES DE DESPEJO

	abr/19						mai/19					
Comarcas	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	28	2	246	39	319	634	30	2	251	37	289	609
Santana	7	0	70	6	205	288	13	1	71	8	203	296
Santo Amaro	8	0	140	7	154	309	9	1	174	15	135	334
Jabaquara	1	0	70	3	86	160	6	0	101	1	88	196
Lapa	1	0	24	3	57	85	3	0	28	0	34	65
São Miguel	1	0	23	1	55	80	2	0	6	2	88	98
Penha	3	0	34	1	63	101	3	0	19	6	89	117
Itaquera	4	0	46	1	64	115	2	2	11	0	50	65
Tatuapé	3	1	36	8	83	131	4	0	39	12	105	160
Vila Prudente	1	0	65	3	66	135	8	0	47	0	56	111
Ipiranga	2	0	13	1	29	45	3	1	13	0	32	49
Pinheiros	4	1	51	1	35	92	3	2	56	3	33	97
Freguesia Ó	0	0	40	1	50	91	6	0	29	0	79	114
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	1	60	1	22	85	3	0	34	3	27	67
Total	64	5	918	76	1.288	2.351	95	9	879	87	1.308	2.378
Variação							48,44	80,00	-4,25	14,47	1,55	1,15