



São Paulo, 05 de junho de 2018

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
São Paulo – Capital
Abril de 2018

Vendas de imóveis usados caem 14,35% em SP com a redução dos financiamentos bancários

Depois de um primeiro trimestre em que as vendas foram as melhores para esses períodos em cinco anos, com saldo acumulado de 36,53%, o mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo viveu o refluxo desse momento de exuberância em abril. A sequência de três meses de vendas em alta foi interrompida com uma queda de 14,35% sobre março, mesmo com uma redução de 17,68% nos preços médios do metro quadrado de casas e apartamentos.

A queda nas vendas em abril foi apurada em pesquisa feita com 304 imobiliárias da Capital paulista pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). O índice de vendas apurado mensalmente recuou 14,35% ao baixar de 0,3265 em março para 0,2796 em abril. Do total vendido em abril, 62,35% eram apartamentos e 37,65% eram casas.

“A culpa desse tombo do mercado é do sistema de financiamento imobiliário”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, ao mencionar a principal causa do recuo em abril. Ele argumenta que “os empréstimos que os bancos oferecem aos que pretendem comprar a casa própria continuam proibitivos por causa dos juros, ao mesmo tempo em que são praticamente inacessíveis à maioria das famílias devido às restrições de crédito, da entrada exigida e dos custos embutidos no processo”.

Em abril, a pesquisa CRECISP mostrou que apenas 29,41% dos imóveis usados foram vendidos com financiamento bancário. Os demais, 68,24% do total, foram negociados com pagamento à vista. Em janeiro, 38,89% das vendas foram feitas com empréstimo de bancos, percentual que subiu para 44% em fevereiro e baixou para 38,94% em março (*ver quadro abaixo*).

“O mercado de imóveis usados encolheu por causa da recessão, está restrito às parcelas da população que conseguiram preservar emprego e renda e só vai romper esse círculo restrito com a ampliação do financiamento dos atuais 80% para 100% do valor do imóvel usado, maior redução dos juros e ampliação dos prazos de pagamento para até 30 anos”, afirma Viana Neto.

O presidente do CRECISP salienta que a recuperação da Economia, com a criação de empregos com maior remuneração, é o fator determinante para que o mercado imobiliário como um todo volte a crescer de forma sustentável. Mas ele ressalta que “mesmo que haja melhoria na renda dos assalariados e dos que têm outras formas de remuneração,



continuaremos patinando e alijando milhares de famílias do mercado se não forem feitas essas mudanças no sistema de crédito”.

O limite é R\$ 600 mil

A maioria dos imóveis usados vendidos em abril na Capital paulista pelas 304 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP custou aos compradores até R\$ 600 mil, preço médio registrado em 61,18% dos contratos que negociaram. Os preços médios do metro quadrado da maioria das casas e apartamentos vendidos – 51,81% do total – foram de até R\$ 5.000,00.

A divisão das vendas por faixas de preço destaca duas delas como as dominantes no mercado de usados de abril – a dos imóveis de preço médio de metro quadrado entre R\$ 3.000,01 e R\$ 4.000,00 e a dos imóveis com preço entre R\$ 4.000,01 e R\$ 5.000,00. Cada uma representou 20,48% das vendas totais.

Segundo apurou a pesquisa CRECISP, os donos dos imóveis concederam descontos médios sobre os preços originalmente fixados para a venda de 8% em bairros da Zona A, de 14,84% na Zona B, de 10% na Zona C e de 6,63% na Zona D.

A maioria dos apartamentos e casas vendidos em abril foi em bairros da Zona C, como Jabaquara e Tucuruvi, com 34,13% do total. Na Zona B, onde estão bairros como Paraíso e Pinheiros, foram vendidos 29,41% das unidades, e na Zona A, que agrupa bairros como os Jardins, outros 22,36%. As vendas restantes distribuíram-se entre os bairros agrupados na Zona D, como Penha e Pirituba (10,58%), e os reunidos na Zona E, como Itaquera e Grajaú (3,53%).

Os imóveis de padrão médio foram os mais vendidos em abril (75,29% do total), seguidos pelos de padrão luxo (14,12%) e standard (10,59%). A pesquisa CRECISP também constatou que as casas e apartamentos de 2 dormitórios foram os preferidos dos compradores na Zona A (8,24% do total), na Zona B (15,29%), na Zona D (5,88%) e na Zona E (2,35%). Na Zona C, venderam-se mais os imóveis de 3 dormitórios (16,47%).

Imóveis usados – vendas Capital		
Mês	à vista	financiados (*)
Janeiro	55,56%	38,89%
Fevereiro	49,33%	44,00%
Março	58,95%	38,94%
Abril	68,24%	29,41%

(*) Caixa Econômica Federal e outros bancos, públicos e privados



Locação de imóvel residencial tem queda de 5,51% em Abril

O mercado de locação residencial acompanhou o de imóveis usados ao registrar queda no número de imóveis novos alugados em abril comparado a março. A redução foi de 5,51% segundo pesquisa feita com 304 imobiliárias da Capital paulista pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). O índice de locação recuou de 3,4605 para 3,2697.

Mais da metade das novas locações de abril (53,02%) vai custar aos inquilinos um aluguel mensal de até R\$ 1.200,00. Em média, os aluguéis caíram 0,86% em abril na comparação com março. As imobiliárias receberam de volta um número de imóveis equivalente a 76,26% das novas locações, de inquilinos que desistiram dos contratos por motivos financeiros (36,81%) ou outras razões (63,19%).

Os maiores descontos concedidos pelos donos dos imóveis sobre os aluguéis originalmente pedidos foram registrados em bairros das Zonas D (15,58%), C (13,79%) e E (13,64%). Na Zona B, o desconto médio foi de 9,35% e, na Zona A, de 8,85%.

No segmento de casas, o aluguel que mais aumentou em abril segundo a pesquisa CRECISP foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona C, como Jaguaré e Sacomã. O aluguel médio subiu 40,43%, de R\$ 1.7876,36 em março para R\$ 2.508,64 em abril. A maior queda ocorreu na Zona E, que agrupa bairros como São Mateus e Cidade Dutra. O aluguel médio de casas de 3 dormitórios baixou 15,35% ao passar de R\$ 1.366,67 em março para R\$ 1.156,82 em abril.

Entre os apartamentos, foram os de 3 dormitórios os que registraram tanto a maior queda quanto a maior alta do aluguel médio de março para abril. Na Zona A, onde estão bairros como os Jardins, o aluguel médio desse tipo de imóvel foi reduzido em 24,6% em média, passando de R\$ 5.188,89 em março para R\$ 3.912,50 em abril.

Na Zona D, que reúne bairros como Liberdade e Limão, o aluguel médio desses 3 dormitórios aumentou 27,88%, de R\$ 2.066,67 em março para R\$ 2.642,86 em abril.

As novas locações de abril na Capital distribuíram-se entre as Zona C (43,66% do total), D (23,34%), B (16,8%), E (11,27%) e A (4,93%), segundo apurou a pesquisa CRECISP.

Fiador é o preferido

A pesquisa CRECISP registrou a presença do fiador pessoa físicas em 42,86% dos novos contratos de locação formalizados nas 304 imobiliárias consultadas em abril. Além dele, adotaram-se também como garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência o depósito de três do aluguel (29,18%), o seguro de fiança (17,4%), a caução de imóveis (5,63%) e a cessão fiduciária (3,22%).



O índice de inadimplência no mês de abril na Capital foi de 5,28%, que é 3,33% maior que o índice registrado em março, de 5,11%.

Também aumentaram em abril as ações propostas nos Fóruns da Capital, segundo levantamento feito pelo CRECISP. No total, entraram 3.001 ações para apreciação dos juízes, número 22,79% superior às 2.444 ações de março.

Em abril, quatro tipos de ações aumentaram comparativamente a março: as renovatórias (+ 85,42%, de 48 para 89 ações); as por falta de pagamento (+ 27,02%, de 1.166 para 1.481); as de rito sumário (+ 16,97%, de 1.155 para 1.351); e as de rito ordinário (+ 7,58%, de 66 para 71). As consignatórias registraram o mesmo número – 9 ações – em março e abril.

=====

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 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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: 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

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

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

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

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Carlos Alberto Galvão
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: 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



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

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

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski

Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi

Fone: (13) 3494-1663

E-mail: 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

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Marcos Paulo Ferro

Av. 1, nº 266

Fone: (19) 3525.1611

E-mail: 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

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

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

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

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

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



RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	13	21	14	8	2	58	68,24%
CEF	1	3	3	0	1	8	9,41%
Outros bancos	5	1	10	1	0	17	20,00%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,18%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,18%
Total	19	25	29	9	3	85	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	83	27,30%
Igual	139	45,72%
Pior	82	26,97%
Total	304	100,00%

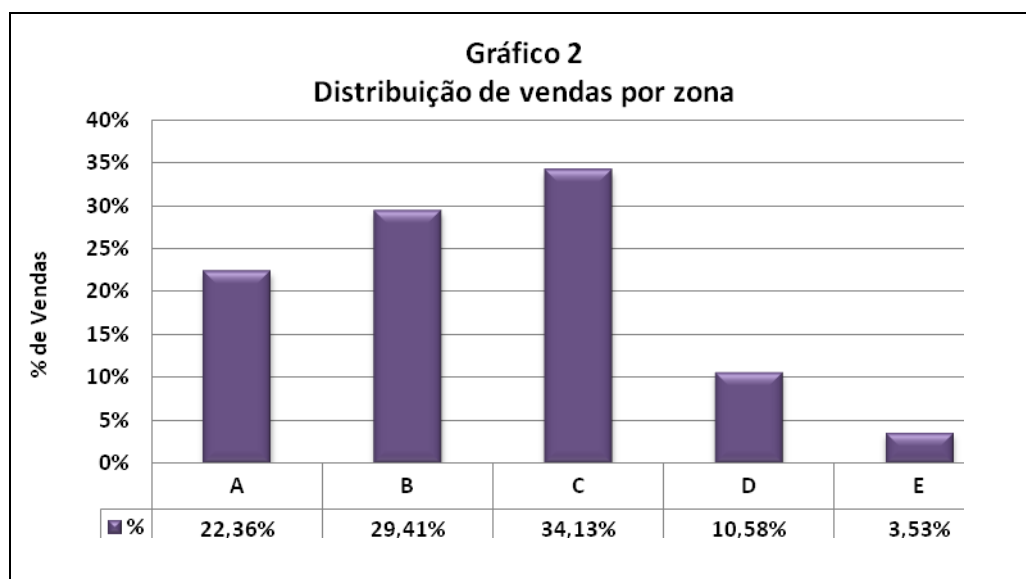
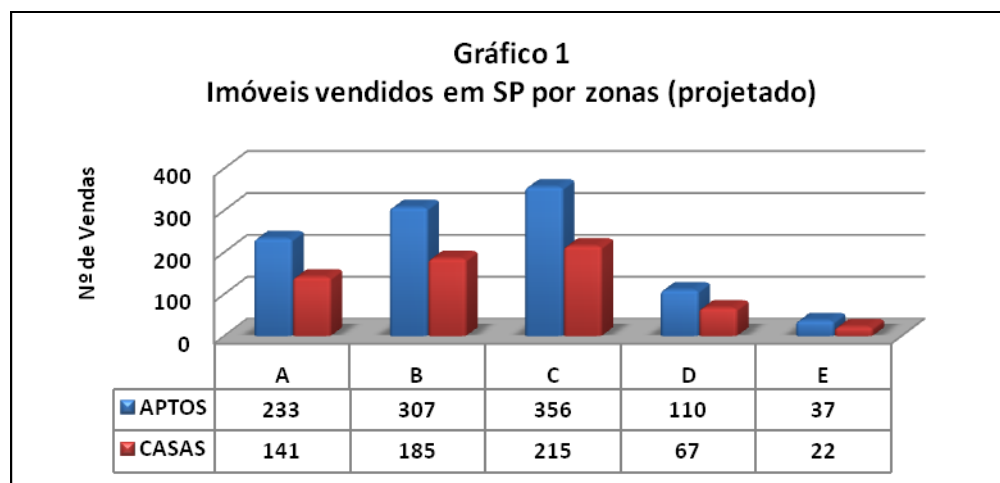
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-18	8,00	5,43	10,11	19,17	-
abril-18	8,00	14,84	10,00	6,63	-
Varição	0,00	173,30	-1,09	-65,41	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

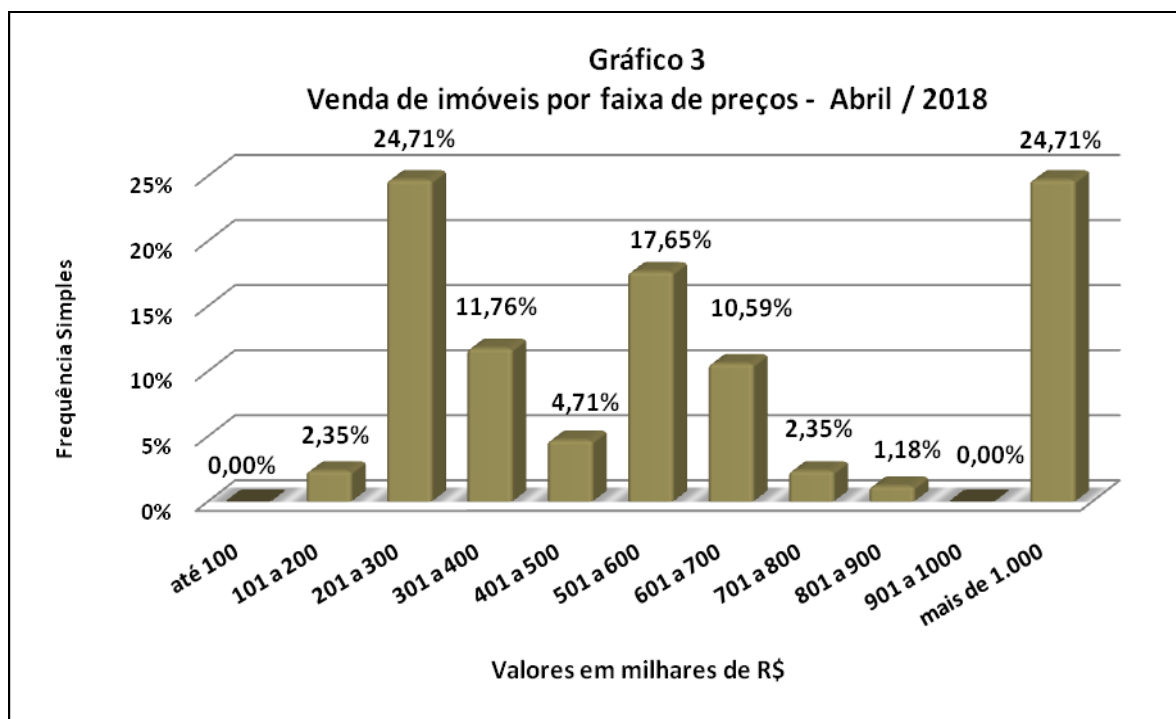
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	233	307	356	110	37	1.043
CASAS	141	185	215	67	22	630
Total	374	492	571	177	59	1.673
%	22,36%	29,41%	34,13%	10,58%	3,53%	100,00%





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	2,35%	2,35%
201 a 300	21	24,71%	27,06%
301 a 400	10	11,76%	38,82%
401 a 500	4	4,71%	43,53%
501 a 600	15	17,65%	61,18%
601 a 700	9	10,59%	71,76%
701 a 800	2	2,35%	74,12%
801 a 900	1	1,18%	75,29%
901 a 1000	0	0,00%	75,29%
mais de 1.000	21	24,71%	100,00%
Total	85	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

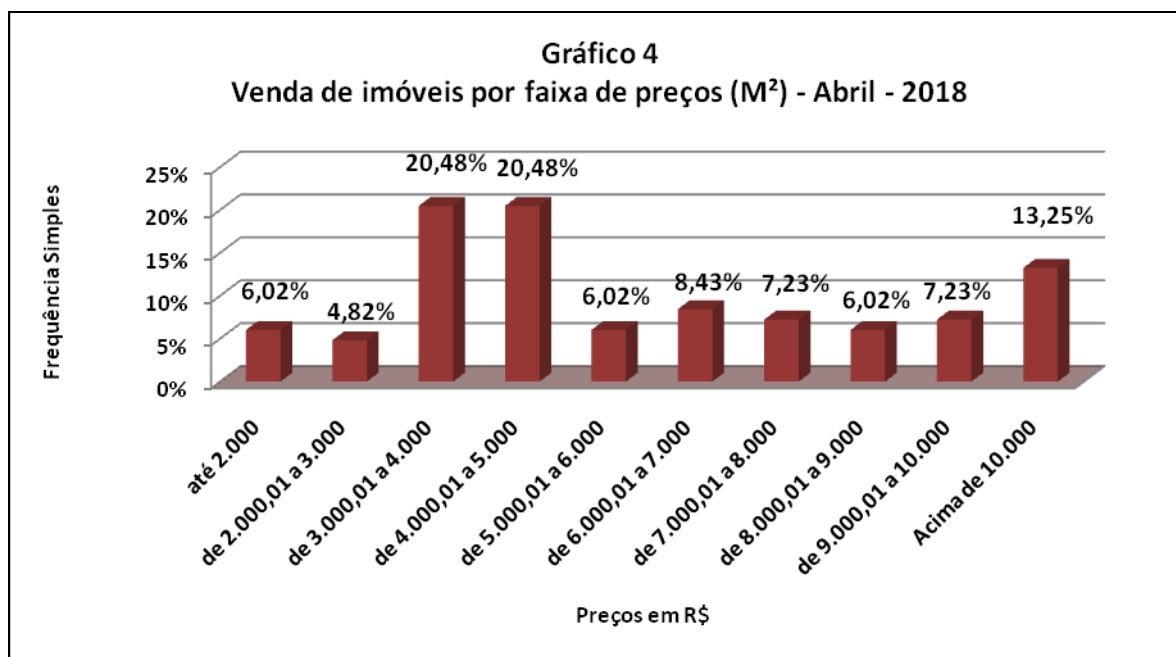
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/18:	-	-	546.666,67	417.500,00	-
	abr/18:	-	306.000,00	460.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-15,85	-	-
3 dorm.	mar/18:	-	-	816.666,67	-	-
	abr/18:	-	650.000,00	568.750,00	-	-
Variação	%	-	-	-30,36	-	-
4 dorm.	mar/18:	1.675.000,00	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	1.833.333,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/18:	-	-	306.500,00	-	-
	abr/18:	300.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/18:	500.000,00	436.000,00	360.000,00	250.000,00	-
	abr/18:	560.000,00	533.333,33	382.500,00	371.666,67	-
Variação	%	12,00	22,32	6,25	48,67	-
3 dorm.	mar/18:	1.263.000,00	866.875,00	-	-	-
	abr/18:	-	563.333,33	649.000,00	-	-
Variação	%	-	-35,02	-	-	-
4 dorm.	mar/18:	-	1.500.000,00	-	-	-
	abr/18:	1.160.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	5	6,02%	6,02%
de 2.000,01 a 3.000	4	4,82%	10,84%
de 3.000,01 a 4.000	17	20,48%	31,33%
de 4.000,01 a 5.000	17	20,48%	51,81%
de 5.000,01 a 6.000	5	6,02%	57,83%
de 6.000,01 a 7.000	7	8,43%	66,27%
de 7.000,01 a 8.000	6	7,23%	73,49%
de 8.000,01 a 9.000	5	6,02%	79,52%
de 9.000,01 a 10.000	6	7,23%	86,75%
Acima de 10.000	11	13,25%	100,00%
Total	83	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	103,57	189,82	-
Apartamento	-	55,00	86,35	94,53	120,00



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/18:	-	-	5.841,58	-	-
	abr/18:	-	-	3.215,93	-	-
	Variação	%	-	-	-44,95	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/18:	2.959,36	-	4.607,89	-	-
	abr/18:	-	3.523,06	3.449,74	-	-
	Variação	%	-	-	-25,13	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

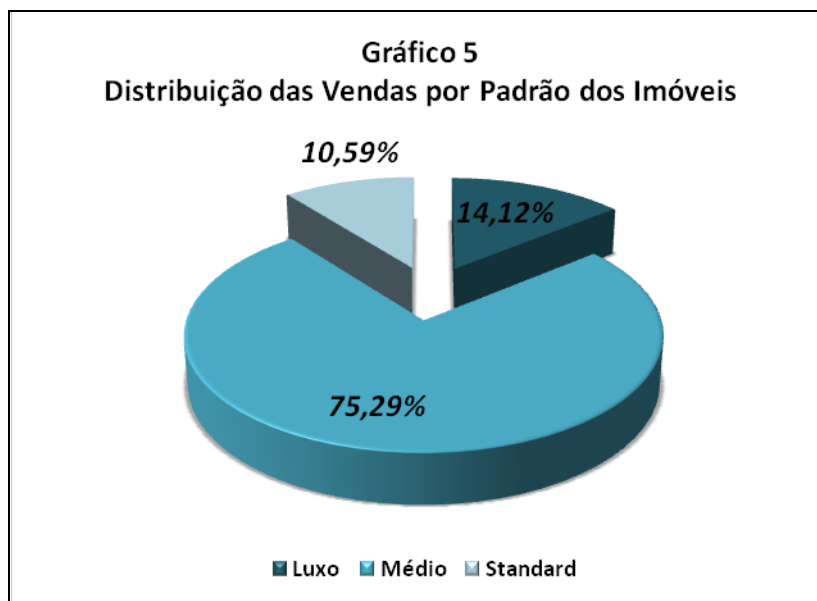


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/18:	-	6.818,18	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/18:	12.183,92	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/18:	-	5.920,63	-	-	-
	abr/18:	9.666,67	-	7.572,49	5.704,71	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/18:	8.023,68	5.951,33	6.002,42	4.369,05	-
	abr/18:	5.415,31	9.034,58	5.372,10	-	-
	Variação	%	-32,51	51,81	-10,50	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/18:	-	4.676,87	-	5.116,67	3.069,70
	abr/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

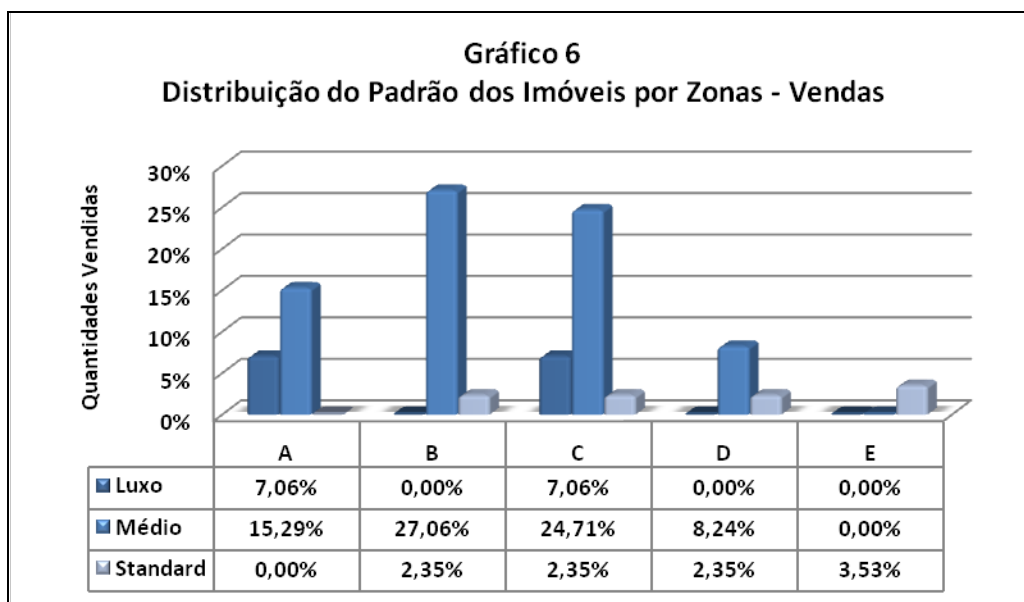


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	64	9



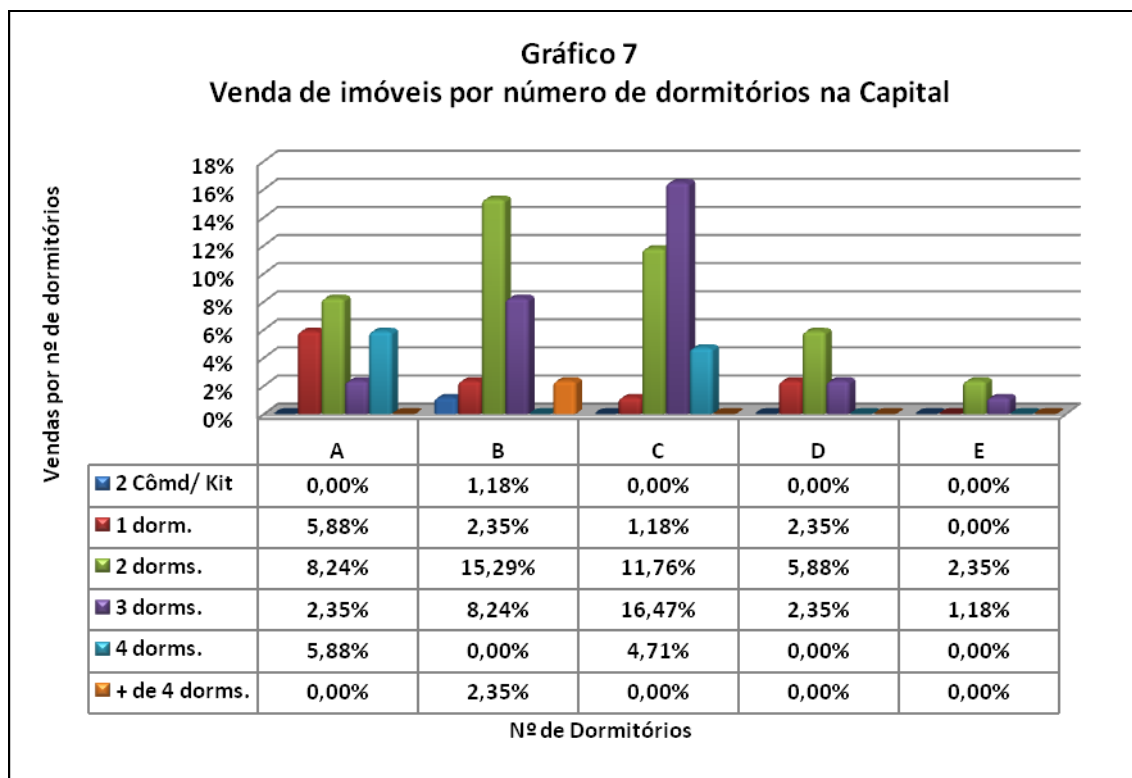
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	6	0	6	0	0
Médio	13	23	21	7	0
Standard	0	2	2	2	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

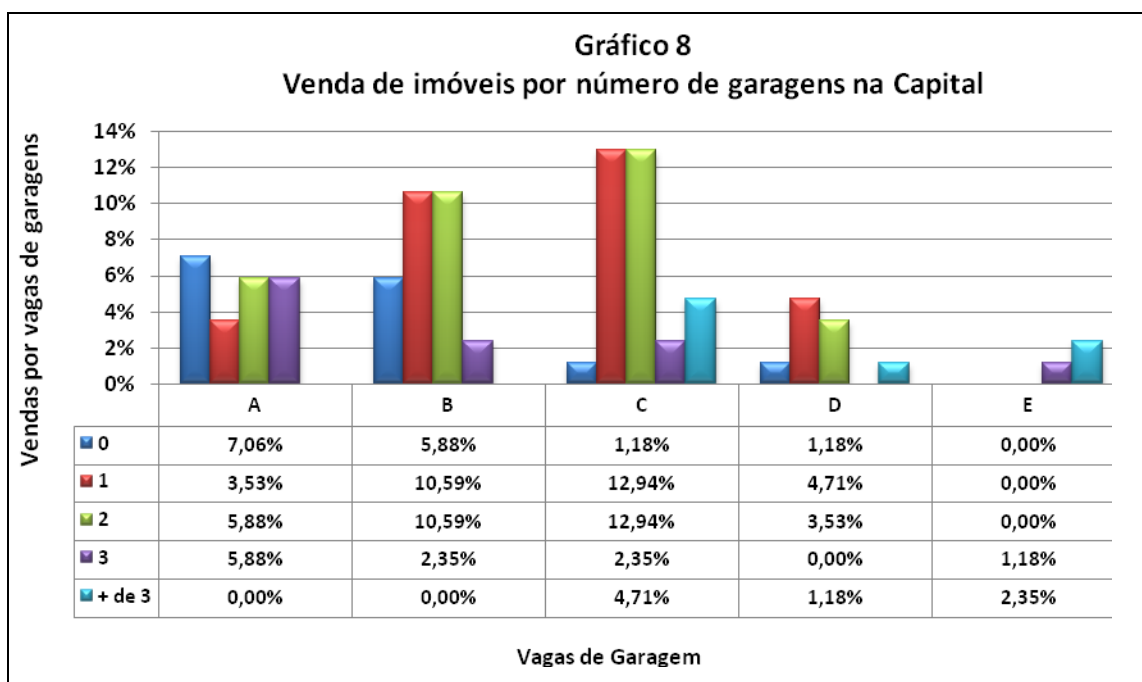
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,18%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	5	2	1	2	0
%	5,88%	2,35%	1,18%	2,35%	0,00%
2 dorms.	7	13	10	5	2
%	8,24%	15,29%	11,76%	5,88%	2,35%
3 dorms.	2	7	14	2	1
%	2,35%	8,24%	16,47%	2,35%	1,18%
4 dorms.	5	0	4	0	0
%	5,88%	0,00%	4,71%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	2	0	0	0
%	0,00%	2,35%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	19	25	29	9	3
%	22,35%	29,41%	34,12%	10,59%	3,53%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	6	5	1	1	0
%	7,06%	5,88%	1,18%	1,18%	0,00%
1	3	9	11	4	0
%	3,53%	10,59%	12,94%	4,71%	0,00%
2	5	9	11	3	0
%	5,88%	10,59%	12,94%	3,53%	0,00%
3	5	2	2	0	1
%	5,88%	2,35%	2,35%	0,00%	1,18%
+ de 3	0	0	4	1	2
%	0,00%	0,00%	4,71%	1,18%	2,35%
Total	19	25	29	9	3
%	22,35%	29,41%	34,12%	10,59%	3,53%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	31	74	192	95	34	426	42,86%
Seguro Fiança	7	54	90	20	2	173	17,40%
Depósito	6	19	107	103	55	290	29,18%
Sem Garantia	2	5	3	4	3	17	1,71%
Caução de Imóveis	1	11	17	9	18	56	5,63%
Cessão Fiduciária	2	4	25	1	0	32	3,22%
Total	49	167	434	232	112	994	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-18	9,81	10,91	12,70	13,12	11,90
abril-18	8,85	9,35	13,79	15,58	13,64
Variação	-9,79	-14,30	8,58	18,75	14,62

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

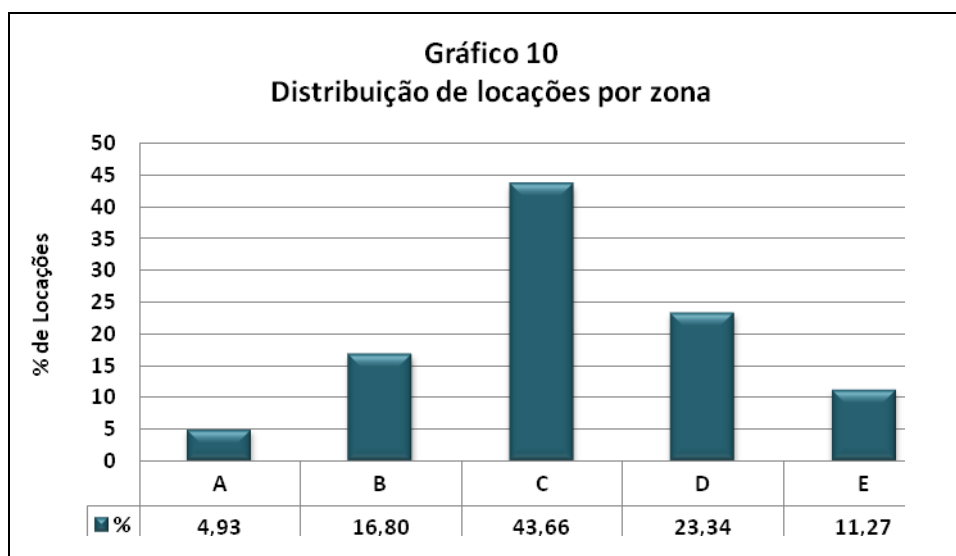
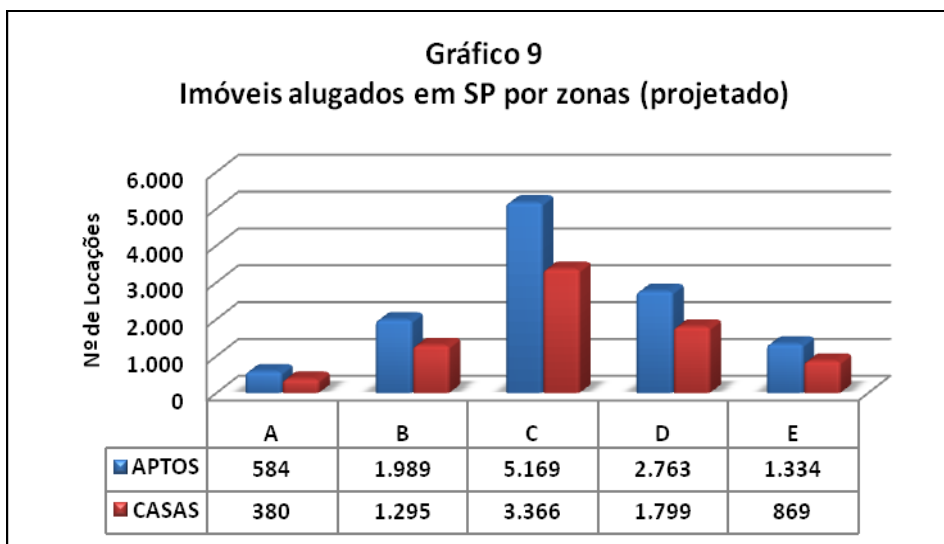
Motivos financeiros	279	36,81%
Outros motivos	479	63,19%
Total	758	100,00%
Comparação dev./loc.		76,26 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-18	5,11
abril-18	5,28
Variação	3,33



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

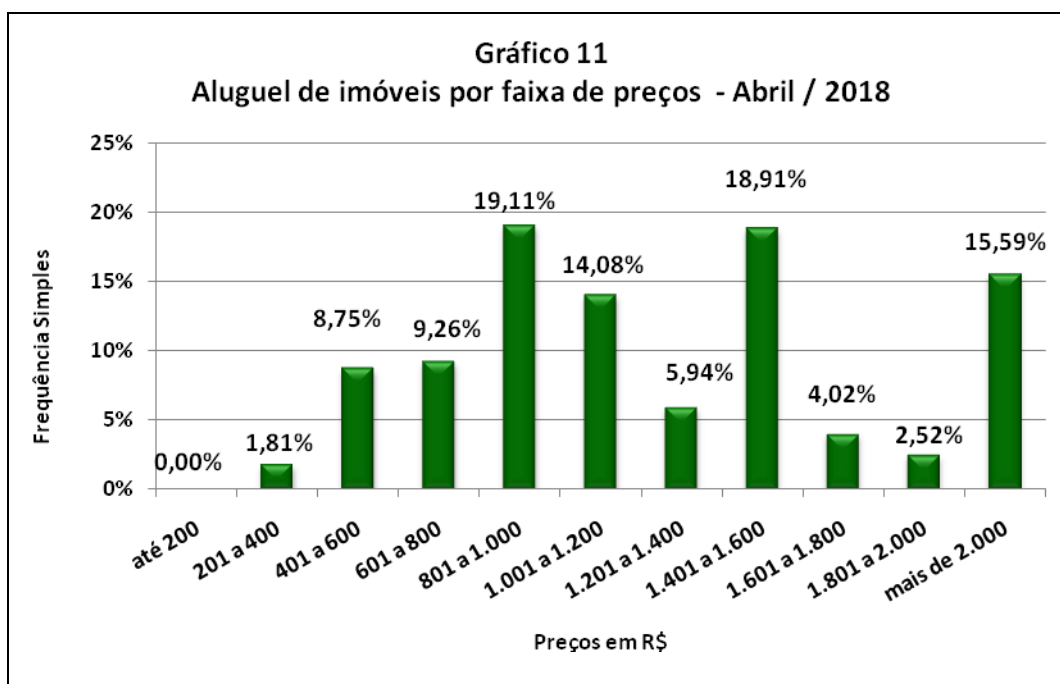
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	584	1.989	5.169	2.763	1.334	11.839
CASAS	380	1.295	3.366	1.799	869	7.709
Total	964	3.284	8.535	4.562	2.203	19.548
%	4,93	16,80	43,66	23,34	11,27	100,00





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	18	1,81%	1,81%
401 a 600	87	8,75%	10,56%
601 a 800	92	9,26%	19,82%
801 a 1.000	190	19,11%	38,93%
1.001 a 1.200	140	14,08%	53,02%
1.201 a 1.400	59	5,94%	58,95%
1.401 a 1.600	188	18,91%	77,87%
1.601 a 1.800	40	4,02%	81,89%
1.801 a 2.000	25	2,52%	84,41%
mais de 2.000	155	15,59%	100,00%
Total	994	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

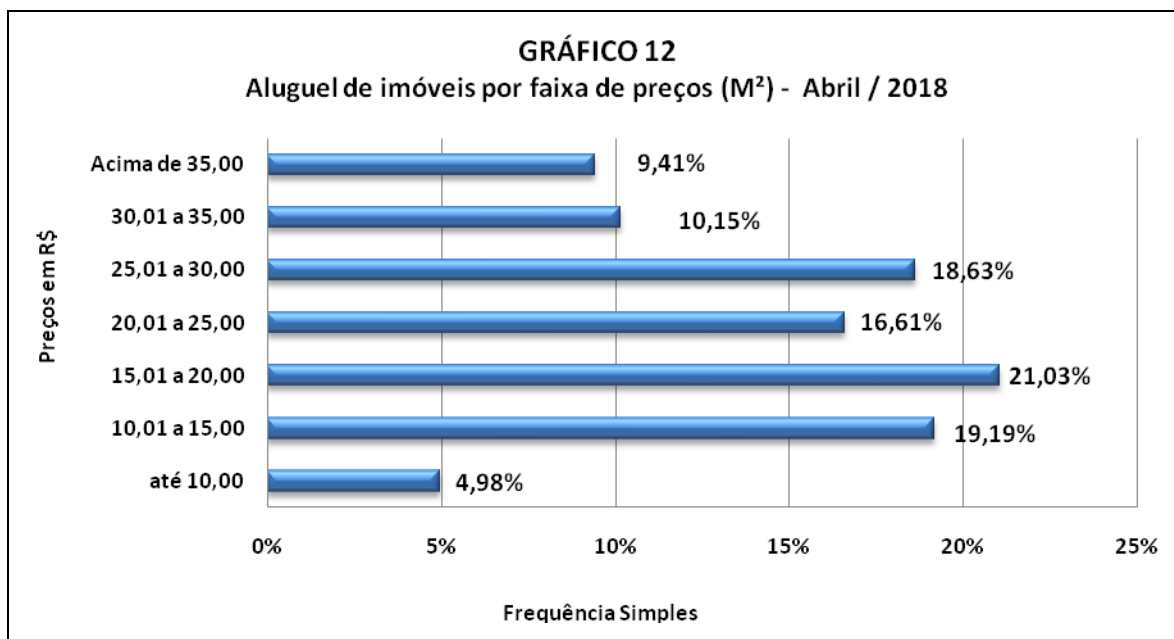
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/18:	-	-	-	577,27	550,00
	abr/18:	-	-	660,00	665,38	492,00
Variação	%	-	-	-	15,26	-10,55
1 dorm.	mar/18:	-	1.059,09	785,07	701,37	538,43
	abr/18:	-	1.032,14	772,00	671,15	557,23
Variação	%	-	-2,54	-1,66	-4,31	3,49
2 dorm.	mar/18:	-	2.028,57	1.372,06	1.324,58	1.253,57
	abr/18:	-	2.416,67	1.411,88	1.296,23	1.092,00
Variação	%	-	19,13	2,90	-2,14	-12,89
3 dorm.	mar/18:	-	2.500,00	1.786,36	1.560,00	1.366,67
	abr/18:	5.775,00	2.581,82	2.508,64	1.757,69	1.156,82
Variação	%	-	3,27	40,43	12,67	-15,35
4 dorm.	mar/18:	-	2.625,00	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	2.066,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/18:	-	1.450,00	-	833,33	-
	abr/18:	-	1.100,00	958,33	900,00	-
Variação	%	-	-24,14	-	8,00	-
1 dorm.	mar/18:	1.393,75	1.457,67	994,89	872,64	-
	abr/18:	1.560,00	1.237,04	1.099,61	903,57	-
Variação	%	11,93	-15,14	10,53	3,54	-
2 dorm.	mar/18:	2.788,57	2.139,77	1.519,24	1.326,50	1.000,00
	abr/18:	2.127,27	2.013,33	1.532,26	1.205,45	1.032,94
Variação	%	-23,71	-5,91	0,86	-9,13	3,29
3 dorm.	mar/18:	5.188,89	3.708,20	2.107,14	2.066,67	1.016,67
	abr/18:	3.912,50	3.018,75	2.326,38	2.642,86	1.058,33
Variação	%	-24,60	-18,59	10,40	27,88	4,10
4 dorm.	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	6.386,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	27	4,98%	4,98%
10,01 a 15,00	104	19,19%	24,17%
15,01 a 20,00	114	21,03%	45,20%
20,01 a 25,00	90	16,61%	61,81%
25,01 a 30,00	101	18,63%	80,44%
30,01 a 35,00	55	10,15%	90,59%
Acima de 35,00	51	9,41%	100,00%
Total	542	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,47	45,53	78,70	154,78	205,60
Apartamento	32,28	45,43	68,35	99,65	189,75



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

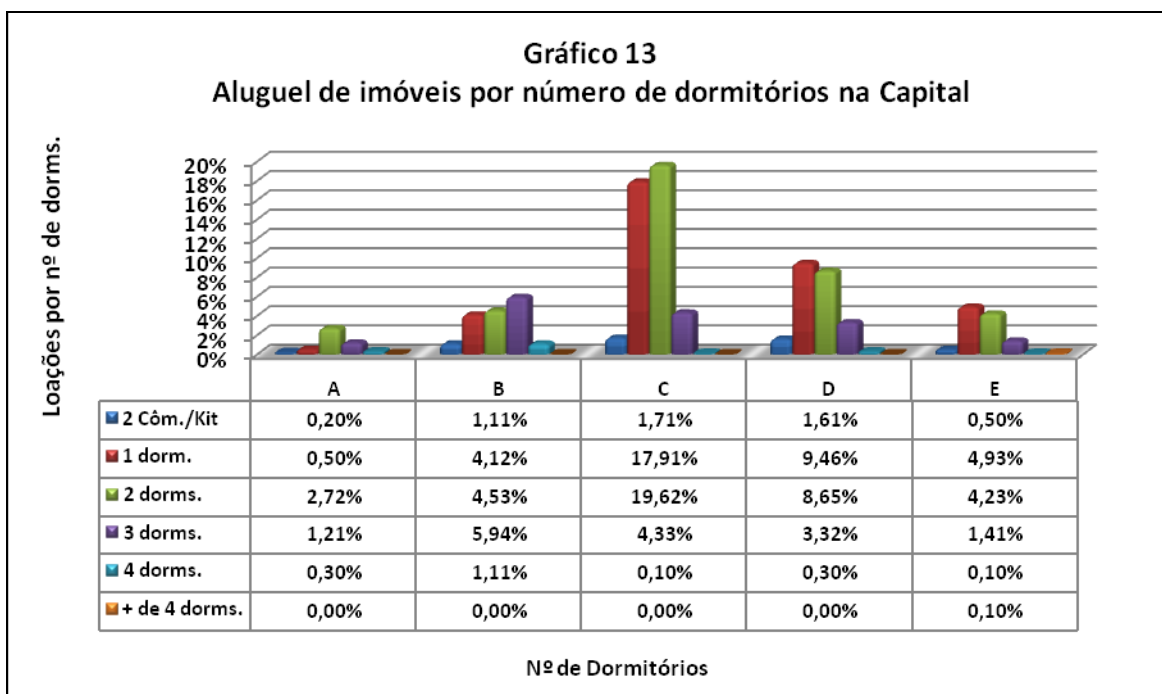
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/18:	-	-	-	15,72	15,71
	abr/18:	-	-	27,20	21,12	-
Variação	%	-	-	-	34,35	-
1 dorm.	mar/18:	-	19,75	17,02	14,67	15,33
	abr/18:	-	21,74	16,06	14,89	14,44
Variação	%	-	10,08	-5,64	1,50	-5,81
2 dorm.	mar/18:	-	24,17	17,79	17,31	12,29
	abr/18:	-	-	18,17	16,49	14,33
Variação	%	-	-	2,14	-4,74	16,60
3 dorm.	mar/18:	-	21,71	18,06	15,46	14,58
	abr/18:	36,91	22,59	14,52	12,36	10,73
Variação	%	-	4,05	-19,60	-20,05	-26,41
4 dorm.	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/18:	-	41,43	-	24,72	-
	abr/18:	-	38,33	29,23	30,00	-
Variação	%	-	-7,48	-	21,36	-
1 dorm.	mar/18:	33,81	34,47	26,78	25,75	-
	abr/18:	-	28,19	28,92	21,30	-
Variação	%	-	-18,22	7,99	-17,28	-
2 dorm.	mar/18:	38,27	31,50	20,93	21,14	18,63
	abr/18:	26,09	32,51	21,12	21,01	17,92
Variação	%	-31,83	3,21	0,91	-0,61	-3,81
3 dorm.	mar/18:	35,43	29,50	19,92	19,41	13,97
	abr/18:	37,74	30,56	27,43	21,61	14,88
Variação	%	6,52	3,59	37,70	11,33	6,51
4 dorm.	mar/18:	-	-	-	-	-
	abr/18:	22,06	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

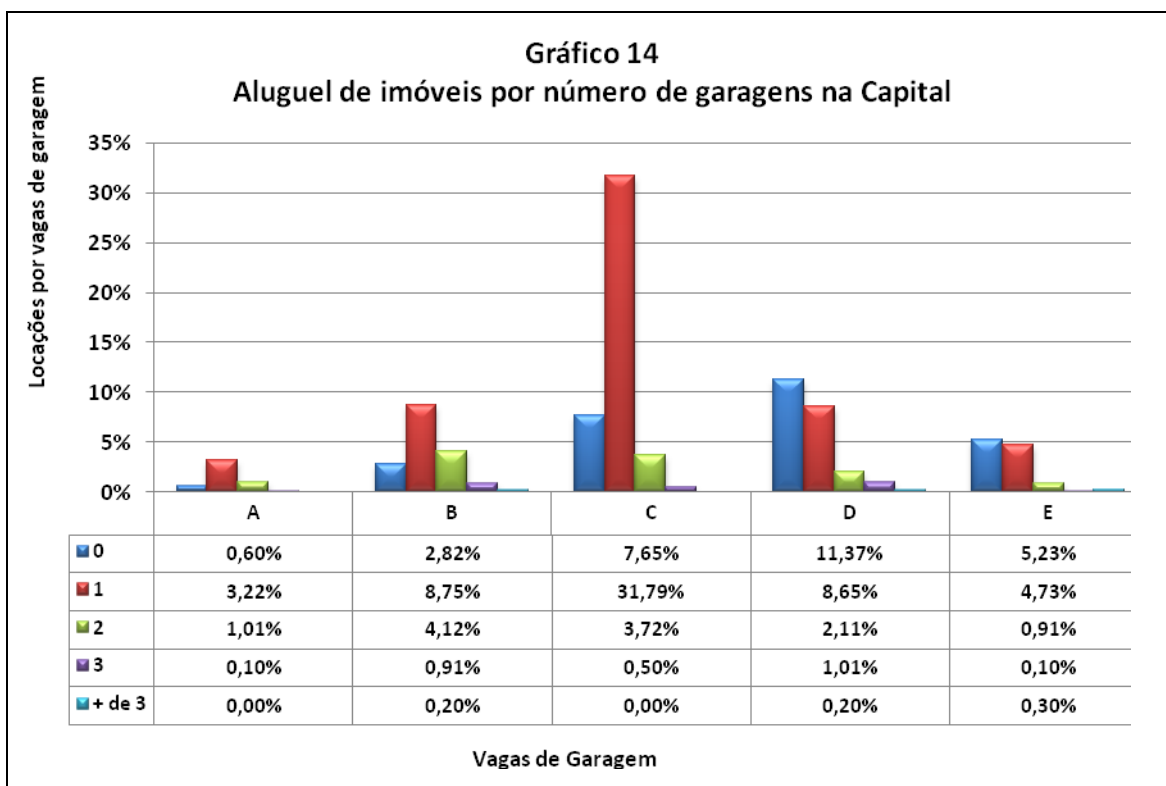
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	11	17	16	5
%	0,20%	1,11%	1,71%	1,61%	0,50%
1 dorm.	5	41	178	94	49
%	0,50%	4,12%	17,91%	9,46%	4,93%
2 dorms.	27	45	195	86	42
%	2,72%	4,53%	19,62%	8,65%	4,23%
3 dorms.	12	59	43	33	14
%	1,21%	5,94%	4,33%	3,32%	1,41%
4 dorms.	3	11	1	3	1
%	0,30%	1,11%	0,10%	0,30%	0,10%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%
Total	49	167	434	232	112
%	4,93%	16,80%	43,66%	23,34%	11,27%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	28	76	113	52
%	0,60%	2,82%	7,65%	11,37%	5,23%
1	32	87	316	86	47
%	3,22%	8,75%	31,79%	8,65%	4,73%
2	10	41	37	21	9
%	1,01%	4,12%	3,72%	2,11%	0,91%
3	1	9	5	10	1
%	0,10%	0,91%	0,50%	1,01%	0,10%
+ de 3	0	2	0	2	3
%	0,00%	0,20%	0,00%	0,20%	0,30%
Total	49	167	434	232	112
%	4,93%	16,80%	43,66%	23,34%	11,27%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-17	2,13	0,31	-4,70
junho-17	-4,24	-0,23	-13,35
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
setembro-17	0,88	0,16	11,01
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
Acumulado	0,83	2,76	-2,18

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2018)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	6,61	6,61
Fevereiro	6,74	13,35
Março	23,18	36,53
Abril	-14,35	22,18

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2018)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-17,39	-17,39
Fevereiro	28,59	11,20
Março	8,09	19,29
Abril	-5,51	13,78



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/18						abr/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	21	3	454	29	281	788	23	4	436	43	308	814
Santana	12	1	85	4	146	248	14	1	97	6	230	348
Santo Amaro	2	1	178	3	144	328	4	1	236	13	172	426
Jabaquara	6	0	78	2	85	171	5	0	107	4	98	214
Lapa	1	0	23	3	35	62	3	0	40	3	46	92
São Miguel	1	0	28	3	58	90	1	0	21	3	90	115
Penha	1	0	29	2	67	99	6	1	27	3	98	135
Itaquera	4	1	71	2	52	130	3	0	58	0	77	138
Tatuapé	1	1	64	0	95	161	3	1	80	2	110	196
Vila Prudente	7	1	34	0	55	97	3	0	29	3	79	114
Ipiranga	3	0	16	0	27	46	1	0	39	0	25	65
Pinheiros	3	1	28	0	33	65	0	0	91	6	46	143
Freguesia Ó	3	0	35	0	69	107	5	1	30	1	72	109
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	2
Butantã	1	0	32	0	18	51	0	0	60	2	28	90
Total	66	9	1.155	48	1.166	2.444	71	9	1.351	89	1.481	3.001
			<i>Varição</i>				7,58	0,00	16,97	85,42	27,02	22,79