



São Paulo, 21 de maio de 2019

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

Financiamento recorde e queda de preços fazem venda de imóvel usado crescer 20%

A ampliação dos financiamentos bancários ao maior nível dos últimos quatro meses e uma queda de preços que também é recorde no ano fizeram com que o mercado de imóveis usados da Capital paulista crescesse 20,04% em abril comparado a março. A participação dos financiamentos chegou a 54,53% do total de casas e apartamentos vendidos e os preços médios do metro quadrado desses imóveis foram 21,64% menores que os de março.

Os números foram apurados em pesquisa feita com 277 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Crecisp). Elas venderam em Abril 78,65% dos imóveis em apartamentos e 21,35% em casas. Apesar de superadas pelos financiamentos, as vendas à vista tiveram forte participação nesse mercado, com 46,07% do total.

Os imóveis usados mais vendidos na Capital em abril foram os de preço final até R\$ 400 mil, que representaram 53,93% do total de unidades negociadas pelas imobiliárias pesquisadas. A maioria desses imóveis (73,03%) era de padrão construtivo médio e foram vendidos com descontos sobre os preços originalmente pedidos pelos proprietários variando de 14,33% para aqueles situados em bairros da Zona A, como os Jardins, a 6,92% em bairros da Zona D, como Penha e Pirituba.

“Apareceu o crédito, surgiu o comprador”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele reforça o destaque que tiveram os financiamentos bancários em abril com outros dois fatos registrados pela pesquisa: “Ao contrário do que ocorre em todos os meses, neste não foi registrada nenhuma venda por meio de carta de consórcio e também não houve venda feita com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis”, ressalta.



O crescimento da venda de imóveis usados é importantíssimo, segundo Viana Neto, porque “faz a roda do mercado imobiliário girar, levando dinheiro do segmento de usados para o de novos, tal como acontece no mercado de automóveis”. Para gerar empregos, renda e movimentar a Economia, no que chama de “círculo virtuoso da casa própria”, o presidente do CreciSP defende que o governo federal se preocupe em “aumentar o volume de financiamentos com juros menores e prazos maiores ao invés de propor a criação de mais impostos sobre a venda dos imóveis”.

Viana Neto se diz preocupado com a ideia da Receita Federal de criar uma taxa para atualizar o valor dos imóveis lançados na declaração do Imposto de Renda para, supostamente, reduzir o imposto de 15% recolhido sobre o lucro quando se vende o imóvel. “É uma ameaça a todo o mercado imobiliário, traz incerteza e insegurança a milhões de brasileiros que já têm seu imóvel próprio e por isso o governo precisa explicar detalhadamente como pretende aumentar a arrecadação sem aumentar a carga tributária sobre os donos de imóveis”, adverte.

Locação residencial cresce 2,88% em Abril

A locação de casas e apartamentos na cidade de São Paulo cresceu 2,88% em abril comparado a março. Foi a segunda alta consecutiva no número de imóveis alugados, elevando o acumulado nos primeiros quatro meses do ano a 32,75% segundo os resultados apurados mensalmente pelo CreciSP.

Em abril, as 277 imobiliárias pesquisadas alugaram 54,74% do total em apartamentos e 45,27% em casas. Quase a metade desses imóveis (48,27%) tem aluguéis mensais de até R\$ 1.200,00. Segundo a pesquisa, os aluguéis novos aumentaram em média 3,51% em relação a março.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores iniciais dos aluguéis variaram de 14,59% para os situados em bairros da Zona A, como os Jardins e Vila Nova Conceição, a 7,91% para os localizados em bairros da Zona B, como Aclimação e Alto da Lapa.

A pesquisa CreciSP apurou que o aluguel que mais aumentou no período foi o de casas de 2 dormitórios também localizadas nos bairros agrupados na Zona B – o aluguel médio subiu 31,52%, de R\$ 1.606,25 em março para R\$ 2.112,50 em abril.



O aluguel médio que mais baixou foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona A, que foram alugados em média por R\$ 1.876,92 em março. Esse preço baixou 33,02% em abril, com o aluguel desse tipo de imóvel custando em média R\$ 1.257,14.

Os descontos que os proprietários concederam para alugar suas casas e apartamentos foram em média de 14,59% nos bairros da Zona A; de 7,91% na Zona B; de 9,97% na Zona C; de 9,91% na Zona D; e de 10,67% na Zona E.

O depósito de valor equivalente a três meses de aluguel superou em abril (presença em 35,24% dos contratos novos) o fiador (com 33,73% de participação) como principal modalidade de garantia da locação em caso de inadimplência dos inquilinos.

Segundo a pesquisa CreciSP, as outras formas de fiança adotadas foram a caução de imóveis (7,22%), a locação sem garantia (1,94%) e a cessão fiduciária (2,05%).

Inadimplência e devolução

A inadimplência nas 277 imobiliárias pesquisadas em abril pelo CreciSP foi a 5,07% do total de contratos em vigor, um aumento de 6,29% sobre o índice de 4,77% registrado em março.

Inquilinos que tinham contrato em vigor devolveram às imobiliárias consultadas as chaves de casas e apartamentos, por motivos como mudança (57,41%) e dificuldades financeiras (32,59%). Esse número equivale a 82% do total de novas locações, índice 1,17% maior que o de março, de 81,05%.

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital ficou praticamente estável, registrando variação negativa de 0,13% em abril sobre março. Levantamento feito pelo CreciSP apurou que foram ajuizadas 2.351 ações de todos os tipos em abril, número que em março foi de 2.354.

Diminuíram as ações renovatórias de aluguel (- 22,45%, de 98 para 76); as de rito sumário (- 2,55%, de 942 para 918); e as consignatórias (- 54,55%, de 11 para 5). Aumentaram as ações de rito ordinário (+ 12,28%, de 57 para 64) e as propostas por falta de pagamento (+ 3,37%, de 1.246 para 1.288).



=====

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

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

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

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

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

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

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

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

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba,



Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

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

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

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

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

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

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

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, Cesar Miranda, Jully Gomes, Chrystiane Saggese

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Santo André

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Americana

Rogério Diniz Armond

Rua Primo Picoli, 232 – Centro

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

**Posto de Atendimento Atibaia**

Carlos Alberto Galvão
Rua José Pires, 239 - Centro
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Barueri

Ilda Madalena Credidio
Av. Henriqueta Mendes Guerra, 550 – Jd. São Pedro
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia
Rua Inconfidência, Qd 4-50 – Poupatempo - Centro
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto
Rua Jacy Teixeira Camargo, 940 – Poupatempo – Jardim do Lago
Fone: (11) 3886-4900
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira
Rua Couto Magalhães, 462 – Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco
Rua Constâncio Colalilo , 720 - Vila Augusta – Guarulhos
Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Posto de Atendimento Guarujá

Rua Quintino Bocaiúva, 524 – Pitangueiras
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Itatiba

Carlos Alberto Galvão
Rua Cel. Camilo Pires, 230 - Centro
Fone: (11) 3886.4900

Delegacia Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova



Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Regional CRECISP de Piracicaba

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

Delegacia Regional CRECISP de Praia Grande

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

Delegacia Regional CRECISP de Presidente Prudente

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

**Delegacia Regional CRECISP de Ribeirão Preto**

José Augusto Gardim

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

Fone: (11) 3886-4900

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

Delegacia Regional CRECISP de Rio Claro

Ricardo Ferrari

Av. 1, nº 266

Fone: (19) 3523.2461

E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Ferreira

Rua João Pessoa, 246 – Poupatempo - Santos

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3371-3900

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

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

Fone: (12)3922-9667

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Luiz Gonzaga de Andrade

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

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Posto de Atendimento São Vicente

Rua Jacob Emerick, 1.238 – 1º andar – Centro

Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Poupatempo – Centro

Fone: (11) 3886-4900

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

Poupatempo Santo Amaro



Rua Amador Bueno, 229 - Mais Shopping - Santo Amaro
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Vila Mariana
Rua Afonso Celso, 1659 - Vila Mariana
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Ipiranga
Rua Benjamin Jafet, 95 – Ipiranga
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Vila Maria
Av Guilherme Cotching, 1070 - Vila Maria
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Santana
Rua Jovita, 309 – Santana
Fone: (11) 3886-4900

Poupatempo Itaquera
Av do Contorno, 60 - Vila Campanela
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Tatuapé
Rua Apucarana, 1388 – Tatuapé
Fone: (11) 3886-4900

Posto de Atendimento Pinheiros
Rua Simao Alvares, 517 - Pinheiros
Fone: (11) 3886-4900

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 M ² PRATICADAS.....	15
MÉDIA DE VALORES DO M ² 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 M ² DE LOCAÇÕES.....	25
MÉDIA DE VALORES DO M ² 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 – ABRIL DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	13	14	8	0	41	46,07%
CEF	0	2	2	0	2	6	6,74%
Outros bancos	0	29	5	7	1	42	47,19%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	6	44	21	15	3	89	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	55	19,86%
Igual	145	52,35%
Pior	77	27,80%
Total	277	100,00%

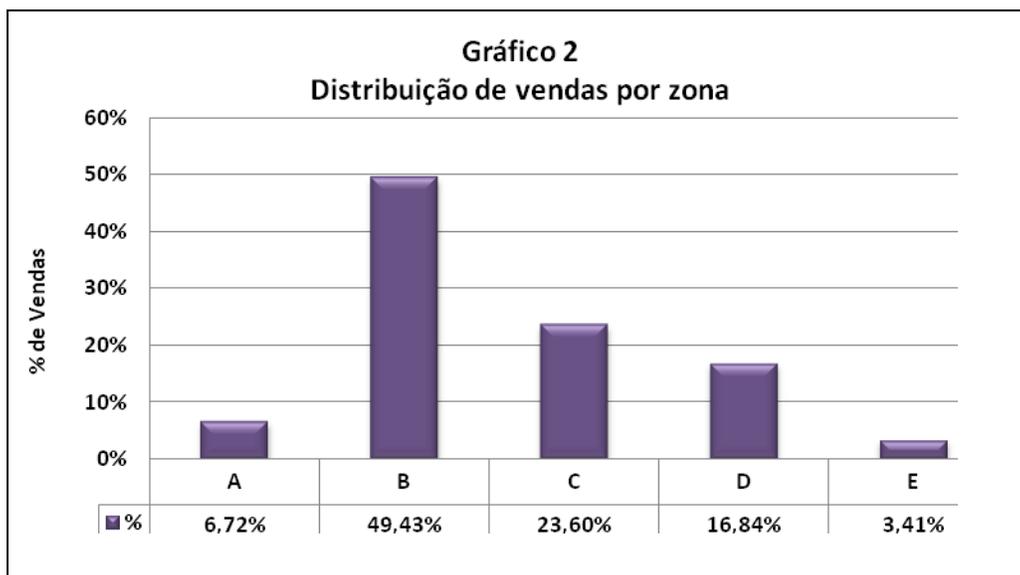
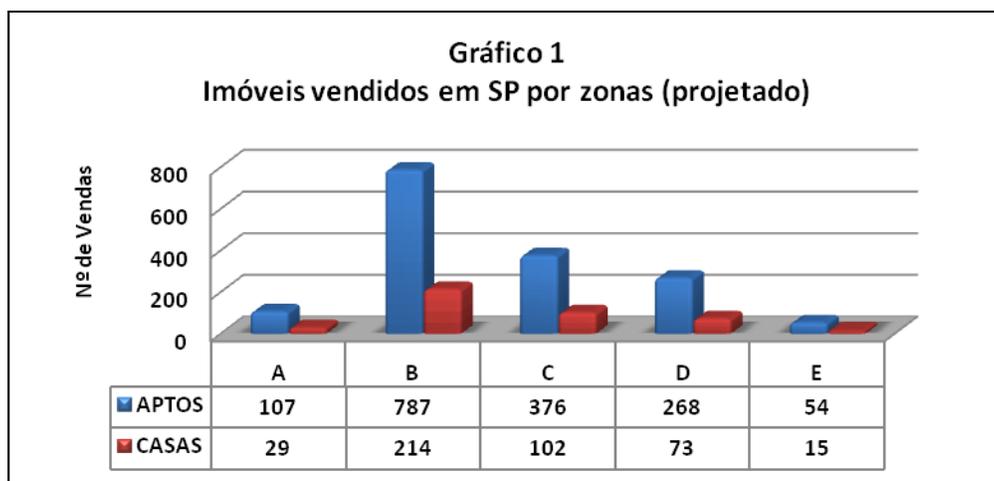
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-19	5,75	8,12	8,40	7,33	-
abril-19	14,33	6,20	3,00	6,92	-
Varição	149,22	-23,65	-64,29	-5,59	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

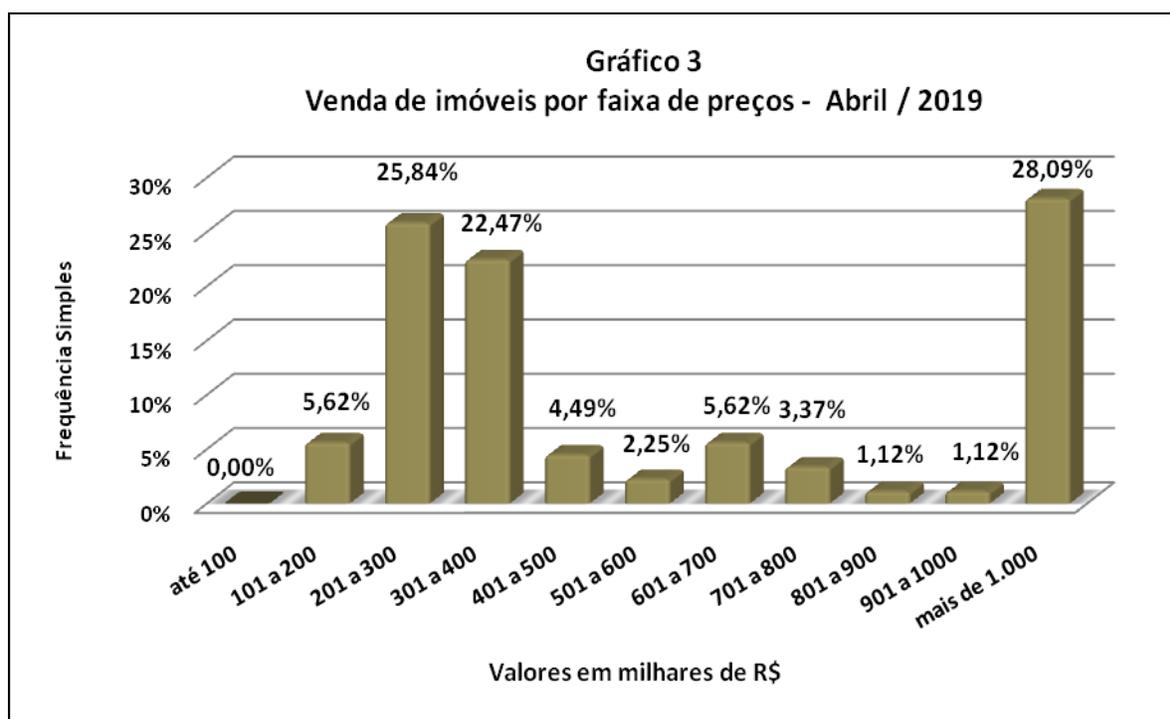
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	107	787	376	268	54	1.592
CASAS	29	214	102	73	15	433
Total	136	1.001	478	341	69	2.025
%	6,72%	49,43%	23,60%	16,84%	3,41%	100,00%





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	5	5,62%	5,62%
201 a 300	23	25,84%	31,46%
301 a 400	20	22,47%	53,93%
401 a 500	4	4,49%	58,43%
501 a 600	2	2,25%	60,67%
601 a 700	5	5,62%	66,29%
701 a 800	3	3,37%	69,66%
801 a 900	1	1,12%	70,79%
901 a 1000	1	1,12%	71,91%
mais de 1.000	25	28,09%	100,00%
Total	89	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/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/19:	-	-	471.666,67	-	-
	abr/19:	-	-	-	391.666,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	mar/19:	-	700.000,00	-	-	-
	abr/19:	-	972.333,33	912.000,00	-	-
Variação	%	-	38,90	-	-	-
4 dorm.	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

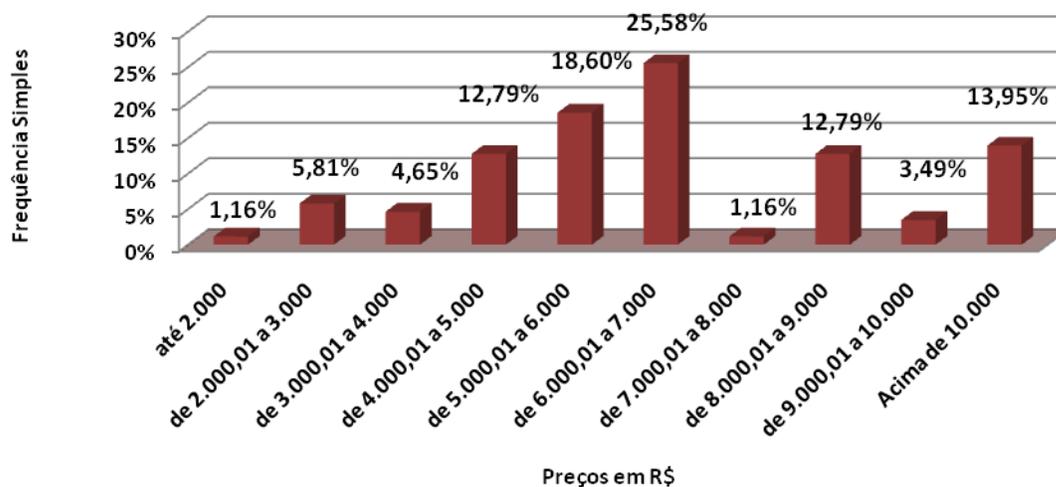
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/19:	-	346.666,67	-	-	-
	abr/19:	-	300.600,00	-	-	-
Variação	%	-	-13,29	-	-	-
2 dorm.	mar/19:	-	410.769,23	-	376.750,00	-
	abr/19:	-	320.000,00	400.000,00	278.888,89	-
Variação	%	-	-22,10	-	-25,98	-
3 dorm.	mar/19:	1.702.307,69	-	520.000,00	-	-
	abr/19:	-	970.000,00	430.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-17,31	-	-
4 dorm.	mar/19:	3.345.000,00	-	-	-	-
	abr/19:	-	1.512.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,16%	1,16%
de 2.000,01 a 3.000	5	5,81%	6,98%
de 3.000,01 a 4.000	4	4,65%	11,63%
de 4.000,01 a 5.000	11	12,79%	24,42%
de 5.000,01 a 6.000	16	18,60%	43,02%
de 6.000,01 a 7.000	22	25,58%	68,60%
de 7.000,01 a 8.000	1	1,16%	69,77%
de 8.000,01 a 9.000	11	12,79%	82,56%
de 9.000,01 a 10.000	3	3,49%	86,05%
Acima de 10.000	12	13,95%	100,00%
Total	86	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	115,43	209,63	-
Apartamento	-	40,13	53,72	109,44	156,07



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/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/19:	-	-	8.000,00	-	-
	abr/19:	-	-	3.906,53	-	-
	Variação	%	-	-	-51,17	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	4.684,68	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/19:	-	-	3.193,45	-	-
	abr/19:	-	-	2.812,50	-	-
	Variação	%	-	-	-11,93	-

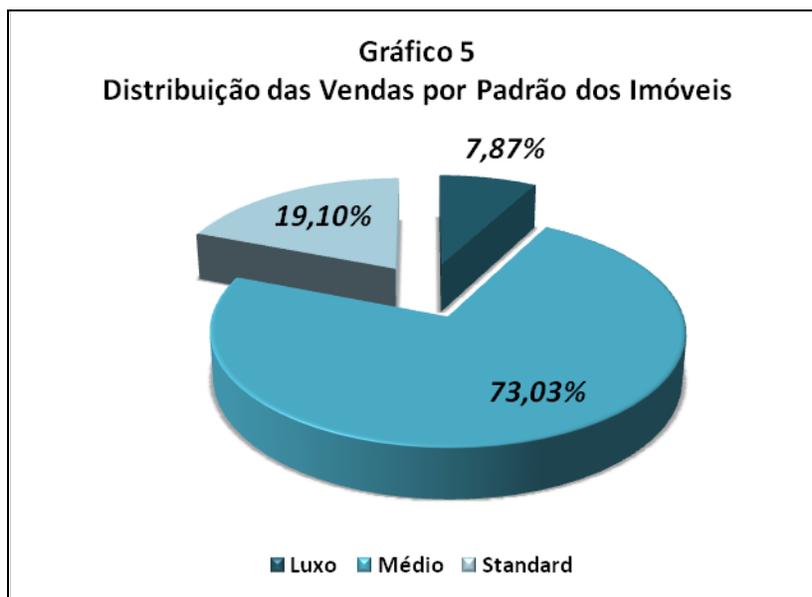


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/19:	14.075,04	10.569,44	-	-	-
	abr/19:	-	9.425,84	-	-	-
	Variação	%	-	-10,82	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/19:	11.738,28	-	6.779,66	-	-
	abr/19:	-	9.148,06	-	5.951,00	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/19:	-	6.500,00	-	-	-
	abr/19:	9.639,67	6.389,02	7.037,17	-	-
	Variação	%	-	-1,71	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/19:	-	6.198,83	-	-	-
	abr/19:	-	-	5.490,74	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

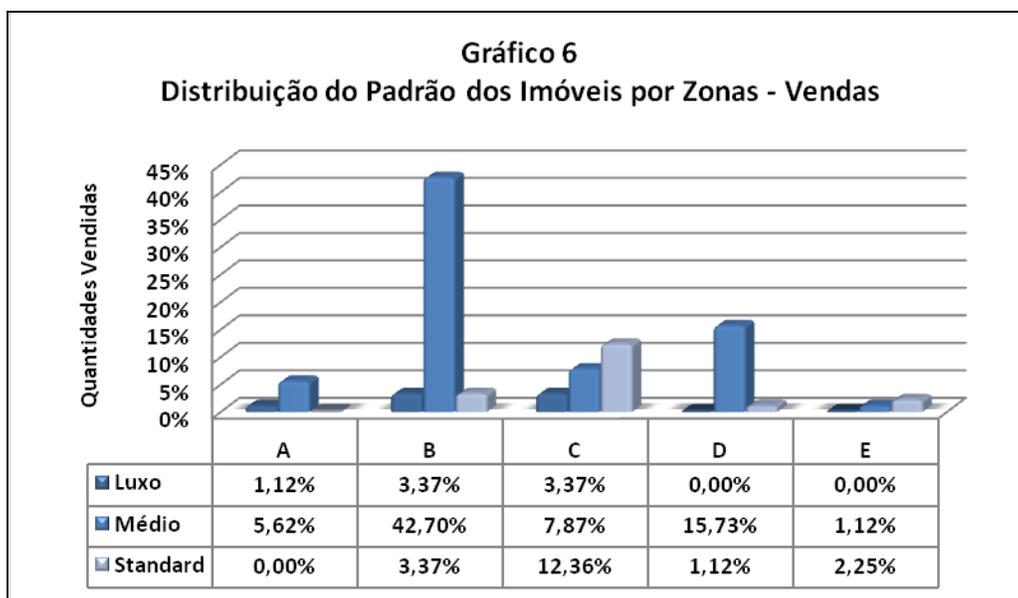


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	65	17



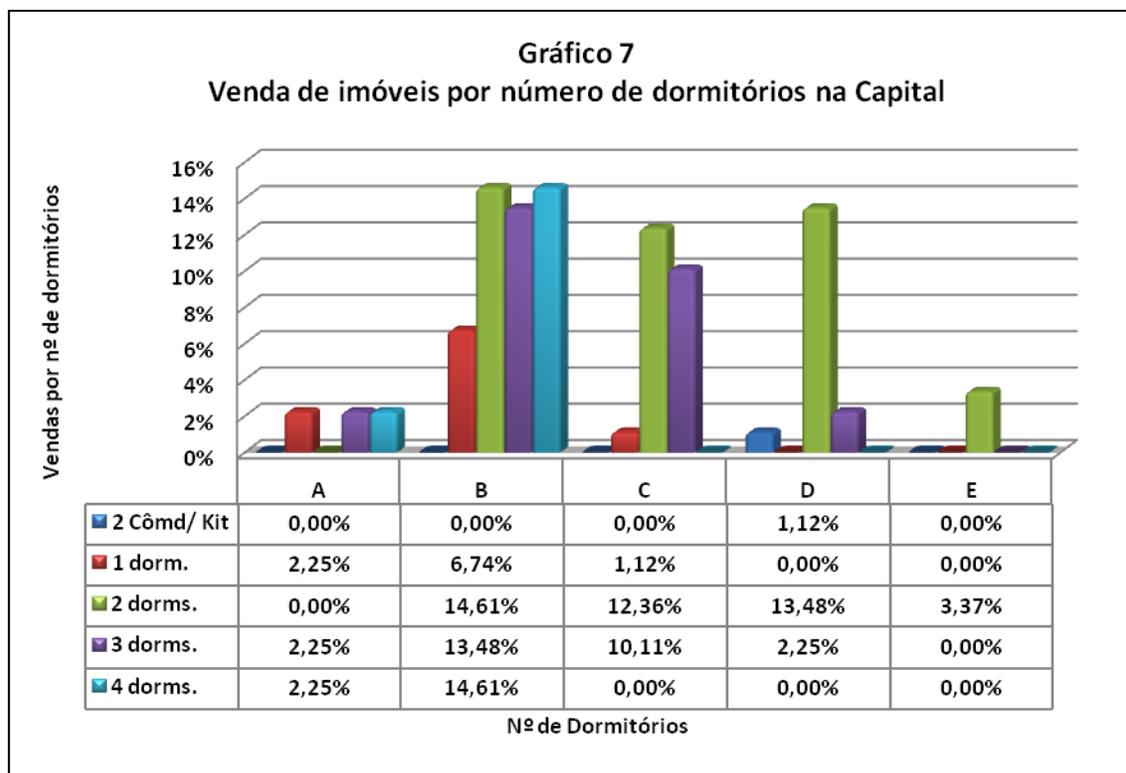
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	3	3	0	0
Médio	5	38	7	14	1
Standard	0	3	11	1	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

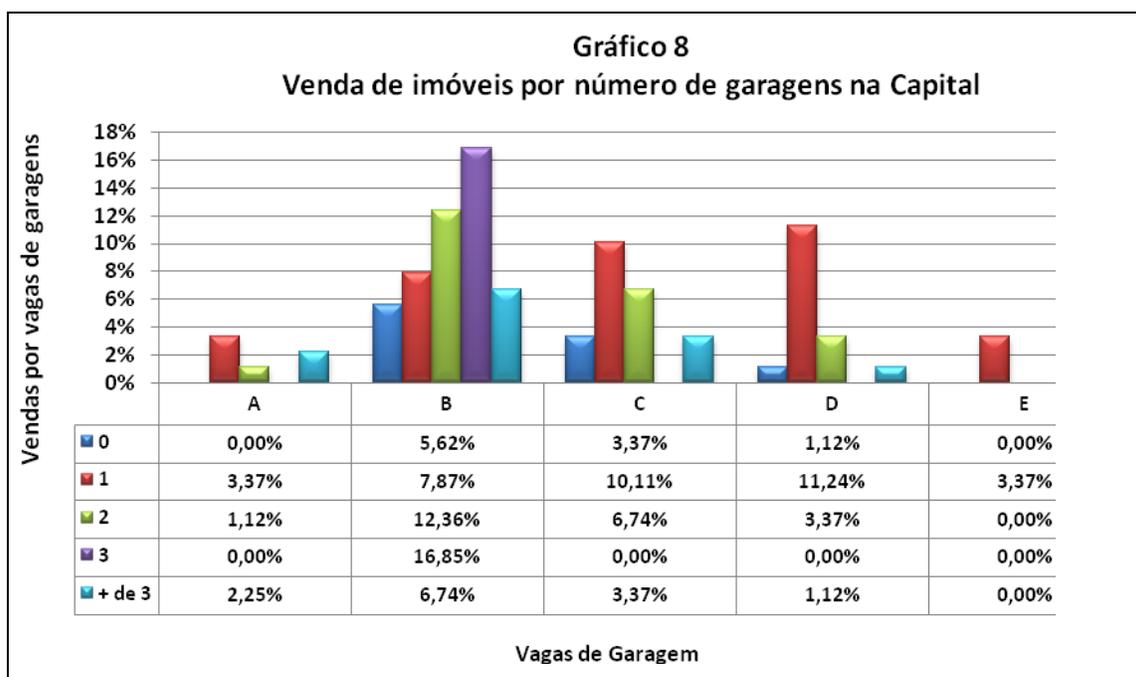
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	1,12%	0,00%
1 dorm.	2	6	1	0	0
%	2,25%	6,74%	1,12%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	13	11	12	3
%	0,00%	14,61%	12,36%	13,48%	3,37%
3 dorms.	2	12	9	2	0
%	2,25%	13,48%	10,11%	2,25%	0,00%
4 dorms.	2	13	0	0	0
%	2,25%	14,61%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	6	44	21	15	3
%	6,74%	49,44%	23,60%	16,85%	3,37%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	5	3	1	0
%	0,00%	5,62%	3,37%	1,12%	0,00%
1	3	7	9	10	3
%	3,37%	7,87%	10,11%	11,24%	3,37%
2	1	11	6	3	0
%	1,12%	12,36%	6,74%	3,37%	0,00%
3	0	15	0	0	0
%	0,00%	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	6	3	1	0
%	2,25%	6,74%	3,37%	1,12%	0,00%
Total	6	44	21	15	3
%	6,74%	49,44%	23,60%	16,85%	3,37%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	40	47	144	60	22	313	33,73%
Seguro Fiança	8	29	81	46	20	184	19,83%
Depósito	1	26	129	87	84	327	35,24%
Sem Garantia	0	0	1	13	4	18	1,94%
Caução de Imóveis	4	9	30	12	12	67	7,22%
Cessão Fiduciária	1	6	8	1	3	19	2,05%
Total	54	117	393	219	145	928	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-19	9,21	6,26	11,59	11,56	7,88
abril-19	14,59	7,91	9,97	9,91	10,67
Variação	58,41	26,36	-13,98	-14,27	35,41

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	248	32,59%
Outros motivos	513	67,41%
Total	761	100,00%
Comparação dev./loc.		82%

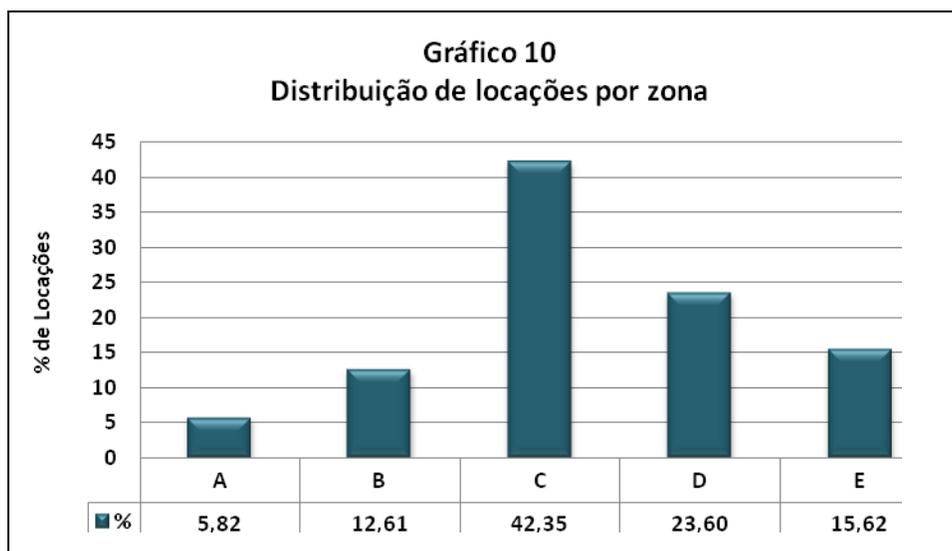
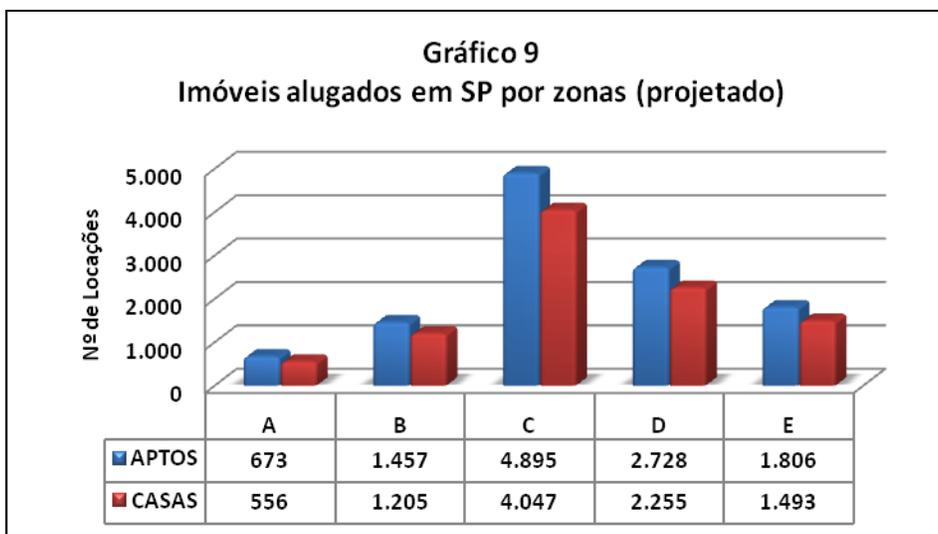
O índice de inadimplência no mês de abril foi de 5,07 %, o que é 6,29 % maior referente ao mês de março que foi de 4,77 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-19	4,77
abril-19	5,07
Variação	6,29



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

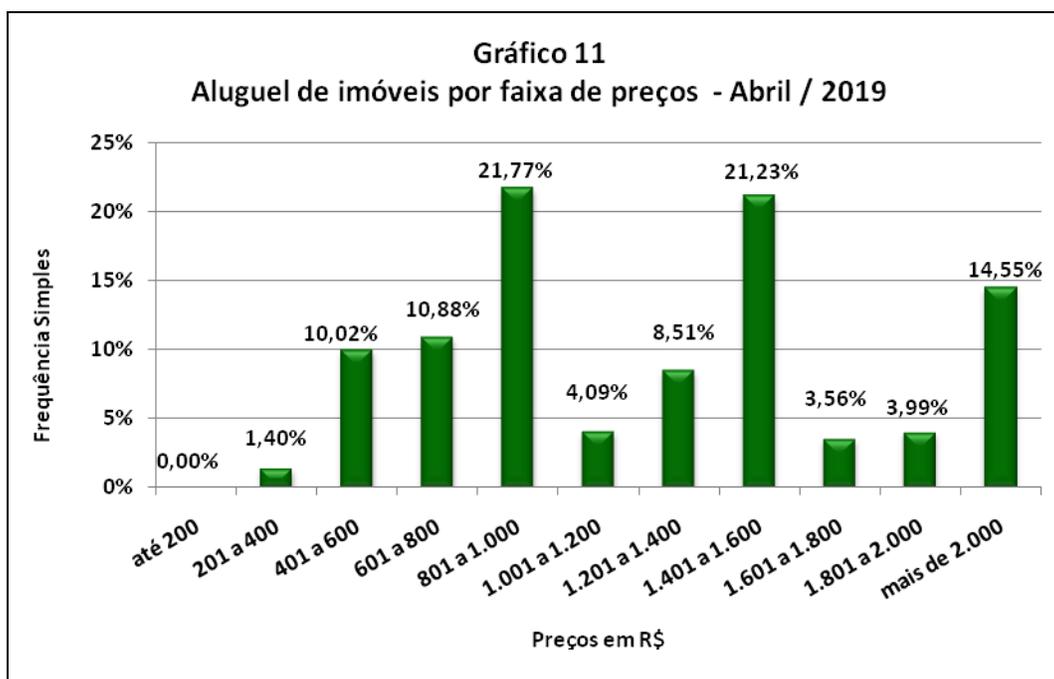
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	673	1.457	4.895	2.728	1.806	11.559
CASAS	556	1.205	4.047	2.255	1.493	9.556
Total	1.229	2.662	8.942	4.983	3.299	21.115
%	5,82	12,61	42,35	23,60	15,62	100,00





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	13	1,40%	1,40%
401 a 600	93	10,02%	11,42%
601 a 800	101	10,88%	22,31%
801 a 1.000	202	21,77%	44,07%
1.001 a 1.200	38	4,09%	48,17%
1.201 a 1.400	79	8,51%	56,68%
1.401 a 1.600	197	21,23%	77,91%
1.601 a 1.800	33	3,56%	81,47%
1.801 a 2.000	37	3,99%	85,45%
mais de 2.000	135	14,55%	100,00%
Total	928	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

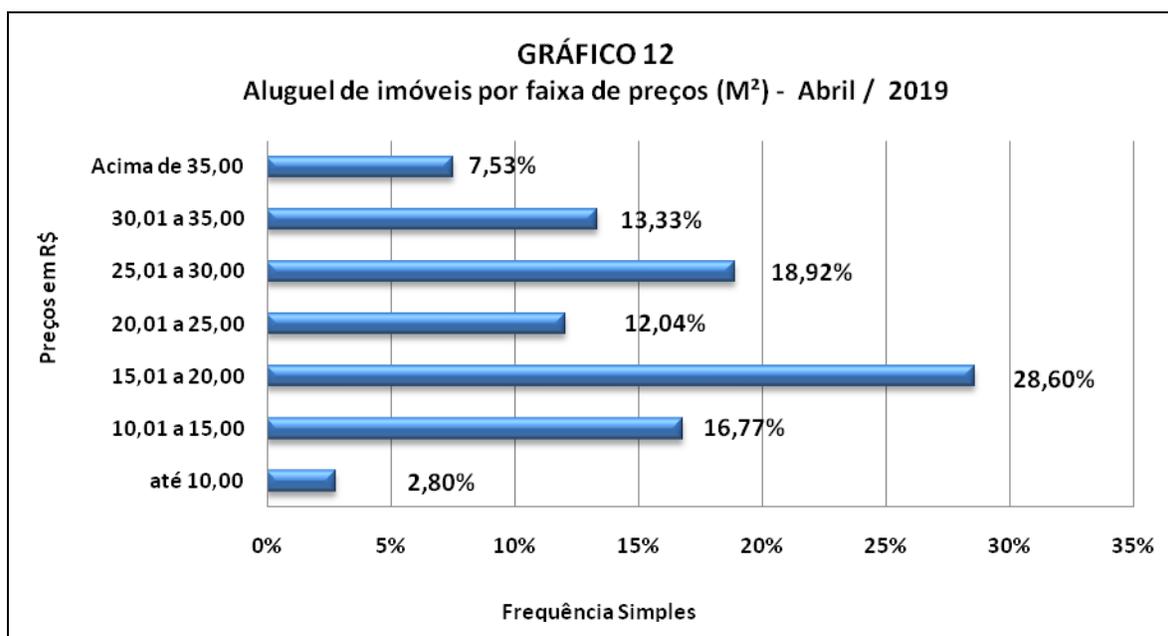
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/19:	-	-	-	583,33	490,00
	abr/19:	-	-	503,57	535,00	494,29
Variação	%	-	-	-	-8,29	0,88
1 dorm.	mar/19:	1.150,00	920,00	841,94	695,17	599,74
	abr/19:	-	922,22	912,89	695,94	580,55
Variação	%	-	0,24	8,43	0,11	-3,20
2 dorm.	mar/19:	-	1.606,25	1.451,61	1.223,33	1.040,48
	abr/19:	-	2.112,50	1.631,62	1.438,64	1.079,57
Variação	%	-	31,52	12,40	17,60	3,76
3 dorm.	mar/19:	3.000,00	2.633,33	1.887,50	1.833,33	1.533,33
	abr/19:	-	2.566,67	2.179,58	2.181,74	1.476,19
Variação	%	-	-2,53	15,47	19,00	-3,73
4 dorm.	mar/19:	-	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/19:	-	-	1.033,33	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/19:	1.876,92	1.574,64	1.080,77	871,33	850,00
	abr/19:	1.257,14	1.630,53	1.035,78	1.135,60	981,82
Variação	%	-33,02	3,55	-4,16	30,33	15,51
2 dorm.	mar/19:	2.075,00	1.993,75	1.670,41	1.201,92	1.041,18
	abr/19:	2.153,33	2.003,32	1.542,75	1.364,29	1.051,90
Variação	%	3,77	0,48	-7,64	13,51	1,03
3 dorm.	mar/19:	3.364,71	3.812,90	2.026,67	-	1.266,67
	abr/19:	3.265,63	3.503,45	2.300,00	2.716,67	-
Variação	%	-2,94	-8,12	13,49	-	-
4 dorm.	mar/19:	4.800,00	5.215,00	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	2.012,00
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	13	2,80%	2,80%
10,01 a 15,00	78	16,77%	19,57%
15,01 a 20,00	133	28,60%	48,17%
20,01 a 25,00	56	12,04%	60,22%
25,01 a 30,00	88	18,92%	79,14%
30,01 a 35,00	62	13,33%	92,47%
Acima de 35,00	35	7,53%	100,00%
Total	465	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	33,38	40,40	80,77	119,29	-
Apartamento	-	46,04	68,06	114,46	134,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

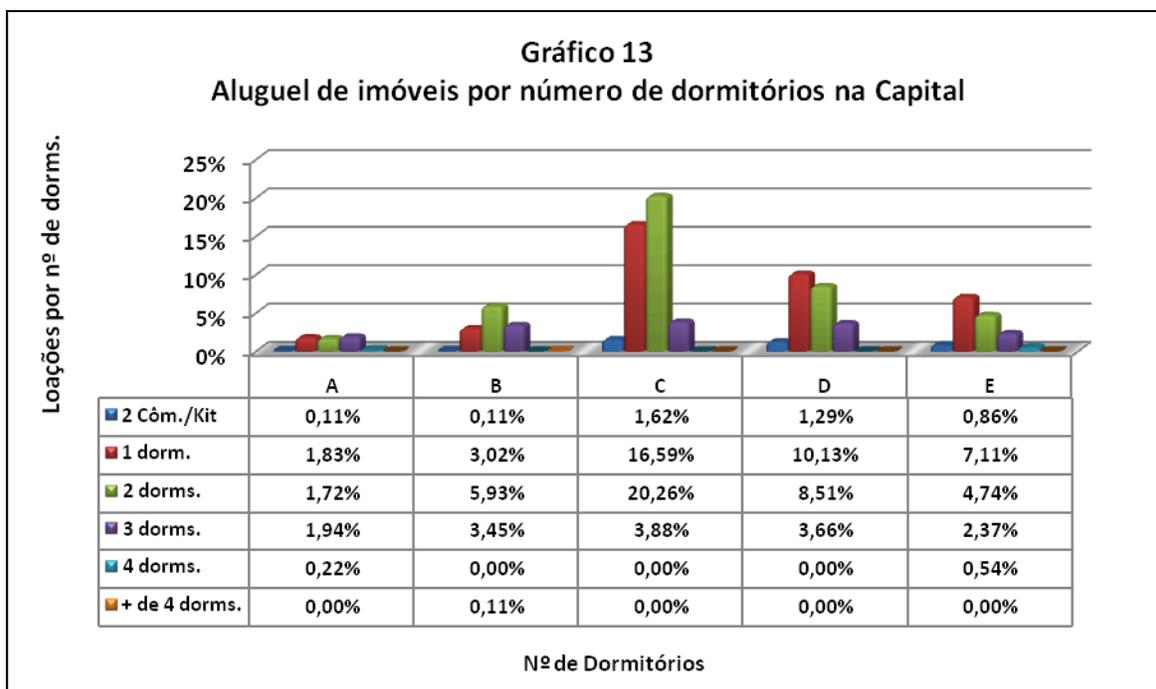
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/19:	-	-	-	18,57	-
	abr/19:	-	-	15,71	16,64	16,61
Variação	%	-	-	-	-10,39	-
1 dorm.	mar/19:	-	20,95	20,40	19,02	14,13
	abr/19:	-	19,62	21,23	18,67	14,71
Variação	%	-	-6,35	4,07	-1,84	4,10
2 dorm.	mar/19:	-	20,89	19,99	18,58	15,61
	abr/19:	-	26,57	22,04	19,09	12,17
Variação	%	-	27,19	10,26	2,74	-22,04
3 dorm.	mar/19:	-	22,30	20,73	13,24	18,00
	abr/19:	-	20,63	17,23	15,47	16,06
Variação	%	-	-7,49	-16,88	16,84	-10,78
4 dorm.	mar/19:	-	-	-	-	22,50
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/19:	-	-	34,92	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/19:	43,79	41,62	30,46	15,93	-
	abr/19:	22,11	40,41	26,89	24,60	31,33
Variação	%	-49,51	-2,91	-11,72	54,43	-
2 dorm.	mar/19:	-	29,36	23,42	19,97	19,20
	abr/19:	30,58	32,76	22,45	25,38	19,01
Variação	%	-	11,58	-4,14	27,09	-0,99
3 dorm.	mar/19:	33,41	34,45	21,78	-	-
	abr/19:	26,42	31,43	23,95	28,75	-
Variação	%	-20,92	-8,77	9,96	-	-
4 dorm.	mar/19:	22,86	-	-	-	-
	abr/19:	-	-	-	-	17,50
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

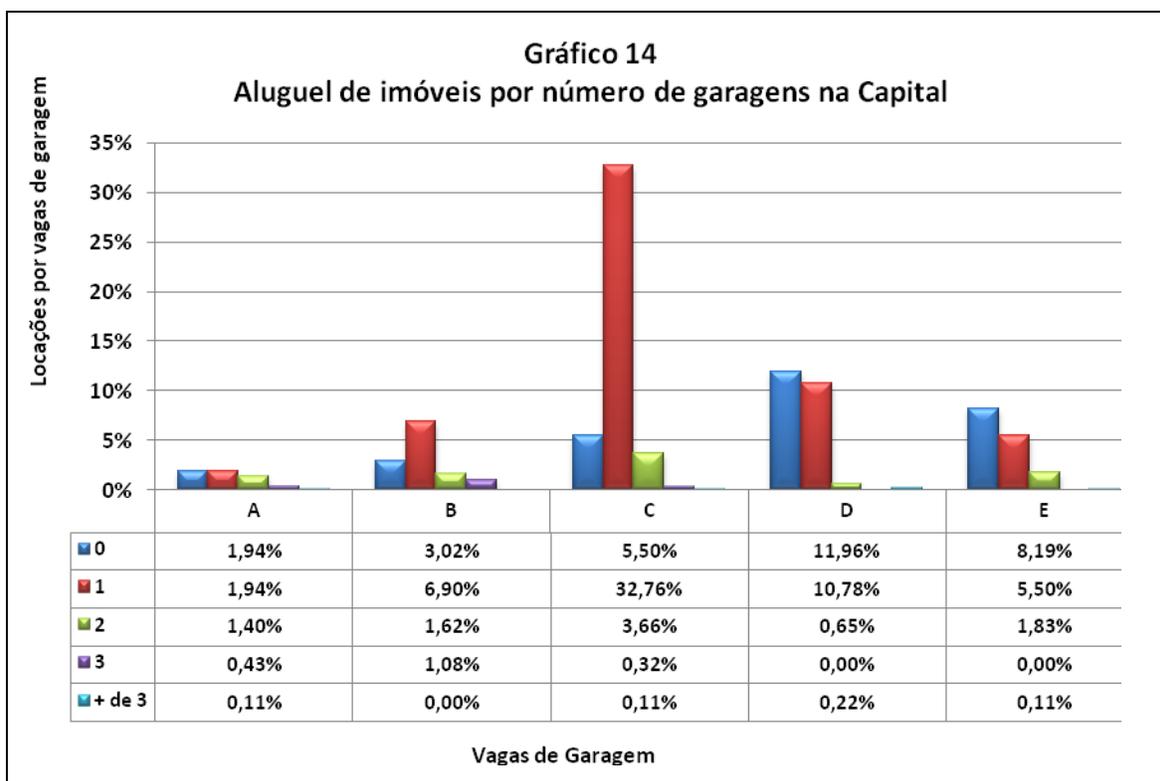
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	1	15	12	8
%	0,11%	0,11%	1,62%	1,29%	0,86%
1 dorm.	17	28	154	94	66
%	1,83%	3,02%	16,59%	10,13%	7,11%
2 dorms.	16	55	188	79	44
%	1,72%	5,93%	20,26%	8,51%	4,74%
3 dorms.	18	32	36	34	22
%	1,94%	3,45%	3,88%	3,66%	2,37%
4 dorms.	2	0	0	0	5
%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,54%
+ de 4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	54	117	393	219	145
%	5,82%	12,61%	42,35%	23,60%	15,63%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	18	28	51	111	76
%	1,94%	3,02%	5,50%	11,96%	8,19%
1	18	64	304	100	51
%	1,94%	6,90%	32,76%	10,78%	5,50%
2	13	15	34	6	17
%	1,40%	1,62%	3,66%	0,65%	1,83%
3	4	10	3	0	0
%	0,43%	1,08%	0,32%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	1	2	1
%	0,11%	0,00%	0,11%	0,22%	0,11%
Total	54	117	393	219	145
%	5,82%	12,61%	42,35%	23,60%	15,63%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-18	-0,75	0,40	18,79
junho-18	0,54	1,26	-14,52
julho-18	0,81	0,33	12,98
agosto-18	-2,54	-0,09	8,07
setembro-18	4,29	0,48	13,71
outubro-18	3,81	0,45	-9,91
novembro-18	-9,52	-0,21	-2,38
dezembro-18	2,52	0,15	-2,40
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
Acumulado	0,78	4,94	12,58

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

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/19						abr/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	17	5	286	40	263	611	28	2	246	39	319	634
Santana	6	1	82	9	190	288	7	0	70	6	205	288
Santo Amaro	4	1	209	24	151	389	8	0	140	7	154	309
Jabaquara	7	2	51	5	101	166	1	0	70	3	86	160
Lapa	4	0	32	2	34	72	1	0	24	3	57	85
São Miguel	4	1	26	0	65	96	1	0	23	1	55	80
Penha	0	0	17	3	72	92	3	0	34	1	63	101
Itaquera	3	0	38	2	48	91	4	0	46	1	64	115
Tatuapé	2	0	76	2	91	171	3	1	36	8	83	131
Vila Prudente	3	0	14	1	67	85	1	0	65	3	66	135
Ipiranga	0	0	11	1	21	33	2	0	13	1	29	45
Pinheiros	3	1	40	4	28	76	4	1	51	1	35	92
Freguesia Ó	2	0	38	1	86	127	0	0	40	1	50	91
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	22	4	29	57	1	1	60	1	22	85
Total	57	11	942	98	1.246	2.354	64	5	918	76	1.288	2.351
			<i>Varição</i>				12,28	-54,55	-2,55	-22,45	3,37	-0,13