



São Paulo, 1º de dezembro de 2019

Pesquisa CreciSP
Imóveis usados/Venda e Locação residencial
Cidade de São Paulo
Outubro de 2019

Vendas de imóveis usados e locação de residências já superam resultados de 2018

As vendas de imóveis residenciais usados e a locação de casas e apartamentos na cidade de São Paulo já superaram as de 2018, faltando ainda dois meses para terminar o ano. De janeiro a outubro, o saldo acumulado das vendas apuradas mensalmente por pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) está positivo em 49,44%. A contratação de novas locações tem saldo positivo de 32,68%.

Os resultados dos dois segmentos do mercado superam os registrados no mesmo período do ano passado, quando a venda de residências usadas tinha saldo positivo de 19,19% em outubro e a locação, de 8,29%.

A pesquisa feita pelo CreciSP em outubro último com 287 imobiliárias da Capital apurou que as vendas de imóveis usados caíram 3,69% em comparação com setembro. A predominância nas vendas foi dos apartamentos (69,35% do total) sobre as casas (30,65%). As imobiliárias alugaram um número de imóveis 4,14% maior que o de setembro. A maioria dos novos inquilinos (55,71%) preferiu os apartamentos às casas (44,29%).

“Os dois mercados são imprevisíveis, flutuam de acordo com peculiaridades como liberações de financiamentos bancários que ficam represadas por meses e de repente são liberadas, e a necessidade de famílias se mudarem de bairro ou optarem por aluguéis mais baratos, mas há indicadores que sustentam as perspectivas de que 2019 fechará no azul”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Viana Neto relaciona entre esses indicadores a melhoria nas vendas do varejo e de setores produtivos, a retomada gradual da confiança e do crescimento dos empregos e soma a eles fatos como o pagamento do 13º salário, de bônus salariais e liberação de parcelas do FGTS. “A depende do grau de comprometimento das famílias com dívidas e empréstimos, esses recursos extras que entrarão no caixa delas até o final do ano poderão beneficiar quem aluga e quem vende imóvel”, avalia o presidente do CreciSP.

Preços sob controle

A pesquisa CreciSP registrou em outubro aumento de 12,27% nos preços médios do metro quadrado dos imóveis negociados pelas 287 imobiliárias pesquisadas na Capital, fator que contribuiu para queda de 3,69% nas vendas em relação a setembro. Mesmo assim, a alta



dos preços em outubro não foi suficiente para alterar o saldo dos últimos 12 meses, que registra deflação acumulada de 2,12%.

No segmento de locação residencial, no mesmo período de novembro de 2018 a outubro de 2019, o aluguel residencial novo acumula alta de 1,65%, percentual que está abaixo da inflação de 2,54% medida pelo IPCA do IBGE.

Descontos maiores

A pesquisa CreciSP registrou aumento dos descontos concedidos pelos proprietários de imóveis usados sobre os preços originalmente pedidos para venda em todas as regiões da cidade onde a comparação foi possível. Em comparação com setembro, o aumento do desconto em outubro foi de 9,74% nos imóveis situados na Zona A (de 7,29% para 8% em média); de 30,35% na Zona B (de 5,37% para 7%); de 13,74% na Zona C (de 8,08% para 9,19%); e de 33,47% na Zona D (de 7,23% para 9,65%).

Mais da metade (51,69%) dos imóveis usados vendidos em outubro na Capital tinha preço médio de até R\$ 5.000,00 e preço final total de até R\$ 400 mil (55,65%). Segundo a pesquisa CreciSP, 52,42% do total de imóveis negociados pelas imobiliárias foram vendidos com pagamento à vista, 44,35% com financiamento de bancos, 2,42% por meio de consórcios imobiliários e 0,81% com pagamento parcelado diretamente pelos donos.

A Zona C, que agrupa bairros como Mirandópolis, Mooca e Santa Cecília, concentrou 30,63% das vendas de casas e apartamentos usados em Outubro. A Zona B, onde estão reunidos Paraíso, Pinheiros e Planalto Paulista, entre outros, ficou com 24,19%. O restante das vendas distribuiu-se entre os bairros da Zona D como Cupecê e Imirim (19,33%); os bairros da Zona A como os Jardins (16,96%); e os bairros da Zona E, como Itaim Paulista e Itaquera (8,89%).

Aluguel até R\$ 1,4 mil

Casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.400,00 mensais foram os mais alugados em outubro na Capital, somando 53,61% dos novos contratos. Os donos dos imóveis alugados no mês concederam descontos médios sobre os valores anunciados de 6,75% para casas e apartamentos situados em bairros da Zona A; de 7,15% para os da Zona B; de 10,35% para os da Zona C; de 10,47% para os da Zona D; e de 8,38% para os da Zona E.

Os aluguéis que mais aumentaram em outubro na comparação com setembro foram os apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona C – de R\$ 2.333,33 para R\$ 2.767,59, alta de 18,61% - e as casas de 1 dormitório na Zona B – de R\$ 912,50 para R\$ 1.187,50, aumento de 30,14%.

As maiores baixas de preços registradas pela pesquisa CreciSP foram as de apartamentos do tipo quitinete situados em bairros da Zona C – de R\$ 1.166,67 para R\$ 839,50, queda de 28,03% - e de casas de 3 dormitórios na Zona D, imóveis que tiveram



redução média de 17,11% com o aluguel baixando de R\$ 1.904,76 em setembro para R\$ 1.578,85 em outubro.

A Zona C foi onde mais se alugou casas e apartamentos na Capital em outubro, com 41,46% do total, seguida pela Zona D (21,47%); Zona B (15,71%); Zona E (14,14%); e Zona A (7,22%).

Fiador e inadimplência

As 287 imobiliárias pesquisadas em outubro pelo CreciSP declararam que 32,46% das locações que contrataram têm o fiador como garantidor do pagamento em caso de inadimplência dos novos inquilinos.

As outras formas de fiança usadas nos novos contratos foram o depósito de valor equivalente a três meses do aluguel (38,12%), o seguro de fiança (21,47%), a caução de móveis (4,92%), a cessão fiduciária (2,09%) e a locação sem garantia (0,94%).

A inadimplência foi 1,62% menor em outubro ao atingir 4,85% do total de contratos em vigor nas 287 imobiliárias pesquisadas, percentual que chegou a 4,93% em setembro. O número de imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram dos contratos também foi menor, percentual que representou 85,86% do total de novas locações – em setembro, as devoluções equivaleram a 92,07% das locações contratadas no mês.

Ações judiciais aumentam

Levantamento feito pelo CreciSP nos números oficiais dos Fóruns da Capital mostrou aumento de 5,7% no total de ações judiciais propostas em outubro (2.317) comparativamente a setembro (2.192).

Foram ajuizadas 1.180 ações por falta de pagamento, 9,26% a mais que as 1.080 propostas em setembro. As ações de rito ordinário aumentaram 17,74%, de 62 para 74, e as renovatórias de aluguel cresceram 58,62%, de 58 para 92.

Houve aumento de 16,67% ações consignatórias, de 12 para 124. A única redução registrada foi a das ações de rito sumário, de 980 em setembro para 958 em outubro, queda de 2,24%.

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, Ipiranga, 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, tapete 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 tapete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia

=====

SUMÁRIO

VENDAS	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO	6



DESCONTOS.....	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS.....	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	15
ALUGUEL	16
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA.....	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	20
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	23
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	24
AÇÕES DE DESPEJO	25



RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	18	13	23	7	4	65	52,42%
CEF	0	2	3	0	3	8	6,45%
Outros bancos	3	15	11	16	2	47	37,90%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	0,81%
Consórcio	0	0	1	0	2	3	2,42%
Total	21	30	38	24	11	124	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	97	33,80%
Igual	125	43,55%
Pior	65	22,65%
Total	287	100,00%

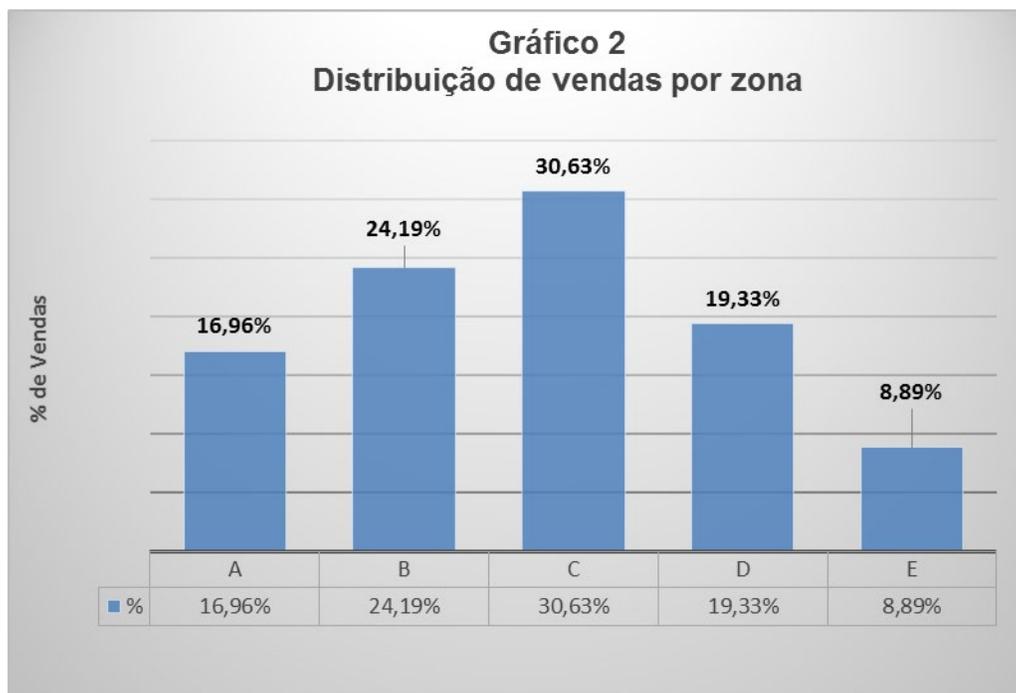
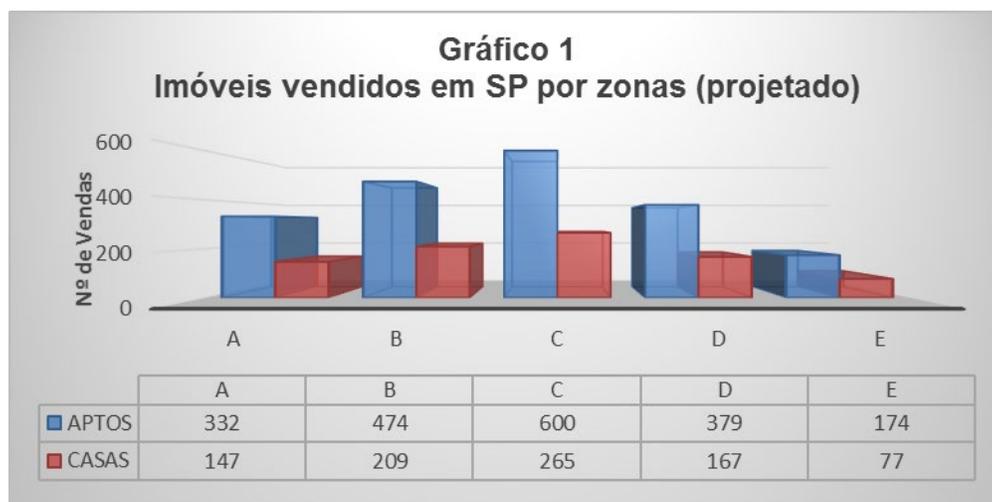
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-19	7,29	5,37	8,08	7,23	-
outubro-19	8,00	7,00	9,19	9,65	6,63
Varição	9,74	30,35	13,74	33,47	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

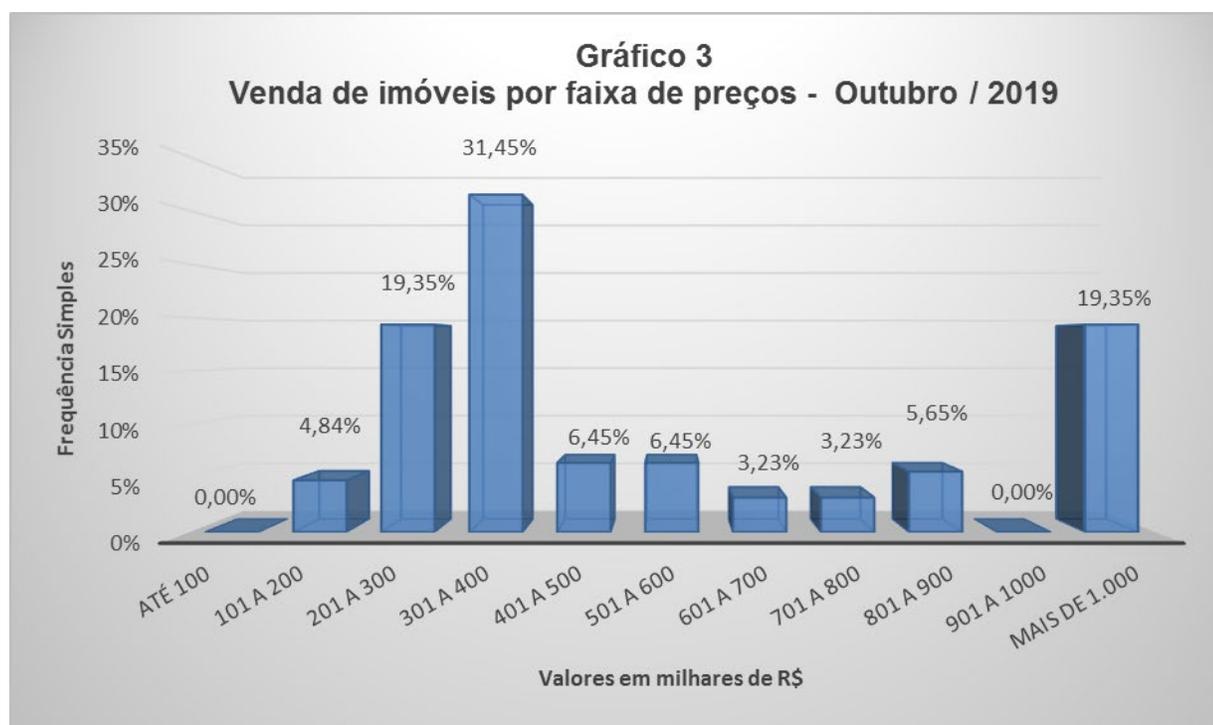
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	332	474	600	379	174	1.959
CASAS	147	209	265	167	77	865
Total	479	683	865	546	251	2.824
%	16,96%	24,19%	30,63%	19,33%	8,89%	100,00%





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	6	4,84%	4,84%
201 a 300	24	19,35%	24,19%
301 a 400	39	31,45%	55,65%
401 a 500	8	6,45%	62,10%
501 a 600	8	6,45%	68,55%
601 a 700	4	3,23%	71,77%
701 a 800	4	3,23%	75,00%
801 a 900	7	5,65%	80,65%
901 a 1000	0	0,00%	80,65%
mais de 1.000	24	19,35%	100,00%
Total	124	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	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/19:	-	310.000,00	407.800,00	275.000,00	263.333,33
	out/19:	-	-	408.750,00	309.375,00	236.666,67
Variação	%	-	-	0,23	12,50	-10,13
3 dorm.	set/19:	-	-	591.666,67	-	-
	out/19:	-	519.000,00	821.428,57	-	453.333,33
Variação	%	-	-	38,83	-	-
4 dorm.	set/19:	-	-	1.675.000,00	-	-
	out/19:	-	-	2.700.000,00	-	-
Variação	%	-	-	61,19	-	-

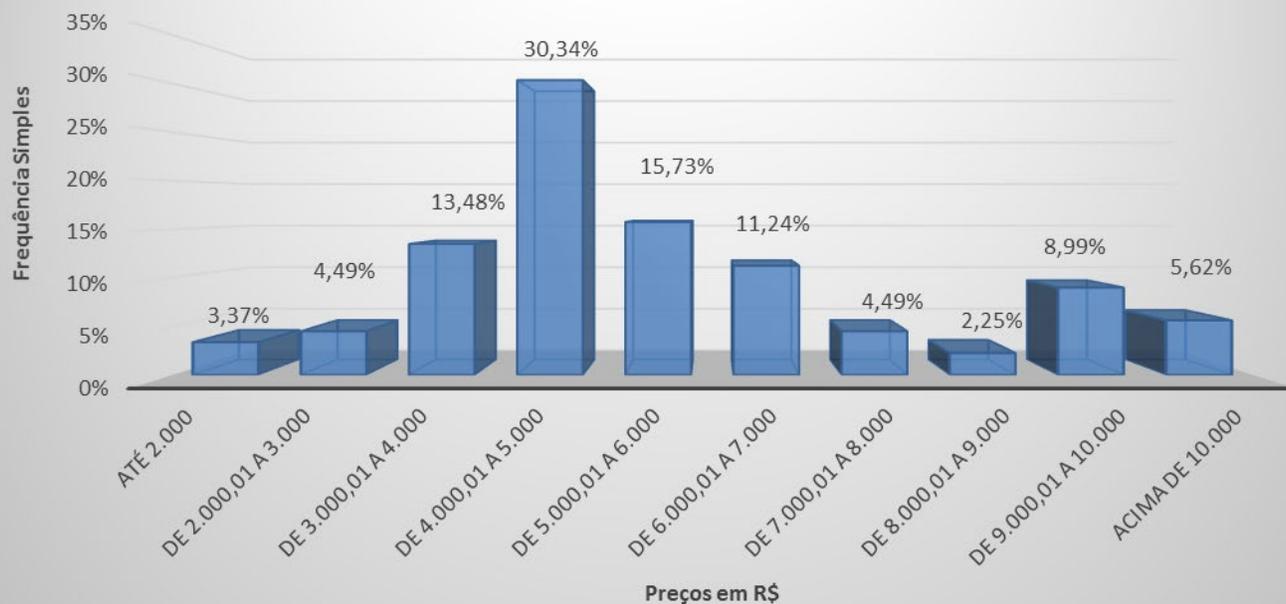
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/19:	-	-	280.000,00	-	-
	out/19:	-	299.285,71	360.000,00	-	-
Variação	%	-	-	28,57	-	-
2 dorm.	set/19:	-	542.500,00	327.500,00	286.111,11	188.000,00
	out/19:	-	338.666,67	383.538,46	243.666,67	199.500,00
Variação	%	-	-37,57	17,11	-14,83	6,12
3 dorm.	set/19:	2.045.789,47	616.666,67	583.750,00	-	-
	out/19:	1.721.666,67	730.000,00	596.666,67	496.666,67	-
Variação	%	-15,84	18,38	2,21	-	-
4 dorm.	set/19:	-	1.800.000,00	1.815.000,00	-	-
	out/19:	2.110.714,29	-	-	-	-
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	3	3,37%	3,37%
de 2.000,01 a 3.000	4	4,49%	7,87%
de 3.000,01 a 4.000	12	13,48%	21,35%
de 4.000,01 a 5.000	27	30,34%	51,69%
de 5.000,01 a 6.000	14	15,73%	67,42%
de 6.000,01 a 7.000	10	11,24%	78,65%
de 7.000,01 a 8.000	4	4,49%	83,15%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,25%	85,39%
de 9.000,01 a 10.000	8	8,99%	94,38%
Acima de 10.000	5	5,62%	100,00%
Total	89	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,73	159,92	-
Apartamento	-	49,30	62,53	103,33	-



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	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/19:	-	4.544,28	4.501,21	-	-
	out/19:	-	5.458,72	4.769,64	-	2.985,19
	Variação	%	-	20,12	5,96	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/19:	-	-	3.122,35	-	2.862,91
	out/19:	-	-	-	4.250,00	-
	Variação	%	-	-	-	-

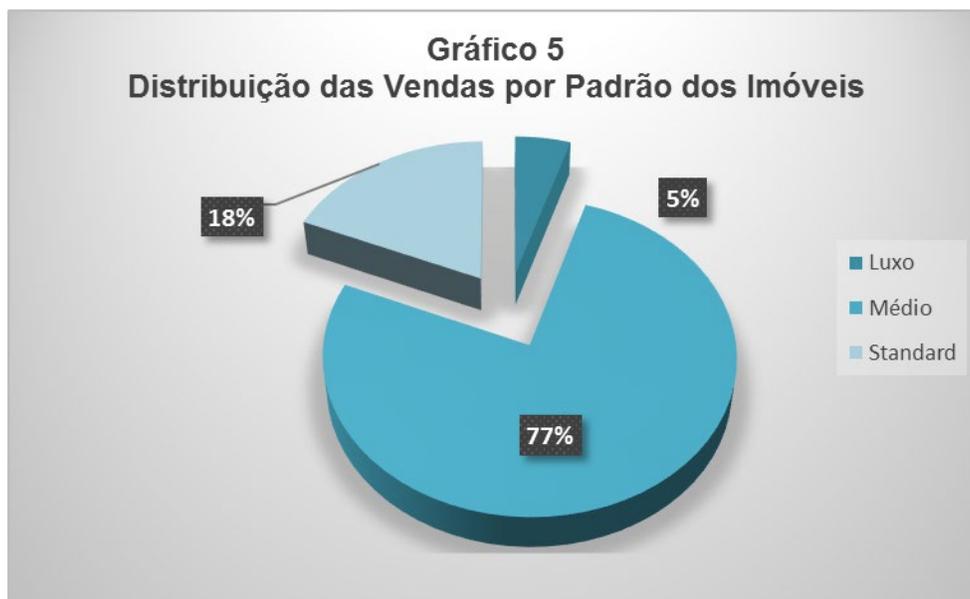


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	14.836,14	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	6.195,75	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/19:	-	9.197,95	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/19:	-	6.949,74	6.023,64	4.692,31	-
	out/19:	-	7.528,41	5.020,10	6.747,09	-
	Variação	%	-	8,33	-16,66	43,79
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/19:	5.531,86	-	5.891,46	4.572,65	-
	out/19:	-	6.366,57	-	5.543,50	-
	Variação	%	-	-	-	21,23

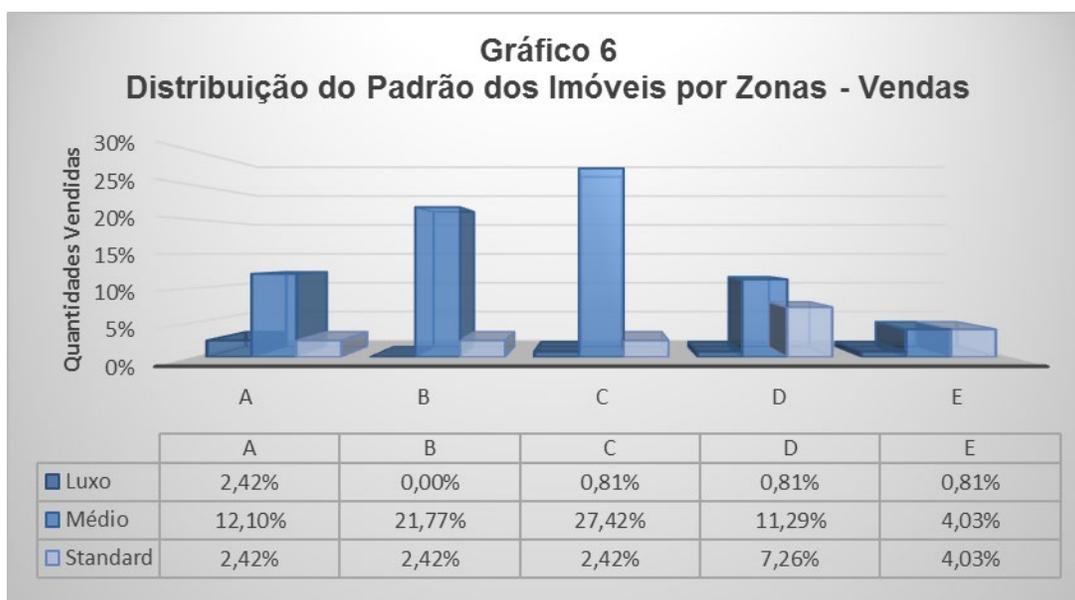


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	95	23



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	0	1	1	1
Médio	15	27	34	14	5
Standard	3	3	3	9	5

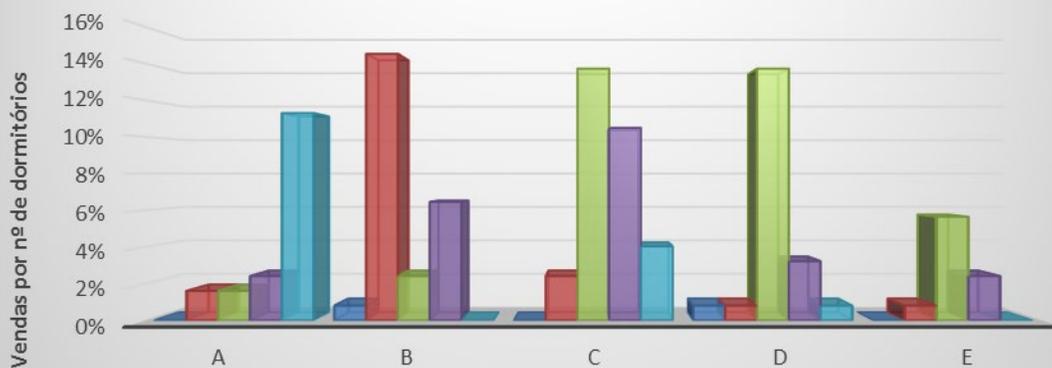




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	1	0	1	0
%	0,00%	0,81%	0,00%	0,81%	0,00%
1 dorm.	2	18	3	1	1
%	1,61%	14,52%	2,42%	0,81%	0,81%
2 dorms.	2	3	17	17	7
%	1,61%	2,42%	13,71%	13,71%	5,65%
3 dorms.	3	8	13	4	3
%	2,42%	6,45%	10,48%	3,23%	2,42%
4 dorms.	14	0	5	1	0
%	11,29%	0,00%	4,03%	0,81%	0,00%
Total	21	30	38	24	11
%	16,94%	24,19%	30,65%	19,35%	8,87%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital



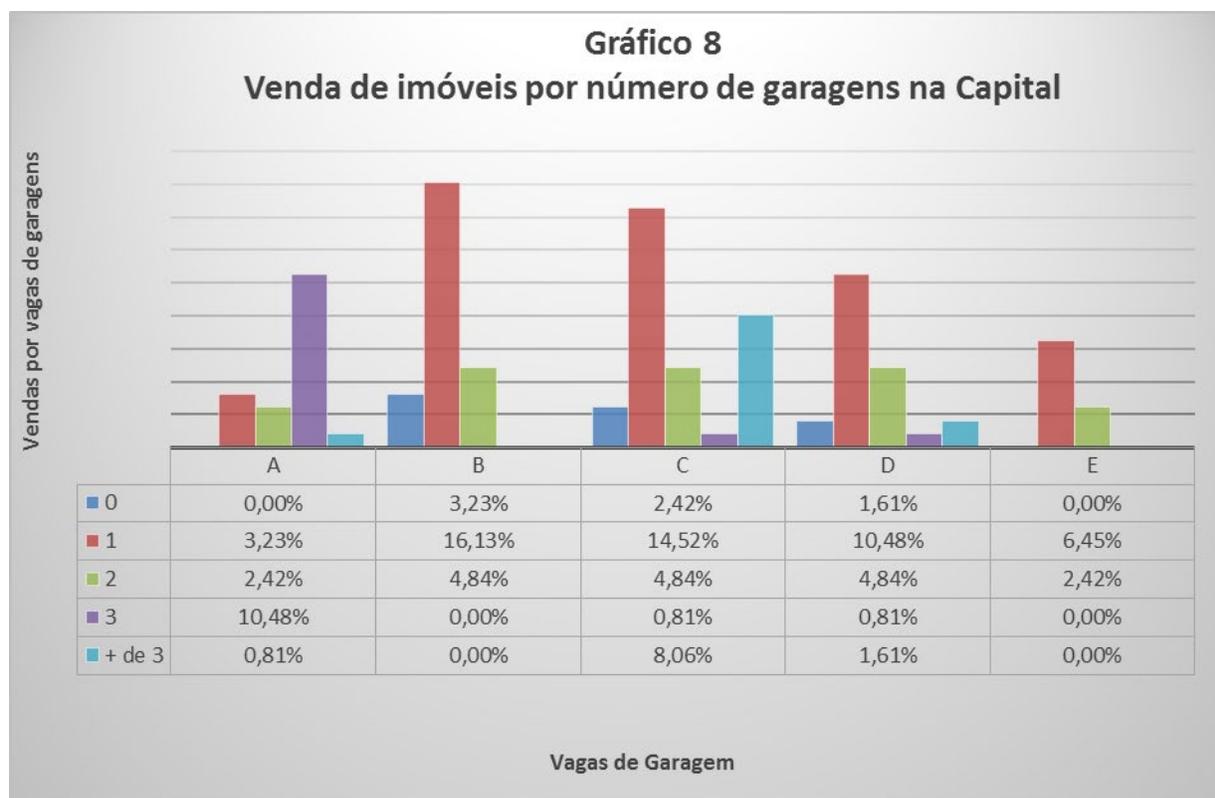
	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0,00%	0,81%	0,00%	0,81%	0,00%
1 dorm.	1,61%	14,52%	2,42%	0,81%	0,81%
2 dorms.	1,61%	2,42%	13,71%	13,71%	5,65%
3 dorms.	2,42%	6,45%	10,48%	3,23%	2,42%
4 dorms.	11,29%	0,00%	4,03%	0,81%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	4	3	2	0
%	0,00%	3,23%	2,42%	1,61%	0,00%
1	4	20	18	13	8
%	3,23%	16,13%	14,52%	10,48%	6,45%
2	3	6	6	6	3
%	2,42%	4,84%	4,84%	4,84%	2,42%
3	13	0	1	1	0
%	10,48%	0,00%	0,81%	0,81%	0,00%
+ de 3	1	0	10	2	0
%	0,81%	0,00%	8,06%	1,61%	0,00%
Total	21	30	38	24	11
%	16,94%	24,19%	30,65%	19,35%	8,87%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	39	67	133	55	16	310	32,46%
Seguro Fiança	27	28	88	31	31	205	21,47%
Depósito	3	41	139	104	77	364	38,12%
Sem Garantia	0	0	5	2	2	9	0,94%
Caução de Imóveis	0	11	16	12	8	47	4,92%
Cessão Fiduciária	0	3	15	1	1	20	2,09%
Total	69	150	396	205	135	955	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-19	10,00	8,39	10,61	9,74	10,86
outubro-19	6,76	7,15	10,35	10,47	8,38
Varição	-32,40	-14,78	-2,45	7,49	-22,84

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	310	37,80%
Outros motivos	510	62,20%
Total	820	100,00%
Comparação dev./loc.		85,86 %

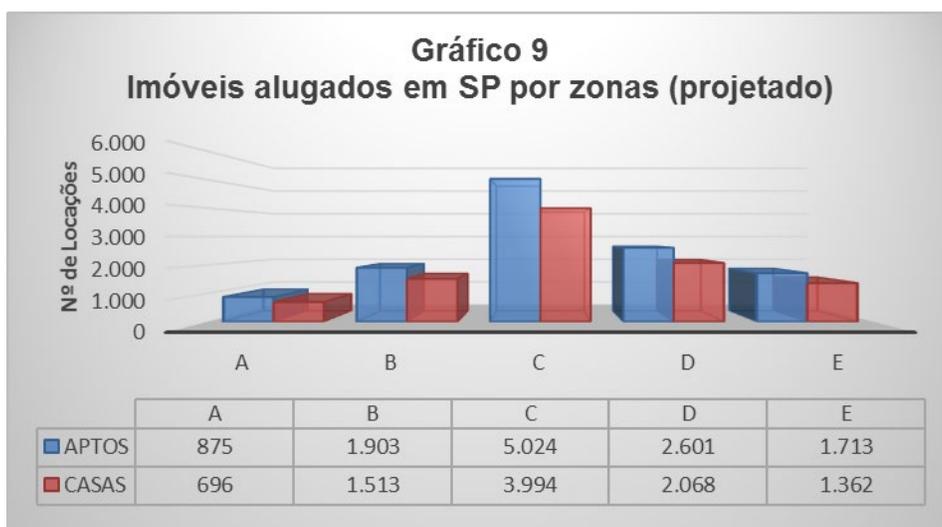
O índice de inadimplência no mês de outubro foi de 4,85 %, o que é 1,62 % menor que no mês de setembro que foi de 4,93 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-19	4,93
outubro-19	4,85
Varição	-1,62



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

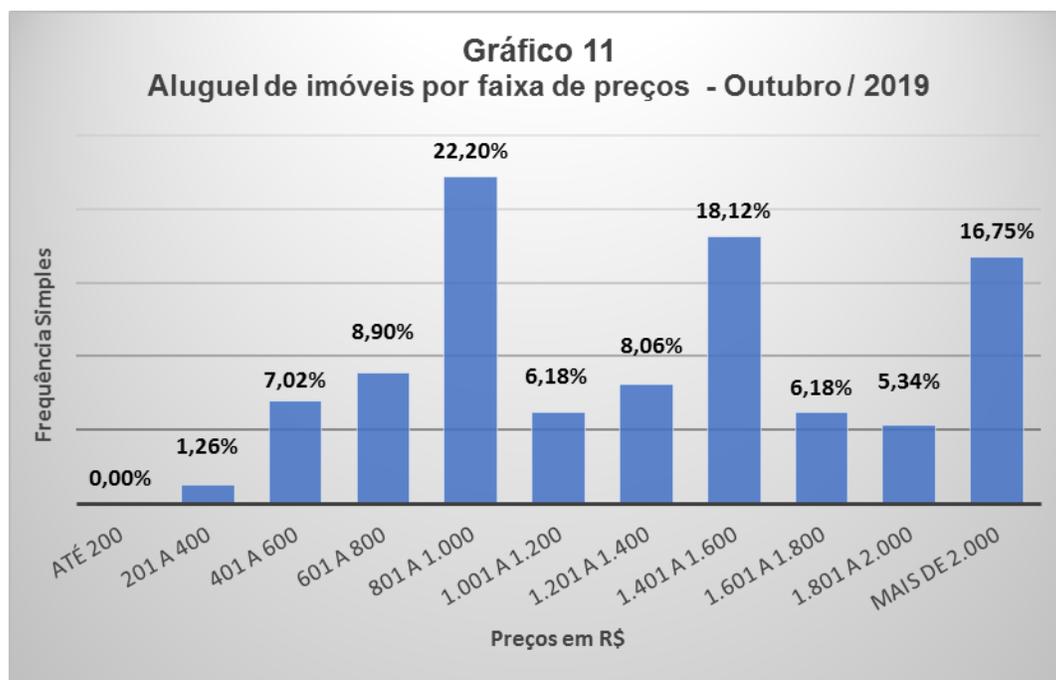
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	875	1.903	5.024	2.601	1.713	12.116
CASAS	696	1.513	3.994	2.068	1.362	9.633
Total	1.571	3.416	9.018	4.669	3.075	21.749
%	7,22	15,71	41,46	21,47	14,14	100,00





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	12	1,26%	1,26%
401 a 600	67	7,02%	8,27%
601 a 800	85	8,90%	17,17%
801 a 1.000	212	22,20%	39,37%
1.001 a 1.200	59	6,18%	45,55%
1.201 a 1.400	77	8,06%	53,61%
1.401 a 1.600	173	18,12%	71,73%
1.601 a 1.800	59	6,18%	77,91%
1.801 a 2.000	51	5,34%	83,25%
mais de 2.000	160	16,75%	100,00%
Total	955	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

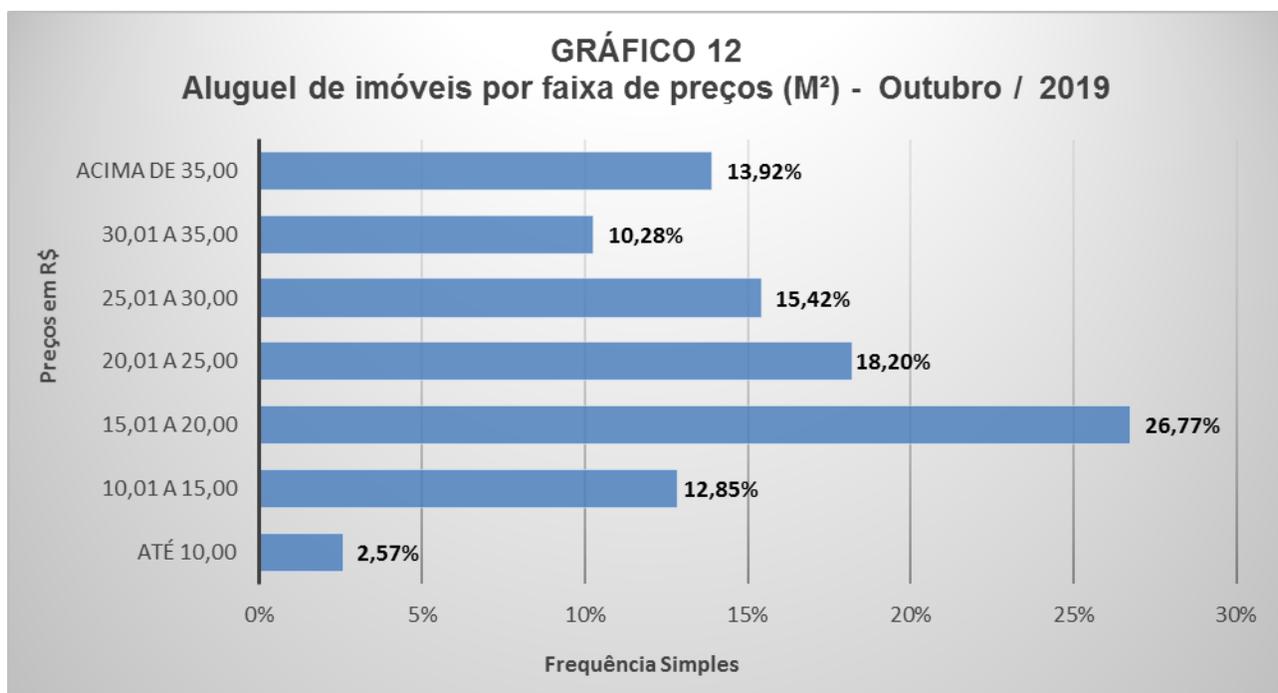
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/19:	-	-	-	595,56	550,00
	out/19:	-	-	529,29	644,44	525,00
Variação	%	-	-	-	8,21	-4,55
1 dorm.	set/19:	-	912,50	852,50	686,73	575,10
	out/19:	-	1.187,50	914,67	725,25	613,24
Variação	%	-	30,14	7,29	5,61	6,63
2 dorm.	set/19:	-	2.045,00	1.560,00	1.463,10	1.120,37
	out/19:	-	1.314,29	1.600,98	1.479,64	1.211,11
Variação	%	-	-35,73	2,63	1,13	8,10
3 dorm.	set/19:	3.700,00	3.300,00	2.140,74	1.904,76	1.518,28
	out/19:	-	3.762,50	2.292,86	1.578,85	1.368,18
Variação	%	-	14,02	7,11	-17,11	-9,89
4 dorm.	set/19:	-	-	-	-	3.444,40
	out/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/19:	-	1.237,50	1.166,67	-	-
	out/19:	1.800,00	1.220,00	839,60	894,44	-
Variação	%	-	-1,41	-28,03	-	-
1 dorm.	set/19:	1.793,33	1.344,09	1.072,69	1.174,47	-
	out/19:	1.866,67	1.275,00	1.023,23	925,00	775,00
Variação	%	4,09	-5,14	-4,61	-21,24	-
2 dorm.	set/19:	2.257,14	2.285,91	1.636,57	1.245,65	1.130,29
	out/19:	2.019,05	2.003,97	1.599,98	1.362,90	945,00
Variação	%	-10,55	-12,33	-2,24	9,41	-16,39
3 dorm.	set/19:	2.902,47	4.053,85	2.333,33	1.625,00	-
	out/19:	3.189,13	4.402,00	2.767,59	1.781,67	-
Variação	%	9,88	8,59	18,61	9,64	-
4 dorm.	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	3.630,77	-	4.520,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	12	2,57%	2,57%
10,01 a 15,00	60	12,85%	15,42%
15,01 a 20,00	125	26,77%	42,18%
20,01 a 25,00	85	18,20%	60,39%
25,01 a 30,00	72	15,42%	75,80%
30,01 a 35,00	48	10,28%	86,08%
Acima de 35,00	65	13,92%	100,00%
Total	467	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,55	45,23	74,18	130,94	-
Apartamento	31,82	42,26	63,22	123,42	181,14



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.	set/19:	-	-	-	19,85	21,71
	out/19:	-	-	22,52	22,96	17,22
Variação	%	-	-	-	15,67	-20,68
1 dorm.	set/19:	-	-	21,26	18,81	15,77
	out/19:	-	20,69	22,81	19,26	13,71
Variação	%	-	-	7,29	2,39	-13,06
2 dorm.	set/19:	-	26,44	19,63	17,03	15,26
	out/19:	-	17,88	21,35	21,02	17,40
Variação	%	-	-32,38	8,76	23,43	14,02
3 dorm.	set/19:	20,40	19,99	15,80	15,02	15,00
	out/19:	-	21,18	20,78	10,86	12,95
Variação	%	-	5,95	31,52	-27,70	-13,67
4 dorm.	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

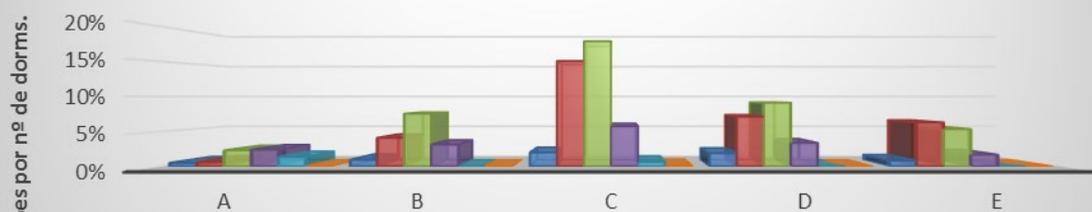
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/19:	-	45,35	40,48	-	-
	out/19:	51,43	43,57	29,03	28,24	-
Variação	%	-	-3,93	-28,29	-	-
1 dorm.	set/19:	37,08	28,38	31,95	26,26	-
	out/19:	44,81	35,65	27,75	23,06	-
Variação	%	20,85	25,62	-13,15	-12,19	-
2 dorm.	set/19:	34,29	30,97	27,37	22,22	25,30
	out/19:	35,99	30,73	24,45	25,28	17,62
Variação	%	4,96	-0,77	-10,67	13,77	-30,36
3 dorm.	set/19:	33,83	33,41	29,73	-	-
	out/19:	28,63	34,06	22,59	-	-
Variação	%	-15,37	1,95	-24,02	-	-
4 dorm.	set/19:	-	-	-	-	-
	out/19:	-	-	26,80	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	5	9	19	18	8
%	0,52%	0,94%	1,99%	1,88%	0,84%
1 dorm.	6	39	144	68	60
%	0,63%	4,08%	15,08%	7,12%	6,28%
2 dorms.	22	72	171	87	51
%	2,30%	7,54%	17,91%	9,11%	5,34%
3 dorms.	23	30	55	32	16
%	2,41%	3,14%	5,76%	3,35%	1,68%
4 dorms.	13	0	6	0	0
%	1,36%	0,00%	0,63%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%
Total	69	150	396	205	135
%	7,23%	15,71%	41,47%	21,47%	14,14%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



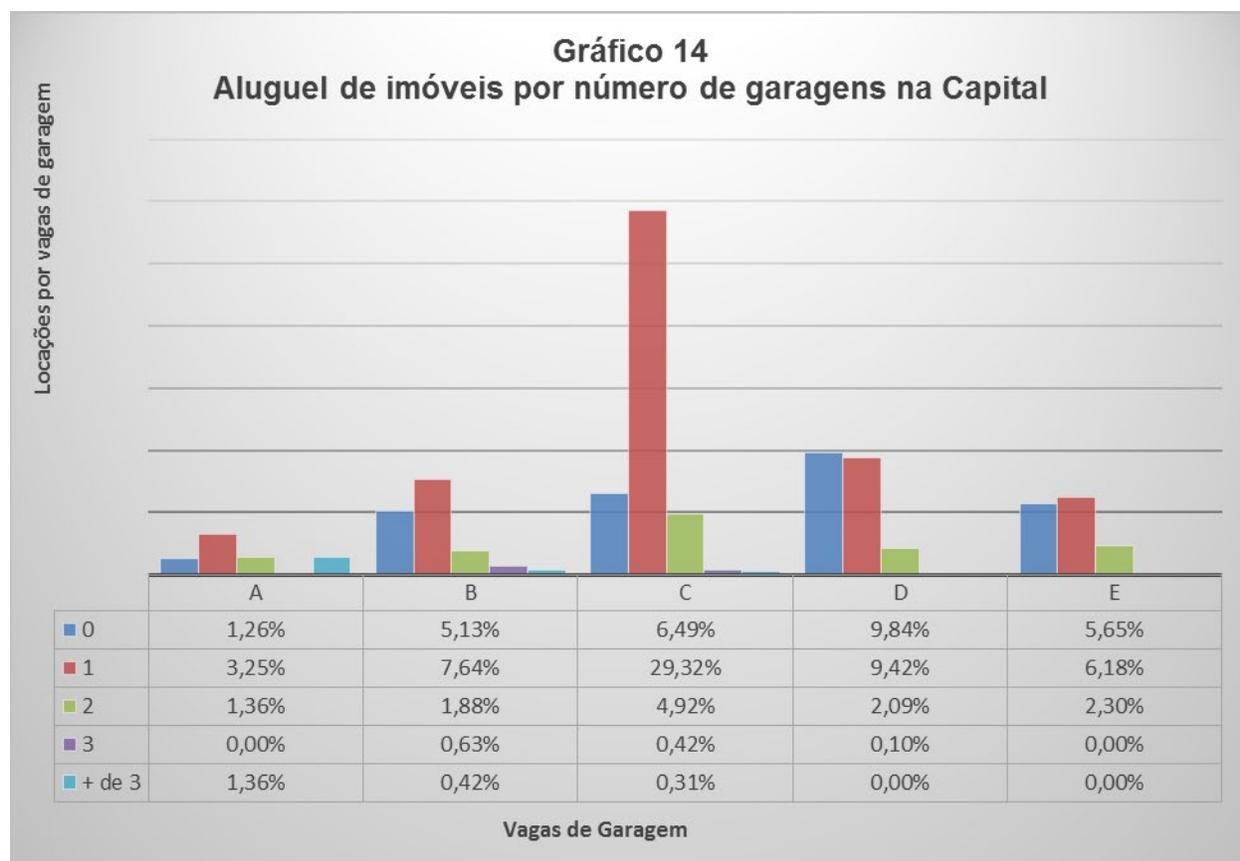
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,52%	0,94%	1,99%	1,88%	0,84%
1 dorm.	0,63%	4,08%	15,08%	7,12%	6,28%
2 dorms.	2,30%	7,54%	17,91%	9,11%	5,34%
3 dorms.	2,41%	3,14%	5,76%	3,35%	1,68%
4 dorms.	1,36%	0,00%	0,63%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%

Nº de Dormitórios



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	12	49	62	94	54
%	1,26%	5,13%	6,49%	9,84%	5,65%
1	31	73	280	90	59
%	3,25%	7,64%	29,32%	9,42%	6,18%
2	13	18	47	20	22
%	1,36%	1,88%	4,92%	2,09%	2,30%
3	0	6	4	1	0
%	0,00%	0,63%	0,42%	0,10%	0,00%
+ de 3	13	4	3	0	0
%	1,36%	0,42%	0,31%	0,00%	0,00%
Total	69	150	396	205	135
%	7,23%	15,71%	41,47%	21,47%	14,14%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
novembro-18	-9,52	-0,21	-2,38
dezembro-18	2,52	0,15	-2,40
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
junho-19	-2,60	0,01	14,15
julho-19	5,37	0,19	-16,69
agosto-19	-1,30	0,11	3,96
setembro-19	5,29	-0,04	0,94
outubro-19	-1,68	0,10	12,27
Acumulado	1,65	2,54	-2,12

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-28,03	-28,03
Fevereiro	26,80	-1,23
Março	-6,15	-7,38
Abril	20,04	12,66
Maio	-17,87	-5,21
Junho	27,75	22,54
Julho	0,94	23,48
Agosto	15,92	39,40
Setembro	13,73	53,13
Outubro	-3,69	49,44

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2019)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	19,89	19,89
Fevereiro	-26,13	-6,24
Março	36,11	29,87
Abril	2,88	32,75
Maio	-6,00	26,75
Junho	-5,82	20,93
Julho	3,96	24,89
Agosto	4,14	29,03
Setembro	-0,49	28,54
Outubro	4,14	32,68



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/19						out/19					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	30	4	286	25	246	591	25	3	266	56	259	609
Santana	1	0	94	3	167	265	10	1	94	5	170	280
Santo Amaro	7	1	158	8	110	284	13	1	141	8	126	289
Jabaquara	3	0	58	8	80	149	4	2	79	8	88	181
Lapa	3	0	63	4	38	108	4	1	36	3	37	81
São Miguel	1	0	29	2	52	84	3	1	16	2	59	81
Penha	2	1	37	2	74	116	1	1	32	2	62	98
Itaquera	2	4	43	1	57	107	5	0	40	0	73	118
Tatuapé	1	2	57	1	85	146	1	1	58	2	102	164
Vila Prudente	4	0	44	0	38	86	1	0	56	0	55	112
Ipiranga	0	0	17	0	19	36	1	1	8	1	27	38
Pinheiros	6	0	31	1	36	74	2	0	34	0	27	63
Freguesia Ó	2	0	26	3	55	86	3	1	48	1	71	124
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	37	0	23	60	0	1	50	4	24	79
Total	62	12	980	58	1.080	2.192	73	14	958	92	1.180	2.317
			<i>Varição</i>				17,74	16,67	-2,24	58,62	9,26	5,70