São Paulo, 30 de outubro de 2019

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

Venda de imóveis usados cresce 13,73% em setembro em São Paulo

As vendas de imóveis usados cresceram 13,73% em setembro comparado a agosto na cidade de São Paulo segundo pesquisa feita com 292 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Foi o segundo mês seguido de alta, o que elevou o saldo positivo acumulado no ano a 53,13%.

As vendas tiveram predominância de apartamentos (72,52% do total) sobre as casas (27,48%) e preferência dos compradores por aqueles com preço final de até R$ 400 mil, que somaram 53,44% do total de unidades negociadas pelas imobiliárias pesquisadas. Na divisão das vendas por faixas de preços médios, 54,55% custaram aos compradores até R$ 5 mil o metro quadrado.

Os preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias consultadas pelo CreciSP aumentaram 0,94% em setembro em relação a agosto, mas acumulam queda de 21,45% nos 12 meses transcorridos de outubro de 2018 a setembro deste ano.

Os motivos para essa contenção dos preços mesmo com demanda em alta são variados, segundo José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “A oferta é muito grande em todos os segmentos do mercado de imóveis usados, os lançamentos de imóveis novos vêm crescendo e oferecendo novas facilidades de crédito, a renda de grandes faixas da população continua comprimida e o financiamento bancário ainda custa caro”, afirma.

Os juros caíram nos últimos 30 dias para a faixa média entre 7% e 8% ao ano mais TR, com a Caixa Econômica Federal oferecendo também a correção pelo IPCA, mas Viana Neto lembra que não basta redução dos juros para que haja uma corrida aos financiamentos.

“A exigência de uma entrada média de 30% do valor do imóvel desejado, os custos cartorários e o achatamento dos salários ou o comprometimento da renda das famílias com despesas crescentes contribuem para limitar essa expansão a níveis que não afetam a relação entre oferta e demanda e consequentemente os preços”, justifica.

Em setembro, por sinal, a pesquisa CreciSP apurou que 58,02% dos imóveis foram vendidos à vista. A parcela dos comprados com empréstimo de bancos ficou em 36,64%. Os consórcios imobiliários (3,82% do total) e as compras parceladas pelos proprietários (1,53%) responderam pelo restante das vendas feitas pelas 292 imobiliárias.

Descontos menores

Quem comprou imóvel usado em setembro na Capital obteve dos vendedores descontos menores que os registrados pela pesquisa CreciSP em agosto. Em bairros da Zona A, a queda foi de 41,21% (de 12,4% em média em agosto para 7,29% em setembro). Na Zona B, a redução somou 24,37% (de 7,1% para 5,37%); na Zona C ficou em 17,97% (de 9,85% para 8,08%); e na Zona D foi de 14,03% (de 8,41% para 7,23%).

Os imóveis usados mais vendidos em setembro foram os de padrão médio (60% do total), seguidos pelos de padrão standard (22%) e luxo (18%). As vendas ficaram concentradas em bairros das Zona C (44,27% do total), Zona A (18,35%) e B (17,53%), com o restante dividido entre a Zona D (13,74%) e a Zona E (6,11%).

Aluguel tem aumento de 5,29% em setembro

Se os preços dos imóveis usados estão em queda, os dos aluguéis novos seguem na direção contrária. Em setembro, na Capital, os aluguéis subiram em média 5,29% em relação a agosto, e nos 12 meses contados de outubro do ano passado a setembro último, acumulam alta de 7,32% para uma inflação medida pelo IPCA do IBGE de 2,89%.

Os números apurados pela pesquisa CreciSP com 292 imobiliárias da Capital apontaram uma redução em setembro de 0,49% no número de imóveis alugados na comparação com agosto. No ano, porém, o saldo acumulado de novas locações está positivo em 28,54%.

Foram alugados em setembro imóveis, dos quais 54,56% eram apartamentos e 45,44% eram casas. Mais da metade das novas locações – 53,05% - tem aluguel mensal de até R$ 1.400,00. O aluguel novo mais barato do mês foi de R$ 550,00 em média por casas de 2 cômodos situadas em bairros como Brasilândia e Lauzanne Paulista, na Zona E.

Os descontos que os donos dos imóveis concederam em setembro sobre os valores inicialmente pedidos por eles foram maiores na Zona A (+ 38,89%, de 7,2% em agosto para 10% em setembro); na Zona B (+ 2,07%, de 8,22% para 8,39%); na Zona C (+ 13,23%, de 9,37% para 10,61%); e na Zona E (+ 18,82%, de 9,14% para 10,86%). Na Zona D, o descontou baixou 8,37%, de 10,63% em agosto para 9,74% em setembro.

No segmento de apartamentos, a pesquisa CreciSP registrou que o maior aumento de aluguel novo foi o dos de 3 dormitórios em prédios da Zona A, como os Jardins. Em média, o aluguel subiu de R$ 1.800,00 em agosto para R$ 2.902,47 em setembro, alta de 61,25%. O aluguel que mais baixou foi o de unidades de 1 dormitório nos bairros da Zona B, como Paraíso e Pompéia. O aluguel médio caiu de R$ 1.890,78 para R$ 1.344,09, redução de 28,91%.

No mercado de casas, o maior aumento foi de 64,02% para as de 4 dormitórios situadas em bairros da Zona E – o aluguel médio subiu de R$ 2.100,00 em agosto para R$ 3.444,40 em setembro. O aluguel que ficou mais barato foi o de casas de 2 dormitórios em bairros da Zona B, cujo aluguel médio inicial de R$ 2.803,33 em agosto baixou 27,18%, para R$ 2.045,00 em setembro.

Segundo a pesquisa CreciSP, as novas locações de setembro distribuíram-se entre as Zona C (43,73% do total), D (17,79%), E (15,86%), B (15,74%) e Z (6.86%).

Depósito como garantia

A pesquisa CreciSP com 292 imobiliárias da Capital apurou que, das seis formas de garantia da locação mais usadas no mercado, o depósito de valor equivalente a três meses de aluguel foi o mais adotado nos novos contratos em setembro – 36,87% dos locadores e locatários optaram por essa modalidade.

Na sequência vieram o fiador pessoa física (33,23%), o seguro de fiança (19,19%), a caução de imóveis (7,12%), a cessão fiduciária (1,82%) e a locação sem garantia (1,71%).

O índice de inadimplência nas imobiliárias pesquisadas foi de 4,93% em setembro, ou 1,4% menos que os 5% registrados em agosto. As imobiliárias receberam as chaves de casas e apartamentos de inquilinos que desistiram de continuar alugando-os, em número equivalente a 92,07% das novas locações. Esse índice foi 6,27% maior que o apurado em agosto, quando os imóveis devolvidos representaram 86,64% do total de novos contratos formalizados naquele mês.

Ações em queda

O CreciSP também apurou que os Fóruns da Capital receberam em setembro 2.292 ações, número 11,75% menor que o de agosto, quando foram propostas 2.484 ações.

Em setembro, foram ajuizadas 1.080 ações por falta de pagamento, 18,18% menos que as 1.320 do mês anterior. As ações de rito ordinário caíram 16,22%, de 74 para 62, e as renovatórias de aluguel 9,38%, de 64 para 68.

As ações de rito sumário somaram 980 em setembro, ou 3,45% a menos que as 1.015 de agosto. Houve aumento - de 9,09% - apenas no número de ações consignatórias, de 11 para 12.

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
Izaias 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

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

Delegacia Municipal de 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

Delegacia Municipal de Guarujá

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

Delegacia Municipal de 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

Delegacia Municipal de 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

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

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

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

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

Delegacia Distrital de Santana
Rua Jovita, 309 – Santana
Fone: (11) 3886-4900

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

Delegacia Distrital de Tatuapé
Rua Apucarana, 1388 – Tatuapé
Fone: (11) 3886-4900

Delegacia Distrital de Pinheiros
Rua Simao Alvares, 517 - Pinheiros
Fone: (11) 3886-4900

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

==========

SUMÁRIO

VENDAS 12

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS 12
PERCEPÇÃO DO MERCADO 12
DESCONTOS 12
TOTAL DE VENDAS PROJETADO 13
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS 14
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA 15

FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS 16
MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA 17
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA 19
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS 20
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM 21
ALUGUEL 22
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS 22
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES 22
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA 22
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO 23
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS 24
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA 25
FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES 26
MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA 27
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS 28
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS 29
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS 30
AÇÕES DE DESPEJO 31

RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2019

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**	**Proporção**
À vista	6	19	42	6	3	76	58,02%
CEF	0	0	4	3	4	11	8,40%
Outros bancos	17	2	9	8	1	37	28,24%
Direta/e com o proprietário	0	1	1	0	0	2	1,53%
Consórcio	1	1	2	1	0	5	3,82%
Total	**7**	**33**	**42**	**24**	**8**	**114**	**100,00%**

PERCEPÇÃO DO MERCADO

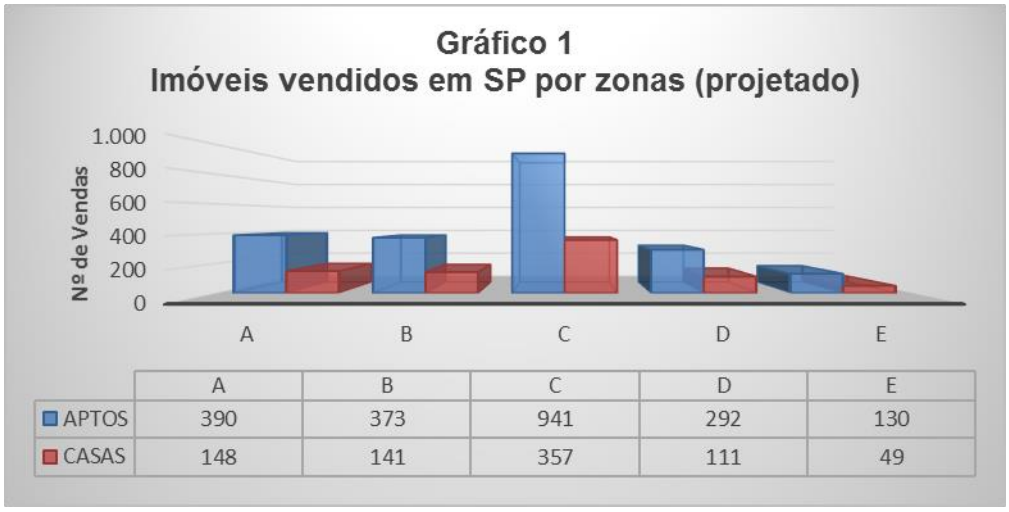
Percepção Capital		
Melhor	81	27,74%
Igual	135	46,23%
Pior	76	26,03%
Total	**292**	**100,00%**

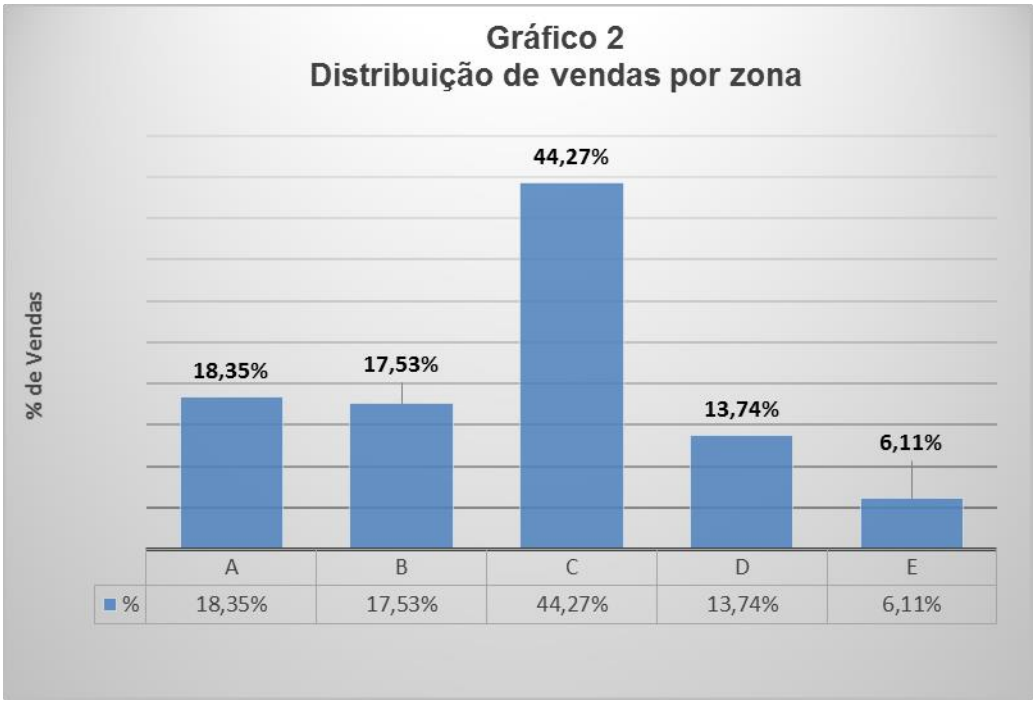
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
agosto-19	12,40	7,10	9,85	8,41	7,25
setembro-19	7,29	5,37	8,08	7,23	-
Variação	**-41,21**	**-24,37**	**-17,97**	**-14,03**	**-**

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**
APTOS	390	373	941	292	130	**2.126**
CASAS	148	141	357	111	49	**806**
Total	**538**	**514**	**1.298**	**403**	**179**	**2.932**
%	***18,35%***	***17,53%***	***44,27%***	***13,74%***	***6,11%***	**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	4,58%	4,58%
201 a 300	16	12,21%	16,79%
301 a 400	48	36,64%	53,44%
401 a 500	9	6,87%	60,31%
501 a 600	11	8,40%	68,70%
601 a 700	3	2,29%	70,99%
701 a 800	1	0,76%	71,76%
801 a 900	4	3,05%	74,81%
901 a 1000	0	0,00%	74,81%
mais de 1.000	33	25,19%	100,00%
Total	**131**	**100,00%**	**-**

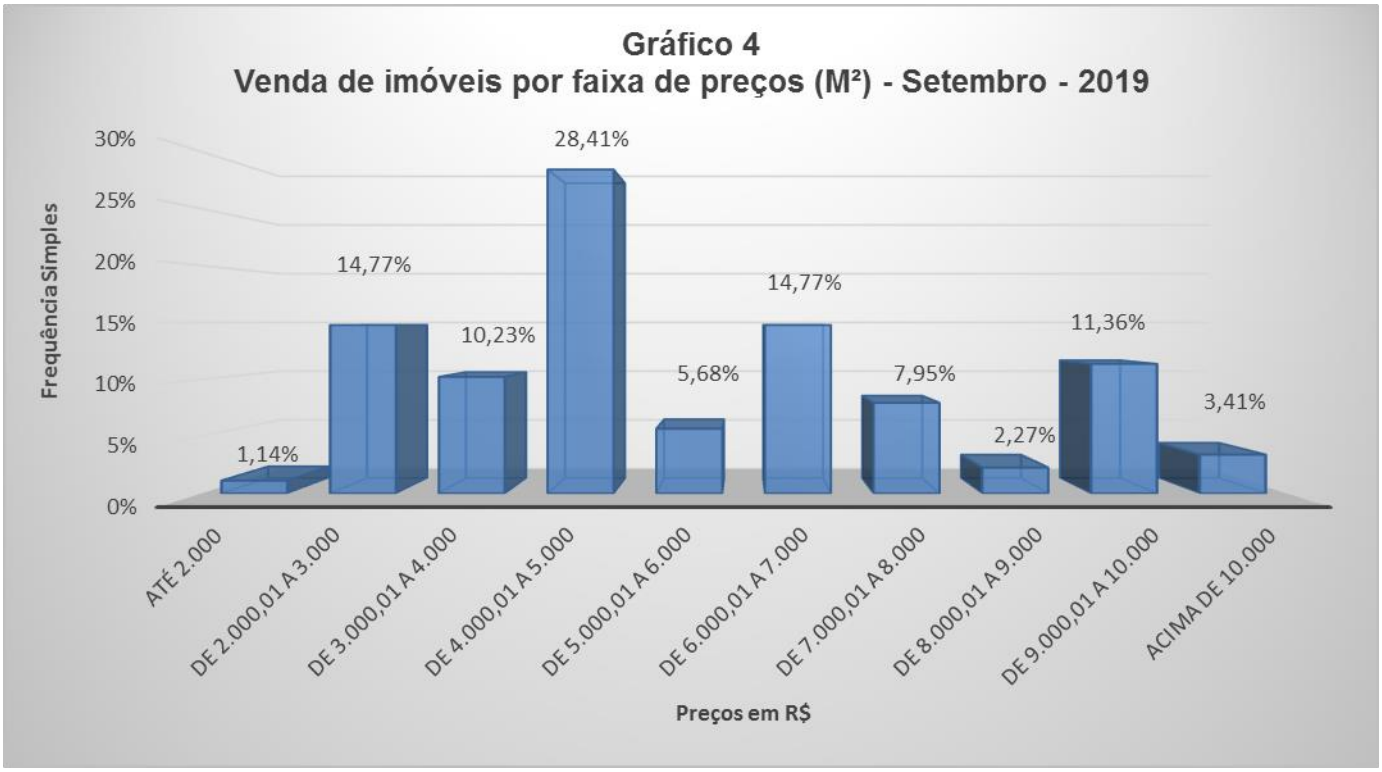
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R$	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
Quarto/Cozinha	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/19:	-	-	-	317.500,00	-
	set/19:	-	310.000,00	407.800,00	275.000,00	263.333,33
Variação	%	-	-	-	-13,39	-
3 dorm.	ago/19:	-	881.500,00	-	383.333,33	430.000,00
	set/19:	-	-	591.666,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	ago/19:	-	-	1.946.666,67	-	-
	set/19:	-	-	1.675.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-13,96	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R$	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
Kit	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/19:	-	-	229.823,53	237.000,00	-
	set/19:	-	-	280.000,00	-	-
Variação	%	-	-	21,83	-	-
2 dorm.	ago/19:	-	-	380.538,46	263.461,54	-
	set/19:	-	542.500,00	327.500,00	286.111,11	188.000,00
Variação	%	-	-	-13,94	8,60	-
3 dorm.	ago/19:	-	1.250.909,09	1.053.333,33	-	-
	set/19:	2.045.789,47	616.666,67	583.750,00	-	-
Variação	%	-	-50,70	-44,58	-	-
4 dorm.	ago/19:	-	2.288.000,00	2.100.000,00	-	-
	set/19:	-	1.800.000,00	1.815.000,00	-	-
Variação	%	-	-21,33	-13,57	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,14%	1,14%
de 2.000,01 a 3.000	13	14,77%	15,91%
de 3.000,01 a 4.000	9	10,23%	26,14%
de 4.000,01 a 5.000	25	28,41%	54,55%
de 5.000,01 a 6.000	5	5,68%	60,23%
de 6.000,01 a 7.000	13	14,77%	75,00%
de 7.000,01 a 8.000	7	7,95%	82,95%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,27%	85,23%
de 9.000,01 a 10.000	10	11,36%	96,59%
Acima de 10.000	3	3,41%	100,00%
Total	**88**	**100,00%**	**-**



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	87,69	157,90	272,33
Apartamento	-	44,42	61,55	112,30	204,88

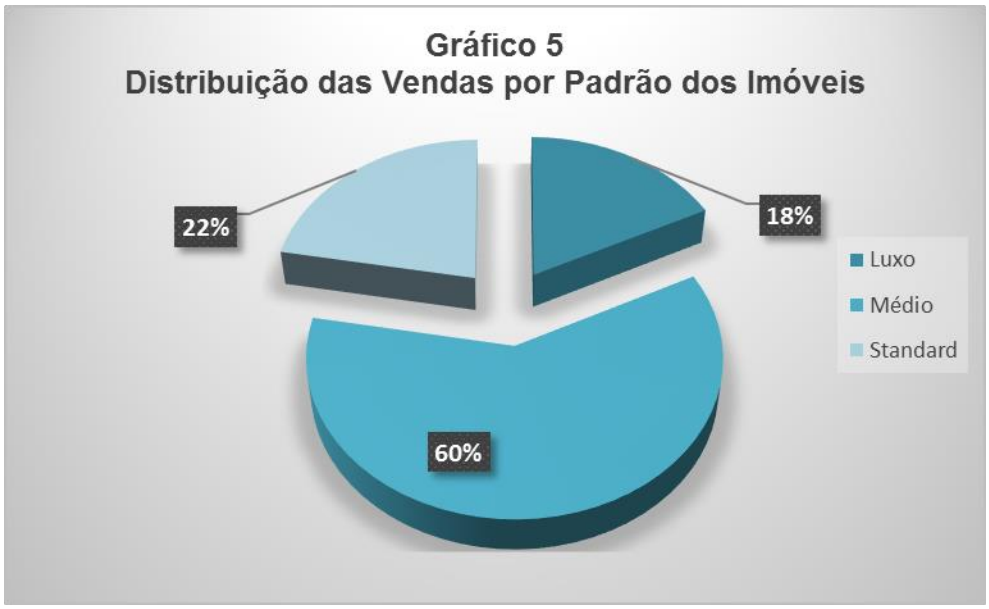
MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R$/M²)						
Padrão Luxo	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
até 7 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/19:	-	-	6.582,66	-	-
	set/19:	-	-	-	-	
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
até 7 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/19:	-	-	4.844,44	2.103,05	-
	set/19:	-	4.544,28	4.501,21	-	
Variação	%	-	-	-7,09	-	-
Padrão Simples	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
até 7 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	2.640,97
	set/19:	-	-	3.122,35	-	2.862,91
Variação	%	-	-	-	-	8,40

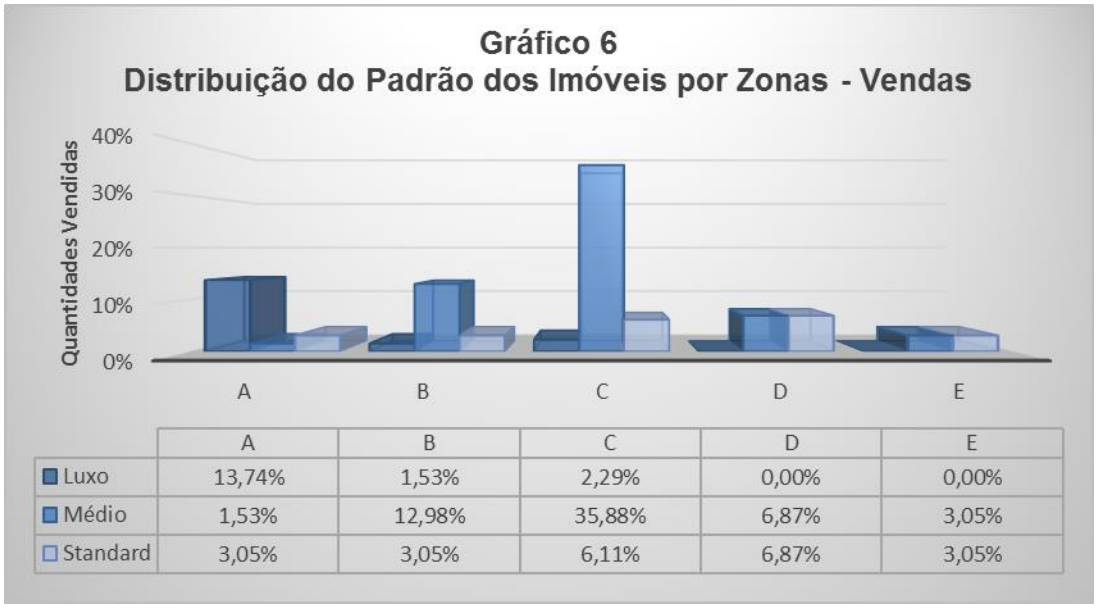
APARTAMENTOS - VENDAS (R$/M²)						
Padrão Luxo	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
até 7 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
até 7 anos	ago/19:	-	12.594,59	6.470,59	-	-
	set/19:	-	-	-		-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/19:	-	9.343,75	7.566,41	-	-
	set/19:	-	9.197,95	-	-	-
Variação	%	-	-1,56	-	-	-
mais de 15 anos	ago/19:	-	-	5.915,54	4.588,43	-
	set/19:	-	6.949,74	6.023,64	4.692,31	-
Variação	%	-	-	1,83	2,26	-
Padrão Simples	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
até 7 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/19:	-	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/19:	-	-	5.074,08	5.135,62	-
	set/19:	5.531,86	-	5.891,46	4.572,65	-
Variação	%	-	-	16,11	-10,96	-

DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	23	79	29



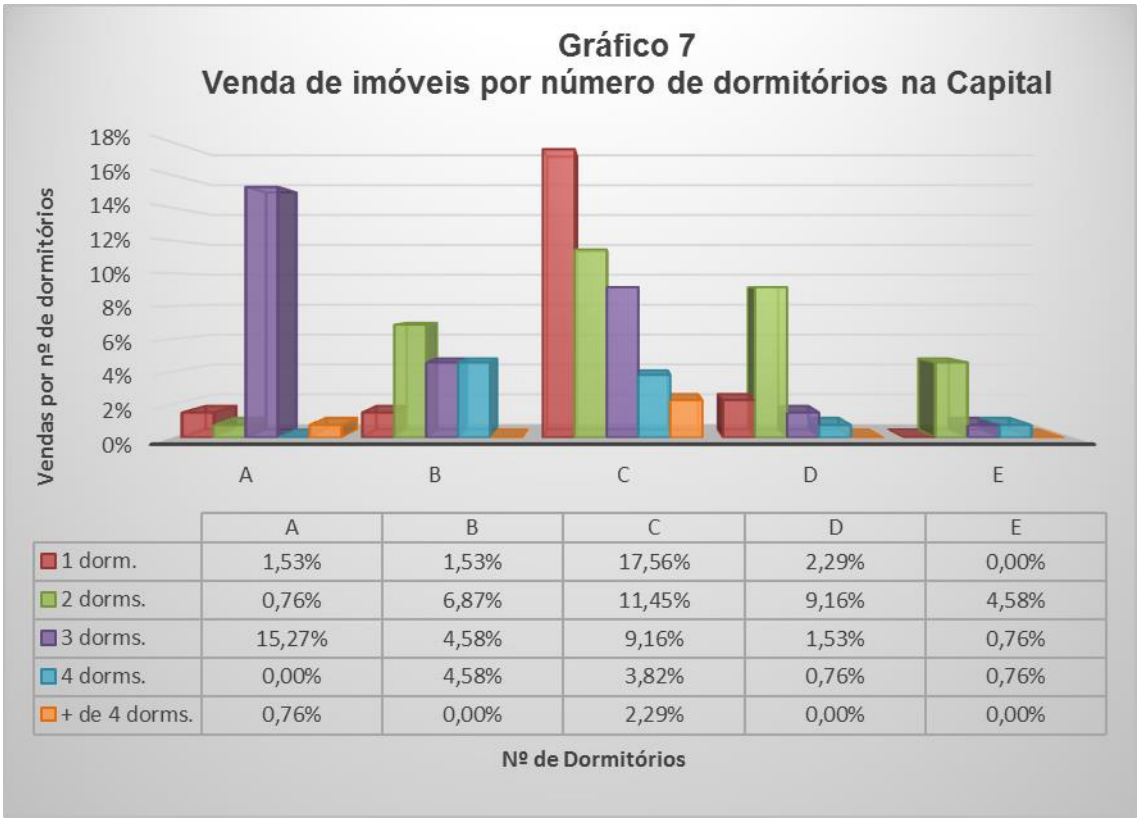
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
Luxo	18	2	3	0	0
Médio	2	17	47	9	4
Standard	4	4	8	9	4



	A	B	C	D	E
Luxo	13,74%	1,53%	2,29%	0,00%	0,00%
Médio	1,53%	12,98%	35,88%	6,87%	3,05%
Standard	3,05%	3,05%	6,11%	6,87%	3,05%

DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

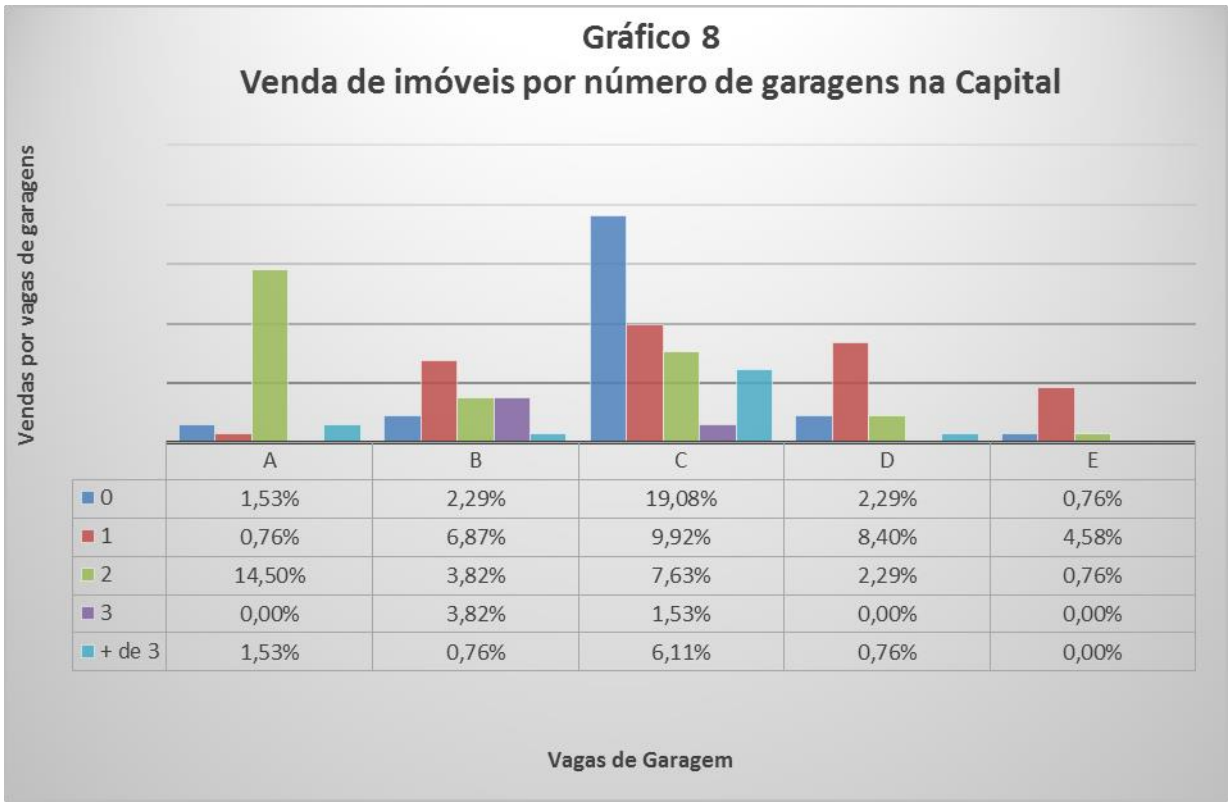
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
1 dorm.	2	2	23	3	0
%	1,53%	1,53%	17,56%	2,29%	0,00%
2 dorms.	1	9	15	12	6
%	0,76%	6,87%	11,45%	9,16%	4,58%
3 dorms.	20	6	12	2	1
%	15,27%	4,58%	9,16%	1,53%	0,76%
4 dorms.	0	6	5	1	1
%	0,00%	4,58%	3,82%	0,76%	0,76%
+ de 4 dorms.	1	0	3	0	0
%	0,76%	0,00%	2,29%	0,00%	0,00%
Total	**24**	**23**	**58**	**18**	**8**
%	***18,32%***	***17,56%***	***44,27%***	***13,74%***	***6,11%***



	A	B	C	D	E
1 dorm.	1,53%	1,53%	17,56%	2,29%	0,00%
2 dorms.	0,76%	6,87%	11,45%	9,16%	4,58%
3 dorms.	15,27%	4,58%	9,16%	1,53%	0,76%
4 dorms.	0,00%	4,58%	3,82%	0,76%	0,76%
+ de 4 dorms.	0,76%	0,00%	2,29%	0,00%	0,00%

DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
0	2	3	25	3	1
%	1,53%	2,29%	19,08%	2,29%	0,76%
1	1	9	13	11	6
%	0,76%	6,87%	9,92%	8,40%	4,58%
2	19	5	10	3	1
%	14,50%	3,82%	7,63%	2,29%	0,76%
3	0	5	2	0	0
%	0,00%	3,82%	1,53%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	1	8	1	0
%	1,53%	0,76%	6,11%	0,76%	0,00%
Total	**24**	**23**	**58**	**18**	**8**
%	**18,32%**	**17,56%**	**44,27%**	**13,74%**	**6,11%**



	A	B	C	D	E
0	1,53%	2,29%	19,08%	2,29%	0,76%
1	0,76%	6,87%	9,92%	8,40%	4,58%
2	14,50%	3,82%	7,63%	2,29%	0,76%
3	0,00%	3,82%	1,53%	0,00%	0,00%
+ de 3	1,53%	0,76%	6,11%	0,76%	0,00%

ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**	**Proporção**
Fiador	28	88	129	42	23	**310**	33,23%
Seguro Fiança	15	38	77	27	22	**179**	19,19%
Depósito	11	11	153	81	88	**344**	36,87%
Sem Garantia	1	0	4	11	0	**16**	1,71%
Caução de Imóveis	4	10	34	4	15	**67**	7,18%
Cessão Fiduciária	5	0	11	1	0	**17**	1,82%
Total	**64**	**147**	**408**	**166**	**148**	**933**	**100,00%**

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
agosto-19	7,20	8,22	9,37	10,63	9,14
setembro-19	10,00	8,39	10,61	9,74	10,86
Variação	**38,89**	**2,07**	**13,23**	**-8,37**	**18,82**

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

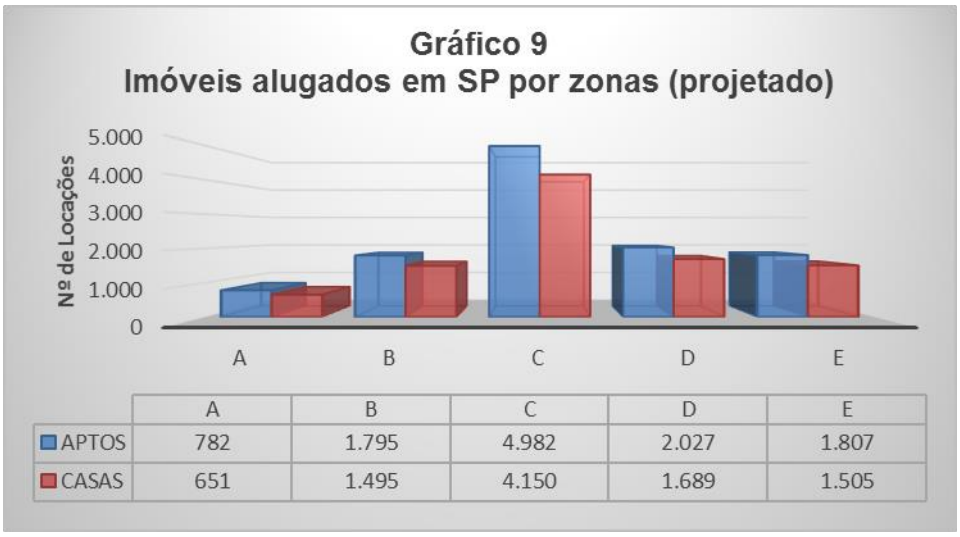
Motivos financeiros	287	33,41%
Outros motivos	572	66,59%
Total	**859**	**100,00%**
Comparação dev./loc.		**92,07 %**

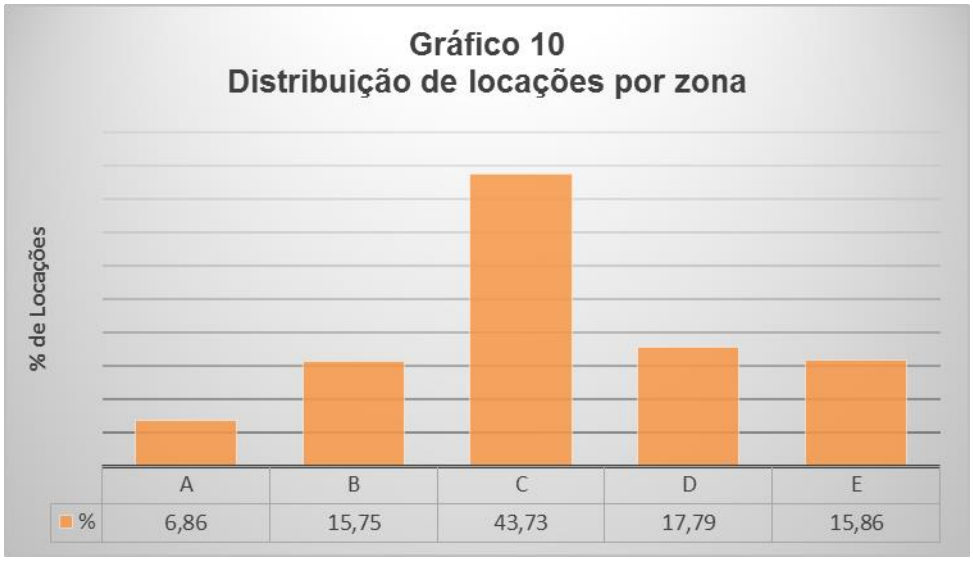
O índice de inadimplência no mês de setembro foi de 4,93 %, o que é 1,4 % menor que no mês de agosto que foi de 5 %.

Inadimplência	
Pesquisas	**Capital**
agosto-19	5,00
setembro-19	4,93
Variação	**-1,40**

TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**
APTOS	782	1.795	4.982	2.027	1.807	**11.393**
CASAS	651	1.495	4.150	1.689	1.505	**9.490**
Total	**1.433**	**3.290**	**9.132**	**3.716**	**3.312**	**20.883**
%	***6,86***	***15,75***	***43,73***	***17,79***	***15,86***	**100,00**





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	17	1,82%	1,82%
401 a 600	104	11,15%	12,97%
601 a 800	60	6,43%	19,40%
801 a 1.000	164	17,58%	36,98%
1.001 a 1.200	93	9,97%	46,95%
1.201 a 1.400	57	6,11%	53,05%
1.401 a 1.600	163	17,47%	70,53%
1.601 a 1.800	81	8,68%	79,21%
1.801 a 2.000	32	3,43%	82,64%
mais de 2.000	162	17,36%	100,00%
Total	**933**	**100,00%**	**-**

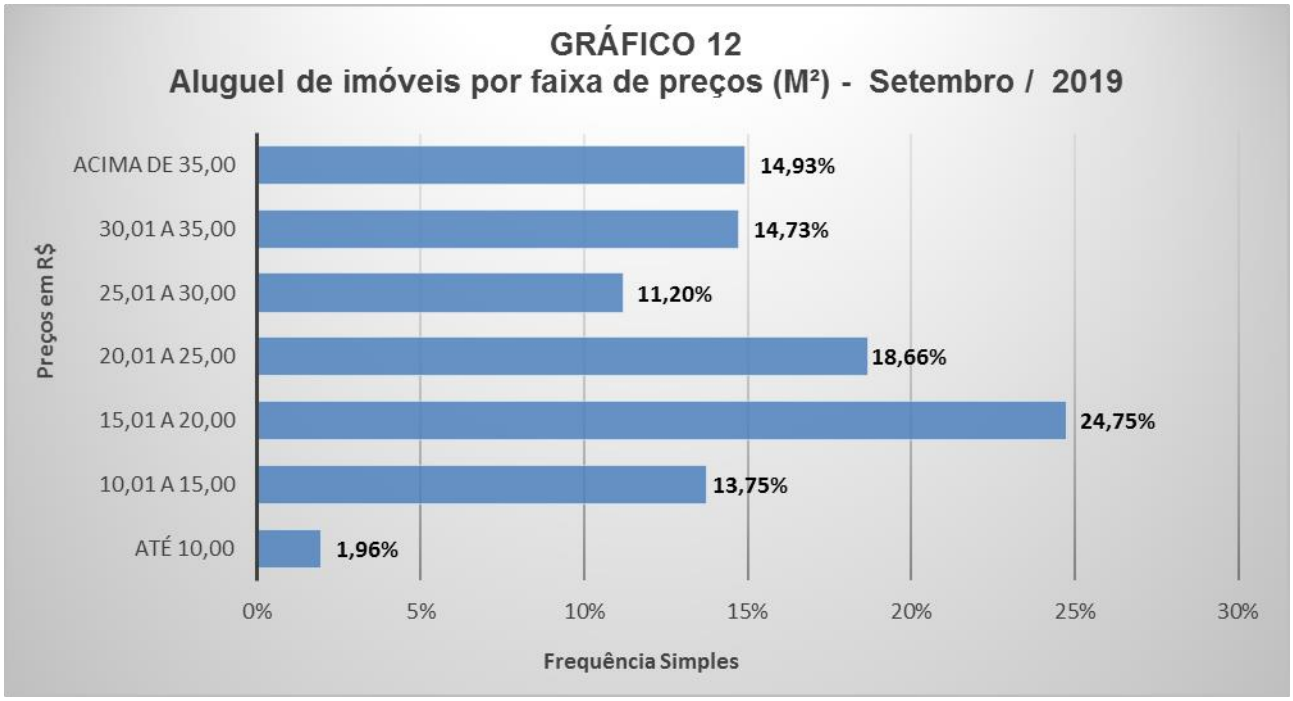
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/19:	-	-	-	-	400,00
	set/19:	-	-	-	595,56	550,00
Variação	%	-	-	-	-	37,50
1 dorm.	ago/19:	-	980,00	744,23	666,17	589,13
	set/19:	-	912,50	852,50	686,73	575,10
Variação	%	-	-6,89	14,55	3,09	-2,38
2 dorm.	ago/19:	1.383,33	2.808,33	1.519,23	1.302,50	1.115,71
	set/19:	-	2.045,00	1.560,00	1.463,10	1.120,37
Variação	%	-	-27,18	2,68	12,33	0,42
3 dorm.	ago/19:	-	3.150,00	1.937,50	1.821,30	1.261,11
	set/19:	3.700,00	3.300,00	2.140,74	1.904,76	1.518,28
Variação	%	-	4,76	10,49	4,58	20,39
4 dorm.	ago/19:	-	-	4.266,67	-	2.100,00
	set/19:	-	-	-	-	3.444,40
Variação	%	-	-	-	-	64,02

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/19:	1.000,00	1.400,00	866,67	694,44	-
	set/19:	-	1.237,50	1.166,67	-	-
Variação	%	-	-11,61	34,62	-	-
1 dorm.	ago/19:	1.463,16	1.890,78	1.012,63	1.117,86	800,00
	set/19:	1.793,33	1.344,09	1.072,69	1.174,47	-
Variação	%	22,57	-28,91	5,93	5,06	-
2 dorm.	ago/19:	2.621,38	1.927,38	1.569,45	1.386,74	1.073,75
	set/19:	2.257,14	2.285,91	1.636,57	1.245,65	1.130,29
Variação	%	-13,89	18,60	4,28	-10,17	5,27
3 dorm.	ago/19:	1.800,00	4.464,00	2.666,67	1.614,58	-
	set/19:	2.902,47	4.053,85	2.333,33	1.625,00	-
Variação	%	61,25	-9,19	-12,50	0,65	-
4 dorm.	ago/19:	7.000,00	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R$/m2	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	10	1,96%	1,96%
10,01 a 15,00	70	13,75%	15,72%
15,01 a 20,00	126	24,75%	40,47%
20,01 a 25,00	95	18,66%	59,14%
25,01 a 30,00	57	11,20%	70,33%
30,01 a 35,00	75	14,73%	85,07%
Acima de 35,00	76	14,93%	100,00%
Total	**509**	**100,00%**	**-**



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2019					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,44	41,68	81,39	143,17	-
Apartamento	30,64	42,17	67,45	115,65	-

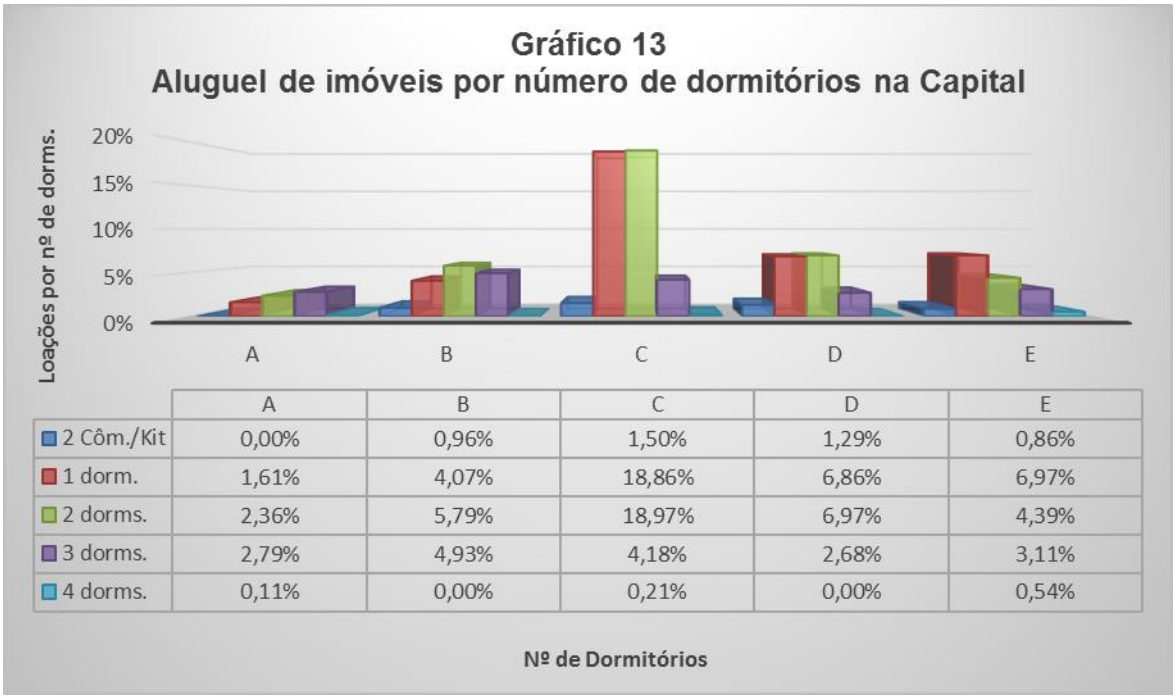
MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R$/M²	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
2 Cômo.	ago/19:	-	-	-	-	13,33
	set/19:	-	-	-	19,85	21,71
Variação	%	-	-	-	-	62,87
1 dorm.	ago/19:	-	16,57	19,15	19,61	13,32
	set/19:	-	-	21,26	18,81	15,77
Variação	%	-	-	11,02	-4,08	18,39
2 dorm.	ago/19:	26,27	33,53	18,53	17,06	14,95
	set/19:	-	26,44	19,63	17,03	15,26
Variação	%	-	-21,15	5,94	-0,18	2,07
3 dorm.	ago/19:	-	22,92	18,10	16,93	14,12
	set/19:	20,40	19,99	15,80	15,02	15,00
Variação	%	-	-12,78	-12,71	-11,28	6,23
4 dorm.	ago/19:	-	-	27,86	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R$/M²	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
Kit	ago/19:	38,46	48,33	23,33	21,43	-
	set/19:	-	45,35	40,48	-	-
Variação	%	-	-6,17	73,51	-	-
1 dorm.	ago/19:	30,68	42,64	29,59	25,56	-
	set/19:	37,08	28,38	31,95	26,26	-
Variação	%	20,86	-33,44	7,98	2,74	-
2 dorm.	ago/19:	54,20	27,96	24,76	24,29	21,56
	set/19:	34,29	30,97	27,37	22,22	25,30
Variação	%	-36,73	10,77	10,54	-8,52	17,35
3 dorm.	ago/19:	20,00	36,17	31,86	24,91	-
	set/19:	33,83	33,41	29,73	-	-
Variação	%	69,15	-7,63	-6,69	-	-
4 dorm.	ago/19:	49,10	-	-	-	-
	set/19:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

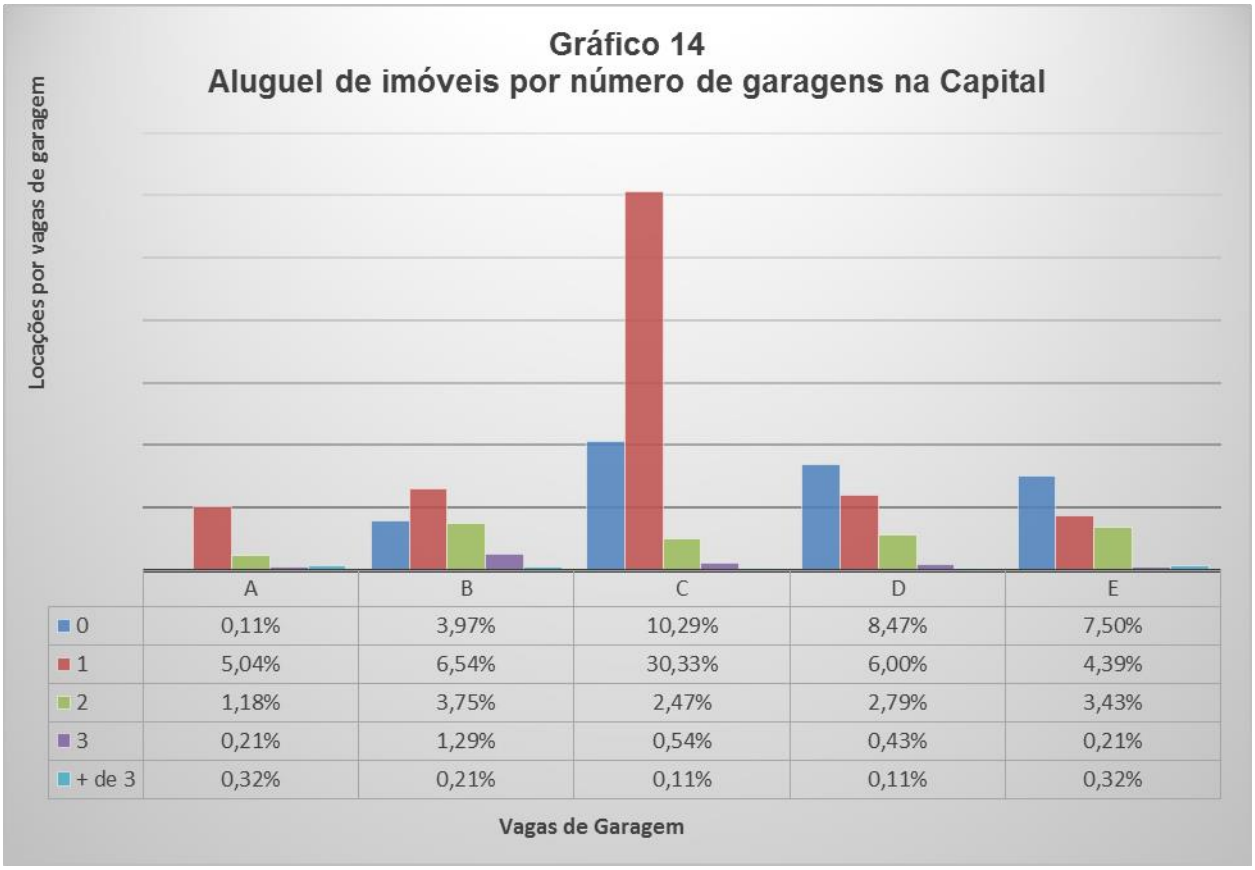
Locações por nº de dormitórios					
	A	**B**	**C**	**D**	**E**
2 Côm./Kit	0	9	14	12	8
%	0,00%	0,96%	1,50%	1,29%	0,86%
1 dorm.	15	38	176	64	65
%	1,61%	4,07%	18,86%	6,86%	6,97%
2 dorms.	22	54	177	65	41
%	2,36%	5,79%	18,97%	6,97%	4,39%
3 dorms.	26	46	39	25	29
%	2,79%	4,93%	4,18%	2,68%	3,11%
4 dorms.	1	0	2	0	5
%	0,11%	0,00%	0,21%	0,00%	0,54%
Total	**64**	**147**	**408**	**166**	**148**
%	***6,86%***	***15,76%***	***43,73%***	***17,79%***	***15,86%***



	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,96%	1,50%	1,29%	0,86%
1 dorm.	1,61%	4,07%	18,86%	6,86%	6,97%
2 dorms.	2,36%	5,79%	18,97%	6,97%	4,39%
3 dorms.	2,79%	4,93%	4,18%	2,68%	3,11%
4 dorms.	0,11%	0,00%	0,21%	0,00%	0,54%

DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	**B**	**C**	**D**	**E**
0	1	37	96	79	70
%	0,11%	3,97%	10,29%	8,47%	7,50%
1	47	61	283	56	41
%	5,04%	6,54%	30,33%	6,00%	4,39%
2	11	35	23	26	32
%	1,18%	3,75%	2,47%	2,79%	3,43%
3	2	12	5	4	2
%	0,21%	1,29%	0,54%	0,43%	0,21%
+ de 3	3	2	1	1	3
%	0,32%	0,21%	0,11%	0,11%	0,32%
Total	**64**	**147**	**408**	**166**	**148**
%	**6,86%**	**15,76%**	**43,73%**	**17,79%**	**15,86%**



EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
outubro-18	3,81	0,45	-9,91
novembro-18	-9,52	-0,21	-2,38
dezembro-18	2,52	0,15	-2,40
janeiro-19	-0,96	0,32	3,74
fevereiro-19	4,95	0,43	9,94
março-19	-4,87	0,75	4,10
abril-19	3,51	0,57	-21,64
maio-19	2,10	0,13	-1,44
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
Acumulado	**7,32**	**2,89**	**-21,45**

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

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

AÇÕES DE DESPEJO

	ago/19						set/19					
Comarcas	**ordinário**	**consig.**	**sumário**	**renov.**	**falta pgto**	**Total**	**ordinário**	**consig.**	**sumário**	**renov.**	**falta pgto**	**Total**
Central	18	1	262	32	316	629	30	4	286	25	246	591
Santana	8	1	105	2	220	336	1	0	94	3	167	265
Santo Amaro	9	2	189	14	137	351	7	1	158	8	110	284
Jabaquara	4	0	70	1	70	145	3	0	58	8	80	149
Lapa	3	1	31	2	50	87	3	0	63	4	38	108
São Miguel	5	0	19	0	71	95	1	0	29	2	52	84
Penha	9	1	50	2	83	145	2	1	37	2	74	116
Itaquera	5	3	42	4	53	107	2	4	43	1	57	107
Tatuapé	3	1	73	2	81	160	1	2	57	1	85	146
Vila Prudente	0	0	26	2	66	94	4	0	44	0	38	86
Ipiranga	4	0	11	1	21	37	0	0	17	0	19	36
Pinheiros	2	1	62	2	44	111	6	0	31	1	36	74
Freguesia Ó	1	0	49	0	85	135	2	0	26	3	55	86
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	3	0	26	0	23	52	0	0	37	0	23	60
Total	**74**	**11**	**1.015**	**64**	**1.320**	**2.484**	**62**	**12**	**980**	**58**	**1.080**	**2.192**
Variação							**-16,22**	**9,09**	**-3,45**	**-9,38**	**-18,18**	**-11,76**