



São Paulo, 26 de maio de 2017

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Abril de 2017

Venda de imóveis usados cresce 143,55% em abril e recupera perdas do ano em SP

As vendas de imóveis usados aumentaram 143,55% na cidade de São Paulo em abril na comparação com março, fazendo esse segmento do mercado imobiliário acumular crescimento de 106,91% no ano. Até março, o saldo estava negativo em 36,64%. O crescimento em abril foi registrado em pesquisa feita com 310 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

“É um resultado excelente, mas ele se deu sobre uma base deprimida e isso recomenda cautela sobre o comportamento do mercado nos próximos meses”, ressalva José Augusto Viana Neto. O índice de vendas saltou de 0,106 para 0,2581.

Outro fator a considerar nessa mudança brusca de comportamento, segundo o presidente do CRECI paulista, é o tempo de maturação diferenciado nos negócios que envolvem imóveis. “A decisão de comprar pode levar meses, com muitas idas e vindas, envolve negociação de preços usualmente difícil, grande parte dos compradores tem que vencer a barreira do acesso ao financiamento, e é por isso que temos esse ‘movimento de gangorra’ entre meses e ao longo do ano”, explica Viana Neto. Essas oscilações têm sido intensas este ano: em janeiro as vendas caíram 43,02% em relação a dezembro; em fevereiro cresceram 61,9%; em março recuaram 55,52% e em abril deram o salto de 143,55%.

O mercado de locação tem oscilado com menos intensidade. Em abril, o número de novas locações foi 9,55% menor que o março, que havia caído 7,52% em relação a fevereiro. O mês do Carnaval foi o melhor da locação residencial na Capital neste primeiro quadrimestre, com crescimento de 24,94% em comparação com janeiro, quando o mercado registrou alta de 0,52% sobre dezembro.

As 310 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP alugaram 52,86% em casas e 47,14% em apartamentos. Os aluguéis em abril ficaram 1,46% mais baratos que em março, na média dos valores contratados no mês, enquanto que os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos caíram 2,68% em relação a março.

Nos últimos 12 meses, de maio do ano passado a abril deste ano, o valor médio do aluguel apurado pelas pesquisas mensais do CRECISP acumula variação negativa, de 11,08%. Já o preço médio do metro quadrado acumula aumento de 50,9%, superando de longe a inflação de 4,08% registrada nesse período pelo IPCA do IBGE.



Usados mais vendidos

Os imóveis usados mais vendidos na Capital paulista em abril foram os de preços final até R\$ 500 mil. Segundo a pesquisa do CRECISP, eles representaram 58,75% das vendas efetivadas nas 310 imobiliárias consultadas. Por faixa de preço de metro quadrado, predominaram as de até R\$ 8 mil o metro quadrado, 68,25% do total.

Os donos dos imóveis vendidos em abril concederam descontos sobre os preços que pediram inicialmente de 5,6% nos bairros da Zona B; de 8,21% na Zona C; de 10,4% na Zona D; e de 10,33% na Zona E. A maioria das casas e apartamentos foi vendida com financiamento de bancos (51,25% do total), seguido pelas vendas à vista (43,75%) e pelas financiadas diretamente pelos proprietários e por cartas de consórcio, ambas com participação de 2,5% no conjunto das vendas.

Mais da metade dos imóveis usados vendidos (53,72%) estava localizada em bairros agrupados na Zona C, como Mandaqui, Mirandópolis e Mooca. O restante das vendas distribuiu-se entre os bairros da Zona B como Aclimação e Alto da Lapa (20,01%); da Zona D, onde estão agrupados bairros como Jaguaré e Jaçanã (16,26%); da Zona E, que reúne bairros como Brasilândia e Campo Limpo (6,25%); e os bairros da Zona A, como os Jardins, com 3,75%.

A pesquisa do CRECISP também apurou que 80% das casas e apartamentos que as imobiliárias consultadas venderam em abril eram de padrão médio, 11,15% do padrão e 8,75% do padrão standard.

Imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1,2 mil foram os preferidos

A pesquisa do CRECISP com 310 imobiliárias da Capital mostrou que em abril os novos inquilinos optaram por alugar preferencialmente casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00. Imóveis nessas faixas de valor representaram 56,28% do total de novas locações.

O aluguel que mais aumentou em abril foi o de casas de 2 dormitórios em bairros da Zona B. O aluguel médio subiu 37,25%, de R\$ 1.190,00 em março para R\$ 1.633,33 em abril. O aluguel que mais baixou foi o de casas também de 2 dormitórios, mas em bairros da Zona A. A queda foi de 44,44%, com o aluguel médio caindo de R\$ 1.800,00 em março para R\$ 1.000,00 em abril.

Os donos dos imóveis os alugaram em abril com descontos médios sobre os valores inicialmente pedidos de 8,26% na Zona A; de 9,16% na Zona B; de 9,58% na Zona C; de 12,91% na Zona D; e de 9,27% na Zona E. A pesquisa do CRECISP também constatou que nessas imobiliárias foram encerrados os contratos de um número que supera em 9,69% o total de novas locações. A inadimplência nos contratos em vigor deu um salto de 27,79% de março para abril ao passar da média de 4,75% para 6,07%.



O fiador foi a forma preferencial de garantia adotada em 42,73% das novas locações de abril, seguido do aluguel sem garantia (33,81%), do seguro de fiança (17,4%), da caução de imóveis (4,96%), da locação sem garantia (0,66%) e da cessão fiduciária (0,44%).

O CRECISP apurou junto aos Fóruns da Capital que o número de ações judiciais sobre demandas envolvendo aluguel de imóveis caiu 20,17% em abril – foram 3.233 ações de todo tipo em março e 2.581 em abril.

A redução foi de 47,5% nas ações de rito ordinário (de 80 para 42); de 30,39% nas ações por falta de pagamento (de 1.836 para 1.278); de 19,51% nas ações renovatórias (de 123 para 99); de 11,76% nas ações consignatórias (de 17 para 15); e de 2,55% nas de rito sumário (de 1.177 para 1.147).

[Clique Aqui Para ver A Pesquisa](http://www.crecisp.gov.br/arquivos/pesquisas/capital/2017/pesquisa_capital_abril_2017.pdf)

=====

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, Jardim Franco, Jardim Europa França, 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 Umarama, 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 em madeira simples.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, Simone Nitoli, Cesar Miranda, Jully Gomes

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas**

José Carlos Siotto
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau
Fone: (19) 3255-4710
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

Therezinha Maria Serafim da Silva



Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba

Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139

E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski

Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi

Fone: (13) 3494-1663

E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

Alberico Peretti Pasqualini

Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro

Fone: (18) 3223-3488

E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

José Augusto Gardim

Rua Sete de Setembro, 266 – Centro

Fone: (16) 3610-5353

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Luiz Antonio Pecini

Av. 1, nº 266

Fone: (19) 3525.1611

E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira

Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos

Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3307-8572

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos

Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques

Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto



Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Posto de Atendimento Poupatempo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	9
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	9
PERCEPÇÃO DO MERCADO	9
DESCONTOS	9
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	10
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	11
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	12
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	13
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	14
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	18
ALUGUEL	19
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	19
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	19
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	19
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	20
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	21
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	22
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	23
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	26
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	27
AÇÕES DE DESPEJO	28



RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	2	12	14	5	2	35	43,75%
CEF	0	1	14	6	1	22	27,50%
Outros bancos	1	2	14	0	2	19	23,75%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	1	0	2	2,50%
Consórcio	0	0	1	1	0	2	2,50%
Total	3	16	43	13	5	80	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	76	24,52%
Igual	137	44,19%
Pior	97	31,29%
Total	310	100,00%

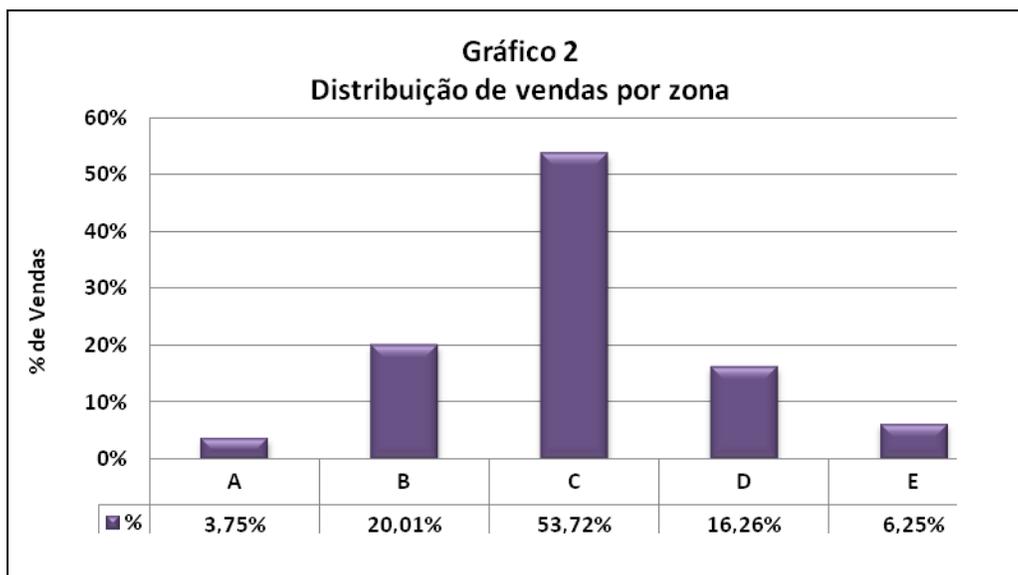
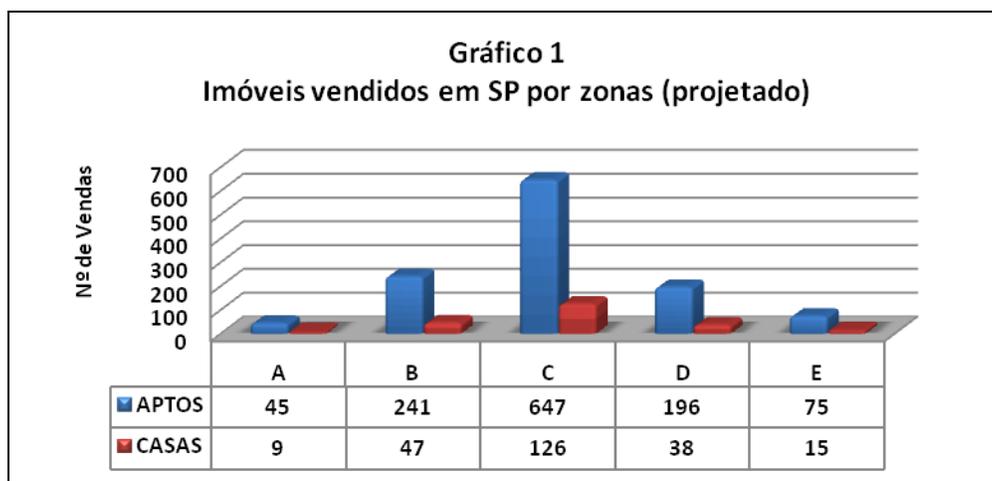
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-17	-	26,00	8,22	-	-
abril-17	-	5,60	8,21	10,40	10,33
Varição	-	-78,46	-0,12	-	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

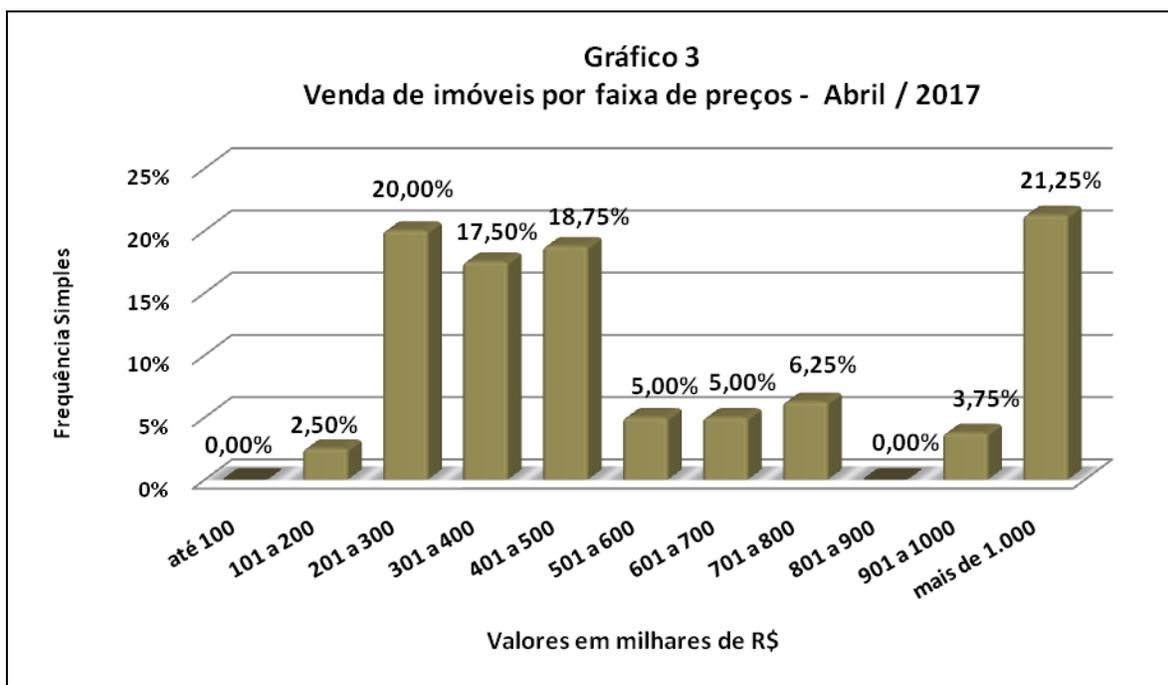
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	45	241	647	196	75	1.204
CASAS	9	47	126	38	15	235
Total	54	288	773	234	90	1.439
%	3,75%	20,01%	53,72%	16,26%	6,25%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	2	2,50%	2,50%
201 a 300	16	20,00%	22,50%
301 a 400	14	17,50%	40,00%
401 a 500	15	18,75%	58,75%
501 a 600	4	5,00%	63,75%
601 a 700	4	5,00%	68,75%
701 a 800	5	6,25%	75,00%
801 a 900	0	0,00%	75,00%
901 a 1000	3	3,75%	78,75%
mais de 1.000	17	21,25%	100,00%
Total	80	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

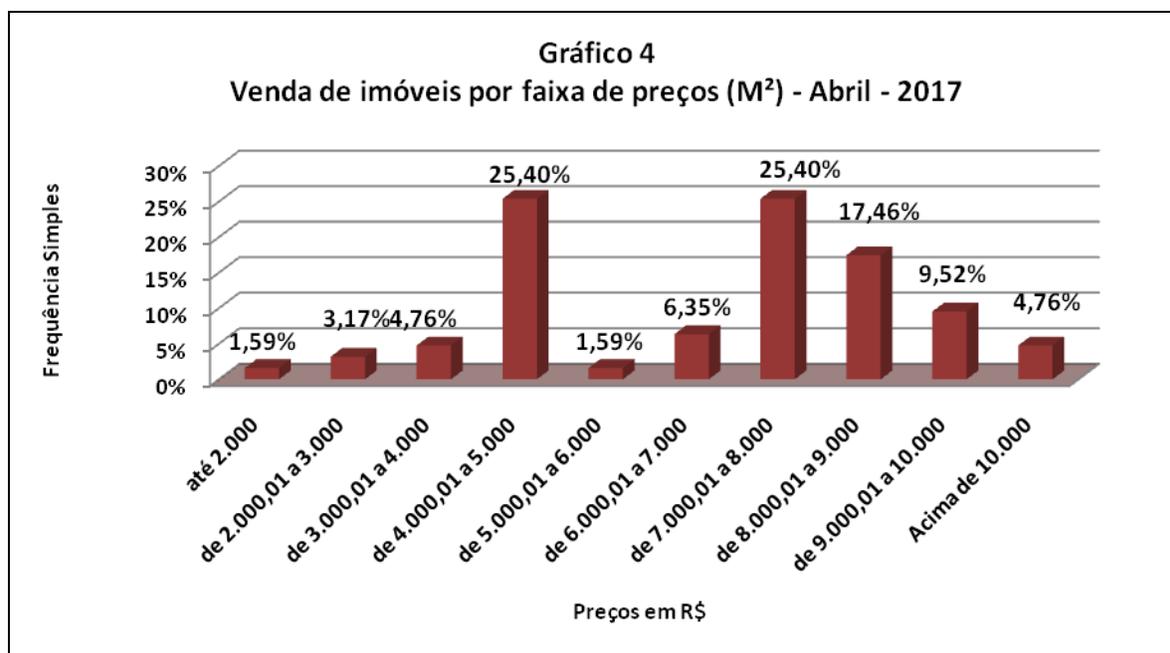
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	mar/17:	-	-	710.000,00	-	-
	abr/17:	-	-	-	668.750,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	280.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/17:	-	416.000,00	426.250,00	-	-
	abr/17:	-	624.666,67	339.400,00	358.000,00	-
Variação	%	-	50,16	-20,38	-	-
3 dorm.	mar/17:	-	1.005.000,00	-	-	-
	abr/17:	-	1.483.750,00	440.714,29	-	-
Variação	%	-	47,64	-	-	-
4 dorm.	mar/17:	-	-	1.757.142,86	-	-
	abr/17:	-	2.320.833,33	1.600.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-8,94	-	-



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	1,59%	1,59%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,17%	4,76%
de 3.000,01 a 4.000	3	4,76%	9,52%
de 4.000,01 a 5.000	16	25,40%	34,92%
de 5.000,01 a 6.000	1	1,59%	36,51%
de 6.000,01 a 7.000	4	6,35%	42,86%
de 7.000,01 a 8.000	16	25,40%	68,25%
de 8.000,01 a 9.000	11	17,46%	85,71%
de 9.000,01 a 10.000	6	9,52%	95,24%
Acima de 10.000	3	4,76%	100,00%
Total	63	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,75	130,25	-
Apartamento	-	44,25	64,36	76,00	202,38



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/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/17:	-	-	5.151,80	-	-
	abr/17:	-	-	-	3.896,27	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

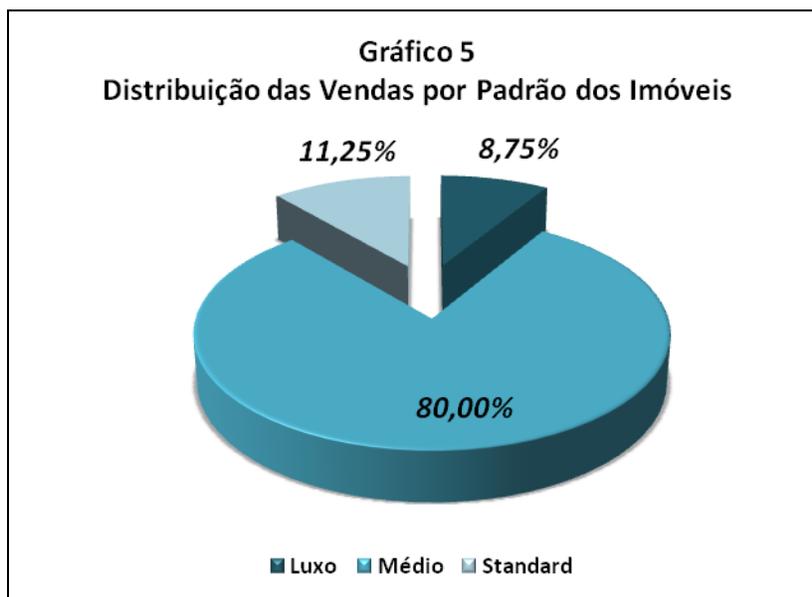


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	9.818,18	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/17:	-	-	7.142,86	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/17:	-	-	7.438,02	-	-
	abr/17:	-	-	7.129,63	-	-
	Variação	%	-	-	-4,15	-
mais de 15 anos	mar/17:	-	8.160,66	-	-	-
	abr/17:	-	8.064,65	6.816,69	-	-
	Variação	%	-	-1,18	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	6.145,03	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

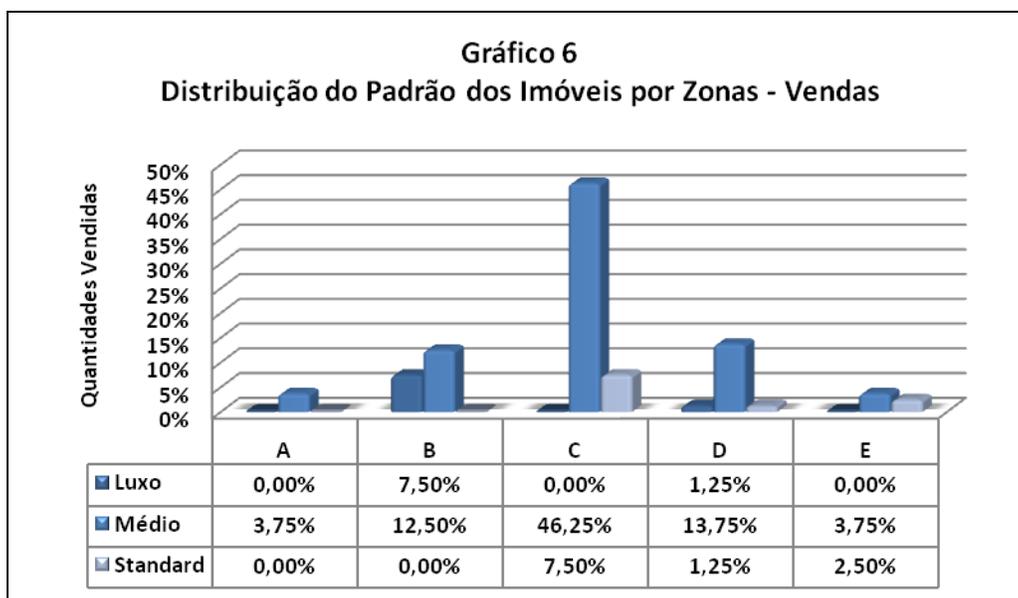


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	64	9



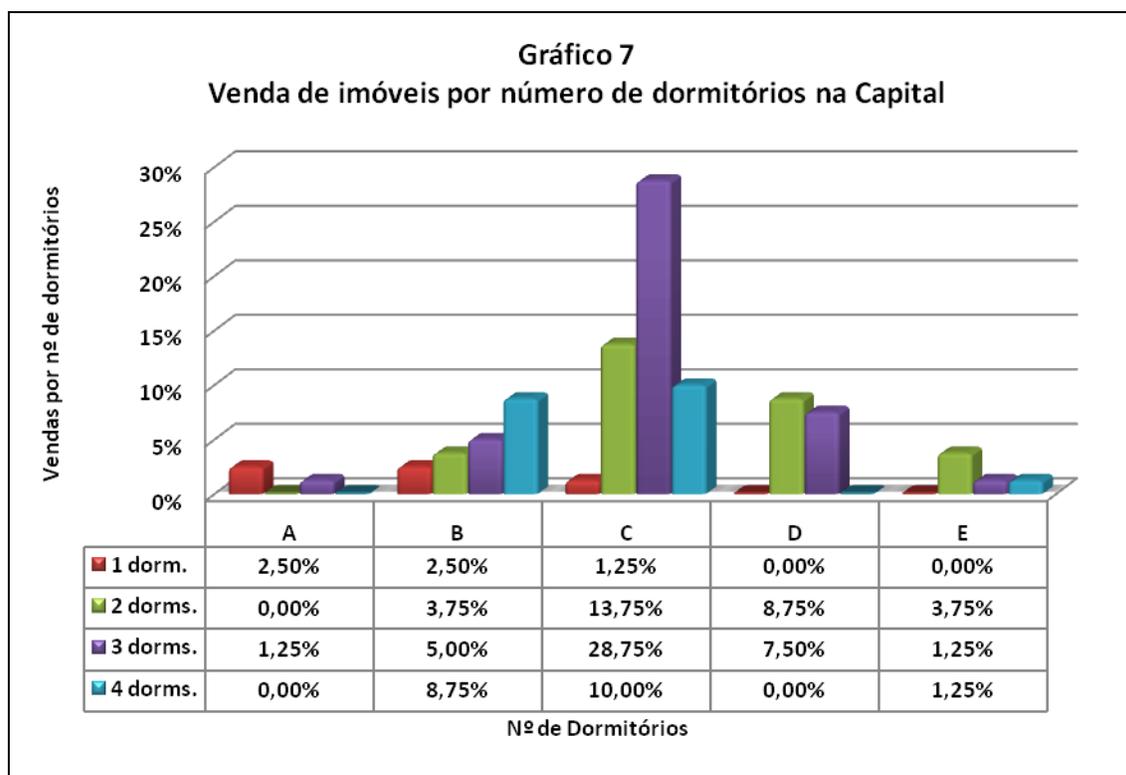
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	6	0	1	0
Médio	3	10	37	11	3
Standard	0	0	6	1	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

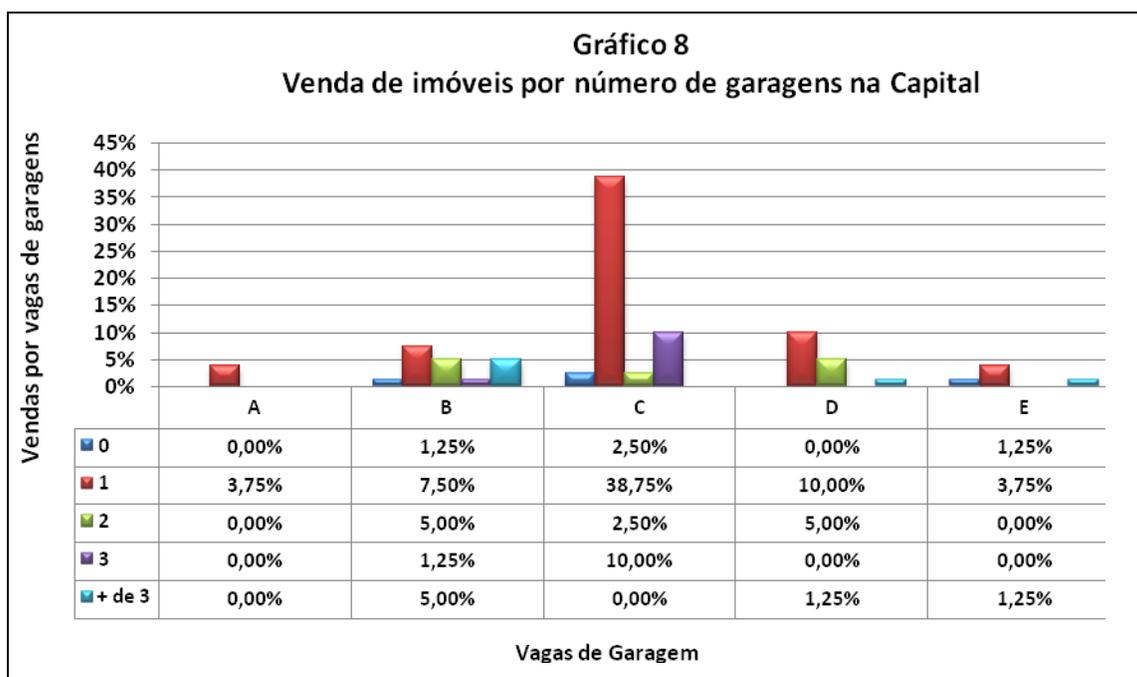
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	2	1	0	0
%	2,50%	2,50%	1,25%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	3	11	7	3
%	0,00%	3,75%	13,75%	8,75%	3,75%
3 dorms.	1	4	23	6	1
%	1,25%	5,00%	28,75%	7,50%	1,25%
4 dorms.	0	7	8	0	1
%	0,00%	8,75%	10,00%	0,00%	1,25%
Total	3	16	43	13	5
%	3,75%	20,00%	53,75%	16,25%	6,25%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	2	0	1
%	0,00%	1,25%	2,50%	0,00%	1,25%
1	3	6	31	8	3
%	3,75%	7,50%	38,75%	10,00%	3,75%
2	0	4	2	4	0
%	0,00%	5,00%	2,50%	5,00%	0,00%
3	0	1	8	0	0
%	0,00%	1,25%	10,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	4	0	1	1
%	0,00%	5,00%	0,00%	1,25%	1,25%
Total	3	16	43	13	5
%	3,75%	20,00%	53,75%	16,25%	6,25%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	42	53	189	81	23	388	42,73%
Seguro Fiança	7	14	82	27	28	158	17,40%
Depósito	10	20	114	82	81	307	33,81%
Sem Garantia	0	3	1	0	2	6	0,66%
Caução de Imóveis	1	3	19	7	15	45	4,96%
Cessão Fiduciária	1	2	0	1	0	4	0,44%
Total	61	95	405	198	149	908	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-17	8,82	10,03	10,26	11,17	10,67
abril-17	8,26	9,16	9,58	12,91	9,27
Variação	-6,35	-8,67	-6,63	15,58	-13,12

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	450	45,18%
Outros motivos	546	54,82%
Total	996	100,00%
Comparação dev./loc.		109,69%

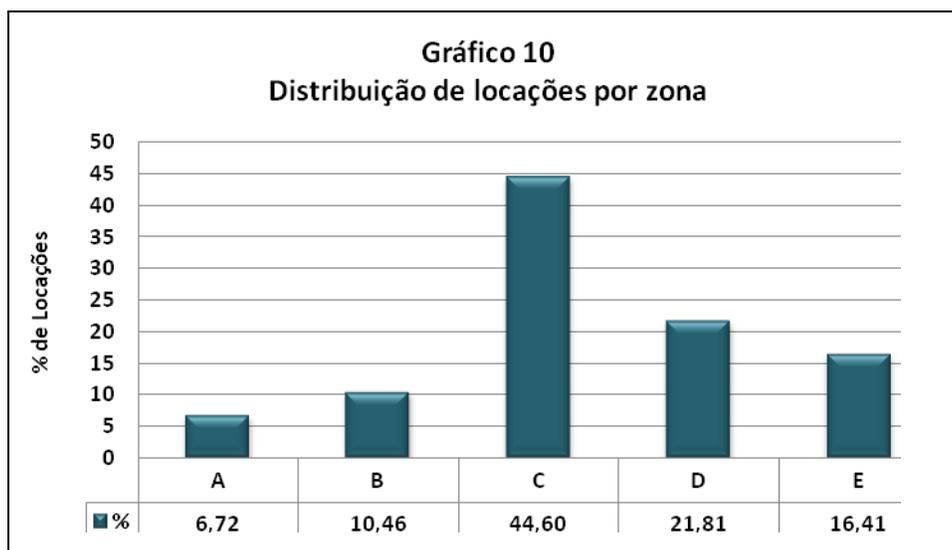
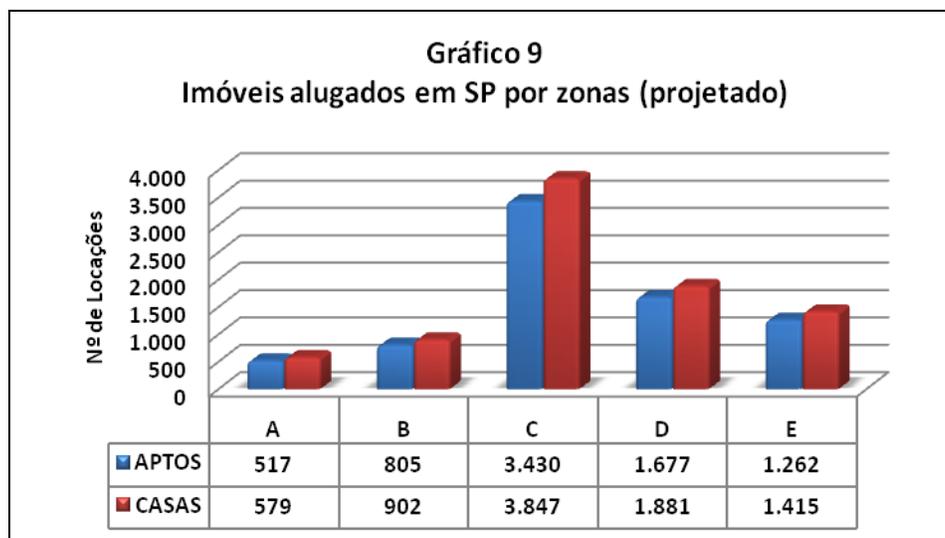
O índice de inadimplência no mês de abril foi de 6,07 %, o que é 27,79 % maior referente ao mês de março, que foi de 4,75 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-17	4,75
abril-17	6,07
Variação	27,79



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

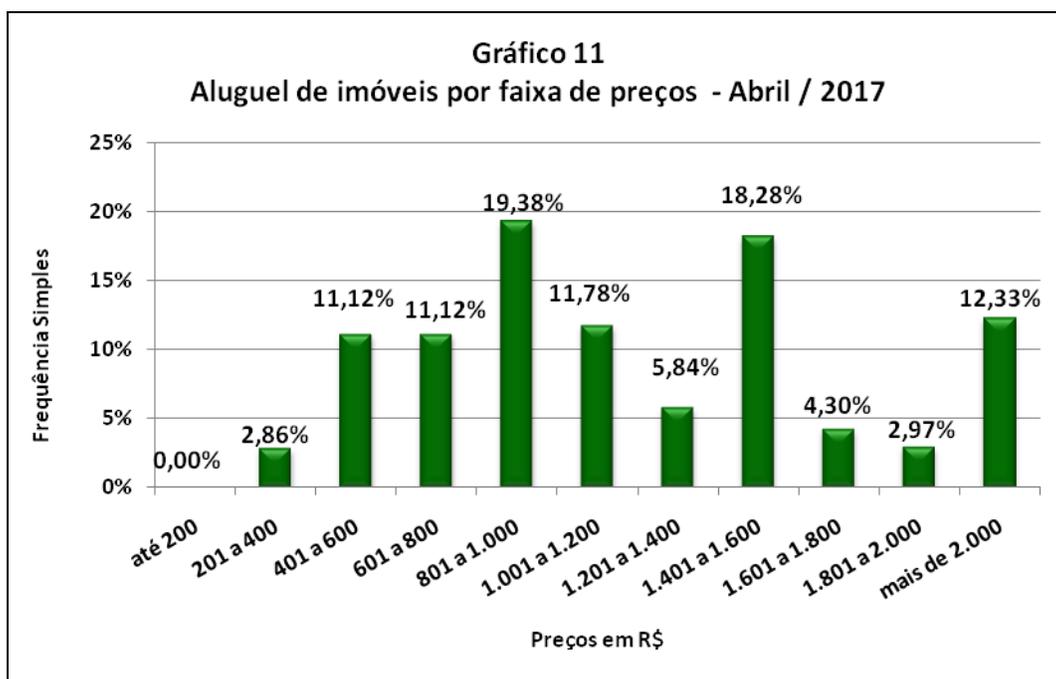
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	517	805	3.430	1.677	1.262	7.691
CASAS	579	902	3.847	1.881	1.415	8.624
Total	1.096	1.707	7.277	3.558	2.677	16.315
%	6,72	10,46	44,60	21,81	16,41	100,00





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	26	2,86%	2,86%
401 a 600	101	11,12%	13,99%
601 a 800	101	11,12%	25,11%
801 a 1.000	176	19,38%	44,49%
1.001 a 1.200	107	11,78%	56,28%
1.201 a 1.400	53	5,84%	62,11%
1.401 a 1.600	166	18,28%	80,40%
1.601 a 1.800	39	4,30%	84,69%
1.801 a 2.000	27	2,97%	87,67%
mais de 2.000	112	12,33%	100,00%
Total	908	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

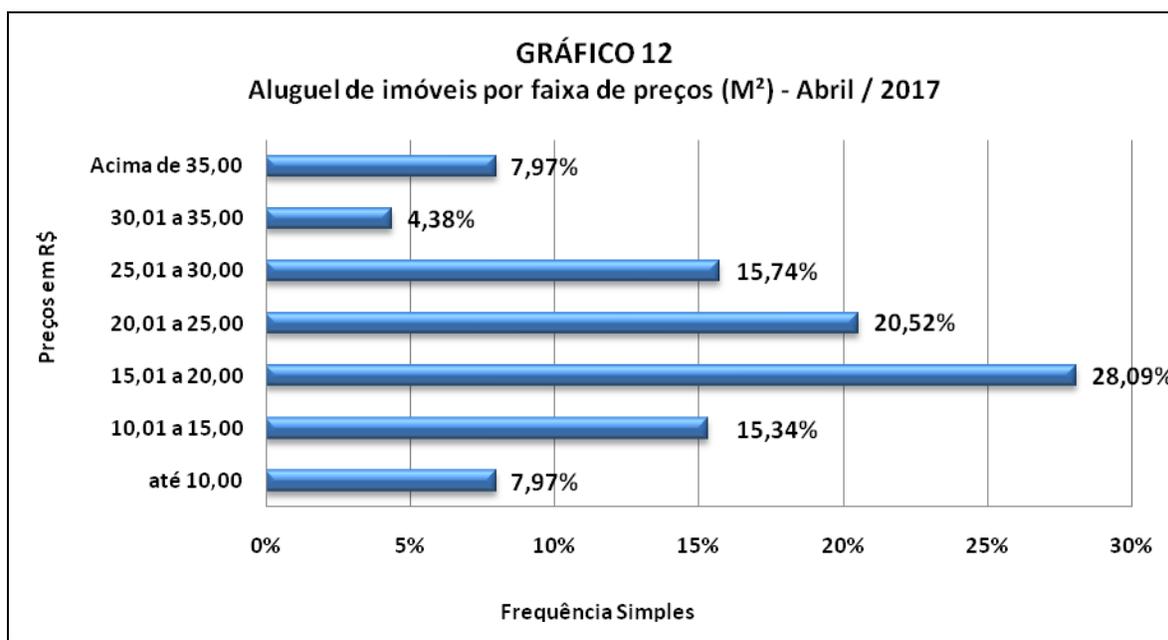
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/17:	1.127,78	1.126,67	867,63	666,95	528,75
	abr/17:	-	981,25	862,70	645,23	526,35
Variação	%	-	-12,91	-0,57	-3,26	-0,45
2 dorm.	mar/17:	1.800,00	1.190,00	1.426,72	1.263,16	1.051,85
	abr/17:	1.000,00	1.633,33	1.456,39	1.167,57	1.034,38
Variação	%	-44,44	37,25	2,08	-7,57	-1,66
3 dorm.	mar/17:	2.257,14	2.402,22	2.269,23	1.680,00	1.433,33
	abr/17:	-	2.492,86	2.143,75	1.810,00	1.635,48
Variação	%	-	3,77	-5,53	7,74	14,10
4 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/17:	-	-	1.175,00	662,50	-
	abr/17:	-	-	1.100,00	-	-
Variação	%	-	-	-6,38	-	-
1 dorm.	mar/17:	1.581,82	1.406,09	1.066,18	871,88	775,00
	abr/17:	1.265,00	1.479,17	1.043,75	843,33	-
Variação	%	-20,03	5,20	-2,10	-3,27	-
2 dorm.	mar/17:	2.106,25	2.000,24	1.554,30	1.126,67	963,75
	abr/17:	2.584,00	1.682,26	1.483,98	1.099,57	985,00
Variação	%	22,68	-15,90	-4,52	-2,41	2,20
3 dorm.	mar/17:	3.765,00	3.090,91	2.037,50	-	-
	abr/17:	3.490,91	3.393,75	2.620,00	2.000,00	-
Variação	%	-7,28	9,80	28,59	-	-
4 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
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	40	7,97%	7,97%
10,01 a 15,00	77	15,34%	23,31%
15,01 a 20,00	141	28,09%	51,39%
20,01 a 25,00	103	20,52%	71,91%
25,01 a 30,00	79	15,74%	87,65%
30,01 a 35,00	22	4,38%	92,03%
Acima de 35,00	40	7,97%	100,00%
Total	502	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	41,21	69,36	123,86	201,00
Apartamento	35,33	46,97	63,11	109,40	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

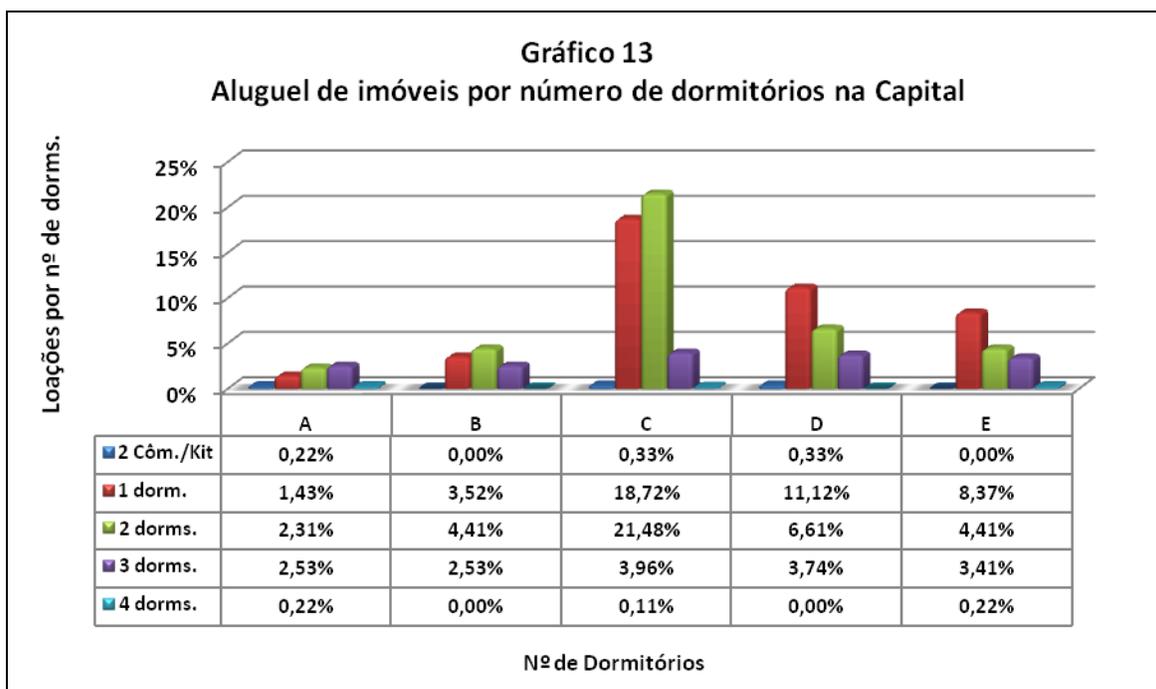
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/17:	19,64	30,25	19,47	16,21	12,82
	abr/17:	-	19,44	19,31	16,45	14,06
Variação	%	-	-35,74	-0,82	1,48	9,67
2 dorm.	mar/17:	-	15,97	17,85	18,31	14,80
	abr/17:	-	19,12	19,09	18,78	15,61
Variação	%	-	19,72	6,95	2,57	5,47
3 dorm.	mar/17:	-	19,79	21,04	17,15	13,75
	abr/17:	-	21,68	16,70	15,17	13,42
Variação	%	-	9,55	-20,63	-11,55	-2,40
4 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/17:	-	-	28,12	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/17:	42,47	30,08	30,68	21,15	20,61
	abr/17:	34,54	31,45	24,20	22,41	-
Variação	%	-18,67	4,55	-21,12	5,96	-
2 dorm.	mar/17:	35,92	31,53	24,11	18,69	20,21
	abr/17:	34,93	24,53	20,58	21,67	18,69
Variação	%	-2,76	-22,20	-14,64	15,94	-7,52
3 dorm.	mar/17:	36,66	29,77	19,25	-	21,43
	abr/17:	29,39	35,20	28,02	16,74	-
Variação	%	-19,83	18,24	45,56	-	-
4 dorm.	mar/17:	-	-	-	-	-
	abr/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

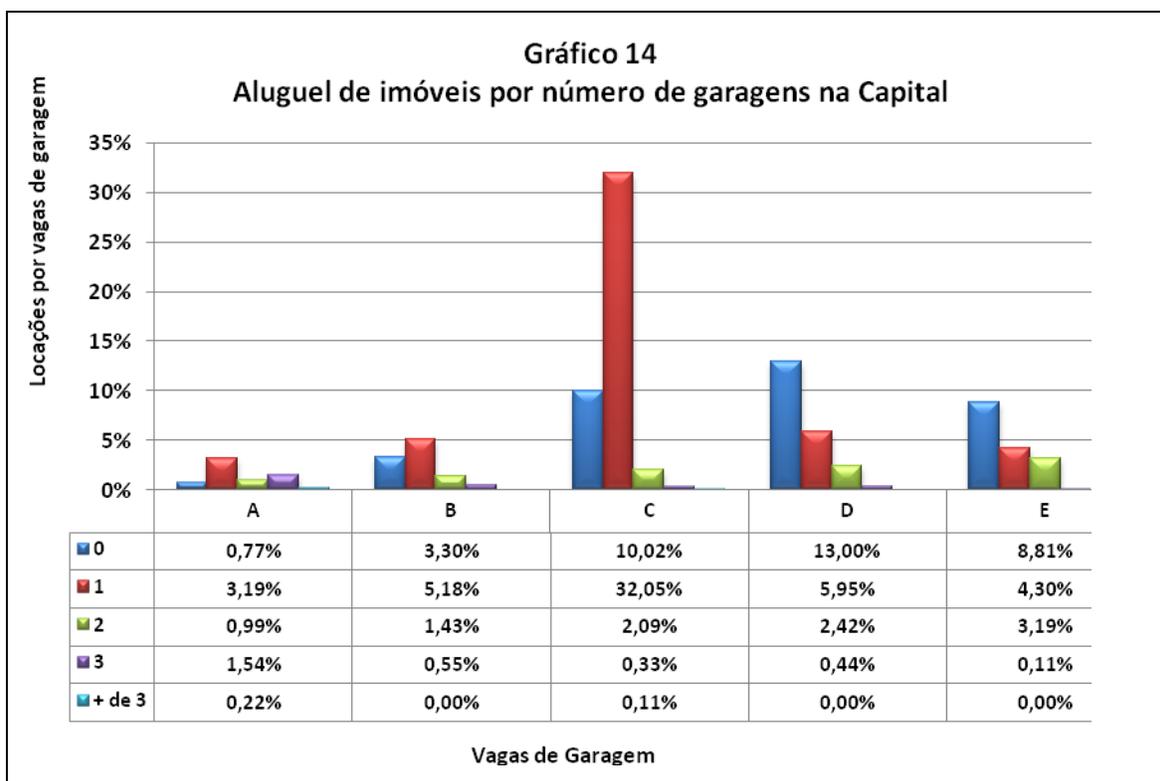
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	0	3	3	0
%	0,22%	0,00%	0,33%	0,33%	0,00%
1 dorm.	13	32	170	101	76
%	1,43%	3,52%	18,72%	11,12%	8,37%
2 dorms.	21	40	195	60	40
%	2,31%	4,41%	21,48%	6,61%	4,41%
3 dorms.	23	23	36	34	31
%	2,53%	2,53%	3,96%	3,74%	3,41%
4 dorms.	2	0	1	0	2
%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,22%
Total	61	95	405	198	149
%	6,72%	10,46%	44,60%	21,81%	16,41%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	7	30	91	118	80
%	0,77%	3,30%	10,02%	13,00%	8,81%
1	29	47	291	54	39
%	3,19%	5,18%	32,05%	5,95%	4,30%
2	9	13	19	22	29
%	0,99%	1,43%	2,09%	2,42%	3,19%
3	14	5	3	4	1
%	1,54%	0,55%	0,33%	0,44%	0,11%
+ de 3	2	0	1	0	0
%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%
Total	61	95	405	198	149
%	6,72%	10,46%	44,60%	21,81%	16,41%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-16	0,44	0,78	3,65
junho-16	-10,08	0,35	-2,03
julho-16	2,38	0,52	5,89
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
outubro-16	-3,28	0,26	2,73
novembro-16	4,12	0,18	8,91
dezembro-16	4,46	0,30	10,13
janeiro-17	-7,29	0,38	8,67
fevereiro-17	8,01	0,33	-9,92
março-17	-5,84	0,25	8,51
abril-17	-1,46	0,14	-2,68
Acumulado	-11,08	4,08	50,90

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)</i>		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,02	-43,02
Fevereiro	61,90	18,88
Março	-55,52	-36,64
Abril	143,55	106,91

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)</i>		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	0,52	0,52
Fevereiro	24,94	25,46
Março	-7,52	17,94
Abril	-9,55	8,39



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/17						abr/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	23	6	327	70	425	851	13	9	421	37	313	793
Santana	10	2	66	9	326	413	9	1	113	16	194	333
Santo Amaro	8	4	197	10	189	408	3	0	191	12	144	350
Jabaquara	6	0	81	6	110	203	0	2	96	4	87	189
Lapa	1	1	43	5	47	97	2	0	31	3	63	99
São Miguel	4	1	11	1	112	129	3	0	12	2	70	87
Penha	6	0	38	4	116	164	2	0	27	2	60	91
Itaquera	3	0	108	2	82	195	0	0	17	7	59	83
Tatuapé	7	1	103	8	121	240	3	1	67	9	81	161
Vila Prudente	7	0	48	1	86	142	1	2	31	1	62	97
Ipiranga	1	0	23	0	30	54	0	0	13	1	30	44
Pinheiros	2	0	53	3	56	114	2	0	60	3	37	102
Freguesia Ó	2	0	42	2	94	140	3	0	39	2	60	104
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	1	1
Butantã	0	2	37	2	40	81	1	0	29	0	17	47
Total	80	17	1.177	123	1.836	3.233	42	15	1.147	99	1.278	2.581
							-47,50	-11,76	-2,55	-19,51	-30,39	-20,17

Varição