



São Paulo 23 de junho de 2017

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

### **Locação residencial cresce 15,55% em São Paulo depois de 2 meses de queda**

Depois de dois meses seguidos de queda, cresceu 15,55% o número de imóveis residenciais alugados na cidade de São Paulo em maio em relação a abril. Esse é o resultado da pesquisa feita com 320 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

Nos primeiros cinco meses deste ano, o mercado de locações paulistano acumula saldo positivo de 23,94%. Em maio, os aluguéis novos aumentaram 2,13% em média em relação a abril, mas nos últimos 12 meses há queda de 9,59%. “É um movimento que acompanha a queda da renda média das famílias provocada pelo desemprego, pelo arrocho nos salários decorrente da crise econômica e dos ajustes forçados que todos estão fazendo em seus orçamentos”, justifica José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

No ano passado, segundo pesquisa do Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (Dieese), os reajustes médios dos salários perderam para a inflação em 0,52% depois de 12 anos de ganhos reais. Ainda segundo a pesquisa, a maioria dos acordos de correção salarial (44%) teve valor igual à variação do índice de inflação, outros 19% conseguiram valores maiores que a inflação e 37% tiveram reajuste abaixo do índice.

“Os donos de imóveis sabem que precisam ajustar suas pretensões de ganhos a essa realidade que se impõem na hora de negociar a locação, embora muitos sempre resistam”, afirma Viana Neto. Ele lembra que a resistência ao ajuste de valores implica em ficar mais tempo com o imóvel fechado, “até porque todo mês há um grande volume de imóveis entrando no mercado e pressionando naturalmente pela redução de valores, como é natural na lei da oferta e da procura”.

Em maio, as 320 imobiliárias consultadas pelo CRECISP receberam de volta casas e apartamentos de inquilinos que desistiram da locação por motivos financeiros (41,8%) ou por outras razões (58,2%). Esse número equivale a 81,07% do total de novas locações contratadas pelas imobiliárias. Em abril, o total de devoluções superou o de as novas locações em 9,69%.

Os descontos concedidos em maio pelos proprietários dos imóveis aumentaram em relação a abril. As novas locações foram contratadas com desconto médio de 8,81% nos bairros da Zona A; 6,6% maior que os 8,26% do mês anterior. Na Zona C, o desconto cresceu 26,67% ao passar de 9,58% em abril para 12,14% em maio. Na Zona E, o desconto médio



subiu 20,62%, de 9,27% para 11,18%. Na Zona B, o desconto praticamente não se alterou ao variar de 9,16% para 9,17%. Somente na Zona D o desconto baixou: de 12,91% em abril para 11,46% em maio, queda de 11,25%.

Aplicados os descontos aos valores originalmente pedidos, os imóveis mais alugados em maio na Capital foram os de aluguel mensal até R\$ 1.200,00. Eles corresponderam a 53,65% do total, segundo apurou a pesquisa CRECISP. A maioria desses imóveis foi alugada com a garantia de um fiador pessoa física (43,77%), e as demais modalidades de fiança distribuíram-se entre o depósito de três meses do aluguel (25,85%), o seguro de fiança (15,14%), a caução de imóveis (12,37%), a cessão fiduciária (2,03%) e a locação sem garantia (0,83%).

### **Maiores altas e baixas**

O aluguel que mais subiu em maio na Capital paulista foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros das regiões mais nobres, na Zona A, como os Jardins. O aluguel médio desse tipo de imóvel aumento 31,27% ao passar de R\$ 1.265,00 para R\$ 1.660,63. O aluguel que mais baixou de abril para maio foi o de quitinetes em bairros da Zona C, como Mirandópolis, Mooca e Santa Cecília – de R\$ 1.100,00 para R\$ 800,00, queda de 27,27%.

A Zona C, onde estão bairros como Cidade Universitária, Horto Florestal e Ipiranga, foi onde mais se alugou imóvel em maio, com 43,03% das locações contratadas nas imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Na sequência vieram a Zona D, com 18,65%; a Zona E, com 17,91%; a Zona B, com 13,76%; e a Zona A, com 6,65%.

A inadimplência nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP caiu quase 10% em maio comparado a abril – estava em 6,07% do total de contratos em vigor e baixou para 5,49%, redução de 9,63%.

### **Ações judiciais em alta**

As ações judiciais propostas nos fóruns da Capital aumentaram em maio. Foram 3.342 ações, 29,48% a mais que as 3.342 de abril. O maior crescimento foi o das de rito ordinário: de 42 em abril para 83 em maio, alta de 97,62%.

As ações por falta de pagamento subiram 34,04%, de 1.278 em abril para 1.713 em maio; as de rito sumário cresceram 24,24%, de 1.147 para 1.425; e as renovatórias de aluguel aumentaram 13,13%, de 99 para 112. As ações consignatórias foram as únicas que diminuíram: de 15 para 9, redução de 40%.

### **Venda de imóvel usado cresce 0,51% em maio**

As vendas de imóveis usados cresceram 0,51% em maio sobre abril na cidade de São Paulo, “alta modesta mas significativa pois se deu em cima do excelente desempenho registrado no mês anterior”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho



Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Em abril, as imobiliárias haviam vendido 143,55% a mais em comparação com março. Com o crescimento de 0,51% em maio, o saldo acumulado das vendas nos cinco meses está positivo em 107,42%.

“Os resultados de abril carregam a excepcionalidade que sempre existiu mas nem sempre aparece nos resultados das vendas do mercado de imóveis usados”, explica Viana Neto. Ele se refere à natural complexidade e maior tempo de maturação de definição de uma operação de compra, que pode se arrastar por meses e, mesmo assim, não acontecer. “Quando acontece, operações represadas podem somar-se e causar essa aparente explosão de vendas, mas que não passa do velho e conhecido efeito ‘gangorra’ que é típico do mercado”, acrescenta.

Com a alta de 0,51%, o índice de vendas da Capital passou de 0,2581 em abril para 0,2594 em maio. Os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos pelas 320 imobiliárias caíram 4,7% em média em maio em relação a abril, mas nos últimos 12 meses acumulam alta de 38,74%.

A maioria das vendas em maio foi feita por meio de financiamento bancário (49,39% do total), e o restante se distribuiu entre as vendas à vista (42,17%), as financiadas diretamente pelos proprietários (7,23%) e as realizadas com crédito de consórcios imobiliários (1,2%). As imobiliárias venderam mais apartamentos (67,47%) do que casas (32,53%).

Para vender seus imóveis, os proprietários concederam descontos que foram em média de 13,2% em bairros agrupados na Zona C; de 12,83% na Zona D; de 9,06% na Zona B; de 7,8% na Zona E; e de 1,5% na Zona A.

As casas e apartamentos mais vendidos na Capital em Maio (53,01% do total) foram os de preço final até R\$ 500 mil. A maioria era de padrão médio (62,65%). Na divisão das vendas por faixa de preço de metro quadrado, 49,25% enquadraram-se naquelas de até R\$ 7 mil segundo apurou a pesquisa CRECISP.

As vendas na Capital distribuíram-se entre as Zona B (30,12% do total), Zona C (28,92%), Zona A (20,48%), Zona E (10,84%) e Zona D (9,64%).

=====

#### PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

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

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

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

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

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



Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:sorocaba@crecisp.gov.br)



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>9</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS .....	13
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>19</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	23
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	26
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>27</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	28



## RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2017

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	7	11	11	4	2	35	42,17%
CEF	1	2	1	1	2	7	8,43%
Outros bancos	6	11	12	2	3	34	40,96%
Direta/e com o proprietário	3	0	0	1	2	6	7,23%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,20%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>83</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	86	26,88%
Igual	156	48,75%
Pior	78	24,38%
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>100,00%</b>

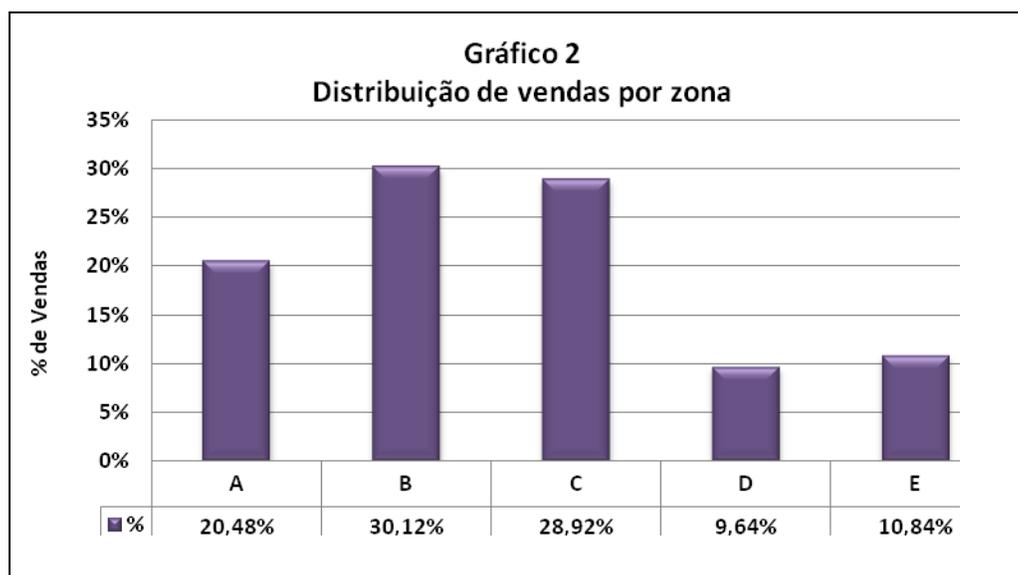
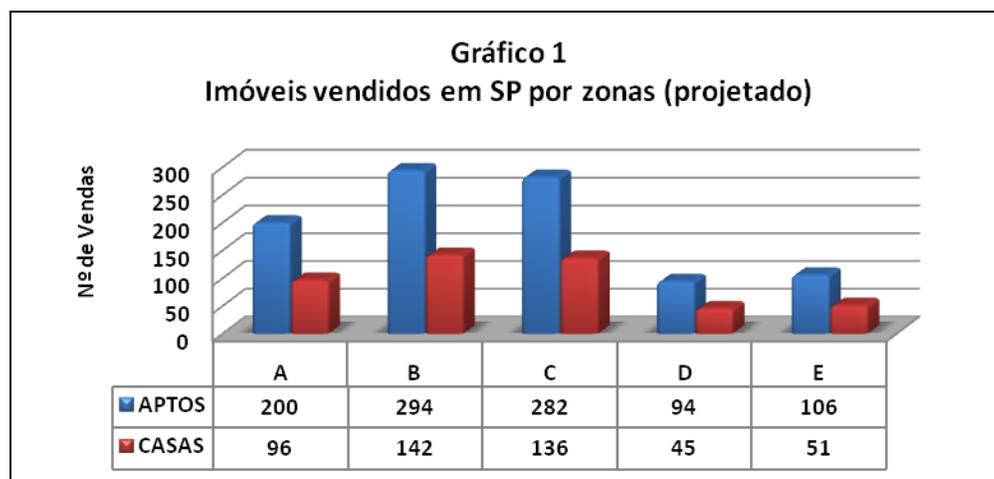
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-17	-	5,60	8,21	10,40	10,33
maio-17	1,50	9,06	13,20	12,83	7,80
<b>Varição</b>	<b>-</b>	<b>61,83</b>	<b>60,78</b>	<b>23,40</b>	<b>-24,49</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

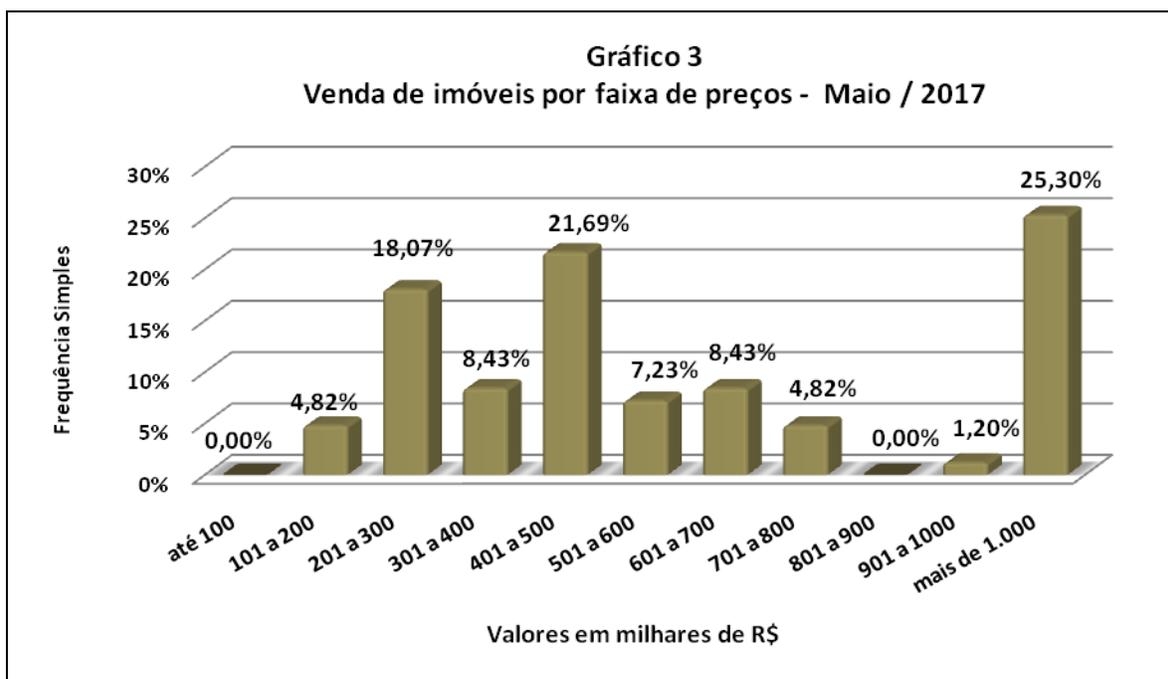
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	200	294	282	94	106	975
CASAS	96	142	136	45	51	470
<b>Total</b>	<b>296</b>	<b>435</b>	<b>418</b>	<b>139</b>	<b>157</b>	<b>1.445</b>
%	20,48%	30,12%	28,92%	9,64%	10,84%	100,00%





## 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	4	4,82%	4,82%
201 a 300	15	18,07%	22,89%
301 a 400	7	8,43%	31,33%
401 a 500	18	21,69%	53,01%
501 a 600	6	7,23%	60,24%
601 a 700	7	8,43%	68,67%
701 a 800	4	4,82%	73,49%
801 a 900	0	0,00%	73,49%
901 a 1000	1	1,20%	74,70%
mais de 1.000	21	25,30%	100,00%
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

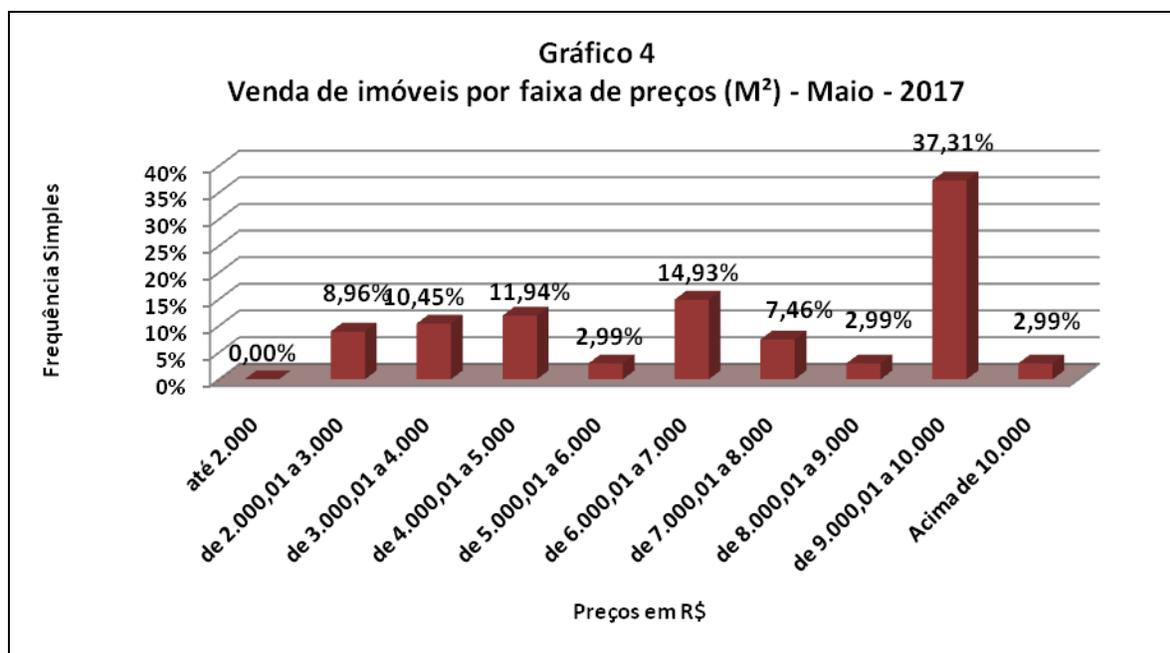
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	443.333,33	-	-	244.666,67
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	abr/17:	-	-	-	668.750,00	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/17:	-	280.000,00	-	-	-
	mai/17:	-	280.000,00	236.000,00	-	-
Variação	%	-	0,00	-	-	-
2 dorm.	abr/17:	-	624.666,67	339.400,00	358.000,00	-
	mai/17:	501.818,18	510.000,00	396.444,44	296.250,00	-
Variação	%	-	-18,36	16,81	-17,25	-
3 dorm.	abr/17:	-	1.483.750,00	440.714,29	-	-
	mai/17:	1.350.000,00	1.093.230,77	-	-	-
Variação	%	-	-26,32	-	-	-
4 dorm.	abr/17:	-	2.320.833,33	1.757.142,86	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	6	8,96%	8,96%
de 3.000,01 a 4.000	7	10,45%	19,40%
de 4.000,01 a 5.000	8	11,94%	31,34%
de 5.000,01 a 6.000	2	2,99%	34,33%
de 6.000,01 a 7.000	10	14,93%	49,25%
de 7.000,01 a 8.000	5	7,46%	56,72%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,99%	59,70%
de 9.000,01 a 10.000	25	37,31%	97,01%
Acima de 10.000	2	2,99%	100,00%
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	83,00	130,83	-
Apartamento	-	34,60	65,42	116,22	-



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/17:	-	-	-	3.896,27	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

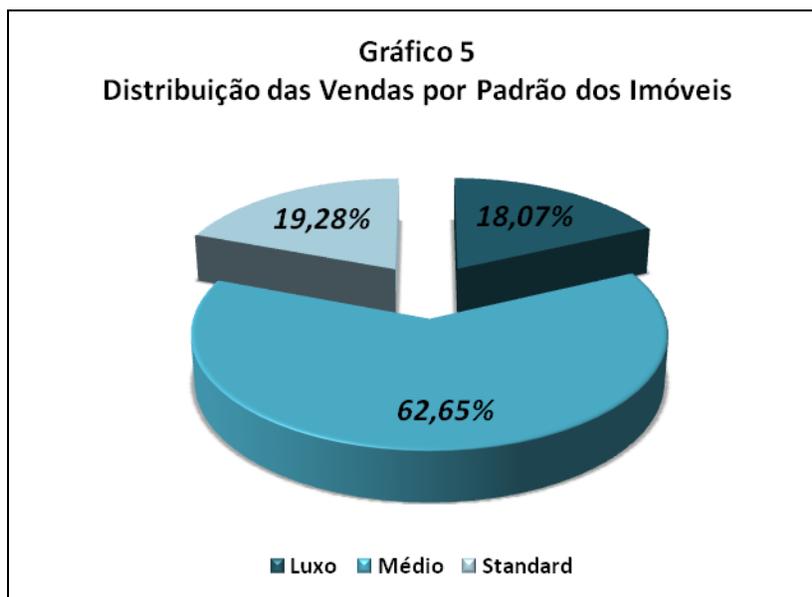


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/17:	-	9.818,18	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	9.339,62	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/17:	-	-	7.129,63	-	-
	mai/17:	-	9.918,70	7.218,54	-	-
	Variação	%	-	-	1,25	-
mais de 15 anos	abr/17:	-	8.064,65	6.816,69	-	-
	mai/17:	-	7.233,66	-	-	3.022,22
	Variação	%	-	-10,30	-	-
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/17:	-	-	6.145,03	-	-
	mai/17:	-	7.952,69	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

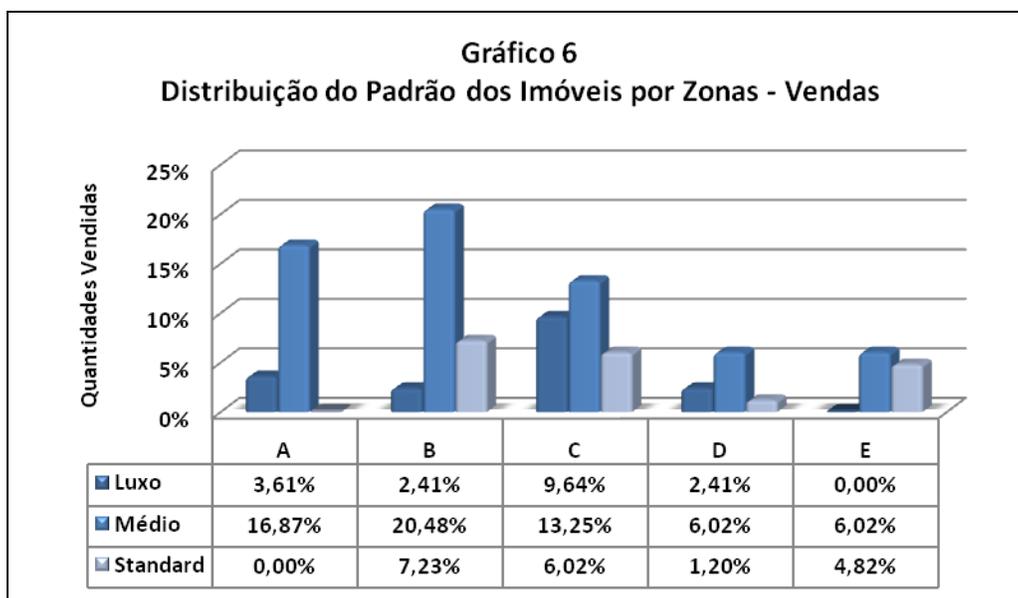


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	15	52	16



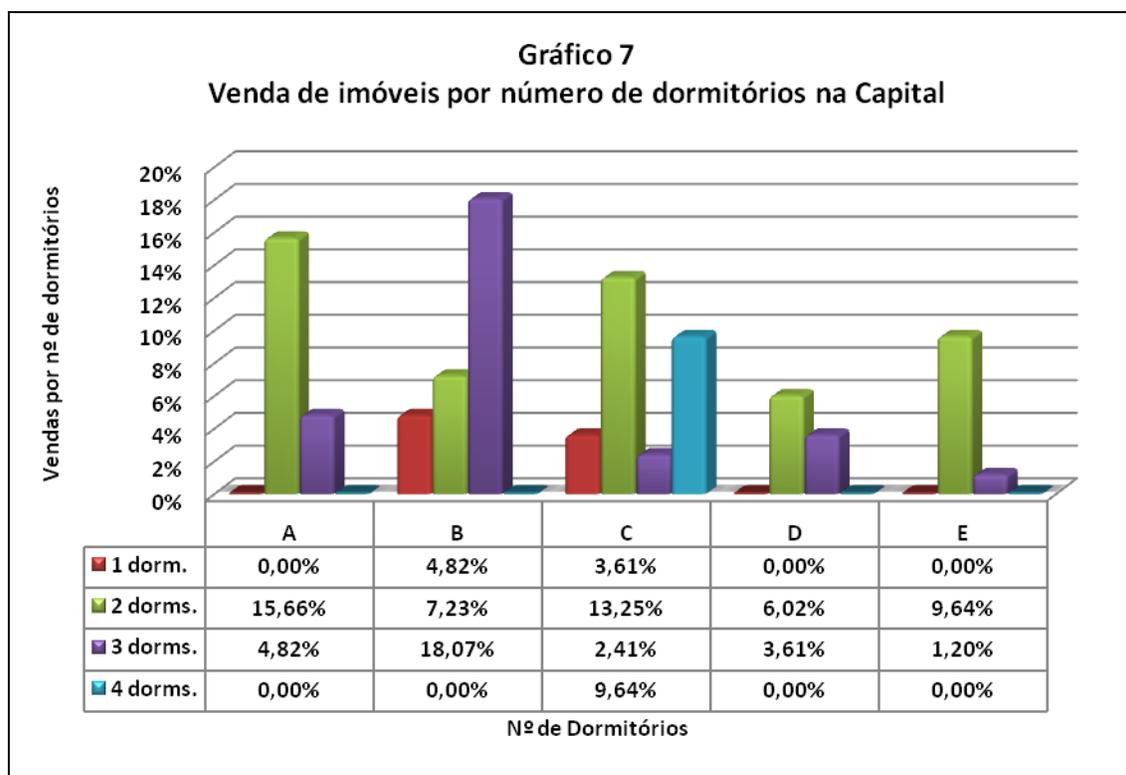
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão/Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	2	8	2	0
Médio	14	17	11	5	5
Standard	0	6	5	1	4





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

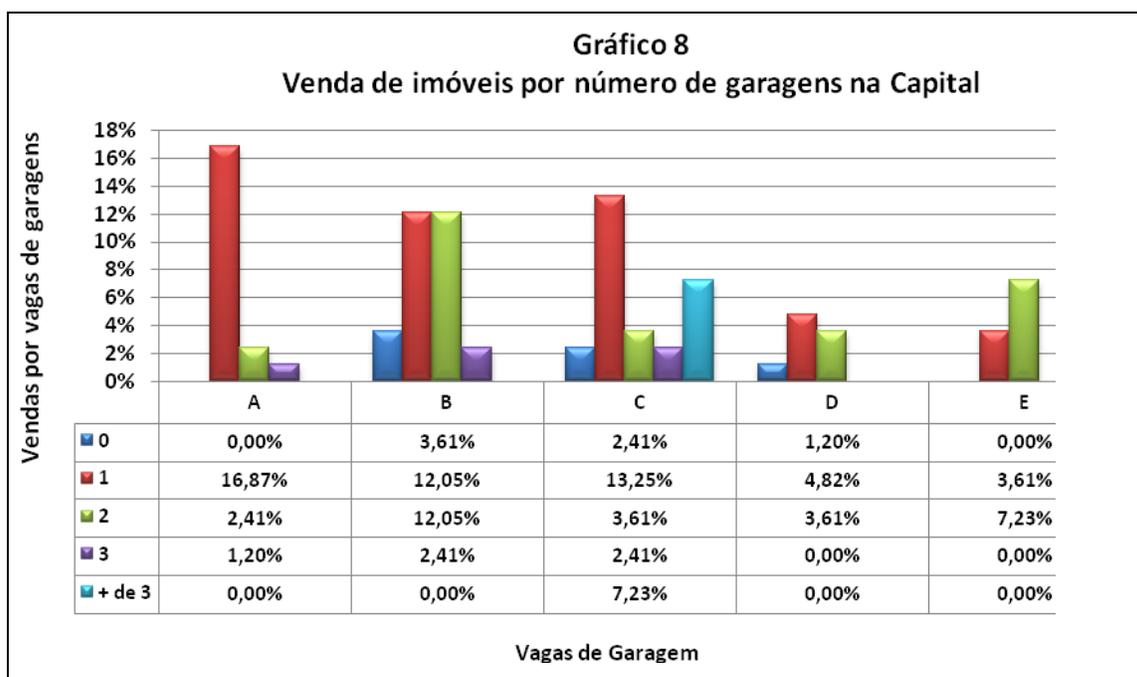
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	4	3	0	0
%	0,00%	4,82%	3,61%	0,00%	0,00%
2 dorms.	13	6	11	5	8
%	15,66%	7,23%	13,25%	6,02%	9,64%
3 dorms.	4	15	2	3	1
%	4,82%	18,07%	2,41%	3,61%	1,20%
4 dorms.	0	0	8	0	0
%	0,00%	0,00%	9,64%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
%	<b>20,48%</b>	<b>30,12%</b>	<b>28,92%</b>	<b>9,64%</b>	<b>10,84%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	3	2	1	0
%	0,00%	3,61%	2,41%	1,20%	0,00%
1	14	10	11	4	3
%	16,87%	12,05%	13,25%	4,82%	3,61%
2	2	10	3	3	6
%	2,41%	12,05%	3,61%	3,61%	7,23%
3	1	2	2	0	0
%	1,20%	2,41%	2,41%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	6	0	0
%	0,00%	0,00%	7,23%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
%	<b>20,48%</b>	<b>30,12%</b>	<b>28,92%</b>	<b>9,64%</b>	<b>10,84%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	47	82	240	68	37	<b>474</b>	43,77%
Seguro Fiança	11	34	71	39	9	<b>164</b>	15,14%
Depósito	10	16	65	75	114	<b>280</b>	25,85%
Sem Garantia	2	2	2	3	0	<b>9</b>	0,83%
Caução de Imóveis	2	9	77	14	32	<b>134</b>	12,37%
Cessão Fiduciária	0	6	11	3	2	<b>22</b>	2,03%
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>149</b>	<b>466</b>	<b>202</b>	<b>194</b>	<b>1.083</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
<b>abril-17</b>	8,26	9,16	9,58	12,91	9,27
<b>maio-17</b>	8,81	9,17	12,14	11,46	11,18
<b>Varição</b>	<b>6,69</b>	<b>0,11</b>	<b>26,67</b>	<b>-11,25</b>	<b>20,62</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

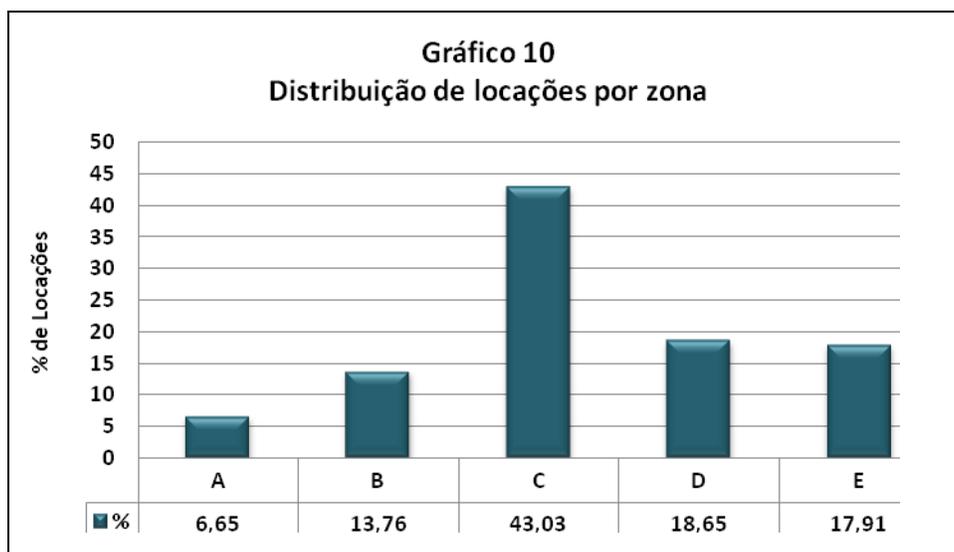
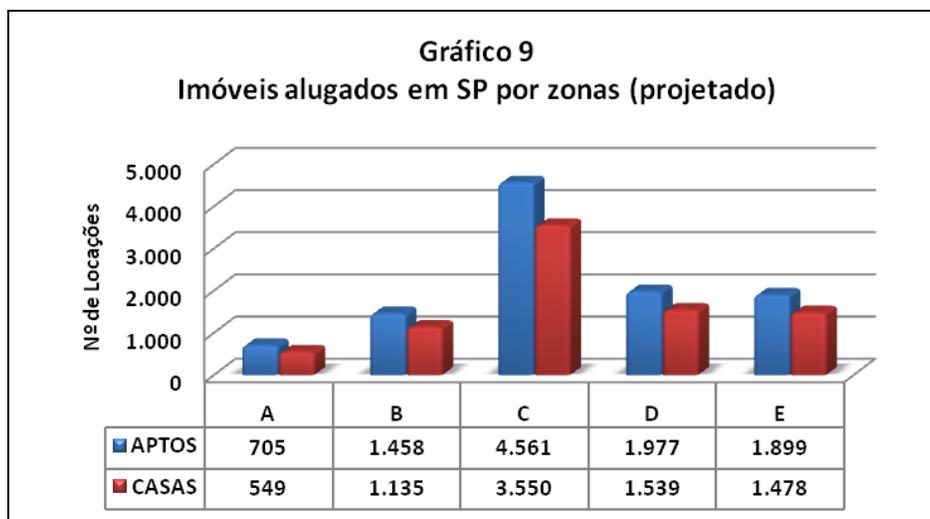
Motivos financeiros	367	41,80%
Outros motivos	511	58,20%
<b>Total</b>	<b>878</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>81,07%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
<b>abril-17</b>	6,07
<b>maio-17</b>	5,49
<b>Varição</b>	<b>-9,63</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

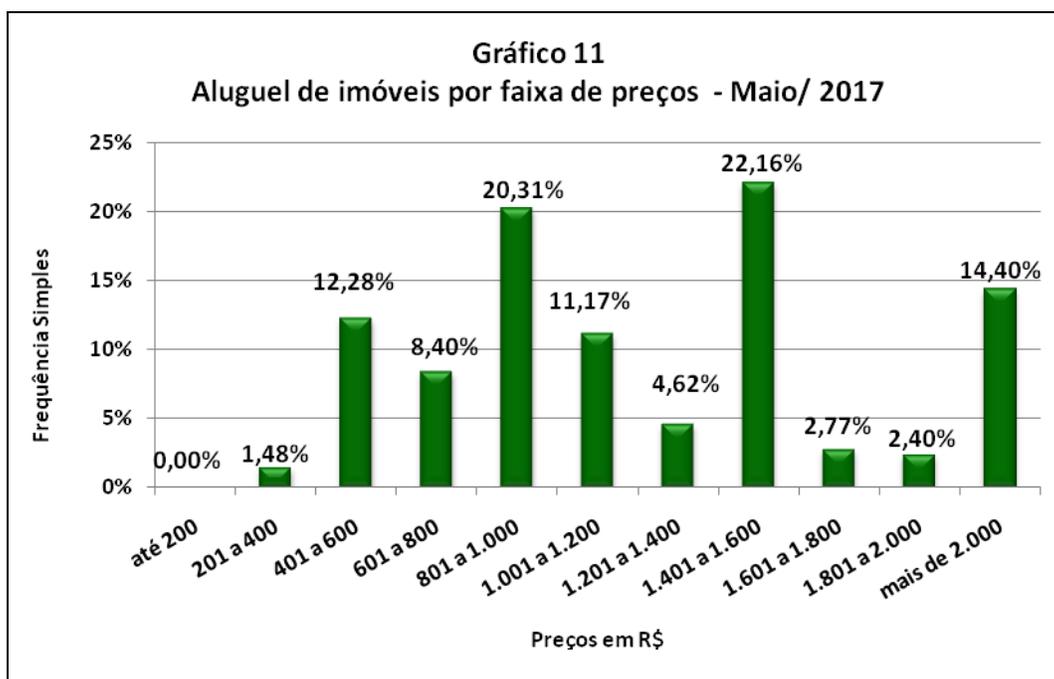
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	705	1.458	4.561	1.977	1.899	<b>10.600</b>
<b>CASAS</b>	549	1.135	3.550	1.539	1.478	<b>8.251</b>
<b>Total</b>	<b>1.253</b>	<b>2.594</b>	<b>8.111</b>	<b>3.516</b>	<b>3.377</b>	<b>18.851</b>
<b>%</b>	<b>6,65</b>	<b>13,76</b>	<b>43,03</b>	<b>18,65</b>	<b>17,91</b>	<b>100,00</b>





## 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	16	1,48%	1,48%
401 a 600	133	12,28%	13,76%
601 a 800	91	8,40%	22,16%
801 a 1.000	220	20,31%	42,47%
1.001 a 1.200	121	11,17%	53,65%
1.201 a 1.400	50	4,62%	58,26%
1.401 a 1.600	240	22,16%	80,42%
1.601 a 1.800	30	2,77%	83,19%
1.801 a 2.000	26	2,40%	85,60%
mais de 2.000	156	14,40%	100,00%
<b>Total</b>	<b>1.083</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

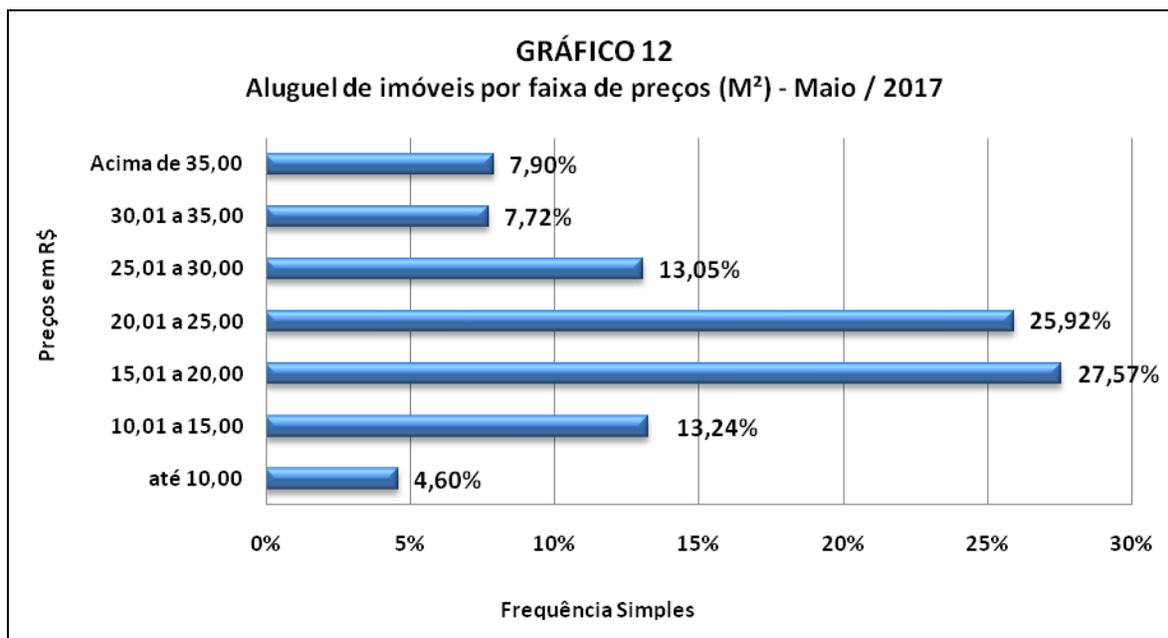
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	475,00	490,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/17:	-	981,25	862,70	645,23	526,35
	mai/17:	-	1.237,50	869,29	678,08	513,51
Variação	%	-	26,11	0,76	5,09	-2,44
2 dorm.	abr/17:	1.000,00	1.633,33	1.456,39	1.167,57	1.034,38
	mai/17:	-	1.585,71	1.500,00	1.334,04	1.158,65
Variação	%	-	-2,92	2,99	14,26	12,01
3 dorm.	abr/17:	-	2.492,86	2.143,75	1.810,00	1.635,48
	mai/17:	4.466,67	3.212,50	1.937,04	1.612,50	1.772,41
Variação	%	-	28,87	-9,64	-10,91	8,37
4 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/17:	-	-	1.100,00	-	-
	mai/17:	-	783,33	800,00	-	-
Variação	%	-	-	-27,27	-	-
1 dorm.	abr/17:	1.265,00	1.479,17	1.043,75	843,33	-
	mai/17:	1.660,63	1.290,91	1.098,73	826,19	943,75
Variação	%	31,27	-12,73	5,27	-2,03	-
2 dorm.	abr/17:	2.584,00	1.682,26	1.483,98	1.099,57	985,00
	mai/17:	2.578,95	1.966,67	1.538,81	1.105,71	1.095,00
Variação	%	-0,20	16,91	3,69	0,56	11,17
3 dorm.	abr/17:	3.490,91	3.393,75	2.620,00	2.000,00	-
	mai/17:	3.874,61	2.851,52	2.088,64	1.520,00	1.060,00
Variação	%	10,99	-15,98	-20,28	-24,00	-
4 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	11.050,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	25	4,60%	4,60%
10,01 a 15,00	72	13,24%	17,83%
15,01 a 20,00	150	27,57%	45,40%
20,01 a 25,00	141	25,92%	71,32%
25,01 a 30,00	71	13,05%	84,38%
30,01 a 35,00	42	7,72%	92,10%
Acima de 35,00	43	7,90%	100,00%
<b>Total</b>	<b>544</b>	<b>100,00%</b>	-



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2017</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	27,00	39,37	78,77	115,52	-
Apartamento	32,00	43,46	63,04	108,57	-



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

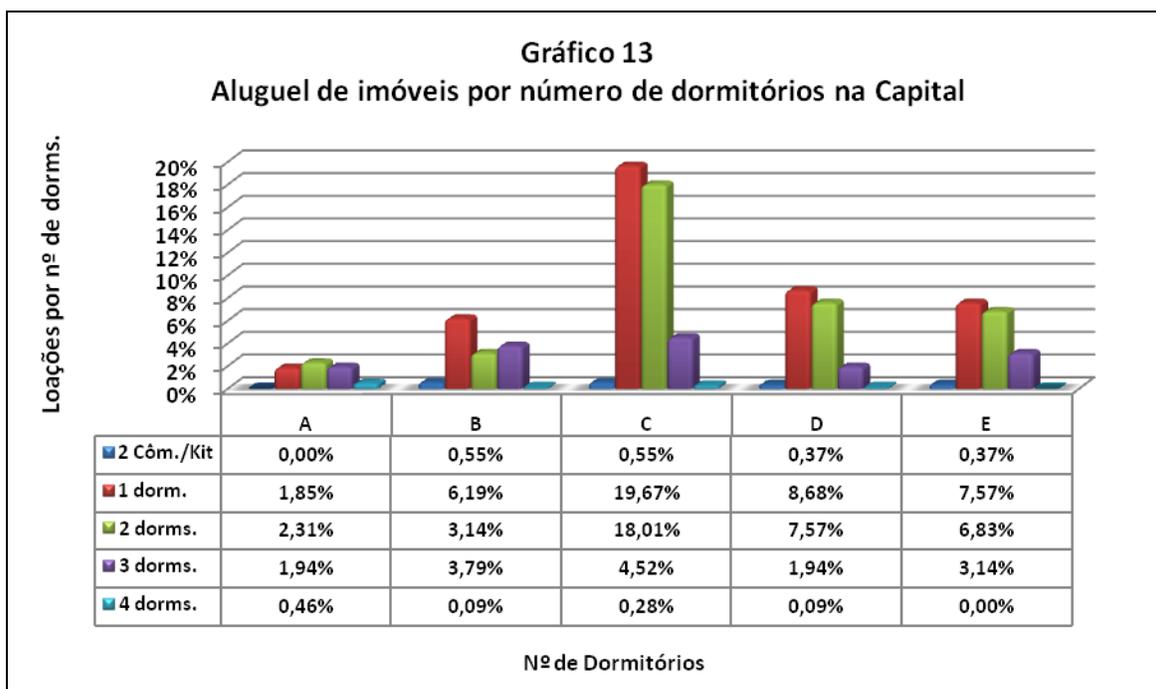
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	14,44	23,74
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/17:	-	19,44	19,31	16,45	14,06
	mai/17:	-	24,93	16,95	19,22	14,83
Variação	%	-	28,24	-12,22	16,84	5,48
2 dorm.	abr/17:	-	19,12	19,09	18,78	15,61
	mai/17:	-	20,37	17,73	15,03	14,99
Variação	%	-	6,54	-7,12	-19,97	-3,97
3 dorm.	abr/17:	-	21,68	16,70	15,17	13,42
	mai/17:	34,19	24,23	17,66	16,60	16,10
Variação	%	-	11,76	5,75	9,43	19,97
4 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/17:	-	-	28,12	-	-
	mai/17:	-	24,14	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/17:	34,54	31,45	24,20	22,41	-
	mai/17:	31,96	30,60	29,20	16,66	20,75
Variação	%	-7,47	-2,70	20,66	-25,66	-
2 dorm.	abr/17:	34,93	24,53	20,58	21,67	18,69
	mai/17:	21,98	29,20	22,64	20,82	21,27
Variação	%	-37,07	19,04	10,01	-3,92	13,80
3 dorm.	abr/17:	29,39	35,20	28,02	16,74	-
	mai/17:	24,02	25,01	20,84	22,69	16,07
Variação	%	-18,27	-28,95	-25,62	35,54	-
4 dorm.	abr/17:	-	-	-	-	-
	mai/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

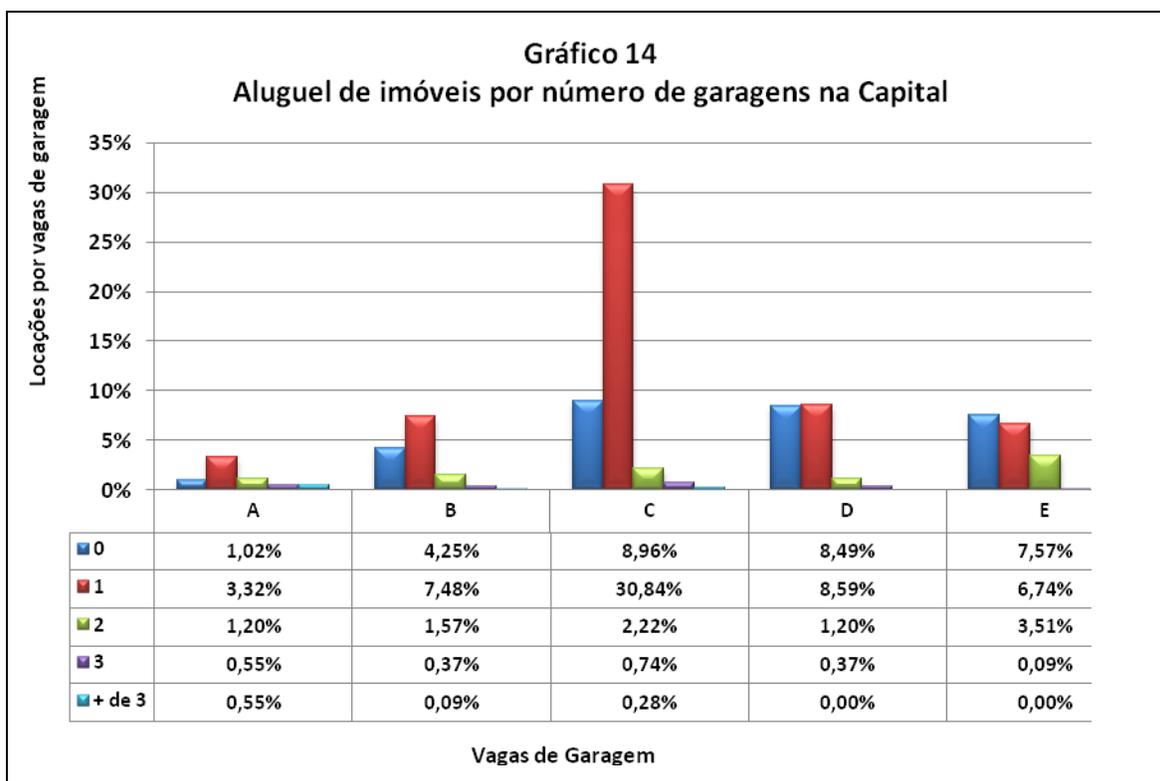
Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	6	6	4	4
%	0,00%	0,55%	0,55%	0,37%	0,37%
1 dorm.	20	67	213	94	82
%	1,85%	6,19%	19,67%	8,68%	7,57%
2 dorms.	25	34	195	82	74
%	2,31%	3,14%	18,01%	7,57%	6,83%
3 dorms.	21	41	49	21	34
%	1,94%	3,79%	4,52%	1,94%	3,14%
4 dorms.	5	1	3	1	0
%	0,46%	0,09%	0,28%	0,09%	0,00%
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>149</b>	<b>466</b>	<b>202</b>	<b>194</b>
%	<b>6,65%</b>	<b>13,76%</b>	<b>43,03%</b>	<b>18,65%</b>	<b>17,91%</b>





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	46	97	92	82
%	1,02%	4,25%	8,96%	8,49%	7,57%
1	36	81	334	93	73
%	3,32%	7,48%	30,84%	8,59%	6,74%
2	13	17	24	13	38
%	1,20%	1,57%	2,22%	1,20%	3,51%
3	6	4	8	4	1
%	0,55%	0,37%	0,74%	0,37%	0,09%
+ de 3	6	1	3	0	0
%	0,55%	0,09%	0,28%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>149</b>	<b>466</b>	<b>202</b>	<b>194</b>
%	<b>6,65%</b>	<b>13,76%</b>	<b>43,03%</b>	<b>18,65%</b>	<b>17,91%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
maio-17	2,13	0,31	-4,70
<b>Acumulado</b>	<b>-9,59</b>	<b>3,60</b>	<b>38,74</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## 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
Maio	0,51	107,42

<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
Maio	15,55	23,94



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	abr/17						mai/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	13	9	421	37	313	793	24	5	494	77	405	1.005
Santana	9	1	113	16	194	333	12	0	124	5	274	415
Santo Amaro	3	0	191	12	144	350	11	0	207	3	179	400
Jabaquara	0	2	96	4	87	189	7	0	105	2	110	224
Lapa	2	0	31	3	63	99	3	1	53	1	63	121
São Miguel	3	0	12	2	70	87	5	0	2	2	93	102
Penha	2	0	27	2	60	91	4	0	41	2	103	150
Itaquera	0	0	17	7	59	83	4	0	24	16	81	125
Tatuapé	3	1	67	9	81	161	2	2	64	1	120	189
Vila Prudente	1	2	31	1	62	97	1	0	60	1	70	132
Ipiranga	0	0	13	1	30	44	2	0	24	0	56	82
Pinheiros	2	0	60	3	37	102	3	0	46	2	49	100
Freguesia Ó	3	0	39	2	60	104	2	0	119	0	75	196
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3	3
Butantã	1	0	29	0	17	47	3	1	62	0	32	98
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>1.147</b>	<b>99</b>	<b>1.278</b>	<b>2.581</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>1.425</b>	<b>112</b>	<b>1.713</b>	<b>3.342</b>
			<i>Varição</i>				<b>97,62</b>	<b>-40,00</b>	<b>24,24</b>	<b>13,13</b>	<b>34,04</b>	<b>29,48</b>