



São Paulo, 25 de fevereiro de 2018

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial  
Cidade de São Paulo – Janeiro de 2018

### **Venda de imóvel usado cresce em janeiro pela 1ª vez em 9 anos e preço tem maior alta em 8 anos**

“Pode não ser a bonança esperada, o fim da recessão, a reversão de um ciclo, mas é, efetivamente, a quebra de um paradigma que se estendeu por nove anos.” Cauteloso, sem ousar previsões ou hipóteses de que um novo marco se estabeleceu, foi dessa forma que José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP), definiu o comportamento do mercado de imóveis usados em janeiro na Capital paulista.

As vendas de casas e apartamentos cresceram 6,61% em janeiro em relação a dezembro, primeiro resultado positivo para os meses de janeiro desde 2009 (*ver quadro abaixo*). Outro marco histórico estabelecido pela pesquisa que o CRECISP fez com 290 imobiliárias da cidade foi o aumento de 23,09% no preço médio do metro quadrado dos imóveis vendidos em janeiro em comparação com dezembro do ano passado. Esse foi o maior aumento desde julho de 2010, quando esse valor foi divulgado pela primeira vez.

“Uma coisa [venda em alta] explica outra [preço em alta], mas esse não é, certamente, o único motivo para a reversão do histórico negativo de vendas registrada em janeiro deste ano”, afirma Viana Neto. “O mercado imobiliário não funciona como um algoritmo, com programação que possa prever quando e onde haverá aumentos e quedas”, argumenta, para enfatizar que nem sempre o comportamento da Economia é o fator determinante e único dos resultados das vendas.

O presidente do CRECISP lembra, por exemplo, que o PIB do Brasil havia crescido 7,5% em 2010 comparado a 2009, mas em janeiro de 2011, mesmo com as previsões de que o crescimento continuaria (o PIB fechou positivo o ano em 4%), as vendas de imóveis usados na Capital paulista encolheram 28,56% em comparação com dezembro de 2010. “Na decisão de comprar pesam também fatores emocionais, a oportunidade de compra por necessidade de mudança de endereço, o acesso a recursos não previstos ou a desova do que se estava guardando para um momento oportuno, entre outros”, esclarece Viana Neto.

O uso de recursos próprios na compra está claro na pesquisa CRECISP. O crescimento de 6,61% nas vendas de janeiro último foi bancado essencialmente por compradores que usaram recursos próprios para adquirir suas casas e apartamentos. As compras à vista representaram 55,56% do total de negócios fechados nas 290 imobiliárias pesquisadas, que venderam no mês 69,44% em apartamentos e 23,09%, em casas. As vendas com financiamento bancário somaram 38,89% e as feitas com pagamento parcelado pelos proprietários, 5,56%.



## Os mais vendidos

Em janeiro, segundo a pesquisa CRECISP, 52,78% dos imóveis usados vendidos na Capital custaram aos compradores até R\$ 600 mil. A divisão dos imóveis vendidos por faixas de preço apontou predominância – 59,15% - daquelas até R\$ 7 mil o metro quadrado. Os descontos concedidos pelos donos dos imóveis vendidos em janeiro aumentaram em relação às médias de dezembro em duas das cinco regiões que compõem a pesquisa CRECISP. Esses descontos são concedidos sobre os preços originais de venda. Na Zona D, a alta foi de 100,84% (de 7,12% para 14,4%), e na Zona A, de 6,12% (de 8,17% para 8,67%). Houve redução de 59,59% na Zona C (de 9,33% para 3,77%) e de 20,38% na Zona B (de 12,56% para 10%).

Mais da metade (51,31%) dos imóveis vendidos em janeiro situa-se em bairros da Zona C, como Lapa, Mandaqui e Mirandópolis. O restante distribuiu-se entre as Zonas A (19,45%); D (15,31%); B (8,34%); e E (5,59%). A maioria dos apartamentos e casas tem padrão construtivo médio (77,78%), 12,5% são do padrão standard e 9,72% do padrão luxo.

A pesquisa CreciSP apurou que imóveis usados de 2 dormitórios foram os mais vendidos nos bairros da Zona B (4,17%) e que os de 3 dormitórios dominaram as vendas nas Zona A (12,25%), E (2,78%) e Zona C (19,44%, onde houve empate com o mesmo percentual com os imóveis de 4 dormitórios). Na Zona D, os tipos mais vendidos foram os de 1 e 3 dormitórios (empatados com 5,56%).

### Imóveis usados – Capital

Venda nos meses de janeiro

2009: – 14,3%  
2010: – 11,81%  
2011: - 28,56%  
2012: - 46,06%  
2013: - 4,61%  
2014: - 17,84%  
2015: - 10,24%  
2016: - 15,32%  
2017: - 43,02%

### Locação de imóveis residenciais tem queda de 17,39% na Capital

A pesquisa que o CRECISP fez com 290 imobiliárias registrou queda de 17,39% no número de imóveis alugados em janeiro comparado a dezembro. Os novos aluguéis ficaram em média 1,13% mais caros em relação a dezembro. Ao contrário do que aconteceu no mercado de imóveis usados, no de locações os meses de janeiro alternaram quedas e altas de 2009 até este ano. O recorde de queda pertence a janeiro de 2015, que foi de 45,31%. O



melhor mês de janeiro nessa série foi o de 2010, com 19,25% mais locações que em dezembro de 2009.

Foram alugados na Capital em janeiro deste ano 53,19% do total em casas e 46,81% em apartamentos. A maioria dos imóveis alugados (52,35%) vai custar aos inquilinos aluguéis mensais de até R\$ 1.200,00. O aluguel mais barato, de R\$ 350,00 mensais, foi o de casas de dois cômodos em bairros da Zona E, como Grajaú e Itaim Paulista. O aluguel mais caro foi o de apartamentos de 4 dormitórios em bairros da Zona A, como os Jardins e Higienópolis – saiu em média por R\$ 5.833,33 mensais.

Segundo a pesquisa CreciSP, os descontos sobre os valores pedidos pelos proprietários aumentaram em quatro das cinco Zonas de Valor que agrupam os bairros da Capital. O aumento foi de 72,17% na Zona E (de 7,33% em dezembro passou a 12,62% em janeiro); de 28,57% na Zona B (de 8,33% para 10,71%); de 17,31% na Zona C (de 12,25% para 14,37%); e de 12,25% na Zona D (de 11,18% para 12,55%). Somente na Zona A o desconto médio baixou – de 11,94% para 9,61%, queda de 19,51%.

O aluguel do segmento de casas que mais aumentou em janeiro na Capital foi o de imóveis de 3 dormitórios em bairros agrupados na Zona E. O aluguel médio subiu 11,96% e passou de R\$ 1.333,33 em dezembro para R\$ 1.492,76 em janeiro. A maior queda – de 21,65% - foi a de casas de 2 dormitórios na Zona D, onde estão bairros como Pirituba e Penha.

No segmento de apartamentos, o maior aumento do aluguel médio, de 39,49%, foi o de imóveis com 1 dormitório em bairros da Zona A, que cresceu de R\$ 1.144,44 em dezembro para R\$ 1.596,43 em janeiro. Já a maior queda foi registrada na Zona B, onde estão reunidos bairros como Aclimação, Paraíso e Pinheiros. Imóveis de 3 dormitórios foram alugados em média por R\$ 2.383,33, ou 19,24% menos que os R\$ 2.951,19 de dezembro.

As novas locações de janeiro distribuíram-se entre as Zona C (30,06% do total); D (25,07%); B (18,28%); E (18%); e A (8,59%). As imobiliárias consultadas receberam as chaves de 500 casas e apartamentos cujos inquilinos desistiram da locação por motivos financeiros (47,8% do total) ou outros, como mudança de bairro e busca de aluguel mais barato (52,2%). A inadimplência em janeiro foi de 5,29% do total de contratos administrados pelas imobiliárias pesquisadas, percentual 1,49% menor que os 5,37% registrados em dezembro.

### **Fiador domina garantia**

O fiador pessoa física continuou sendo a forma preferida de garantia de pagamento da locação em caso de inadimplência, com presença em 36,29% dos contratos novos. As outras modalidades utilizadas foram o depósito de valor equivalente a três meses do aluguel contratado (29,5%); o seguro de fiança (16,62%); a caução de imóveis (12,33%); a cessão fiduciária (3,74%); e a locação sem garantia (1,52%).

Segundo apuração feita pelo Creci nos Fóruns da Capital, foram protocoladas em janeiro 1.494 ações, número 39% inferior às 2.453 ações de Dezembro. A queda atingiu todos



os tipos de ações. A queda foi de 86,67% nas consignatórias (de 15 para 2); de 70,87% nas renovatórias (de 127 para 37); de 41,1% nas de rito sumário (de 1.168 para 688); de 32,99% nas propostas por falta de pagamento (de 1.076 para 721); e de 31,34% na ações de rito ordinário (de 67 para 46).

=====

## 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

## SUMÁRIO

<b>VENDAS.....</b>	<b>7</b>
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	7
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	7
DESCONTOS.....	7
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	8
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA.....	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> PRATICADAS.....	11
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA.....	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	15
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 – JANEIRO DE 2018

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	10	4	19	6	1	40	55,56%
CEF	0	0	3	0	1	4	5,56%
Outros bancos	4	2	15	2	1	24	33,33%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	3	1	4	5,56%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	96	33,10%
Igual	132	45,52%
Pior	62	21,38%
<b>Total</b>	<b>290</b>	<b>100,00%</b>

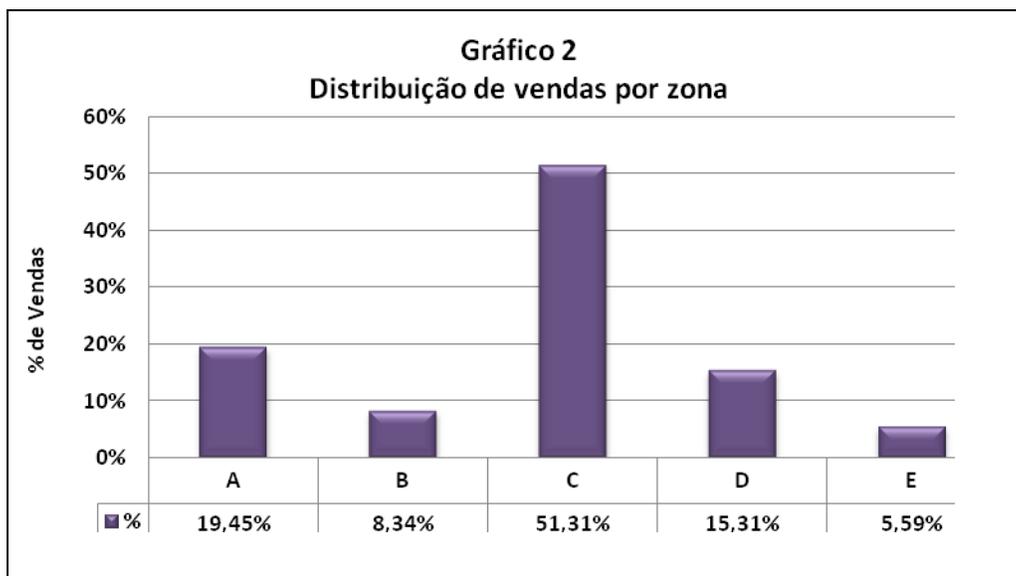
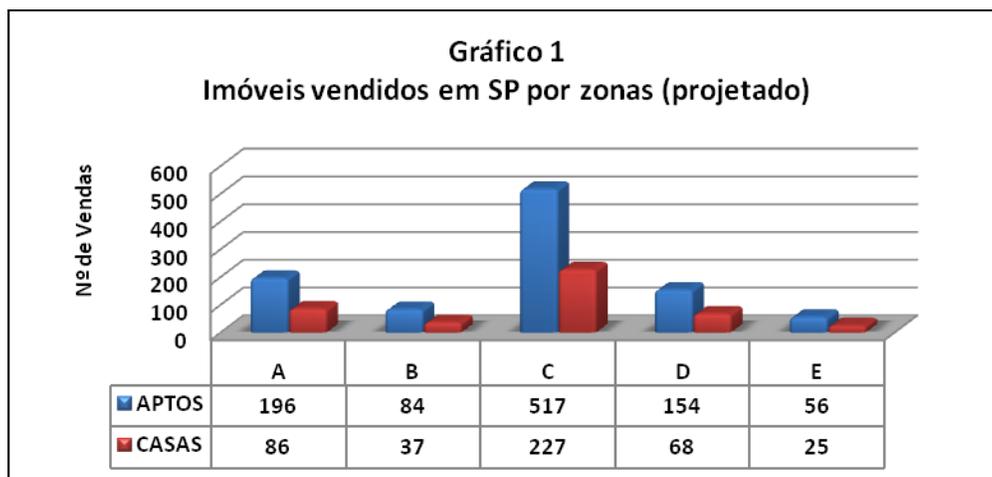
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-17	8,17	12,56	9,33	7,17	-
janeiro-18	8,67	10,00	3,77	14,40	-
<b>Variação</b>	<b>6,12</b>	<b>-20,38</b>	<b>-59,59</b>	<b>100,84</b>	<b>-</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

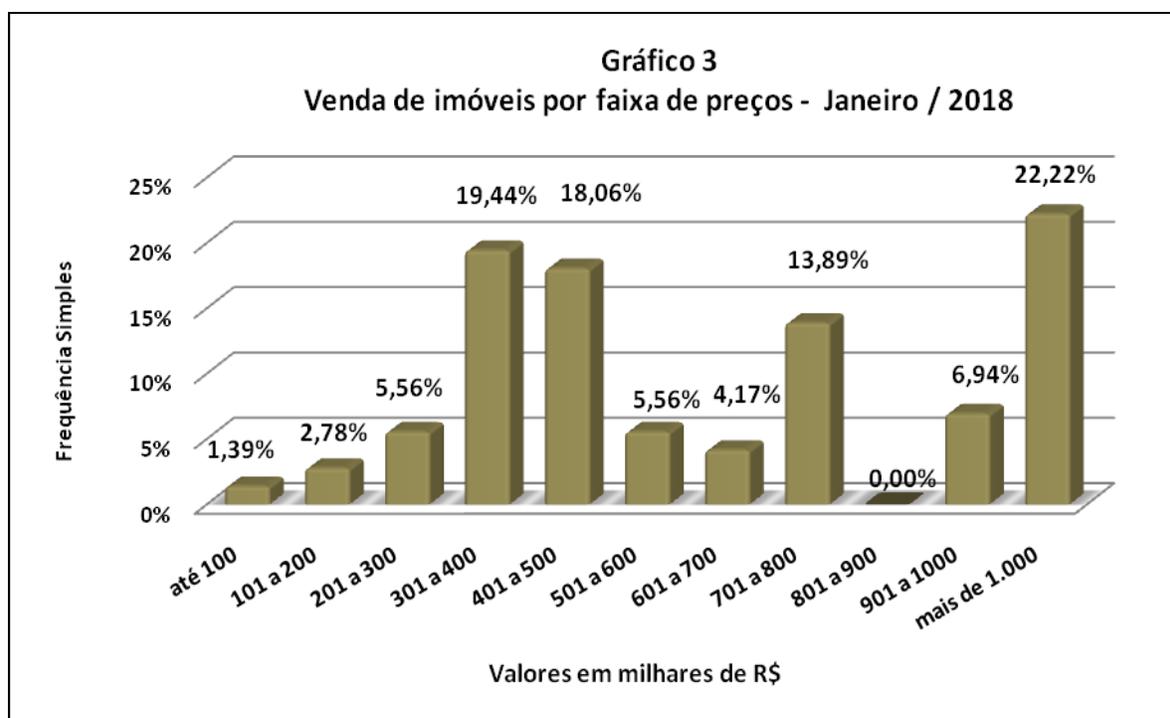
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	196	84	517	154	56	<b>1.007</b>
<b>CASAS</b>	86	37	227	68	25	<b>443</b>
<b>Total</b>	<b>282</b>	<b>121</b>	<b>744</b>	<b>222</b>	<b>81</b>	<b>1.450</b>
<b>%</b>	<b>19,45%</b>	<b>8,34%</b>	<b>51,31%</b>	<b>15,31%</b>	<b>5,59%</b>	<b>100,00%</b>





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,39%	1,39%
101 a 200	2	2,78%	4,17%
201 a 300	4	5,56%	9,72%
301 a 400	14	19,44%	29,17%
401 a 500	13	18,06%	47,22%
501 a 600	4	5,56%	52,78%
601 a 700	3	4,17%	56,94%
701 a 800	10	13,89%	70,83%
801 a 900	0	0,00%	70,83%
901 a 1000	5	6,94%	77,78%
mais de 1.000	16	22,22%	100,00%
<b>Total</b>	<b>72</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	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	dez/17:	-	-	-	440.000,00	-
	jan/18:	750.000,00	-	-	566.666,67	-
Variação	%	-	-	-	28,79	-
4 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	390.000,00	298.333,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/17:	-	357.454,55	427.777,78	280.000,00	-
	jan/18:	-	523.333,33	356.000,00	-	-
Variação	%	-	46,41	-16,78	-	-
3 dorm.	dez/17:	-	1.345.000,00	-	-	-
	jan/18:	-	-	557.500,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/17:	-	2.504.615,38	-	-	-
	jan/18:	-	-	1.710.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

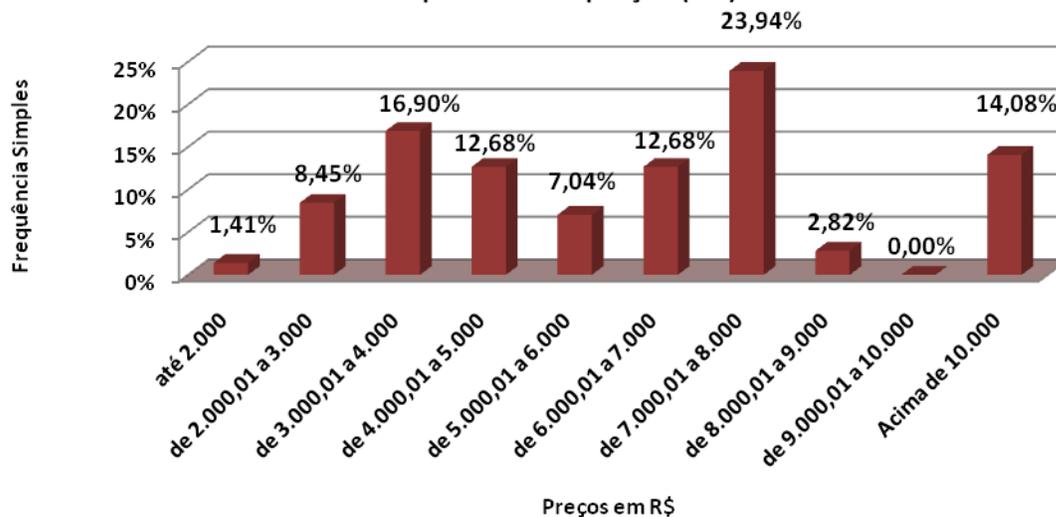


## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

<b>Vendas por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,41%	1,41%
de 2.000,01 a 3.000	6	8,45%	9,86%
de 3.000,01 a 4.000	12	16,90%	26,76%
de 4.000,01 a 5.000	9	12,68%	39,44%
de 5.000,01 a 6.000	5	7,04%	46,48%
de 6.000,01 a 7.000	9	12,68%	59,15%
de 7.000,01 a 8.000	17	23,94%	83,10%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,82%	85,92%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	85,92%
Acima de 10.000	10	14,08%	100,00%
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



**Gráfico 4**  
**Venda de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Janeiro - 2018**



### MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2018</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	-	172,53	-
Apartamento	-	51,25	70,64	89,56	194,07



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

<b>CASAS - VENDAS (R\$/M<sup>2</sup>)</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	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>						
<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	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/17:	-	4.221,86	-	-	-
	jan/18:	4.545,45	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
<b>Padrão Simples</b>						
<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	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	2.930,53	-
	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	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	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	dez/17:	-	-	6.693,18	5.696,97	-
	jan/18:	-	-	8.753,11	-	-
	Variação	%	-	-	30,78	-
de 8 a 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/17:	5.833,73	8.953,99	5.615,38	-	-
	jan/18:	7.238,72	-	6.454,36	7.698,98	-
	Variação	%	24,08	-	14,94	-
<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	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

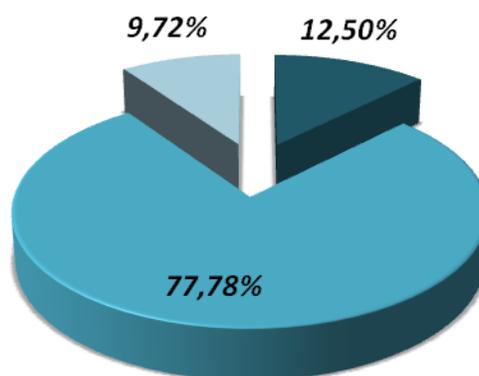


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	56	7

Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



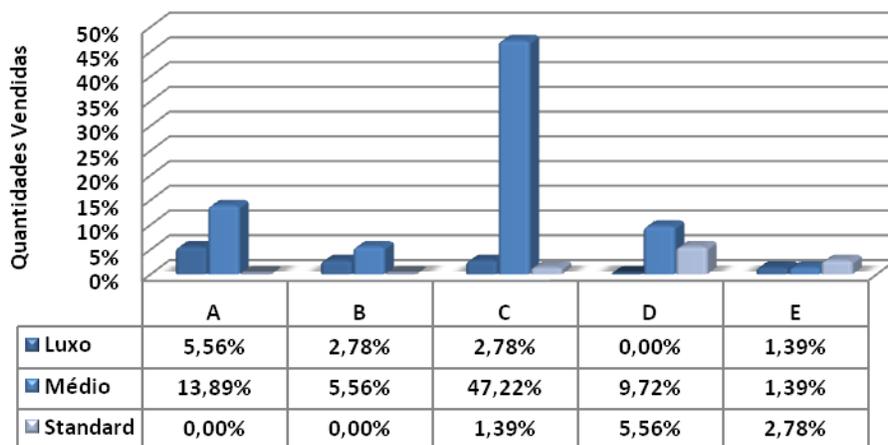
■ Luxo ■ Médio ■ Standard

### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	2	2	0	1
Médio	10	4	34	7	1
Standard	0	0	1	4	2



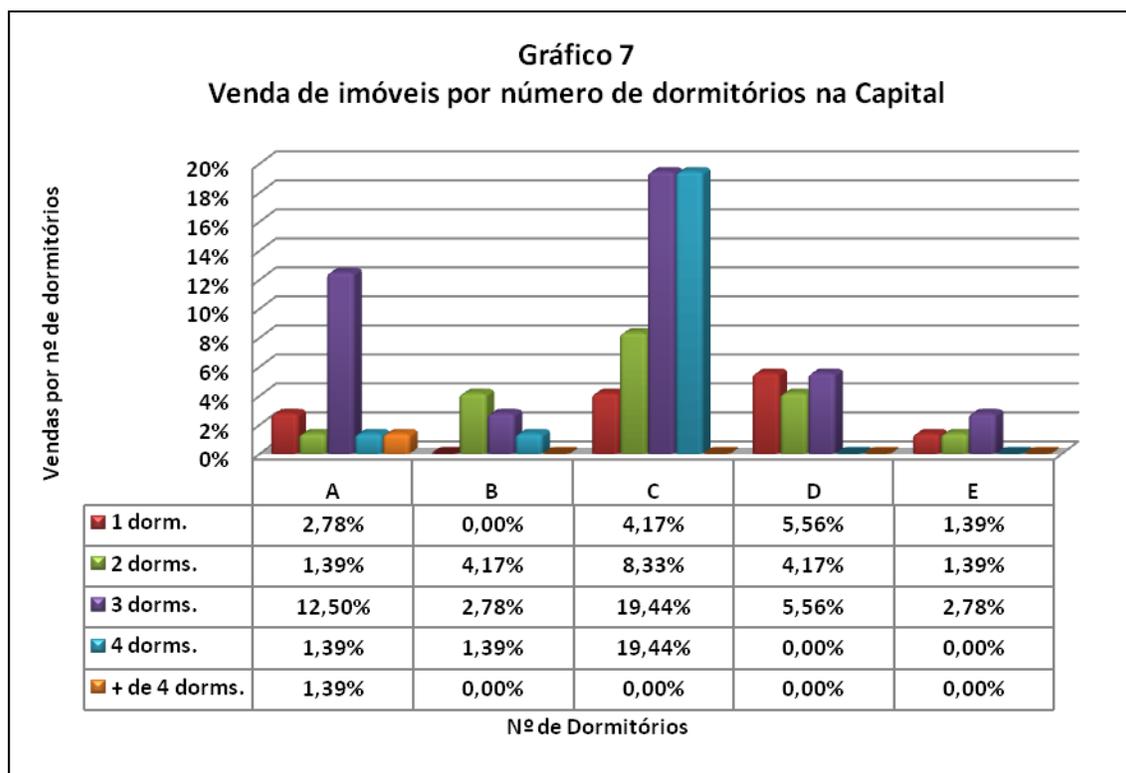
**Gráfico 6**  
**Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas**





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

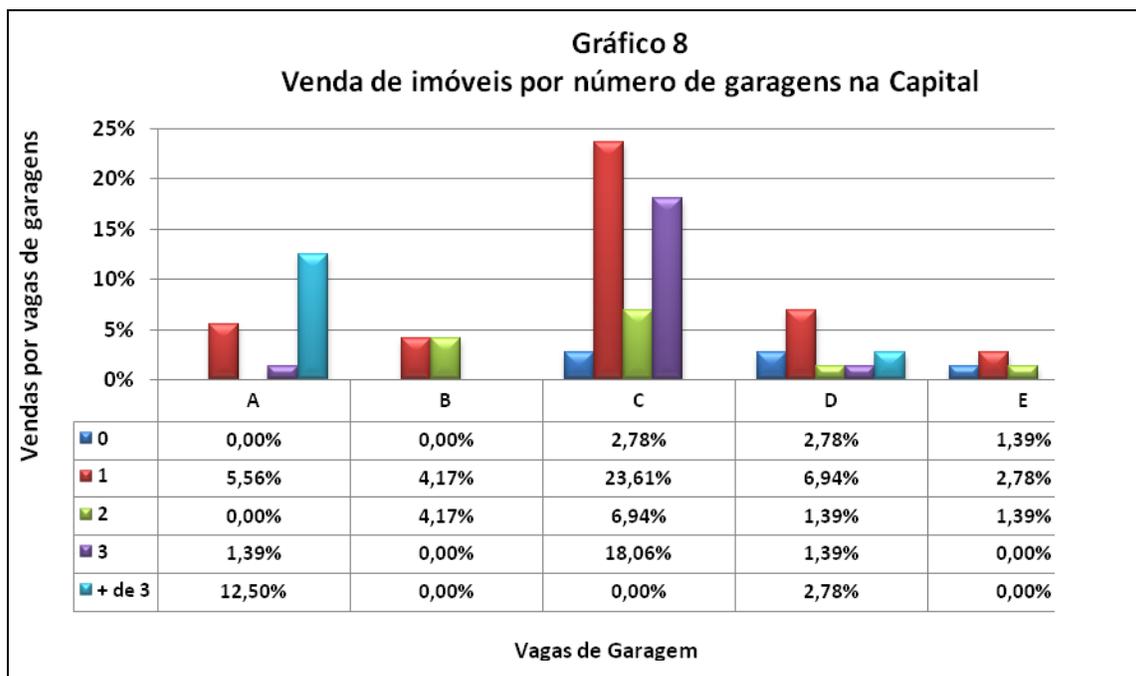
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	0	3	4	1
%	2,78%	0,00%	4,17%	5,56%	1,39%
2 dorms.	1	3	6	3	1
%	1,39%	4,17%	8,33%	4,17%	1,39%
3 dorms.	9	2	14	4	2
%	12,50%	2,78%	19,44%	5,56%	2,78%
4 dorms.	1	1	14	0	0
%	1,39%	1,39%	19,44%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	1,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
<b>%</b>	<b>19,44%</b>	<b>8,33%</b>	<b>51,39%</b>	<b>15,28%</b>	<b>5,56%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	2	2	1
%	0,00%	0,00%	2,78%	2,78%	1,39%
1	4	3	17	5	2
%	5,56%	4,17%	23,61%	6,94%	2,78%
2	0	3	5	1	1
%	0,00%	4,17%	6,94%	1,39%	1,39%
3	1	0	13	1	0
%	1,39%	0,00%	18,06%	1,39%	0,00%
+ de 3	9	0	0	2	0
%	12,50%	0,00%	0,00%	2,78%	0,00%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
<b>%</b>	<b>19,44%</b>	<b>8,33%</b>	<b>51,39%</b>	<b>15,28%</b>	<b>5,56%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	46	42	79	75	20	<b>262</b>	36,29%
Seguro Fiança	3	49	35	19	14	<b>120</b>	16,62%
Depósito	1	17	63	68	64	<b>213</b>	29,50%
Sem Garantia	2	3	1	4	1	<b>11</b>	1,52%
Caução de Imóveis	7	16	25	10	31	<b>89</b>	12,33%
Cessão Fiduciária	3	5	14	5	0	<b>27</b>	3,74%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>132</b>	<b>217</b>	<b>181</b>	<b>130</b>	<b>722</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-17	11,94	8,33	12,25	11,18	7,33
janeiro-18	9,61	10,71	14,37	12,55	12,62
<b>Variação</b>	<b>-19,51</b>	<b>28,57</b>	<b>17,31</b>	<b>12,25</b>	<b>72,17</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

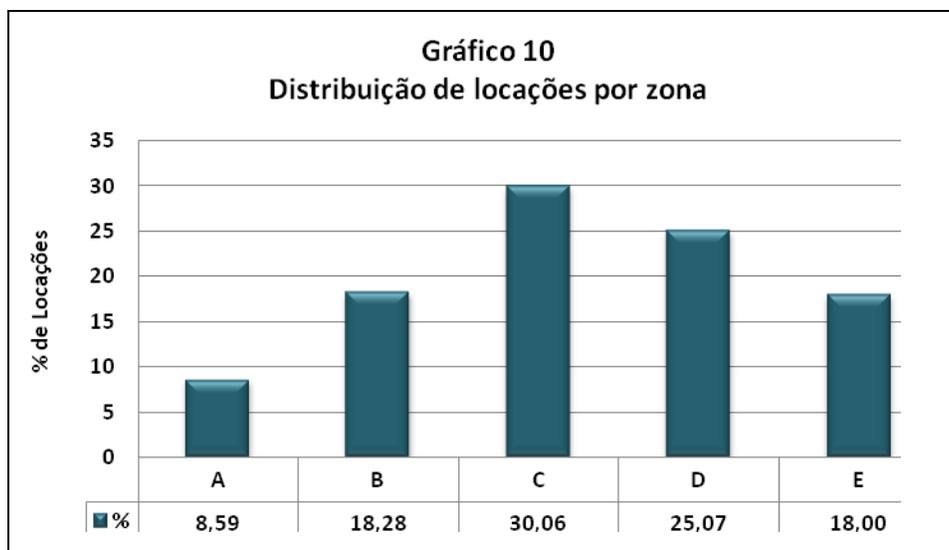
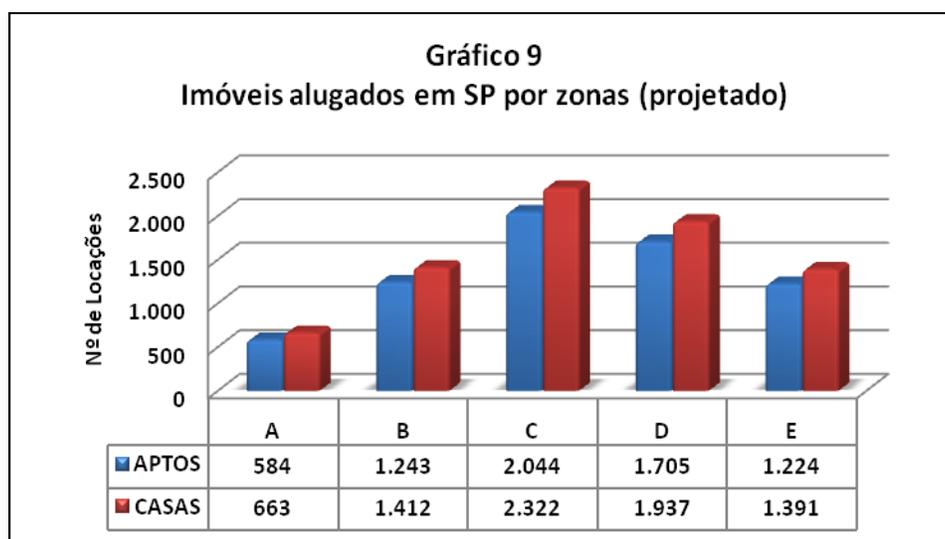
Motivos financeiros	239	47,80%
Outros motivos	261	52,20%
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>69,25 %</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-17	5,37
janeiro-18	5,29
<b>Variação</b>	<b>-1,49</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

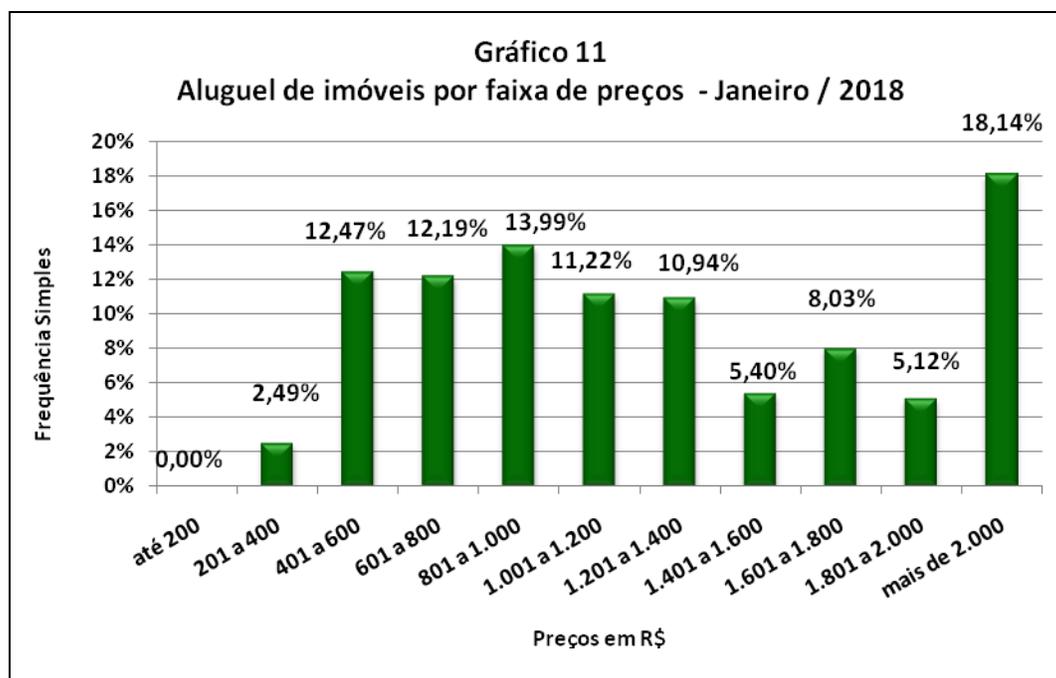
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	584	1.243	2.044	1.705	1.224	<b>6.800</b>
<b>CASAS</b>	663	1.412	2.322	1.937	1.391	<b>7.725</b>
<b>Total</b>	<b>1.247</b>	<b>2.655</b>	<b>4.366</b>	<b>3.642</b>	<b>2.615</b>	<b>14.525</b>
<b>%</b>	<b>8,59</b>	<b>18,28</b>	<b>30,06</b>	<b>25,07</b>	<b>18,00</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	18	2,49%	2,49%
401 a 600	90	12,47%	14,96%
601 a 800	88	12,19%	27,15%
801 a 1.000	101	13,99%	41,14%
1.001 a 1.200	81	11,22%	52,35%
1.201 a 1.400	79	10,94%	63,30%
1.401 a 1.600	39	5,40%	68,70%
1.601 a 1.800	58	8,03%	76,73%
1.801 a 2.000	37	5,12%	81,86%
mais de 2.000	131	18,14%	100,00%
<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

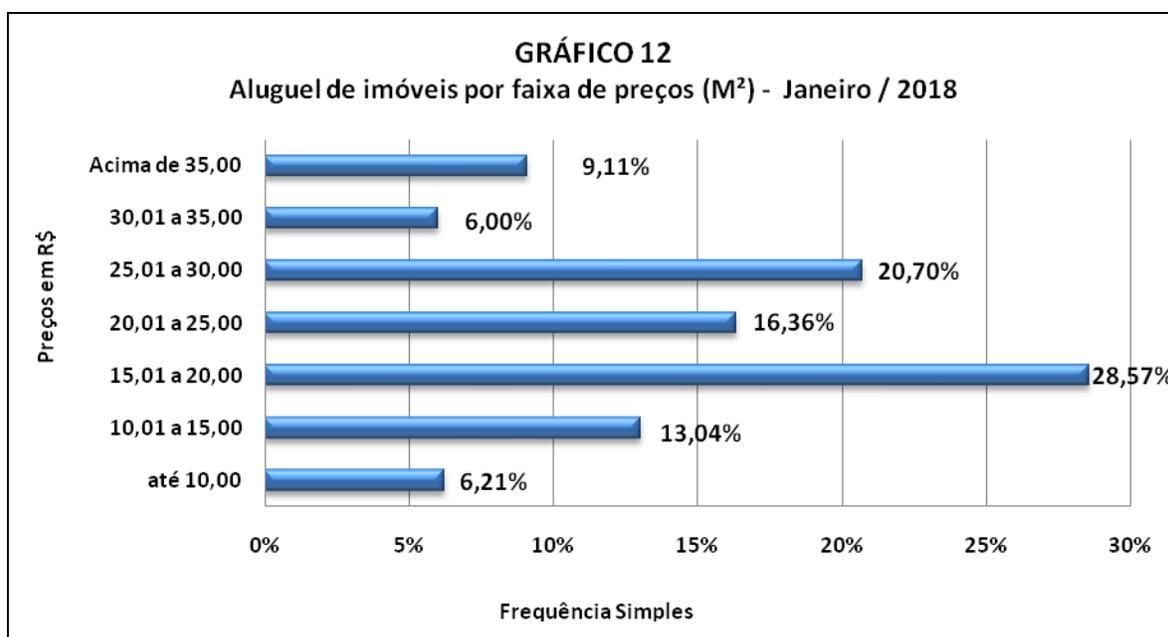
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/17:	-	-	586,67	567,73	425,00
	jan/18:	-	-	-	589,38	350,00
Variação	%	-	-	-	3,81	-17,65
1 dorm.	dez/17:	-	1.168,75	846,61	588,28	602,98
	jan/18:	-	1.292,86	669,30	649,77	522,59
Variação	%	-	10,62	-20,94	10,45	-13,33
2 dorm.	dez/17:	-	2.400,00	1.467,50	1.410,00	1.127,94
	jan/18:	-	2.133,33	1.455,63	1.104,76	1.077,08
Variação	%	-	-11,11	-0,81	-21,65	-4,51
3 dorm.	dez/17:	-	2.640,00	2.347,83	1.720,00	1.333,33
	jan/18:	-	2.566,67	2.389,29	1.911,11	1.492,76
Variação	%	-	-2,78	1,77	11,11	11,96
4 dorm.	dez/17:	-	-	5.180,00	-	-
	jan/18:	-	-	5.200,00	-	-
Variação	%	-	-	0,39	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/17:	-	1.200,00	-	779,17	-
	jan/18:	1.000,00	-	1.108,33	1.006,67	-
Variação	%	-	-	-	29,20	-
1 dorm.	dez/17:	1.144,44	1.303,26	1.042,73	888,89	-
	jan/18:	1.596,43	1.274,07	1.096,30	1.000,00	800,00
Variação	%	39,49	-2,24	5,14	12,50	-
2 dorm.	dez/17:	2.366,67	1.956,06	1.502,14	1.128,00	1.013,57
	jan/18:	2.538,73	2.189,21	1.552,86	1.180,77	959,38
Variação	%	7,27	11,92	3,38	4,68	-5,35
3 dorm.	dez/17:	2.805,88	2.951,19	2.155,88	1.725,00	-
	jan/18:	3.160,00	2.383,33	2.169,57	-	-
Variação	%	12,62	-19,24	0,64	-	-
4 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	5.833,33	3.000,00	-	-	-
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	30	6,21%	6,21%
10,01 a 15,00	63	13,04%	19,25%
15,01 a 20,00	138	28,57%	47,83%
20,01 a 25,00	79	16,36%	64,18%
25,01 a 30,00	100	20,70%	84,89%
30,01 a 35,00	29	6,00%	90,89%
Acima de 35,00	44	9,11%	100,00%
<b>Total</b>	<b>483</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



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

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2018</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,50	41,21	80,80	133,76	-
Apartamento	32,58	43,20	60,85	98,37	239,19



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

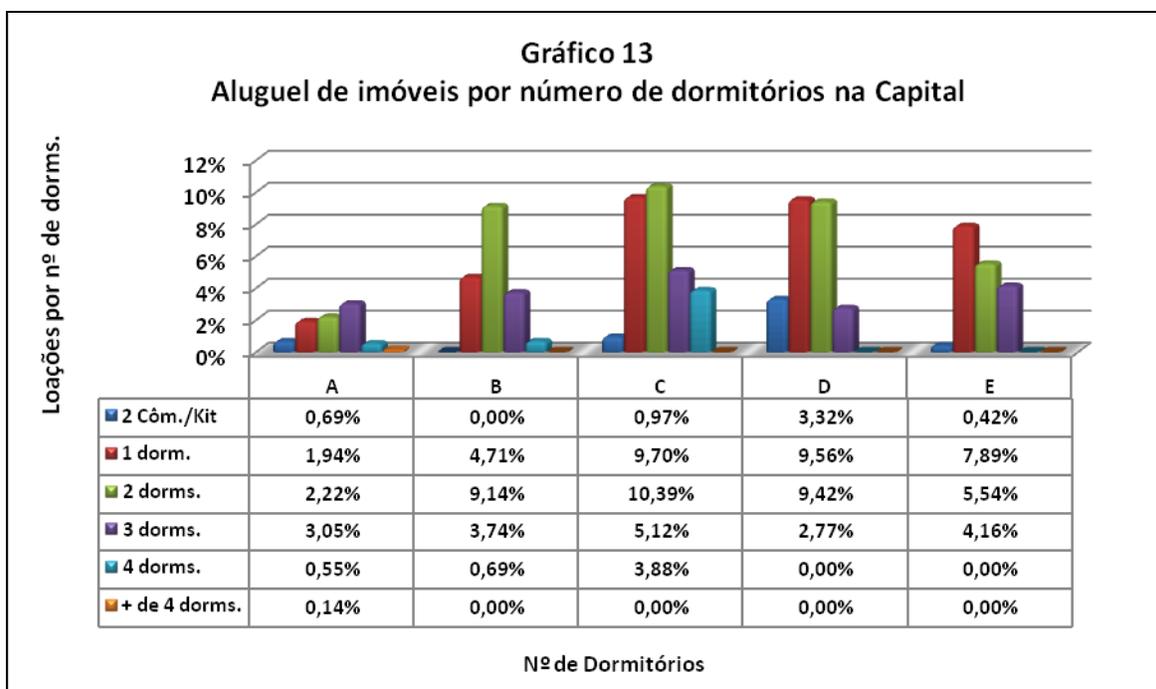
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/17:	-	-	25,22	18,92	-
	jan/18:	-	-	-	18,21	-
Variação	%	-	-	-	-3,75	-
1 dorm.	dez/17:	-	18,91	19,89	15,81	14,71
	jan/18:	-	22,06	19,26	18,16	12,56
Variação	%	-	16,66	-3,17	14,86	-14,62
2 dorm.	dez/17:	-	-	17,05	15,97	14,24
	jan/18:	-	22,60	19,68	13,77	14,12
Variação	%	-	-	15,43	-13,78	-0,84
3 dorm.	dez/17:	-	20,43	17,81	17,06	-
	jan/18:	-	26,49	-	19,16	12,00
Variação	%	-	29,66	-	12,31	-
4 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/17:	-	37,50	-	25,97	-
	jan/18:	33,33	-	34,28	34,58	-
Variação	%	-	-	-	33,15	-
1 dorm.	dez/17:	28,15	35,54	24,92	18,75	-
	jan/18:	38,02	31,24	23,82	22,63	-
Variação	%	35,06	-12,10	-4,41	20,69	-
2 dorm.	dez/17:	26,63	31,39	21,55	21,87	21,28
	jan/18:	35,20	32,68	25,65	20,31	21,21
Variação	%	32,18	4,11	19,03	-7,13	-0,33
3 dorm.	dez/17:	28,67	31,00	23,32	18,63	-
	jan/18:	22,89	26,27	24,09	-	-
Variação	%	-20,16	-15,26	3,30	-	-
4 dorm.	dez/17:	-	-	-	-	-
	jan/18:	36,11	21,43	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

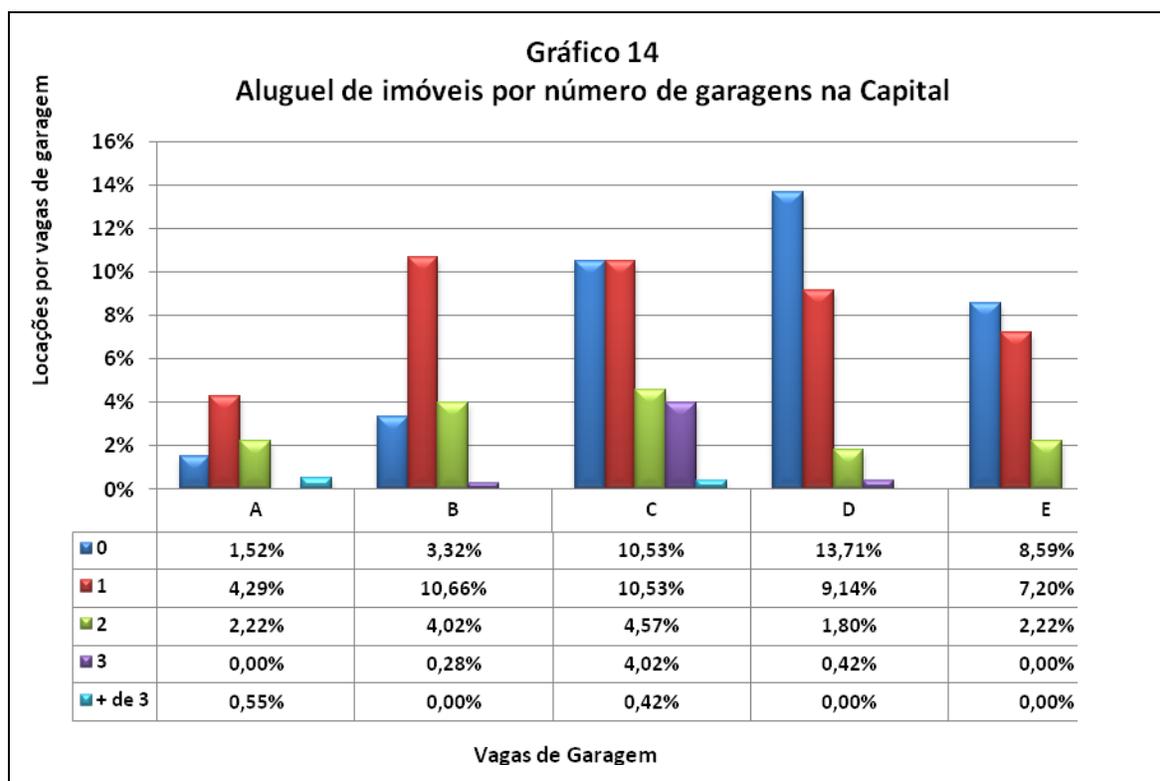
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	5	0	7	24	3
%	0,69%	0,00%	0,97%	3,32%	0,42%
1 dorm.	14	34	70	69	57
%	1,94%	4,71%	9,70%	9,56%	7,89%
2 dorms.	16	66	75	68	40
%	2,22%	9,14%	10,39%	9,42%	5,54%
3 dorms.	22	27	37	20	30
%	3,05%	3,74%	5,12%	2,77%	4,16%
4 dorms.	4	5	28	0	0
%	0,55%	0,69%	3,88%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>132</b>	<b>217</b>	<b>181</b>	<b>130</b>
<b>%</b>	<b>8,59%</b>	<b>18,28%</b>	<b>30,06%</b>	<b>25,07%</b>	<b>18,01%</b>





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	24	76	99	62
%	1,52%	3,32%	10,53%	13,71%	8,59%
1	31	77	76	66	52
%	4,29%	10,66%	10,53%	9,14%	7,20%
2	16	29	33	13	16
%	2,22%	4,02%	4,57%	1,80%	2,22%
3	0	2	29	3	0
%	0,00%	0,28%	4,02%	0,42%	0,00%
+ de 3	4	0	3	0	0
%	0,55%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>132</b>	<b>217</b>	<b>181</b>	<b>130</b>
<b>%</b>	<b>8,59%</b>	<b>18,28%</b>	<b>30,06%</b>	<b>25,07%</b>	<b>18,01%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação	IPCA- IBGE	Venda
	Var%Mês		Var%Mês
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
junho-17	-4,24	-0,23	-13,35
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
setembro- 17	0,88	0,16	11,01
outubro-17	-0,67	0,42	14,03
novembro- 17	2,03	0,28	5,85
dezembro- 17	-1,00	0,44	-17,92
janeiro-18	1,13	0,29	23,09
<b>Acumulado</b>	<b>1,65</b>	<b>2,86</b>	<b>21,71</b>
Locação: Valor do aluguel Venda: Valor do M <sup>2</sup>			

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</b>		
<b>Vendas</b>		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	6,61	6,61

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</b>		
<b>Locação</b>		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-	-
Janeiro	17,39	-17,39



## AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/17						jan/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	17	4	354	60	257	692	22	2	288	9	178	499
Santana	8	0	105	5	158	276	4	0	38	7	109	158
Santo Amaro	7	1	238	15	118	379	8	0	103	6	74	191
Jabaquara	5	0	72	10	70	157	1	0	40	3	42	86
Lapa	9	2	57	4	46	118	1	0	20	2	29	52
São Miguel	2	0	16	1	58	77	0	0	6	0	32	38
Penha	8	1	24	2	65	100	3	0	12	1	42	58
Itaquera	0	1	37	2	57	97	3	0	10	0	30	43
Tatuapé	2	2	72	5	79	160	1	0	59	1	53	114
Vila Prudente	3	0	37	4	65	109	1	0	12	1	36	50
Ipiranga	2	0	26	3	8	39	1	0	10	0	14	25
Pinheiros	1	3	40	6	30	80	0	0	16	4	21	41
Freguesia Ó	2	1	29	4	43	79	0	0	50	1	39	90
Parelheiros	1	0	1	1	1	4	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	60	5	21	86	1	0	24	2	22	49
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>15</b>	<b>1.168</b>	<b>127</b>	<b>1.076</b>	<b>2.453</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>688</b>	<b>37</b>	<b>721</b>	<b>1.494</b>
<b>Varição</b>							<b>-31,34</b>	<b>-86,67</b>	<b>-41,10</b>	<b>-70,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
											<b>32,99</b>	<b>39,09</b>