



São Paulo, 21 de abril de 2018

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

Vendas de imóveis usados crescem 36,35% no 1º trimestre, melhor resultado em 5 anos em SP

Com o crescimento de 23,18% em março comparado a fevereiro, as vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo consolidaram o melhor primeiro trimestre em cinco anos. O saldo das vendas acumuladas em janeiro, fevereiro e março deste ano chegou a 36,53%, segundo mostram as pesquisas feitas com imobiliárias consultadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

Desde 2014, quando teve início a recessão econômica que durou quase três anos, as vendas de casas e apartamentos vinham fechando os primeiros trimestres com resultados negativos: - 36,64% em 2017, - 21,93% em 2016, - 31,64% em 2015 e - 7,2% em 2014. Desde 2014, é a primeira vez também que um trimestre registra resultados positivos por três meses seguidos (*ver quadro abaixo*).

Os resultados consolidados do primeiro trimestre deste ano invertem completamente os do primeiro trimestre do ano passado. A queda acumulada de 36,64% deu lugar a uma expansão de 36,53%, fortemente influenciada pelo crescimento de 23,18% em março. Desde 2014, foi o primeiro ano em que a pesquisa CRECISP registrou alta nas vendas de casas e apartamentos nesse mês.

A pesquisa do CRECISP apurou que as 291 imobiliárias da Capital consultadas venderam em março último 73,68% em apartamentos e 26,32% em casas. Outro dado positivo da pesquisa foi a queda de 8,93% dos preços do metro quadrado dos usados em comparação com fevereiro.

“A reversão desse efeito gangorra, de crescimento seguido de queda, está em linha com a retomada da Economia iniciada, ainda timidamente, nos últimos meses do ano passado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do



CRECISP. “Maior confiança e previsibilidade econômica, juros no menor nível histórico, inflação sob controle e melhoria nos indicadores de emprego influenciam a decisão de compra de bens mais caros, como os imóveis”, acrescenta.

O presidente do CRECISP destaca também a “influência inegável” nos resultados do 1º trimestre da queda dos preços, o que indica, para ele, “a percepção que os proprietários tiveram da necessidade de ajustar o preço desejado por seus imóveis ao preço que o mercado pode pagar, sempre uma condicionante para que se efetive a venda”.

Os mais vendidos

Os imóveis mais vendidos em março na Capital paulista foram os que custaram aos compradores até R\$ 500 mil. Eles representaram 54,74% das vendas efetivadas nas 291 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP. A maioria dessas casas e apartamentos foi negociada por valores finais de até R\$ 6 mil o metro quadrado (59,78% do total).

Para vender, os donos dos imóveis concederam descontos médios de 8% para aqueles localizados em bairros da Zona A; de 5,43% na Zona B; de 10,11% na Zona C; e de 19,17% na Zona D.

As vendas feitas com pagamento à vista somaram 58,95% do total, enquanto que as financiadas por bancos totalizaram 38,94%. Uma parcela minoritária, de 2,11%, foi vendida com pagamento parcelado diretamente para os donos dos imóveis.

Segundo a pesquisa CRECISP, as vendas na Capital em março distribuíram-se da seguinte forma entre as Zonas de Valor: 25,26% na Zona A; 31,56% na Zona B; 23,16% na Zona C; 14,75% na Zona D; e 5,28% na Zona E.

A maioria das casas e apartamentos usados vendidos (67,37%) era do padrão construtivo médio, seguido do standard (16,84%) e do luxo (15,79%). Os imóveis de dois dormitórios foram os mais vendidos nas Zonas A (12,63%), C (10,53%), D (12,63%) e E (3,16%). Na Zona B, os mais vendidos foram os de 3 dormitórios (18,95%).



Venda de imóveis usados Capital

Ano	Mês	Venda/mês	Acumulado
2018	Jan	+ 6,61%	+ 6,61%
	Fev	+ 6,74%	+ 13,35%
	Mar	+ 23,18%	+ 36,53%
2017	Jan	- 43,02%	- 43,02%
	Fev	+ 61,90%	+ 18,88%
	Mar	- 55,52%	- 36,64%
2016	Jan	- 15,31%	- 15,31%
	Fev	+ 55,63%	+ 40,32%
	Mar	- 18,39%	+ 21,93%
2015	Jan	- 10,24%	- 10,24%
	Fev	+ 2,77%	- 7,47%
	Mar	- 24,17%	- 31,64%
2014	Jan	- 17,84%	- 17,84%
	Fev	+ 27,66%	+ 9,82%
	Mar	- 17,02%	- 7,20%

Locação de imóveis residenciais cresce pelo 2º mês seguido em SP

A locação de imóveis residenciais cresceu pelo segundo mês seguido na cidade de São Paulo. Em pesquisa feita com 291 imobiliárias, o CRECISP apurou alta de 8,09% na quantidade de casas e apartamentos alugados em março em relação a fevereiro, quando houve expansão de 28,59% na comparação com janeiro. Neste 1º trimestre, o saldo de novas locações está positivo em 19,29%.

Do total de imóveis alugados, 58,09% eram apartamentos e 41,91%, casas. Os descontos que os proprietários dos imóveis concederam para alugá-



los foram de 9,81% nos bairros da Zona A; de 10,91% na Zona B; de 12,7% na Zona C; de 13,12% na Zona D; e de 11,9% na Zona E. Em comparação com fevereiro, os aluguéis aumentaram 0,91% em março.

Os imóveis mais alugados em março na Capital foram os de aluguel mensal de até R\$ 1.400,00, correspondendo a 57,7% do total de novos contratos, segundo a pesquisa CRECISP. Dentre todos os tipos de imóveis alugados, o que ficou com o aluguel mais caro em março foram os apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona, como os Jardins. Em fevereiro, esse tipo de imóvel era alugado em média por R\$ 3.240,43, valor que subiu para R\$ 5.188,89 em março, ou 60,13% a mais.

A maior queda se deu no extremo oposto, na Zona E, que agrupa bairros afastados do Centro. Os apartamentos de 3 dormitórios foram alugados em média por R\$ 1.016,67 em março, valor 37,75% menor que os R\$ 1.633,33 de fevereiro.

No segmento de casas, o aluguel que mais subiu em março comparado a fevereiro foi o de residências de 2 dormitórios situadas em bairros da Zona E, como Brasilândia e Grajaú. O aluguel médio passou de R\$ 1.037,93 para R\$ 1.253,57, alta de 20,78%. As de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona C, em bairros como Aeroporto e Mooca, foram as que tiveram maior queda no aluguel médio, de 20,61%. O valor mensal caiu de R\$ 2.250,00 em fevereiro para R\$ 1.786,36 em março.

A pesquisa CRECISP apurou que 43,1% das novas locações de março foram de imóveis situados em bairros da Zona C, seguindo-se a Zona B (18,47%), a Zona D (18,17%); a Zona E (12,81%); e a Zona A (7,45%).

Fiança e devolução

A forma de garantia mais usada nos novos contratos foi o tradicional fiador, presente em 40,62% deles. O depósito de três meses do valor do aluguel veio em segundo lugar, com 28,1%, seguido pelo seguro de fiança com 20,85% e pela caução de imóveis, com 7,05%. A pesquisa CRECISP registrou ainda que 1,99% dos locadores optaram pela cessão fiduciária e outros 1,39% pela locação sem garantia.



As 291 imobiliárias consultadas receberam as chaves de imóveis cujos inquilinos desistiram de continuar os alugando por motivos diversos (62,47%) ou razões financeiras (37,53%). O número de unidades devolvidas equivaleu a 72,49% do total de novas locações e é 6,17% menor que o percentual apurado em fevereiro, de 77,26%.

Segundo a pesquisa CRECISP apurou com as imobiliárias, estavam inadimplentes em março 5,11% dos inquilinos, percentual 4,31% inferior ao de fevereiro, que ficou em 5,34%.

Ações judiciais em alta

Foi 16,05% maior em março, comparado a fevereiro, o número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital. Levantamento feito pelo CRECISP apurou que 2.444 novas ações foram apresentadas em março. Em fevereiro, haviam sido 2.106 ações.

As ações que mais cresceram em março foram as de rito sumário, que são as que precisam de uma execução rápida, fora dos prazos de execução regulamentares. As 1.155 ações de março superaram em 40,51% as 822 de fevereiro.

As ações de rito ordinário também aumentaram, passando de 58 em fevereiro para 66 em março, 13,79 a mais. Essas ações visam a retomada do imóvel para uso próprio, de ascendente ou descendente, reforma ou denúncia vazia.

Foram apresentadas em março 1.166 ações por falta de pagamento, 0,17% a mais que as 1.164 que deram entrada nos Fóruns em fevereiro. O número de ações consignatórias caiu 10%, de 10 em fevereiro para 9 em março. Essas ações são propostas quando há discordância de valores de aluguéis ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito em juízo.

As ações renovatórias, usadas para renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos, somaram 48 em março, número 7,69% inferior às 52 ações de fevereiro.

=====



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

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, Cesar Miranda, Jully Gomes, Chrystiane Saggese

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

Izaias 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

José Carlos Masson

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

Marcos Paulo Ferro

Av. 1, nº 266

Fone: (19) 3525.1611

E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Alfredo Coelho

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

Luiz Gonzaga de Andrade

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	11
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	11
PERCEPÇÃO DO MERCADO	11
DESCONTOS	11
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	12
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	13
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	14
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	15
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	16
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	18
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	19
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	20
ALUGUEL	21
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	21
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	21
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	21
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	22
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	23
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	24
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	25
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	27
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	28
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	29
AÇÕES DE DESPEJO	30



RELATÓRIO DA CAPITAL – MARÇO DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	20	14	8	12	2	56	58,95%
CEF	0	2	3	0	0	5	5,26%
Outros bancos	3	14	11	2	2	32	33,68%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	1	2	2,11%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	24	30	22	14	5	95	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	82	28,18%
Igual	137	47,08%
Pior	72	24,74%
Total	291	100,00%

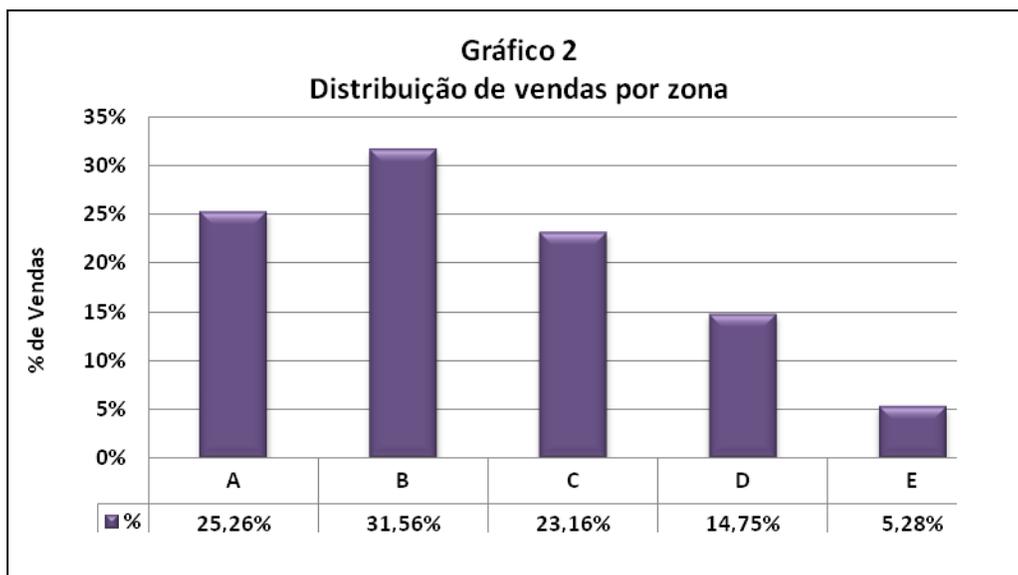
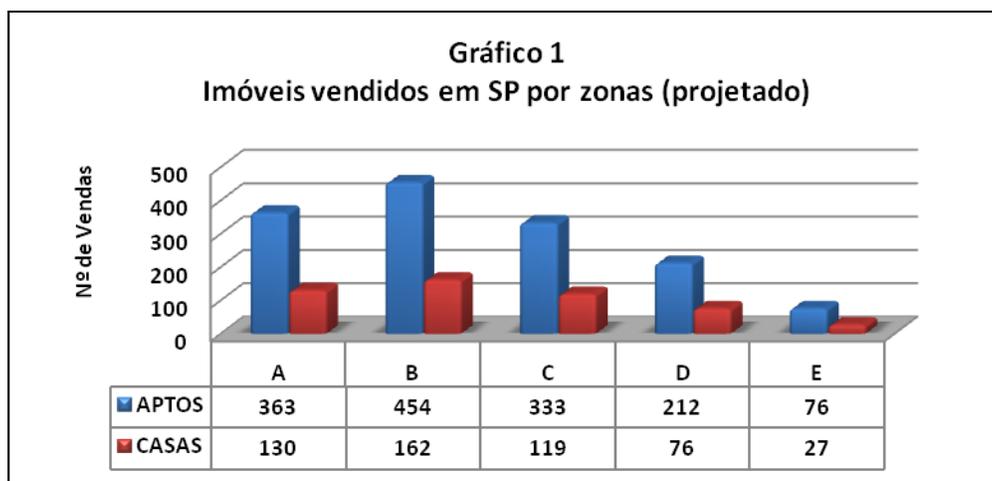
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-18	13,22	10,82	5,77	14,17	-
março-18	8,00	5,43	10,11	19,17	-
Varição	-39,49	-49,82	75,22	35,29	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

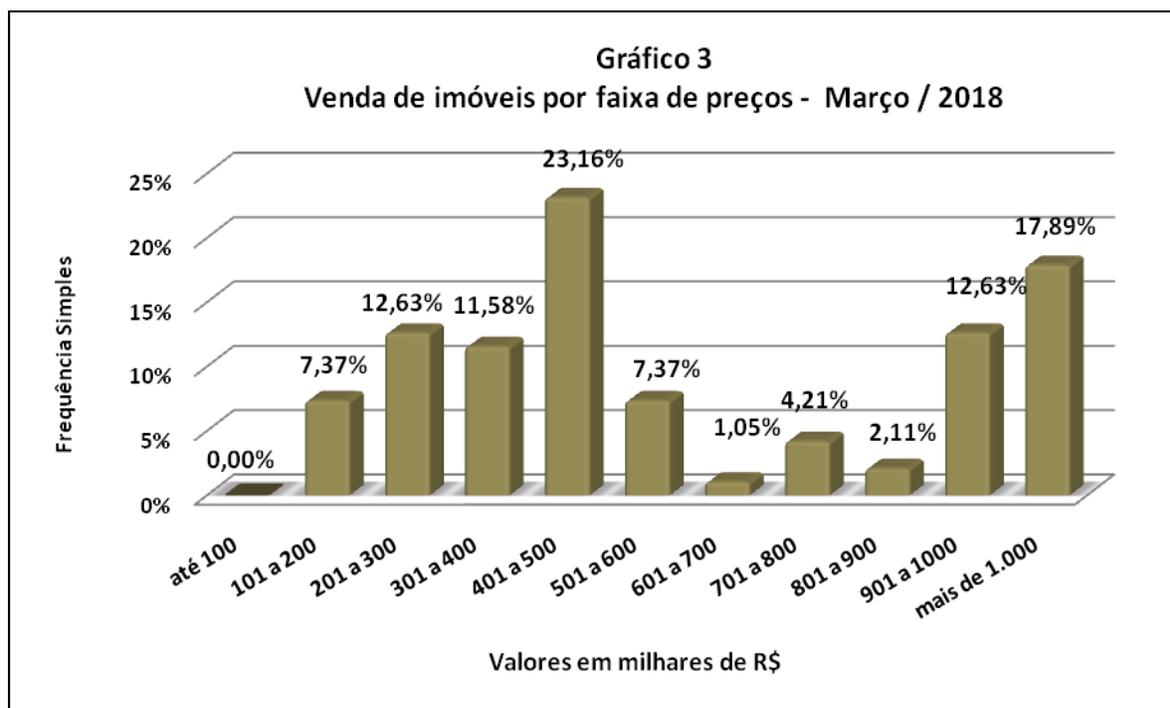
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	363	454	333	212	76	1.438
CASAS	130	162	119	76	27	514
Total	493	616	452	288	103	1.952
%	25,26%	31,56%	23,16%	14,75%	5,28%	100,00%





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	7	7,37%	7,37%
201 a 300	12	12,63%	20,00%
301 a 400	11	11,58%	31,58%
401 a 500	22	23,16%	54,74%
501 a 600	7	7,37%	62,11%
601 a 700	1	1,05%	63,16%
701 a 800	4	4,21%	67,37%
801 a 900	2	2,11%	69,47%
901 a 1000	12	12,63%	82,11%
mais de 1.000	17	17,89%	100,00%
Total	95	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

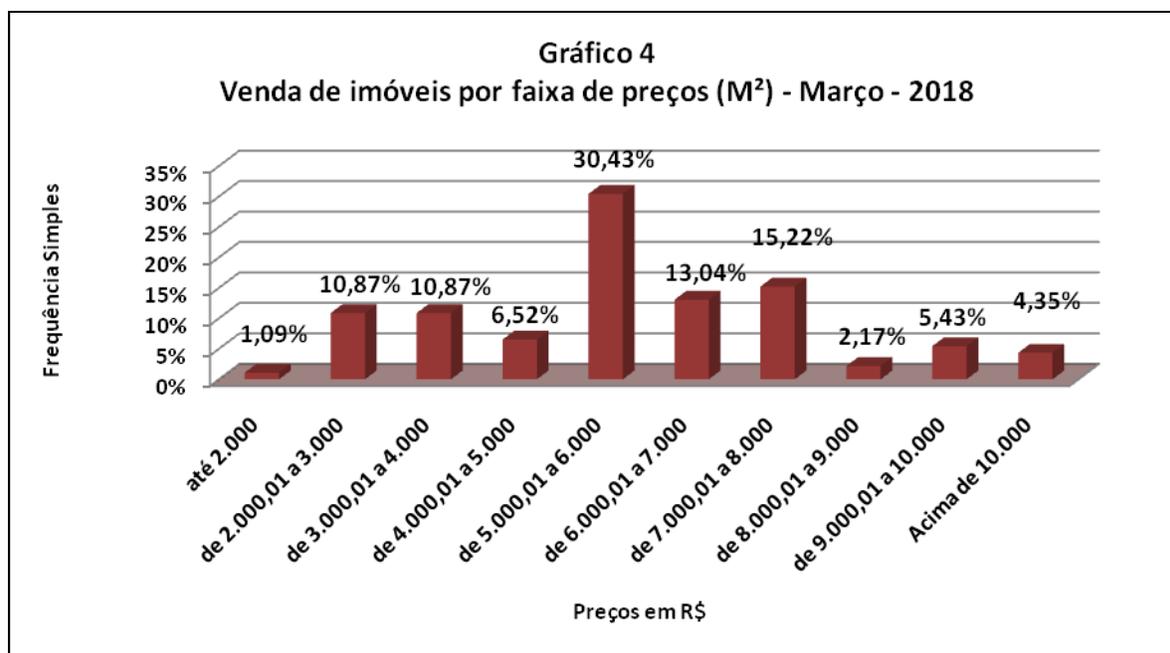
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/18:	-	-	485.000,00	-	246.200,00
	mar/18:	-	-	546.666,67	417.500,00	-
Variação	%	-	-	12,71	-	-
3 dorm.	fev/18:	-	-	-	846.666,67	-
	mar/18:	-	-	816.666,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	fev/18:	-	-	1.690.000,00	-	-
	mar/18:	1.675.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/18:	-	325.000,00	-	-	-
	mar/18:	-	-	306.500,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/18:	-	387.600,00	360.000,00	246.000,00	-
	mar/18:	500.000,00	436.000,00	360.000,00	250.000,00	-
Variação	%	-	12,49	0,00	1,63	-
3 dorm.	fev/18:	-	1.262.500,00	907.333,33	-	-
	mar/18:	1.263.000,00	866.875,00	-	-	-
Variação	%	-	-31,34	-	-	-
4 dorm.	fev/18:	13.571.428,57	-	-	-	-
	mar/18:	-	1.500.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,09%	1,09%
de 2.000,01 a 3.000	10	10,87%	11,96%
de 3.000,01 a 4.000	10	10,87%	22,83%
de 4.000,01 a 5.000	6	6,52%	29,35%
de 5.000,01 a 6.000	28	30,43%	59,78%
de 6.000,01 a 7.000	12	13,04%	72,83%
de 7.000,01 a 8.000	14	15,22%	88,04%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,17%	90,22%
de 9.000,01 a 10.000	5	5,43%	95,65%
Acima de 10.000	4	4,35%	100,00%
Total	92	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Março / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	104,40	169,29	-
Apartamento	-	47,71	59,07	135,96	225,25



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	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/18:	-	-	6.733,33	-	-
	mar/18:	-	-	5.841,58	-	-
Variação	%	-	-	-13,24	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/18:	-	5.111,53	3.968,25	4.098,57	-
	mar/18:	-	-	4.607,89	-	-
Variação	%	-	-	16,12	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/18:	-	-	-	-	2.513,10
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

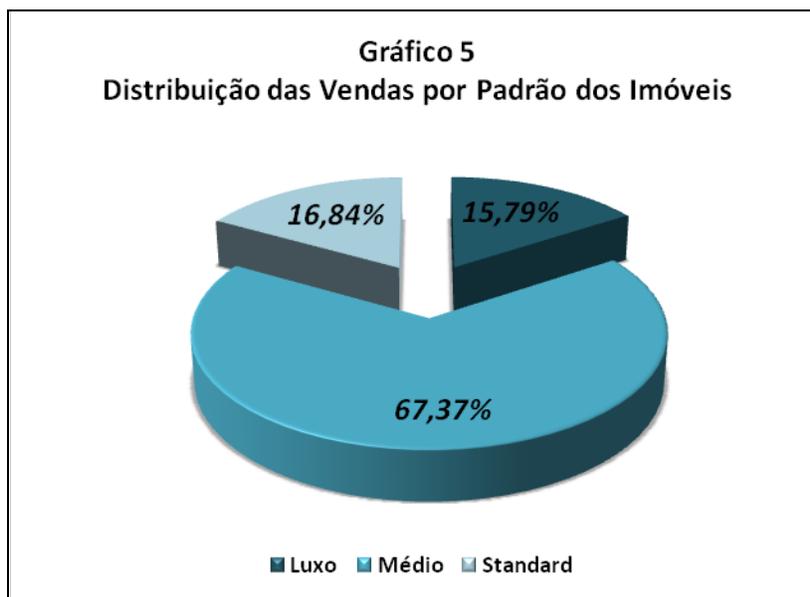


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	6.818,18	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/18:	-	-	7.837,84	-	-
	mar/18:	12.183,92	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/18:	12.971,59	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/18:	6.246,49	-	-	-	-
	mar/18:	-	5.920,63	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/18:	-	6.622,16	6.582,01	-	-
	mar/18:	8.023,68	5.951,33	6.002,42	4.369,05	-
	Variação	%	-	-10,13	-8,81	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/18:	-	6.165,08	6.215,77	-	-
	mar/18:	-	4.676,87	-	5.116,67	3.069,70
	Variação	%	-	-24,14	-	-

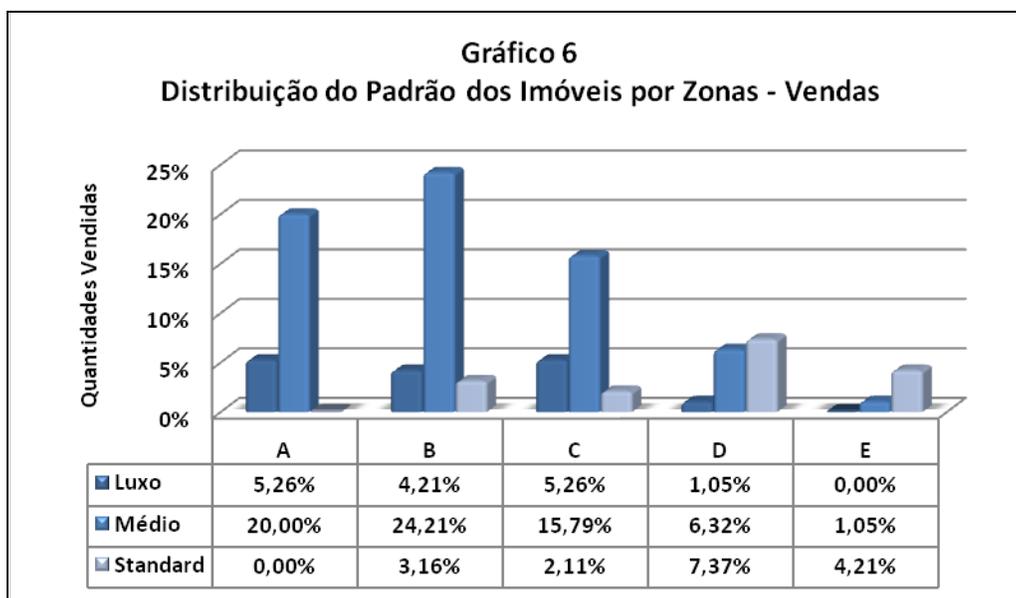


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	15	64	16



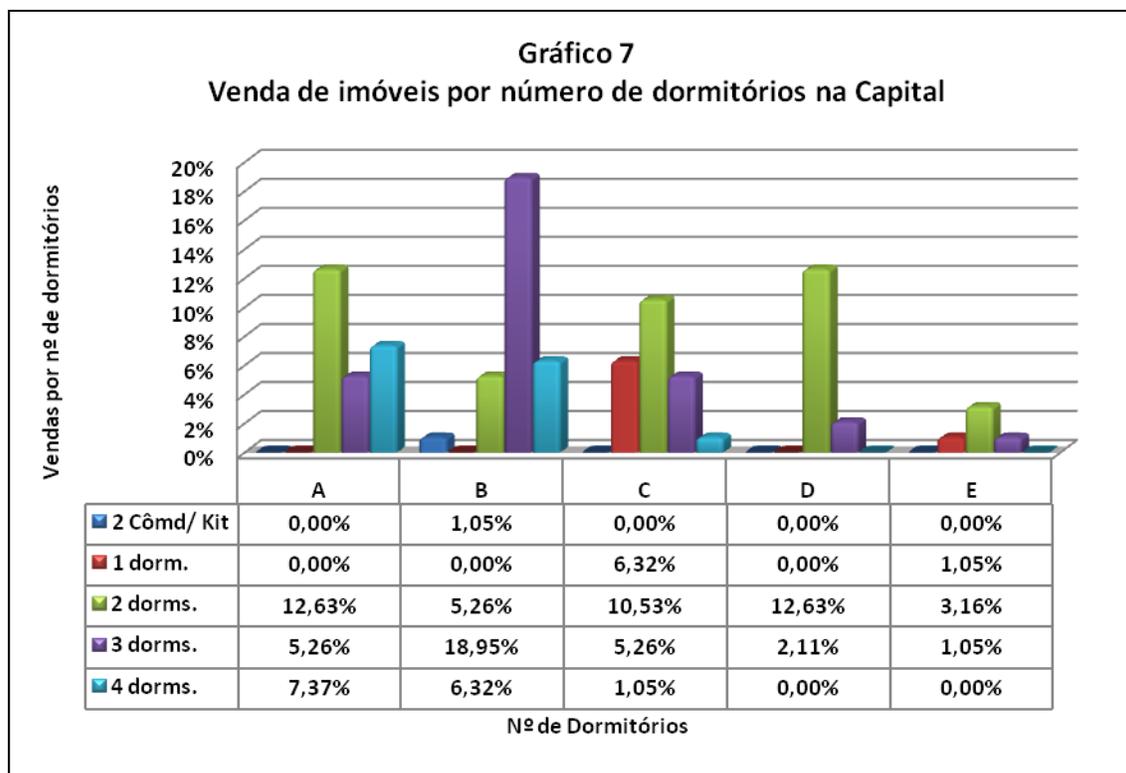
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	4	5	1	0
Médio	19	23	15	6	1
Standard	0	3	2	7	4





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

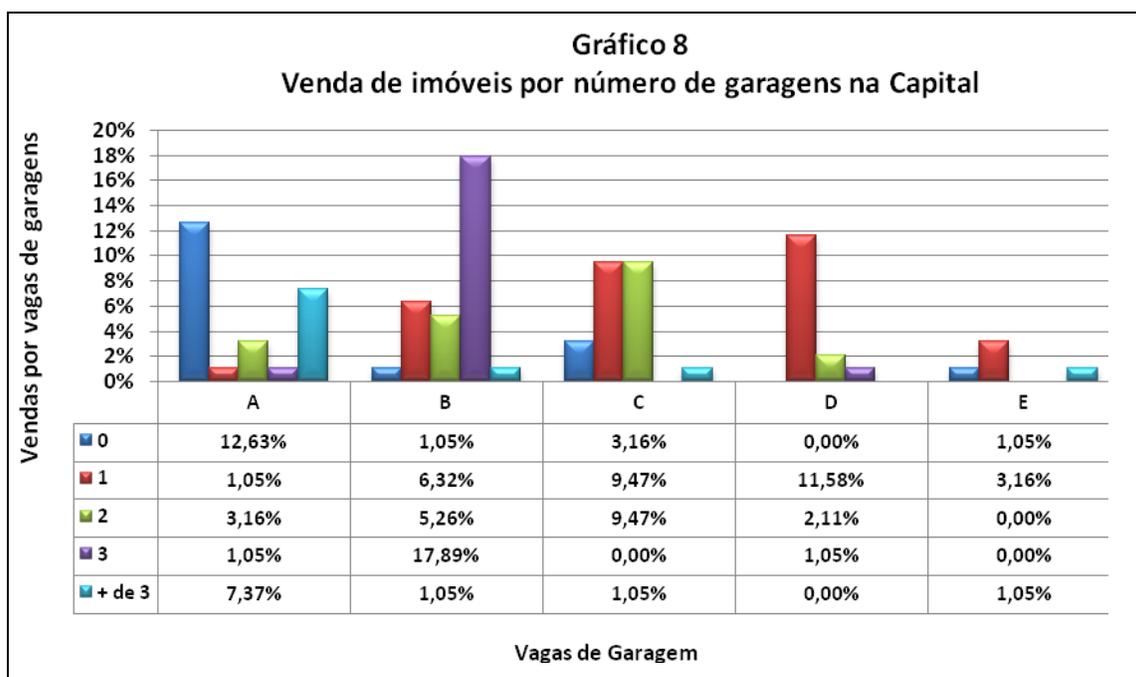
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,05%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	0	6	0	1
%	0,00%	0,00%	6,32%	0,00%	1,05%
2 dorms.	12	5	10	12	3
%	12,63%	5,26%	10,53%	12,63%	3,16%
3 dorms.	5	18	5	2	1
%	5,26%	18,95%	5,26%	2,11%	1,05%
4 dorms.	7	6	1	0	0
%	7,37%	6,32%	1,05%	0,00%	0,00%
Total	24	30	22	14	5
%	25,26%	31,58%	23,16%	14,74%	5,26%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	12	1	3	0	1
%	12,63%	1,05%	3,16%	0,00%	1,05%
1	1	6	9	11	3
%	1,05%	6,32%	9,47%	11,58%	3,16%
2	3	5	9	2	0
%	3,16%	5,26%	9,47%	2,11%	0,00%
3	1	17	0	1	0
%	1,05%	17,89%	0,00%	1,05%	0,00%
+ de 3	7	1	1	0	1
%	7,37%	1,05%	1,05%	0,00%	1,05%
Total	24	30	22	14	5
%	25,26%	31,58%	23,16%	14,74%	5,26%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	40	112	187	49	21	409	40,62%
Seguro Fiança	22	40	96	35	17	210	20,85%
Depósito	5	20	126	71	61	283	28,10%
Sem Garantia	1	3	0	5	5	14	1,39%
Caução de Imóveis	5	4	16	21	25	71	7,05%
Cessão Fiduciária	2	7	9	2	0	20	1,99%
Total	75	186	434	183	129	1.007	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-18	12,75	7,91	9,68	11,54	13,19
março-18	9,81	10,91	12,70	13,12	11,90
Variação	-23,06	37,93	31,20	13,69	-9,78

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

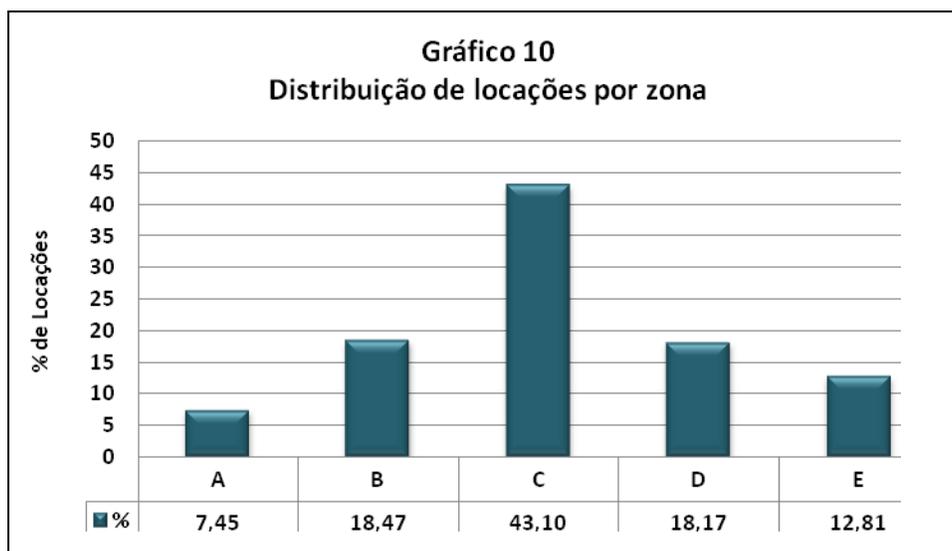
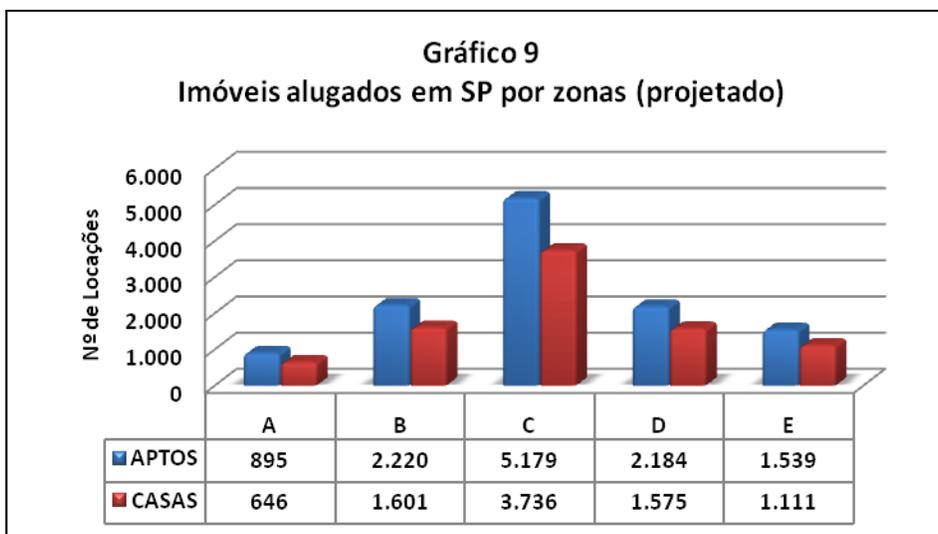
Motivos financeiros	274	37,53%
Outros motivos	456	62,47%
Total	730	100,00%
Comparação dev./loc.		72,49 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-18	5,34
março-18	5,11
Variação	-4,31



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

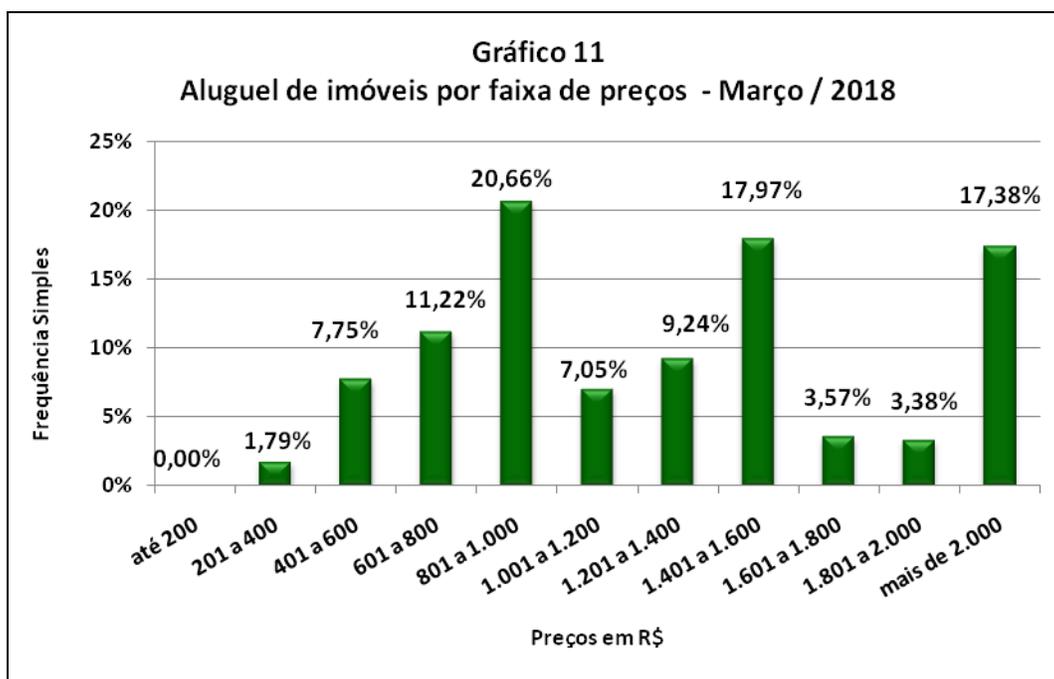
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	895	2.220	5.179	2.184	1.539	12.017
CASAS	646	1.601	3.736	1.575	1.111	8.669
Total	1.541	3.821	8.915	3.759	2.650	20.686
%	7,45	18,47	43,10	18,17	12,81	100,00





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	18	1,79%	1,79%
401 a 600	78	7,75%	9,53%
601 a 800	113	11,22%	20,75%
801 a 1.000	208	20,66%	41,41%
1.001 a 1.200	71	7,05%	48,46%
1.201 a 1.400	93	9,24%	57,70%
1.401 a 1.600	181	17,97%	75,67%
1.601 a 1.800	36	3,57%	79,25%
1.801 a 2.000	34	3,38%	82,62%
mais de 2.000	175	17,38%	100,00%
Total	1.007	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

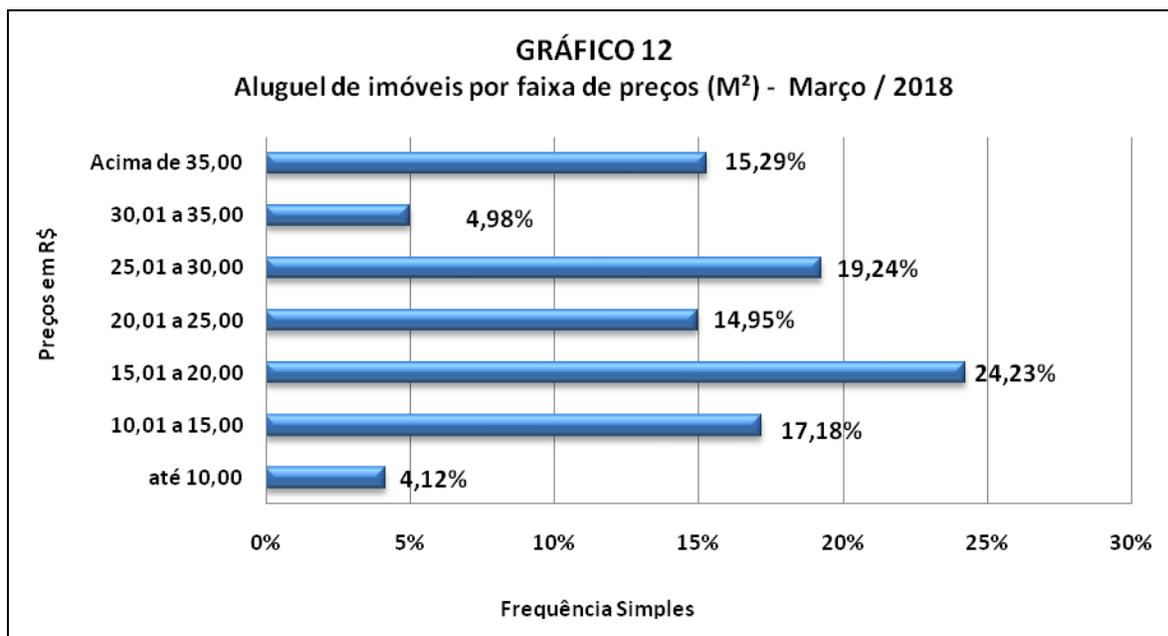
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/18:	-	600,00	-	556,67	-
	mar/18:	-	-	-	577,27	550,00
Variação	%	-	-	-	3,70	-
1 dorm.	fev/18:	-	970,83	884,91	724,89	535,17
	mar/18:	-	1.059,09	785,07	701,37	538,43
Variação	%	-	9,09	-11,28	-3,24	0,61
2 dorm.	fev/18:	-	1.687,50	1.538,46	1.244,26	1.037,93
	mar/18:	-	2.028,57	1.372,06	1.324,58	1.253,57
Variação	%	-	20,21	-10,82	6,46	20,78
3 dorm.	fev/18:	-	3.056,25	2.250,00	1.767,37	1.515,22
	mar/18:	-	2.500,00	1.786,36	1.560,00	1.366,67
Variação	%	-	-18,20	-20,61	-11,73	-9,80
4 dorm.	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	2.625,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/18:	-	-	1.100,00	800,00	-
	mar/18:	-	1.450,00	-	833,33	-
Variação	%	-	-	-	4,17	-
1 dorm.	fev/18:	1.594,62	1.417,86	1.010,39	1.010,71	633,33
	mar/18:	1.393,75	1.457,67	994,89	872,64	-
Variação	%	-12,60	2,81	-1,53	-13,66	-
2 dorm.	fev/18:	2.203,57	2.445,03	1.559,06	1.173,71	1.006,60
	mar/18:	2.788,57	2.139,77	1.519,24	1.326,50	1.000,00
Variação	%	26,55	-12,48	-2,55	13,02	-0,66
3 dorm.	fev/18:	3.240,43	3.612,39	2.906,25	1.328,57	1.633,33
	mar/18:	5.188,89	3.708,20	2.107,14	2.066,67	1.016,67
Variação	%	60,13	2,65	-27,50	55,56	-37,75
4 dorm.	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	24	4,12%	4,12%
10,01 a 15,00	100	17,18%	21,31%
15,01 a 20,00	141	24,23%	45,53%
20,01 a 25,00	87	14,95%	60,48%
25,01 a 30,00	112	19,24%	79,73%
30,01 a 35,00	29	4,98%	84,71%
Acima de 35,00	89	15,29%	100,00%
Total	582	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Março / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	37,50	43,28	80,59	116,46	-
Apartamento	34,63	39,09	66,05	128,51	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

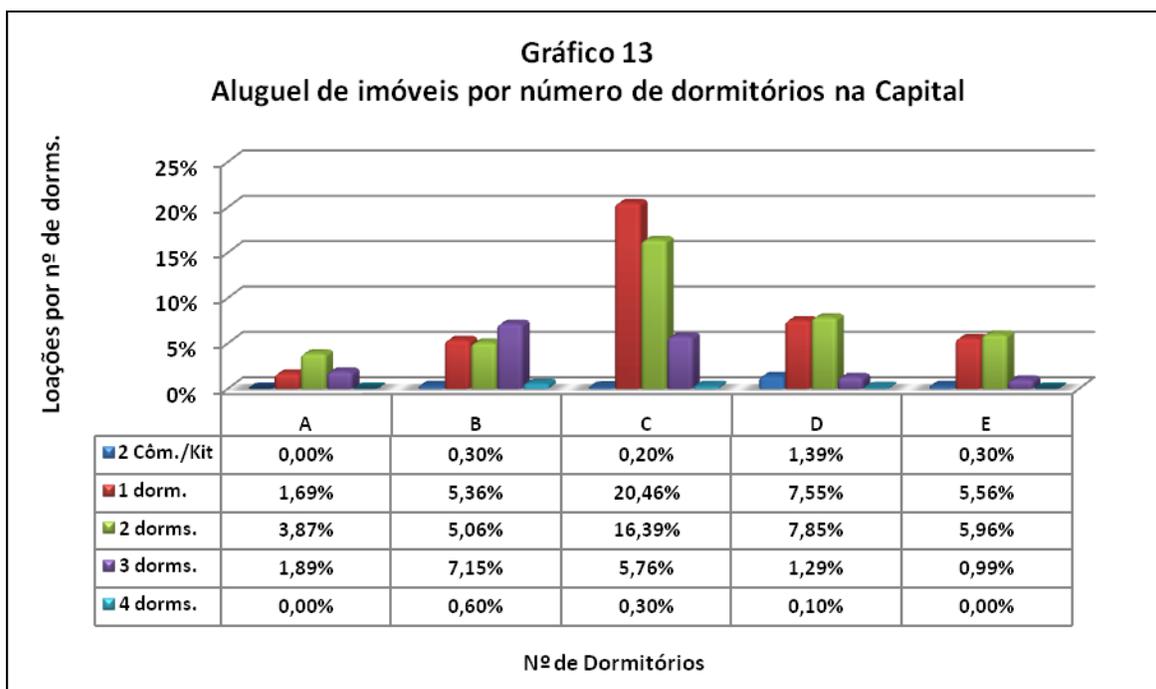
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/18:	-	20,00	-	22,60	-
	mar/18:	-	-	-	15,72	15,71
Variação	%	-	-	-	-30,44	-
1 dorm.	fev/18:	-	20,24	19,08	17,68	13,34
	mar/18:	-	19,75	17,02	14,67	15,33
Variação	%	-	-2,42	-10,80	-17,02	14,92
2 dorm.	fev/18:	-	20,18	18,06	16,26	13,10
	mar/18:	-	24,17	17,79	17,31	12,29
Variação	%	-	19,77	-1,50	6,46	-6,18
3 dorm.	fev/18:	-	22,94	16,11	14,22	10,30
	mar/18:	-	21,71	18,06	15,46	14,58
Variação	%	-	-5,36	12,10	8,72	41,55
4 dorm.	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/18:	-	-	36,67	32,00	-
	mar/18:	-	41,43	-	24,72	-
Variação	%	-	-	-	-22,75	-
1 dorm.	fev/18:	40,58	31,48	24,72	25,26	-
	mar/18:	33,81	34,47	26,78	25,75	-
Variação	%	-16,68	9,50	8,33	1,94	-
2 dorm.	fev/18:	27,89	32,21	24,91	22,16	18,86
	mar/18:	38,27	31,50	20,93	21,14	18,63
Variação	%	37,22	-2,20	-15,98	-4,60	-1,22
3 dorm.	fev/18:	28,54	37,92	28,11	15,58	23,88
	mar/18:	35,43	29,50	19,92	19,41	13,97
Variação	%	24,14	-22,20	-29,14	24,58	-41,50
4 dorm.	fev/18:	-	-	-	-	-
	mar/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

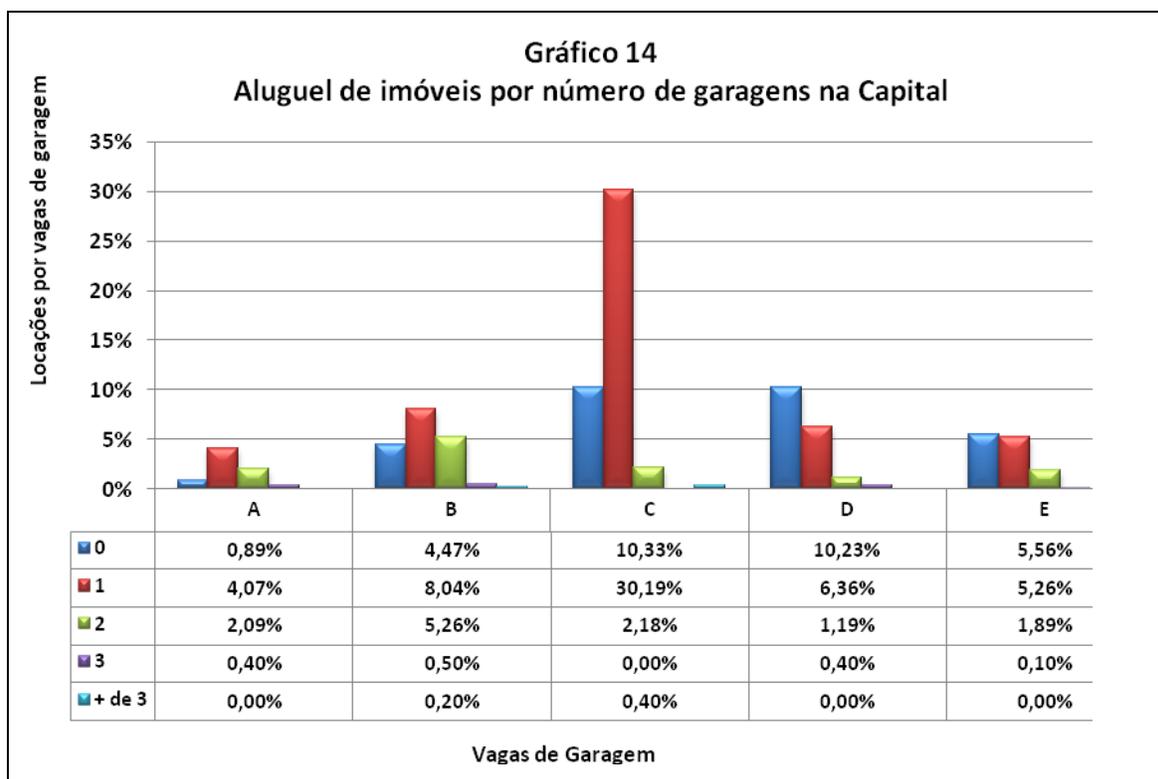
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	3	2	14	3
%	0,00%	0,30%	0,20%	1,39%	0,30%
1 dorm.	17	54	206	76	56
%	1,69%	5,36%	20,46%	7,55%	5,56%
2 dorms.	39	51	165	79	60
%	3,87%	5,06%	16,39%	7,85%	5,96%
3 dorms.	19	72	58	13	10
%	1,89%	7,15%	5,76%	1,29%	0,99%
4 dorms.	0	6	3	1	0
%	0,00%	0,60%	0,30%	0,10%	0,00%
Total	75	186	434	183	129
%	7,45%	18,47%	43,10%	18,17%	12,81%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	9	45	104	103	56
%	0,89%	4,47%	10,33%	10,23%	5,56%
1	41	81	304	64	53
%	4,07%	8,04%	30,19%	6,36%	5,26%
2	21	53	22	12	19
%	2,09%	5,26%	2,18%	1,19%	1,89%
3	4	5	0	4	1
%	0,40%	0,50%	0,00%	0,40%	0,10%
+ de 3	0	2	4	0	0
%	0,00%	0,20%	0,40%	0,00%	0,00%
Total	75	186	434	183	129
%	7,45%	18,47%	43,10%	18,17%	12,81%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
fevereiro-18	1,20	0,32	1,98
março-18	-0,91	0,09	-8,93
Acumulado	0,22	2,68	15,65

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</i>		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	6,61	6,61
Fevereiro	6,74	13,35
Março	23,18	36,53

<i>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2018)</i>		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-17,39	-17,39
Fevereiro	28,59	11,20
Março	8,09	19,29



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	fev/18						mar/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	20	3	270	21	255	569	21	3	454	29	281	788
Santana	6	0	71	3	204	284	12	1	85	4	146	248
Santo Amaro	8	2	120	6	151	287	2	1	178	3	144	328
Jabaquara	3	0	56	3	66	128	6	0	78	2	85	171
Lapa	7	1	44	2	51	105	1	0	23	3	35	62
São Miguel	1	0	7	1	68	77	1	0	28	3	58	90
Penha	3	0	19	3	67	92	1	0	29	2	67	99
Itaquera	2	0	16	0	44	62	4	1	71	2	52	130
Tatuapé	3	1	76	5	82	167	1	1	64	0	95	161
Vila Prudente	3	1	22	4	54	84	7	1	34	0	55	97
Ipiranga	1	0	7	0	14	22	3	0	16	0	27	46
Pinheiros	0	1	32	1	30	64	3	1	28	0	33	65
Freguesia Ó	1	0	28	2	55	86	3	0	35	0	69	107
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1
Butantã	0	1	54	1	22	78	1	0	32	0	18	51
Total	58	10	822	52	1.164	2.106	66	9	1.155	48	1.166	2.444
			<i>Varição</i>				13,79	-10,00	40,51	-7,69	0,17	16,05