



São Paulo, 10 de janeiro de 2018

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

Preços de imóveis e de aluguel novo sobem e derrubam mercados em SP

As vendas de imóveis usados caíram 9,45% em novembro comparado a outubro na cidade de São Paulo segundo pesquisa feita com 300 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). A locação de imóveis residenciais também teve queda, de 2,27%. Os dois mercados foram diretamente afetados pelo aumento dos preços (aumento médio de 5,85% no metro quadrado) e dos novos aluguéis (alta de 2,03%) de um mês para o outro.

Nas imobiliárias que o CRECISP consultou houve predominância na venda de apartamentos (73,08% do total). Elas alugaram 55,79% do total de imóveis em apartamentos e 44,21% em casas.

“Foi o terceiro mês seguido de aumento dos preços médios dos imóveis usados e isso naturalmente impacta as vendas”, afirma José Augusto Viana Neto. Ele chama atenção para o aumento acumulado nos últimos 12 meses, de 44,18%. “É 16 vezes maior que a inflação do mesmo período medida pelo IBGE.” A inflação, no caso, é o IPCA, que está acumulado em 2,8%.

“Os proprietários sabem que seus imóveis usados oferecem muito mais espaço que similares novos e custam menos, e também sabem que se baixarem preços para vender mais rápido dificilmente conseguirão comprar outro, novo, de mesmo tamanho”, explica Viana Neto. Ele acrescenta que por isso eles não cedem, “oferecendo descontos que muitas vezes mal encobrem um sobrepreço em relação ao que o mercado poderia efetivamente pagar”.

A locação tem registrado comportamento diferente, alternando variações de alta e baixa nos valores médios dos novos aluguéis ao longo desses 12 meses. No acumulado do período, o aluguel registra queda de 1,68%. “Isso acontece porque muitos proprietários de imóveis, não conseguindo vender pressionados financeiramente por despesas de condomínio e impostos, resolvem alugar e o fazem geralmente observando os valores médios de mercado”, esclarece Viana Neto.

Vendas financiadas

As vendas de imóveis usados em novembro foram feitas principalmente com financiamento bancário, que somou 58,97% dos contratos assinados nas 300 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. As outras modalidades de venda foram as feitas à vista (39,74%)



e com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis (1,28%). Não houve registro de venda por meio de consórcio.

Os descontos que os proprietários concederam foram de 8% em média nas Zonas A e B, de 8,53% na Zona C e de 7,22% na Zona D. Praticamente a metade (48,73%) dos imóveis vendidos em novembro custou aos compradores até R\$ 400 mil, sendo majoritária a faixa de até R\$ 7.000,00 o metro quadrado (53,85% do total).

Segundo a pesquisa do Creci apurou, do conjunto de imóveis vendidos em novembro na Capital, 71,79% eram de padrão médio, 20,51% eram do padrão standard e 7,69%, do padrão luxo. A Zona A, onde estão agrupados bairros como os Jardins, foi onde mais se vendeu imóvel usado em novembro, com 35,95% do total. Seguiram-se as Zona C (33,31%), D (16,69%), B (11,54%) e E (2,51%).

Aluguel até R\$ 1.200,00 teve 55,9% do mercado

Imóveis com aluguel de até R\$ 1.200,00 mensais foram os mais locados em novembro na cidade de São Paulo. A pesquisa do Creci mostrou que eles representaram 55,9% do total de contratos formalizados nas 300 imobiliárias pesquisadas.

Para alugá-los, os proprietários concederam descontos de 18,71% para os imóveis localizados em bairros da Zona A; de 17,53% na Zona C; de 15,83% na Zona D; de 10,52% na Zona E; e de 8,32% na Zona B.

Eles preferiram o fiador pessoa física como garantidor de pagamento em caso de inadimplência dos inquilinos: 37,86% dos novos contratos adotaram essa modalidade de garantia. A segunda opção mais aceita foi o depósito de três meses do valor do aluguel, com 30,62%, seguida do seguro de fiança (20,49%), da caução de imóveis (8,02%), da cessão fiduciária (2,34%) e da locação sem garantia (0,67%).

O aluguel que mais subiu em novembro foi o de apartamentos de 2 dormitórios situados em bairros da Zona C, como Aeroporto e Horto Florestal. O aluguel médio passou de R\$ 994,06 em outubro para R\$ 1.583,10 em novembro, uma alta de 59,26%. A maior queda foi no aluguel de casas tipo quitinete situadas em bairros da Zona D, como Água Rasa e Sacomã. O valor médio baixou 23,75%, de R\$ 595,24 em outubro para R\$ 453,85 em novembro.

Segundo a pesquisa CRECISP, as novas locações distribuíram-se entre as Zona C (48,89% do total), D (20,49%), E (14,25%), B (10,91%) e A (5,46%).

Inadimplência e devolução

As imobiliárias receberam em novembro imóveis de inquilinos que desistiram de os continuar alugando por motivos financeiros (34,51%) ou por outros motivos (65,49%). Esse número representou 97,77% das novas locações contratadas no mês.



A pesquisa do CRECISP apurou com as imobiliárias que a inadimplência aumentou 3,99% ao passar da média de 5,26% em outubro para 5,47% em novembro. Já as ações judiciais propostas nos fóruns da Capital tiveram queda de 2,23%. Foram 2.468 ações em outubro e 2.413 em novembro.

As ações de rito ordinário caíram 24,62% de outubro (65) para novembro (49); a queda das consignatórias foi de 55,56% (de 9 para 5); a das renovatórias do aluguel encolheram 25% (de 88 para 66); e as por falta de pagamento diminuiram 1,13% (de 1.147 para 1.134). A única que aumentou foi a de rito sumário: de 1.159 em outubro para 1.160 em novembro, alta de 0,09%.

=====

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 Umarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

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



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

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

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

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

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

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

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

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, 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

Carlos Manoel Neves Ferreira

Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos

Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wenderçon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3307-8572

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

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

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

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques



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

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

Posto de Atendimento Poupatempo

Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

SUMÁRIO

VENDAS	8
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	8
DESCONTOS.....	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	12
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	17
ALUGUEL	18
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS.....	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES.....	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	22
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	25
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	26
AÇÕES DE DESPEJO	27



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	8	7	12	3	1	31	39,74%
CEF	5	0	3	3	0	11	14,10%
Outros bancos	15	2	11	6	1	35	44,87%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	1,28%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	28	9	26	13	2	78	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	81	27,00%
Igual	137	45,67%
Pior	82	27,33%
Total	300	100,00%

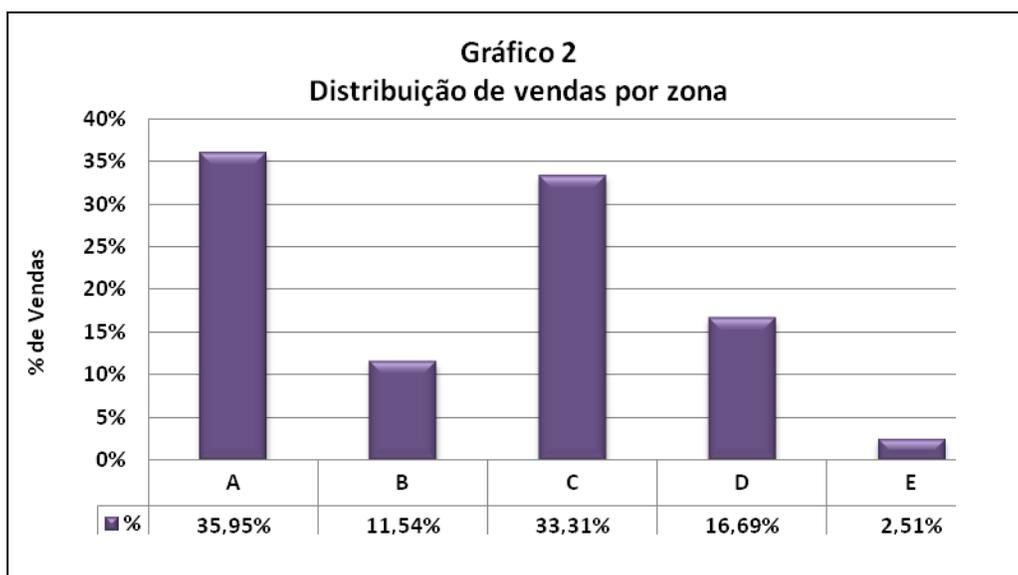
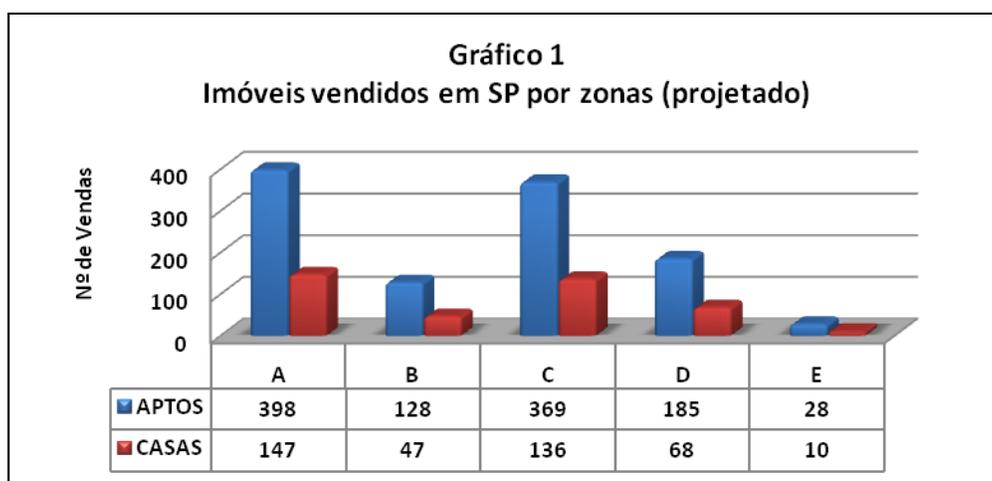
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-17	-	9,00	9,63	7,69	-
novembro-17	8,00	8,00	8,53	7,22	-
Varição	-	-11,11	-11,42	-6,11	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

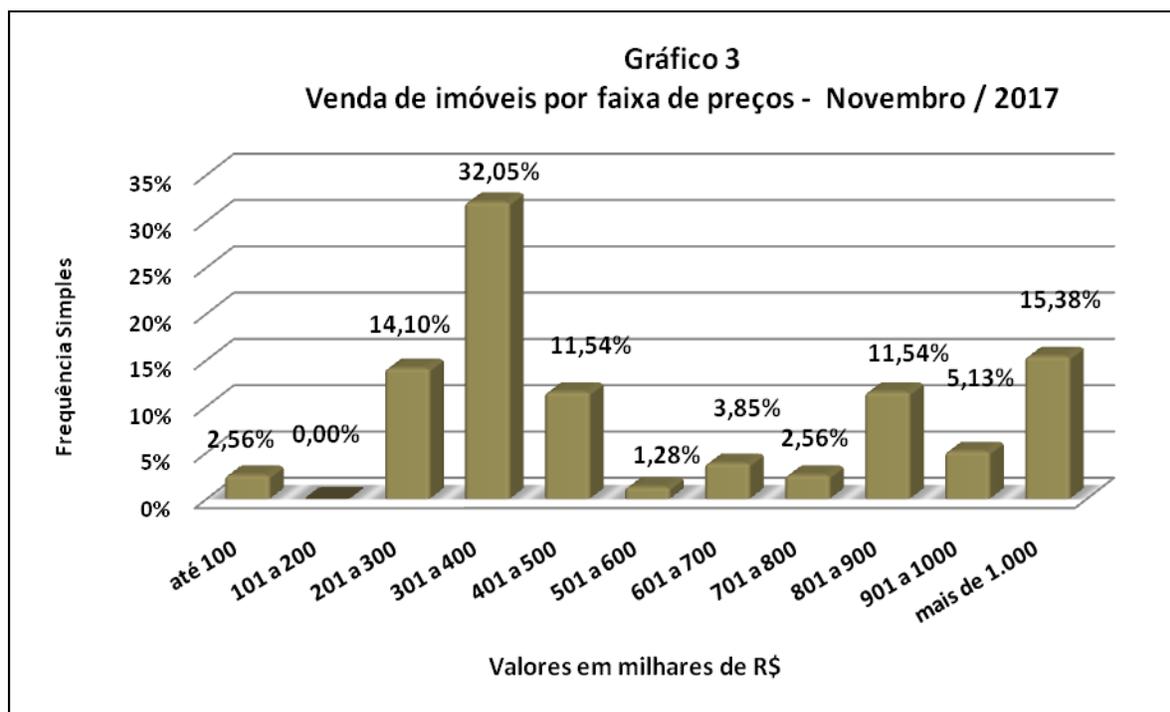
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	398	128	369	185	28	1.108
CASAS	147	47	136	68	10	408
Total	545	175	505	253	38	1.516
%	35,95%	11,54%	33,31%	16,69%	2,51%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	2	2,56%	2,56%
101 a 200	0	0,00%	2,56%
201 a 300	11	14,10%	16,67%
301 a 400	25	32,05%	48,72%
401 a 500	9	11,54%	60,26%
501 a 600	1	1,28%	61,54%
601 a 700	3	3,85%	65,38%
701 a 800	2	2,56%	67,95%
801 a 900	9	11,54%	79,49%
901 a 1000	4	5,13%	84,62%
mais de 1.000	12	15,38%	100,00%
Total	78	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

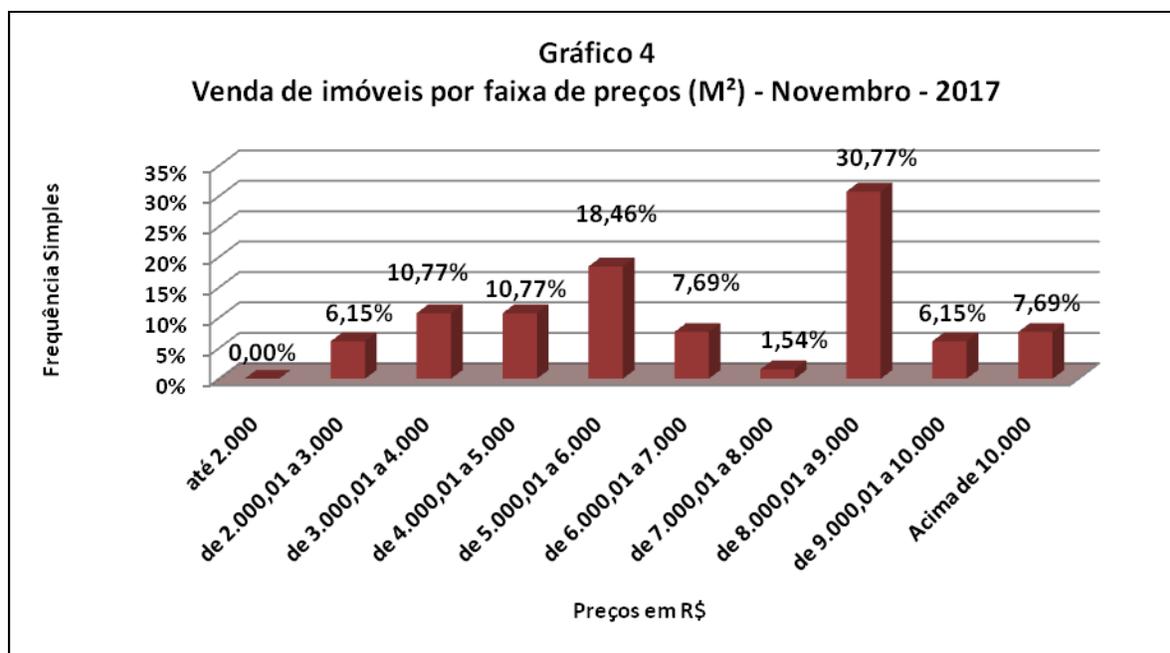
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/17:	-	-	346.000,00	-	303.333,33
	nov/17:	850.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-100,00	-	-
3 dorm.	out/17:	-	749.000,00	813.333,33	598.333,33	-
	nov/17:	-	721.333,33	775.000,00	-	-
Variação	%	-	-3,69	-4,71	-	-
4 dorm.	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	329.473,68	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/17:	-	-	361.000,00	278.500,00	-
	nov/17:	-	476.666,67	446.000,00	291.857,14	-
Variação	%	-	-	23,55	4,80	-
3 dorm.	out/17:	-	838.750,00	-	501.250,00	-
	nov/17:	-	-	634.090,91	880.000,00	-
Variação	%	-	-	-	75,56	-
4 dorm.	out/17:	-	1.550.000,00	1.600.000,00	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	4	6,15%	6,15%
de 3.000,01 a 4.000	7	10,77%	16,92%
de 4.000,01 a 5.000	7	10,77%	27,69%
de 5.000,01 a 6.000	12	18,46%	46,15%
de 6.000,01 a 7.000	5	7,69%	53,85%
de 7.000,01 a 8.000	1	1,54%	55,38%
de 8.000,01 a 9.000	20	30,77%	86,15%
de 9.000,01 a 10.000	4	6,15%	92,31%
Acima de 10.000	5	7,69%	100,00%
Total	65	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	103,75	160,50	-
Apartamento	-	39,86	62,67	116,53	-



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	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/17:	-	6.358,59	4.884,23	-	-
	nov/17:	-	4.739,10	5.657,38	-	-
	Variação	%	-	-25,47	15,83	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

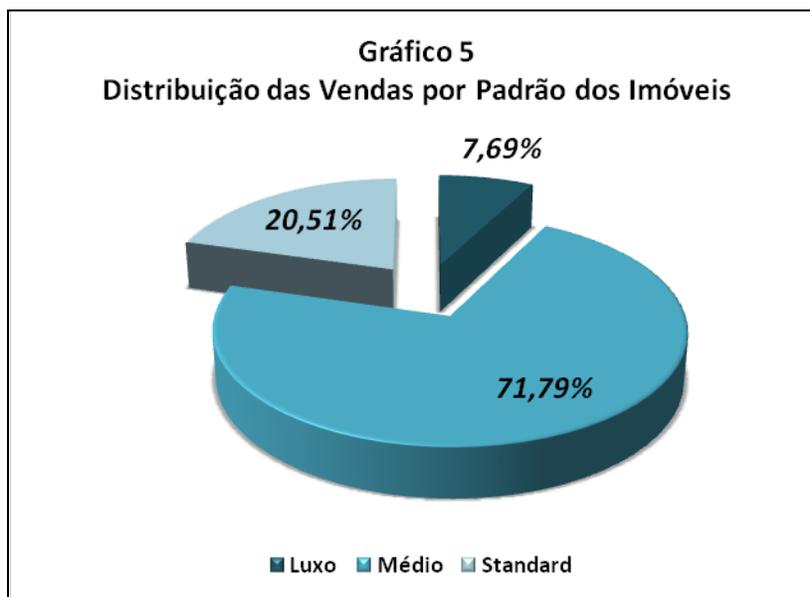


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	8.149,31	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/17:	-	7.151,00	4.441,34	4.714,29	-
	nov/17:	8.250,00	-	6.397,87	4.758,73	-
	Variação	%	-	-	44,05	0,94
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	4.771,19	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	4.154,76	-
	Variação	%	-	-	-	-

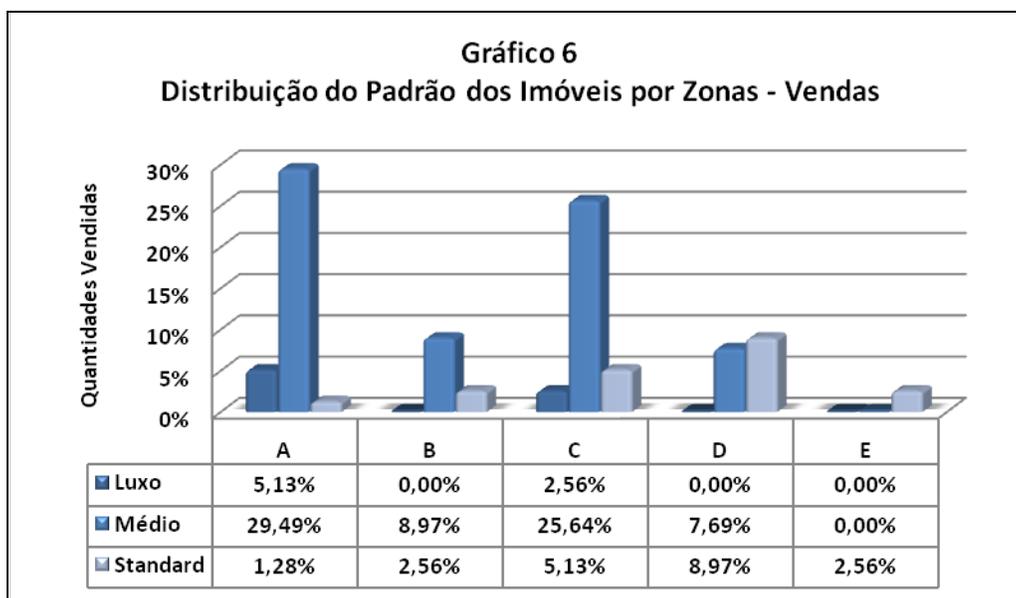


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	56	16



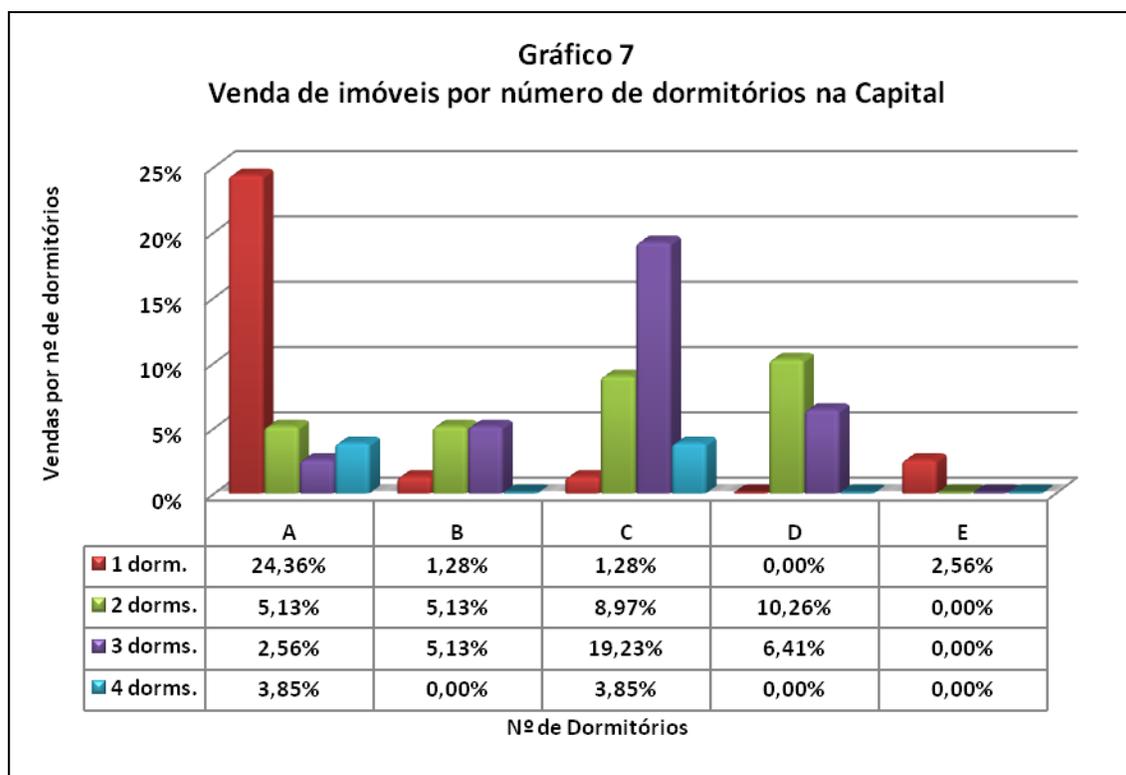
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	0	2	0	0
Médio	23	7	20	6	0
Standard	1	2	4	7	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

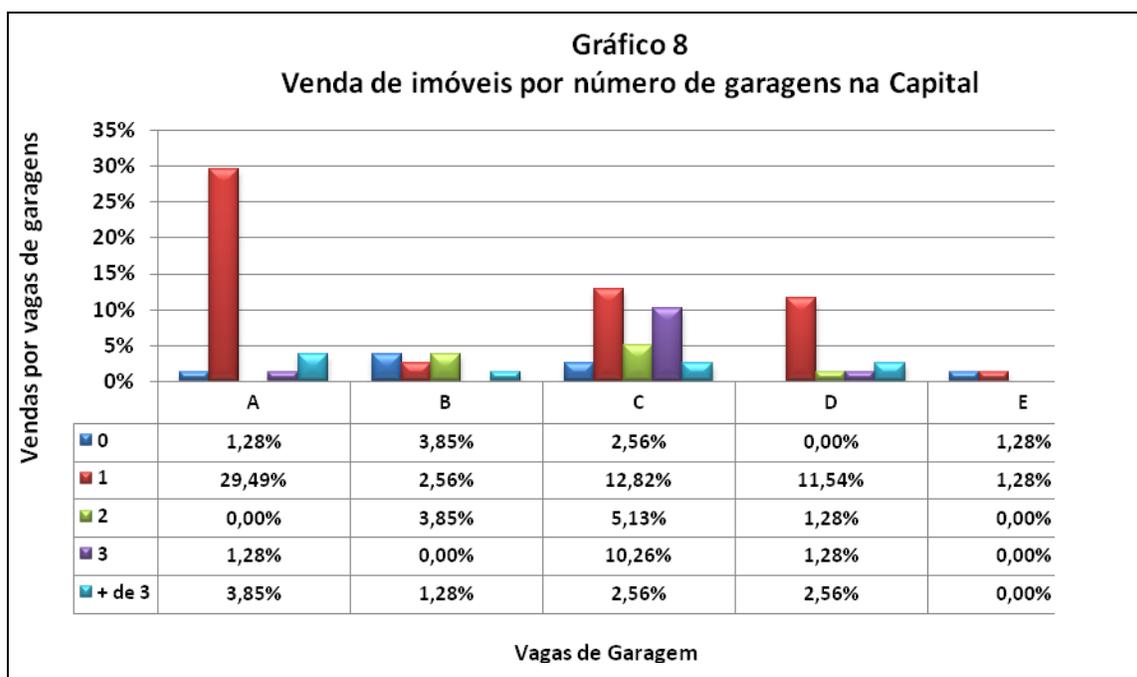
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	19	1	1	0	2
%	24,36%	1,28%	1,28%	0,00%	2,56%
2 dorms.	4	4	7	8	0
%	5,13%	5,13%	8,97%	10,26%	0,00%
3 dorms.	2	4	15	5	0
%	2,56%	5,13%	19,23%	6,41%	0,00%
4 dorms.	3	0	3	0	0
%	3,85%	0,00%	3,85%	0,00%	0,00%
Total	28	9	26	13	2
%	35,90%	11,54%	33,33%	16,67%	2,56%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	3	2	0	1
%	1,28%	3,85%	2,56%	0,00%	1,28%
1	23	2	10	9	1
%	29,49%	2,56%	12,82%	11,54%	1,28%
2	0	3	4	1	0
%	0,00%	3,85%	5,13%	1,28%	0,00%
3	1	0	8	1	0
%	1,28%	0,00%	10,26%	1,28%	0,00%
+ de 3	3	1	2	2	0
%	3,85%	1,28%	2,56%	2,56%	0,00%
Total	28	9	26	13	2
%	35,90%	11,54%	33,33%	16,67%	2,56%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	27	51	177	60	25	340	37,86%
Seguro Fiança	19	21	84	44	16	184	20,49%
Depósito	1	7	131	70	66	275	30,62%
Sem Garantia	0	0	3	2	1	6	0,67%
Caução de Imóveis	1	17	27	7	20	72	8,02%
Cessão Fiduciária	1	2	17	1	0	21	2,34%
Total	49	98	439	184	128	898	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-17	9,24	9,72	11,81	11,63	11,86
novembro-17	18,71	8,32	17,53	15,83	10,52
Variação	102,49	-14,40	48,43	36,11	-11,30

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

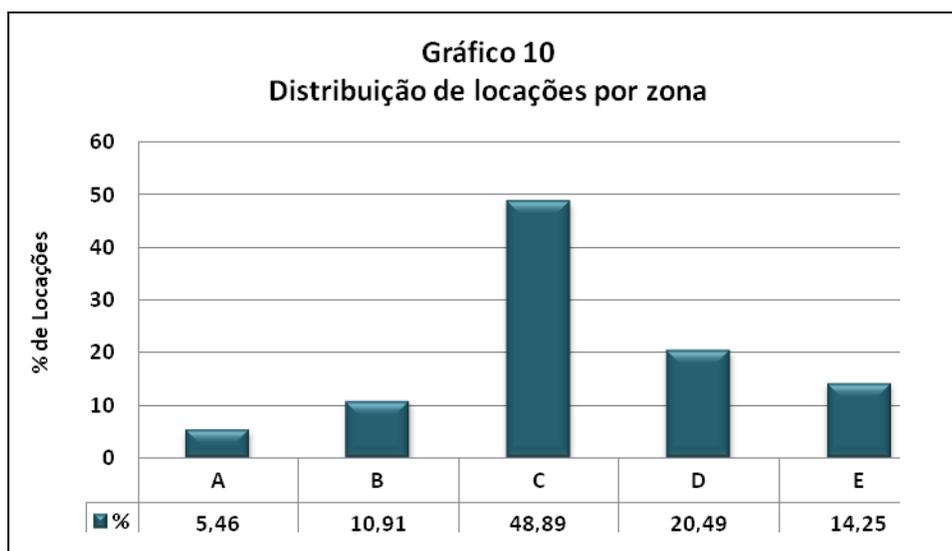
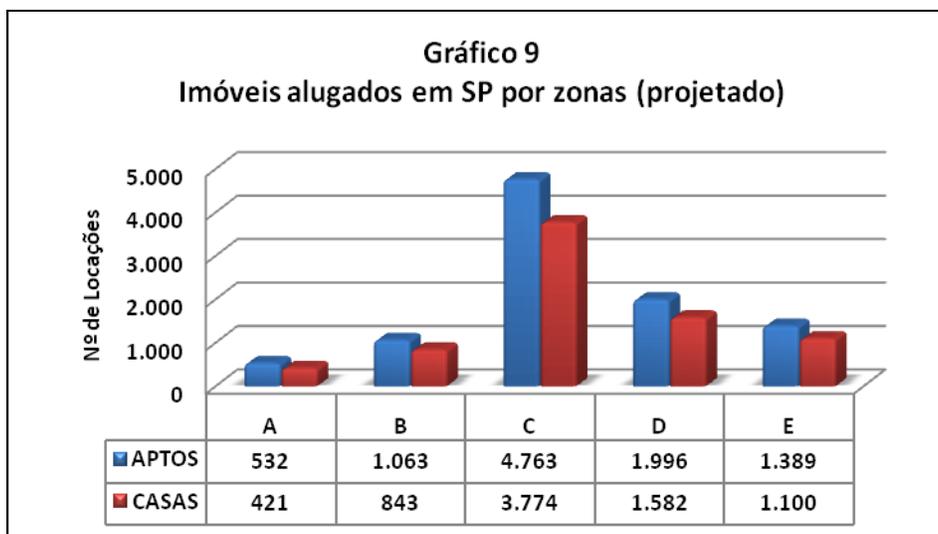
Motivos financeiros	303	34,51%
Outros motivos	575	65,49%
Total	878	100,00%
Comparação dev./loc.		97,77 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-17	5,26
novembro-17	5,47
Variação	3,99



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

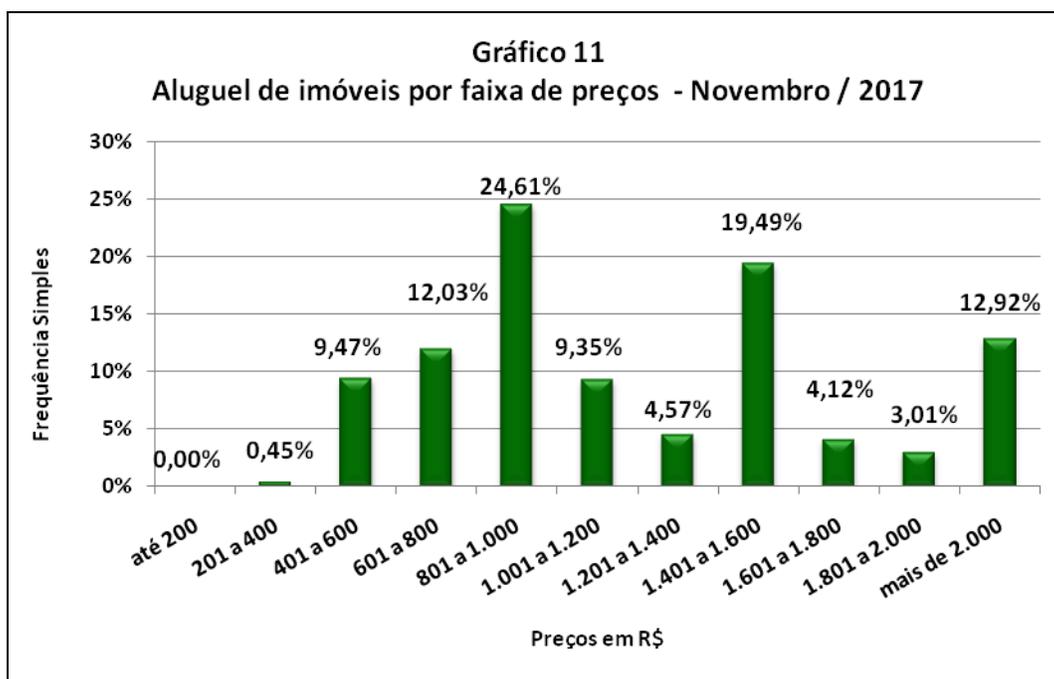
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	532	1.063	4.763	1.996	1.389	9.743
CASAS	421	843	3.774	1.582	1.100	7.720
Total	953	1.906	8.537	3.578	2.489	17.463
%	5,46	10,91	48,89	20,49	14,25	100,00





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	4	0,45%	0,45%
401 a 600	85	9,47%	9,91%
601 a 800	108	12,03%	21,94%
801 a 1.000	221	24,61%	46,55%
1.001 a 1.200	84	9,35%	55,90%
1.201 a 1.400	41	4,57%	60,47%
1.401 a 1.600	175	19,49%	79,96%
1.601 a 1.800	37	4,12%	84,08%
1.801 a 2.000	27	3,01%	87,08%
mais de 2.000	116	12,92%	100,00%
Total	898	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

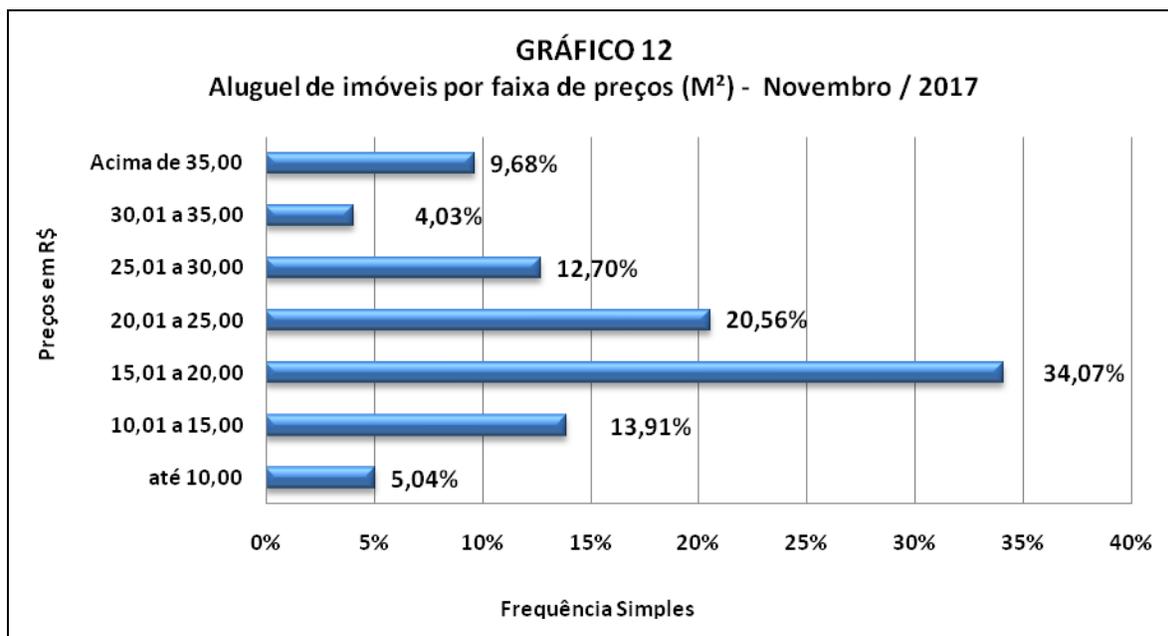
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/17:	-	-	-	595,24	453,64
	nov/17:	-	-	-	453,85	550,00
Variação	%	-	-	-	-23,75	21,24
1 dorm.	out/17:	-	1.135,71	794,17	607,60	593,02
	nov/17:	-	1.072,73	823,52	688,54	629,69
Variação	%	-	-5,55	3,70	13,32	6,18
2 dorm.	out/17:	-	2.100,00	1.514,53	1.483,70	1.039,13
	nov/17:	-	2.018,75	1.509,14	1.242,86	1.036,96
Variação	%	-	-3,87	-0,36	-16,23	-0,21
3 dorm.	out/17:	-	1.960,00	2.231,82	1.621,88	1.371,43
	nov/17:	3.100,00	2.420,00	2.490,77	1.787,50	1.261,11
Variação	%	-	23,47	11,60	10,21	-8,04
4 dorm.	out/17:	-	-	4.575,00	-	2.800,00
	nov/17:	-	-	-	1.750,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/17:	2.400,00	1.357,81	985,71	929,39	775,00
	nov/17:	-	1.350,87	1.028,21	835,58	737,50
Variação	%	-	-0,51	4,31	-10,09	-4,84
2 dorm.	out/17:	2.633,33	1.832,00	994,06	1.223,66	912,50
	nov/17:	3.171,43	1.592,50	1.583,10	1.204,84	864,21
Variação	%	20,43	-13,07	59,26	-1,54	-5,29
3 dorm.	out/17:	3.980,00	3.390,00	1.547,36	1.904,67	-
	nov/17:	4.000,00	2.966,67	2.171,05	2.038,57	-
Variação	%	0,50	-12,49	40,31	7,03	-
4 dorm.	out/17:	5.466,67	-	2.960,71	-	-
	nov/17:	4.322,22	-	-	-	-
Variação	%	-20,94	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	25	5,04%	5,04%
10,01 a 15,00	69	13,91%	18,95%
15,01 a 20,00	169	34,07%	53,02%
20,01 a 25,00	102	20,56%	73,59%
25,01 a 30,00	63	12,70%	86,29%
30,01 a 35,00	20	4,03%	90,32%
Acima de 35,00	48	9,68%	100,00%
Total	496	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,00	42,94	78,25	111,71	-
Apartamento	34,00	41,59	71,79	103,19	199,33



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

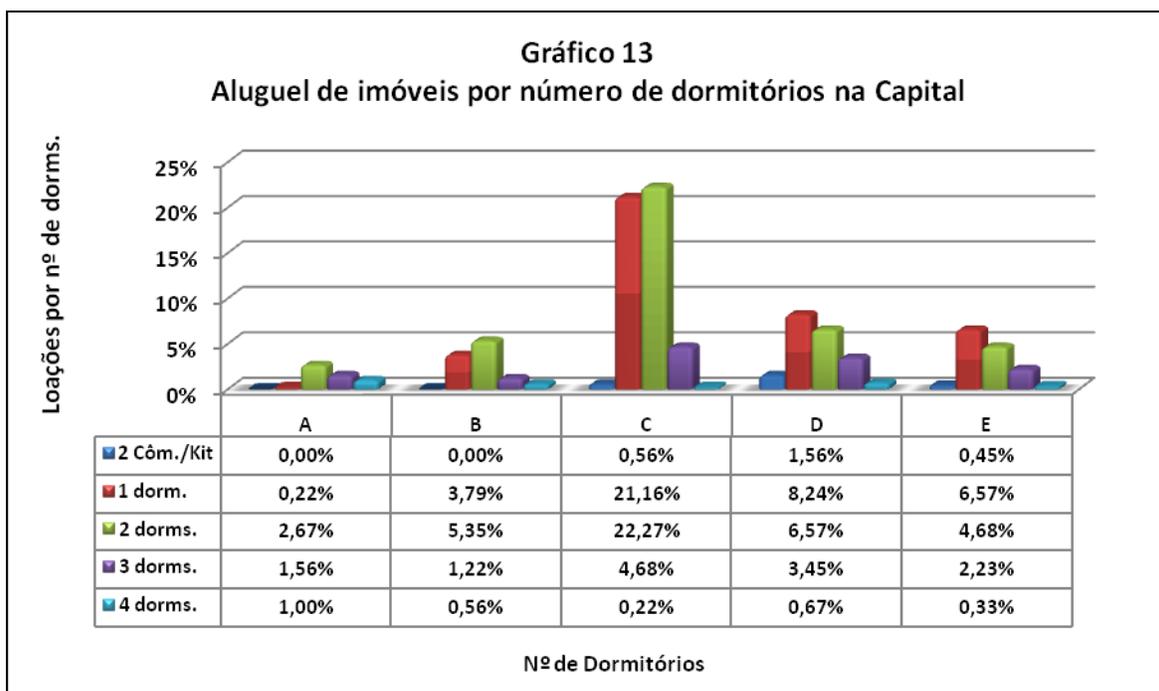
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/17:	-	-	-	19,17	15,39
	nov/17:	-	-	-	15,67	-
Variação	%	-	-	-	-18,26	-
1 dorm.	out/17:	-	20,00	17,69	16,58	15,04
	nov/17:	-	23,31	19,11	17,71	12,91
Variação	%	-	16,55	8,03	6,82	-14,16
2 dorm.	out/17:	-	22,36	19,56	17,54	17,29
	nov/17:	-	23,03	19,86	15,54	15,66
Variação	%	-	3,00	1,53	-11,40	-9,43
3 dorm.	out/17:	-	19,00	16,95	13,75	16,84
	nov/17:	19,60	21,05	18,44	19,02	10,01
Variação	%	-	10,79	8,79	38,33	-40,56
4 dorm.	out/17:	-	-	-	-	-
	nov/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/17:	-	-	30,27	-	-
	nov/17:	-	-	22,86	-	-
Variação	%	-	-	-24,48	-	-
1 dorm.	out/17:	51,40	29,09	21,36	23,41	-
	nov/17:	-	30,11	28,01	21,09	-
Variação	%	-	3,51	31,13	-9,91	-
2 dorm.	out/17:	27,03	26,47	24,03	19,15	17,16
	nov/17:	27,06	23,28	25,19	19,94	16,66
Variação	%	0,11	-12,05	4,83	4,13	-2,91
3 dorm.	out/17:	39,29	35,39	30,09	22,31	-
	nov/17:	36,45	27,75	46,22	-	-
Variação	%	-7,23	-21,59	53,61	-	-
4 dorm.	out/17:	28,80	-	-	-	-
	nov/17:	21,55	-	-	-	-
Variação	%	-25,17	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

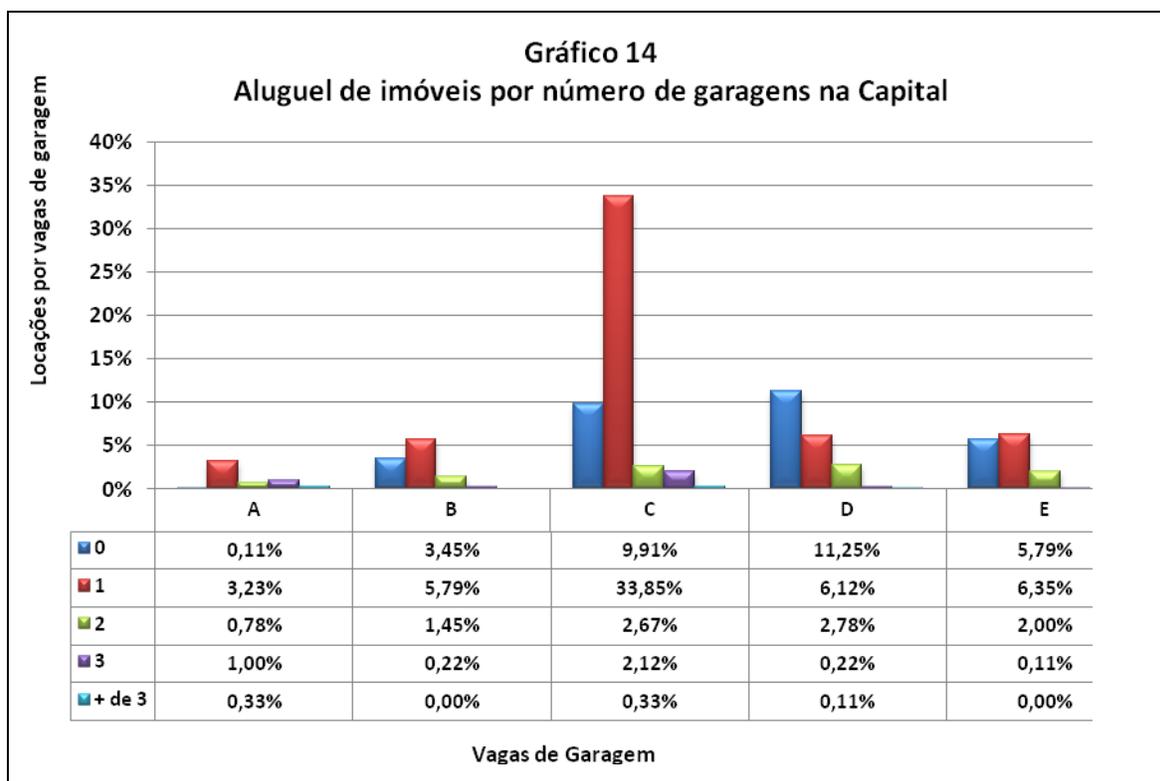
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	5	14	4
%	0,00%	0,00%	0,56%	1,56%	0,45%
1 dorm.	2	34	190	74	59
%	0,22%	3,79%	21,16%	8,24%	6,57%
2 dorms.	24	48	200	59	42
%	2,67%	5,35%	22,27%	6,57%	4,68%
3 dorms.	14	11	42	31	20
%	1,56%	1,22%	4,68%	3,45%	2,23%
4 dorms.	9	5	2	6	3
%	1,00%	0,56%	0,22%	0,67%	0,33%
Total	49	98	439	184	128
%	5,46%	10,91%	48,89%	20,49%	14,25%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	1	31	89	101	52
%	0,11%	3,45%	9,91%	11,25%	5,79%
1	29	52	304	55	57
%	3,23%	5,79%	33,85%	6,12%	6,35%
2	7	13	24	25	18
%	0,78%	1,45%	2,67%	2,78%	2,00%
3	9	2	19	2	1
%	1,00%	0,22%	2,12%	0,22%	0,11%
+ de 3	3	0	3	1	0
%	0,33%	0,00%	0,33%	0,11%	0,00%
Total	49	98	439	184	128
%	5,46%	10,91%	48,89%	20,49%	14,25%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
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
Acumulado	-1,68	2,80	44,18

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)		
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
Junho	-10,08	97,34
Julho	38,27	135,61
Agosto	-28,60	107,01
Setembro	36,18	143,19
Outubro	-8,42	134,77
Novembro	-9,45	125,32

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)		
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
Junho	-6,54	17,40
Julho	3,60	21,00
Agosto	2,35	23,35
Setembro	-30,73	-7,38
Outubro	31,82	24,44
Novembro	-2,27	22,17



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/17						nov/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	29	3	327	33	265	657	13	2	370	30	301	716
Santana	3	1	132	20	171	327	5	0	113	4	164	286
Santo Amaro	8	1	162	9	118	298	3	1	162	9	130	305
Jabaquara	4	0	78	4	64	150	2	1	84	3	90	180
Lapa	2	2	40	3	50	97	1	0	46	4	32	83
São Miguel	2	0	15	3	62	82	2	0	39	1	63	105
Penha	1	0	47	5	82	135	6	0	26	2	65	99
Itaquera	1	0	41	1	49	92	2	0	33	0	42	77
Tatuapé	3	0	120	1	95	219	3	0	60	3	81	147
Vila Prudente	3	0	45	0	59	107	1	0	22	0	39	62
Ipiranga	2	0	19	0	23	44	0	0	15	1	22	38
Pinheiros	0	1	44	5	29	79	3	0	69	7	27	106
Freguesia Ó	5	0	25	1	66	97	3	0	49	0	54	106
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	3	5
Butantã	2	1	64	3	12	82	3	0	72	2	21	98
Total	65	9	1.159	88	1.147	2.468	49	4	1.160	66	1.134	2.413
			<i>Varição</i>				-24,62	-55,56	0,09	-25,00	-1,13	-2,23