



São Paulo, 03 de abril de 2018

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

Venda de imóveis usados cresce 6,74% e mantém tendência de alta em São Paulo

As vendas de imóveis usados cresceram 6,74% em fevereiro sobre janeiro na cidade de São Paulo. Foi o segundo mês seguido de alta neste ano, que já acumula saldo positivo de 13,35% com o aumento de 6,61% registrado em janeiro pela pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

As vendas realizadas pelas 283 imobiliárias que o CRECISP pesquisou em fevereiro fizeram o índice de vendas da Capital se elevar para 0,2650, ou 6,74% acima do índice de 0,2483 registrado em janeiro. A maioria dos imóveis vendidos nesse período (54,67% do total) custou aos compradores até R\$ 500 mil. Na divisão das vendas por faixas de preços de metro quadrado, predominaram os imóveis de até R\$ 6 mil o metro quadrado, com 50,75% do total.

“Ainda que os índices de crescimento não sejam excepcionais, é relevante o fato de termos dois meses seguidos neste início de ano com resultados positivos num mercado que ainda está longe de se recuperar do baque sofrido com a recessão econômica recente”, afirma José Augusto Viana Neto.

A alusão feita à recessão por Viana Neto se expressa na comparação do índice de vendas de fevereiro último com o de dezembro de 2014, às vésperas do início da recessão que se estenderia por 2015, 2016 e parte de 2017. O índice daquele mês, de 0,3302, é 24,6% superior ao de fevereiro.

“Os juros estão em queda e a Caixa Econômica Federal se comprometeu a reduzir suas taxas nestas próximas semanas, o que deve dar novo impulso ao fechamento de vendas que dependem do crédito bancário já que a Caixa deverá voltar a ser líder no financiamento de imóveis usados aqui em São Paulo”, acredita Viana Neto.

Em fevereiro, a pesquisa CRECISP apurou que apenas 10,67% dos imóveis vendidos tiveram financiamento da CEF, percentual que foi de 21,5% em 2017 e de 33,87% em 2016.

O presidente do Conselho não arrisca previsões sobre o comportamento do mercado de imóveis usados nos próximos meses, mas vê também como “possíveis sustentáculos de crescimento” a retomada de muitos setores da Economia, a recuperação, ainda que lenta, do emprego, e a reconquista, também lenta, da confiança das famílias em poder voltar a se endividar.

Viana Neto lembra que o percentual de brasileiros com contas a pagar diminuiu de 62,2% em dezembro de 2017 para 61,3% em janeiro e o de famílias que se declararam muito endividadas diminuiu de 14,1% em dezembro para 13,6% em janeiro, segundo pesquisa divulgada pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC).



Descontos maiores

Os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos em fevereiro na cidade de São Paulo subiram em média 1,98% em relação a janeiro, segundo a pesquisa CRECISP. Foi uma diferença significativa em relação ao aumento registrado em janeiro comparado a dezembro que havia sido de 23,09%.

Os donos dos imóveis deram descontos maiores em fevereiro para conseguir vender suas casas e apartamentos. A pesquisa que o CRECISP fez com 283 imobiliárias da Capital mostrou que o desconto médio aumentou 53,05% na Zona C, que reúne bairros como Aeroporto, Água Branca e Mirandópolis. Estava em 3,77% em janeiro e passou a 5,77% em fevereiro.

Na Zona A, onde estão os Jardins, o Pacaembu e a Vila Nova Conceição, o desconto médio subiu 52,48%, de 8,67% em janeiro para 13,22% em fevereiro. Na Zona B, que agrupa bairros como Sumaré, Vila Clementino e Vila Mariana, o aumento foi menor, de apenas 0,82% - a média em janeiro foi de 10% e passou a 10,82% em fevereiro.

Na Zona D, onde estão bairros como Imirim, Limão e Pari, o desconto médio caiu 1,6% - baixou de 14,40% em janeiro para 14,17% em fevereiro.

A maioria das vendas desse período foi feita à vista, modalidade que somou 49,33%. Os financiamentos, incluídos os da Caixa Econômica Federal, ficaram abaixo desse percentual, com 44%. Outros 5,33% foram vendidos com pagamento parcelado pelos proprietários e 1,33% trocaram de dono mediante carta de crédito de consórcios.

A maioria das vendas ocorreu na Zona C (37,39% do total), seguida da Zona B (25,36%), da zona D (15,98%), da Zona A (14,62%) e da Zona E (6,66%). Os imóveis de padrão médio foram os mais vendidos em fevereiro, segundo a pesquisa CRECISP – somaram 60% do total. Seguiram-se os de padrão luxo (24%) e os de padrão standard (16%).

Locação de imóveis residenciais cresce 28,59% e aluguel sobe 1,2%

A pesquisa que o CRECISP fez com 283 imobiliárias da Capital mostrou que também a locação de imóveis residenciais cresceu em fevereiro. O índice de locação subiu 28,59% (3,2014) comparado a janeiro (2,4897). Os novos aluguéis subiram em média 1,2%.

Foram alugados 57,06% do total em apartamentos e 42,94% em casas. Os imóveis com aluguel médio de até R\$ 1.200,00 foram os preferidos dos novos inquilinos – somaram 53,75% do total de locações contratadas nas imobiliárias consultadas pelo CRECISP.

Os descontos médios concedidos pelos proprietários sobre os valores originalmente pedidos pelo aluguel de seus imóveis foram em média de 12,75% na Zona A; de 7,91% na Zona B; de 9,68% na Zona C; de 11,54% na Zona D; e de 13,19% na Zona E.

No segmento de casas, o aluguel que mais subiu foi o de unidades com 1 dormitórios em bairros da Zona C, como Cambuci e Mandaqui. A alta foi de 32,21%, com o aluguel médio subindo de R\$ 669,30 em janeiro para R\$ 884,91 em fevereiro. O aluguel que mais baixou foi também o de casas



de 1 dormitório, mas na Zona B, onde estão bairros como Aclimação e Pompéia. O aluguel médio ficou 24,91% mais barato ao cair de R\$ 1.292,86 em janeiro para R\$ 970,83 em fevereiro.

No segmento de apartamentos, aumentou 51,57% o aluguel médio de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona B – custava R\$ 2.383,33 e subiu para R\$ 3.612,39. Quem alugou apartamentos de 1 dormitório na Zona E, que agrupa bairros como Guaianases e Lauzane Paulista, pagou 20,83% menos que em janeiro, maior redução registrada pela pesquisa CRECISP. O aluguel médio saiu por R\$ 633,33, valor que era de R\$ 800,00 em janeiro.

Descontos de até 13,19%

Os descontos médios concedidos pelos proprietários sobre os valores originalmente pedidos pelo aluguel de seus imóveis foram em média de 12,75% na Zona A; de 7,91% na Zona B; de 9,68% na Zona C; de 11,54% na Zona D; e de 13,19% na Zona E.

Segundo a pesquisa CRECISP, as modalidades de garantia ao dono de imóvel em caso de inadimplência do novo inquilino adotadas em fevereiro foram o fiador pessoa física (38,19%); o depósito de valor equivalente a três meses do aluguel (31,02%); o seguro de fiança (22,41%); a caução de imóveis (6,07%); a cessão fiduciária (1,21%); e a locação sem garantia (1,1%).

As novas locações na Capital dividiram-se entre as Zonas C (41,83% do total): D (22,74%); E (16,22%); B (13,02%); e A (6,18%).

Inadimplência cresce

As 283 imobiliárias que o CRECISP pesquisou em fevereiro na Capital paulista registraram índice médio de inadimplência de 5,34%, que superou em 0,95% o de janeiro, de 5,29%. As imobiliárias também receberam as chaves de casas e apartamentos de inquilinos que encerraram seus contratos por motivos financeiros (42,29%) e outros, como mudança de cidade e bairro (57,71%). Esse número de desistências é 11,57% maior que o registrado em janeiro.

Cresceu também o número de ações propostas nos Fóruns da Capital. Levantamento do CRECISP apurou que foram 2.106 ações em fevereiro, 40,96% a mais que as 1.494 de janeiro.

O maior crescimento, de 400%, foi o de ações consignatórias, propostas quando há discordância de valores de aluguéis ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito em juízo. Elas saltaram de 2 para 10. O segundo lugar coube às ações por falta de pagamento, com alta de 61,44% - de 721 para 1.164.

Propostas para renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos, as ações renovatórias cresceram 40,54% de janeiro (37 ações) para fevereiro (52). As ações de rito ordinário somaram 58, 26,09% mais que as 46 ações propostas no primeiro mês de 2018. Essas ações visam a retomada do imóvel para uso próprio, de ascendente ou descendente, reforma ou denúncia vazia.

Foram propostas ainda em fevereiro 822 ações de rito sumário, que são todas as já citadas que precisem de uma execução rápida, fora dos prazos de execução regulamentares. Esse número é 19,48% maior que as 688 de janeiro.

=====



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

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

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

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

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco

Rua Constâncio Colalilo , 720 - Vila Augusta – Guarulhos

Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379

E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira

Rua Convenção, 341 - Vila Nova

Fone: (11) 4024-2731

E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Carlos Alberto Galvão

Rua Marcílio Dias, 36 – Centro



Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

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



RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	7	11	15	3	1	37	49,33%
CEF	0	2	3	2	1	8	10,67%
Outros bancos	4	6	7	6	2	25	33,33%
Direta/e com o proprietário	0	0	2	1	1	4	5,33%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,33%
Total	11	19	28	12	5	75	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	85	30,04%
Igual	130	45,94%
Pior	68	24,03%
Total	283	100,00%

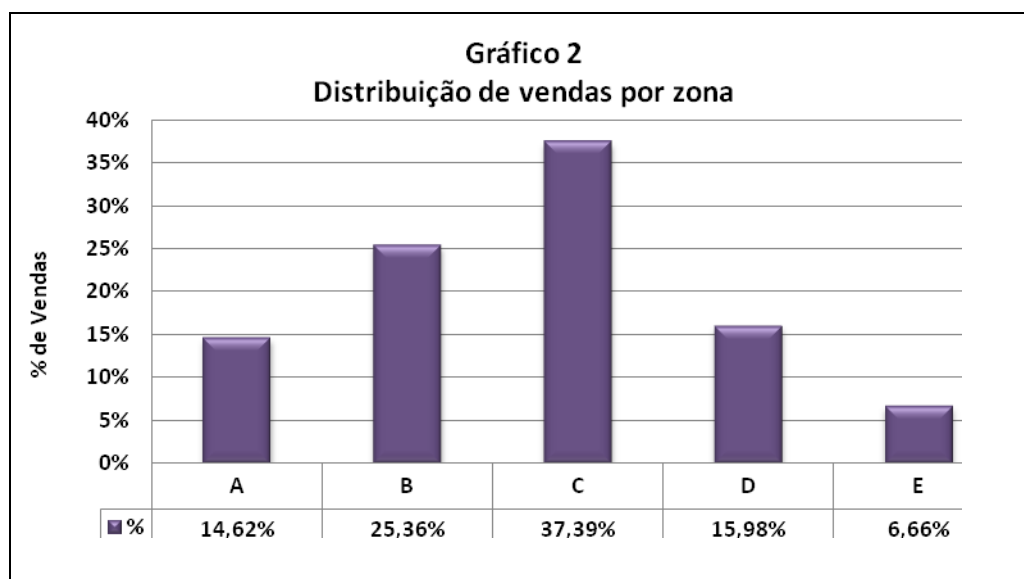
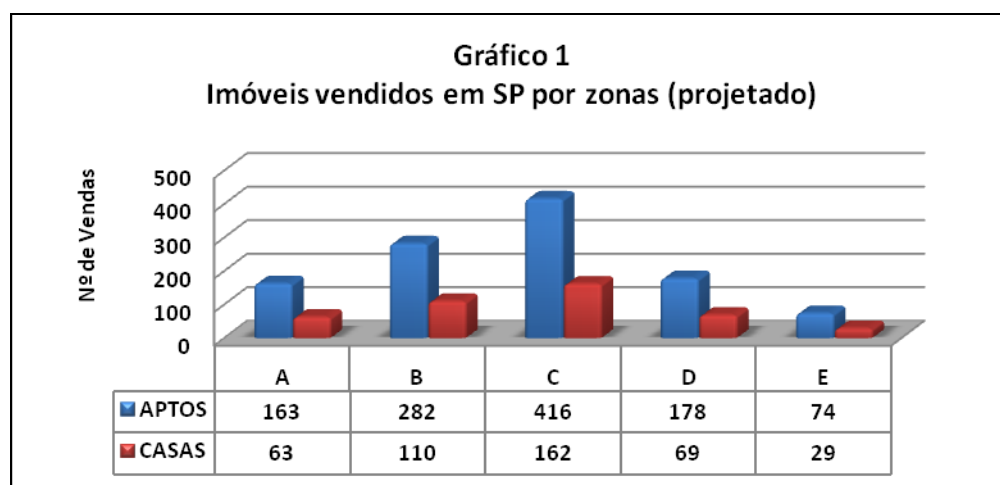
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-18	8,67	10,00	3,77	14,40	-
fevereiro-18	13,22	10,82	5,77	14,17	-
Varição	52,48	8,20	53,05	-1,60	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

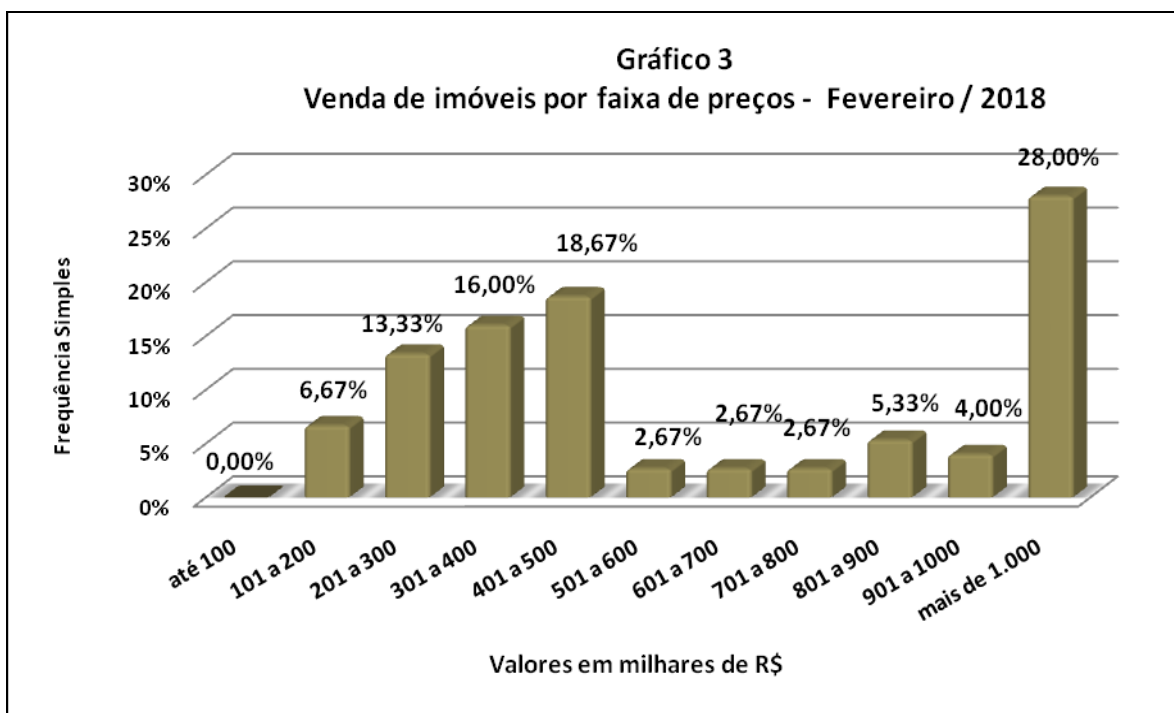
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	163	282	416	178	74	1.113
CASAS	63	110	162	69	29	433
Total	226	392	578	247	103	1.546
%	14,62%	25,36%	37,39%	15,98%	6,66%	100,00%





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	5	6,67%	6,67%
201 a 300	10	13,33%	20,00%
301 a 400	12	16,00%	36,00%
401 a 500	14	18,67%	54,67%
501 a 600	2	2,67%	57,33%
601 a 700	2	2,67%	60,00%
701 a 800	2	2,67%	62,67%
801 a 900	4	5,33%	68,00%
901 a 1000	3	4,00%	72,00%
mais de 1.000	21	28,00%	100,00%
Total	75	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

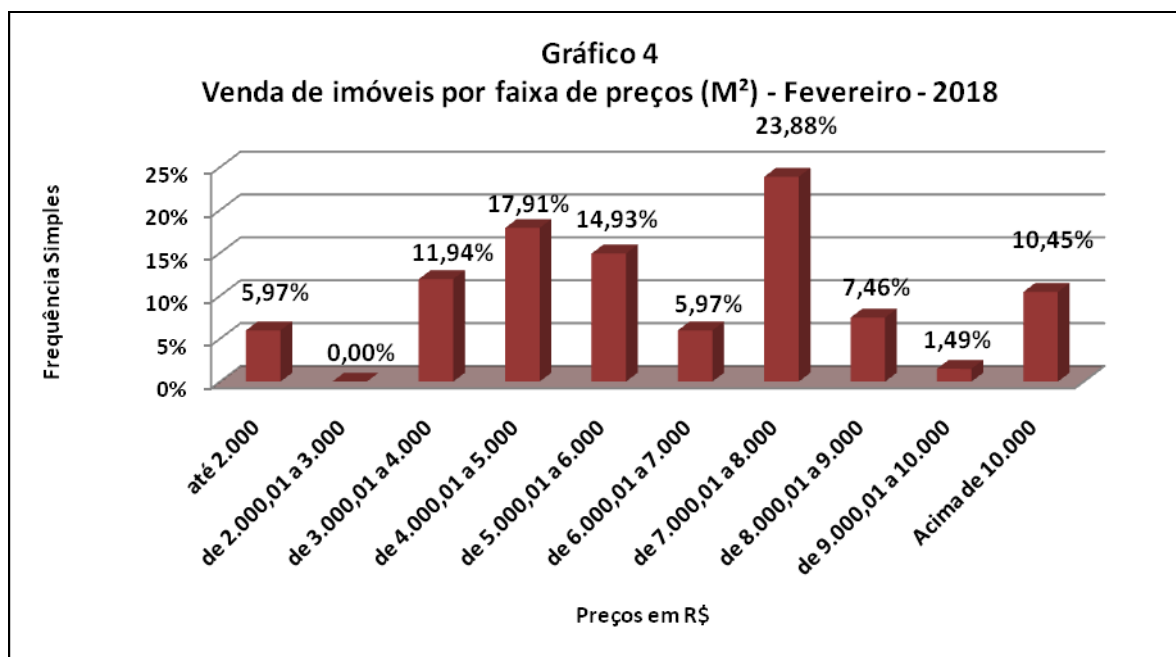
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	485.000,00	-	246.200,00
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	jan/18:	750.000,00	-	-	566.666,67	-
	fev/18:	-	-	-	846.666,67	-
Variação	%	-	-	-	49,41	-
4 dorm.	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	1.690.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/18:	-	-	390.000,00	298.333,33	-
	fev/18:	-	325.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/18:	-	523.333,33	356.000,00	-	-
	fev/18:	-	387.600,00	360.000,00	246.000,00	-
Variação	%	-	-25,94	1,12	-	-
3 dorm.	jan/18:	-	-	557.500,00	-	-
	fev/18:	-	1.262.500,00	907.333,33	-	-
Variação	%	-	-	62,75	-	-
4 dorm.	jan/18:	-	-	1.710.000,00	-	-
	fev/18:	13.571.428,57	-	-	-	-
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	4	5,97%	5,97%
de 2.000,01 a 3.000	0	0,00%	5,97%
de 3.000,01 a 4.000	8	11,94%	17,91%
de 4.000,01 a 5.000	12	17,91%	35,82%
de 5.000,01 a 6.000	10	14,93%	50,75%
de 6.000,01 a 7.000	4	5,97%	56,72%
de 7.000,01 a 8.000	16	23,88%	80,60%
de 8.000,01 a 9.000	5	7,46%	88,06%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,49%	89,55%
Acima de 10.000	7	10,45%	100,00%
Total	67	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	123,30	171,25	235,40
Apartamento	-	51,00	61,63	150,18	139,11



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	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	6.733,33	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/18:	4.545,45	-	-	-	-
	fev/18:	-	5.111,53	3.968,25	4.098,57	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/18:	-	-	-	2.930,53	-
	fev/18:	-	-	-	-	2.513,10
	Variação	%	-	-	-	-

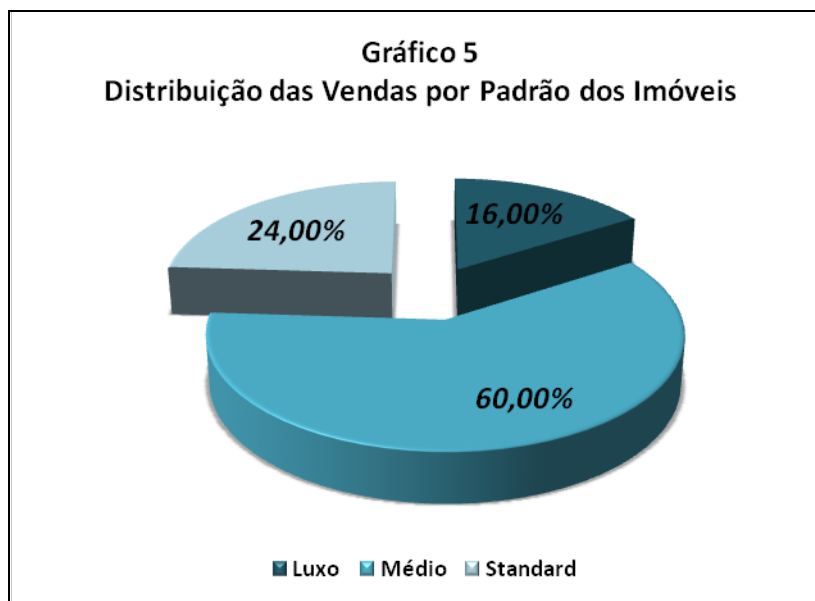


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	7.837,84	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/18:	-	-	8.753,11	-	-
	fev/18:	12.971,59	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	6.246,49	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/18:	7.238,72	-	6.454,36	7.698,98	-
	fev/18:	-	6.622,16	6.582,01	-	-
	Variação	%	-	-	1,98	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	6.165,08	6.215,77	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

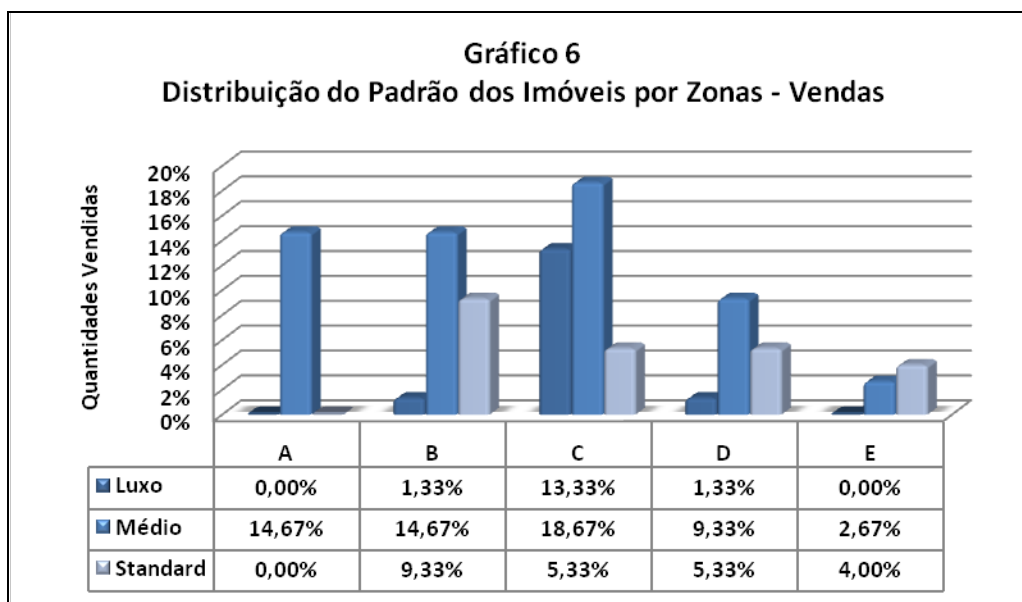


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	45	18



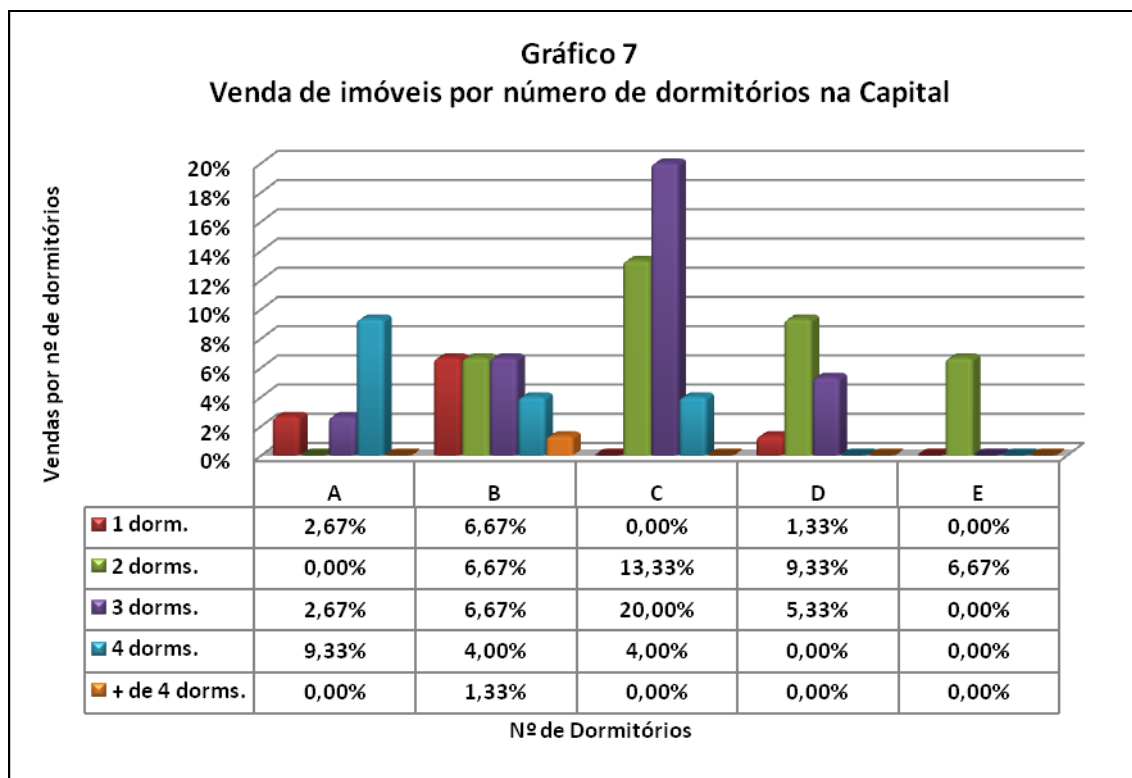
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	1	10	1	0
Médio	11	11	14	7	2
Standard	0	7	4	4	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

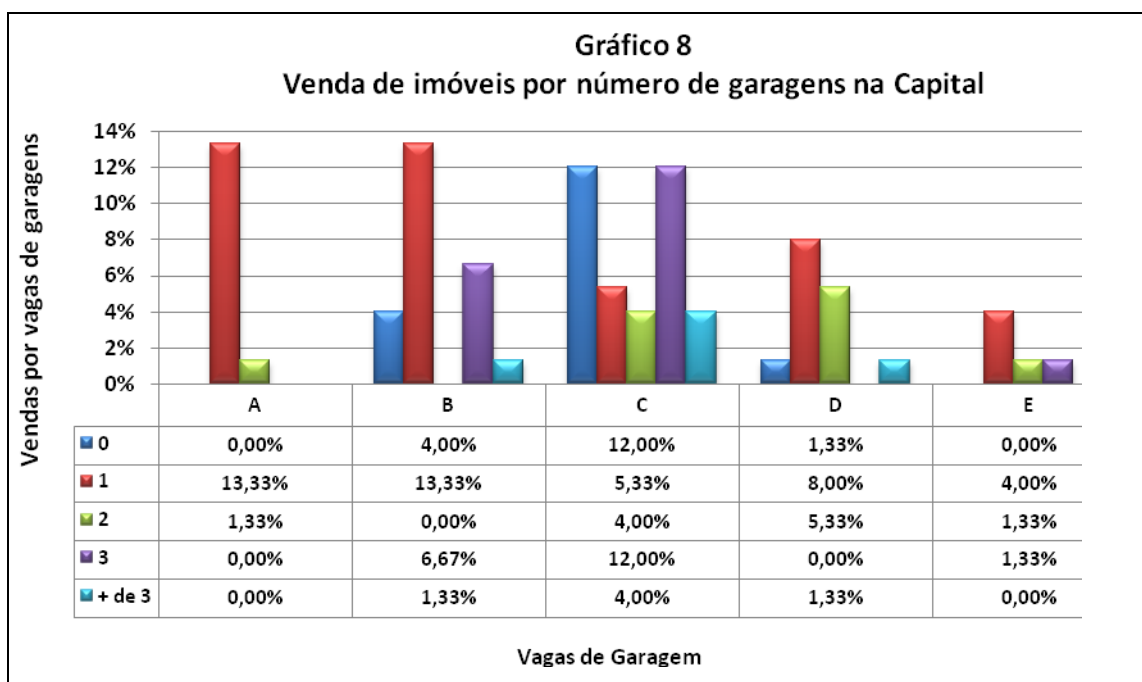
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	5	0	1	0
%	2,67%	6,67%	0,00%	1,33%	0,00%
2 dorms.	0	5	10	7	5
%	0,00%	6,67%	13,33%	9,33%	6,67%
3 dorms.	2	5	15	4	0
%	2,67%	6,67%	20,00%	5,33%	0,00%
4 dorms.	7	3	3	0	0
%	9,33%	4,00%	4,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	11	19	28	12	5
%	14,67%	25,33%	37,33%	16,00%	6,67%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	3	9	1	0
%	0,00%	4,00%	12,00%	1,33%	0,00%
1	10	10	4	6	3
%	13,33%	13,33%	5,33%	8,00%	4,00%
2	1	0	3	4	1
%	1,33%	0,00%	4,00%	5,33%	1,33%
3	0	5	9	0	1
%	0,00%	6,67%	12,00%	0,00%	1,33%
+ de 3	0	1	3	1	0
%	0,00%	1,33%	4,00%	1,33%	0,00%
Total	11	19	28	12	5
%	14,67%	25,33%	37,33%	16,00%	6,67%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	29	54	167	57	39	346	38,19%
Seguro Fiança	15	30	98	44	16	203	22,41%
Depósito	3	23	93	85	77	281	31,02%
Sem Garantia	0	0	3	5	2	10	1,10%
Caução de Imóveis	9	6	12	15	13	55	6,07%
Cessão Fiduciária	0	5	6	0	0	11	1,21%
Total	56	118	379	206	147	906	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-18	9,61	10,71	14,37	12,55	12,62
fevereiro-18	12,75	7,91	9,68	11,54	13,19
Variação	32,67	-26,14	-32,64	-8,05	4,52

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

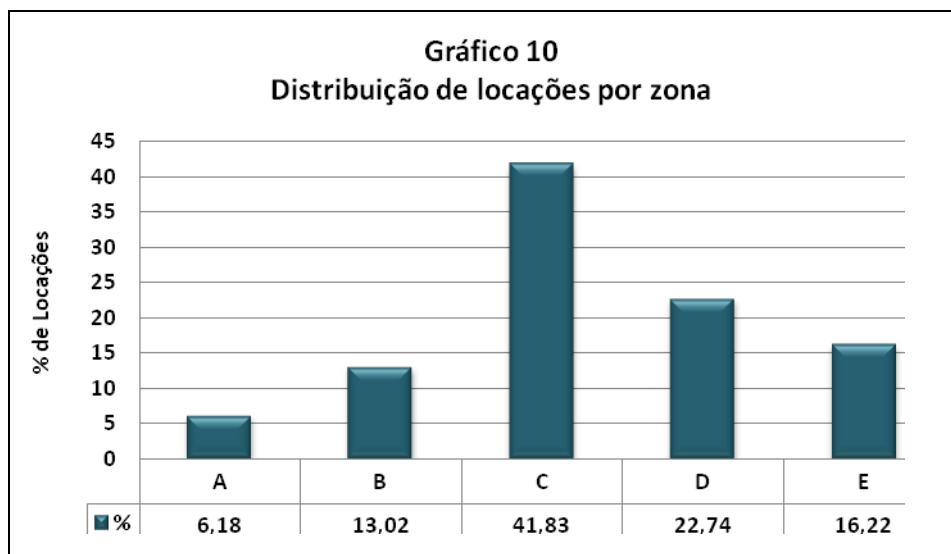
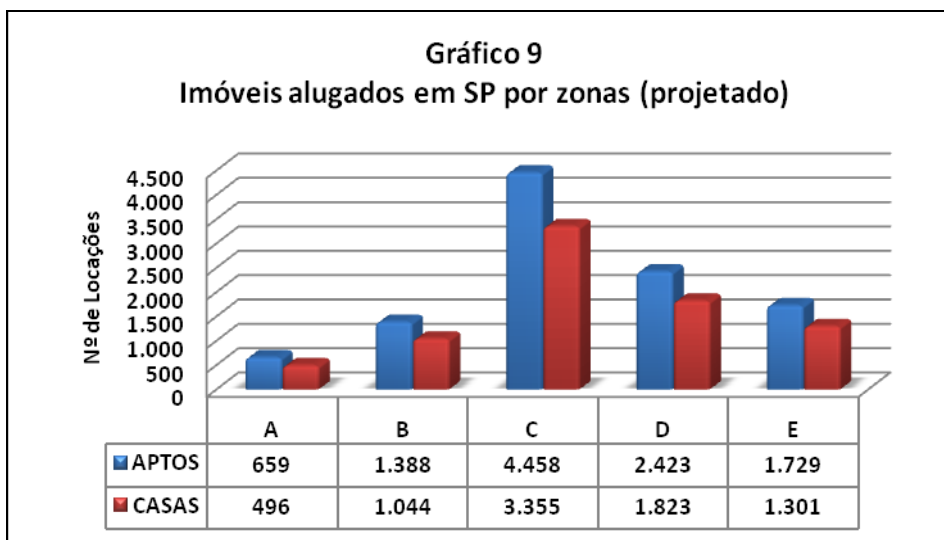
Motivos financeiros	296	42,29%
Outros motivos	404	57,71%
Total	700	100,00%
Comparação dev./loc.		77,26 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-18	5,29
fevereiro-18	5,34
Variação	0,95



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

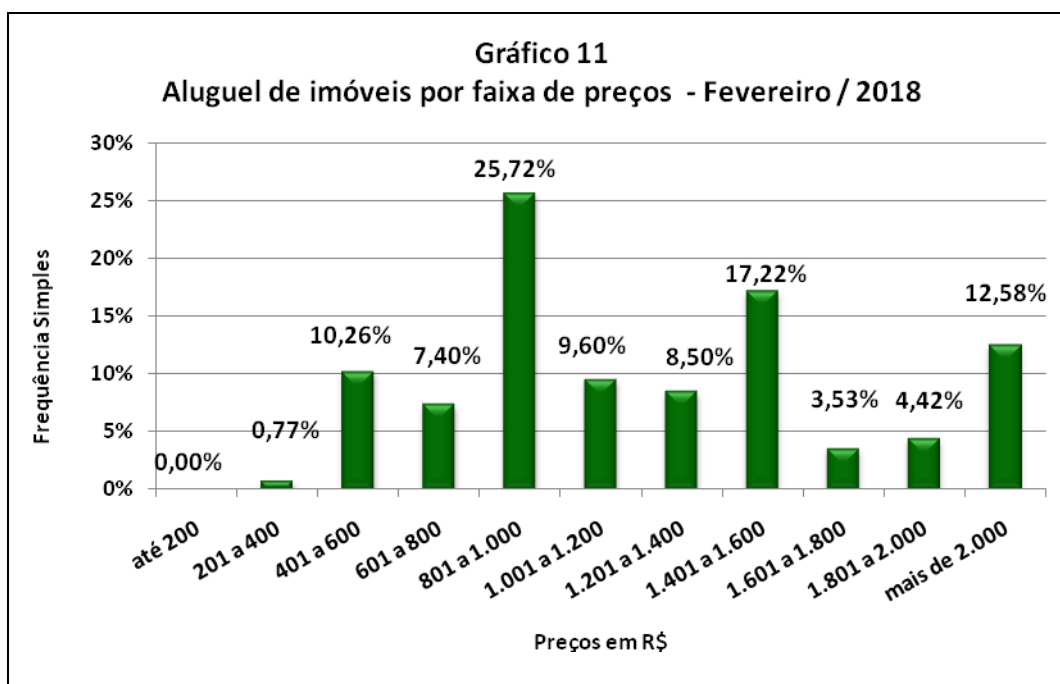
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	659	1.388	4.458	2.423	1.729	10.657
CASAS	496	1.044	3.355	1.823	1.301	8.019
Total	1.155	2.432	7.813	4.246	3.030	18.676
%	6,18	13,02	41,83	22,74	16,22	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Loações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	7	0,77%	0,77%
401 a 600	93	10,26%	11,04%
601 a 800	67	7,40%	18,43%
801 a 1.000	233	25,72%	44,15%
1.001 a 1.200	87	9,60%	53,75%
1.201 a 1.400	77	8,50%	62,25%
1.401 a 1.600	156	17,22%	79,47%
1.601 a 1.800	32	3,53%	83,00%
1.801 a 2.000	40	4,42%	87,42%
mais de 2.000	114	12,58%	100,00%
Total	906	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

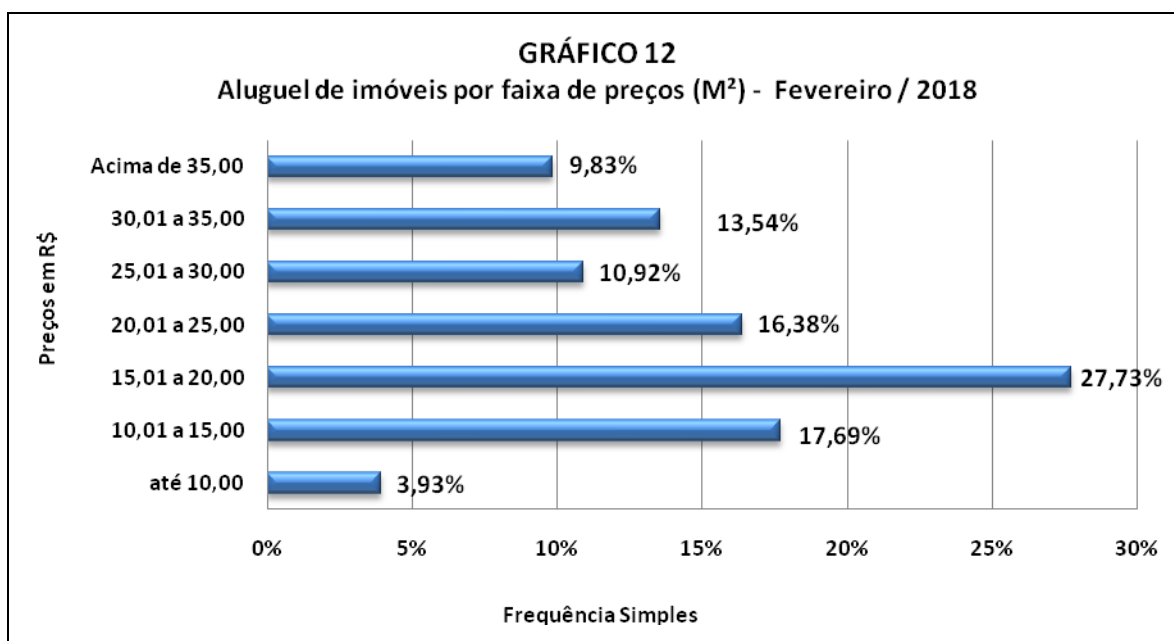
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/18:	-	-	-	589,38	350,00
	fev/18:	-	600,00	-	556,67	-
Variação	%	-	-	-	-5,55	-
1 dorm.	jan/18:	-	1.292,86	669,30	649,77	522,59
	fev/18:	-	970,83	884,91	724,89	535,17
Variação	%	-	-24,91	32,21	11,56	2,41
2 dorm.	jan/18:	-	2.133,33	1.455,63	1.104,76	1.077,08
	fev/18:	-	1.687,50	1.538,46	1.244,26	1.037,93
Variação	%	-	-20,90	5,69	12,63	-3,63
3 dorm.	jan/18:	-	2.566,67	2.389,29	1.911,11	1.492,76
	fev/18:	-	3.056,25	2.250,00	1.767,37	1.515,22
Variação	%	-	19,07	-5,83	-7,52	1,50
4 dorm.	jan/18:	-	-	5.200,00	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/18:	1.000,00	-	1.108,33	1.006,67	-
	fev/18:	-	-	1.100,00	800,00	-
Variação	%	-	-	-0,75	-20,53	-
1 dorm.	jan/18:	1.596,43	1.274,07	1.096,30	1.000,00	800,00
	fev/18:	1.594,62	1.417,86	1.010,39	1.010,71	633,33
Variação	%	-0,11	11,29	-7,84	1,07	-20,83
2 dorm.	jan/18:	2.538,73	2.189,21	1.552,86	1.180,77	959,38
	fev/18:	2.203,57	2.445,03	1.559,06	1.173,71	1.006,60
Variação	%	-13,20	11,69	0,40	-0,60	4,92
3 dorm.	jan/18:	3.160,00	2.383,33	2.169,57	-	-
	fev/18:	3.240,43	3.612,39	2.906,25	1.328,57	1.633,33
Variação	%	2,55	51,57	33,96	-	-
4 dorm.	jan/18:	5.833,33	3.000,00	-	-	-
	fev/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	18	3,93%	3,93%
10,01 a 15,00	81	17,69%	21,62%
15,01 a 20,00	127	27,73%	49,34%
20,01 a 25,00	75	16,38%	65,72%
25,01 a 30,00	50	10,92%	76,64%
30,01 a 35,00	62	13,54%	90,17%
Acima de 35,00	45	9,83%	100,00%
Total	458	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,38	44,57	82,83	135,59	126,67
Apartamento	28,13	43,17	66,82	116,15	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

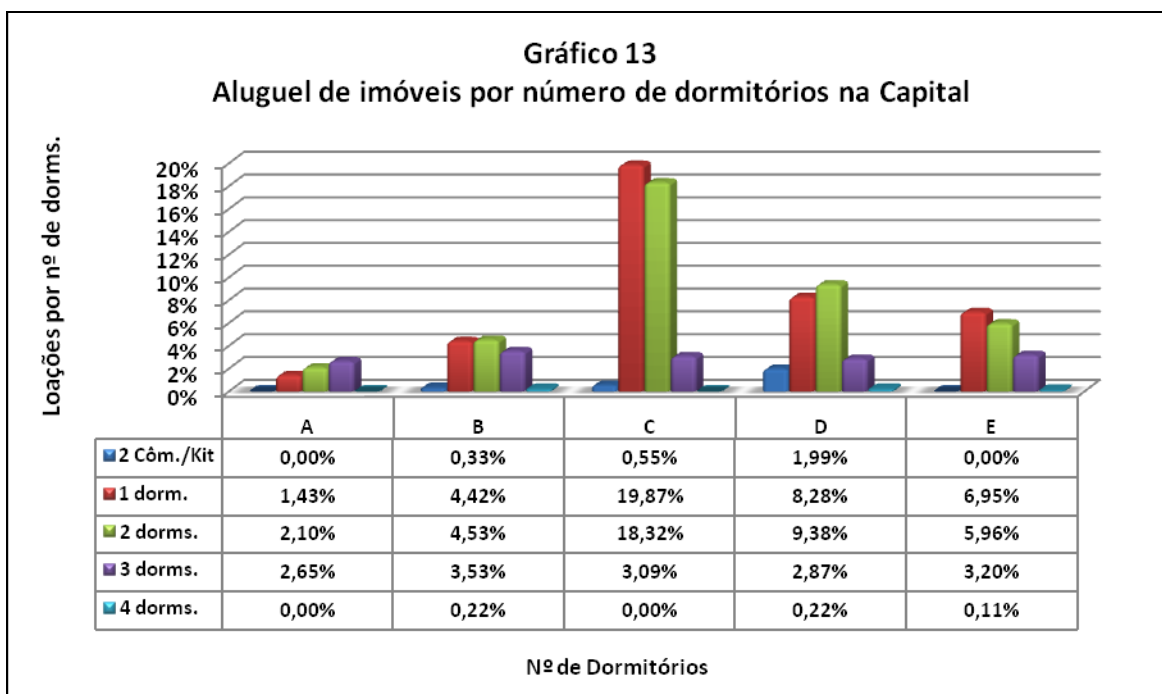
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/18:	-	-	-	18,21	-
	fev/18:	-	20,00	-	22,60	-
Variação	%	-	-	-	24,11	-
1 dorm.	jan/18:	-	22,06	19,26	18,16	12,56
	fev/18:	-	20,24	19,08	17,68	13,34
Variação	%	-	-8,25	-0,93	-2,64	6,21
2 dorm.	jan/18:	-	22,60	19,68	13,77	14,12
	fev/18:	-	20,18	18,06	16,26	13,10
Variação	%	-	-10,71	-8,23	18,08	-7,22
3 dorm.	jan/18:	-	26,49	-	19,16	12,00
	fev/18:	-	22,94	16,11	14,22	10,30
Variação	%	-	-13,40	-	-25,78	-14,17
4 dorm.	jan/18:	-	-	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/18:	33,33	-	34,28	34,58	-
	fev/18:	-	-	36,67	32,00	-
Variação	%	-	-	6,97	-7,46	-
1 dorm.	jan/18:	38,02	31,24	23,82	22,63	-
	fev/18:	40,58	31,48	24,72	25,26	-
Variação	%	6,73	0,77	3,78	11,62	-
2 dorm.	jan/18:	35,20	32,68	25,65	20,31	21,21
	fev/18:	27,89	32,21	24,91	22,16	18,86
Variação	%	-20,77	-1,44	-2,88	9,11	-11,08
3 dorm.	jan/18:	22,89	26,27	24,09	-	-
	fev/18:	28,54	37,92	28,11	15,58	23,88
Variação	%	24,68	44,35	16,69	-	-
4 dorm.	jan/18:	36,11	21,43	-	-	-
	fev/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

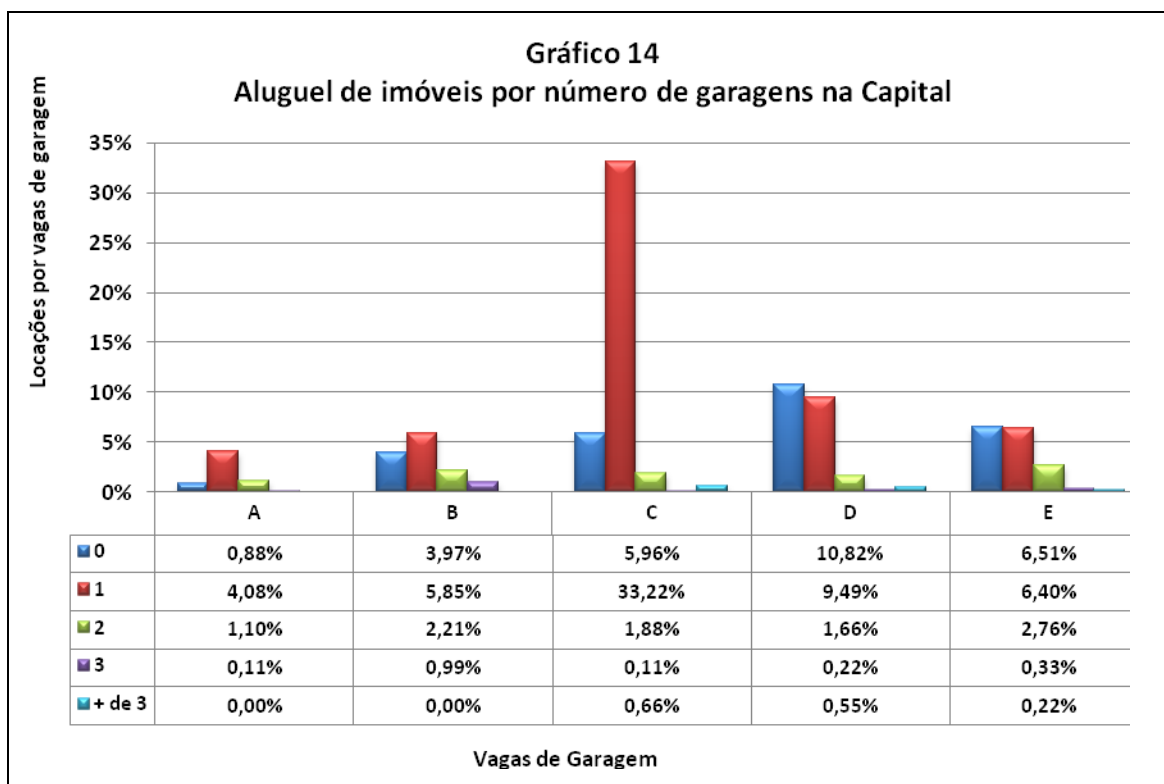
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	3	5	18	0
%	0,00%	0,33%	0,55%	1,99%	0,00%
1 dorm.	13	40	180	75	63
%	1,43%	4,42%	19,87%	8,28%	6,95%
2 dorms.	19	41	166	85	54
%	2,10%	4,53%	18,32%	9,38%	5,96%
3 dorms.	24	32	28	26	29
%	2,65%	3,53%	3,09%	2,87%	3,20%
4 dorms.	0	2	0	2	1
%	0,00%	0,22%	0,00%	0,22%	0,11%
Total	56	118	379	206	147
%	6,18%	13,02%	41,83%	22,74%	16,23%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	8	36	54	98	59
%	0,88%	3,97%	5,96%	10,82%	6,51%
1	37	53	301	86	58
%	4,08%	5,85%	33,22%	9,49%	6,40%
2	10	20	17	15	25
%	1,10%	2,21%	1,88%	1,66%	2,76%
3	1	9	1	2	3
%	0,11%	0,99%	0,11%	0,22%	0,33%
+ de 3	0	0	6	5	2
%	0,00%	0,00%	0,66%	0,55%	0,22%
Total	56	118	379	206	147
%	6,18%	13,02%	41,83%	22,74%	16,23%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
fevereiro-18	1,20	0,32	1,98
Acumulado	-4,76	2,84	37,79

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

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



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jan/18						fev/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	22	2	288	9	178	499	20	3	270	21	255	569
Santana	4	0	38	7	109	158	6	0	71	3	204	284
Santo Amaro	8	0	103	6	74	191	8	2	120	6	151	287
Jabaquara	1	0	40	3	42	86	3	0	56	3	66	128
Lapa	1	0	20	2	29	52	7	1	44	2	51	105
São Miguel	0	0	6	0	32	38	1	0	7	1	68	77
Penha	3	0	12	1	42	58	3	0	19	3	67	92
Itaquera	3	0	10	0	30	43	2	0	16	0	44	62
Tatuapé	1	0	59	1	53	114	3	1	76	5	82	167
Vila Prudente	1	0	12	1	36	50	3	1	22	4	54	84
Ipiranga	1	0	10	0	14	25	1	0	7	0	14	22
Pinheiros	0	0	16	4	21	41	0	1	32	1	30	64
Freguesia Ó	0	0	50	1	39	90	1	0	28	2	55	86
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Butantã	1	0	24	2	22	49	0	1	54	1	22	78
Total	46	2	688	37	721	1.494	58	10	822	52	1.164	2.106
			<i>Varição</i>				26,09	400,00	19,48	40,54	61,44	40,96