



São Paulo, 30 de junho de 2018

Pesquisa CreciSP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Maio de 2018

Preço de imóveis usados tem o 2º maior aumento do ano e derruba venda em SP

Os preços dos imóveis usados aumentaram 18,79% em maio na cidade de São Paulo em comparação com abril e derrubaram as vendas de casas e apartamentos, segundo pesquisa feita com 280 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Esse aumento do preço médio do metro quadrado dos imóveis vendidos por essas imobiliárias foi o segundo maior deste ano, só superado pelo registrado em janeiro, que foi de 23,09% em relação a dezembro de 2017.

As vendas em maio caíram 18,25% sobre abril, com o índice de vendas da Capital recuando de 0,2796 para 0,2286. Foi o segundo tombo seguido no mercado de usados.

As casas e apartamentos usados mais vendidos foram os de preço final médio de até R\$ 700 mil (51,56% do total) e com preço médio de metro quadrado de até R\$ 7.000,00, faixas que somaram 46,77% de todos os negócios fechados nas imobiliárias que o Creci pesquisou.

“Esse aumento dos preços não pode ser tomado com uma tendência para os próximos meses, e é isso o que indica o retrospecto de mais longo prazo”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Nos últimos 12 meses, de junho do ano passado a maio deste ano, o valor médio do metro quadrado acumula valorização de 21,93%. “A Economia em marcha muito lenta tende a segurar parte dos aumentos, mas o imóvel sempre se valoriza em um País que arrasta um déficit de mais de cinco milhões de moradias”, acrescenta.

As imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP venderam em maio mais apartamentos (59,38% do total) do que casas (40,63%). A maioria das vendas foi feita com pagamento à vista (54,69%), particularidade do mercado que vem sendo sustentada pelas dificuldades de acesso da classe média, especialmente, aos financiamentos bancários e ao alto custo deles.

Apenas 43,75% dos compradores conseguiram em maio esse tipo de crédito, enquanto que 1,56% o fez através de cartas de consórcio. Não houve registro em maio de venda feita com pagamento parcelado diretamente pelos donos de imóveis.

Descontos e preferências

A pesquisa do CreciSP apurou com as 280 imobiliárias que os donos dos imóveis vendidos em maio concederam descontos variáveis sobre os preços originais de venda,



conforme sua localização, estado de conservação e necessidade de venda. O maior desconto foi de 13,14% em média para imóveis situados em bairros da Zona C, como Santana e Saúde.

Nos imóveis de bairros da Zona D, como Imirim e Socorro, o desconto médio ficou em 10,5%. Na Zona A, que agrupa os Jardins, o desconto médio obtido pelos compradores foi de 9,83% e na Zona B, lugar de bairros como Aclimação e Paraíso, o desconto ficou em 7,33%.

A Zona C, onde houve o maior desconto médio, foi o segundo lugar onde mais se vendeu imóvel usado na Capital em maio, com 34,38% do total, conforme a pesquisa CreciSP. A campeã de vendas foi a Zona A, com 37,5%. As demais unidades vendidas distribuíram-se entre as Zonas D (12,5% do total), B (6,25%) e E (9,38%).

A pesquisa CreciSP também apurou que 71,88% dos imóveis usados vendidos em maio na Capital eram de padrão médio. O restante se dividiu entre os de padrão luxo (15,63%) e os de padrão standard (12,5%)

Aluguel residencial baixa 0,75%

As 280 imobiliárias que o CreciSP consultou alugaram em maio 9,12% a menos que em abril. O aluguel médio das novas locações baixou 0,75% em média em relação a abril. Foram alugados 54,45% do total em apartamentos e 45,55% em casas.

As casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 foram os preferidos (54,69% dos contratos) dos novos inquilinos, que obtiveram descontos sobre os valores inicialmente pedidos pelos proprietários conforme a localização e o estado de conservação dos imóveis.

Os descontos médios foram de 8,56% nos bairros da Zona A; de 8,03% na Zona B; de 11,05% na Zona C; de 12% na Zona D; e de 9,71% na Zona E. O aluguel médio que mais aumentou na Capital em maio foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona E – o aluguel médio passou de R\$ 1.156,82 em abril para R\$ 1.376,32 em maio, uma alta de 18,97%.

Em compensação, quem alugou casa de 2 dormitórios em bairros da Zona B conseguiu um aluguel mensal que é 36,21% menor que o de abril – o valor médio contratado caiu de R\$ 2.416,67 para R\$ 1.541,67.

Quase a metade (45,55%) das novas locações foi de imóveis situados em bairros da Zona C. As demais distribuíram-se entre a Zona D (23,32%); a Zona E (14,42%); a Zona B (12,74%); e a Zona A (3,97%).

As modalidades de garantia usadas nos novos contratos foram o fiador (37,02%); o depósito de três meses do aluguel (27,04%); o seguro de fiança (14,9%); a caução de imóveis (8,17%); a locação sem garantia (6,96%); e a cessa fiduciária (5,89%).

As 280 imobiliárias consultadas pelo CreciSP em maio receberam as chaves de imóveis, cujos inquilinos cancelaram os contratos por motivos financeiros (67%) ou por



necessidade de mudança de endereço, entre outros (33%). Esse número equivaleu a 83,05% do total de novas locações, percentual 8,91% maior que o de abril, que foi de 76,26%.

Estavam inadimplentes em maio nas imobiliárias pesquisadas 5,33% dos inquilinos com contrato em vigor. Esse percentual é 0,95% superior aos 5,28% que não pagavam em dia em abril.

Ações judiciais em queda

Foram propostas em maio 2.355 ações judiciais nos Fóruns da Capital, segundo levantamento feito pelo CreciSP. Esse número é 21,53% menor que as 3.001 ações que deram entrada em abril.

Em maio, foram propostas 1.364 ações por falta de pagamento (- 7,9% que as 1.481 de abril); 852 de rito sumário (- 37,01% menos que as 1.351 de abril); 56 renovatórias do aluguel (- 37,08% menos que as 89 de abril); e 7 ações consignatórias (- 22,22% que as 9 ações de abril).

Apenas as ações de rito ordinário aumentaram, em 8,45%, ao passar de 71 em abril para 77 em maio.

=====

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, Mooca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

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

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

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

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

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

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

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



SUMÁRIO

VENDAS	6
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	6
PERCEPÇÃO DO MERCADO	6
DESCONTOS	6
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	7
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	8
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	9
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	10
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	11
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	15
ALUGUEL	16
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	16
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	16
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	16
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	17
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	18
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	19
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	20
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	23
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	24
AÇÕES DE DESPEJO	25



RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2018

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	18	2	7	4	4	35	54,69%
CEF	0	1	3	2	2	8	12,50%
Outros bancos	6	0	12	2	0	20	31,25%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,56%
Total	24	4	22	8	6	64	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	60	21,43%
Igual	125	44,64%
Pior	95	33,93%
Total	280	100,00%

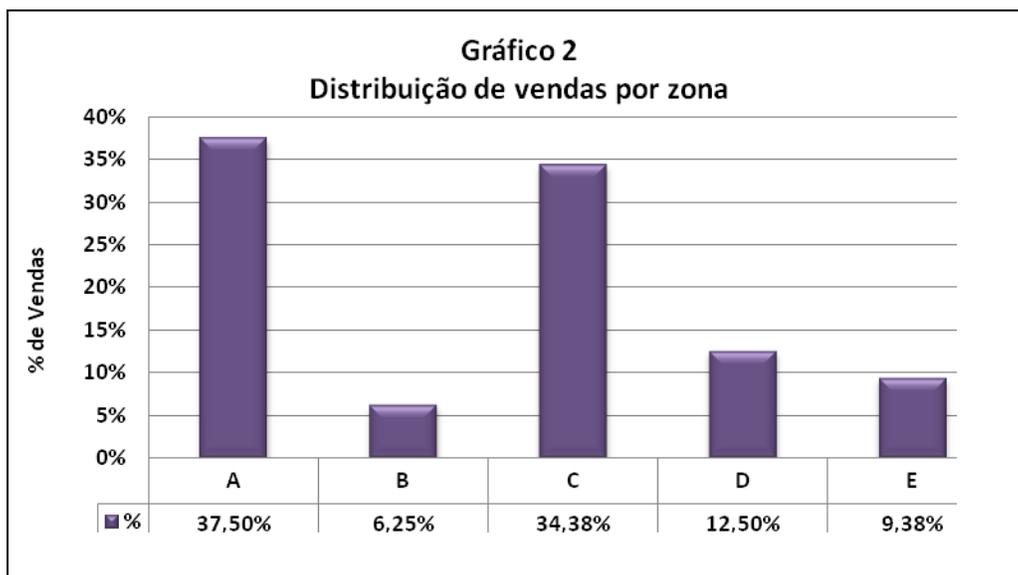
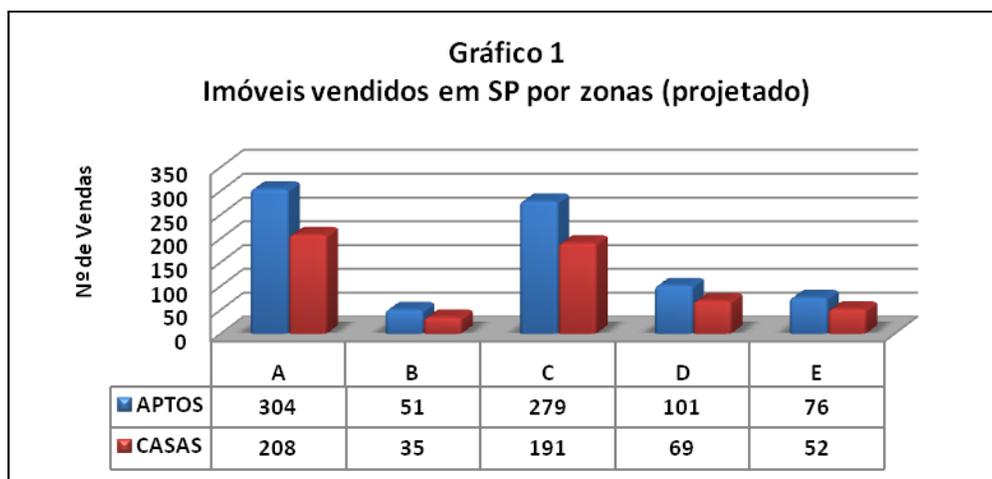
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-18	8,00	14,84	10,00	6,63	-
maio-18	9,83	7,33	13,14	10,50	-
Varição	22,92	-50,58	31,43	58,37	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

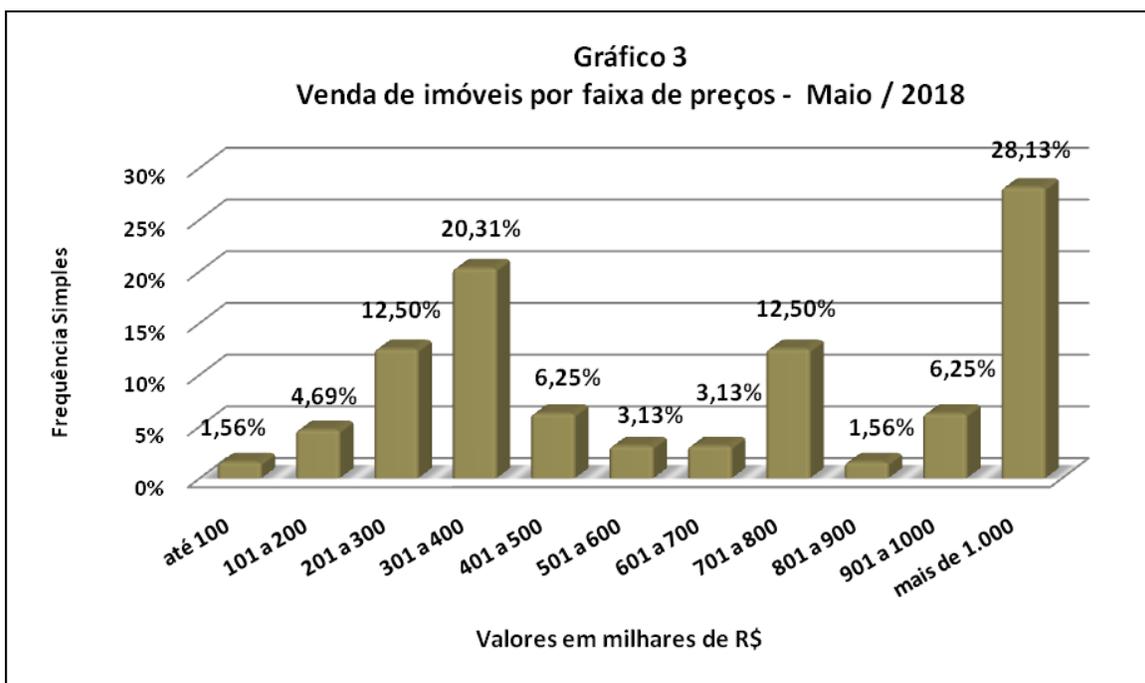
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	304	51	279	101	76	811
CASAS	208	35	191	69	52	555
Total	512	85	470	171	128	1.366
%	37,50%	6,25%	34,38%	12,50%	9,38%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,56%	1,56%
101 a 200	3	4,69%	6,25%
201 a 300	8	12,50%	18,75%
301 a 400	13	20,31%	39,06%
401 a 500	4	6,25%	45,31%
501 a 600	2	3,13%	48,44%
601 a 700	2	3,13%	51,56%
701 a 800	8	12,50%	64,06%
801 a 900	1	1,56%	65,63%
901 a 1000	4	6,25%	71,88%
mais de 1.000	18	28,13%	100,00%
Total	64	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

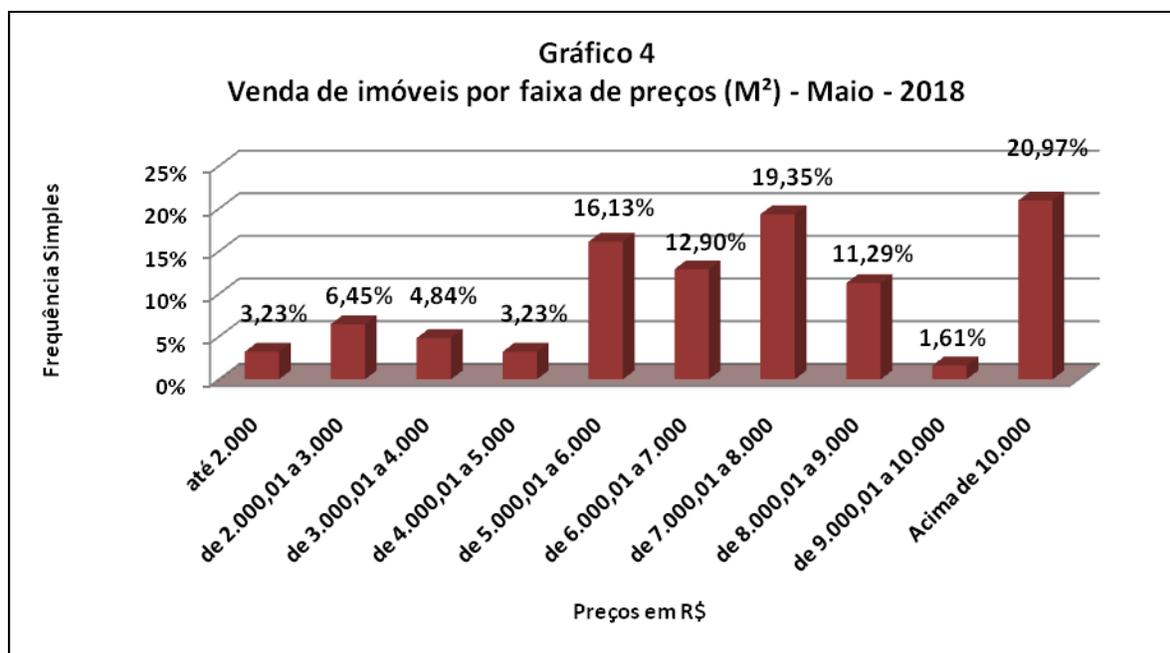
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	180.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/18:	-	306.000,00	460.000,00	-	-
	mai/18:	800.000,00	-	397.500,00	-	220.000,00
Variação	%	-	-	-13,59	-	-
3 dorm.	abr/18:	-	650.000,00	568.750,00	-	-
	mai/18:	1.540.000,00	-	540.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-5,05	-	-
4 dorm.	abr/18:	-	-	1.833.333,33	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	260.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/18:	300.000,00	-	-	-	-
	mai/18:	310.000,00	-	-	-	-
Variação	%	3,33	-	-	-	-
2 dorm.	abr/18:	560.000,00	533.333,33	382.500,00	371.666,67	-
	mai/18:	-	-	336.666,67	241.250,00	-
Variação	%	-	-	-11,98	-35,09	-
3 dorm.	abr/18:	-	563.333,33	649.000,00	-	-
	mai/18:	-	-	860.000,00	535.000,00	-
Variação	%	-	-	32,51	-	-
4 dorm.	abr/18:	1.160.000,00	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
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	2	3,23%	3,23%
de 2.000,01 a 3.000	4	6,45%	9,68%
de 3.000,01 a 4.000	3	4,84%	14,52%
de 4.000,01 a 5.000	2	3,23%	17,74%
de 5.000,01 a 6.000	10	16,13%	33,87%
de 6.000,01 a 7.000	8	12,90%	46,77%
de 7.000,01 a 8.000	12	19,35%	66,13%
de 8.000,01 a 9.000	7	11,29%	77,42%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,61%	79,03%
Acima de 10.000	13	20,97%	100,00%
Total	62	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	40,00	90,88	234,33	-
Apartamento	37,00	43,43	55,22	118,67	184,80



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	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/18:	-	-	3.215,93	-	-
	mai/18:	-	-	5.884,68	-	-
	Variação	%	-	-	82,99	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/18:	-	3.523,06	3.449,74	-	-
	mai/18:	12.469,23	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

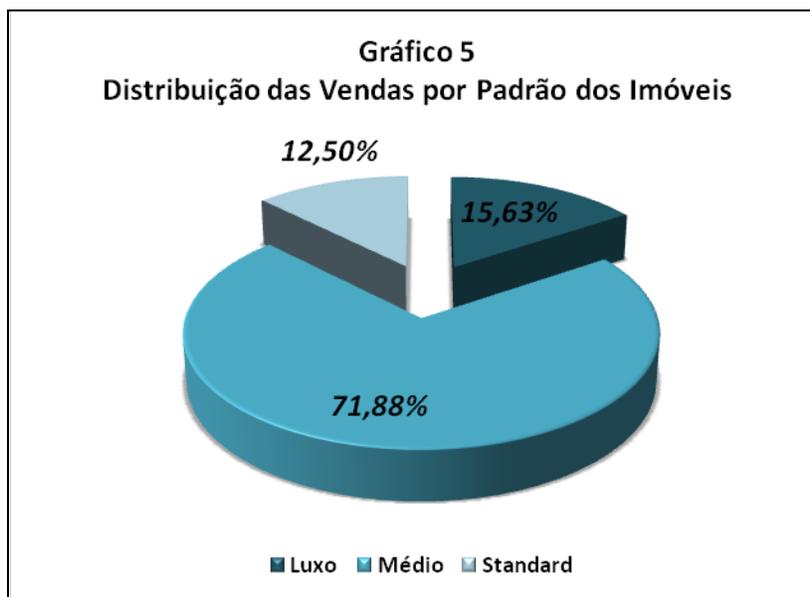


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	8.092,49	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	11.473,68	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/18:	9.666,67	-	7.572,49	5.704,71	-
	mai/18:	7.120,18	-	-	-	-
	Variação	%	-26,34	-	-	-
mais de 15 anos	abr/18:	5.415,31	9.034,58	5.372,10	-	-
	mai/18:	-	-	6.680,63	-	-
	Variação	%	-	-	24,36	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	5.726,35	-
	Variação	%	-	-	-	-

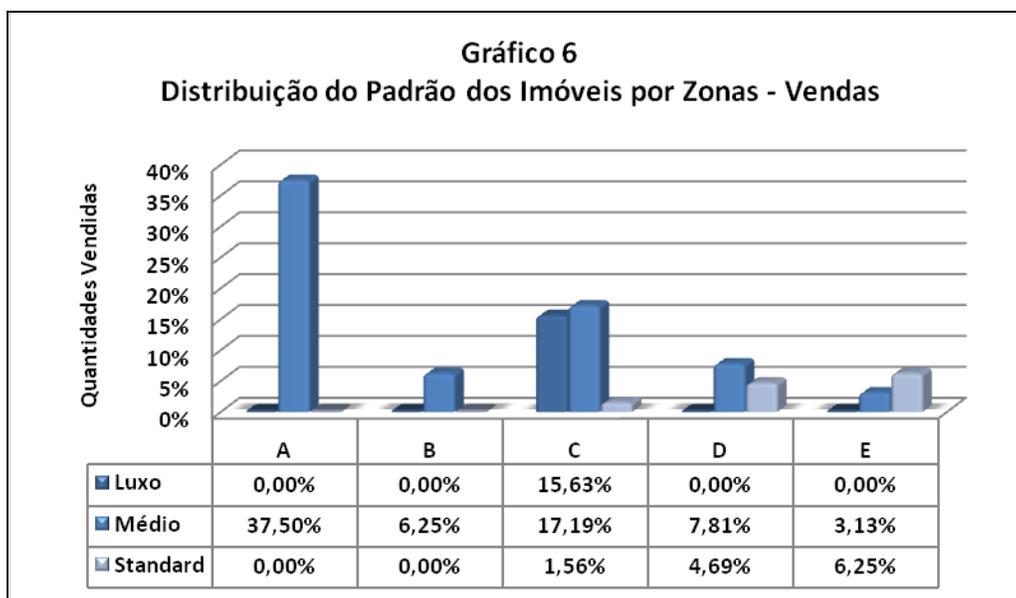


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	46	8



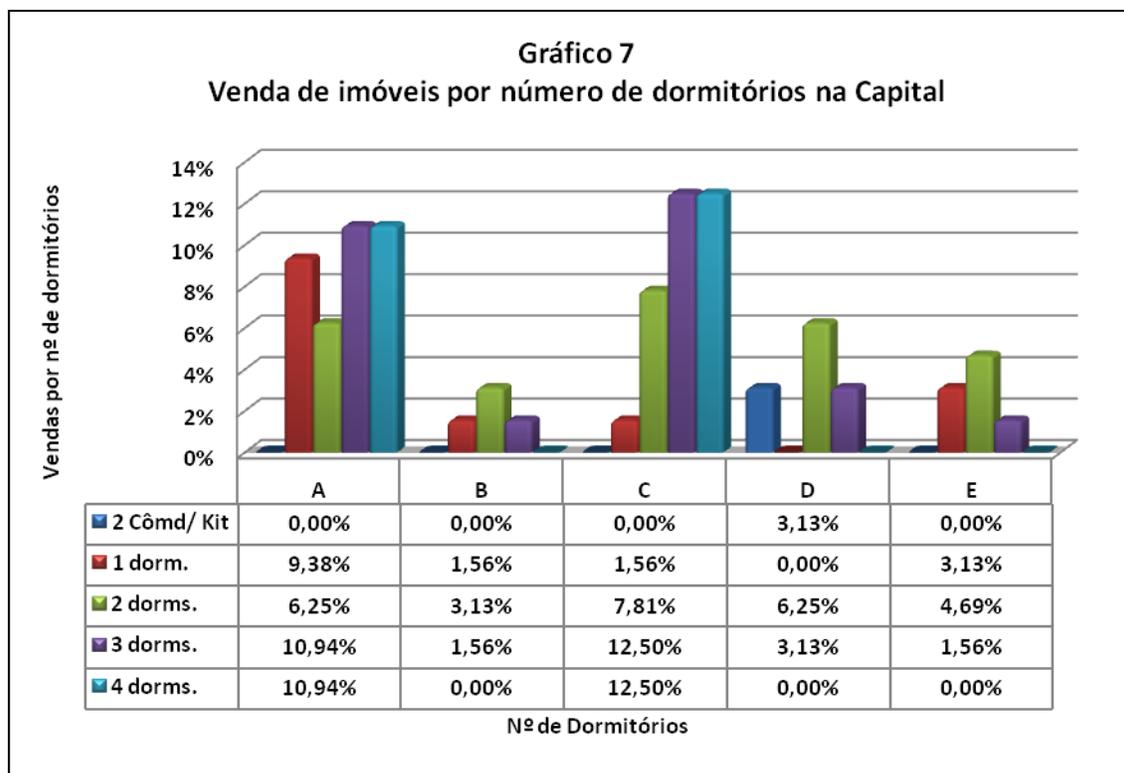
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	0	10	0	0
Médio	24	4	11	5	2
Standard	0	0	1	3	4





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

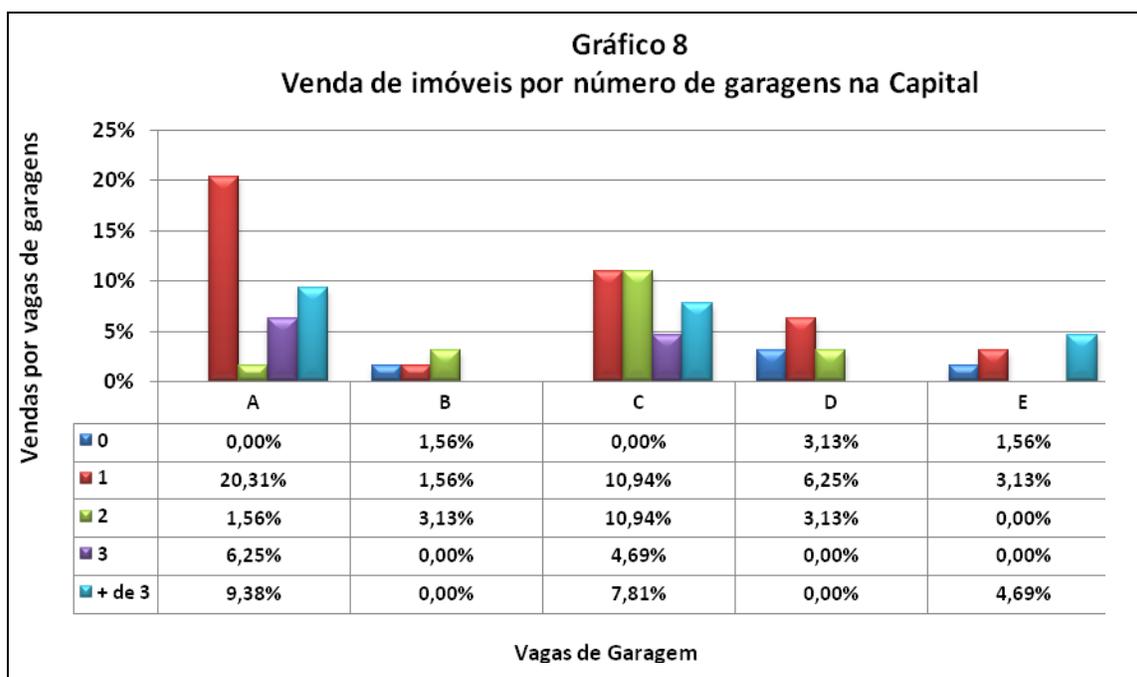
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	2	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	3,13%	0,00%
1 dorm.	6	1	1	0	2
%	9,38%	1,56%	1,56%	0,00%	3,13%
2 dorms.	4	2	5	4	3
%	6,25%	3,13%	7,81%	6,25%	4,69%
3 dorms.	7	1	8	2	1
%	10,94%	1,56%	12,50%	3,13%	1,56%
4 dorms.	7	0	8	0	0
%	10,94%	0,00%	12,50%	0,00%	0,00%
Total	24	4	22	8	6
%	37,50%	6,25%	34,38%	12,50%	9,38%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	0	2	1
%	0,00%	1,56%	0,00%	3,13%	1,56%
1	13	1	7	4	2
%	20,31%	1,56%	10,94%	6,25%	3,13%
2	1	2	7	2	0
%	1,56%	3,13%	10,94%	3,13%	0,00%
3	4	0	3	0	0
%	6,25%	0,00%	4,69%	0,00%	0,00%
+ de 3	6	0	5	0	3
%	9,38%	0,00%	7,81%	0,00%	4,69%
Total	24	4	22	8	6
%	37,50%	6,25%	34,38%	12,50%	9,38%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	18	72	113	86	19	308	37,02%
Seguro Fiança	6	12	79	19	8	124	14,90%
Depósito	6	12	81	72	54	225	27,04%
Sem Garantia	0	0	45	5	8	58	6,97%
Caução de Imóveis	2	8	15	12	31	68	8,17%
Cessão Fiduciária	1	2	46	0	0	49	5,89%
Total	33	106	379	194	120	832	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-18	8,85	9,35	13,79	15,58	13,64
maio-18	8,56	8,03	11,05	12,00	9,71
Variação	-3,28	-14,12	-19,87	-22,98	-28,81

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	463	67,00%
Outros motivos	228	33,00%
Total	691	100,00%
Comparação dev./loc.		83,05%

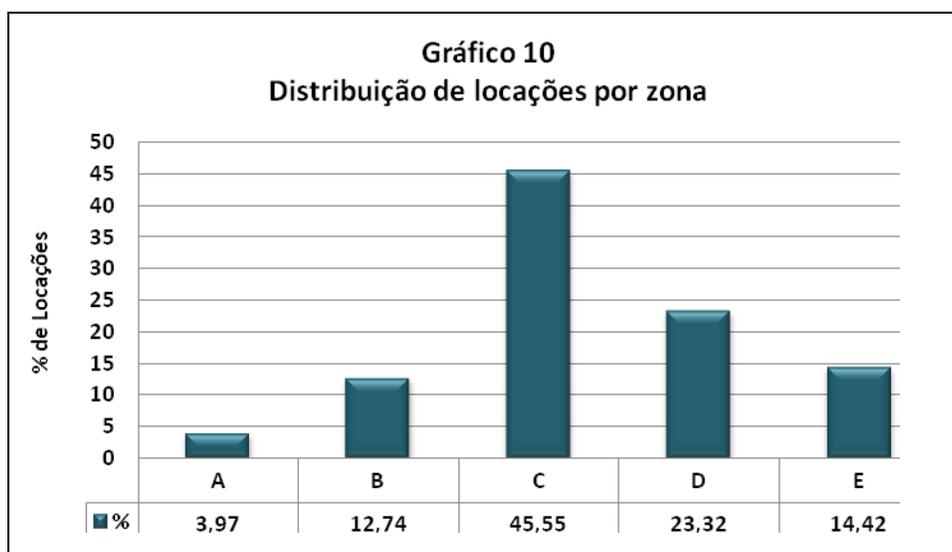
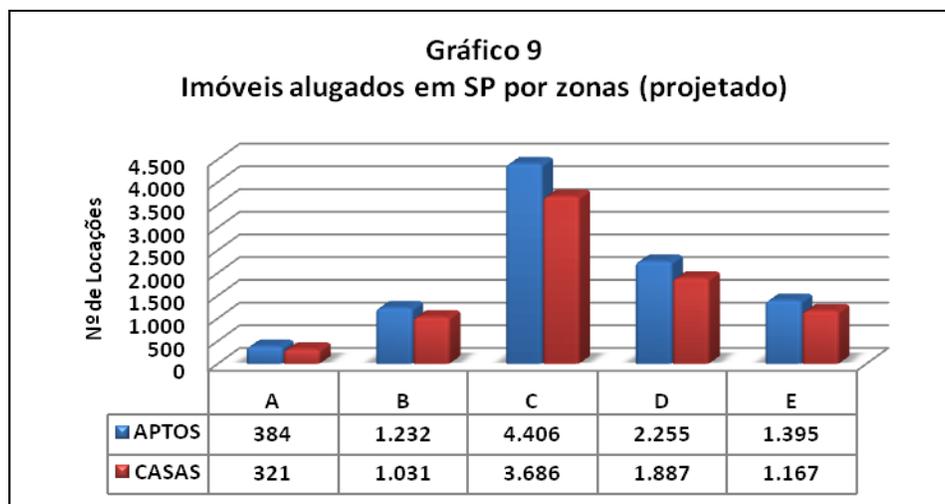
O índice de inadimplência no mês de maio foi de 5,33 %, o que é 0,95 % maior referente ao mês de abril que foi de 5,28 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
abril-18	5,28
maio-18	5,33
Variação	0,95



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

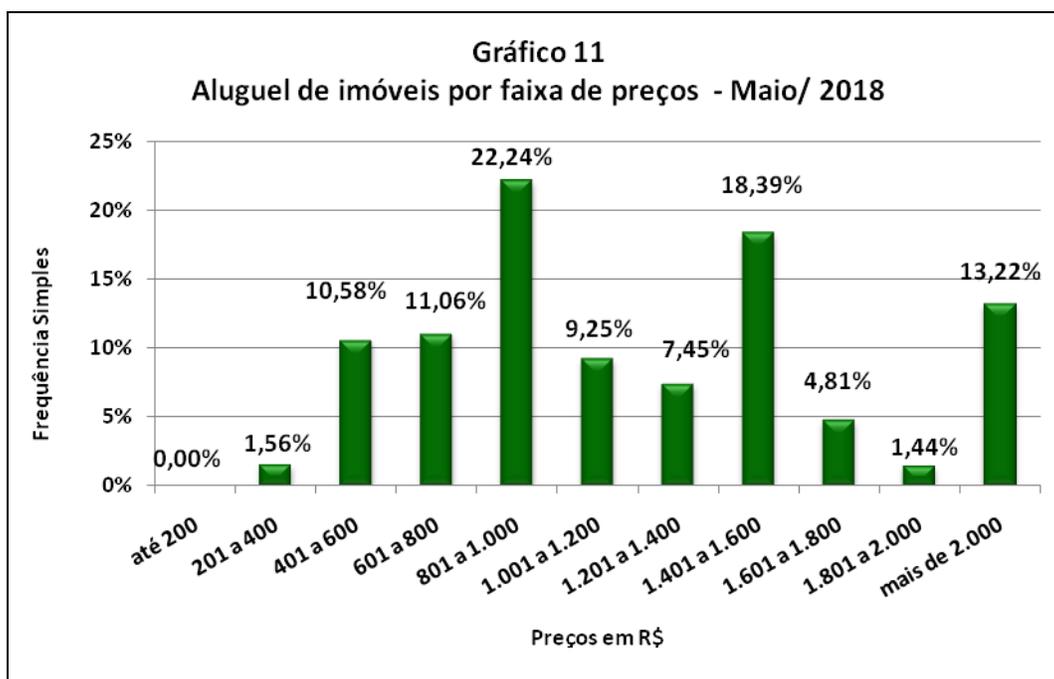
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	384	1.232	4.406	2.255	1.395	9.672
CASAS	321	1.031	3.686	1.887	1.167	8.092
Total	705	2.263	8.092	4.142	2.562	17.763
%	3,97	12,74	45,55	23,32	14,42	100,00





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	13	1,56%	1,56%
401 a 600	88	10,58%	12,14%
601 a 800	92	11,06%	23,20%
801 a 1.000	185	22,24%	45,43%
1.001 a 1.200	77	9,25%	54,69%
1.201 a 1.400	62	7,45%	62,14%
1.401 a 1.600	153	18,39%	80,53%
1.601 a 1.800	40	4,81%	85,34%
1.801 a 2.000	12	1,44%	86,78%
mais de 2.000	110	13,22%	100,00%
Total	832	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

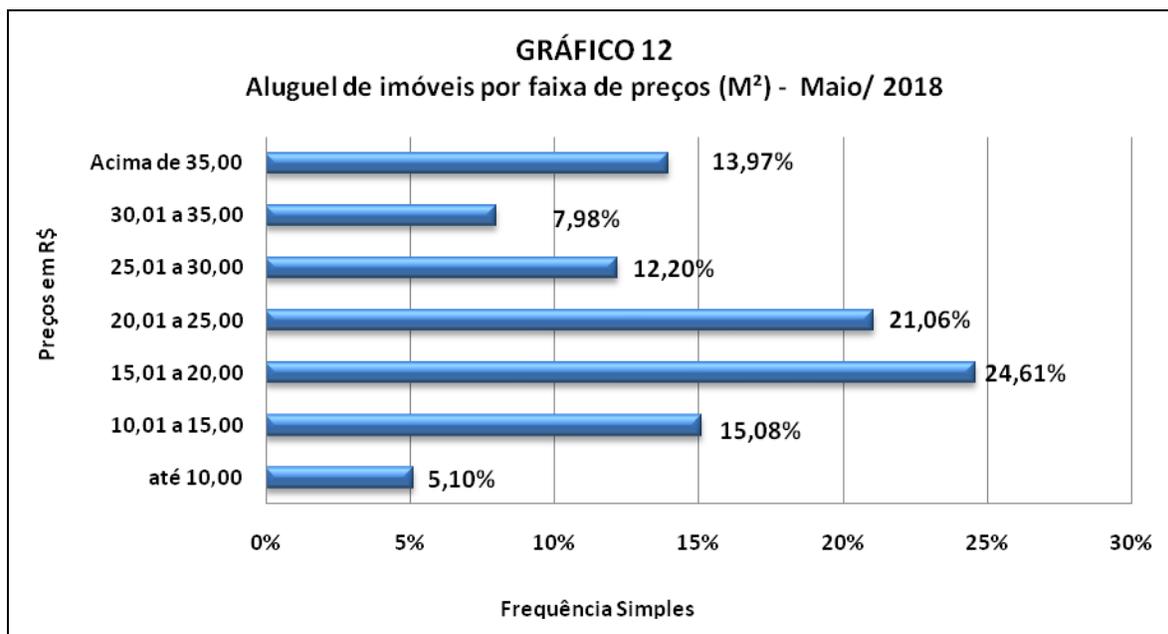
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/18:	-	-	660,00	665,38	492,00
	mai/18:	-	-	608,75	575,00	476,92
Variação	%	-	-	-7,77	-13,58	-3,06
1 dorm.	abr/18:	-	1.032,14	772,00	671,15	557,23
	mai/18:	-	1.150,00	829,46	668,39	593,10
Variação	%	-	11,42	7,44	-0,41	6,44
2 dorm.	abr/18:	-	2.416,67	1.411,88	1.296,23	1.092,00
	mai/18:	-	1.541,67	1.562,50	1.188,16	1.024,07
Variação	%	-	-36,21	10,67	-8,34	-6,22
3 dorm.	abr/18:	5.775,00	2.581,82	2.508,64	1.757,69	1.156,82
	mai/18:	-	2.550,00	2.114,58	1.905,56	1.376,32
Variação	%	-	-1,23	-15,71	8,41	18,97
4 dorm.	abr/18:	-	-	-	2.066,67	-
	mai/18:	-	-	3.460,00	1.962,50	-
Variação	%	-	-	-	-5,04	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/18:	-	1.100,00	958,33	900,00	-
	mai/18:	-	-	866,67	1.105,00	-
Variação	%	-	-	-9,56	22,78	-
1 dorm.	abr/18:	1.560,00	1.237,04	1.099,61	903,57	-
	mai/18:	2.052,89	1.262,40	1.076,42	877,00	566,67
Variação	%	31,60	2,05	-2,11	-2,94	-
2 dorm.	abr/18:	2.127,27	2.013,33	1.532,26	1.205,45	1.032,94
	mai/18:	2.233,33	2.041,67	1.610,56	1.150,00	899,58
Variação	%	4,99	1,41	5,11	-4,60	-12,91
3 dorm.	abr/18:	3.912,50	3.018,75	2.326,38	2.642,86	1.058,33
	mai/18:	3.060,00	3.951,67	2.770,83	-	966,67
Variação	%	-21,79	30,90	19,10	-	-8,66
4 dorm.	abr/18:	-	6.386,00	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	23	5,10%	5,10%
10,01 a 15,00	68	15,08%	20,18%
15,01 a 20,00	111	24,61%	44,79%
20,01 a 25,00	95	21,06%	65,85%
25,01 a 30,00	55	12,20%	78,05%
30,01 a 35,00	36	7,98%	86,03%
Acima de 35,00	63	13,97%	100,00%
Total	451	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2018					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	27,65	44,74	76,70	104,41	224,27
Apartamento	27,27	51,20	61,22	105,23	160,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

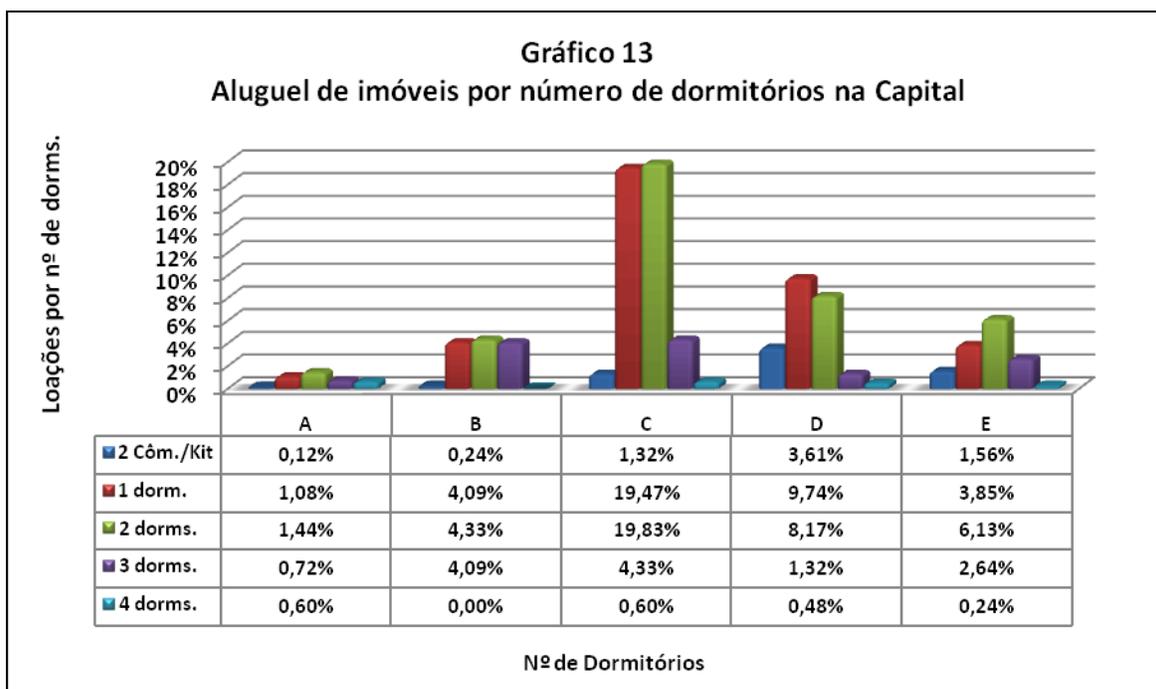
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/18:	-	-	27,20	21,12	-
	mai/18:	-	-	23,53	21,96	-
Variação	%	-	-	-13,51	3,98	-
1 dorm.	abr/18:	-	21,74	16,06	14,89	14,44
	mai/18:	-	25,39	19,11	15,09	13,41
Variação	%	-	16,79	19,02	1,34	-7,11
2 dorm.	abr/18:	-	-	18,17	16,49	14,33
	mai/18:	-	22,13	21,83	15,74	13,93
Variação	%	-	-	20,13	-4,56	-2,80
3 dorm.	abr/18:	36,91	22,59	14,52	12,36	10,73
	mai/18:	36,91	20,11	22,49	15,94	15,39
Variação	%	-	-10,96	54,88	28,96	43,41
4 dorm.	abr/18:	-	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	20,75	11,35	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/18:	-	38,33	29,23	30,00	-
	mai/18:	-	-	30,16	38,95	-
Variação	%	-	-	3,18	29,83	-
1 dorm.	abr/18:	-	28,19	28,92	21,30	-
	mai/18:	39,07	26,39	30,25	19,31	-
Variação	%	-	-6,40	4,59	-9,34	-
2 dorm.	abr/18:	26,09	32,51	21,12	21,01	17,92
	mai/18:	26,47	26,87	28,21	21,54	17,98
Variação	%	1,44	-17,35	33,56	2,54	0,32
3 dorm.	abr/18:	37,74	30,56	27,43	21,61	14,88
	mai/18:	34,68	36,48	29,00	-	-
Variação	%	-8,11	19,37	5,72	-	-
4 dorm.	abr/18:	22,06	-	-	-	-
	mai/18:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

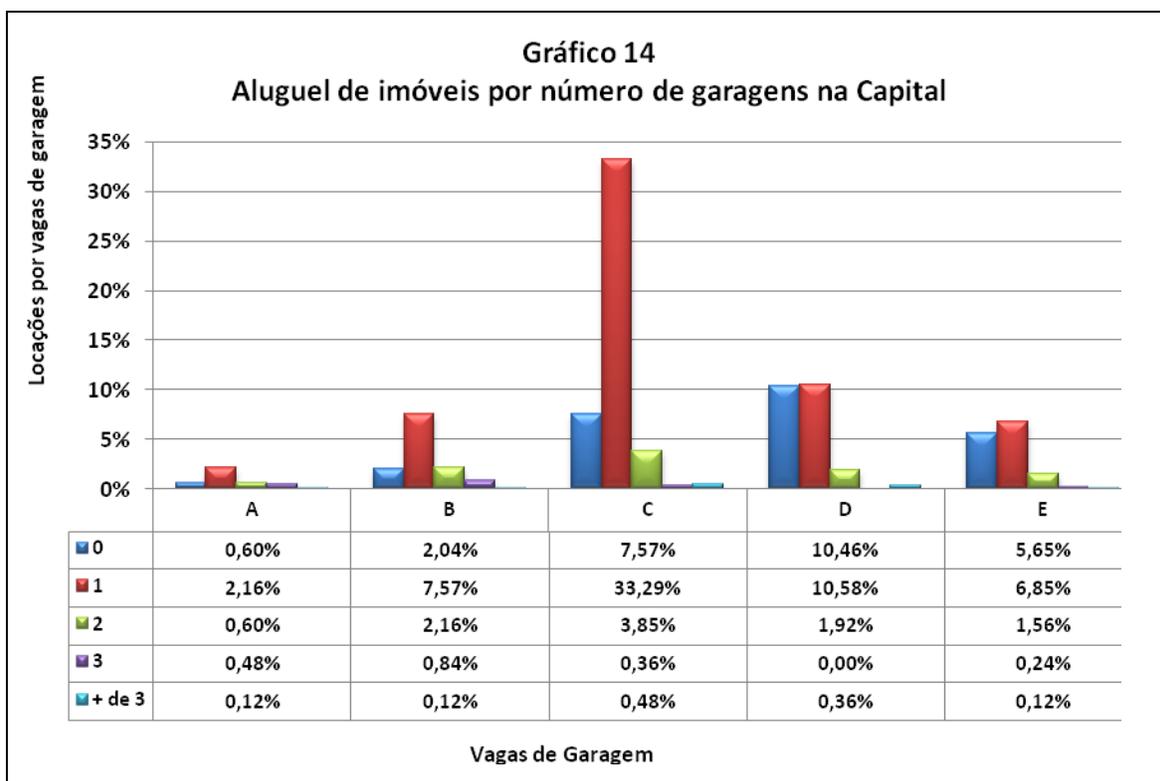
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	2	11	30	13
%	0,12%	0,24%	1,32%	3,61%	1,56%
1 dorm.	9	34	162	81	32
%	1,08%	4,09%	19,47%	9,74%	3,85%
2 dorms.	12	36	165	68	51
%	1,44%	4,33%	19,83%	8,17%	6,13%
3 dorms.	6	34	36	11	22
%	0,72%	4,09%	4,33%	1,32%	2,64%
4 dorms.	5	0	5	4	2
%	0,60%	0,00%	0,60%	0,48%	0,24%
Total	33	106	379	194	120
%	3,97%	12,74%	45,55%	23,32%	14,42%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	17	63	87	47
%	0,60%	2,04%	7,57%	10,46%	5,65%
1	18	63	277	88	57
%	2,16%	7,57%	33,29%	10,58%	6,85%
2	5	18	32	16	13
%	0,60%	2,16%	3,85%	1,92%	1,56%
3	4	7	3	0	2
%	0,48%	0,84%	0,36%	0,00%	0,24%
+ de 3	1	1	4	3	1
%	0,12%	0,12%	0,48%	0,36%	0,12%
Total	33	106	379	194	120
%	3,97%	12,74%	45,55%	23,32%	14,42%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
abril-18	-0,86	0,22	-17,68
maio-18	-0,75	0,40	18,79
Acumulado	-2,00	2,85	21,93

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
Abril	-14,35	22,18
Maio	-18,25	3,93

<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
Abril	-5,51	13,78
Maio	-9,12	4,66



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	abr/18						mai/18					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	23	4	436	43	308	814	15	2	265	26	307	615
Santana	14	1	97	6	230	348	12	0	49	3	204	268
Santo Amaro	4	1	236	13	172	426	11	3	156	7	155	332
Jabaquara	5	0	107	4	98	214	3	1	56	1	78	139
Lapa	3	0	40	3	46	92	5	1	42	0	55	103
São Miguel	1	0	21	3	90	115	2	0	13	1	88	104
Penha	6	1	27	3	98	135	3	0	25	0	79	107
Itaquera	3	0	58	0	77	138	6	0	15	0	59	80
Tatuapé	3	1	80	2	110	196	2	0	73	6	115	196
Vila Prudente	3	0	29	3	79	114	4	0	26	2	82	114
Ipiranga	1	0	39	0	25	65	0	0	12	1	25	38
Pinheiros	0	0	91	6	46	143	8	0	57	5	30	100
Freguesia Ó	5	1	30	1	72	109	3	0	23	4	55	85
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	4	4
Butantã	0	0	60	2	28	90	3	0	39	0	28	70
Total	71	9	1.351	89	1.481	3.001	77	7	851	56	1.364	2.355
			<i>Varição</i>				8,45	-22,22	-37,01	-37,08	-7,90	-21,53