



São Paulo, 24 de março de 2017

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
São Paulo – Capital
Fevereiro de 2017

Venda de imóveis usados tem forte recuperação e locação residencial também cresce em São Paulo

Depois de sofrer com o pior resultado de vendas em um mês de janeiro em nove anos, com queda de 43,02% sobre dezembro, o mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo registrou forte recuperação em fevereiro. O número de casas e apartamentos vendidos foi 61,9% maior que em janeiro segundo pesquisa feita com 319 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

O aumento dos descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores que originalmente pediam por seus imóveis contribuiu para que os preços do metro quadrado dos imóveis usados caíssem em média 9,92% em relação a janeiro. “Ajustou o preço, vendeu”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, ao apontar o motivo principal da expansão das vendas em fevereiro. “O proprietário que insiste em pedir por seu imóvel mais do que o mercado se dispõe a pagar dificilmente consegue vendê-lo.”

Foi o que aconteceu em janeiro, quando as vendas despencaram na comparação com dezembro. A pesquisa do CRECISP mostrou que os preços médios dos imóveis usados haviam subido 8,67% em relação ao mês anterior. “Os corretores de imóveis sempre recomendam aos proprietários que é preciso haver sintonia entre o que desejam ganhar e o que o mercado está disposto a pagar, mas nem sempre são ouvidos”, lamenta, acrescentando que o resultado costuma ser o ingresso na fila dos milhares de imóveis à venda na Capital.

Ao contrário do mercado de usados, o de locação residencial registrou em fevereiro a segunda alta seguida na cidade de São Paulo, com crescimento de 24,94% no número de imóveis alugados em relação a janeiro. O primeiro mês do ano teve expansão modesta, de 0,52% em comparação com dezembro, o que levou a uma redução média de 7,29% nos aluguéis novos. Já em fevereiro o crescimento do número de locações fez com que os aluguéis subissem em média 8,01%.

“A demanda sempre maior pela locação poderia indicar uma pressão permanente sobre os aluguéis novos, com aumentos até exorbitantes, mas isso não acontece porque nesse mercado o ajuste do valor pedido pelos proprietários ao valor que os futuros inquilinos podem pagar segue em sintonia fina”, explica Viana Neto. É o que mostra a evolução do valor médio do aluguel na Capital apurado pelas pesquisas do CRECISP.

Em 12 meses, de março do ano passado a fevereiro último, o aluguel médio acumula alta de 11,24%. Está acima da inflação medida pelo IPCA do IBGE, que nesse mesmo



período chegou a 4,76%, mas muito abaixo dos 79,11% de alta acumulada no preço do metro quadrado dos imóveis usados. “A queda de 9,92% de fevereiro foi a primeira em sete meses na Capital”, destaca o presidente do CRECISP.

Venda à vista predomina no mercado de usados

A pesquisa do CRECISP com 319 imobiliárias da Capital paulista apurou que mais da metade (52,63%) das vendas de imóveis usados em fevereiro na Capital foi feita com pagamento à vista. O financiamento bancário ficou em segundo lugar no ranking de vendas, com 44,73% das unidades comercializadas. O restante distribuiu-se entre vendas feitas com carta de crédito de consórcio e com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis, ambas com 1,32% de participação no total vendido.

Os imóveis usados mais vendidos em fevereiro foram os que custaram até R\$ 400 mil, com 52,63% do total. Considerando o total de casas e apartamentos vendidos, 62,71% enquadraram-se nas faixas de preços de até R\$ 7 mil o metro quadrado.

Os descontos concedidos pelos proprietários dos imóveis foram em média de 10% na Zona D, de 9,17% na Zona E, de 8,68% na Zona C e de 6,9% na Zona B. O desconto médio aumentou 26,37% na Zona B (estava em 5,46% em Janeiro) e 24% na Zona C (de 7% em janeiro para 8,68% em fevereiro).

As imobiliárias que responderam à pesquisa do CRECISP venderam muito mais apartamentos (80,26% do total) do que casas (19,74%). Os imóveis de padrão médio foram os mais vendidos nas cinco Zonas de Valor em que se distribuem os imóveis pesquisados: 47,37% na Zona C; 14,47% na Zona B; 5,26% nas Zonas D e E; e 1,32% na Zona A. No conjunto das vendas, 73,68% eram de padrão médio, 17,11% do padrão standard e 9,21% do padrão luxo.

Segundo a pesquisa do CRECISP, 61,81% dos imóveis vendidos estavam em bairros da Zona C como Aeroporto e Mooca; 21,04% nos da Zona B como Paraíso e Pinheiros; 9,2% nos da Zona E, como São Miguel Paulista e Pedreira; e 1,33% na Zona A, como os Jardins.

Inadimplência de inquilinos cresce 23,82% em fevereiro

As 319 imobiliárias que o CRECISP consultou registraram em fevereiro uma inadimplência em suas carteiras de imóveis alugados 23,82% maior que em janeiro. Os inquilinos com aluguel atrasado eram 4,87% em janeiro e passaram a 6,03% em fevereiro.

Nessas imobiliárias, o número de devoluções de imóveis alugados equivale a 82,36% dos alugados em fevereiro, índice 9,06% inferior aos 90,57% registrados em janeiro. A maioria devolveu os imóveis por outros motivos (66,96%) que não os financeiros (33,04%).



Das novas locações de fevereiro, 55,95% eram apartamentos e 44,05% eram casas. A maioria delas foi alugada sob garantia de pagamento de fiadores pessoas físicas (44,49%) em caso de inadimplência dos inquilinos. As outras modalidades de garantia usadas nos contratos foram o depósito de três meses do aluguel (28,56%), o seguro de fiança (18,89%), a caução de imóveis (5,73%) e a locação sem garantia (1,52%).

Segundo a pesquisa do CRECISP, mais da metade das novas locações (53,8%) de fevereiro tem aluguel mensal de até R\$ 1.200,00. Para fechar contrato, os donos de imóveis concederam médios sobre o aluguel inicial pedido de 12,95% nos bairros da Zona E; de 11,29% na Zona C; de 11,04% na Zona B; de 9,6% na Zona A; e de 9,5% na Zona D.

O aluguel que mais aumentou em fevereiro na Capital foi o de apartamentos de 2 dormitórios em bairros da Zona A. O aluguel médio subiu 50,87%, passando de R\$ 1.691,67 em janeiro para R\$ 2.552,27 em fevereiro. A pesquisa CRECISP registrou a maior queda, de 13,81%, no segmento de casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona E – o aluguel médio caiu de R\$ 1.675,06 em janeiro para R\$ 1.443,75 em fevereiro.

Ações judiciais em alta

Aumentou 35,87% o número de ações judiciais que deram entrada nos Fóruns da Capital em fevereiro. O número passou de 1.553 em janeiro para 2.110 em fevereiro.

As ações por falta de pagamento do aluguel foram as que mais aumentaram de um mês para o outro, de 992 para 1.377, ou 38,81% a mais. As ações renovatórias somaram 100 em fevereiro, 36,99% mais que as 73 de janeiro.

As ações ordinárias, que são aquelas usadas para despejar inquilinos dos imóveis, aumentaram 23,88% ao passar de 67 em Janeiro para 83 em Fevereiro. O número de ações de rito sumário também foi maior – de 413 para 543, alta de 31,48%.

As ações consignatórias, propostas quando há discordância sobre os valores de aluguéis ou encargos, tiveram queda de 12,5%. Foram oito ações em Janeiro e 7 em 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, Jardim Franco, Jardim Europa França, 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 em madeira simples.

Contatos com a imprensa:

Sonia Servilheira, Simone Nitoli, Cesar Miranda, Jully Gomes

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

Therezinha Maria Serafim da Silva
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

Luiz Antonio Pecini
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 – FEVEREIRO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	0	11	24	2	3	40	52,63%
CEF	1	3	5	3	4	16	21,05%
Outros bancos	0	2	16	0	0	18	23,68%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,32%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,32%
Total	1	16	47	5	7	76	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	115	36,05%
Igual	124	38,87%
Pior	80	25,08%
Total	319	100,00%

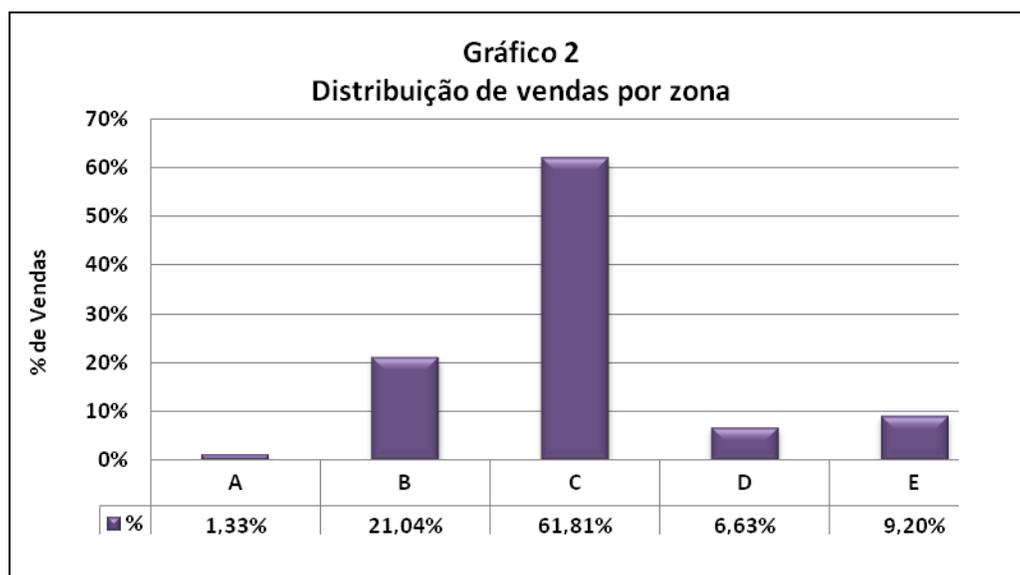
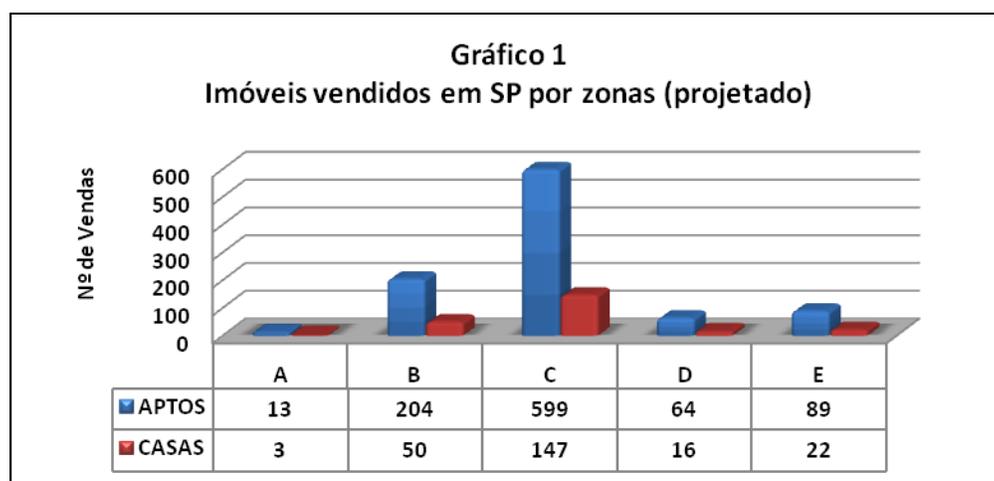
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-17	11,67	5,46	7,00	-	-
fevereiro-17	-	6,90	8,68	10,00	9,17
Varição	-	26,37	24,00	-	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

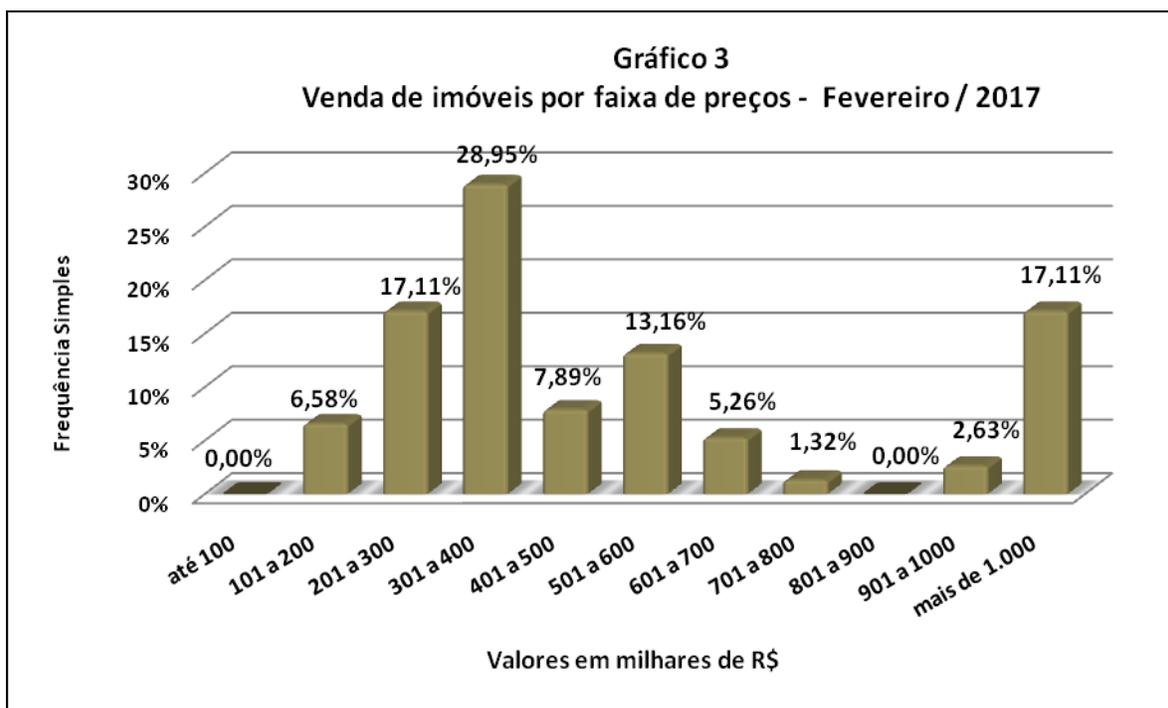
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	13	204	599	64	89	969
CASAS	3	50	147	16	22	238
Total	16	254	746	80	111	1.207
%	1,33%	21,04%	61,81%	6,63%	9,20%	100,00%





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	6,58%	6,58%
201 a 300	13	17,11%	23,68%
301 a 400	22	28,95%	52,63%
401 a 500	6	7,89%	60,53%
501 a 600	10	13,16%	73,68%
601 a 700	4	5,26%	78,95%
701 a 800	1	1,32%	80,26%
801 a 900	0	0,00%	80,26%
901 a 1000	2	2,63%	82,89%
mais de 1.000	13	17,11%	100,00%
Total	76	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

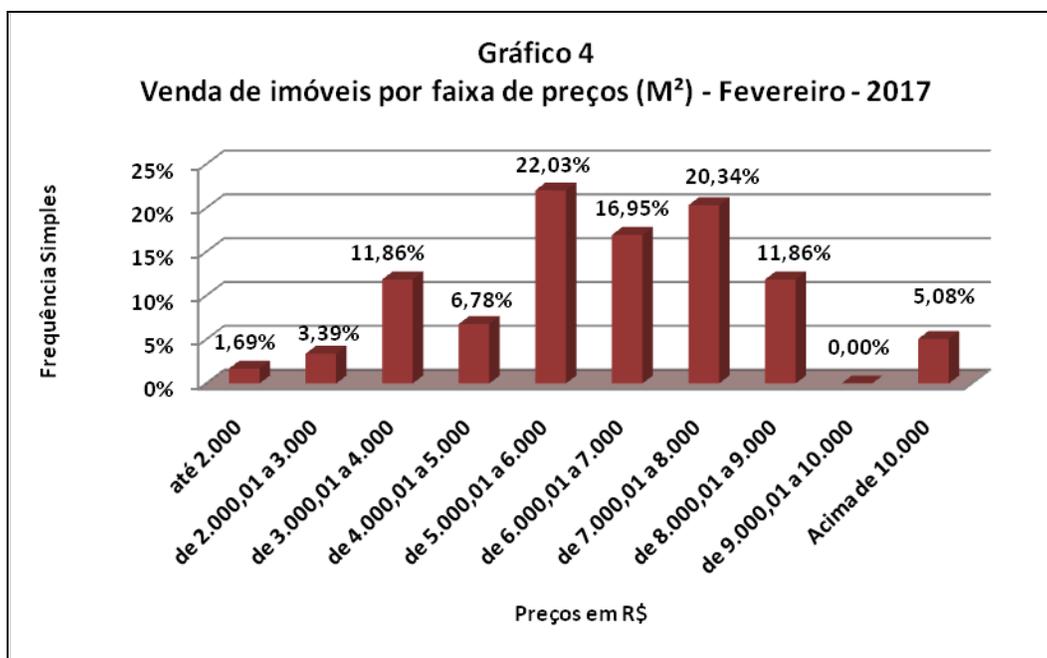
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/17:	-	426.666,67	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	356.666,67	247.500,00
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/17:	-	360.000,00	-	-	-
	fev/17:	-	-	355.555,56	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/17:	-	-	430.000,00	-	-
	fev/17:	-	542.142,86	419.523,81	-	-
Variação	%	-	-	-2,44	-	-
3 dorm.	jan/17:	-	871.000,00	-	-	-
	fev/17:	-	1.252.500,00	1.046.363,64	-	-
Variação	%	-	43,80	-	-	-
4 dorm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/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	1	1,69%	1,69%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,39%	5,08%
de 3.000,01 a 4.000	7	11,86%	16,95%
de 4.000,01 a 5.000	4	6,78%	23,73%
de 5.000,01 a 6.000	13	22,03%	45,76%
de 6.000,01 a 7.000	10	16,95%	62,71%
de 7.000,01 a 8.000	12	20,34%	83,05%
de 8.000,01 a 9.000	7	11,86%	94,92%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	94,92%
Acima de 10.000	3	5,08%	100,00%
Total	59	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	91,50	-	-
Apartamento	-	47,60	61,04	126,00	-



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/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/17:	-	4.110,12	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

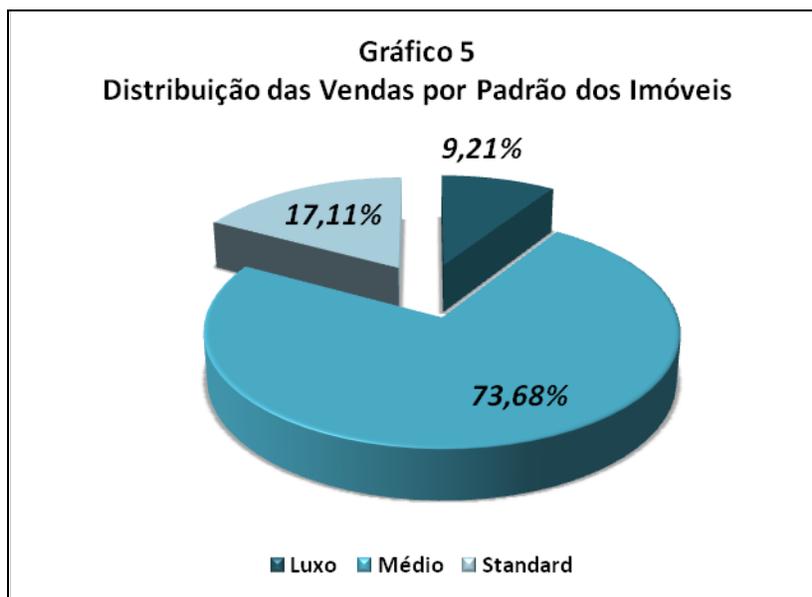


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	6.517,79	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/17:	8.092,49	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/17:	-	7.805,23	6.939,30	-	-
	fev/17:	-	7.595,72	5.785,71	-	-
	Variação	%	-	-2,68	-16,62	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	6.512,25	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	6.122,99	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

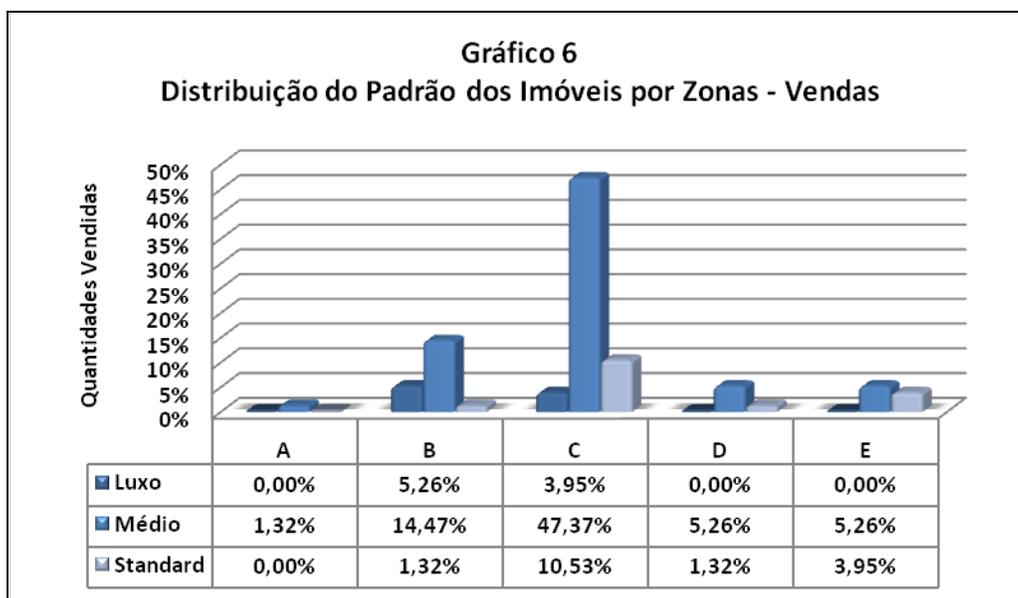


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	56	13



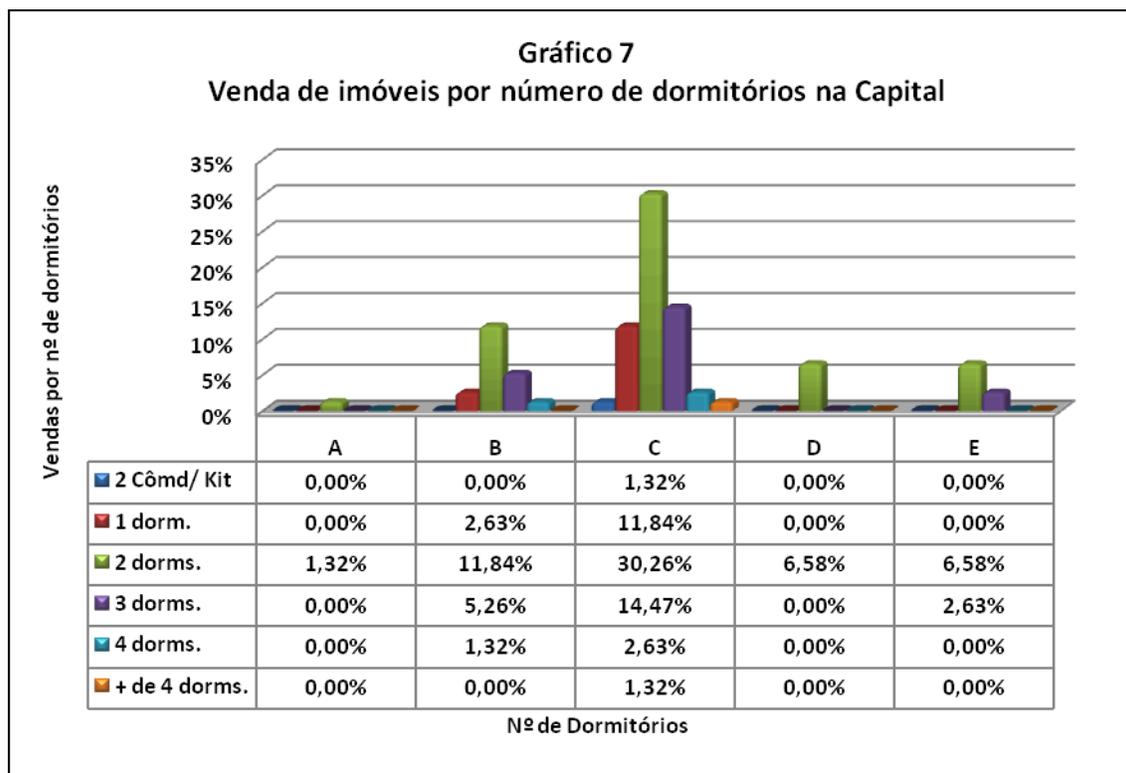
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	4	3	0	0
Médio	1	11	36	4	4
Standard	0	1	8	1	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

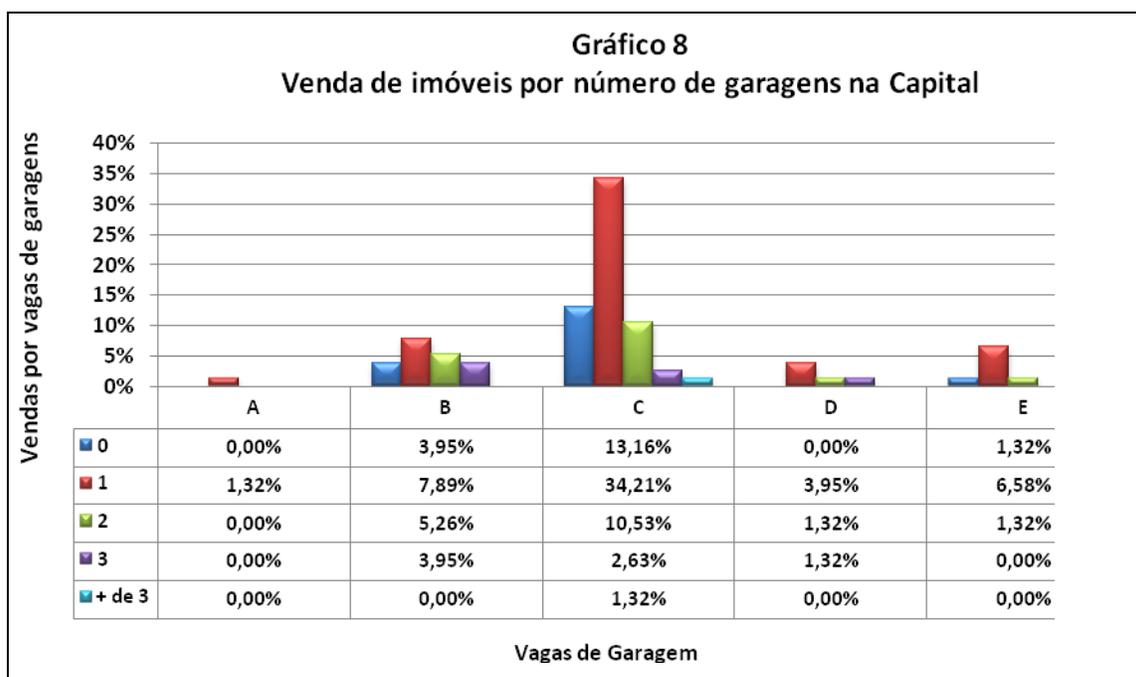
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,32%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	2	9	0	0
%	0,00%	2,63%	11,84%	0,00%	0,00%
2 dorms.	1	9	23	5	5
%	1,32%	11,84%	30,26%	6,58%	6,58%
3 dorms.	0	4	11	0	2
%	0,00%	5,26%	14,47%	0,00%	2,63%
4 dorms.	0	1	2	0	0
%	0,00%	1,32%	2,63%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,32%	0,00%	0,00%
Total	1	16	47	5	7
%	1,32%	21,05%	61,84%	6,58%	9,21%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	3	10	0	1
%	0,00%	3,95%	13,16%	0,00%	1,32%
1	1	6	26	3	5
%	1,32%	7,89%	34,21%	3,95%	6,58%
2	0	4	8	1	1
%	0,00%	5,26%	10,53%	1,32%	1,32%
3	0	3	2	1	0
%	0,00%	3,95%	2,63%	1,32%	0,00%
+ de 3	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,32%	0,00%	0,00%
Total	1	16	47	5	7
%	1,32%	21,05%	61,84%	6,58%	9,21%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	42	105	229	80	41	497	44,49%
Seguro Fiança	25	37	102	28	19	211	18,89%
Depósito	6	24	114	99	76	319	28,56%
Sem Garantia	3	1	1	3	9	17	1,52%
Caução de Imóveis	9	12	18	6	19	64	5,73%
Cessão Fiduciária	1	0	5	1	2	9	0,81%
Total	86	179	469	217	166	1.117	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-17	8,27	9,88	12,65	9,64	8,85
fevereiro-17	9,60	11,04	11,29	9,50	12,95
Variação	16,08	11,74	-10,75	-1,45	46,33

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	304	33,04%
Outros motivos	616	66,96%
Total	920	100,00%
Comparação dev./loc.		82,36%

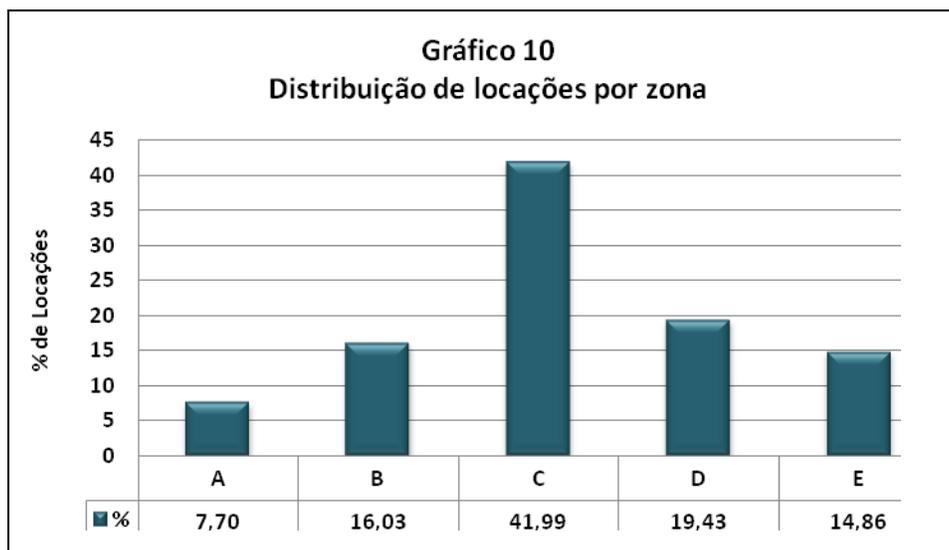
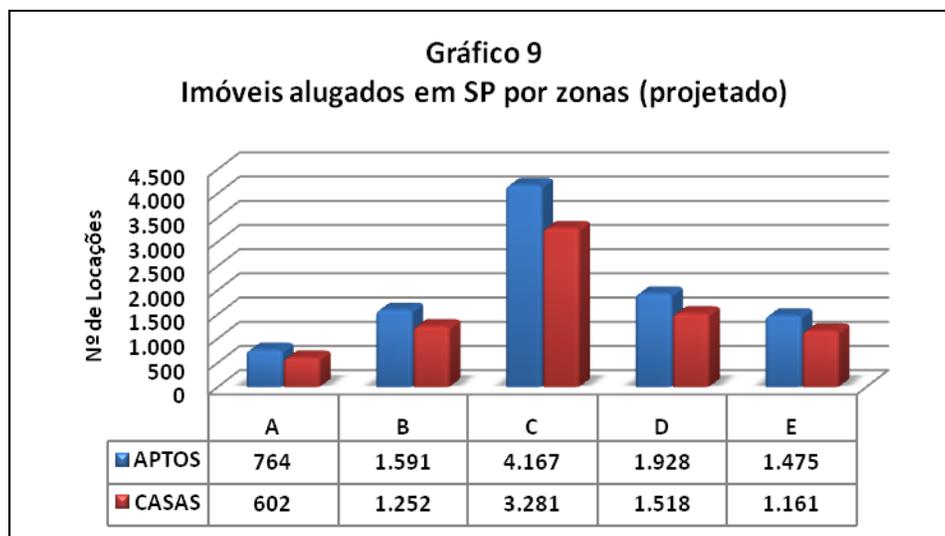
O índice de inadimplência no mês de fevereiro foi de 6,03 %, o que é 23,82 % maior referente ao mês de janeiro, que foi de 4,87 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-17	4,87
fevereiro-17	6,03
Variação	23,82



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

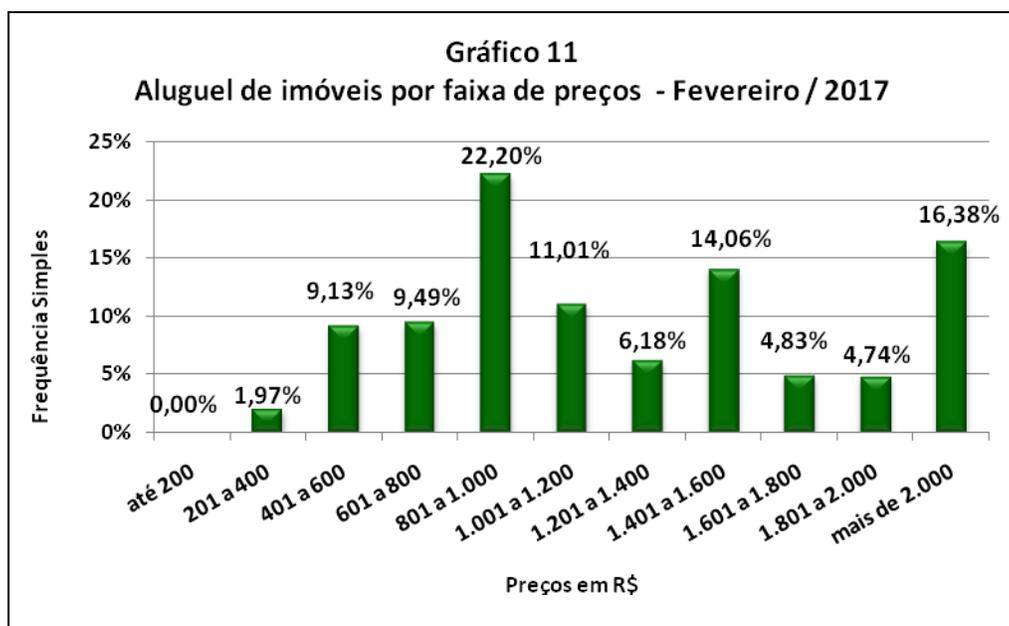
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	764	1.591	4.167	1.928	1.475	9.925
CASAS	602	1.252	3.281	1.518	1.161	7.814
Total	1.366	2.843	7.448	3.446	2.636	17.739
%	7,70	16,03	41,99	19,43	14,86	100,00





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	22	1,97%	1,97%
401 a 600	102	9,13%	11,10%
601 a 800	106	9,49%	20,59%
801 a 1.000	248	22,20%	42,79%
1.001 a 1.200	123	11,01%	53,80%
1.201 a 1.400	69	6,18%	59,98%
1.401 a 1.600	157	14,06%	74,04%
1.601 a 1.800	54	4,83%	78,87%
1.801 a 2.000	53	4,74%	83,62%
mais de 2.000	183	16,38%	100,00%
Total	1.117	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

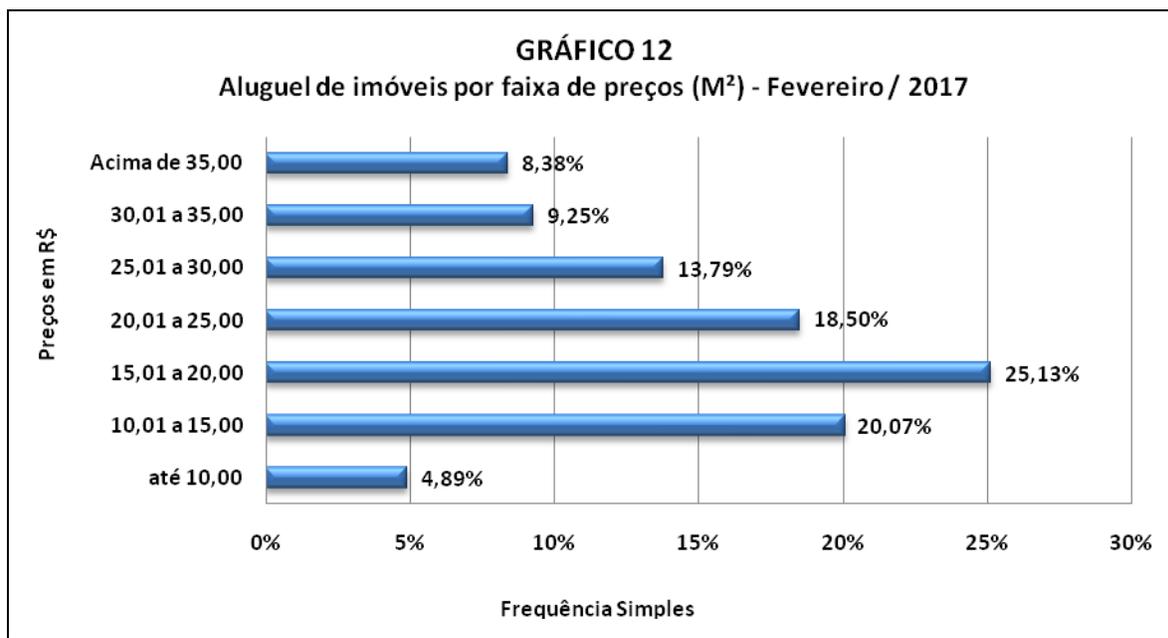
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	487,50
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/17:	-	1.030,00	810,57	627,64	520,23
	fev/17:	-	1.125,00	825,89	640,80	528,03
Variação	%	-	9,22	1,89	2,10	1,50
2 dorm.	jan/17:	-	1.822,22	1.429,49	1.318,09	1.035,10
	fev/17:	1.700,00	1.783,33	1.383,33	1.341,49	963,89
Variação	%	-	-2,13	-3,23	1,78	-6,88
3 dorm.	jan/17:	-	2.220,00	2.006,67	1.694,74	1.675,06
	fev/17:	4.200,00	2.784,62	1.977,83	1.535,19	1.443,75
Variação	%	-	25,43	-1,44	-9,41	-13,81
4 dorm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	8.166,67	-	-	2.800,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/17:	-	966,67	900,00	-	-
	fev/17:	-	-	-	950,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/17:	1.458,33	1.200,00	1.028,99	890,91	-
	fev/17:	1.425,00	1.192,16	1.014,12	1.030,00	-
Variação	%	-2,29	-0,65	-1,45	15,61	-
2 dorm.	jan/17:	1.691,67	1.535,71	1.577,72	1.098,04	876,36
	fev/17:	2.552,27	2.136,96	1.454,05	1.115,46	921,05
Variação	%	50,87	39,15	-7,84	1,59	5,10
3 dorm.	jan/17:	3.173,85	2.752,17	2.346,15	1.266,67	-
	fev/17:	4.367,65	3.270,00	2.751,85	1.587,50	-
Variação	%	37,61	18,82	17,29	25,33	-
4 dorm.	jan/17:	4.500,00	4.000,00	-	-	-
	fev/17:	6.086,96	-	-	-	-
Variação	%	35,27	-	-	-	-



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	28	4,89%	4,89%
10,01 a 15,00	115	20,07%	24,96%
15,01 a 20,00	144	25,13%	50,09%
20,01 a 25,00	106	18,50%	68,59%
25,01 a 30,00	79	13,79%	82,37%
30,01 a 35,00	53	9,25%	91,62%
Acima de 35,00	48	8,38%	100,00%
Total	573	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	33,00	40,63	76,76	124,34	-
Apartamento	33,00	44,56	65,64	109,17	150,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

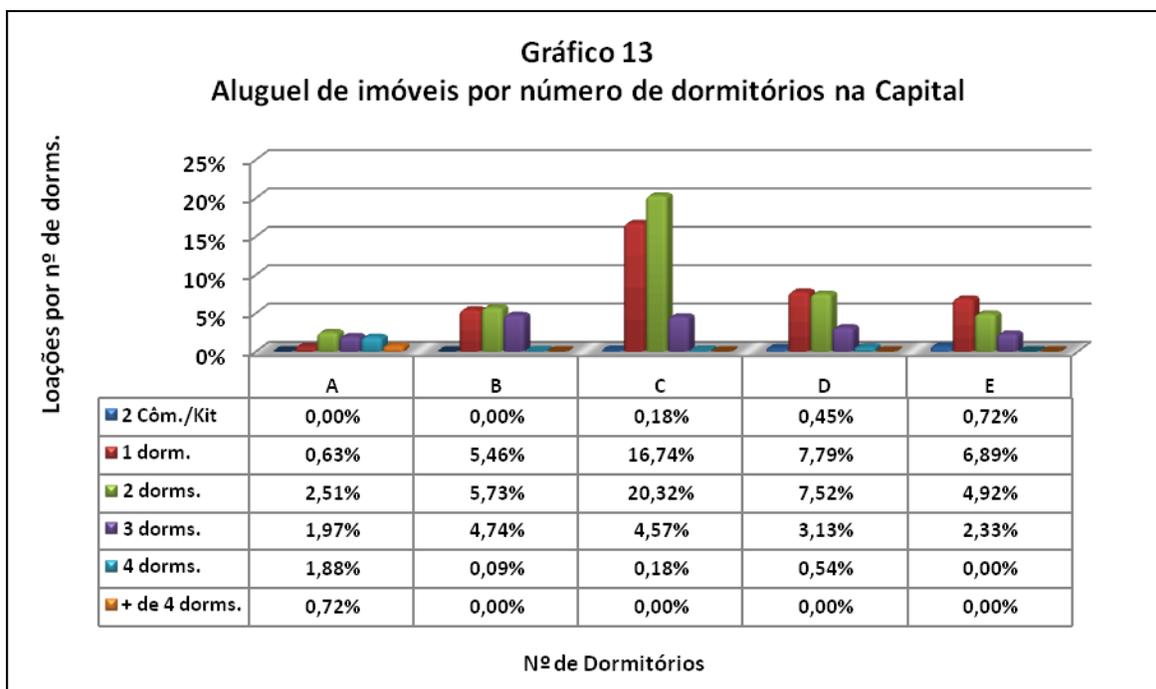
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	14,29
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/17:	-	26,67	18,93	15,24	12,62
	fev/17:	-	23,08	16,17	16,11	13,87
Variação	%	-	-13,46	-14,58	5,71	9,90
2 dorm.	jan/17:	-	22,74	19,29	15,23	15,17
	fev/17:	30,00	23,39	16,29	18,25	13,97
Variação	%	-	2,86	-15,55	19,83	-7,91
3 dorm.	jan/17:	-	22,92	15,99	15,33	16,98
	fev/17:	21,87	22,04	18,82	15,30	11,95
Variação	%	-	-3,84	17,70	-0,20	-29,62
4 dorm.	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/17:	-	-	-	-	-
	fev/17:	-	-	-	27,14	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/17:	32,26	29,68	32,04	18,41	-
	fev/17:	-	28,94	23,75	23,27	-
Variação	%	-	-2,49	-25,87	26,40	-
2 dorm.	jan/17:	20,05	22,05	22,44	20,57	14,75
	fev/17:	35,00	29,97	20,01	19,43	15,70
Variação	%	74,56	35,92	-10,83	-5,54	6,44
3 dorm.	jan/17:	28,38	28,87	22,58	18,70	-
	fev/17:	31,33	31,98	25,48	21,37	-
Variação	%	10,39	10,77	12,84	14,28	-
4 dorm.	jan/17:	-	24,66	-	-	-
	fev/17:	26,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

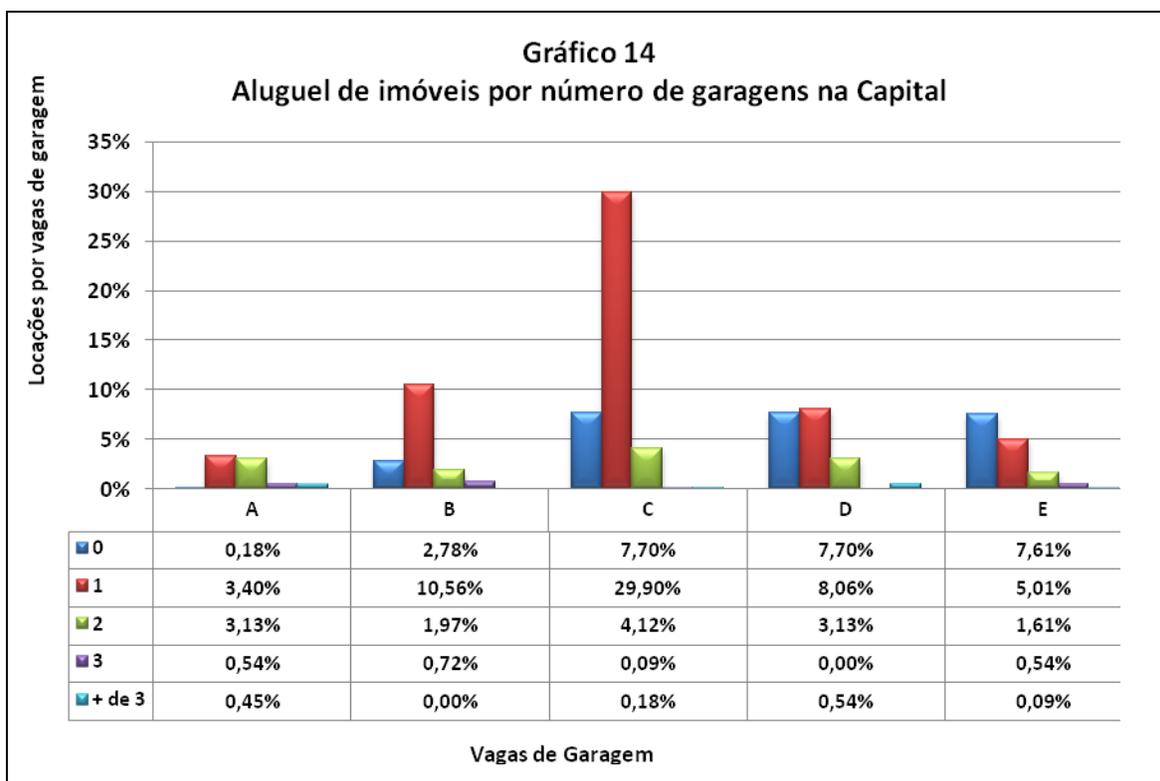
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	2	5	8
%	0,00%	0,00%	0,18%	0,45%	0,72%
1 dorm.	7	61	187	87	77
%	0,63%	5,46%	16,74%	7,79%	6,89%
2 dorms.	28	64	227	84	55
%	2,51%	5,73%	20,32%	7,52%	4,92%
3 dorms.	22	53	51	35	26
%	1,97%	4,74%	4,57%	3,13%	2,33%
4 dorms.	21	1	2	6	0
%	1,88%	0,09%	0,18%	0,54%	0,00%
+ de 4 dorms.	8	0	0	0	0
%	0,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	86	179	469	217	166
%	7,70%	16,03%	41,99%	19,43%	14,86%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	2	31	86	86	85
%	0,18%	2,78%	7,70%	7,70%	7,61%
1	38	118	334	90	56
%	3,40%	10,56%	29,90%	8,06%	5,01%
2	35	22	46	35	18
%	3,13%	1,97%	4,12%	3,13%	1,61%
3	6	8	1	0	6
%	0,54%	0,72%	0,09%	0,00%	0,54%
+ de 3	5	0	2	6	1
%	0,45%	0,00%	0,18%	0,54%	0,09%
Total	86	179	469	217	166
%	7,70%	16,03%	41,99%	19,43%	14,86%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
março-16	-0,51	0,43	6,32
abril-16	16,68	0,61	17,89
maio-16	0,44	0,78	3,65
junho-16	-10,08	0,35	-2,03
julho-16	2,38	0,52	5,89
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
outubro-16	-3,28	0,26	2,73
novembro-16	4,12	0,18	8,91
dezembro-16	4,46	0,30	10,13
janeiro-17	-7,29	0,38	8,67
fevereiro-17	8,01	0,33	-9,92
Acumulado	11,24	4,76	79,11

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2017)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,02	-43,02
Fevereiro	61,90	18,88

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2017)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	0,52	0,52
Fevereiro	24,94	25,46



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jan/17						fev/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	19	4	127	32	247	429	28	3	181	39	364	615
Santana	8	1	19	2	164	194	5	1	31	6	225	268
Santo Amaro	6	0	53	17	89	165	8	0	92	14	141	255
Jabaquara	5	0	24	6	75	110	9	0	33	9	93	144
Lapa	2	0	16	1	44	63	5	0	26	3	38	72
São Miguel	3	0	10	1	55	69	6	0	21	0	60	87
Penha	3	0	5	4	46	58	6	0	9	3	68	86
Itaquera	4	1	10	0	38	53	3	1	17	1	86	108
Tatuapé	2	1	18	4	81	106	4	1	17	5	60	87
Vila Prudente	3	0	34	1	54	92	3	0	16	4	76	99
Ipiranga	0	0	4	0	23	27	1	0	13	1	28	43
Pinheiros	9	0	45	5	27	86	1	0	29	12	39	81
Freguesia Ó	2	0	31	0	37	70	3	0	31	2	79	115
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	1	17	0	11	30	1	1	27	1	20	50
Total	67	8	413	73	992	1.553	83	7	543	100	1.377	2.110
		<i>Varição</i>					23,88	-12,50	31,48	36,99	38,81	35,87