



São Paulo, 01 de março de 2017

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

Venda de imóveis usados tem 3º pior janeiro e locação o melhor mês em 9 anos na Capital

“Depois da bonança, a ressaca.” É dessa forma que José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), resume o comportamento do mercado de imóveis usados na cidade de São Paulo em janeiro. As vendas despencaram 43,02% na comparação com dezembro, mês em que as imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP haviam registrado crescimento de 18,07% sobre novembro para fechar 2016 com expansão acumulada de 74%.

Os resultados de janeiro fizeram com que o índice de vendas do CRECISP fosse o terceiro pior desse mês desde 2008, ano em que eclodiu a crise financeira mundial provocada pela ação irresponsável de bancos e financeiras norte-americanos que concederam bilhões em empréstimos a quem não podia pagar, os chamados créditos “podres” ou “subprime” (de segunda linha). Em janeiro de 2008, antes da crise estourar (o marco da crise foi 15 de setembro, quando o banco Lehman Brothers foi à falência), o índice de vendas da Capital estava em 0,4894.

Com a crise instalada em todo mundo, embora a economia brasileira estivesse ainda crescendo por conta do boom das commodities, o índice de vendas recuou para 0,1465 em janeiro de 2009. Foi uma queda de 70,06%. Mas não foi a pior. Em janeiro do ano passado, com o Brasil vivendo o pico da recessão da era Lula/Dilma, o índice do CRECISP desceu mais ainda, para 0,1350. Isso representou uma queda de 72,41% em relação a janeiro de 2008.

Este ano, o índice de vendas do CRECISP apresentou ligeira reação, fechando janeiro em 0,1472. Comparado ao índice do mesmo mês de 2008 (0,4894), a queda foi de 69,92%. “Estamos longe dos bons resultados de 2008, mas, quando se olha para o ano passado, com seu crescimento acumulado de 74% no segundo ano de recessão, podemos confiar que o mercado tem capacidade de sobreviver à crise e que a queda de vendas de janeiro não é um ponto fora da curva histórica”, afirma Viana Neto.

O presidente do CRECISP lembra que as férias de janeiro sempre impactam negativamente as vendas de imóveis usados, mas, por outro lado, favorecem o mercado de locação. Ele explica que “muitas famílias aproveitam as férias escolares e do trabalho para se mudar, estudantes que passaram em vestibulares vêm para a Capital e precisam alugar e empresas costumam realocar nesse mês executivos e diretores, o que aumenta a procura e aquece o mercado.”



Foi isso que a pesquisa feita com 299 imobiliárias da Capital registrou em janeiro. O número de casas e apartamentos alugados foi 0,52% maior que o de dezembro, que registrou queda de 3,96% em comparação com novembro. O índice de locação da cidade em janeiro último chegou a 2,8027, o mais alto desde janeiro de 2008. Na comparação com aquele ano de crise mundial, representa um crescimento de 39,69%.

O presidente do CRECISP destaca que o mercado de locação da Capital também foi duramente atingido pela crise de 2008, “tanto que o índice de locação de janeiro de 2009 apresentou uma queda de 44,71% em comparação com janeiro de 2008”. Mas, a partir daí, ele foi se recuperando ano a ano até atingir no mês passado a maior marca para janeiros desde 2008. “Quanto mais caro e difícil o acesso à casa própria, independentemente de férias e folgas, mais a locação tende a crescer, mas num ritmo mais contido por causa do desemprego e da perda de poder aquisitivo das famílias”, resume Viana Neto.

Em 2016, segundo as pesquisas do CRECISP mostraram, o mercado de locação residencial da Capital acumulou saldo positivo de 22,41%. “Investir em imóvel para alugar continua sendo uma opção muito interessante, desde que se escolha o imóvel certo, no lugar certo e se peça um aluguel ajustado ao bolso dos potenciais inquilinos”, pondera Viana Neto.

Imóveis usados mais vendidos custaram até R\$ 600 mil em SP

Os imóveis usados mais vendidos na cidade de São Paulo em janeiro nas 299 imobiliárias que o CRECISP consultou foram os que custaram até R\$ 600 mil. Eles representaram 56,82% do total de casas e apartamentos vendidos, a maioria (54,54%) por meio de financiamentos de bancos. As demais unidades foram compradas à vista (36,36%) ou em pagamentos parcelados pelos donos dos imóveis (4,55%).

Além das férias, do desemprego, da perda de poder aquisitivo e dos custos elevados dos financiamentos, outro fator que contribuiu para a queda de 43,02% nas vendas de janeiro sobre dezembro foi o aumento dos preços médios dos imóveis. Eles subiram 8,67% em relação a dezembro, segundo apurou a pesquisa do CRECISP.

As imobiliárias venderam mais apartamentos (65,91% do total) do que casas (34,09%). A maioria das unidades vendidas (72,22%) enquadrou-se nas faixas de preços de até R\$ 8.000,00 o metro quadrado, com predomínio dos imóveis de padrão médio (75% do total).

Os descontos concedidos pelos proprietários dos imóveis sobre os preços originais de venda variaram de 11,67% na Zona A a 5,46% na Zona B e 7% na Zona C.

A Zona A perdeu a liderança de vendas que conquistara em dezembro. Em janeiro, a líder de vendas foi a Zona B, com 38,61% das unidades que trocaram de dono no mês, seguida pela Zona A, com 31,77%, pela Zona C, com 20,51%, pela Zona D, com 6,84%, e pela Zona E, com os restantes 2,28%.



As casas e apartamentos de 4 dormitórios foram os mais vendidos na Zona A (15,91% do total eram desse tipo) enquanto que os de 1 dormitório tiveram a preferência dos compradores na Zona B, com 15,91%. Os de dois dormitórios lideraram as vendas na Zona C (15,91%), na Zona D (4,55%) e na Zona E (2,27%).

Aluguel novo tem queda de 7,29% na Capital em janeiro

Quem alugou imóvel em janeiro na Capital conseguiu um valor em média 7,29% menor que o dezembro, segundo apurou a pesquisa do CRECISP com 299 imobiliárias. Elas alugaram um total de imóveis 0,52% maior que o de dezembro, dos quais 56,21% eram apartamentos e 43,79% eram casas.

Mais da metade das novas locações (52,74%) vai custar aos inquilinos até R\$ 1.200,00 mensais, com a maioria deles (45,11%) tendo o fiador pessoa física como o garantidor dos pagamentos em caso de inadimplência dos inquilinos. As outras formas de garantia aceitas pelos donos dos imóveis foram o depósito de três meses do aluguel (32,58%), o seguro de fiança (15,63%), a caução de imóveis (5,61%), a cessão fiduciária (0,6%) e a locação feita sem garantia (0,48%).

Os descontos que os proprietários concederam sobre os valores originais do aluguéis foram reduzidos em 23,9% na Zona E (de 11,63% em dezembro para 8,65% em janeiro); em 15,29% na Zona D (de 11,38% para 9,64%); e em 6,45% na Zona A (de 8,84% para 8,27%).

O desconto médio aumentou 14,58% na Zona C (de 11,04% em dezembro para 12,65% em janeiro) e 9,78% na Zona B (de 9% para 9,88%).

O aluguel que mais subiu em janeiro na Capital foi o de casas de 2 dormitórios em bairros da Zona D, como Freguesia do Ó e Pari. O aluguel médio subiu 38,75%, de R\$ 950,00 em dezembro para R\$ 1.318,09 em janeiro. O aluguel que mais baixou – queda de 44,69% - foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona D. O aluguel médio foi reduzido de R\$ 2.290,00 em dezembro para R\$ 1.266,67 em janeiro.

Inadimplência em queda

Como aconteceu em dezembro, também em janeiro houve queda da inadimplência nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP na Capital. Ela foi 4,7% menor que a de dezembro, com o número de devedores baixando de 5,11% em dezembro para 4,87% em janeiro.

As imobiliárias receberam de volta as chaves de inquilinos que alegaram não querem ficar no imóvel (61% do total) ou que não podiam mais pagar o aluguel (39%). Essas devoluções correspondem a 90,57% do total de novas locações de janeiro.

O número de ações que deram entrada nos Fóruns da Capital em Janeiro (1.553) foi 15,18% inferior ao de dezembro (1.831 ações). As ações ordinárias, usadas para despejar



inquilinos, caíram de 77 em dezembro para 67 em janeiro (- 12,99%). As ações de rito sumário somaram 413 em janeiro, 26,77% a menos que as 564 de dezembro.

Os fóruns receberam em janeiro 73 ações renovatórias do aluguel, número 27,72% inferior às 101 de dezembro.

As ações consignatórias, propostas quando há discordâncias sobre os valores de aluguéis ou encargos, aumentaram 14,29%, de 7 em dezembro para 8 em janeiro. E as ações por falta de pagamento caíram 8,32%, de 1.082 em dezembro para 992 em janeiro.

[Clique Aqui Para ver A Pesquisa](http://www.crecisp.gov.br/arquivos/pesquisas/capital/2017/pesquisa_capital_janeiro_2017.pdf)

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 Colalillo, 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 Popatempo

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 – JANEIRO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	2	7	6	0	1	16	36,36%
CEF	10	0	1	1	0	12	27,27%
Outros bancos	2	9	1	2	0	14	31,82%
Direta/e com o proprietário	0	1	1	0	0	2	4,55%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	14	17	9	3	1	44	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	84	28,09%
Igual	138	46,15%
Pior	77	25,75%
Total	299	100,00%

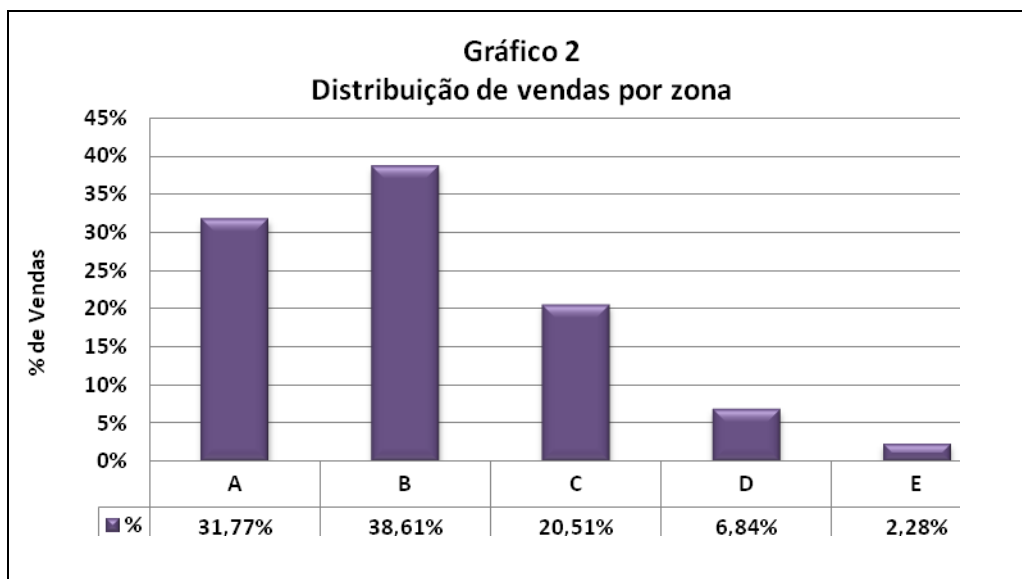
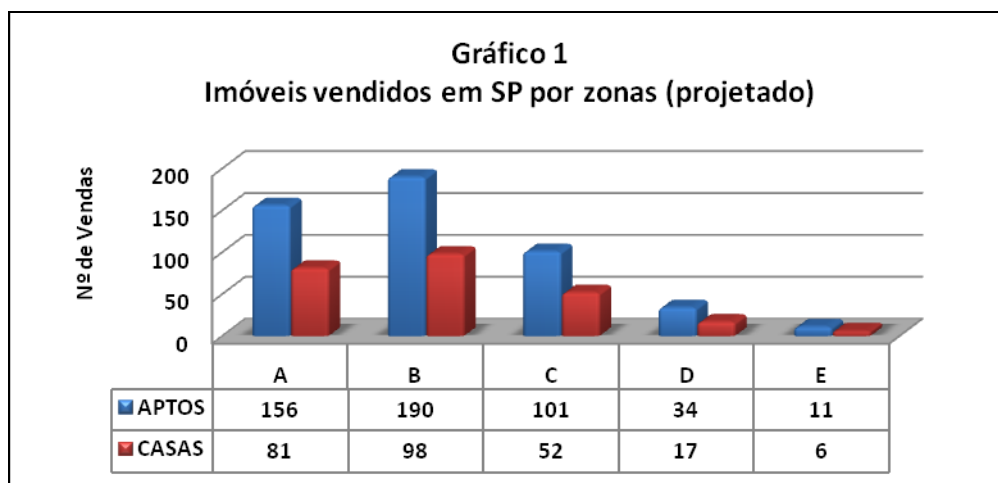
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-16	6,93	6,32	7,38	8,40	-
janeiro-17	11,67	5,46	7,00	-	-
Varição	68,40	-13,61	-5,15	-	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

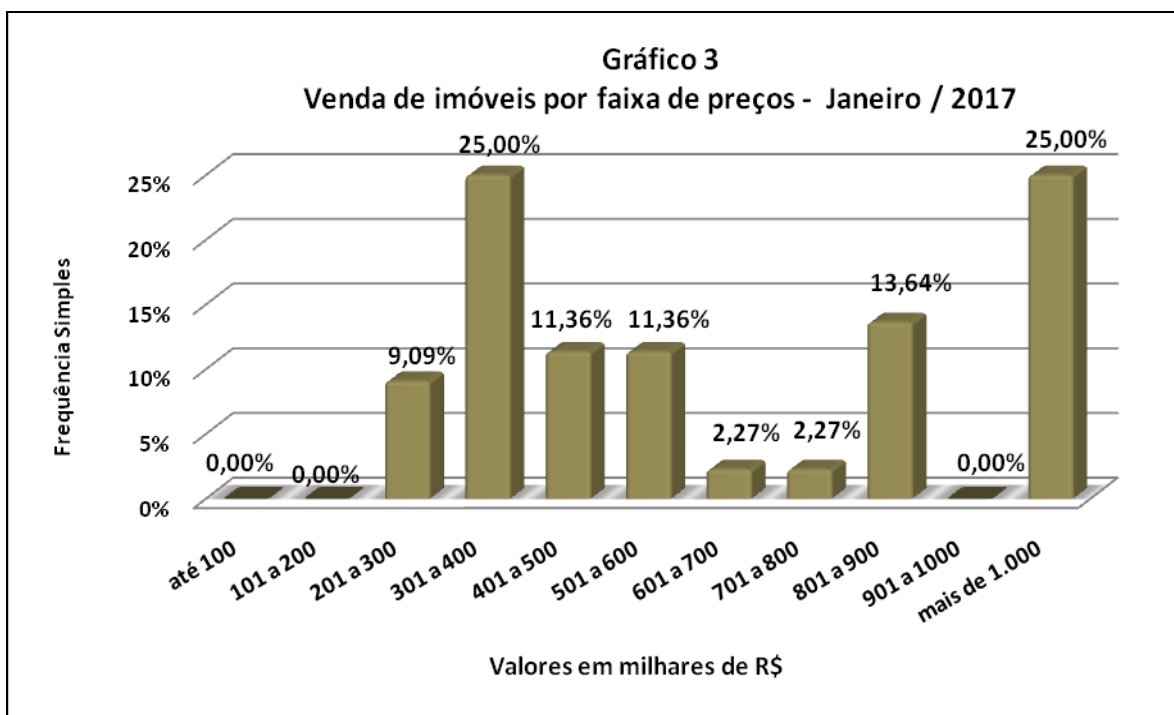
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	156	190	101	34	11	492
CASAS	81	98	52	17	6	254
Total	237	288	153	51	17	746
%	31,77%	38,61%	20,51%	6,84%	2,28%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	0	0,00%	0,00%
201 a 300	4	9,09%	9,09%
301 a 400	11	25,00%	34,09%
401 a 500	5	11,36%	45,45%
501 a 600	5	11,36%	56,82%
601 a 700	1	2,27%	59,09%
701 a 800	1	2,27%	61,36%
801 a 900	6	13,64%	75,00%
901 a 1000	0	0,00%	75,00%
mais de 1.000	11	25,00%	100,00%
Total	44	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

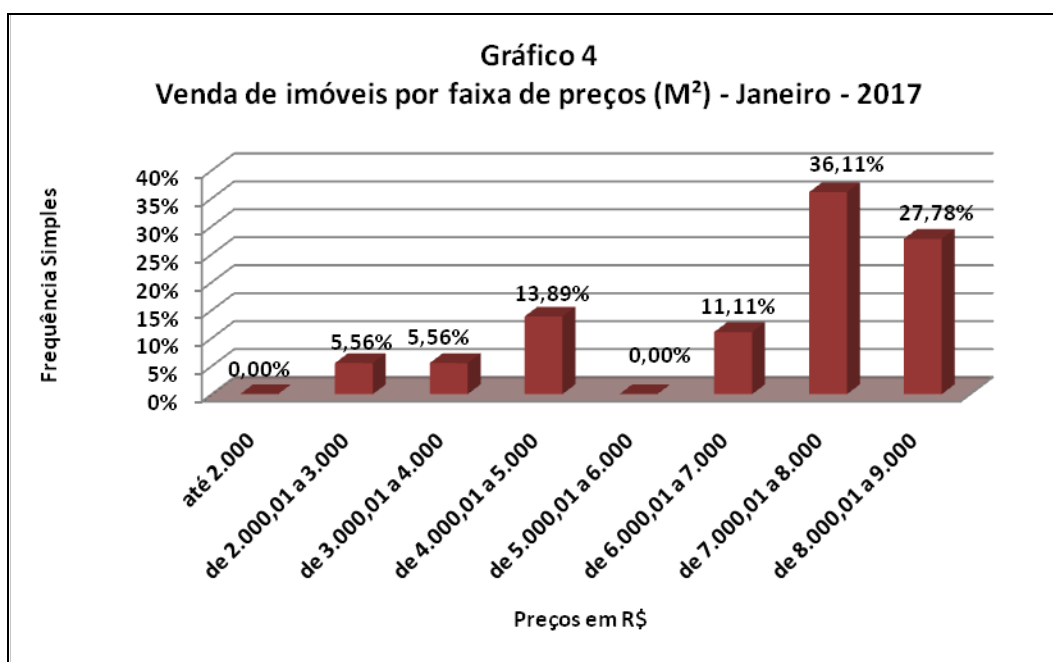
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/16:	-	-	390.000,00	323.333,33	-
	jan/17:	-	426.666,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	dez/16:	-	-	562.875,00	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/16:	1.950.000,00	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/16:	-	-	320.000,00	-	-
	jan/17:	-	360.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/16:	593.750,00	544.500,00	375.000,00	-	-
	jan/17:	-	-	430.000,00	-	-
Variação	%	-	-	14,67	-	-
3 dorm.	dez/16:	1.100.454,55	613.333,33	-	320.000,00	-
	jan/17:	-	871.000,00	-	-	-
Variação	%	-	42,01	-	-	-
4 dorm.	dez/16:	-	1.350.000,00	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	2	5,56%	5,56%
de 3.000,01 a 4.000	2	5,56%	11,11%
de 4.000,01 a 5.000	5	13,89%	25,00%
de 5.000,01 a 6.000	0	0,00%	25,00%
de 6.000,01 a 7.000	4	11,11%	36,11%
de 7.000,01 a 8.000	13	36,11%	72,22%
de 8.000,01 a 9.000	10	27,78%	100,00%
Total	36	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	122,33	133,33	-
Apartamento	-	45,00	61,13	116,80	173,00



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	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/16:	-	-	5.070,14	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/16:	-	-	4.994,44	-	-
	jan/17:	-	4.110,12	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

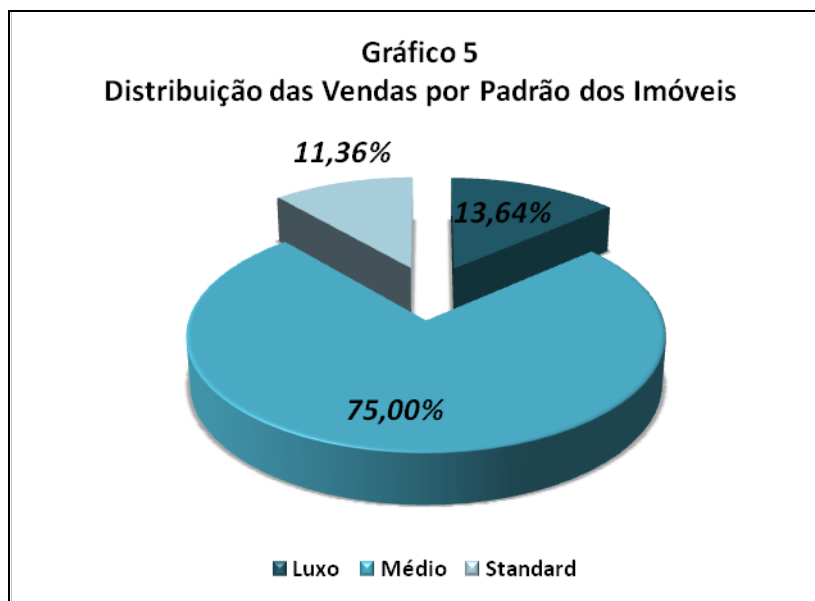


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/16:	13.090,68	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	8.092,49	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/16:	9.978,78	8.847,69	5.184,50	-	-
	jan/17:	-	7.805,23	6.939,30	-	-
	Variação	%	-	-11,78	33,85	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/16:	-	5.357,14	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

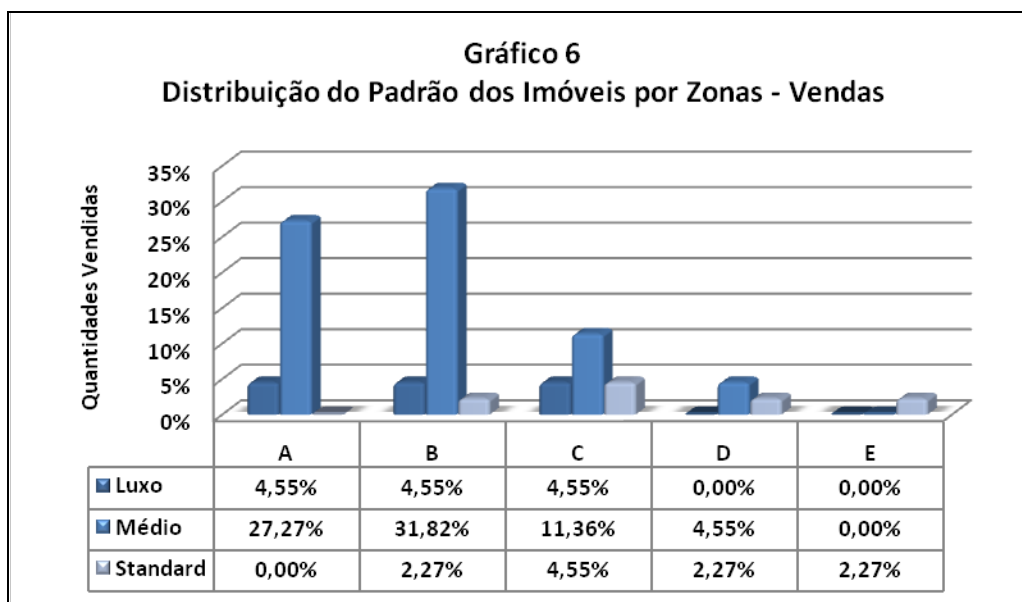


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	33	5



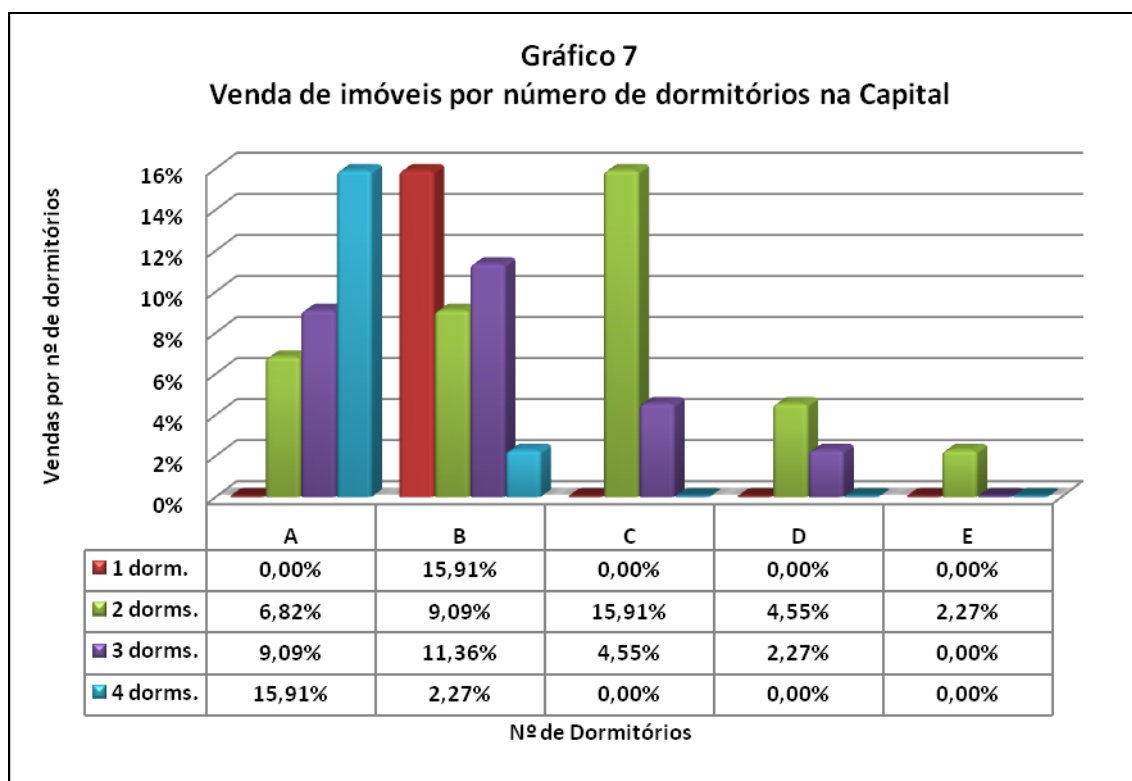
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	2	2	0	0
Médio	12	14	5	2	0
Standard	0	1	2	1	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

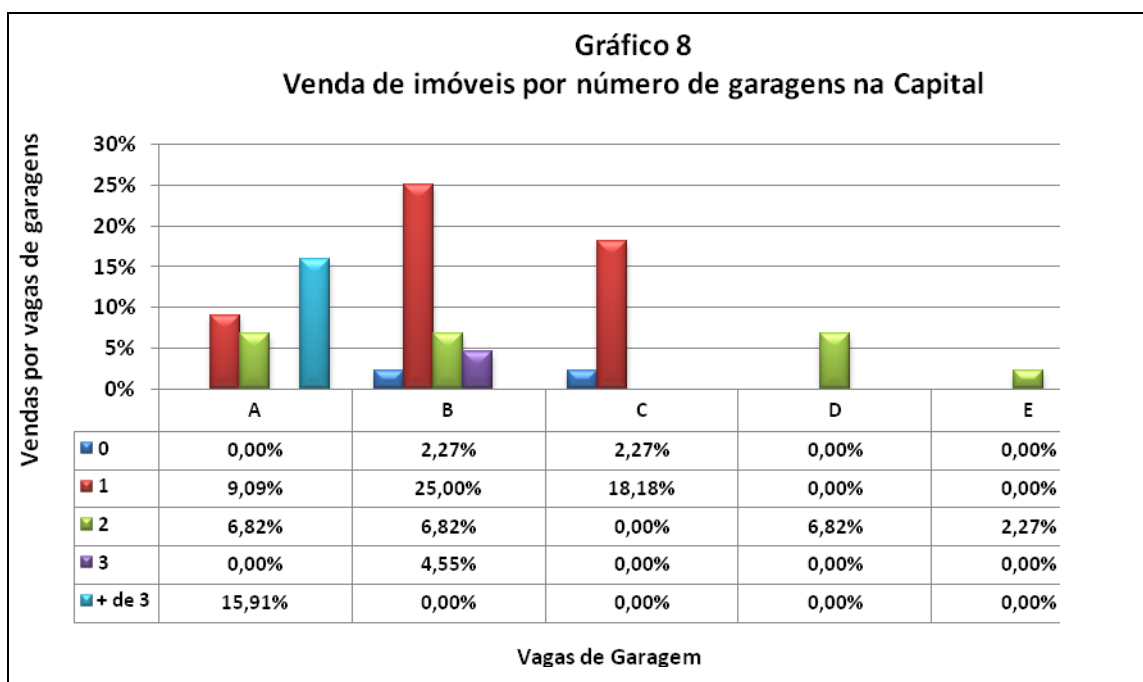
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	7	0	0	0
%	0,00%	15,91%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	3	4	7	2	1
%	6,82%	9,09%	15,91%	4,55%	2,27%
3 dorms.	4	5	2	1	0
%	9,09%	11,36%	4,55%	2,27%	0,00%
4 dorms.	7	1	0	0	0
%	15,91%	2,27%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	14	17	9	3	1
%	31,82%	38,64%	20,45%	6,82%	2,27%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	1	0	0
%	0,00%	2,27%	2,27%	0,00%	0,00%
1	4	11	8	0	0
%	9,09%	25,00%	18,18%	0,00%	0,00%
2	3	3	0	3	1
%	6,82%	6,82%	0,00%	6,82%	2,27%
3	0	2	0	0	0
%	0,00%	4,55%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	7	0	0	0	0
%	15,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	14	17	9	3	1
%	31,82%	38,64%	20,45%	6,82%	2,27%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	37	53	190	69	29	378	45,11%
Seguro Fiança	5	40	63	10	13	131	15,63%
Depósito	8	18	101	71	75	273	32,58%
Sem Garantia	2	0	0	2	0	4	0,48%
Caução de Imóveis	2	2	24	13	6	47	5,61%
Cessão Fiduciária	4	1	0	0	0	5	0,60%
Total	58	114	378	165	123	838	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-16	8,84	9,00	11,04	11,38	11,63
janeiro-17	8,27	9,88	12,65	9,64	8,85
Variação	-6,45	9,78	14,58	-15,29	-23,90

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em janeiro foi de 759, o equivalente a 90,57 % dos imóveis alugados. Este índice foi 8,34 % menor que o apurado em dezembro, que foi de 832, o que representou 98,81 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	296	39,00%
Outros motivos	463	61,00%
Total	759	100,00%
Comparação dev./loc.		90,57%

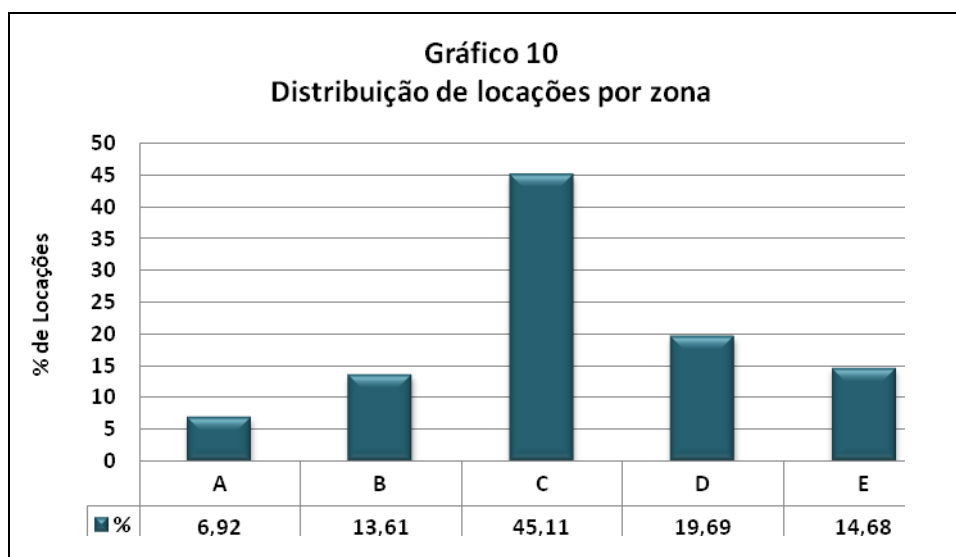
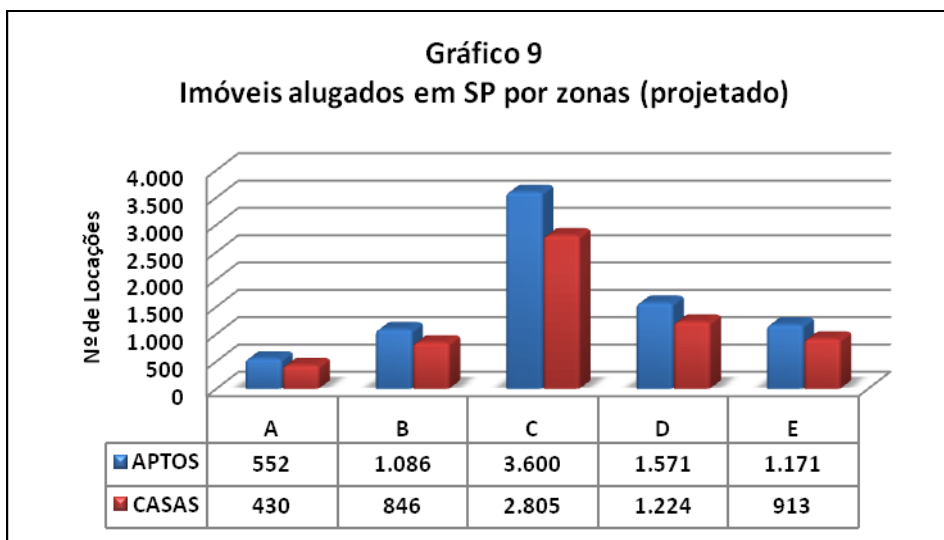
O índice de inadimplência no mês de janeiro foi de 4,87 %, o que é 4,7 % menor referente ao mês de dezembro, que foi de 5,11 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-16	5,11
janeiro-17	4,87
Variação	-4,70



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

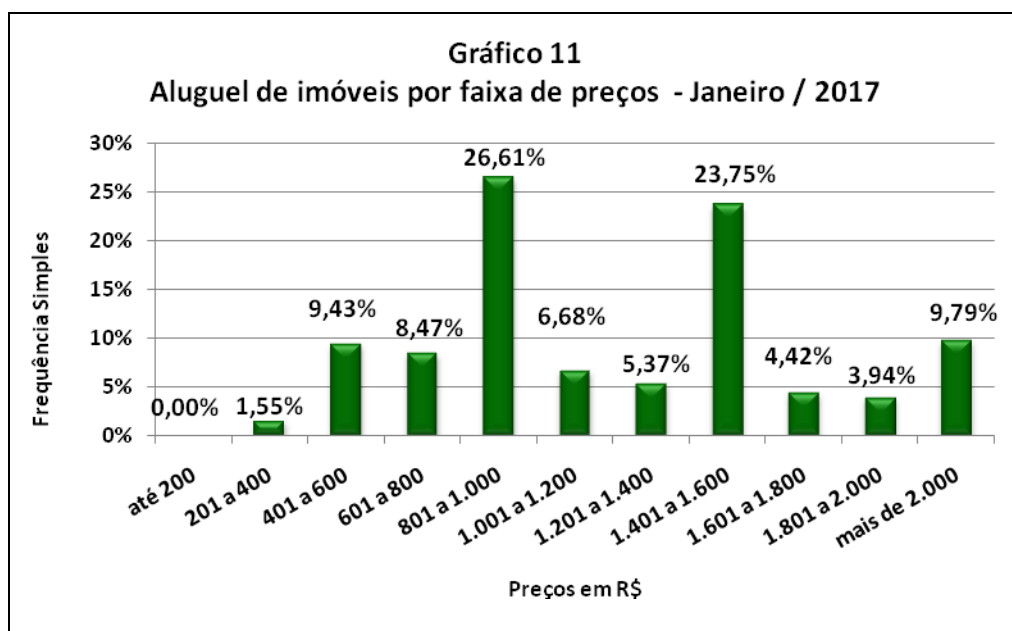
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	552	1.086	3.600	1.571	1.171	7.980
CASAS	430	846	2.805	1.224	913	6.218
Total	982	1.932	6.405	2.795	2.084	14.198
%	6,92	13,61	45,11	19,69	14,68	100,00





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	1,55%	1,55%
401 a 600	79	9,43%	10,98%
601 a 800	71	8,47%	19,45%
801 a 1.000	223	26,61%	46,06%
1.001 a 1.200	56	6,68%	52,74%
1.201 a 1.400	45	5,37%	58,11%
1.401 a 1.600	199	23,75%	81,86%
1.601 a 1.800	37	4,42%	86,28%
1.801 a 2.000	33	3,94%	90,21%
mais de 2.000	82	9,79%	100,00%
Total	838	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

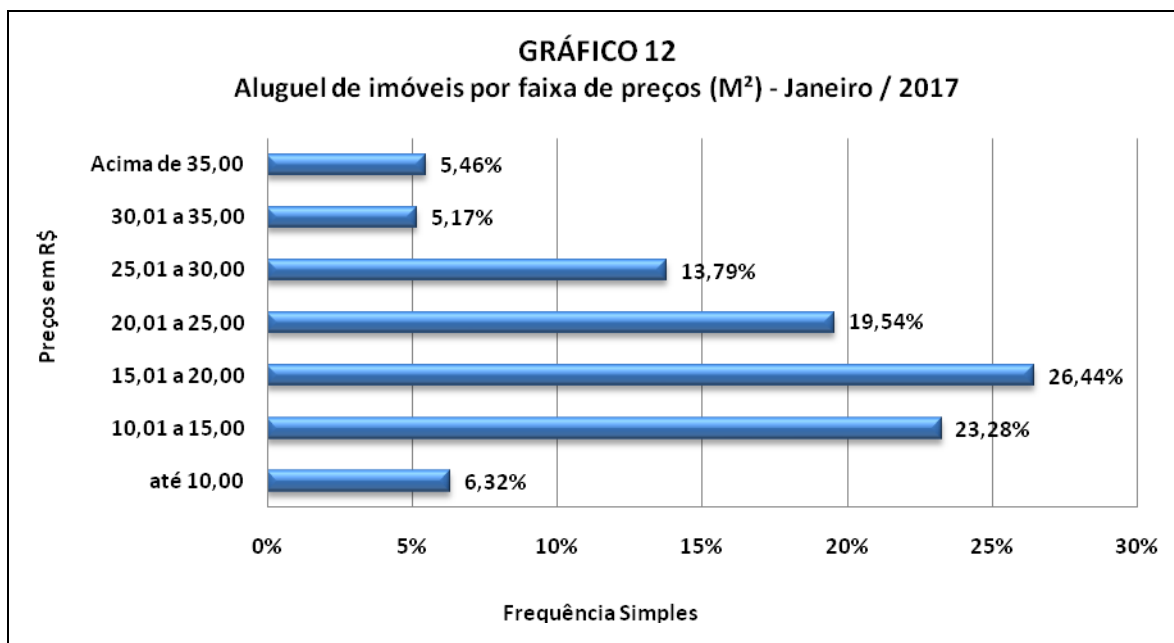
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/16:	-	1.171,43	732,03	692,35	594,83
	jan/17:	-	1.030,00	810,57	627,64	520,23
Variação	%	-	-12,07	10,73	-9,35	-12,54
2 dorm.	dez/16:	-	1.786,36	1.617,50	950,00	1.040,63
	jan/17:	-	1.822,22	1.429,49	1.318,09	1.035,10
Variação	%	-	2,01	-11,62	38,75	-0,53
3 dorm.	dez/16:	-	2.733,33	2.676,77	1.708,33	1.425,00
	jan/17:	-	2.220,00	2.006,67	1.694,74	1.675,06
Variação	%	-	-18,78	-25,03	-0,80	17,55
4 dorm.	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/16:	-	-	1.050,00	800,00	-
	jan/17:	-	966,67	900,00	-	-
Variação	%	-	-	-14,29	-	-
1 dorm.	dez/16:	1.154,55	1.397,83	1.092,86	1.009,33	-
	jan/17:	1.458,33	1.200,00	1.028,99	890,91	-
Variação	%	26,31	-14,15	-5,84	-11,73	-
2 dorm.	dez/16:	2.335,29	1.955,56	1.516,92	1.146,43	733,33
	jan/17:	1.691,67	1.535,71	1.577,72	1.098,04	876,36
Variação	%	-27,56	-21,47	4,01	-4,22	19,50
3 dorm.	dez/16:	2.835,48	3.722,58	2.741,67	2.290,00	-
	jan/17:	3.173,85	2.752,17	2.346,15	1.266,67	-
Variação	%	11,93	-26,07	-14,43	-44,69	-
4 dorm.	dez/16:	-	-	-	2.700,00	-
	jan/17:	4.500,00	4.000,00	-	-	-
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	22	6,32%	6,32%
10,01 a 15,00	81	23,28%	29,60%
15,01 a 20,00	92	26,44%	56,03%
20,01 a 25,00	68	19,54%	75,57%
25,01 a 30,00	48	13,79%	89,37%
30,01 a 35,00	18	5,17%	94,54%
Acima de 35,00	19	5,46%	100,00%
Total	348	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,00	42,87	90,18	107,22	-
Apartamento	30,00	43,75	62,72	95,86	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

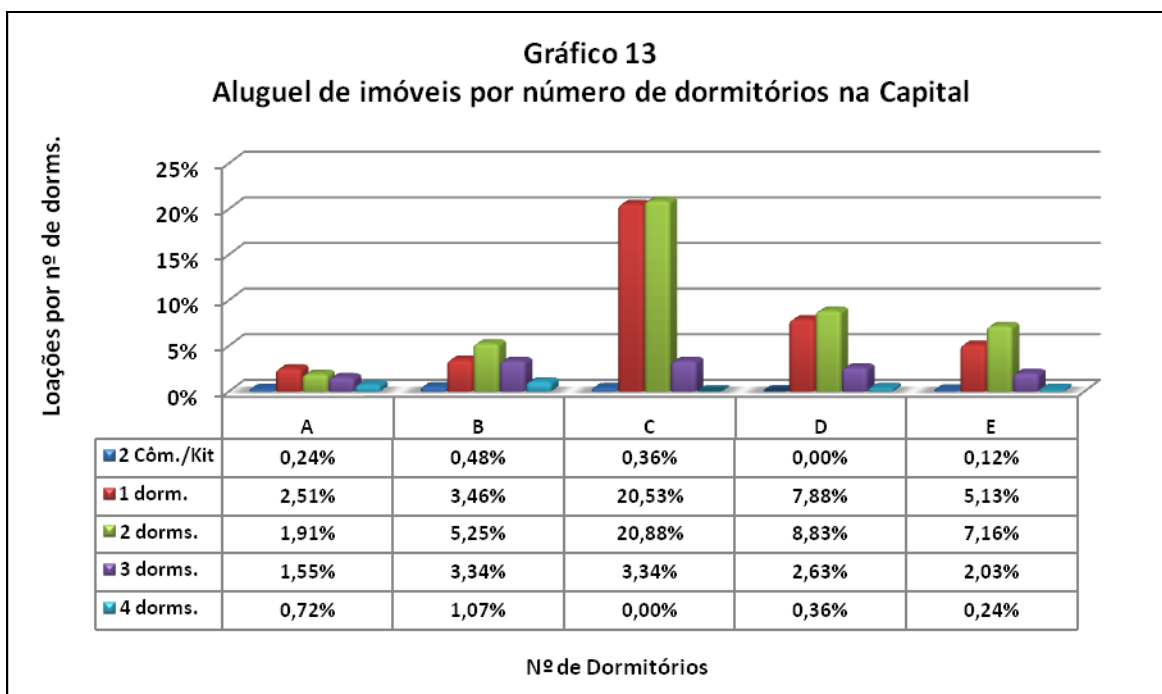
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/16:	-	21,18	18,14	15,63	12,54
	jan/17:	-	26,67	18,93	15,24	12,62
Variação	%	-	25,92	4,36	-2,50	0,64
2 dorm.	dez/16:	-	24,81	20,75	14,52	15,77
	jan/17:	-	22,74	19,29	15,23	15,17
Variação	%	-	-8,34	-7,04	4,89	-3,80
3 dorm.	dez/16:	-	19,10	13,14	17,00	-
	jan/17:	-	22,92	15,99	15,33	16,98
Variação	%	-	20,00	21,69	-9,82	-
4 dorm.	dez/16:	-	-	-	-	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/16:	-	-	32,86	20,00	-
	jan/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/16:	32,48	32,62	25,59	20,05	-
	jan/17:	32,26	29,68	32,04	18,41	-
Variação	%	-0,68	-9,01	25,21	-8,18	-
2 dorm.	dez/16:	26,93	26,28	22,47	19,41	-
	jan/17:	20,05	22,05	22,44	20,57	14,75
Variação	%	-25,55	-16,10	-0,13	5,98	-
3 dorm.	dez/16:	27,99	33,18	22,18	19,40	-
	jan/17:	28,38	28,87	22,58	18,70	-
Variação	%	1,39	-12,99	1,80	-3,61	-
4 dorm.	dez/16:	-	-	-	24,55	-
	jan/17:	-	24,66	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

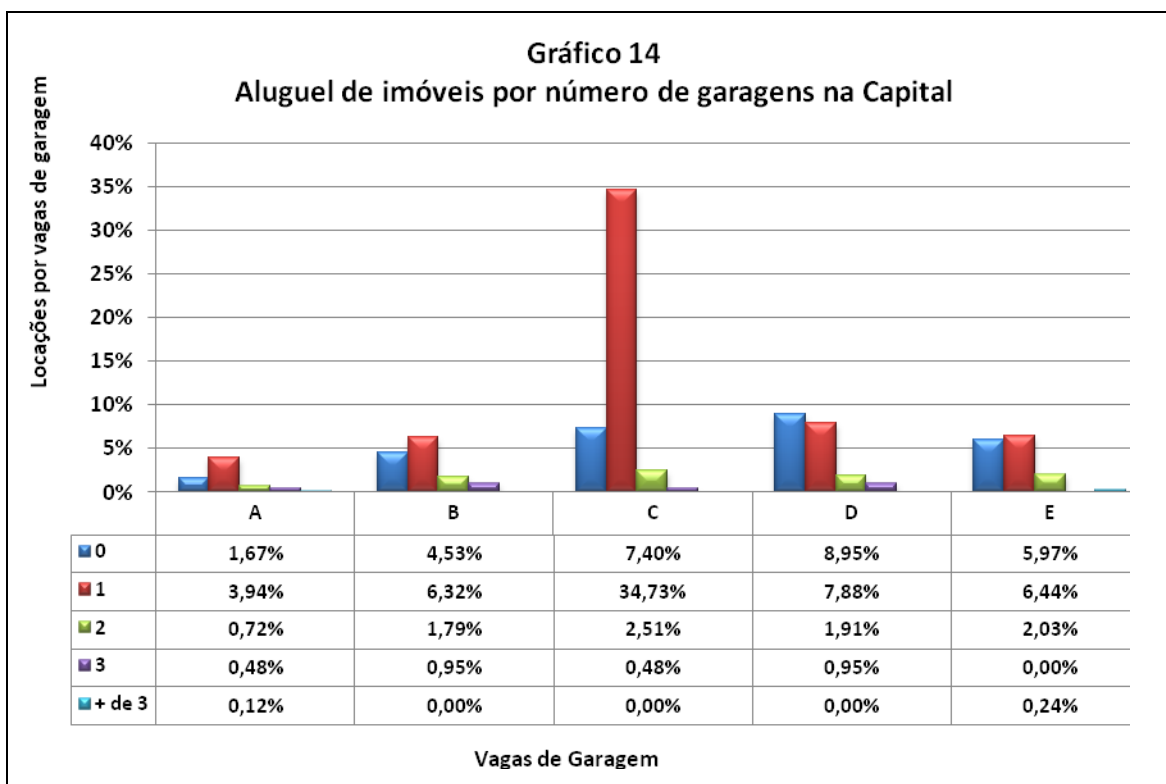
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	4	3	0	1
%	0,24%	0,48%	0,36%	0,00%	0,12%
1 dorm.	21	29	172	66	43
%	2,51%	3,46%	20,53%	7,88%	5,13%
2 dorms.	16	44	175	74	60
%	1,91%	5,25%	20,88%	8,83%	7,16%
3 dorms.	13	28	28	22	17
%	1,55%	3,34%	3,34%	2,63%	2,03%
4 dorms.	6	9	0	3	2
%	0,72%	1,07%	0,00%	0,36%	0,24%
Total	58	114	378	165	123
%	6,92%	13,60%	45,11%	19,69%	14,68%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	14	38	62	75	50
%	1,67%	4,53%	7,40%	8,95%	5,97%
1	33	53	291	66	54
%	3,94%	6,32%	34,73%	7,88%	6,44%
2	6	15	21	16	17
%	0,72%	1,79%	2,51%	1,91%	2,03%
3	4	8	4	8	0
%	0,48%	0,95%	0,48%	0,95%	0,00%
+ de 3	1	0	0	0	2
%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%
Total	58	114	378	165	123
%	6,92%	13,60%	45,11%	19,69%	14,68%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
fevereiro-16	-4,36	0,90	-15,90
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
Acumulado	-1,50	5,35	67,22

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

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

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



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/16						jan/17					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	22	2	150	53	284	511	19	4	127	32	247	429
Santana	10	2	30	6	161	209	8	1	19	2	164	194
Santo Amaro	9	1	74	17	122	223	6	0	53	17	89	165
Jabaquara	6	1	38	5	71	121	5	0	24	6	75	110
Lapa	2	0	22	2	43	69	2	0	16	1	44	63
São Miguel	4	0	4	1	66	75	3	0	10	1	55	69
Penha	5	1	6	3	64	79	3	0	5	4	46	58
Itaquera	1	0	17	3	43	64	4	1	10	0	38	53
Tatuapé	5	0	46	4	66	121	2	1	18	4	81	106
Vila Prudente	2	0	42	2	41	87	3	0	34	1	54	92
Ipiranga	2	0	9	0	16	27	0	0	4	0	23	27
Pinheiros	3	0	36	3	32	74	9	0	45	5	27	86
Freguesia Ó	5	0	59	0	56	120	2	0	31	0	37	70
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Butantã	1	0	31	2	17	51	1	1	17	0	11	30
Total	77	7	564	101	1.082	1.831	67	8	413	73	992	1.553
Varição							-12,99	14,29	-26,77	-27,72	-8,32	-15,18