



São Paulo, 03 de junho de 2015

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial  
Cidade de São Paulo  
Abril de 2015

### **Vendas de imóveis usados crescem 9,53% em SP no mês em que a CEF anuncia restrição do crédito**

Os financiamentos que a Caixa Econômica Federal decidiu restringir a partir de abril não impactaram como era esperado o mercado de imóveis usados na cidade de São Paulo. As vendas cresceram 9,53% em relação a março, com 57,14% dos imóveis sendo vendidos com empréstimos concedidos pela CEF (32,14%) e por outros bancos (25%).

A pesquisa feita com 332 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) também mostrou que 41,67% das vendas de abril foram feitas à vista e 1,19% com financiamento direto dos proprietários dos imóveis. O bom resultado das vendas influenciou nos preços, com alta de 5,31% em média no valor do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias consultadas.

“A explicação provável é que muitas das vendas feitas com financiamento da CEF em abril já estavam contratadas e vinham sendo processadas até que o fechamento ocorresse, com a liberação do crédito, o que se deu neste período”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele lembra que o impacto maior do corte de financiamentos deverá começar a ser sentido nos próximos meses.

“Relatos de corretores e clientes indicam que a Caixa travou os empréstimos”, afirma Viana Neto, acrescentando que as novas condições impostas pela CEF “ergueram um muro entre o sonho de milhares de famílias e a sua realização, com a aquisição da casa própria”. Em 15 de abril último, a Caixa anunciou o segundo aumento na taxa de juros dos financiamentos neste ano e a mudança no percentual do valor total do imóvel que pode ser financiado, alegando perdas milionárias no saldo das cadernetas de poupança.

Pelas novas regras, os financiamentos com recursos da poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) terão uma redução do limite do valor total financiado de 80% para 50% do valor do imóvel no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e de 70% para 40% para imóveis no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pelo Sistema de Amortização Constante (SAC).

O presidente do CRECISP não descarta a possibilidade de ocorrerem surpresas, alternando-se aumentos e quedas de vendas, mas ressalta que a estabilidade e o crescimento do mercado ficaram agora dependentes dos bancos privados. “É papel deles, ainda mais do que antes, ocupar o espaço deixado pela Caixa Econômica Federal, nesta que é uma grande oportunidade de fidelizarem e ampliarem a carteira de clientes com a ampliação do crédito mais importante na vida das pessoas”, enfatiza Viana Neto.

### **Apartamentos dominam vendas**

As 332 imobiliárias consultadas pelo CRECISP venderam em abril mais apartamentos (61,9% do total) do que casas (38,1% do total). A pesquisa do CRECISP apurou que os donos dos imóveis concederam descontos médios sobre os preços originalmente pedidos de 9% na Zona B; de 7% na Zona A; de 5,67% na Zona D; de 4,36% na Zona C, e 4,3% na Zona E.

Os imóveis mais vendidos, com 53,57% das vendas, foram os de preço final até R\$ 500 mil. Na divisão por faixa, predominaram as com preço médio de metro quadrado de até R\$ 5.000,00, com 54,84% do total de casas e apartamentos negociados pelas imobiliárias.



A pesquisa do CRECISP apurou que as vendas de abril na Capital distribuíram-se da seguinte forma entre as Zonas de Valor: 27,38% na Zona A; 26,19% na Zona B; 25% na Zona C; 20,24% na Zona D; e 1,19% na Zona E.

### **Altos e baixos**

O imóvel usado que ficou mais caro em abril na Capital foi o apartamento de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situado em bairros agrupados na Zona D, como Carandiru, Penha e Socorro. O preço médio do metro quadrado subiu 38,45%, passando de R\$ 3.986,11 em março para R\$ 5.518,75 em abril.

A maior baixa do preço médio foi para casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção, situadas também na Zona D. O metro quadrado passou de R\$ 3.982,61 para R\$ 3.304,90 no período, uma redução de 17,02%.

A metragem média dos imóveis usados vendidos, segundo a pesquisa CRECISP, variou de 40 metros quadrados para as casas de 1 dormitório a 150 metros quadrados para as de 4 dormitórios. No segmento de apartamentos, as metragens foram de 36 m<sup>2</sup> para os de 1 dormitório e de 170 m<sup>2</sup> para os de 4 dormitórios.

### **Locação de imóveis cai 7,64% em abril em SP**

As 332 imobiliárias consultadas pelo CRECISP alugaram 7,64% menos imóveis em abril que em março. O índice de locação baixou de 2,7720 para 2,5602. Foram alugados mais casas (55,06% do total) do que apartamentos (44,94% do total). Os valores dos aluguéis em abril caíram 4,53% em média em relação a março.

O imóvel mais alugado em abril, com 55,88% dos contratos, foi o de aluguel mensal de até R\$ 1.200,00.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originais dos aluguéis foram de 12,89% nos bairros da Zona C; de 11,57% na Zona E; de 7,25% na Zona A; de 6,7% na Zona D; e de 5,57% na Zona B.

A pesquisa do CRECISP mostrou que o aluguel que mais aumentou na Capital em abril foi o de apartamentos de 3 dormitórios situados em bairros da Zona E, como Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba. O aumento foi de 42,86%, com o valor médio passando de R\$ 1.400,00 em março para R\$ 2.000,00 em abril.

O aluguel que mais baixou em abril foi o de apartamentos de 2 dormitórios, situados em bairros nobres da Zona A, como Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho. O aluguel médio desse tipo de apartamento baixou 32,68%, de R\$ 2.126,67 em março para R\$ 1.431,75 em abril.

A maioria das locações feitas na Capital – 44,35% - utilizou o fiador tradicional como garantidor do pagamento em caso de inadimplência. As outras modalidades adotadas foram o seguro de fiança (24,12%), o depósito de valor equivalente a três meses de aluguel (25,76%), a locação sem garantia (0,59%), a caução de imóveis (5,06%) e a cessão fiduciária (0,12%).

### **Inadimplência aumenta**

As 332 imobiliárias consultadas pelo CRECISP registraram alta de 5,88% na inadimplência dos inquilinos com contrato em vigor. Ela passou de 4,42% em março para 4,68% em abril.

Já o número de imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram da locação caiu 0,92% em abril na comparação com março. Os apartamentos e casas devolvidos equivaleram a 86,59% do total de novas locações, percentual que havia ficado em 87,39% em abril.

O número de ações judiciais propostas nos fóruns da Capital caiu 15,13% de março para abril, de 3.013 para 2.557. A queda foi de 12,93% nas ações por falta de pagamento; de 41,61% nas renovatórias; de 14,44% nas de rito sumário; de 50% nas consignatórias; e 15,49% nas ordinárias.



**Fale conosco:**

**Sede**

**Setor de Imprensa / CRECISP**

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira  
Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP  
Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954  
E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André**

Alvarino Lemes  
Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André  
**Fone:** (11)4994-8764 / 4427 5515  
E-mail: abc@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba**

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho  
Rua Afonso Pena, 34 – Centro  
Fone: (18) 3621-9548  
E-mail: aracetuba@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 Constância 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**

Evandro Luiz Carbol  
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro  
Fone: (11) 4522-6486  
E-mail: [jundiai@crecisp.gov.br](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:pre.prudente@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto**

Antonio Marcos de Melo  
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro  
Fone: (16) 3610-5353  
E-mail: [rib.preto@crecisp.gov.br](mailto: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](mailto: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](mailto:santos@crecisp.gov.br)

#### **Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos**

Wendercon Matheus Junior  
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro  
Fone: (16) 3307-8572  
E-mail: [saocarlos@crecisp.gov.br](mailto: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](mailto: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](mailto:sjrp@crecisp.gov.br)

#### **Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba**

Iwao Kawaye  
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro  
Fone: (15) 3233-6023  
E-mail: [sorocaba@crecisp.gov.br](mailto:sorocaba@crecisp.gov.br)

=====

#### **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.



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>8</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS .....	12
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>18</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	22
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	25
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>26</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	27



## RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2015

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	12	11	8	4	0	35	41,67%
CEF	5	7	8	6	1	27	32,14%
Outros bancos	6	3	5	7	0	21	25,00%
Direta/e com o proprietário	0	1	0	0	0	1	1,19%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>84</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	54	16,27%
Igual	175	52,71%
Pior	103	31,02%
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-15	9,22	5,45	9,56	5,80	5,50
abril-15	7,00	9,00	4,36	5,67	4,30
<b>Varição</b>	<b>-24,08</b>	<b>65,00</b>	<b>-54,40</b>	<b>-2,30</b>	<b>-21,82</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	190	182	173	140	8	693
CASAS	117	112	107	86	5	427
<b>Total</b>	<b>307</b>	<b>293</b>	<b>280</b>	<b>227</b>	<b>13</b>	<b>1.120</b>
%	27,38%	26,19%	25,00%	20,24%	1,19%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

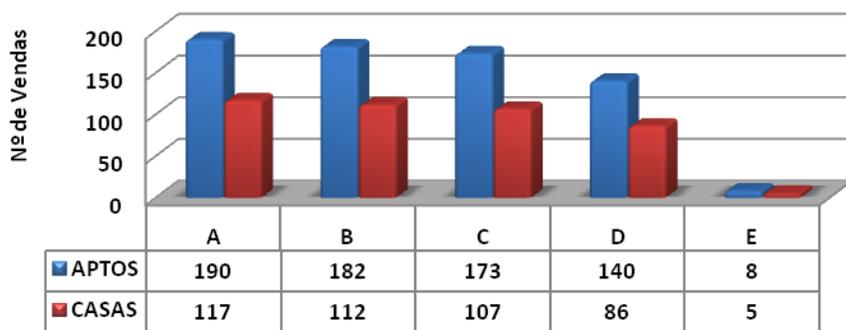
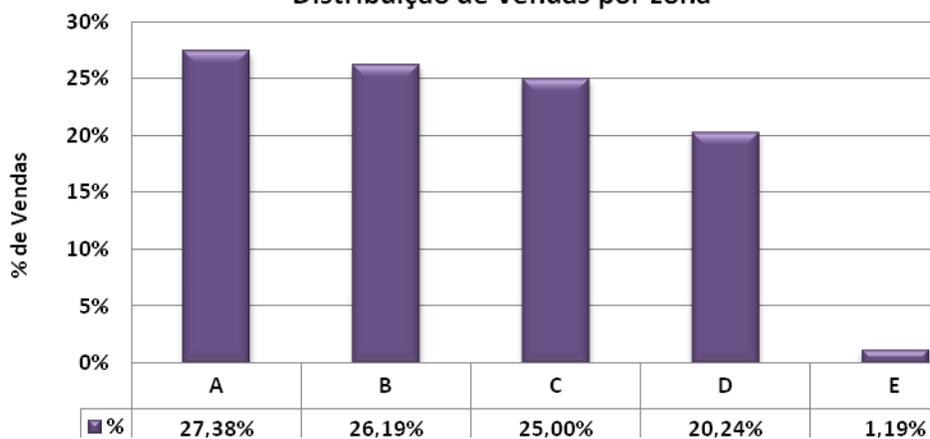


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona

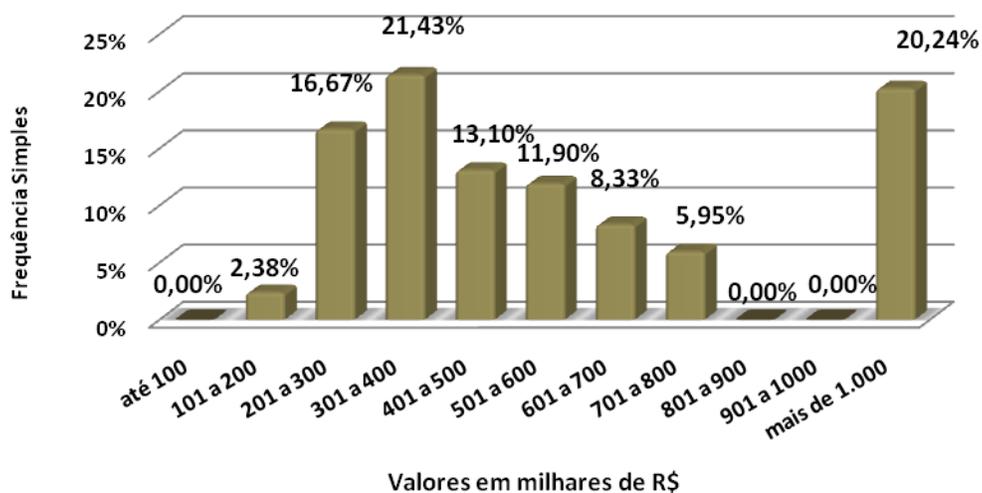




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	2	2,38%	2,38%
201 a 300	14	16,67%	19,05%
301 a 400	18	21,43%	40,48%
401 a 500	11	13,10%	53,57%
501 a 600	10	11,90%	65,48%
601 a 700	7	8,33%	73,81%
701 a 800	5	5,95%	79,76%
801 a 900	0	0,00%	79,76%
901 a 1000	0	0,00%	79,76%
mais de 1.000	17	20,24%	100,00%
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 3**  
Venda de imóveis por faixa de preços - Abril/ 2015





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/15:	-	-	-	-	190.000,00
	abr/15:	-	330.000,00	270.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/15:	354.500,00	-	343.750,00	339.375,00	205.555,56
	abr/15:	255.000,00	400.000,00	363.750,00	396.000,00	-
Variação	%	-28,07	-	5,82	16,69	-
3 dorm.	mar/15:	680.000,00	-	550.000,00	406.666,67	350.000,00
	abr/15:	570.000,00	1.200.000,00	580.000,00	417.500,00	330.000,00
Variação	%	-16,18	-	5,45	2,66	-5,71
4 dorm.	mar/15:	1.750.000,00	-	900.000,00	-	450.000,00
	abr/15:	-	950.000,00	1.015.000,00	480.000,00	-
Variação	%	-	-	12,78	-	-

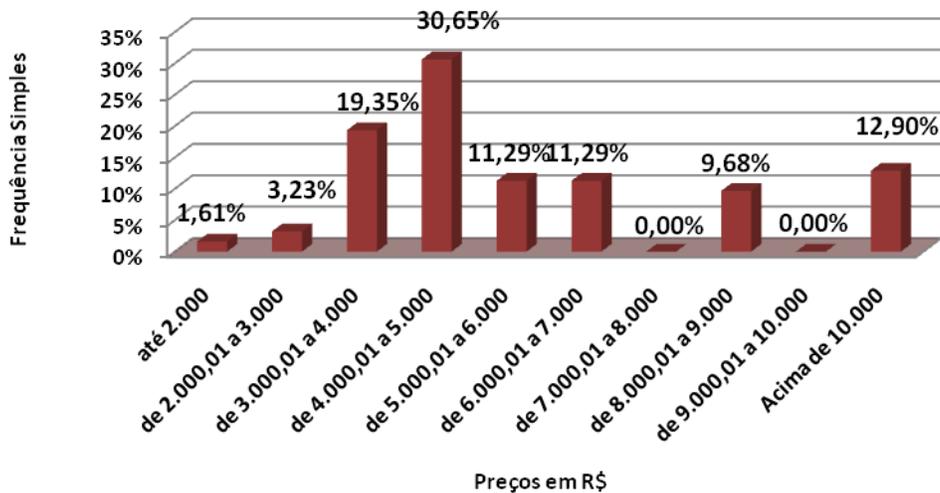
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/15:	-	-	285.000,00	260.000,00	190.000,00
	abr/15:	490.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/15:	-	417.625,00	388.333,33	320.333,33	203.333,33
	abr/15:	528.000,00	438.555,56	350.000,00	205.000,00	-
Variação	%	-	5,01	-9,87	-36,00	-
3 dorm.	mar/15:	966.666,67	780.000,00	594.000,00	-	-
	abr/15:	1.045.714,29	686.375,00	777.600,00	890.000,00	-
Variação	%	8,18	-12,00	30,91	-	-
4 dorm.	mar/15:	-	1.060.000,00	-	-	-
	abr/15:	1.336.666,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,61%	1,61%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,23%	4,84%
de 3.000,01 a 4.000	12	19,35%	24,19%
de 4.000,01 a 5.000	19	30,65%	54,84%
de 5.000,01 a 6.000	7	11,29%	66,13%
de 6.000,01 a 7.000	7	11,29%	77,42%
de 7.000,01 a 8.000	0	0,00%	77,42%
de 8.000,01 a 9.000	6	9,68%	87,10%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	87,10%
Acima de 10.000	8	12,90%	100,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 4**  
Venda de imóveis pro faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Abril/ 2015



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	40,00	90,56	121,22	150,00
Apartamento	-	36,00	72,90	128,78	170,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/15:	6.500,00	-	6.000,00	-	-
	abr/15:	6.500,00	-	5.555,00	-	-
	Variação	%	-	-	-7,42	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/15:	-	-	4.426,19	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/15:	5.253,57	-	4.300,00	3.982,61	3.385,42
	abr/15:	4.881,82	3.818,18	4.293,77	3.304,90	4.125,00
	Variação	%	-7,08	-	-0,14	-17,02

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	4.714,29	2.731,37	-
	Variação	%	-	-	-	-



<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	mar/15:	-	6.625,00	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/15:	9.729,73	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/15:	8.194,84	-	-	-	-
	abr/15:	11.000,00	-	-	-	-
Variação	%	34,23	-	-	-	-

<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/15:	-	8.521,74	5.588,24	-	-
	abr/15:	-	-	4.909,72	-	-
Variação	%	-	-	-12,14	-	-
mais de 15 anos	mar/15:	7.770,27	6.908,04	6.044,07	3.986,11	3.000,00
	abr/15:	6.944,74	6.984,39	8.333,33	5.518,75	-
Variação	%	-10,62	1,11	37,88	38,45	-

<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/15:	-	7.600,00	-	-	3.571,43
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/15:	-	3.923,41	-	-	3.561,03
	abr/15:	-	-	-	3.750,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

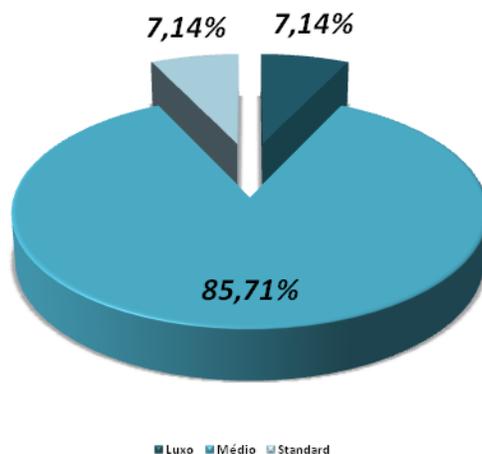


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	72	6

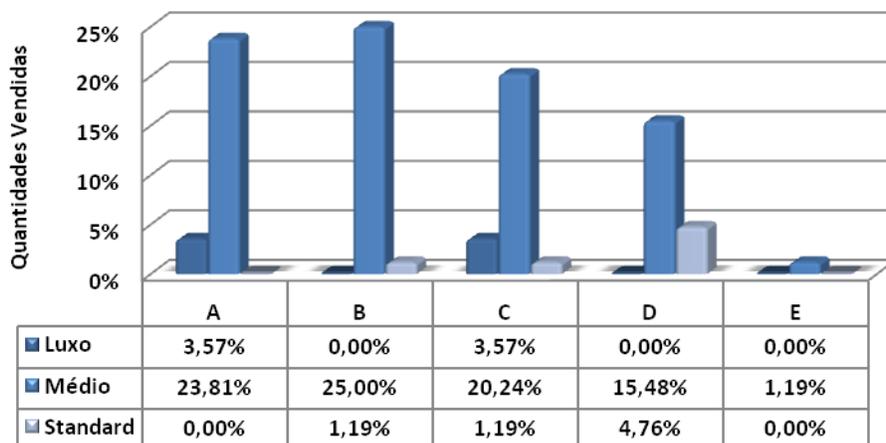
Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	0	3	0	0
Médio	20	21	17	13	1
Standard	0	1	1	4	0

Gráfico 6  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

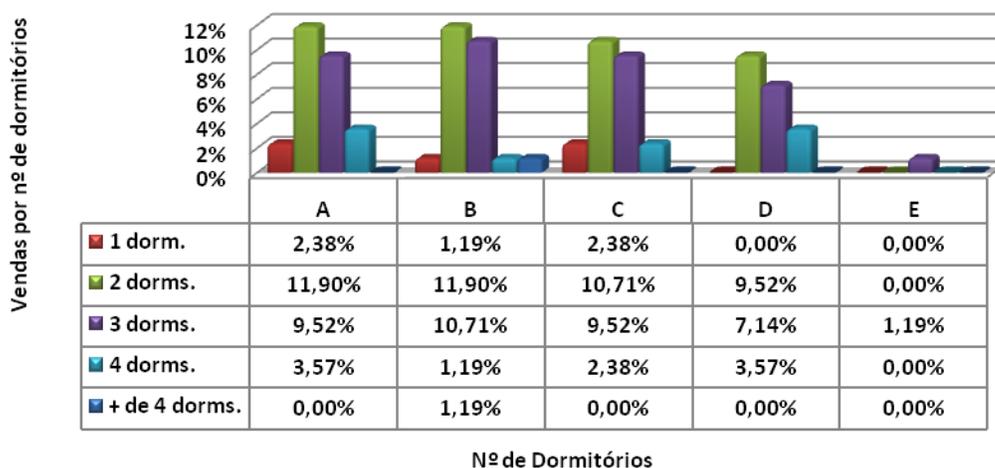




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	1	2	0	0
%	2,38%	1,19%	2,38%	0,00%	0,00%
2 dorms.	10	10	9	8	0
%	11,90%	11,90%	10,71%	9,52%	0,00%
3 dorms.	8	9	8	6	1
%	9,52%	10,71%	9,52%	7,14%	1,19%
4 dorms.	3	1	2	3	0
%	3,57%	1,19%	2,38%	3,57%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,19%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>1</b>
<b>%</b>	<b>27,38%</b>	<b>26,19%</b>	<b>25,00%</b>	<b>20,24%</b>	<b>1,19%</b>

**Gráfico 7**  
**Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital**

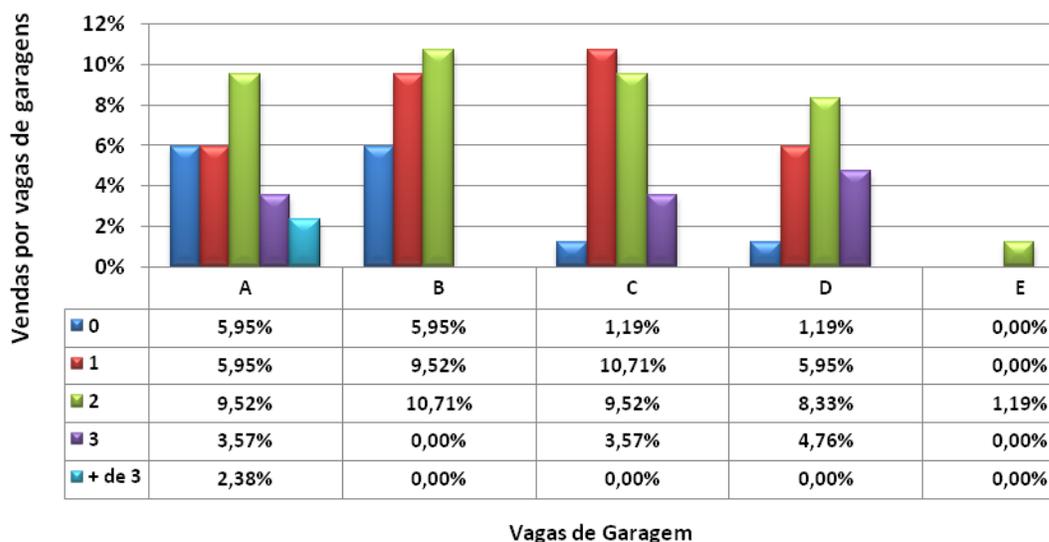




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	5	5	1	1	0
%	5,95%	5,95%	1,19%	1,19%	0,00%
1	5	8	9	5	0
%	5,95%	9,52%	10,71%	5,95%	0,00%
2	8	9	8	7	1
%	9,52%	10,71%	9,52%	8,33%	1,19%
3	3	0	3	4	0
%	3,57%	0,00%	3,57%	4,76%	0,00%
+ de 3	2	0	0	0	0
%	2,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>1</b>
<b>%</b>	<b>27,38%</b>	<b>26,19%</b>	<b>25,00%</b>	<b>20,24%</b>	<b>1,19%</b>

**Gráfico 8**  
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	41	67	194	45	30	<b>377</b>	44,35%
Seguro Fiança	23	36	105	37	4	<b>205</b>	24,12%
Depósito	5	4	106	80	24	<b>219</b>	25,76%
Sem Garantia	0	1	0	1	3	<b>5</b>	0,59%
Caução de Imóveis	0	9	7	10	17	<b>43</b>	5,06%
Cessão Fiduciária	0	0	1	0	0	<b>1</b>	0,12%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>117</b>	<b>413</b>	<b>173</b>	<b>78</b>	<b>850</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-15	15,00	8,93	8,10	8,56	10,00
março-15	7,25	5,57	12,89	6,70	11,57
<b>Variação</b>	<b>-51,67</b>	<b>-37,58</b>	<b>59,12</b>	<b>-21,69</b>	<b>15,71</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	228	30,98%
Outros motivos	508	69,02%
<b>Total</b>	<b>736</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>86,59%</b>

O índice de inadimplência no mês de abril foi de 4,68%, o que é 5,88% maior referente ao mês de março, que foi de 4,42%.

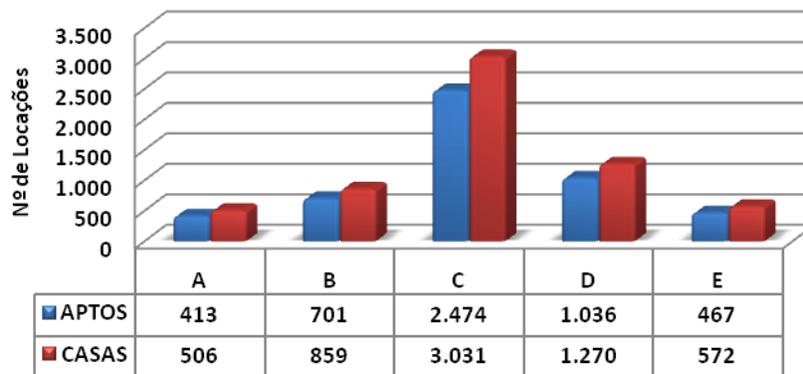
Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-15	4,42
abril-15	4,68
<b>Variação</b>	<b>5,88</b>



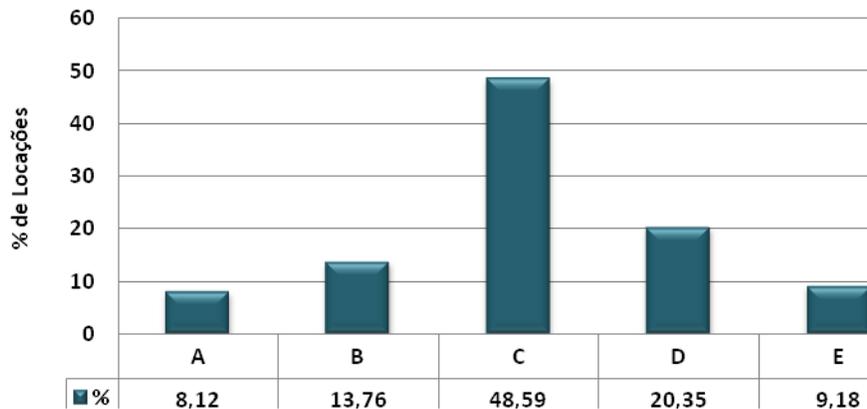
## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	413	701	2.474	1.036	467	<b>382</b>
<b>CASAS</b>	506	859	3.031	1.270	572	<b>468</b>
<b>Total</b>	<b>920</b>	<b>1.559</b>	<b>5.505</b>	<b>2.306</b>	<b>1.040</b>	<b>11.329</b>
<b>%</b>	<b>8,12</b>	<b>13,76</b>	<b>48,59</b>	<b>20,35</b>	<b>9,18</b>	<b>100,00</b>

**Gráfico 9**  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)



**Gráfico 10**  
Distribuição de locações por zona

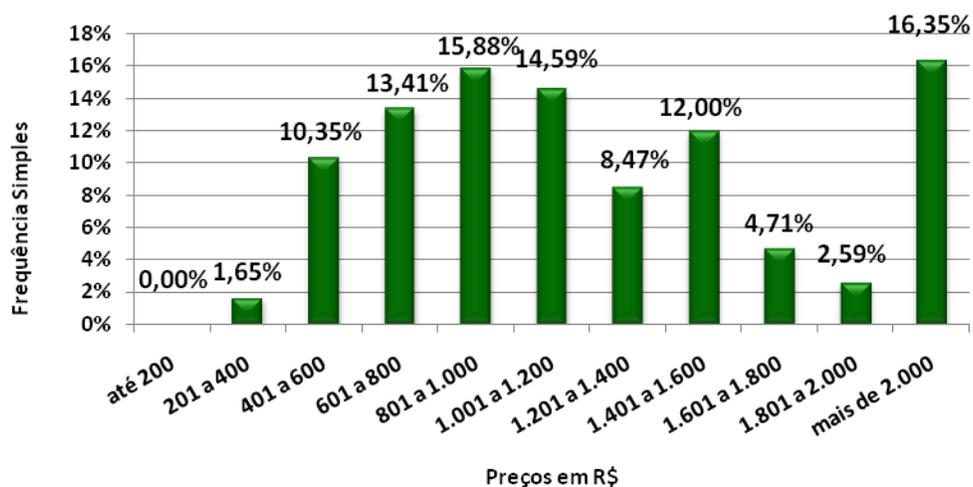




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	14	1,65%	1,65%
401 a 600	88	10,35%	12,00%
601 a 800	114	13,41%	25,41%
801 a 1.000	135	15,88%	41,29%
1.001 a 1.200	124	14,59%	55,88%
1.201 a 1.400	72	8,47%	64,35%
1.401 a 1.600	102	12,00%	76,35%
1.601 a 1.800	40	4,71%	81,06%
1.801 a 2.000	22	2,59%	83,65%
mais de 2.000	139	16,35%	100,00%
<b>Total</b>	<b>850</b>	<b>100,00%</b>	-

**Gráfico 11**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços - Abril/ 2015**





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/15:	-	-	487,50	280,00	466,67
	abr/15:	-	-	-	378,57	400,00
Variação	%	-	-	-	35,20	-14,29
1 dorm.	mar/15:	-	887,00	775,00	634,08	533,55
	abr/15:	-	973,33	764,71	648,39	538,57
Variação	%	-	9,73	-1,33	2,26	0,94
2 dorm.	mar/15:	1.900,00	1.792,86	1.490,37	1.331,61	990,00
	abr/15:	1.775,00	2.320,59	1.209,52	1.208,11	962,27
Variação	%	-6,58	29,43	-18,84	-9,27	-2,80
3 dorm.	mar/15:	3.200,00	2.600,00	1.991,67	1.729,17	1.557,50
	abr/15:	2.366,67	2.390,00	1.655,36	1.442,50	1.154,55
Variação	%	-26,04	-8,08	-16,89	-16,58	-25,87
4 dorm.	mar/15:	4.583,33	4.433,33	3.500,00	2.500,00	2.200,00
	abr/15:	6.000,00	4.450,00	2.393,75	1.800,00	1.600,00
Variação	%	30,91	0,38	-31,61	-28,00	-27,27

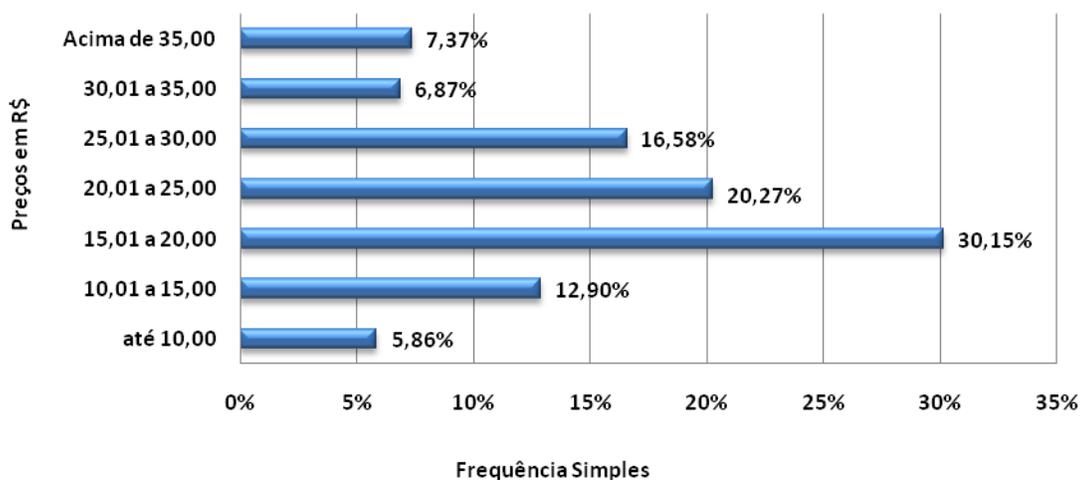
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/15:	-	771,43	487,50	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/15:	1.475,00	1.426,92	1.009,78	962,50	960,00
	abr/15:	1.586,36	1.460,00	994,83	1.059,00	750,00
Variação	%	7,55	2,32	-1,48	10,03	-21,88
2 dorm.	mar/15:	2.126,67	2.066,18	1.540,00	1.146,62	1.128,13
	abr/15:	1.431,75	1.888,64	1.321,84	1.145,45	1.022,22
Variação	%	-32,68	-8,59	-14,17	-0,10	-9,39
3 dorm.	mar/15:	3.361,90	2.533,83	1.820,00	1.600,00	1.400,00
	abr/15:	2.828,13	2.779,03	2.545,00	1.500,00	2.000,00
Variação	%	-15,88	9,68	39,84	-6,25	42,86
4 dorm.	mar/15:	5.500,00	-	3.500,00	-	-
	abr/15:	6.980,00	-	-	-	-
Variação	%	26,91	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	35	5,86%	5,86%
10,01 a 15,00	77	12,90%	18,76%
15,01 a 20,00	180	30,15%	48,91%
20,01 a 25,00	121	20,27%	69,18%
25,01 a 30,00	99	16,58%	85,76%
30,01 a 35,00	41	6,87%	92,63%
Acima de 35,00	44	7,37%	100,00%
<b>Total</b>	<b>597</b>	<b>100,00%</b>	-

**GRÁFICO 12**  
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Abril/ 2015



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	42,67	44,24	62,87	88,01	167,50
Apartamento	-	37,27	60,39	95,76	140,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

<b>CASAS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/15:	-	-	12,50	-	-
	abr/15:	-	-	-	7,50	10,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/15:	-	18,45	15,18	14,15	14,49
	abr/15:	-	19,06	18,32	16,73	12,57
Variação	%	-	3,31	20,71	18,23	-13,23
2 dorm.	mar/15:	20,37	21,20	18,21	15,61	15,26
	abr/15:	16,77	21,85	20,42	16,56	15,61
Variação	%	-17,66	3,08	12,15	6,09	2,30
3 dorm.	mar/15:	24,62	25,53	15,45	-	15,94
	abr/15:	18,43	24,55	21,91	26,67	13,01
Variação	%	-25,12	-3,84	41,81	-	-18,41
4 dorm.	mar/15:	23,33	33,33	34,21	-	-
	abr/15:	-	31,52	25,64	-	12,76
Variação	%	-	-5,43	-25,06	-	-

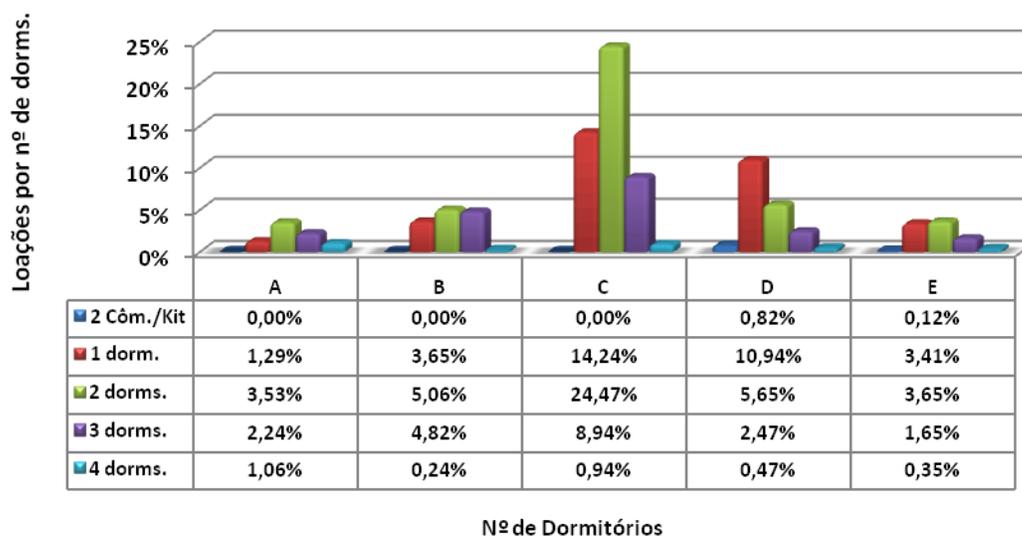
<b>APARTAMENTOS - LOCAÇÃO</b>						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/15:	-	28,28	-	-	-
	abr/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/15:	32,59	32,47	29,54	23,63	20,81
	abr/15:	29,00	28,14	29,57	22,19	-
Variação	%	-11,02	-13,35	0,10	-6,11	-
2 dorm.	mar/15:	26,55	32,20	22,54	21,10	20,92
	abr/15:	22,53	29,02	21,07	16,39	19,80
Variação	%	-15,13	-9,87	-6,50	-22,33	-5,38
3 dorm.	mar/15:	33,88	27,34	25,59	17,78	-
	abr/15:	28,40	29,20	21,81	23,81	14,93
Variação	%	-16,18	6,81	-14,78	33,91	-
4 dorm.	mar/15:	-	-	-	-	-
	abr/15:	42,86	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	0	7	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,82%	0,12%
1 dorm.	11	31	121	93	29
%	1,29%	3,65%	14,24%	10,94%	3,41%
2 dorms.	30	43	208	48	31
%	3,53%	5,06%	24,47%	5,65%	3,65%
3 dorms.	19	41	76	21	14
%	2,24%	4,82%	8,94%	2,47%	1,65%
4 dorms.	9	2	8	4	3
%	1,06%	0,24%	0,94%	0,47%	0,35%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>117</b>	<b>413</b>	<b>173</b>	<b>78</b>
<b>%</b>	<b>8,12%</b>	<b>13,76%</b>	<b>48,59%</b>	<b>20,35%</b>	<b>9,18%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**

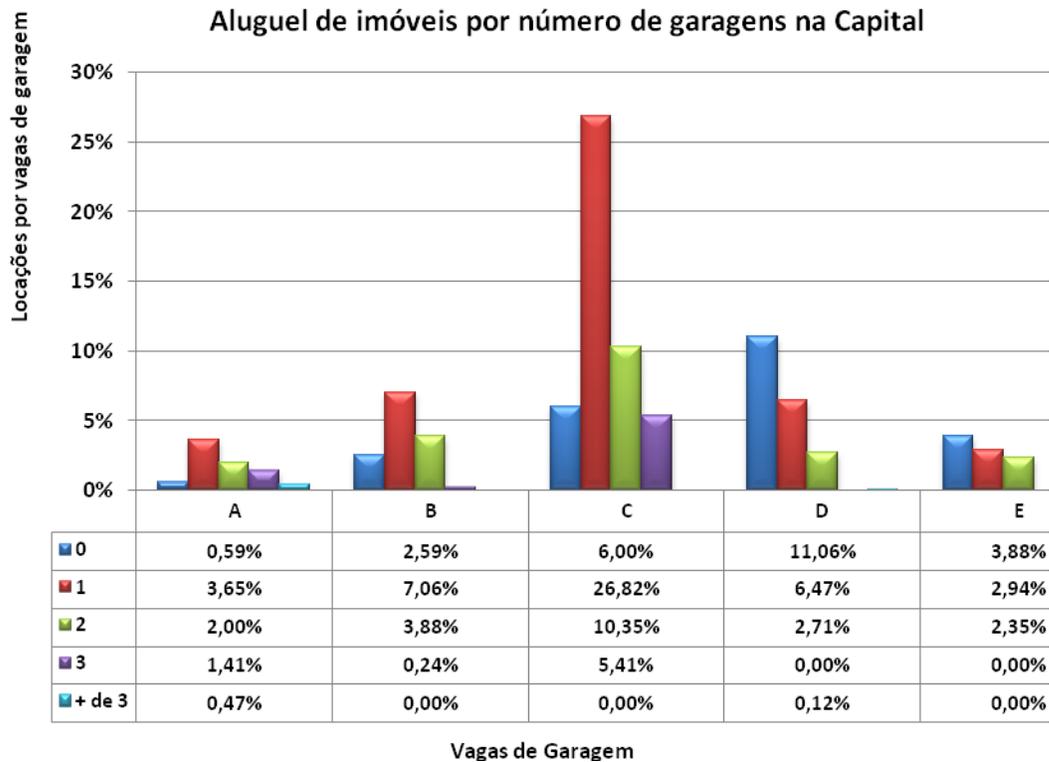




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	22	51	94	33
%	0,59%	2,59%	6,00%	11,06%	3,88%
1	31	60	228	55	25
%	3,65%	7,06%	26,82%	6,47%	2,94%
2	17	33	88	23	20
%	2,00%	3,88%	10,35%	2,71%	2,35%
3	12	2	46	0	0
%	1,41%	0,24%	5,41%	0,00%	0,00%
+ de 3	4	0	0	1	0
%	0,47%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>117</b>	<b>413</b>	<b>173</b>	<b>78</b>
%	<b>8,12%</b>	<b>13,76%</b>	<b>48,59%</b>	<b>20,35%</b>	<b>9,18%</b>

Gráfico 14  
Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-14	-0,35	0,46	2,29
junho-14	-2,39	0,40	-2,99
julho-14	-4,19	0,01	-6,46
agosto-14	1,90	0,25	-11,28
setembro-14	-6,42	0,57	-4,85
outubro-14	11,33	0,42	-1,95
novembro-14	-4,43	0,51	-5,98
dezembro-14	-0,78	0,78	0,48
janeiro-15	6,97	1,24	4,66
fevereiro-15	-0,83	1,22	-7,47
março-15	6,57	1,32	10,08
abril-15	-4,53	0,71	5,31
<b>Acumulado</b>	<b>1,26</b>	<b>8,17</b>	<b>-20,69</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)</b>		
Mês	Vendas	
	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-10,24	-10,24
Fevereiro	2,77	-7,47
Março	-24,17	-31,64
Abril	9,53	-22,11

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)</b>		
Mês	Locação	
	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	45,31	45,31
Fevereiro	16,24	61,55
Março	4,39	65,94
Abril	-7,64	58,30



## AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/15						abr/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	55	2	324	60	354	795	33	1	322	36	337	729
Santana	13	3	61	8	291	376	12	0	60	7	250	329
Santo Amaro	22	3	140	31	168	364	18	2	109	10	128	267
Jabaquara	3	1	120	4	109	237	7	1	77	2	98	185
Lapa	3	0	31	6	59	99	2	0	28	4	40	74
São Miguel	5	0	26	4	102	137	6	0	8	3	93	110
Penha	10	0	53	4	118	185	10	0	68	3	74	155
Itaquera	6	0	33	1	52	92	3	0	20	2	64	89
Tatuapé	5	1	80	11	113	210	7	0	72	10	110	199
Vila Prudente	5	0	22	3	97	127	1	0	21	1	70	93
Ipiranga	5	0	25	2	24	56	5	1	16	1	34	57
Pinheiros	3	0	50	8	48	109	8	1	19	5	51	84
Freguesia Ó	6	0	36	1	110	153	6	0	35	1	75	117
Parelheiros	1	0	0	1	1	3	0	0	0	0	1	1
Butantã	0	2	31	5	32	70	2	0	28	2	36	68
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>12</b>	<b>1.032</b>	<b>149</b>	<b>1.678</b>	<b>3.013</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>883</b>	<b>87</b>	<b>1.461</b>	<b>2.557</b>
<b>Varição</b>							<b>-15,49</b>	<b>-50,00</b>	<b>-14,44</b>	<b>-41,61</b>	<b>-12,93</b>	<b>-15,13</b>