



São Paulo, 31 de maio de 2016

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Abril de 2016

Preço de aluguel tem maior alta em 6 anos e novos contratos caem 29,47% na Capital

Os aluguéis de imóveis residenciais na Capital tiveram alta expressiva em abril na comparação com março, com aumento de 16,68% no valor médio apurado em 310 imobiliárias pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Este foi o maior aumento em seis anos e recorde da série histórica iniciada em maio de 2010.

A consequência direta dessa esticada nos aluguéis foi uma queda de 29,47% no número de casas e apartamentos alugados no período, encerrando um curto ciclo de dois meses seguidos de resultados positivos. De um total de 40 tipos de imóveis pesquisados, 24 viraram o mês de abril com aluguéis mais caros que os de março.

Nem as quitinetes escaparam da puxada nos aluguéis. A locação desse tipo de imóvel aumentou 33,68% na Zona D, que reúne bairros como Jaçanã, Jaguaré e Jardim Miriam. O aluguel médio subiu de R\$ 600,00 para R\$ 802,03. Na Zona B, onde estão bairros como Aclimação e Pinheiros, valor aumentou 29,81%, de R\$ 866,67 para R\$ 1.125,00.

Nessa mesma Zona D, o aluguel de apartamentos de 3 dormitórios encareceu 82,83% de março para abril, com o valor médio pulando de R\$ 1.650,00 para R\$ 3.016,67. Alugar nessa mesma Zona D um apartamento simples com 1 dormitório ficou 53,22% mais caro – o aluguel médio saiu de R\$ 636,36 para R\$ 975,00.

“A pesquisa sugere que os proprietários criaram uma expectativa por conta da procura crescente pela locação como alternativa à compra da casa própria, encarecendo os aluguéis de seus imóveis para lucrar com a demanda em alta”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele entende que a queda no número de imóveis alugados seja um indicativo de que os aumentos podem ter chegado aos seus limites, “devendo impor agora freios à procura e conseqüentemente à tentação de muitos proprietários de inflarem os valores”.

O aumento de 16,68% em abril também interrompeu a sequência de quatro meses de queda dos novos aluguéis na Capital, mas não foi suficiente para fazer com que o aumento acumulado em 12 meses, de 6,52%, superasse a inflação de 9,28% registrada pelo IPCA do IBGE nesse mesmo período.

Preferência dos inquilinos

A preferência dos novos inquilinos em abril recaiu sobre as casas, com o equivalente a 57,94% do total. Os apartamentos somaram 42,06% do total. Casas e apartamentos com aluguel médio de até R\$ 1.200,00 representaram 54,26% do total de novas locações.

A pesquisa do CRECISP registrou um total de imóveis devolvidos às 310 imobiliárias consultadas 4,41% superior ao de novas locações. Esse percentual é 9,18% maior que o apurado em março. A crise econômica que atinge as famílias mostrou presença nesse quesito pois 56,06% das devoluções de imóveis ocorreram por motivos financeiros.

As imobiliárias informaram que os descontos que os donos de imóveis costumam conceder sobre os valores inicialmente pedidos pelos aluguéis aumentaram em todas as Zonas de Valor em abril. O aumento foi de



52,65% na Zona C (de 7,73% em março para 11,8% em abril); de 30,46% na Zona B (de 7,19% para 9,38%); de 21,12% na Zona E (de 7,67% para 9,29%); de 3,55% na Zona A (de 6,76% para 7%); e de 0,21% na Zona D (de 9,7% para 9,72%).

O fiador foi a forma mais adotada de fiança nos novos contratos (40,29% do total), seguido pelo depósito de três meses do aluguel (32,06%), pelo seguro de fiança (18,24%), pela caução de imóveis (6,32%), pela locação sem garantia (2,35%) e pela cessão fiduciária (0,74%). A inadimplência nas imobiliárias em abril atingiu 6,32% do total de contratos, percentual 7,47% inferior aos 6,83% de março.

Os Fóruns da Capital receberam um total 1.368 ações em abril, 27,81% menos que as 1.895 ações propostas em março. Houve aumento de 43,75% no número de ações renovatórias (de 48 para 69); de 24,68% no de ações ordinárias (de 77 para 96); e de 22,22% nas ações consignatórias (de 9 para 11). Caiu o número de ações de rito sumário (de 533 para 82, redução de 84,62%) e de ações por falta de pagamento (- 9,61%, de 1.228 em março para 1.110 em abril).

Venda de imóveis usados cresce 16,6% e preço tem maior aumento desde 2010

As vendas de imóveis usados em São Paulo cresceram 16,6% em abril em comparação com março e deram impulso à maior alta dos preços médios do metro quadrado – 17,89% - registrada desde março de 2010, quando o aumento foi de 18,36%. A pesquisa do CRECISP também registrou no período os dois maiores aumentos de descontos concedidos pelos proprietários de imóveis sobre os preços iniciais de venda de um mês para o outro, nos últimos seis (Zona A) e oito anos (Zona B), respectivamente.

“Um encontro de oportunidades levou o mercado a esse resultado de abril”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, ao se referir à combinação de descontos maiores com preços deprimidos. Ele lembra que o preço médio do metro quadrado registrara quedas seguidas desde novembro do ano passado até fevereiro último, quando foi de 15,9%, e que o grande aumento dos percentuais de descontos nas Zona A e B se deu em cima de números inferiores aos que a pesquisa costuma registrar.

Na Zona A, onde estão reunidos bairros com imóveis de maior valor como os Jardins e Vila Nova Conceição, o desconto médio concedido sobre os preços inicialmente fixados para a venda foi de 3,11% em março e saltou para 10% em abril, uma alta de 221,54%. Na Zona B, o desconto médio em março foi de 2,5% e em abril chegou a 9,8%, um aumento de 292%.

Na Zona C, que agrupa bairros como Lapa e Mooca, o desconto médio sobre o preço inicial de venda também cresceu, em nível menor, mas com impacto significativo sobre o preço final. O desconto aumentou 19,71% ao passar da média de 9,69% em março para 11,6% em abril.

Foi nas Zonas A, B e C que se venderam 77,42% dos imóveis em oferta em abril nas 310 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. As vendas à vista somaram 61,29% do total e as financiadas por bancos, 38,71%.

“Para quem compra um imóvel à vista, de R\$ 400 mil, por exemplo, esse desconto representa uma economia de R\$ 46 mil, uma vantagem significativa para o comprador já que ele ainda terá de arcar com os custos de escritura da propriedade”, avalia Viana Neto. O presidente do Creci paulista acrescenta que “quem estava com a compra engatilhada ou pesquisava os preços há algum tempo percebeu que era o momento certo de fazer negócio”.

Apartamento, o mais vendido

Os apartamentos foram os imóveis usados mais vendidos em abril na Capital, segundo apurou a pesquisa feita pelo CRECISP nas 310 imobiliárias consultadas. Os apartamentos representaram 67,74% das unidades vendidas. As casas vendidas somaram 32,26% do total.



O paulistano que comprou imóvel em abril deu preferência às casas e apartamentos com valor final médio de até R\$ 500 mil, que somaram 53,23% do total de unidades vendidas. Na divisão das vendas por faixas de valor de metro quadrado, 50% delas se concentraram nas faixas de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

Os apartamentos e casas de padrão construtivo médio ficaram com a parte do leão nas vendas de imóveis usados em abril, com 80,65% das unidades vendidas. Outros 12,9% eram do tipo standard e 6,45% eram de luxo, segundo a pesquisa CRECISP.

Os preços de imóveis que mais aumentaram em abril foram os de apartamentos de padrão médio com 8 a 15 anos de construção e situados em bairros da Zona E, como Itaquera, São Mateus e Cidade Dutra. O aumento foi de 74,9% pois o preço do metro quadrado avançou de R\$ 1.805,56 em março para R\$ 3.157,89 em abril.

Os preços que mais baixaram no período, segundo a pesquisa CRECISP, foram os de casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos em bairros da Zona B. O preço médio do metro quadrado teve redução de 23,71%, baixando de R\$ 4.587,63 para R\$ 3.500,00.

=====

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

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Magali Aparecida 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

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

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

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco



Rua Constâncio Colalilo , 720 - Vila Augusta – Guarulhos
Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Carlos Alberto Galvão
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

José Carlos Masson
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente**

Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

José Augusto Gardim
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro
Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

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

Wendercon 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

Iwao Kawaye
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro
Fone: (15) 3233-6023
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 – ABRIL DE 2016

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	5	10	14	7	2	38	61,29%
CEF	0	2	3	4	1	10	16,13%
Outros bancos	3	3	8	0	0	14	22,58%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	8	15	25	11	3	62	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	42	13,55%
Igual	159	51,29%
Pior	109	35,16%
Total	310	100,00%

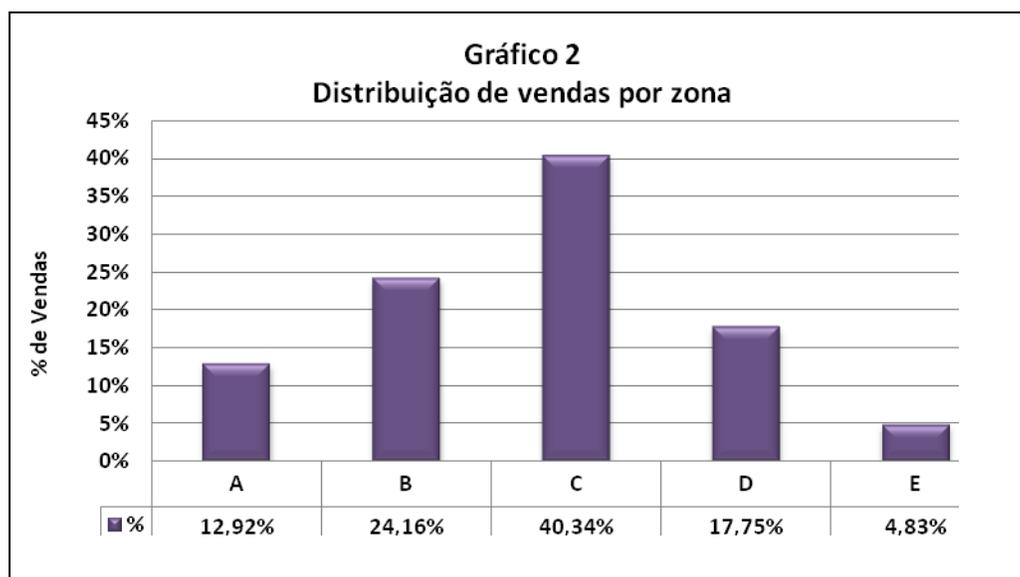
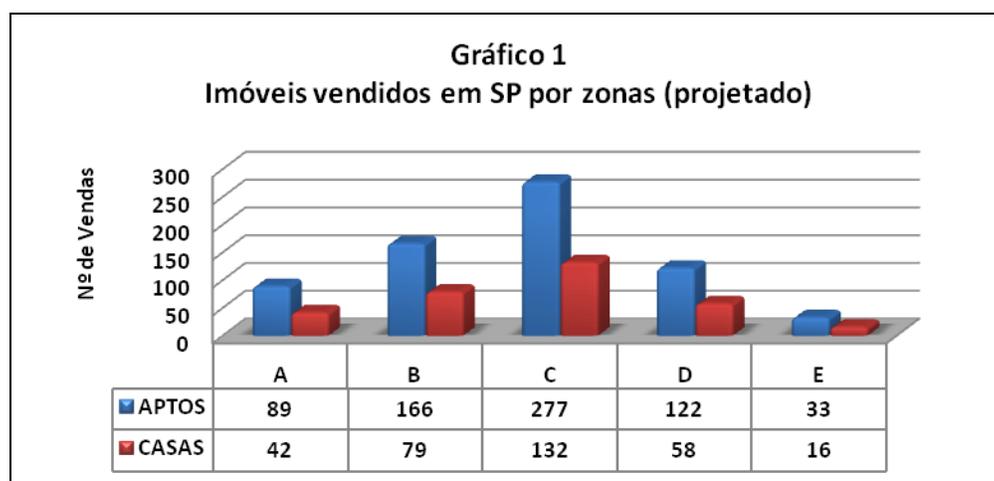
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-16	3,11	2,50	9,69	12,50	8,40
abril-16	10,00	9,80	11,60	9,00	11,00
Varição	221,54	292,00	19,71	-28,00	30,95



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

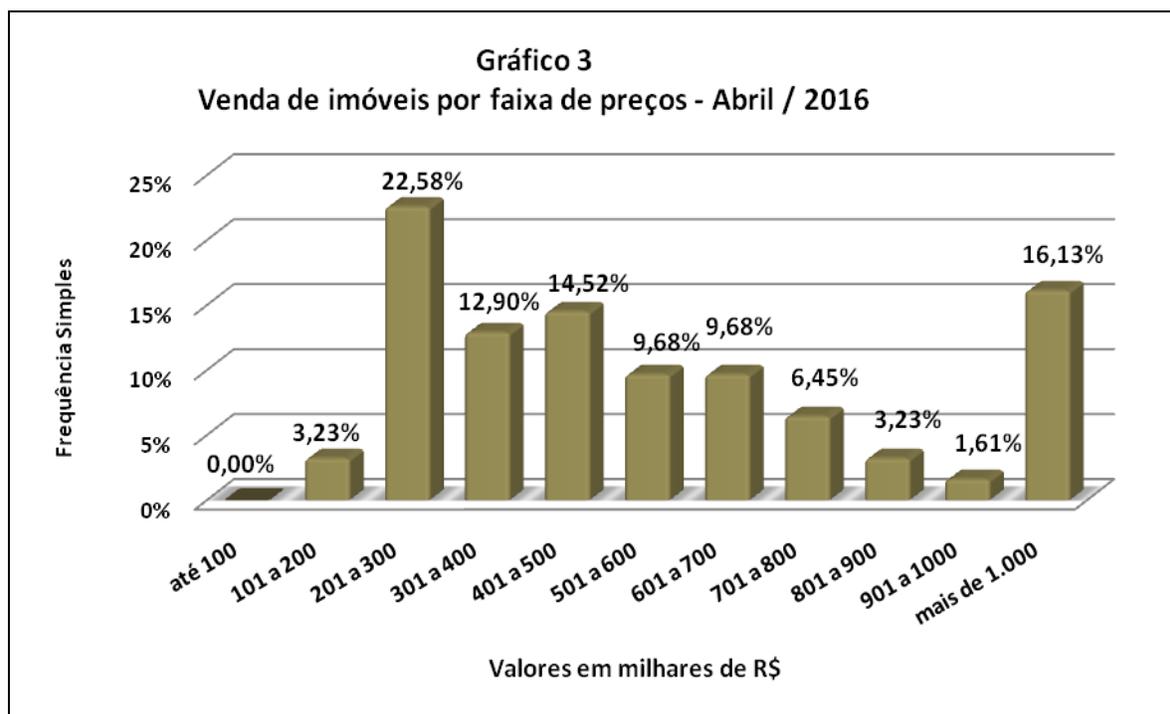
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	89	166	277	122	33	687
CASAS	42	79	132	58	16	327
Total	131	245	409	180	49	1.014
%	12,92%	24,16%	40,34%	17,75%	4,83%	100,00%





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	2	3,23%	3,23%
201 a 300	14	22,58%	25,81%
301 a 400	8	12,90%	38,71%
401 a 500	9	14,52%	53,23%
501 a 600	6	9,68%	62,90%
601 a 700	6	9,68%	72,58%
701 a 800	4	6,45%	79,03%
801 a 900	2	3,23%	82,26%
901 a 1000	1	1,61%	83,87%
mais de 1.000	10	16,13%	100,00%
Total	62	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

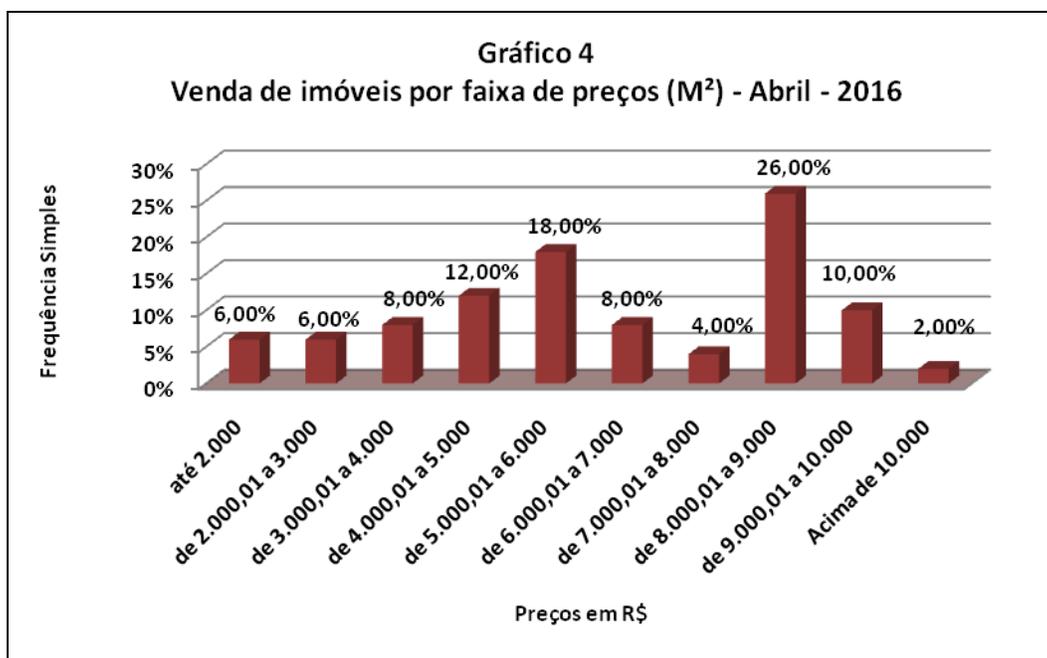
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/16:	-	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/16:	-	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	235.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mar/16:	410.833,33	-	335.000,00	282.500,00	296.666,67
	abr/16:	-	420.000,00	455.166,67	299.666,67	-
Variação	%	-	-	35,87	6,08	-
3 dorm.	mar/16:	520.000,00	501.000,00	-	360.000,00	315.000,00
	abr/16:	-	-	625.000,00	390.000,00	-
Variação	%	-	-	-	8,33	-
4 dorm.	mar/16:	1.050.000,00	-	-	-	-
	abr/16:	-	1.203.333,33	3.350.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/16:	-	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/16:	410.000,00	-	266.666,67	-	-
	abr/16:	-	335.000,00	311.250,00	-	-
Variação	%	-	-	16,72	-	-
2 dorm.	mar/16:	470.000,00	-	348.500,00	196.333,33	130.000,00
	abr/16:	516.250,00	520.000,00	433.333,00	272.500,00	170.000,00
Variação	%	9,84	-	24,34	38,79	30,77
3 dorm.	mar/16:	-	-	393.333,33	290.000,00	-
	abr/16:	-	1.083.333,33	952.000,00	350.000,00	-
Variação	%	-	-	142,03	20,69	-
4 dorm.	mar/16:	2.530.000,00	-	1.270.000,00	-	-
	abr/16:	-	1.440.000,00	-	-	620.000,00
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	3	6,00%	6,00%
de 2.000,01 a 3.000	3	6,00%	12,00%
de 3.000,01 a 4.000	4	8,00%	20,00%
de 4.000,01 a 5.000	6	12,00%	32,00%
de 5.000,01 a 6.000	9	18,00%	50,00%
de 6.000,01 a 7.000	4	8,00%	58,00%
de 7.000,01 a 8.000	2	4,00%	62,00%
de 8.000,01 a 9.000	13	26,00%	88,00%
de 9.000,01 a 10.000	5	10,00%	98,00%
Acima de 10.000	1	2,00%	100,00%
Total	50	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	45,00	117,50	121,00	250,00
Apartamento	-	51,17	56,55	119,80	125,00



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	mar/16:	6.003,28	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/16:	-	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/16:	-	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/16:	5.341,03	-	-	-	4.750,00
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/16:	-	4.607,02	4.317,99	3.080,00	-
	abr/16:	-	-	5.225,82	-	-
	Variação	%	-	-	21,02	-
mais de 15 anos	mar/16:	3.775,51	4.587,63	3.500,00	3.000,00	3.300,00
	abr/16:	-	3.500,00	-	-	-
	Variação	%	-	-23,71	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/16:	-	-	4.000,00	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/16:	-	-	-	-	2.769,23
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/16:	-	-	3.812,50	2.727,27	1.642,86
	abr/16:	-	-	3.098,45	-	-
	Variação	%	-	-	-18,73	-

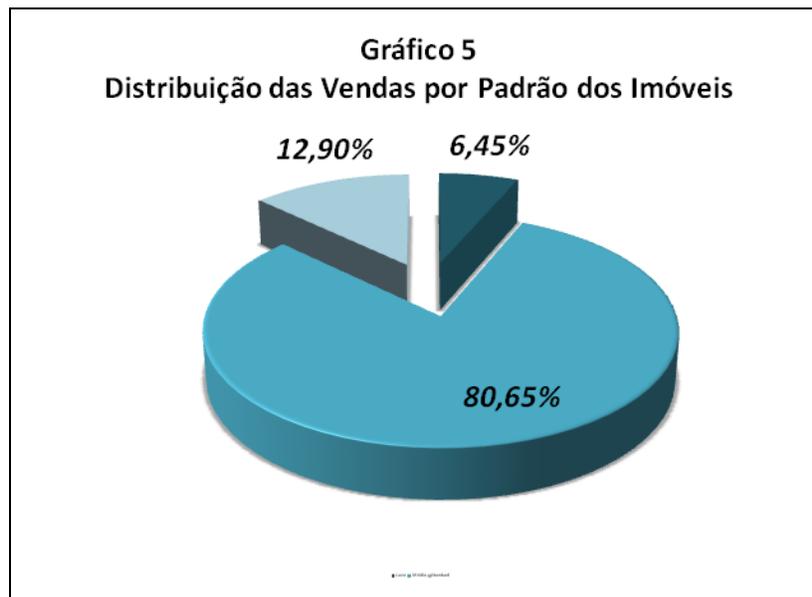


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/16:	-	-	6.015,63	-	-
	abr/16:	-	10.695,90	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/16:	-	-	-	-	-
	abr/16:	-	8.695,95	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/16:	11.500,00	-	-	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/16:	-	-	5.185,81	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/16:	7.785,52	-	4.693,35	4.677,42	1.805,56
	abr/16:	-	8.469,28	6.226,67	-	3.157,89
	Variação	%	-	-	32,67	-
mais de 15 anos	mar/16:	6.928,57	-	4.001,34	-	-
	abr/16:	8.407,89	8.578,80	5.995,21	4.935,89	-
	Variação	%	21,35	-	49,83	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/16:	-	-	-	4.200,00	-
	abr/16:	-	-	5.181,82	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/16:	-	-	-	1.617,65	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/16:	-	-	3.709,40	-	-
	abr/16:	-	-	-	4.583,33	2.539,68
	Variação	%	-	-	-	-

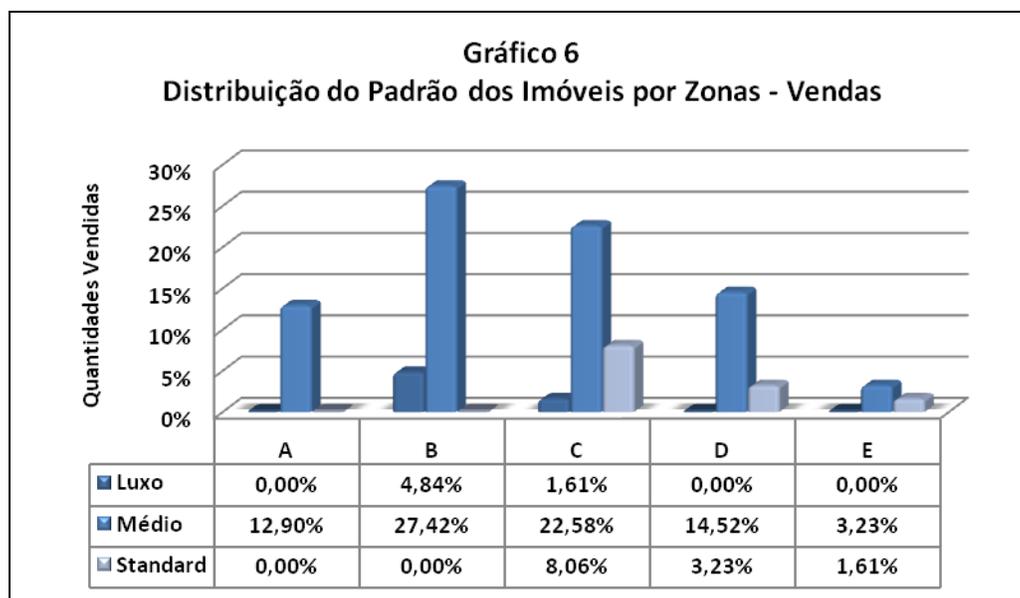


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	50	8



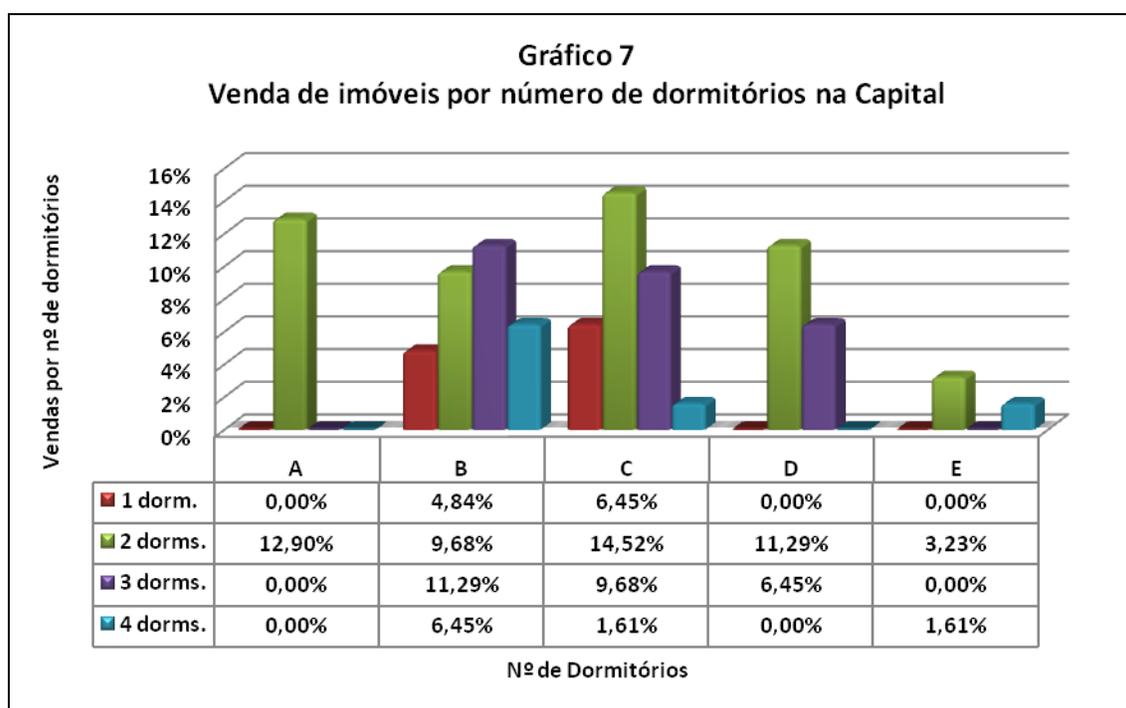
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	3	1	0	0
Médio	8	17	14	9	2
Standard	0	0	5	2	1





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

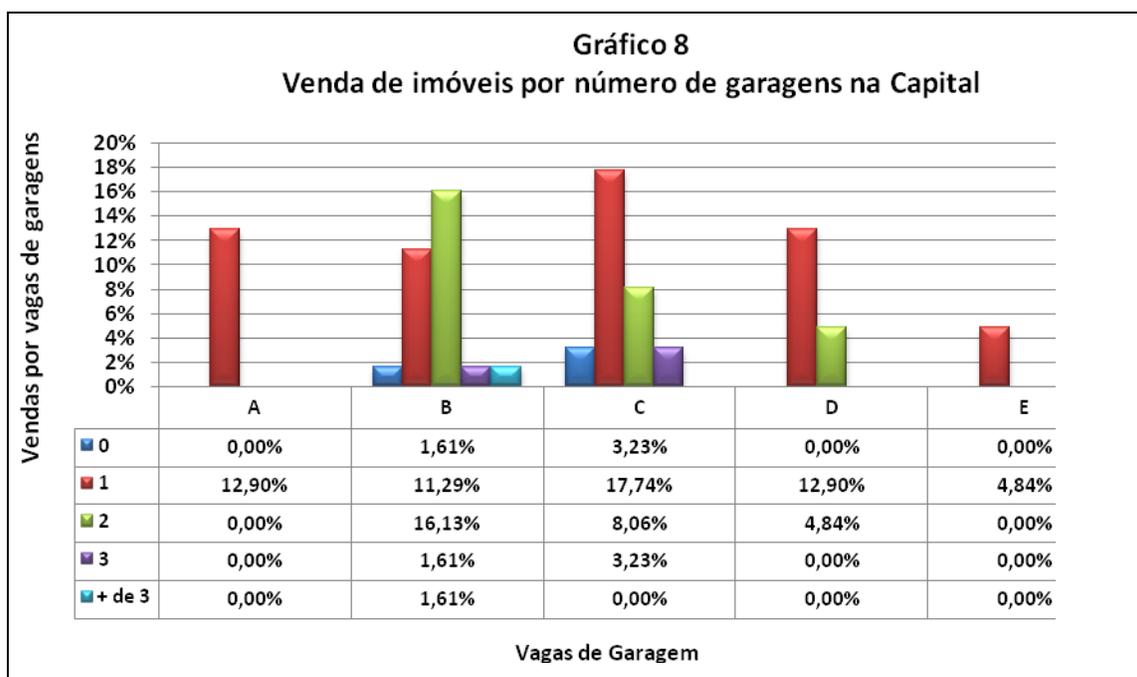
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	3	4	0	0
%	0,00%	4,84%	6,45%	0,00%	0,00%
2 dorms.	8	6	9	7	2
%	12,90%	9,68%	14,52%	11,29%	3,23%
3 dorms.	0	7	6	4	0
%	0,00%	11,29%	9,68%	6,45%	0,00%
4 dorms.	0	4	1	0	1
%	0,00%	6,45%	1,61%	0,00%	1,61%
Total	8	20	20	11	3
%	12,90%	32,26%	32,26%	17,74%	4,84%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	2	0	0
%	0,00%	1,61%	3,23%	0,00%	0,00%
1	8	7	11	8	3
%	12,90%	11,29%	17,74%	12,90%	4,84%
2	0	10	5	3	0
%	0,00%	16,13%	8,06%	4,84%	0,00%
3	0	1	2	0	0
%	0,00%	1,61%	3,23%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,61%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	8	20	20	11	3
%	12,90%	32,26%	32,26%	17,74%	4,84%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	25	55	87	72	35	274	40,29%
Seguro Fiança	21	29	29	33	12	124	18,24%
Depósito	18	17	40	81	62	218	32,06%
Sem Garantia	3	3	2	2	6	16	2,35%
Caução de Imóveis	4	4	10	9	16	43	6,32%
Cessão Fiduciária	0	1	3	1	0	5	0,74%
Total	71	109	171	198	131	680	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-16	6,76	7,19	7,73	9,70	7,67
abril-16	7,00	9,38	11,80	9,72	9,29
Varição	3,55	30,46	52,65	0,21	21,12

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	398	56,06%
Outros motivos	312	43,94%
Total	710	100,00%
Comparação dev./loc.		104,41%

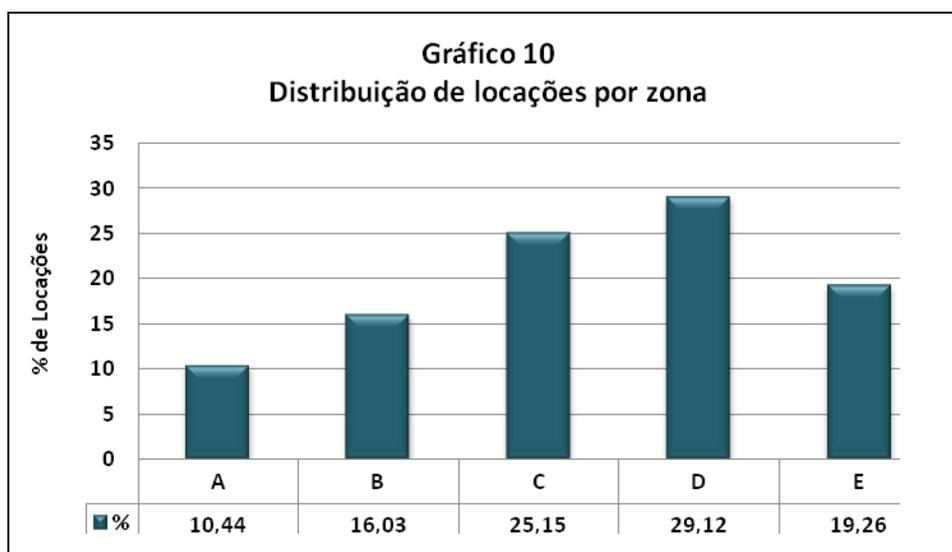
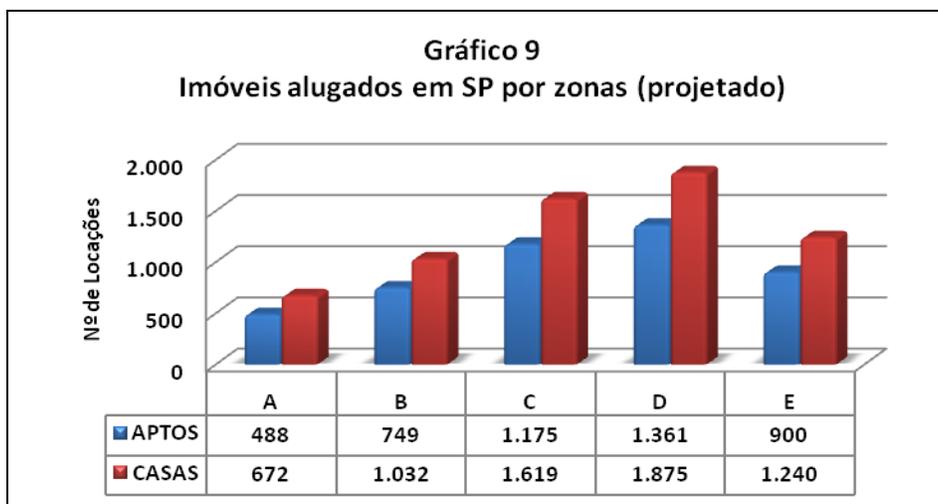
O índice de inadimplência no mês de abril foi de 6,32 %, o que é 7,47 % menor referente ao mês de março, que foi de 6,83 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
março-16	6,83
abril-16	6,32
Varição	-7,47



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

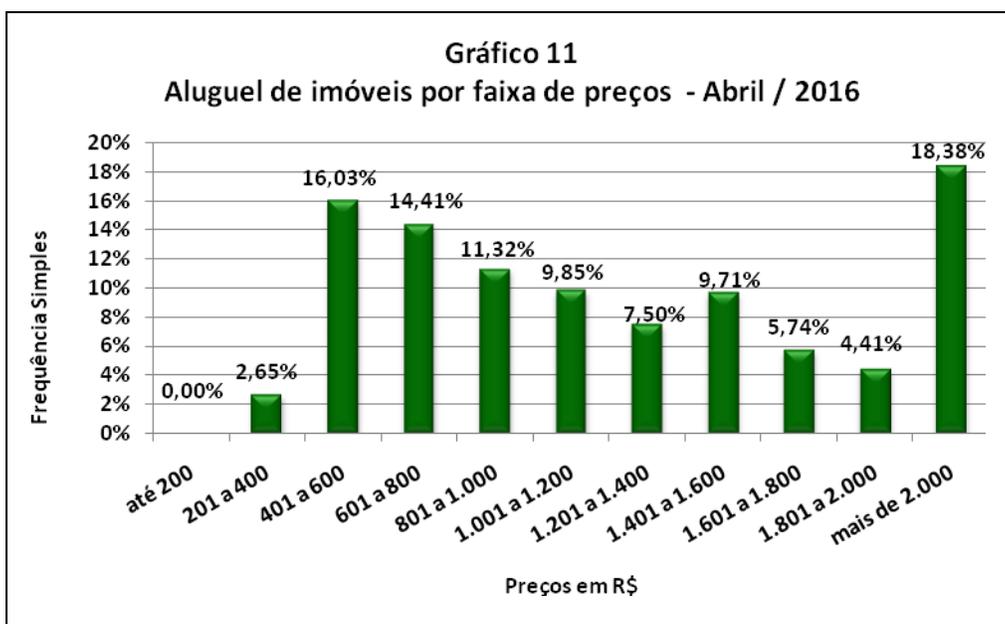
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	488	749	1.175	1.361	900	4.673
CASAS	672	1.032	1.619	1.875	1.240	6.438
Total	1.160	1.781	2.794	3.236	2.140	11.111
%	10,44	16,03	25,15	29,12	19,26	100,00





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	18	2,65%	2,65%
401 a 600	109	16,03%	18,68%
601 a 800	98	14,41%	33,09%
801 a 1.000	77	11,32%	44,41%
1.001 a 1.200	67	9,85%	54,26%
1.201 a 1.400	51	7,50%	61,76%
1.401 a 1.600	66	9,71%	71,47%
1.601 a 1.800	39	5,74%	77,21%
1.801 a 2.000	30	4,41%	81,62%
mais de 2.000	125	18,38%	100,00%
Total	680	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.	mar/16:	-	-	423,50	456,25	-
	abr/16:	350,00	780,00	664,29	545,33	477,00
Variação	%	-	-	56,86	19,52	-
1 dorm.	mar/16:	1.500,00	1.035,00	829,80	668,73	492,00
	abr/16:	1.820,00	975,00	768,06	657,63	584,58
Variação	%	21,33	-5,80	-7,44	-1,66	18,82
2 dorm.	mar/16:	1.925,00	1.537,50	1.223,62	1.181,37	993,10
	abr/16:	2.100,00	1.300,00	1.391,89	1.364,00	1.356,82
Variação	%	9,09	-15,45	13,75	15,46	36,62
3 dorm.	mar/16:	2.210,00	2.009,52	2.075,56	1.788,24	1.283,33
	abr/16:	4.300,00	2.646,00	2.160,00	1.623,00	1.462,50
Variação	%	94,57	31,67	4,07	-9,24	13,96
4 dorm.	mar/16:	2.446,15	-	2.260,00	2.142,86	-
	abr/16:	-	-	5.950,00	-	4.500,00
Variação	%	-	-	163,27	-	-

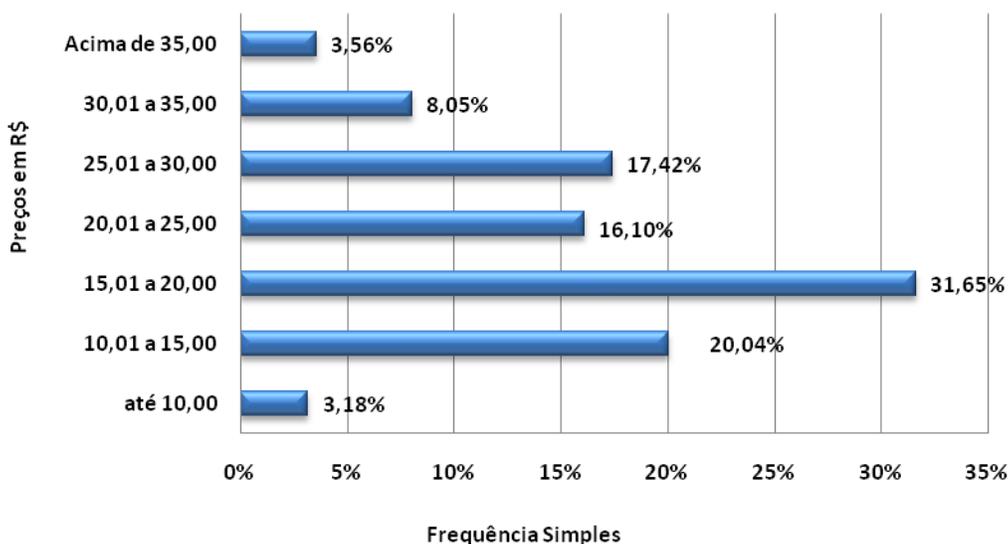
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/16:	-	866,67	800,00	600,00	-
	abr/16:	-	1.125,00	950,00	802,08	-
Variação	%	-	29,81	18,75	33,68	-
1 dorm.	mar/16:	1.900,00	970,00	1.069,05	636,36	600,00
	abr/16:	1.354,55	1.259,03	1.050,00	975,00	550,00
Variação	%	-28,71	29,80	-1,78	53,22	-8,33
2 dorm.	mar/16:	2.075,00	2.185,87	1.126,15	1.196,72	1.160,77
	abr/16:	2.480,77	1.961,90	1.466,25	1.223,50	825,00
Variação	%	19,56	-10,25	30,20	2,24	-28,93
3 dorm.	mar/16:	2.610,34	2.342,86	2.031,52	1.650,00	-
	abr/16:	3.385,71	3.055,17	1.956,25	3.016,67	2.322,50
Variação	%	29,70	30,40	-3,71	82,83	-
4 dorm.	mar/16:	2.800,00	3.465,45	3.000,00	-	2.600,00
	abr/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	17	3,18%	3,18%
10,01 a 15,00	107	20,04%	23,22%
15,01 a 20,00	169	31,65%	54,87%
20,01 a 25,00	86	16,10%	70,97%
25,01 a 30,00	93	17,42%	88,39%
30,01 a 35,00	43	8,05%	96,44%
Acima de 35,00	19	3,56%	100,00%
Total	534	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Abril / 2016



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	33,33	42,69	65,38	78,33	-
Apartamento	37,61	49,08	54,22	110,85	-



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

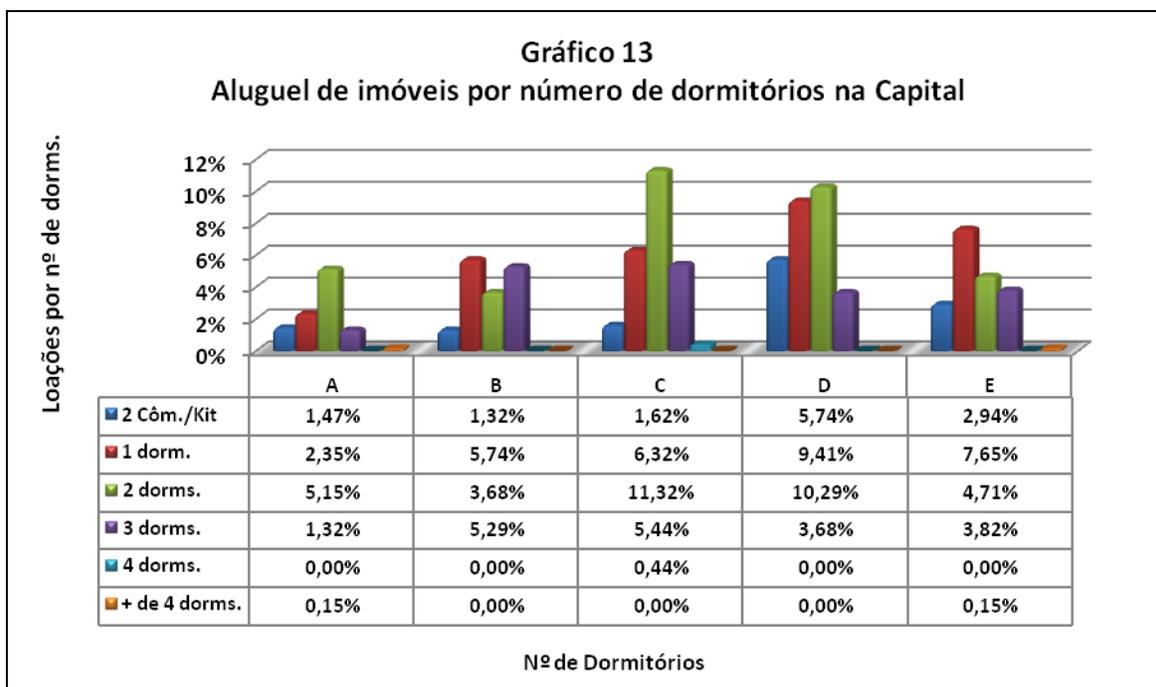
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mar/16:	-	-	17,18	20,56	-
	abr/16:	-	26,00	14,05	15,68	16,14
Variação	%	-	-	-18,22	-23,74	-
1 dorm.	mar/16:	30,61	22,50	19,98	16,03	12,66
	abr/16:	30,00	19,07	19,26	16,11	13,71
Variação	%	-1,99	-15,24	-3,60	0,50	8,29
2 dorm.	mar/16:	19,49	18,68	18,06	16,33	14,96
	abr/16:	-	19,36	19,83	17,60	21,80
Variação	%	-	3,64	9,80	7,78	45,72
3 dorm.	mar/16:	30,99	19,07	18,80	17,30	10,87
	abr/16:	31,30	17,04	20,68	14,02	16,63
Variação	%	1,00	-10,64	10,00	-18,96	52,99
4 dorm.	mar/16:	20,00	-	16,86	20,27	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/16:	-	26,11	22,22	21,43	-
	abr/16:	-	30,75	25,71	22,16	-
Variação	%	-	17,77	15,71	3,41	-
1 dorm.	mar/16:	33,33	19,27	24,39	14,83	15,37
	abr/16:	24,56	26,88	18,56	18,14	12,92
Variação	%	-26,31	39,49	-23,90	22,32	-15,94
2 dorm.	mar/16:	29,17	18,03	18,86	21,41	14,49
	abr/16:	29,61	29,74	23,09	22,00	15,73
Variação	%	1,51	64,95	22,43	2,76	8,56
3 dorm.	mar/16:	26,27	30,14	21,80	20,87	-
	abr/16:	28,04	29,68	23,89	18,16	16,57
Variação	%	6,74	-1,53	9,59	-12,99	-
4 dorm.	mar/16:	25,45	22,22	20,00	-	-
	abr/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

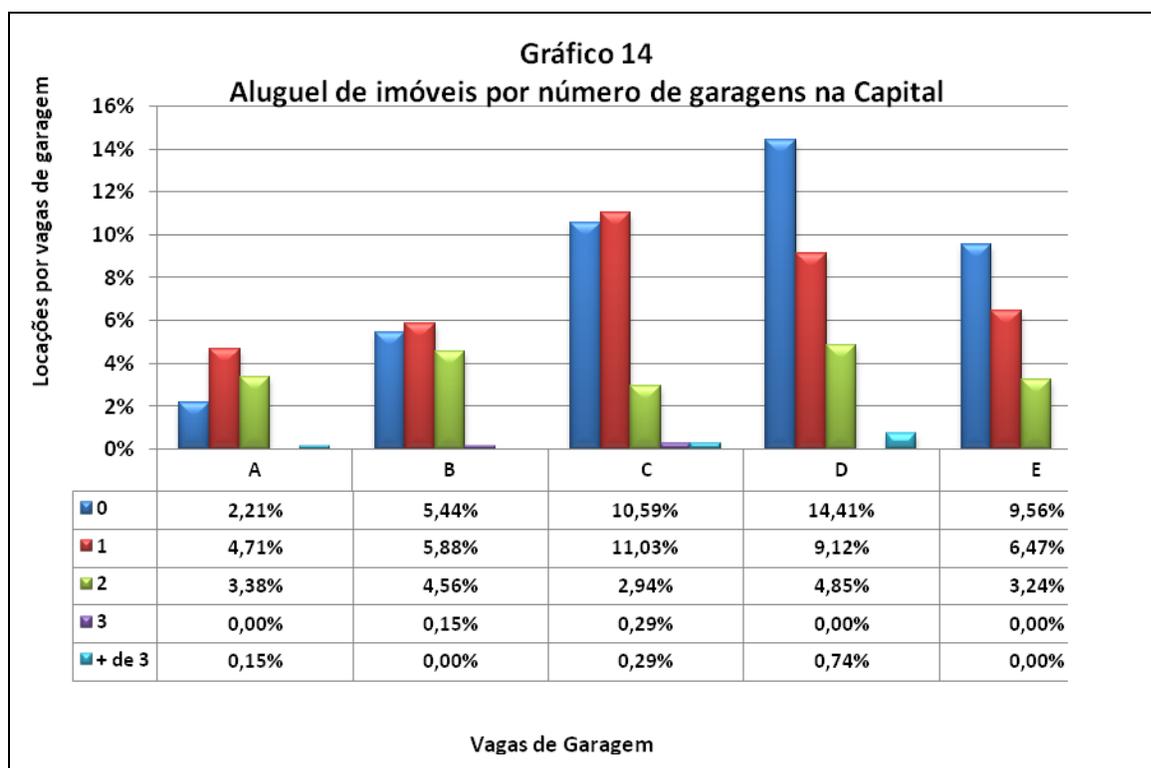
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	10	9	11	39	20
%	1,47%	1,32%	1,62%	5,74%	2,94%
1 dorm.	16	39	43	64	52
%	2,35%	5,74%	6,32%	9,41%	7,65%
2 dorms.	35	25	77	70	32
%	5,15%	3,68%	11,32%	10,29%	4,71%
3 dorms.	9	36	37	25	26
%	1,32%	5,29%	5,44%	3,68%	3,82%
4 dorms.	0	0	3	0	0
%	0,00%	0,00%	0,44%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	1
%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,15%
Total	71	109	171	198	131
%	10,44%	16,03%	25,15%	29,12%	19,26%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	15	37	72	98	65
%	2,21%	5,44%	10,59%	14,41%	9,56%
1	32	40	75	62	44
%	4,71%	5,88%	11,03%	9,12%	6,47%
2	23	31	20	33	22
%	3,38%	4,56%	2,94%	4,85%	3,24%
3	0	1	2	0	0
%	0,00%	0,15%	0,29%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	2	5	0
%	0,15%	0,00%	0,29%	0,74%	0,00%
Total	71	109	171	198	131
%	10,44%	16,03%	25,15%	29,12%	19,26%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-15	-1,18	0,74	-8,71
junho-15	9,36	0,79	-1,27
julho-15	-3,91	0,62	5,08
agosto-15	-1,97	0,22	-3,67
setembro-15	-2,77	0,54	-2,73
outubro-15	-2,49	0,82	7,52
novembro-15	3,23	1,01	-12,35
dezembro-15	-0,18	0,96	-0,25
janeiro-16	-3,53	1,27	-2,50
fevereiro-16	-4,36	0,90	-15,90
março-16	-0,51	0,43	6,32
abril-16	16,68	0,61	17,89
Acumulado	6,52	9,28	-14,26

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2016)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32
Março	-18,39	21,93
Abril	16,60	38,53

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2016)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70
Março	12,16	24,86
Abril	-29,47	-4,61



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/16						abr/16						
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto
Central	21	3	146	21	253	444	25	7	12	23	267	334	
Santana	9	0	29	3	183	224	12	0	4	2	199	217	
Santo Amaro	13	1	84	13	189	300	17	1	5	17	137	177	
Jabaquara	4	2	82	1	71	160	4	0	3	8	65	80	
Lapa	2	0	26	3	37	68	2	0	3	2	35	42	
São Miguel	6	0	4	2	72	84	4	0	0	0	57	61	
Penha	5	0	14	0	64	83	3	0	0	5	64	72	
Itaquera	3	0	2	0	53	58	8	0	1	0	37	46	
Tatuapé	7	3	22	1	88	121	3	1	7	0	69	80	
Vila Prudente	1	0	34	0	60	95	8	0	5	2	59	74	
Ipiranga	0	0	18	0	19	37	1	0	0	0	19	20	
Pinheiros	0	0	6	1	27	34	2	0	12	4	23	41	
Freguesia Ó	5	0	23	1	78	107	3	2	23	3	47	78	
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	1	1	
Butantã	1	0	43	2	32	78	4	0	7	3	31	45	
Total	77	9	533	48	1.228	1.895	96	11	82	69	1.110	1.368	
		Varição					24,68	22,22	-84,62	43,75	-9,61	-27,81	