



São Paulo, 30 de Setembro de 2015

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

### **Descontos aumentam e venda de imóvel usado cresce 79,66% em agosto em SP**

Fez muito bem ao bolso comprar imóvel usado em agosto em bairros como Água Rasa, Jaguaré e Imirim, na Capital paulista. Quem o fez conseguiu um desconto médio de 12,69% sobre o preço originalmente pedido pelo proprietário, ou 182% a mais que o desconto médio de 4,5% apurado em julho pela pesquisa feita mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Esse aumento no percentual de desconto foi um dos fatores principais para que a Zona D, que agrupa esses bairros na pesquisa, concentrasse 23,63% das vendas de casas e apartamentos usados nesse período.

Descontos maiores também foram registrados nas Zonas A, C e E, embora em percentuais inferiores ao da Zona D, num movimento que contribuiu para que os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos em agosto baixassem em média 3,67% na comparação com julho. Essa redução e a manutenção em bom nível dos financiamentos bancários – 59,09% do total vendido – foram decisivos para que houvesse crescimento de 79,66% sobre julho (*ver quadro abaixo*).

Nas 317 imobiliárias que o Creci consultou, 58,18% do total vendido foram em apartamentos, e 41,82% em casas. Os que não conseguiram financiamentos da Caixa Econômica Federal e de outros bancos compraram seus imóveis à vista (34,55% do total), com crédito de consórcio (3,64%) ou com pagamento em parcelas diretamente aos proprietários (2,73%).

“Essa conjunção de fatores positivos fez com que negociações que estavam em banho maria fossem concluídas depois de três meses seguidos de retração nas vendas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

Ele também acrescenta à lista de explicações para essa mudança o conhecido “efeito gangorra” do mercado de imóveis usados. “Negociações que envolvem imóveis são mais complexas e demoradas que outras operações de compra e venda, e esse processo é que faz com que se alternem meses de alta e baixa nas vendas”, explica Viana Neto.

“A leitura correta do comportamento do mercado é a que se faz mais ao longo do tempo, mesmo considerando que alterações pontuais, por exemplo, nos prazos e taxas de juros dos financiamentos afetam esse desempenho”, esclarece o presidente do CRECISP. De janeiro a agosto, o saldo acumulado de vendas está positivo em 31,9%.

#### **Descontos maiores**

A pesquisa do CRECISP constatou que os descontos médios concedidos pelos proprietários sobre os preços que originalmente pediram por seus imóveis em agosto foram de 11,33% na Zona A (crescimento de 28,75% sobre os 8,8% de julho); de 10,25% na Zona C (alta de 13,89% sobre os 9% de julho); de 8,57% na Zona E (aumento de 0,82% sobre 8,5% de julho).

Na Zona D, o desconto de 12,69% foi 182% maior que os 4,5% de julho. A Zona B foi a única em que os descontos encolheram, passando da média de 15% em julho para 4,5% em agosto – uma redução de 70%.

As vendas de casas e apartamentos responderam a esses descontos. Na Zona D foram efetivadas 23,63% das vendas de agosto na Capital, seguindo-se a Zona A (21,81% do total), a Zona C (19,14%), a Zona E (19,99%) e a Zona B (15,43%).



Os imóveis mais vendidos no período foram os de valor final até R\$ 400 mil, com 52,73% dos contratos. Na distribuição das vendas por faixa de valor, 45% se concentraram na faixa de até R\$ 4.000,00.

O imóvel que mais subiu em agosto na Capital foi o apartamento de padrão simples com mais de 15 anos de construção em bairros da Zona E, como Brasilândia, São Mateus e Grajaú. O preço médio do metro quadrado subiu 19,96%, de R\$ 2.808,99 em julho para R\$ 3.369,57 em agosto.

#### **Vendas financiadas**

Janeiro	–	74,75%
Fevereiro	–	68,69%
Março	–	61,85%
Abril	–	57,14%
Mai	–	49,38%
Junho	--	40,27%
Julho	--	58,06%
Agosto	--	59,09%

(\*) CEF e outros bancos

#### **Locação tem queda de 21,15% mesmo com baixa do aluguel**

Os aluguéis baixaram 1,97% em agosto na comparação com julho na Capital, mas isso não foi suficiente para evitar uma queda no número de locações contratadas nas 317 imobiliárias que o CRECISP pesquisou. A queda foi de 21,15%, com o índice de locação da Capital recuando de 2,5763 para 2,0315 de um mês para o outro.

Foram alugadas 54,35% do total em casas e 45,65% em apartamentos. Repetiu-se em agosto a preferência dos novos inquilinos pelas casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00, que somaram 54,19% dos novos contratos. Esse percentual havia sido de 52% em julho.

Ao contrário do que aconteceu com as vendas, os descontos concedidos pelos proprietários em Agosto ficaram menores que os de Julho em quatro das cinco Zonas de Valor: na E (- 36,29%, de 14,44% para 9,2%); na C (- 32,79%, de 11,13% para 7,48%); na A (- 14,53%, de 11,56% para 9,88%); e na D (- 10,47%, de 17% para 15,22%).

Segundo a pesquisa CRECISP, as locações distribuíram-se entre as Zona D (31,99% do total), C (24,22%), E (20,66%), B (14,28%) e A (8,84%).

O aluguel que mais aumentou em agosto foi o das casas de 4 dormitórios situadas em bairros da Zona B. O aumento foi de 33,33%, com o aluguel médio passando de R\$ 3.000,00 para R\$ 4.000,00. O aluguel que mais baixou foi o de apartamentos de 3 dormitórios localizados em bairros da Zona E, como Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista – a queda foi de 33,33% e aluguel de R\$ 1.650,00 em julho passou a R\$ 1.100,00 em agosto.

#### **Fiador, o preferido**

O fiador foi a forma de fiança mais presente nos novos contratos de locação (39,13%), mas o depósito de três meses do valor do aluguel ficou próximo (35,09%), seguido pelo seguro de fiança (15,84%); pela caução de imóveis (6,21%); pela cessão fiduciária (2,8%); e pela locação sem garantia (0,93%).

A inadimplência cresceu 6,67% em agosto em relação a julho. Os inadimplentes eram 5,25% em julho e passaram a 5,6% em agosto. A devolução de imóveis também aumentou – o equivalente a 91,15% dos imóveis alugados em agosto. Esse percentual é 12,85% maior que o apurado em julho, de 80,77% das novas locações.



### **Ações em queda**

Foram apresentados em agosto nos fóruns da Capital 2.547 ações envolvendo inquilinos e donos de imóveis, o que representou uma queda de 7,01% em relação às 2.739 ações de julho.

O número de ações de rito sumário, 1.017, foi 11,57% menor que o de julho, 1.150. As ações por falta de pagamento somaram 1.329, 5% a menos que as 1.399 de julho. Também foram menores as ações de rito ordinário: 111, número 1,77% inferior às 113 de julho.

Houve aumento do número de ações renovatórias (+ 17,65%, de 68 em julho para 80 em agosto) e de ações consignatórias (+ 11,11%, de 9 para 10).

=====

### **PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA**

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco "zonas de valor", com preços homogêneos.

5. As "zonas de valor" consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, 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.

## **Fale conosco:**

### **Sede**

#### **Departamento de Comunicação / CRECISP**

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**

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

**Fone:** (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

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

Carlos Eduardo Muniz Candia

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

**Fone:** (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

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

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

**Fone:** (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

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

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

**Fone:** (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

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

Donizete de Araújo Branco

Rua Constâncio Colalilo, 720 - Vila Augusta – Guarulhos

**Fone:** 11 2485-6339 / 2485-6379

E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu**

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



## 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 – AGOSTO DE 2015

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	5	10	6	11	38	34,55%
CEF	13	2	4	7	10	36	32,73%
Outros bancos	4	10	5	10	0	29	26,36%
Direta/e com o proprietário	1	0	1	0	1	3	2,73%
Consórcio	0	0	1	3	0	4	3,64%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>110</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	49	15,46%
Igual	155	48,90%
Pior	113	35,65%
<b>Total</b>	<b>317</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-15	8,80	15,00	9,00	4,50	8,50
agosto-15	11,33	4,50	10,25	12,69	8,57
<b>Varição</b>	<b>28,75</b>	<b>-70,00</b>	<b>13,89</b>	<b>182,00</b>	<b>0,82</b>





## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	195	138	171	211	179	894
CASAS	140	99	123	152	128	642
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>237</b>	<b>294</b>	<b>363</b>	<b>307</b>	<b>1.536</b>
%	21,81%	15,43%	19,14%	23,63%	19,99%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

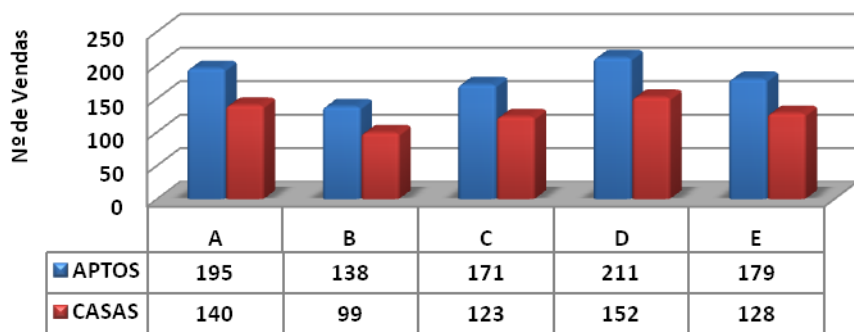
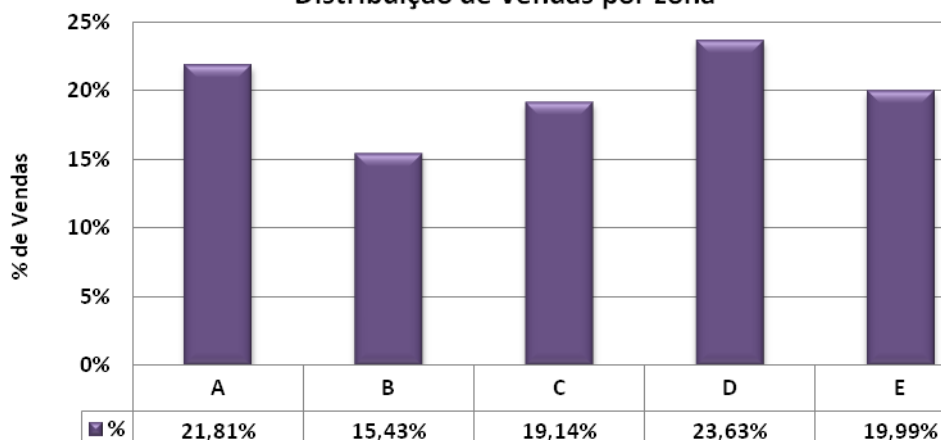


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona

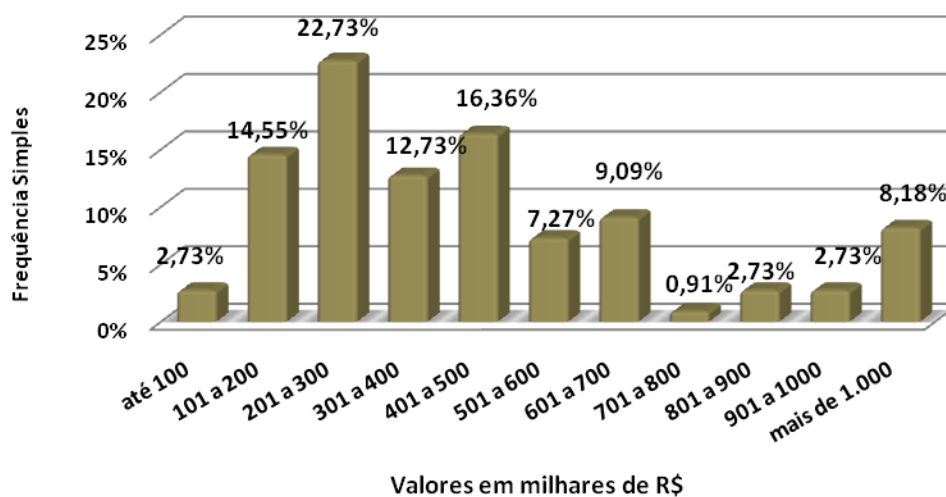




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	3	2,73%	2,73%
101 a 200	16	14,55%	17,27%
201 a 300	25	22,73%	40,00%
301 a 400	14	12,73%	52,73%
401 a 500	18	16,36%	69,09%
501 a 600	8	7,27%	76,36%
601 a 700	10	9,09%	85,45%
701 a 800	1	0,91%	86,36%
801 a 900	3	2,73%	89,09%
901 a 1000	3	2,73%	91,82%
mais de 1.000	9	8,18%	100,00%
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

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





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/15:	-	-	340.000,00	-	-
	ago/15:	346.000,00	300.000,00	295.000,00	-	195.000,00
Variação	%	-	-	-13,24	-	-
2 dorm.	jul/15:	-	650.000,00	477.500,00	338.000,00	175.000,00
	ago/15:	880.000,00	520.000,00	397.857,14	230.000,00	211.333,33
Variação	%	-	-20,00	-16,68	-31,95	20,76
3 dorm.	jul/15:	880.000,00	724.333,33	595.000,00	505.000,00	325.000,00
	ago/15:	1.014.285,71	620.000,00	539.200,00	466.000,00	-
Variação	%	15,26	-14,40	-9,38	-7,72	-
4 dorm.	jul/15:	2.375.000,00	-	-	-	380.000,00
	ago/15:	-	1.500.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

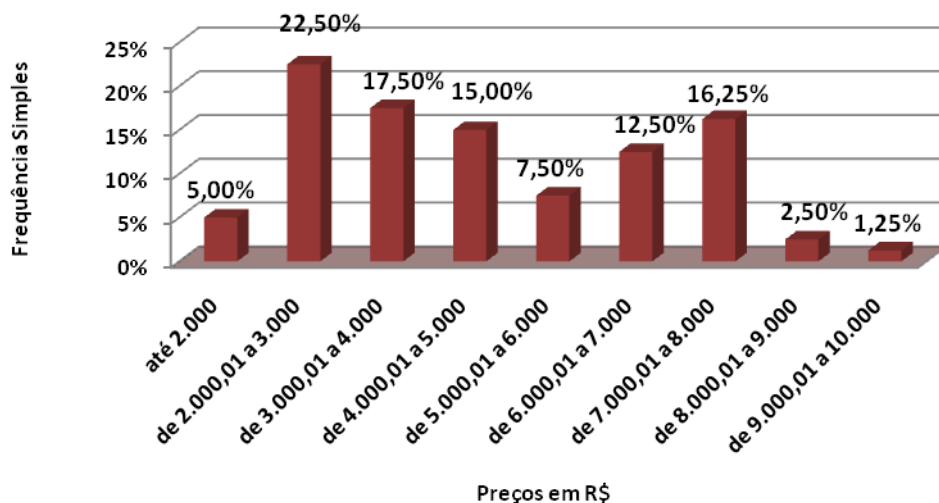
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/15:	510.000,00	311.111,11	285.000,00	-	-
	ago/15:	481.250,00	290.000,00	262.500,00	179.800,00	-
Variação	%	-5,64	-6,79	-7,89	-	-
2 dorm.	jul/15:	570.800,00	464.000,00	-	285.000,00	210.000,00
	ago/15:	577.142,86	532.727,27	411.000,00	278.750,00	234.166,67
Variação	%	1,11	14,81	-	-2,19	11,51
3 dorm.	jul/15:	972.500,00	700.000,00	616.666,67	-	-
	ago/15:	1.116.666,67	-	471.333,33	350.000,00	-
Variação	%	14,82	-	-23,57	-	-
4 dorm.	jul/15:	1.650.000,00	-	-	-	-
	ago/15:	1.750.000,00	-	850.000,00	-	-
Variação	%	6,06	-	-	-	-



## 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	4	5,00%	5,00%
de 2.000,01 a 3.000	18	22,50%	27,50%
de 3.000,01 a 4.000	14	17,50%	45,00%
de 4.000,01 a 5.000	12	15,00%	60,00%
de 5.000,01 a 6.000	6	7,50%	67,50%
de 6.000,01 a 7.000	10	12,50%	80,00%
de 7.000,01 a 8.000	13	16,25%	96,25%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,50%	98,75%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,25%	100,00%
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>100,00%</b>	-

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



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	52,50	80,16	133,57	153,33
Apartamento	-	45,00	84,97	98,40	137,27



## 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	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	3.214,29	-
	Variação %	-	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	8.266,67	-	-	3.202,27
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/15:	7.333,33	5.227,94	3.833,33	3.651,16	3.619,05
	ago/15:	6.607,84	6.000,00	3.930,47	-	2.759,53
	Variação %	-9,89	14,77	2,53	-	-23,75

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
	Variação %	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/15:	-	-	4.120,97	-	2.576,39
	ago/15:	-	4.411,76	4.351,31	2.222,22	2.169,44
	Variação %	-	-	5,59	-	-15,80



<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	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	5.228,07	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/15:	10.105,26	9.333,33	-	-	-
	ago/15:	7.708,33	-	6.258,82	-	-
Variação	%	-23,72	-	-	-	-
<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	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	8.428,86	7.758,62	-	5.086,21	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	6.388,89	-	6.458,33	4.933,94	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/15:	6.682,39	6.018,15	5.441,18	4.677,42	4.230,77
	ago/15:	6.250,00	6.095,04	5.897,40	4.040,00	3.582,47
Variação	%	-6,47	1,28	8,38	-13,63	-15,32
<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	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/15:	4.147,73	4.074,07	-	3.833,33	2.808,99
	ago/15:	4.800,00	-	-	3.825,25	3.369,57
Variação	%	15,73	-	-	-0,21	19,96

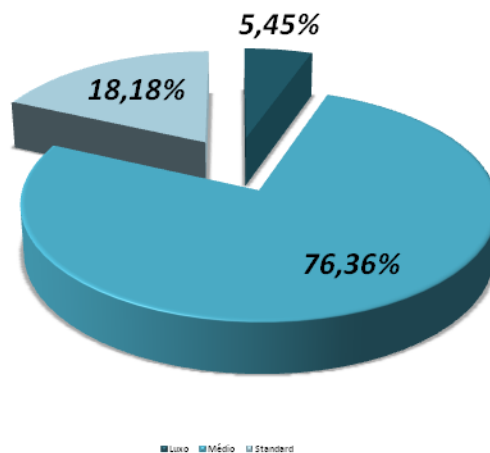


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	84	20

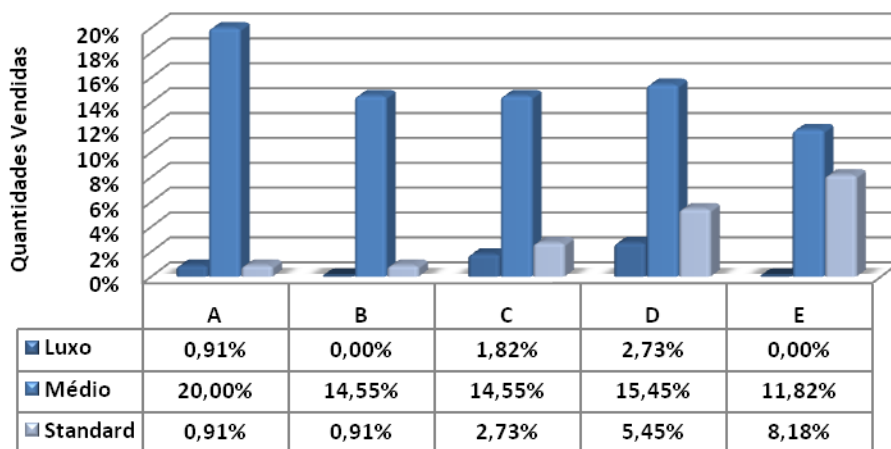
Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	0	2	3	0
Médio	22	16	16	17	13
Standard	1	1	3	6	9

Gráfico 6  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

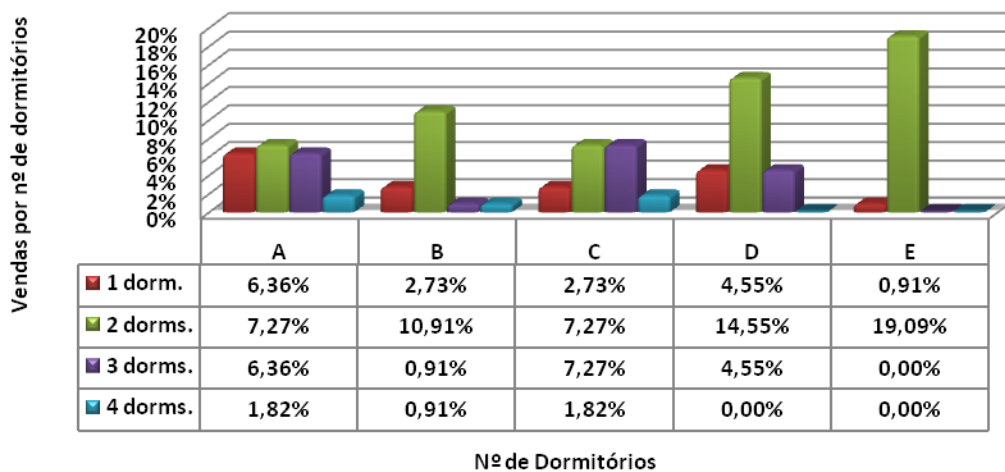




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	7	3	3	5	1
%	6,36%	2,73%	2,73%	4,55%	0,91%
2 dorms.	8	12	8	16	21
%	7,27%	10,91%	7,27%	14,55%	19,09%
3 dorms.	7	1	8	5	0
%	6,36%	0,91%	7,27%	4,55%	0,00%
4 dorms.	2	1	2	0	0
%	1,82%	0,91%	1,82%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>22</b>
<b>%</b>	<b>21,82%</b>	<b>15,45%</b>	<b>19,09%</b>	<b>23,64%</b>	<b>20,00%</b>

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



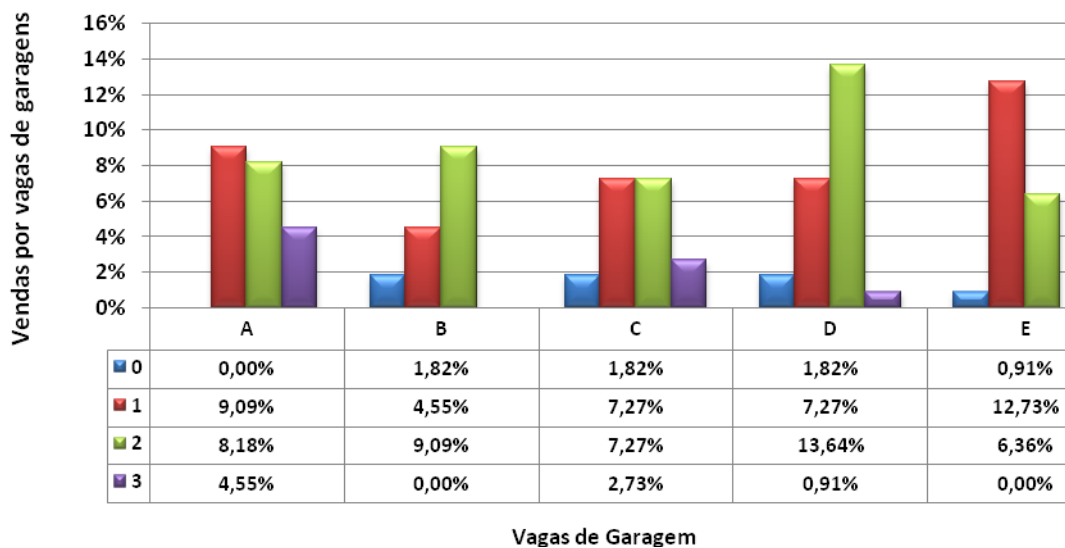




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	2	2	1
%	0,00%	1,82%	1,82%	1,82%	0,91%
1	10	5	8	8	14
%	9,09%	4,55%	7,27%	7,27%	12,73%
2	9	10	8	15	7
%	8,18%	9,09%	7,27%	13,64%	6,36%
3	5	0	3	1	0
%	4,55%	0,00%	2,73%	0,91%	0,00%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>22</b>
<b>%</b>	<b>21,82%</b>	<b>15,45%</b>	<b>19,09%</b>	<b>23,64%</b>	<b>20,00%</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	34	37	83	64	34	<b>252</b>	39,13%
Seguro Fiança	21	20	27	21	13	<b>102</b>	15,84%
Depósito	0	21	39	105	61	<b>226</b>	35,09%
Sem Garantia	0	0	0	5	1	<b>6</b>	0,93%
Caução de Imóveis	2	7	6	1	24	<b>40</b>	6,21%
Cessão Fiduciária	0	7	1	10	0	<b>18</b>	2,80%
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>92</b>	<b>156</b>	<b>206</b>	<b>133</b>	<b>644</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-15	11,56	9,73	11,13	17,00	14,44
agosto-15	9,88	11,68	7,48	15,22	9,20
<b>Variação</b>	<b>-14,53</b>	<b>20,04</b>	<b>-32,79</b>	<b>-10,47</b>	<b>-36,29</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	278	47,36%
Outros motivos	309	52,64%
<b>Total</b>	<b>587</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>91,15%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-15	5,25
agosto-15	5,60
<b>Variação</b>	<b>6,67</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	363	586	994	1.313	848	<b>4.104</b>
<b>CASAS</b>	432	698	1.183	1.563	1.009	<b>4.885</b>
<b>Total</b>	<b>795</b>	<b>1.284</b>	<b>2.177</b>	<b>2.876</b>	<b>1.857</b>	<b>8.989</b>
<b>%</b>	<b>8,84</b>	<b>14,28</b>	<b>24,22</b>	<b>31,99</b>	<b>20,66</b>	<b>100,00</b>

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

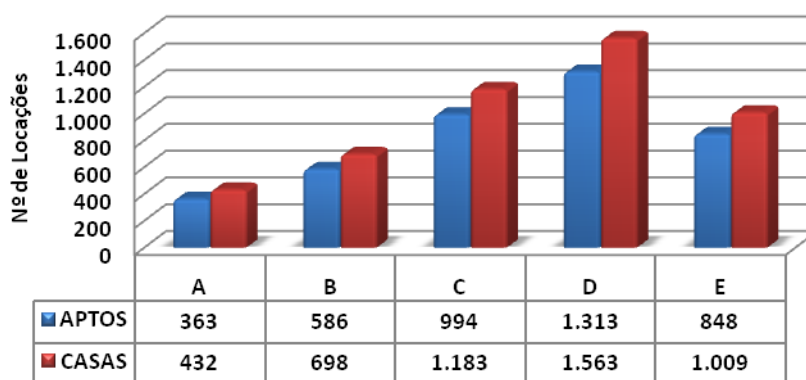
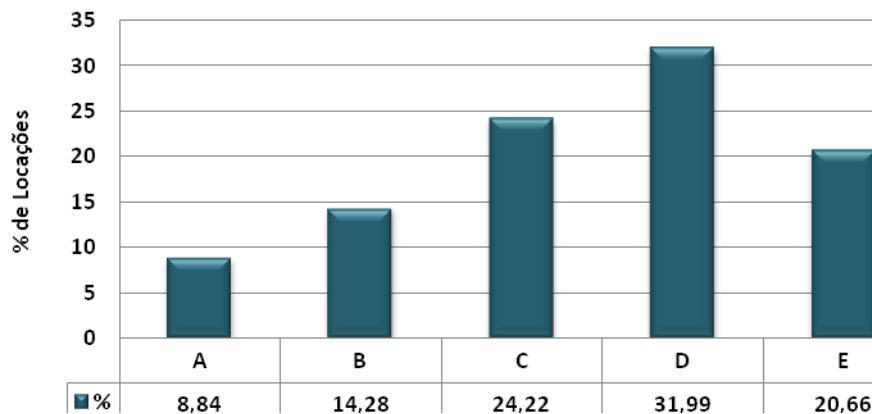


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

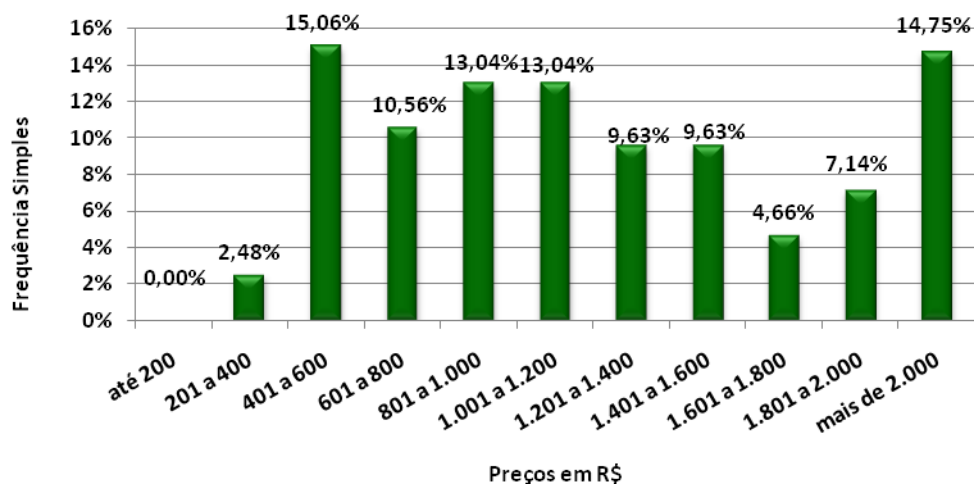




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	16	2,48%	2,48%
401 a 600	97	15,06%	17,55%
601 a 800	68	10,56%	28,11%
801 a 1.000	84	13,04%	41,15%
1.001 a 1.200	84	13,04%	54,19%
1.201 a 1.400	62	9,63%	63,82%
1.401 a 1.600	62	9,63%	73,45%
1.601 a 1.800	30	4,66%	78,11%
1.801 a 2.000	46	7,14%	85,25%
mais de 2.000	95	14,75%	100,00%
<b>Total</b>	<b>644</b>	<b>100,00%</b>	-

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





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/15:	1.200,00	1.030,00	836,74	631,00	535,83
	ago/15:	-	1.350,00	791,50	641,46	534,06
Variação	%	-	31,07	-5,41	1,66	-0,33
2 dorm.	jul/15:	2.457,14	1.737,50	1.569,18	1.137,90	970,45
	ago/15:	2.042,86	1.933,33	1.311,11	1.207,00	1.060,17
Variação	%	-16,86	11,27	-16,45	6,07	9,25
3 dorm.	jul/15:	3.012,50	2.600,00	2.233,33	1.764,71	1.504,55
	ago/15:	3.571,43	2.175,00	1.942,50	1.667,50	1.142,86
Variação	%	18,55	-16,35	-13,02	-5,51	-24,04
4 dorm.	jul/15:	4.114,29	3.000,00	2.550,00	2.054,55	-
	ago/15:	-	4.000,00	3.000,00	-	-
Variação	%	-	33,33	17,65	-	-

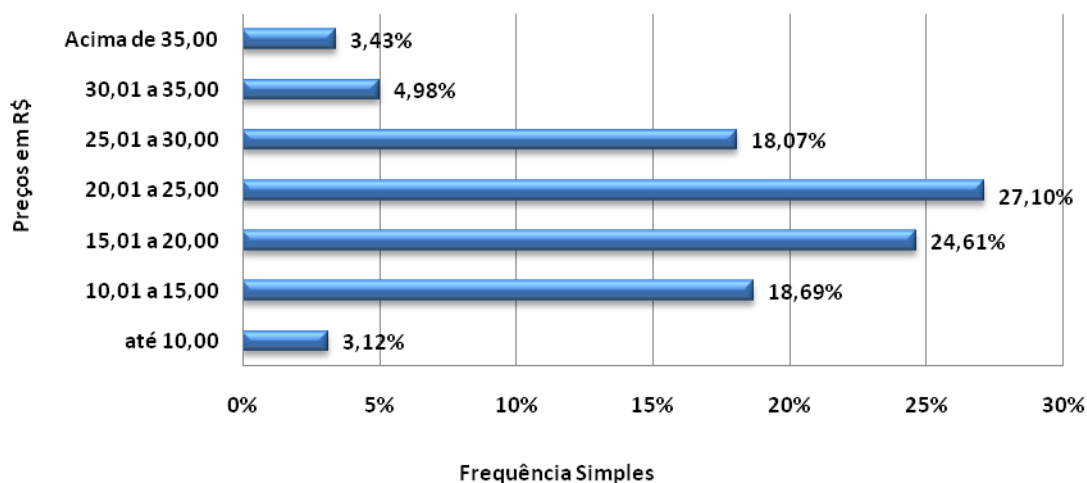
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	600,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/15:	1.658,33	1.290,00	1.047,23	975,00	833,33
	ago/15:	1.427,27	1.392,00	1.183,24	866,13	785,71
Variação	%	-13,93	7,91	12,99	-11,17	-5,71
2 dorm.	jul/15:	2.530,77	2.078,45	1.497,73	1.326,67	913,33
	ago/15:	2.216,00	2.118,75	1.418,58	1.263,60	988,89
Variação	%	-12,44	1,94	-5,28	-4,75	8,27
3 dorm.	jul/15:	3.171,43	2.680,00	2.406,25	1.725,00	1.650,00
	ago/15:	3.660,00	2.200,00	2.073,68	1.871,43	1.100,00
Variação	%	15,41	-17,91	-13,82	8,49	-33,33
4 dorm.	jul/15:	-	-	2.900,00	-	-
	ago/15:	-	-	3.100,00	-	-
Variação	%	-	-	6,90	-	-



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

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	10	3,12%	3,12%
10,01 a 15,00	60	18,69%	21,81%
15,01 a 20,00	79	24,61%	46,42%
20,01 a 25,00	87	27,10%	73,52%
25,01 a 30,00	58	18,07%	91,59%
30,01 a 35,00	16	4,98%	96,57%
Acima de 35,00	11	3,43%	100,00%
<b>Total</b>	<b>321</b>	<b>100,00%</b>	-

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



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

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2015</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	43,44	76,88	119,08	133,33
Apartamento	40,00	47,42	69,18	96,53	135,00



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

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/15:	30,00	23,12	16,52	13,92	12,47
	ago/15:	-	23,67	17,96	16,34	12,96
Variação	%	-	2,38	8,72	17,39	3,93
2 dorm.	jul/15:	27,15	20,70	20,84	21,59	13,93
	ago/15:	22,73	23,23	20,46	17,49	13,53
Variação	%	-16,28	12,22	-1,82	-18,99	-2,87
3 dorm.	jul/15:	24,56	22,61	22,96	11,88	15,30
	ago/15:	-	23,65	22,02	19,16	10,25
Variação	%	-	4,60	-4,09	61,28	-33,01
4 dorm.	jul/15:	24,33	-	24,62	15,71	-
	ago/15:	-	29,63	23,08	-	-
Variação	%	-	-	-6,26	-	-

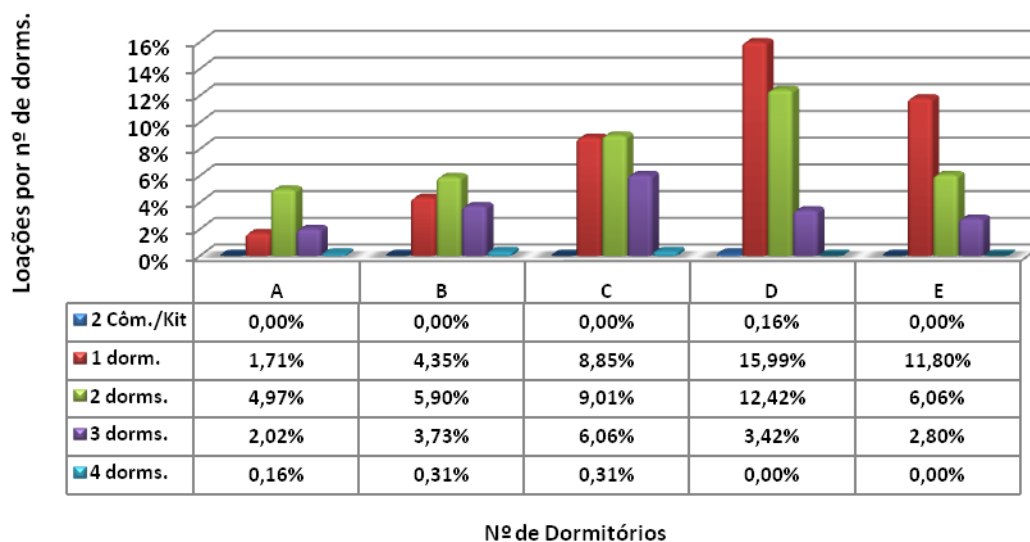
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/15:	-	-	-	-	-
	ago/15:	-	-	-	15,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/15:	38,70	27,02	20,71	18,01	15,51
	ago/15:	-	29,76	25,28	17,65	17,78
Variação	%	-	10,14	22,07	-2,00	14,64
2 dorm.	jul/15:	30,38	26,24	20,98	20,14	18,48
	ago/15:	28,51	26,04	20,04	19,92	18,84
Variação	%	-6,16	-0,76	-4,48	-1,09	1,95
3 dorm.	jul/15:	29,46	24,44	25,95	24,78	22,32
	ago/15:	27,53	25,31	21,89	-	14,39
Variação	%	-6,55	3,56	-15,65	-	-35,53
4 dorm.	jul/15:	-	-	16,67	-	-
	ago/15:	30,77	-	20,24	-	-
Variação	%	-	-	21,42	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%
1 dorm.	11	28	57	103	76
%	1,71%	4,35%	8,85%	15,99%	11,80%
2 dorms.	32	38	58	80	39
%	4,97%	5,90%	9,01%	12,42%	6,06%
3 dorms.	13	24	39	22	18
%	2,02%	3,73%	6,06%	3,42%	2,80%
4 dorms.	1	2	2	0	0
%	0,16%	0,31%	0,31%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>92</b>	<b>156</b>	<b>206</b>	<b>133</b>
<b>%</b>	<b>8,85%</b>	<b>14,29%</b>	<b>24,22%</b>	<b>31,99%</b>	<b>20,65%</b>

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



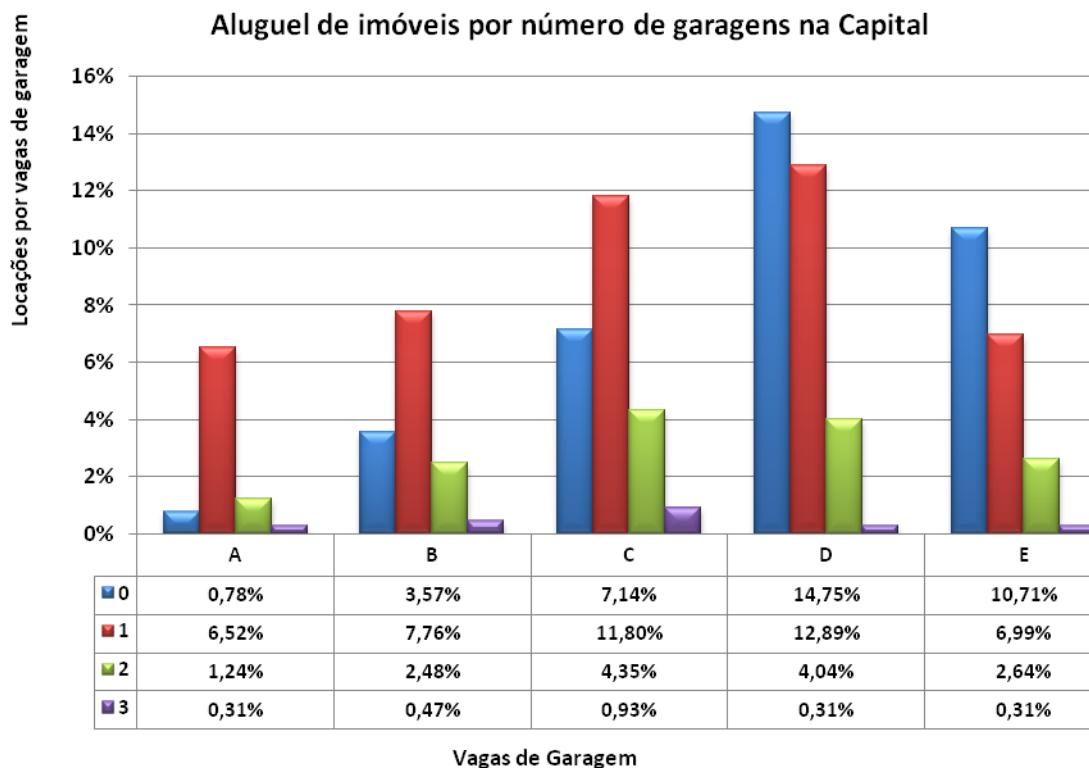




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

<b>Locações por vagas de garagens</b>					
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
0	5	23	46	95	69
%	0,78%	3,57%	7,14%	14,75%	10,71%
1	42	50	76	83	45
%	6,52%	7,76%	11,80%	12,89%	6,99%
2	8	16	28	26	17
%	1,24%	2,48%	4,35%	4,04%	2,64%
3	2	3	6	2	2
%	0,31%	0,47%	0,93%	0,31%	0,31%
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>92</b>	<b>156</b>	<b>206</b>	<b>133</b>
<b>%</b>	<b>8,85%</b>	<b>14,29%</b>	<b>24,22%</b>	<b>31,99%</b>	<b>20,65%</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
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
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
<b>Acumulado</b>	<b>8,55</b>	<b>9,53</b>	<b>-9,73</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
Maio	-4,43	-26,54
Junho	-8,94	-35,48
Julho	-12,28	-47,76
Agosto	79,66	31,9

<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
Maio	-7,77	50,53
Junho	-3,38	47,15
Julho	12,93	60,08
Agosto	-21,15	38,93



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/15						ago/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	39	1	411	34	293	778	48	4	358	36	294	740
Santana	15	1	74	3	213	306	10	1	78	4	223	316
Santo Amaro	20	3	195	14	142	374	12	0	138	9	125	284
Jabaquara	12	0	117	4	92	225	5	0	96	5	95	201
Lapa	3	0	43	1	50	97	4	0	24	2	52	82
São Miguel	5	1	7	3	106	122	5	0	15	3	78	101
Penha	4	2	47	1	90	144	4	2	49	6	78	139
Itaquera	2	0	15	0	60	77	5	1	34	2	62	104
Tatuapé	2	0	75	5	102	184	3	0	76	6	95	180
Vila Prudente	3	0	33	0	72	108	3	1	41	1	59	105
Ipiranga	3	1	37	0	27	68	5	0	18	0	29	52
Pinheiros	1	0	24	3	50	78	3	1	18	3	44	69
Freguesia Ó	4	0	45	0	72	121	4	0	34	0	62	100
Parelheiros	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	3
Butantã	0	0	27	0	27	54	0	0	38	3	30	71
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>9</b>	<b>1.150</b>	<b>68</b>	<b>1.399</b>	<b>2.739</b>	<b>111</b>	<b>10</b>	<b>1.017</b>	<b>80</b>	<b>1.329</b>	<b>2.547</b>
							<b>-1,77</b>	<b>11,11</b>	<b>-11,57</b>	<b>17,65</b>	<b>-5,00</b>	<b>-7,01</b>

*Varição*