



São Paulo, 3 de outubro de 2016
Pesquisa CRECISP

Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
São Paulo – Capital
Agosto de 2016

Venda de imóveis usados cresce em SP com aumento do financiamento e dos descontos

As vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo cresceram 36,89% em agosto comparado a julho impulsionadas por um aumento no número de financiamentos bancários e nos descontos que os donos das casas e apartamentos concedem normalmente sobre os preços iniciais de venda de suas propriedades. O aumento das vendas se refletiu nos preços dos imóveis, que aumentaram em média 2,79% em agosto.

A pesquisa feita com 320 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) também apurou um aumento de 40,28% em julho para 48,42% em agosto nas vendas financiadas por bancos públicos e privados. A maioria dos compradores (51,58%) pagou à vista. Não houve registro de venda por meio de consórcio ou com pagamento parcelado pelos proprietários.

Os descontos variaram conforme a localização dos imóveis. Na Zona B, que reúne bairros como Sumarezinho e Pinheiros, a média ficou em 9,63%, percentual 110,72% maior que o desconto médio de 4,57% registrado em julho. Na Zona E, que agrupa bairros mais afastados do Centro como Campo Limpo e Cangaíba, o desconto médio em agosto foi de 8,25%, ou 33,06% a mais que os 6,2% de julho.

Em bairros como Socorro e Veleiros, na Zona D, o desconto médio sobre os preços de venda teve alta de 22,86% ao passar de 7% em julho para 8,6% em agosto. Já na Zona A, onde estão bairros como Ibirapuera e Moema, o desconto médio caiu praticamente à metade – de 10,67% para 5,47%. O desconto diminuiu também na Zona C, de 8,29% para 7,38%, uma redução de 10,98%. É nessa zona de valor que estão bairros como Água Branca e Barra Funda.

“A decisão dos proprietários de abrir mão de parcela maior do valor de seus imóveis funcionou e se provou um poderoso estímulo de venda”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, ao destacar que 50,53% dos imóveis vendidos na Capital em agosto são das Zonas B, D e E. Além dos descontos maiores e do aumento dos financiamentos, ele lembra que a base de comparação precisa ser levada em conta.

“Julho é mês de férias e houve por isso uma redução natural no volume de negócios fechados pelas imobiliárias que o CRECISP consultou, o que fez subir significativamente o resultado de agosto ao se compará-lo com o do mês anterior”, enfatiza Viana Neto. O índice de vendas subiu de 0,2169 para 0,2969 no período.

O presidente do CRECISP destaca também o aumento da participação de outros bancos que não a Caixa Econômica Federal (CEF) nas vendas de imóveis usados em agosto. A Caixa Econômica Federal financiou 23,16% do total e os bancos privados e outros estatais, 25,26%. Ele torce para que essa inversão indique maior disposição e tendência desses bancos em ampliar a atuação no mercado de crédito imobiliário: “Quanto mais opções e concorrência entre eles, mais e melhores condições de acesso aos financiamentos terão os interessados em comprar sua casa própria.”

No acumulado de janeiro a agosto, as vendas de imóveis usados na Capital paulista têm saldo positivo de 84,27%, sendo agosto o segundo mês com melhor resultado de vendas – o primeiro foi fevereiro, em que a pesquisa CRECISP registrou crescimento de 55,63% sobre janeiro.



Os usados mais vendidos

Preço final de até R\$ 500 mil. Esses foram os imóveis usados mais vendidos em agosto na cidade de São Paulo, segundo a pesquisa feita pelo CRECISP com 320 imobiliárias. As casas e apartamentos nessa faixa de preço representaram 54,74% das vendas formalizadas por elas. Os compradores preferiram os apartamentos (76,84% do total) às casas (23,16%). Na distribuição das vendas por faixa de preço médio, a maioria custou até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

O preço que mais aumentou em agosto foi o de apartamentos de padrão médio com mais de 15 anos de construção em bairros da Zona A. A alta foi de 53,86%, com o preço médio do metro quadrado subindo de R\$ 6.333,33 em julho para R\$ 9.744,15 em agosto. O preço que mais caiu nesse período foi o de casas de padrão médio com tempo de construção entre 8 e 15 anos e localizadas em bairros da Zona E – redução de 31,42%. O preço médio caiu de R\$ 4.666,67 em julho para R\$ 3.200,00 em agosto.

Segundo a pesquisa do CRECISP, os imóveis mais vendidos na Capital foram os de padrão médio (73,68% do total); depois vieram os de padrão standard (21,05%) e os de padrão luxo (5,26%). As propriedades desse padrão foram líderes de venda nas zonas A (17,89%), B (24,21%), C (17,89%) e E (10,53%). Na Zona D, a liderança ficou com os de padrão standard (5,26% do total).

Locação residencial cresce pelo segundo mês seguido na Capital

A locação de casas e apartamentos cresceu 8,94% em agosto na Capital depois de registrar expansão de 5,48% em julho. Esses dois meses seguidos de alta elevaram o saldo positivo acumulado este ano para 29,6%, segundo a pesquisa que o CRECISP fez com 320 imobiliárias. Apesar da alta, o aluguel médio baixou 0,95% em agosto sobre julho.

Elas alugaram em Agosto 55,44% em apartamentos e 44,56% em casas. A maioria dos novos inquilinos – 53,16% deles – optou por casas e apartamentos com aluguel mensal médio de até R\$ 1.200,00.

As imobiliárias acusaram crescimento no número de imóveis devolvidos por inquilinos, especialmente devido a motivos financeiros (51,45% o fizeram por esse motivo). As unidades que voltaram aos portfólios das imobiliárias foram em número 6,94% superior ao das novas locações de agosto.

O aluguel que mais aumentou foi o de apartamentos de 4 dormitórios em bairros da Zona C. Eles eram alugados em média por R\$ 2.666,67 em julho, valor que subiu para R\$ 3.341,50 em agosto, uma alta de 25,31%. As informações levantadas pela pesquisa do CRECISP mostram que foram as casas de 1 dormitório em bairros da Zona B que tiveram a maior redução do aluguel médio, de 34,11%. O aluguel desse tipo de imóvel caiu de R\$ 1.435,00 em julho para R\$ 945,45 em agosto.

O fiador pessoa física foi adotado como forma de garantia de pagamento em 49,02% dos contratos, seguido pelo depósito de três meses de aluguel (29,64%), pelo seguro de fiança (15,13%), pela caução de imóveis (4,56%), pela cessão fiduciária (0,93%) e pela locação sem garantia (0,73%).

A Zona C foi onde mais se alugaram imóveis em agosto (43,42% do total); depois vieram a Zona D (24,15%); Zona E (13,26%); Zona B (12,33%); e Zona A (6,84%).

Inadimplência em baixa

A inadimplência atingiu 6,11% dos inquilinos com contratos nas 320 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP em agosto. Esse número é 7% menor que os 6,57% que estavam com o aluguel atrasado em julho.

Já o número de ações judiciais teve forte crescimento, conforme pesquisa feita pelo nos Fóruns da Capital. Eles receberam em agosto 2.144 ações de proprietários e inquilinos, número 30,33% superior às 1.645 ações de julho. Essa alta foi puxada pelas ações de rito sumário, cujo número passou de zero em julho para 536



em agosto. As ações ordinárias, que são as de despejo do inquilino, tiveram aumento de 3,13%, passando de 96 em julho para 99 em agosto.

As ações renovatórias, que são as propostas para renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos, somaram 80 em agosto, 14,29% a mais que as 70 de julho.

Houve queda de 3,19% no número de ações por falta de pagamento do aluguel. Foram 1.472 em julho e 1.425 em agosto. As ações consignatórias, que são as referentes a discordâncias sobre os valores de aluguéis ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito em juízo, somaram 4 em agosto - número 42,86% menor que o de julho, quando foram apresentadas 7 ações desse tipo nos fóruns da Capital.

=====

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, Ipiranga, 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

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

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

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco

Rua Constâncio Colalilo, 720 - Vila Augusta – Guarulhos

Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379

E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira

Rua Convenção, 341 - Vila Nova

Fone: (11) 4024-2731

E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Carlos Alberto Galvão

Rua Marcílio Dias, 36 – Centro



Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

Therezinha Maria Serafim da Silva
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Luiz Antonio Pecini
Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3525.1611
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos
Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543
E-mail: santos@crecisp.gov.br

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

Wenderçon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3307-8572

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos

Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques

Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo

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 – AGOSTO DE 2016

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	10	14	16	4	5	49	51,58%
CEF	5	4	4	3	6	22	23,16%
Outros bancos	8	10	4	1	1	24	25,26%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	23	28	24	8	12	95	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	65	20,31%
Igual	154	48,13%
Pior	101	31,56%
Total	320	100,00%

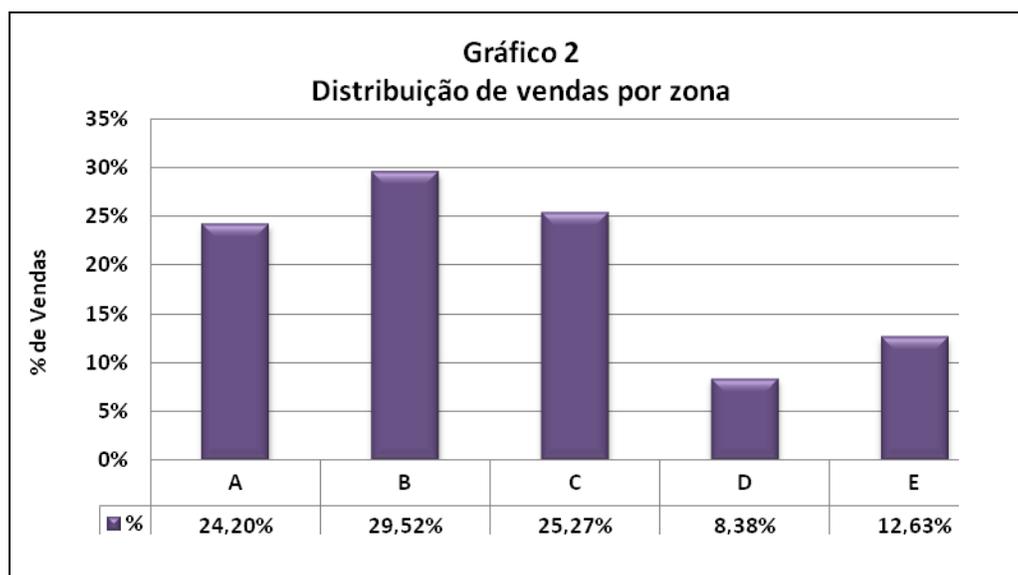
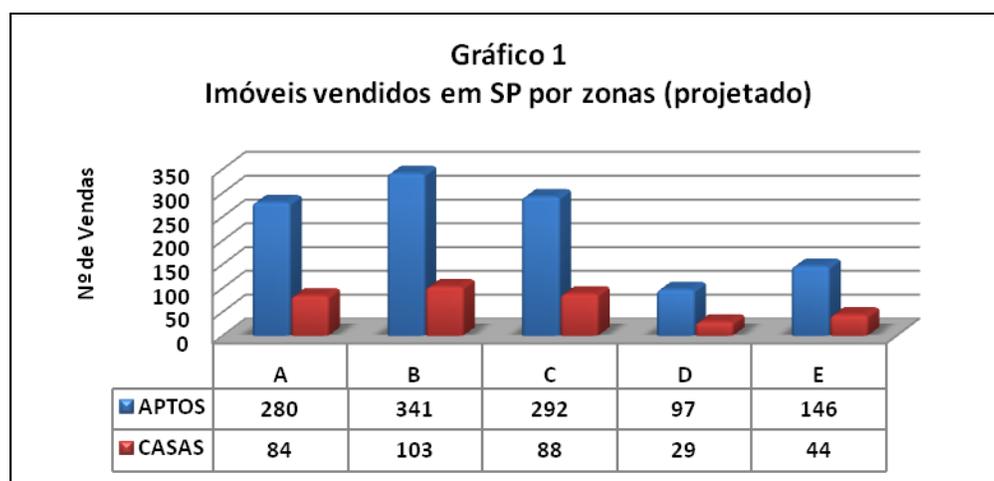
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-16	10,67	4,57	8,29	7,00	6,20
agosto-16	5,47	9,63	7,38	8,60	8,25
Varição	-48,73	110,72	-10,98	22,86	33,06



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

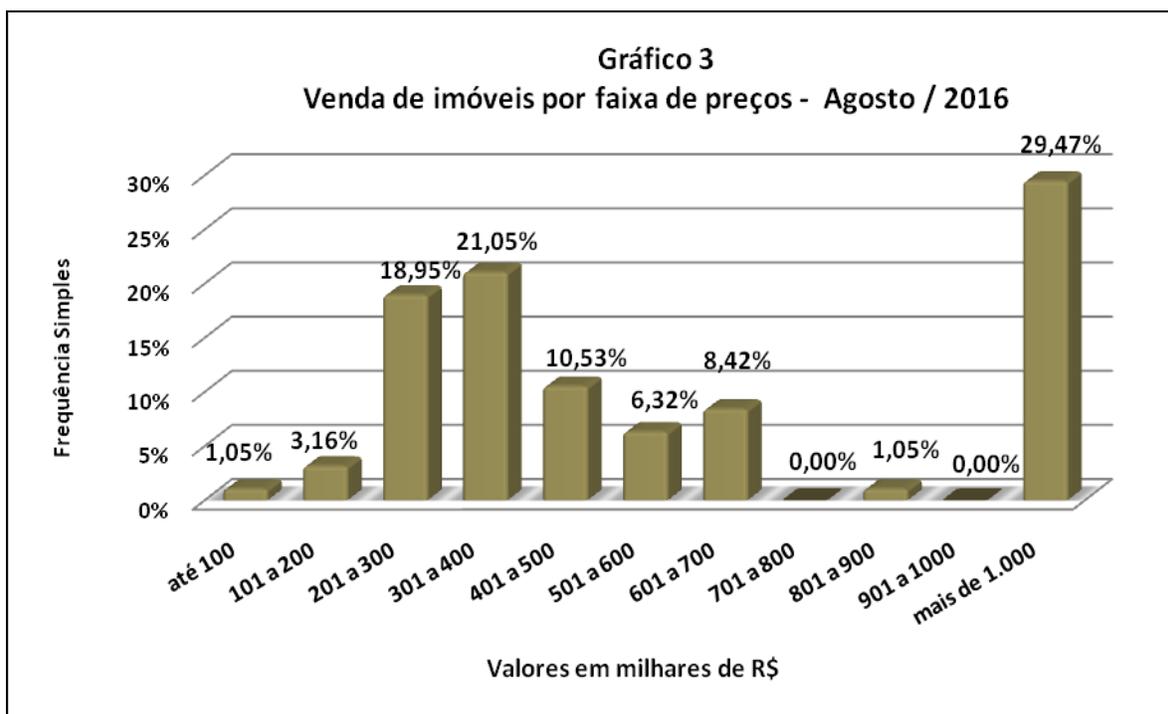
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	280	341	292	97	146	1.156
CASAS	84	103	88	29	44	348
Total	364	444	380	126	190	1.504
%	24,20%	29,52%	25,27%	8,38%	12,63%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,05%	1,05%
101 a 200	3	3,16%	4,21%
201 a 300	18	18,95%	23,16%
301 a 400	20	21,05%	44,21%
401 a 500	10	10,53%	54,74%
501 a 600	6	6,32%	61,05%
601 a 700	8	8,42%	69,47%
701 a 800	0	0,00%	69,47%
801 a 900	1	1,05%	70,53%
901 a 1000	0	0,00%	70,53%
mais de 1.000	28	29,47%	100,00%
Total	95	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

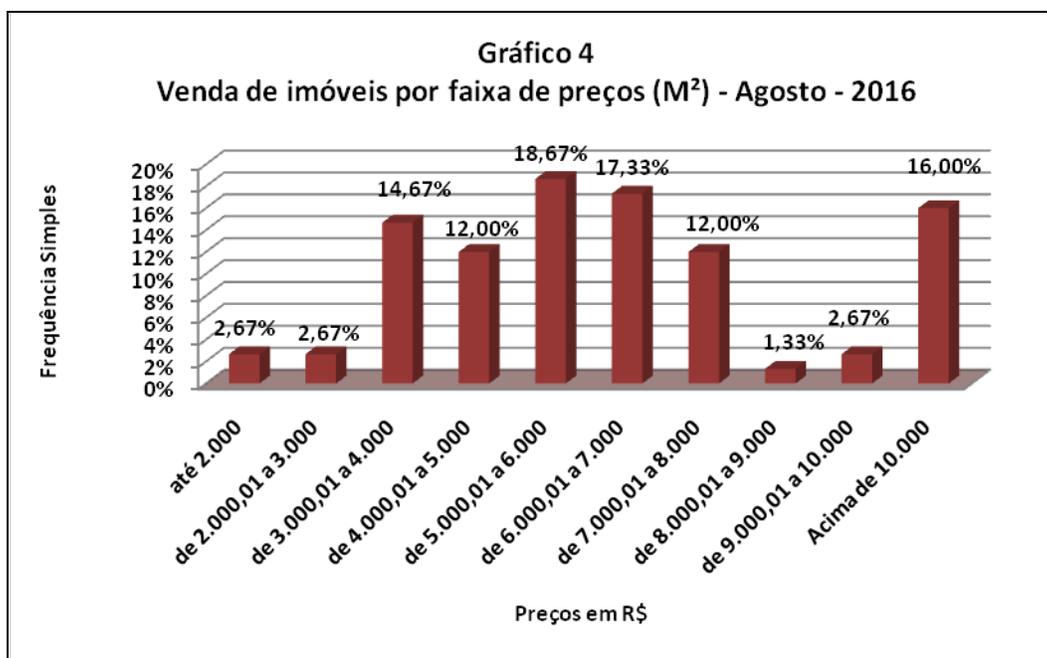
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/16:	-	-	-	-	185.000,00
	ago/16:	-	-	363.333,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/16:	-	-	281.428,57	297.500,00	256.666,67
	ago/16:	-	460.000,00	363.333,33	297.500,00	223.571,43
Variação	%	-	-	29,10	0,00	-12,89
3 dorm.	jul/16:	-	960.000,00	-	445.833,33	290.000,00
	ago/16:	-	-	515.000,00	490.000,00	273.333,33
Variação	%	-	-	-	9,91	-5,75
4 dorm.	jul/16:	728.333,33	-	-	683.750,00	-
	ago/16:	-	2.310.000,00	1.875.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	235.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/16:	410.333,33	303.333,33	-	-	90.000,00
	ago/16:	351.000,00	333.500,00	285.000,00	-	-
Variação	%	-14,46	9,95	-	-	-
2 dorm.	jul/16:	950.000,00	340.000,00	360.555,56	238.142,86	220.000,00
	ago/16:	705.000,00	504.363,64	311.888,89	238.333,33	223.333,33
Variação	%	-25,79	48,34	-13,50	0,08	1,52
3 dorm.	jul/16:	1.332.500,00	973.950,00	-	294.285,71	-
	ago/16:	1.200.000,00	1.024.285,71	490.000,00	325.000,00	312.500,00
Variação	%	-9,94	5,17	-	10,44	-
4 dorm.	jul/16:	4.230.000,00	-	-	-	-
	ago/16:	2.876.153,85	1.620.000,00	-	-	-
Variação	%	-32,01	-	-	-	-



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	2	2,67%	2,67%
de 2.000,01 a 3.000	2	2,67%	5,33%
de 3.000,01 a 4.000	11	14,67%	20,00%
de 4.000,01 a 5.000	9	12,00%	32,00%
de 5.000,01 a 6.000	14	18,67%	50,67%
de 6.000,01 a 7.000	13	17,33%	68,00%
de 7.000,01 a 8.000	9	12,00%	80,00%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,33%	81,33%
de 9.000,01 a 10.000	2	2,67%	84,00%
Acima de 10.000	12	16,00%	100,00%
Total	75	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	84,78	150,00	183,33
Apartamento	42,00	43,43	58,43	113,27	152,87



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	jul/16:	-	-	-	4.666,67	-
	ago/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/16:	-	12.500,00	-	3.843,75	-
	ago/16:	-	9.155,00	-	-	-
	Variação	%	-	-26,76	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/16:	-	-	-	3.915,66	-
	ago/16:	-	-	-	-	3.312,50
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/16:	-	-	-	-	4.666,67
	ago/16:	-	5.750,00	3.433,33	-	3.200,38
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/16:	-	-	-	3.295,34	-
	ago/16:	-	-	-	3.545,03	2.500,00
	Variação	%	-	-	-	7,58
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/16:	-	-	2.800,00	-	-
	ago/16:	-	-	-	3.033,33	1.358,33
	Variação	%	-	-	-	-



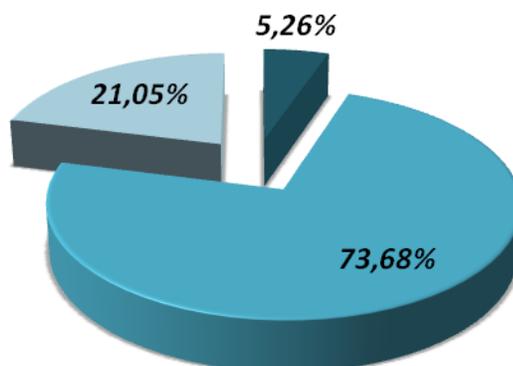
APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	15.348,84	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	7.386,36	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/16:	8.903,57	8.846,15	-	-	-
	ago/16:	10.625,00	-	-	-	-
	Variação	%	19,33	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	8.171,01	6.794,87	-	5.555,56
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/16:	11.057,14	6.836,73	-	5.985,59	-
	ago/16:	-	-	6.367,46	-	3.461,54
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/16:	6.333,33	6.910,05	4.971,85	3.539,35	-
	ago/16:	9.744,15	6.383,17	5.731,71	3.869,05	-
	Variação	%	53,86	-7,62	15,28	9,32
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	-	5.161,29	5.200,00	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/16:	-	-	-	-	-
	ago/16:	-	-	5.138,22	4.239,13	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/16:	5.760,00	6.035,09	4.480,77	3.355,31	2.914,04
	ago/16:	6.426,32	5.595,24	4.750,00	-	3.200,00
	Variação	%	11,57	-7,29	6,01	-



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

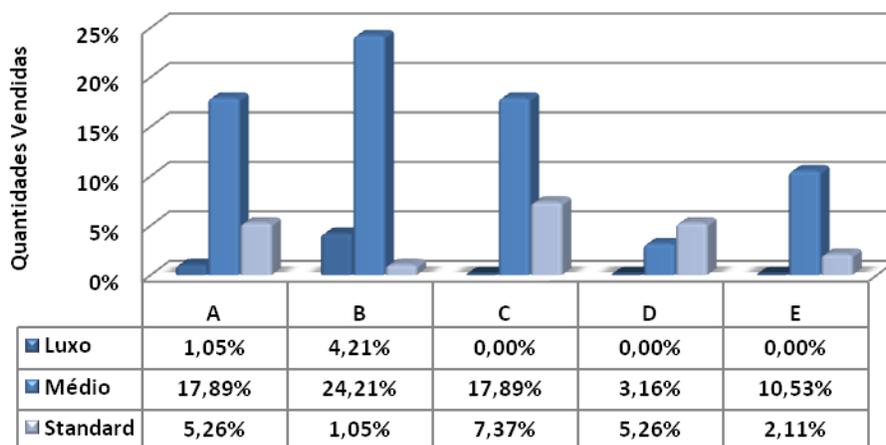
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	70	20

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	4	0	0	0
Médio	17	23	17	3	10
Standard	5	1	7	5	2

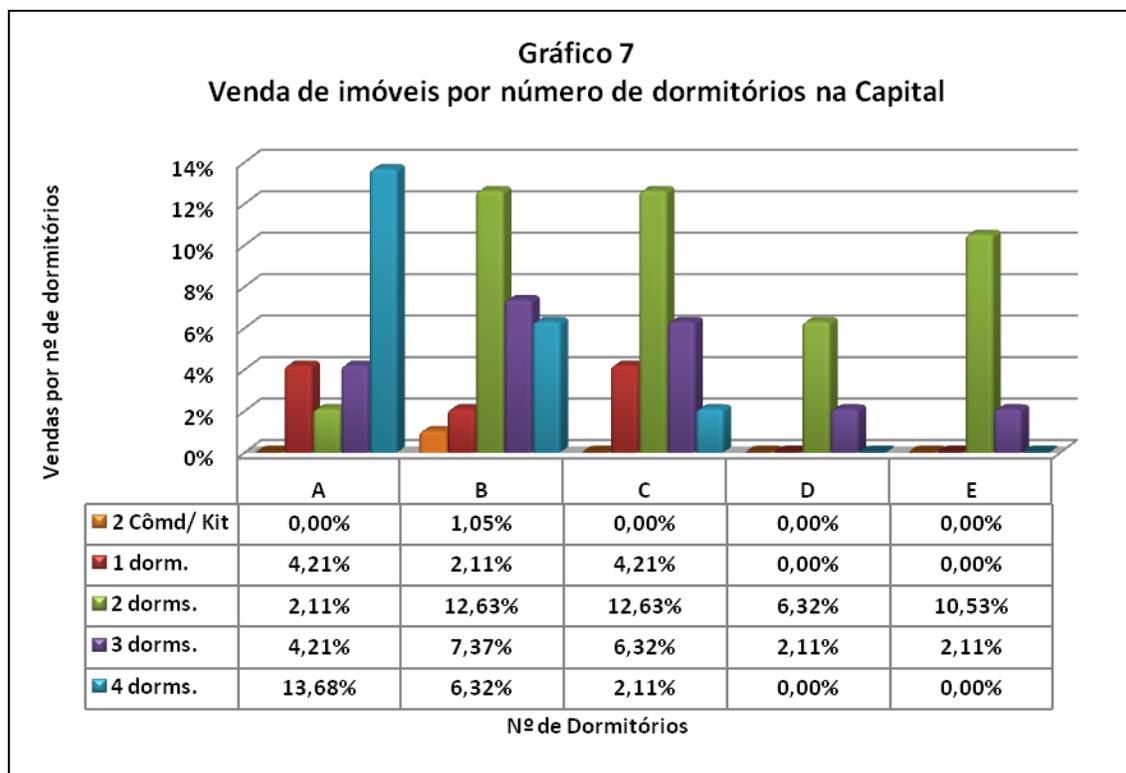
Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

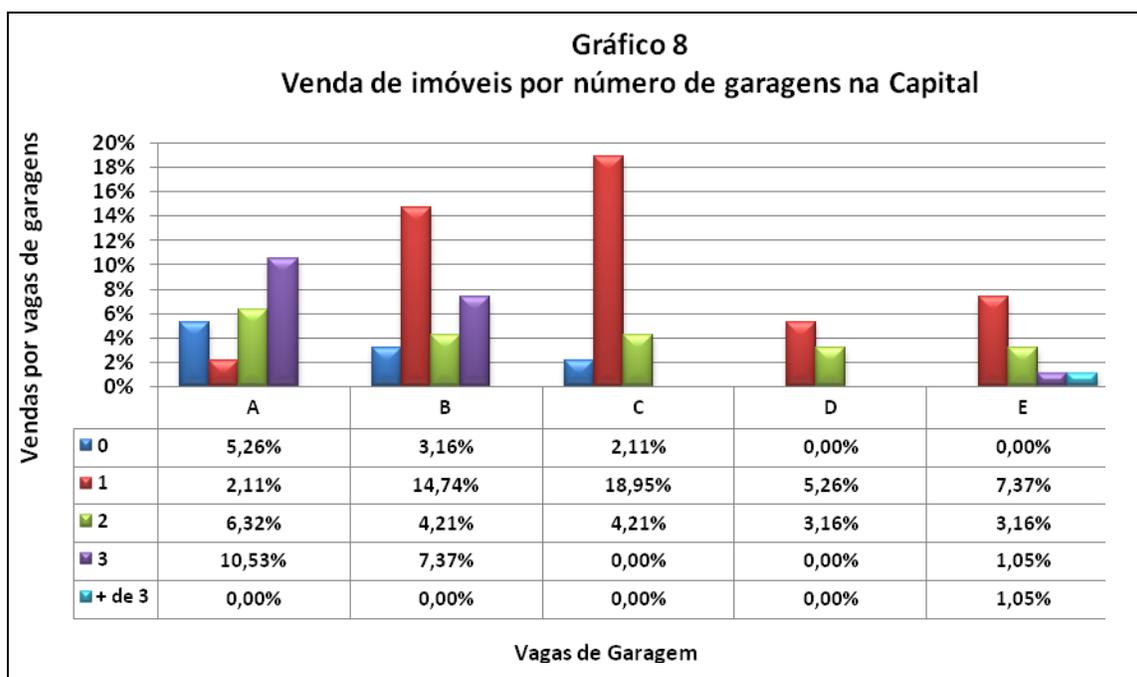
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,05%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	4	2	4	0	0
%	4,21%	2,11%	4,21%	0,00%	0,00%
2 dorms.	2	12	12	6	10
%	2,11%	12,63%	12,63%	6,32%	10,53%
3 dorms.	4	7	6	2	2
%	4,21%	7,37%	6,32%	2,11%	2,11%
4 dorms.	13	6	2	0	0
%	13,68%	6,32%	2,11%	0,00%	0,00%
Total	23	28	24	8	12
%	24,21%	29,47%	25,26%	8,42%	12,63%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	5	3	2	0	0
%	5,26%	3,16%	2,11%	0,00%	0,00%
1	2	14	18	5	7
%	2,11%	14,74%	18,95%	5,26%	7,37%
2	6	4	4	3	3
%	6,32%	4,21%	4,21%	3,16%	3,16%
3	10	7	0	0	1
%	10,53%	7,37%	0,00%	0,00%	1,05%
+ de 3	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,05%
Total	23	28	24	8	12
%	24,21%	29,47%	25,26%	8,42%	12,63%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	35	65	204	125	44	473	49,02%
Seguro Fiança	13	18	77	27	11	146	15,13%
Depósito	16	31	107	68	64	286	29,64%
Sem Garantia	0	0	7	0	0	7	0,73%
Caução de Imóveis	2	3	18	12	9	44	4,56%
Cessão Fiduciária	0	2	6	1	0	9	0,93%
Total	66	119	419	233	128	965	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-16	9,73	9,25	14,76	14,78	9,41
agosto-16	10,73	9,47	12,50	13,22	11,57
Variação	10,28	2,38	-15,31	-10,55	22,95

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em agosto foi de 1032, o equivalente a 106,94 % dos imóveis alugados. Este índice foi 24,57 % maior que o apurado em julho, que foi de 1018, o que representou 85,85 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	531	51,45%
Outros motivos	501	48,55%
Total	1032	100,00%
Comparação dev./loc.		%

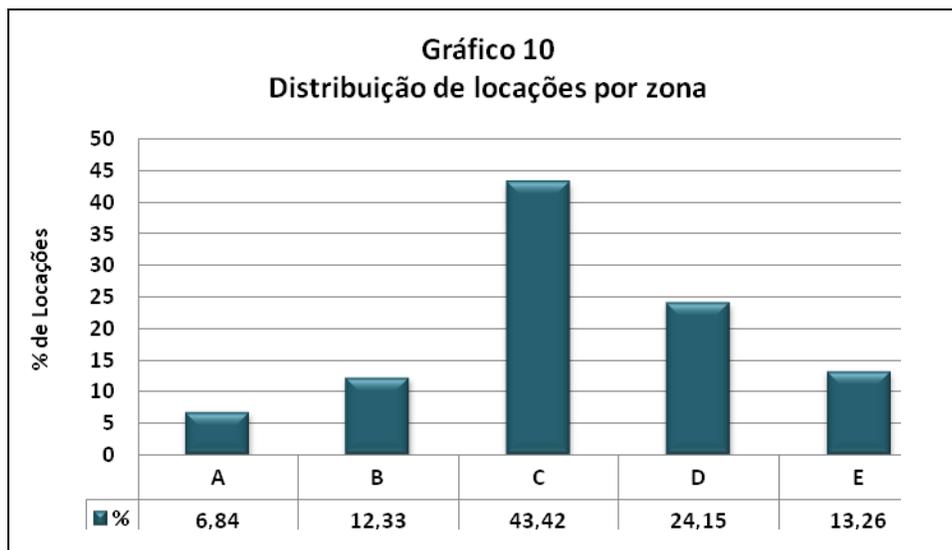
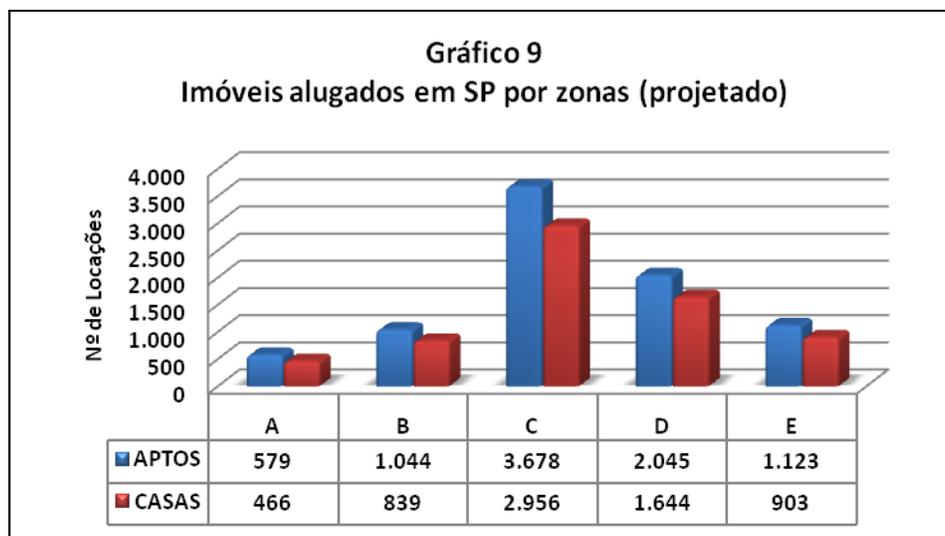
O índice de inadimplência no mês de agosto foi de 6,11 %, o que é 7 % menor referente ao mês de julho, que foi de 6,57 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-16	6,57
agosto-16	6,11
Variação	-7,00



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

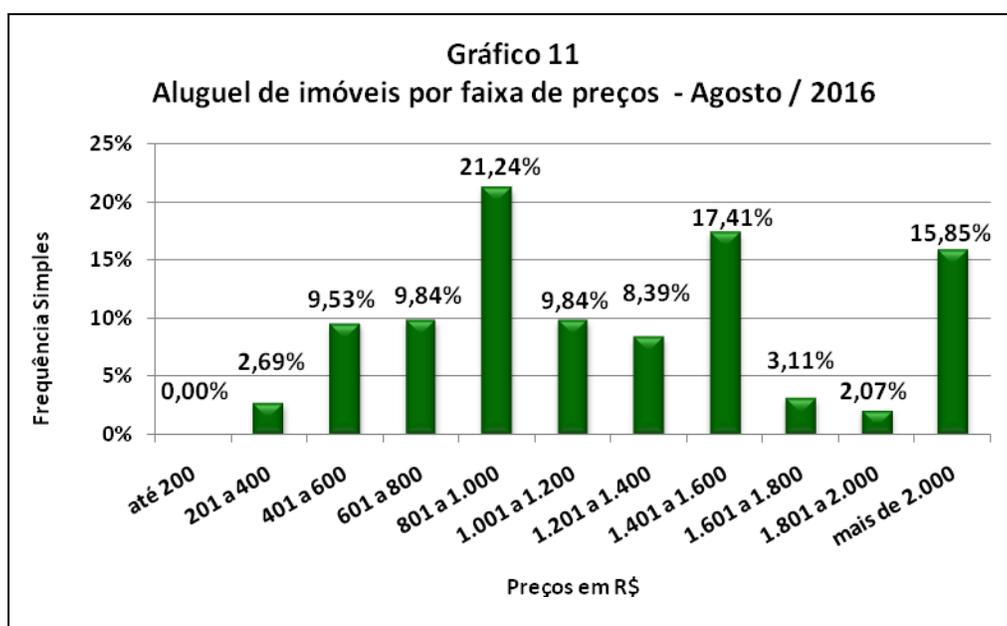
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	579	1.044	3.678	2.045	1.123	8.469
CASAS	466	839	2.956	1.644	903	6.808
Total	1.045	1.883	6.634	3.689	2.026	15.277
%	6,84	12,33	43,42	24,15	13,26	100,00





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	26	2,69%	2,69%
401 a 600	92	9,53%	12,23%
601 a 800	95	9,84%	22,07%
801 a 1.000	205	21,24%	43,32%
1.001 a 1.200	95	9,84%	53,16%
1.201 a 1.400	81	8,39%	61,55%
1.401 a 1.600	168	17,41%	78,96%
1.601 a 1.800	30	3,11%	82,07%
1.801 a 2.000	20	2,07%	84,15%
mais de 2.000	153	15,85%	100,00%
Total	965	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

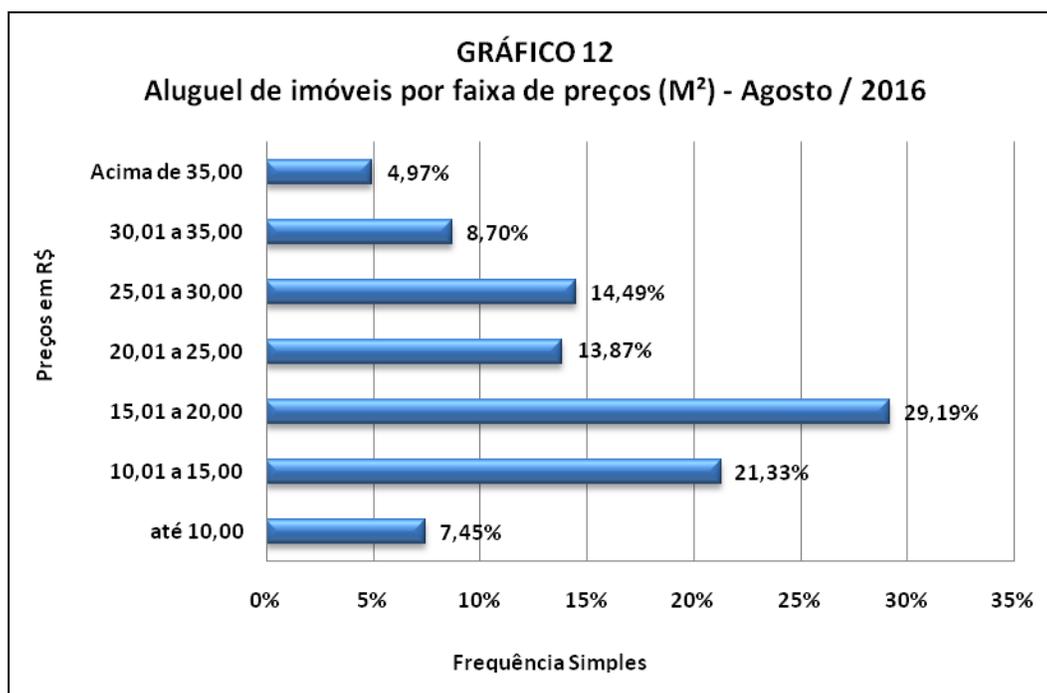
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/16:	-	1.000,00	752,00	582,35	532,61
	ago/16:	-	-	640,00	602,38	436,36
Variação	%	-	-	-14,89	3,44	-18,07
1 dorm.	jul/16:	2.000,00	1.435,00	806,34	661,13	568,24
	ago/16:	1.500,00	945,45	891,82	729,82	567,17
Variação	%	-25,00	-34,11	10,60	10,39	-0,19
2 dorm.	jul/16:	2.320,00	1.812,50	1.445,83	1.191,96	1.019,23
	ago/16:	2.400,00	1.915,00	1.400,85	1.304,88	1.246,00
Variação	%	3,45	5,66	-3,11	9,47	22,25
3 dorm.	jul/16:	3.640,00	2.775,00	2.050,00	1.625,00	1.400,00
	ago/16:	4.420,00	2.772,22	1.903,73	1.623,21	1.360,00
Variação	%	21,43	-0,10	-7,14	-0,11	-2,86
4 dorm.	jul/16:	-	-	2.600,00	1.742,86	1.666,67
	ago/16:	6.000,00	-	-	-	1.700,00
Variação	%	-	-	-	-	2,00

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/16:	1.166,67	1.092,86	966,67	775,00	-
	ago/16:	-	-	725,00	700,00	500,00
Variação	%	-	-	-25,00	-9,68	-
1 dorm.	jul/16:	1.428,33	1.252,43	1.125,00	825,00	785,71
	ago/16:	1.248,75	1.256,67	1.006,90	996,54	718,75
Variação	%	-12,57	0,34	-10,50	20,79	-8,52
2 dorm.	jul/16:	2.200,00	2.016,88	1.434,13	1.246,15	849,07
	ago/16:	2.427,05	2.171,43	1.564,46	1.175,00	943,57
Variação	%	10,32	7,66	9,09	-5,71	11,13
3 dorm.	jul/16:	3.151,85	2.400,00	2.289,26	1.818,75	1.470,00
	ago/16:	3.546,67	2.764,71	2.560,00	1.375,00	1.560,00
Variação	%	12,53	15,20	11,83	-24,40	6,12
4 dorm.	jul/16:	4.475,00	-	2.666,67	-	-
	ago/16:	3.900,00	4.000,00	3.341,50	-	-
Variação	%	-12,85	-	25,31	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	36	7,45%	7,45%
10,01 a 15,00	103	21,33%	28,78%
15,01 a 20,00	141	29,19%	57,97%
20,01 a 25,00	67	13,87%	71,84%
25,01 a 30,00	70	14,49%	86,34%
30,01 a 35,00	42	8,70%	95,03%
Acima de 35,00	24	4,97%	100,00%
Total	483	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Agosto / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,45	46,02	83,69	109,30	137,50
Apartamento	30,67	44,88	63,07	102,06	130,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

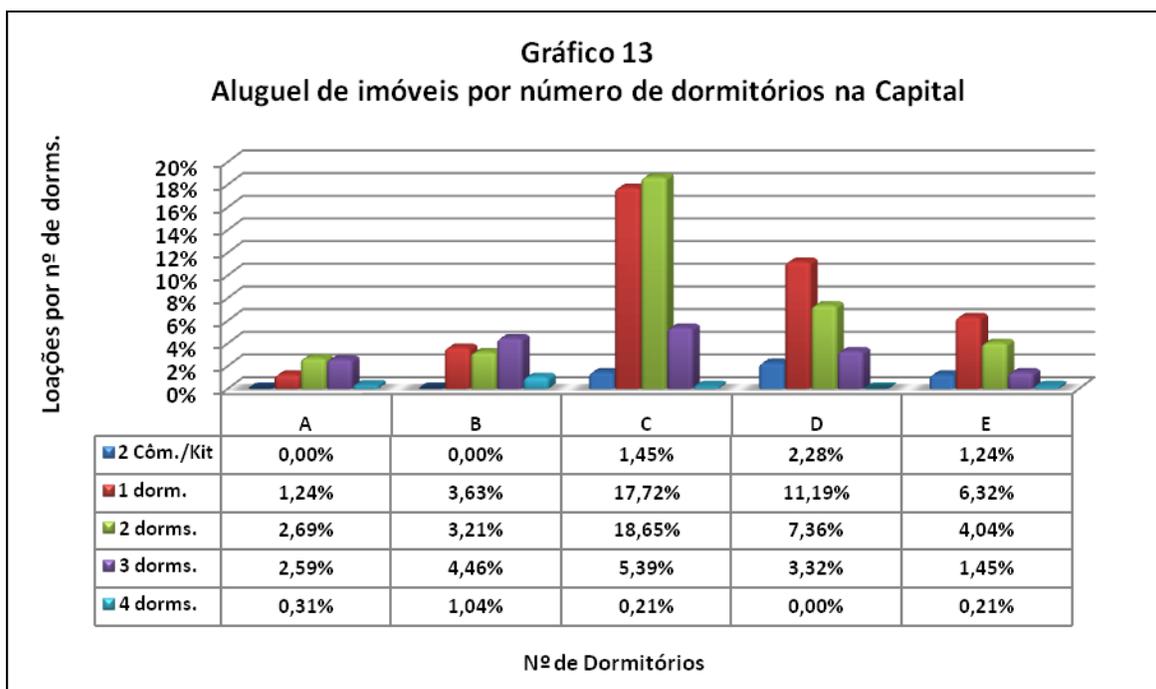
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/16:	-	33,33	22,98	18,98	26,67
	ago/16:	-	-	19,05	20,57	11,43
Variação	%	-	-	-17,10	8,38	-57,14
1 dorm.	jul/16:	-	16,94	16,07	19,19	13,71
	ago/16:	-	15,63	17,67	14,96	13,18
Variação	%	-	-7,73	9,96	-22,04	-3,87
2 dorm.	jul/16:	17,69	16,27	15,17	16,58	11,14
	ago/16:	20,00	20,04	13,66	18,58	14,06
Variação	%	13,06	23,17	-9,95	12,06	26,21
3 dorm.	jul/16:	31,27	20,54	14,17	14,10	17,46
	ago/16:	25,83	20,43	14,02	18,11	11,06
Variação	%	-17,40	-0,54	-1,06	28,44	-36,66
4 dorm.	jul/16:	-	-	15,29	-	-
	ago/16:	24,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/16:	-	41,07	32,95	26,77	-
	ago/16:	-	-	26,67	22,86	12,82
Variação	%	-	-	-19,06	-14,61	-
1 dorm.	jul/16:	35,13	31,93	25,06	19,82	17,69
	ago/16:	29,29	29,85	23,84	26,32	14,22
Variação	%	-16,62	-6,51	-4,87	32,80	-19,62
2 dorm.	jul/16:	35,09	28,48	21,44	22,96	18,86
	ago/16:	32,58	31,41	24,88	21,55	17,68
Variação	%	-7,15	10,29	16,04	-6,14	-6,26
3 dorm.	jul/16:	28,27	29,84	26,50	18,35	15,31
	ago/16:	30,26	26,46	27,18	20,18	20,82
Variação	%	7,04	-11,33	2,57	9,97	35,99
4 dorm.	jul/16:	37,14	-	22,50	-	-
	ago/16:	30,00	-	-	-	-
Variação	%	-19,22	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

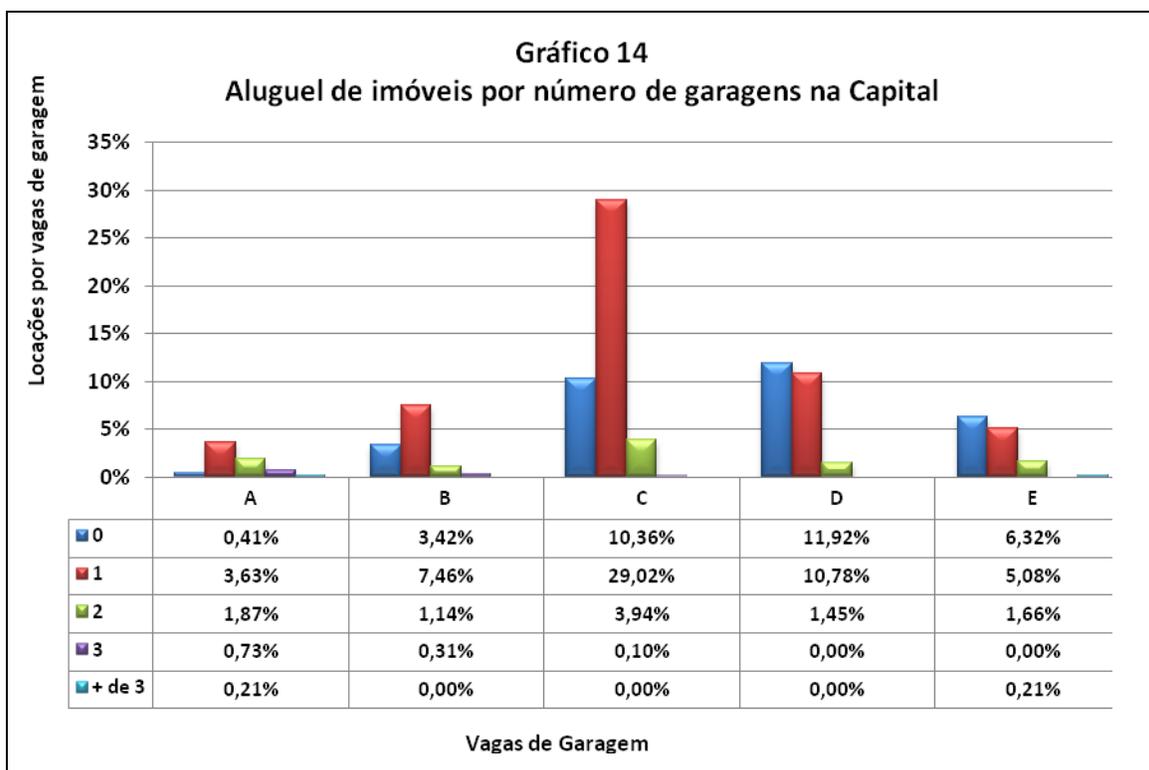
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	14	22	12
%	0,00%	0,00%	1,45%	2,28%	1,24%
1 dorm.	12	35	171	108	61
%	1,24%	3,63%	17,72%	11,19%	6,32%
2 dorms.	26	31	180	71	39
%	2,69%	3,21%	18,65%	7,36%	4,04%
3 dorms.	25	43	52	32	14
%	2,59%	4,46%	5,39%	3,32%	1,45%
4 dorms.	3	10	2	0	2
%	0,31%	1,04%	0,21%	0,00%	0,21%
Total	66	119	419	233	128
%	6,84%	12,33%	43,42%	24,15%	13,26%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	33	100	115	61
%	0,41%	3,42%	10,36%	11,92%	6,32%
1	35	72	280	104	49
%	3,63%	7,46%	29,02%	10,78%	5,08%
2	18	11	38	14	16
%	1,87%	1,14%	3,94%	1,45%	1,66%
3	7	3	1	0	0
%	0,73%	0,31%	0,10%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	0	0	0	2
%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%
Total	66	119	419	233	128
%	6,84%	12,33%	43,42%	24,15%	13,26%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
maio-16	0,44	0,78	3,65
junho-16	-10,08	0,35	-2,03
julho-16	2,38	0,52	5,89
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
Acumulado	-4,17	8,97	3,87

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)		
Mês	Vendas	
	Percentual (%) Mês	Acumulado
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32
Março	-18,39	21,93
Abril	16,60	38,53
Maio	10,56	49,09
Junho	-5,41	43,68
Julho	3,69	47,37
Agosto	36,89	84,26

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)		
Mês	Locação	
	Percentual (%) Mês	Acumulado
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70
Março	12,16	24,86
Abril	-29,47	-4,61
Maio	20,52	15,91
Junho	-0,73	15,18
Julho	5,48	20,66
Agosto	8,94	29,60



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/16						ago/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	34	3	0	35	311	383	36	0	182	39	332	589
Santana	7	0	0	8	256	271	12	1	47	5	211	276
Santo Amaro	15	0	0	4	164	183	12	0	90	10	119	231
Jabaquara	6	0	0	4	99	109	7	0	19	8	103	137
Lapa	2	0	0	3	49	54	3	0	14	2	62	81
São Miguel	7	1	0	2	87	97	3	0	5	1	94	103
Penha	5	0	0	3	85	93	5	0	20	0	78	103
Itaquera	3	1	0	0	78	82	5	1	18	4	64	92
Tatuapé	5	0	0	1	98	104	3	0	27	6	114	150
Vila Prudente	5	1	0	2	70	78	1	1	11	1	68	82
Ipiranga	1	0	0	0	27	28	2	0	7	1	31	41
Pinheiros	1	0	0	6	39	46	4	0	12	3	25	44
Freguesia Ó	4	0	0	1	81	86	3	0	36	0	83	122
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Butantã	1	1	0	1	28	31	3	1	48	0	38	90
Total	96	7	0	70	1.472	1.645	99	4	536	80	1.425	2.144
							3,13	-42,86	-	14,29	-3,19	30,33

Varição