



São Paulo, 28 de janeiro de 2016

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Dezembro e Anual - 2015

Venda de imóveis usados cai 21,36% e locação cresce 61,39% em 2015 em SP

Quem não pôde comprar, alugou. Este é o resumo do que foi 2015 para os mercados de venda de imóveis usados e de aluguel residencial na cidade de São Paulo. A locação de casas e apartamentos aumentou 14,08% em dezembro sobre novembro, segundo pesquisa feita com 301 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Esse resultado fez com que o ano fechasse com crescimento acumulado de 61,39%.

As vendas de casas e apartamentos usados em dezembro foram 2,76% menores que as de novembro, contribuindo para que o saldo de 2015 ficasse negativo em 21,36%. O comportamento dos dois mercados foi completamente diferente do registrado em 2014, quando as vendas de imóveis usados acumularam crescimento de 41,11% e a locação amargou queda de 11,05%.

Essas mudanças se refletiram nos valores de venda e locação. O preço médio do metro quadrado dos imóveis usados vendidos na Capital terminou 2015 com desvalorização de 6,35%, no acumulado mês a mês. Já o aluguel fechou o ano com alta de 7,34%, abaixo da inflação de 10,67% registrada pelo IPCA do IBGE. Em 2014, o preço dos usados acumulou queda de 22,12% e o aluguel, queda de 13,53%.

“Alugar foi a saída para as famílias que perderam as condições de acesso à compra da casa própria por causa da crise econômica”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Entre os componentes da crise, ele cita a perda de poder aquisitivo, com o registro de queda de 3,7% em relação a 2014 do rendimento real da população ocupada segundo o IBGE, o aumento do desemprego de 4,8% de 2014 para 6,8% em 2015, o aumento dos juros e a redução dos financiamentos bancários.

O presidente do CRECISP também destaca o “papel crítico” que tiveram os financiamentos imobiliários na reviravolta do mercado de imóveis usados entre 2014 e 2015. “Em 2014, os financiamentos imobiliários do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo somaram R\$ 112,9 bilhões e em 2015 esse valor foi reduzido drasticamente em 33%, caindo para R\$ 75,6 bilhões”, lembra Viana Neto, citando balanço da Associação Brasileiros das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

“O crédito bancário é a água que move o moinho do mercado de imóveis usados, e, quando ele escasseia, a retração é inevitável, o que demanda ações imediatas e urgentes por parte do governo neste momento crítico da economia”, enfatiza o presidente do CRECISP. Ele entende, por isso, que é positiva a decisão do governo de destinar R\$ 10 bilhões do FGTS para os financiamentos habitacionais.

“É uma decisão acertada porque é para isso mesmo que o Fundo foi criado, garantir acesso à casa própria e também uma renda extra na aposentadoria do trabalhador, e não para servir de fiança de crédito consignado”, argumenta Viana Neto. O presidente do Creci paulista lembra que o País tem um déficit habitacional estimado de 5,4 milhões de habitações e por isso o governo não pode se conformar com previsões dos agentes financeiros de queda no financiamento de imóveis, tanto usados quanto novos, de R\$ 75,6 bilhões em 2015 para R\$ 60 bilhões este ano (queda de 20,6%).

A crítica de Viana Neto tem como referência a presença incipiente dos bancos privados no financiamento de imóveis usados. Em dezembro, a pesquisa do CRECISP apurou que 54,16% dos imóveis usados vendidos na Capital tiveram financiamento, sendo que desse total a Caixa Econômica Federal (CEF) respondeu por 33,3%,



ficando todos os demais bancos com 20,83%. As vendas à vista representaram 43,75% do total e os consórcios responderam por 2,08%.

Imóveis usados mais vendidos custaram até R\$ 500 mil

As 301 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP em dezembro sofreram queda de 2,76% nas vendas de imóveis usados na Capital, em relação a novembro. Os preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias caíram 0,25% em relação a novembro.

As casas e apartamentos que as imobiliárias mais venderam foram os de valor final até R\$ 500 mil, com 64,58% do total vendido. Na divisão de vendas por faixas de preço de metro quadrado, 48,57% das unidades enquadraram-se nas faixas de até R\$ 6.000,00.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originalmente pedidos variaram de 3,3% para imóveis situados em bairros da Zona E, como Brasilândia e Grajaú, a 6,5% para os imóveis de bairros da Zona A, como os Jardins e a Vila Nova Conceição. Esses 6,5% representaram um aumento de 105,05% sobre o desconto médio de 3,17% registrado em novembro.

O aumento do desconto puxou as vendas na Zona A, segundo a pesquisa CRECISP. Foi ali que se venderam 33,38% dos imóveis usados na Capital em dezembro. Os compradores preferiram os apartamentos (72,92% das vendas) às casas (27,08%).

O imóvel que mais encareceu em dezembro foram as casas de padrão médio construídas há mais 15 anos e situadas na Zona E. O preço médio do metro quadrado aumentou 35,11%, passando da média de R\$ 2.142,86 em novembro para R\$ 2.895,19 em dezembro. No outro extremo, o preço que mais caiu de um mês para o outro foi o de apartamentos de padrão médio situados em bairros da Zona B, como Aclimação e Alto da Lapa – o preço baixou 22,36%, de R\$ 7.068,06 em novembro para R\$ 5.487,80 em dezembro.

Apartamentos foram mais alugados que casas em SP

Os novos inquilinos da Capital preferiram os apartamentos às casas em dezembro, segundo as 301 imobiliárias que o CRECISP pesquisou. Foram 54,85% do total contra 45,15%. Os aluguéis baixaram 0,18% na comparação com novembro.

O fiador foi a forma preferida de garantia das novas locações, presente em 46,77% dos contratos. Seguiram-se o depósito de três meses do aluguel (32,88%), o seguro de fiança (17,39%) e a caução de imóveis (2,96%).

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores inicialmente pedidos pelo aluguel dos imóveis variaram de 8,56% na Zona E a 10,8% na Zona A. Os imóveis mais alugados, com 51,35% do total de novo contratos, foram os de valor mensal até R\$ 1.200,00.

Ficou mais caro em dezembro, entre todos os tipos pesquisados, o aluguel de casas de 2 cômodos em bairros situados na Zona D, como Brás e Casa Verde. O aluguel aumentou 43,88% ao subir de R\$ 347,50 em novembro para R\$ 500,00 em dezembro. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 2 dormitórios na Zona B, que eram de R\$ 1.710,67 em novembro e caíram para R\$ 1.180,00 em dezembro – redução de 31,02%.

A pesquisa do CRECISP constatou que as novas locações distribuíram-se entre as Zonas C (52,03% do total de contratos), Zona D (15,63%); Zona E (13,61%); Zona A (10,37%); e Zona B (8,36%).

A inadimplência dos inquilinos baixou 21,34% de novembro, quando estava em 6,56% do total de contratos ativos nas imobiliárias. Mas em dezembro, os inadimplentes somaram 5,16% desses contratos. As devoluções de imóveis continuaram em número superior ao de novas locações. O número de devoluções superou o de novas locações em 5,8%. O total de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital cresceu 20,59% - foram 1.350 ações em novembro e 1.628 em dezembro.



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

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

Evandro Luiz Carbol
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 – DEZEMBRO DE 2015

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	8	6	5	1	1	21	43,75%
CEF	2	0	6	4	4	16	33,33%
Outros bancos	5	1	3	1	0	10	20,83%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	1	0	0	0	0	1	2,08%
Total	16	7	14	6	5	48	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	36	11,96%
Igual	167	55,48%
Pior	98	32,56%
Total	301	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-15	3,17	8,44	9,43	6,00	5,50
dezembro-15	6,50	5,67	4,00	5,33	3,33
Varição	105,05	-32,82	-57,58	-11,17	-39,45



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	181	79	158	68	56	542
CASAS	67	29	59	25	21	201
Total	248	108	217	93	77	743
%	33,38%	14,54%	29,21%	12,52%	10,36%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

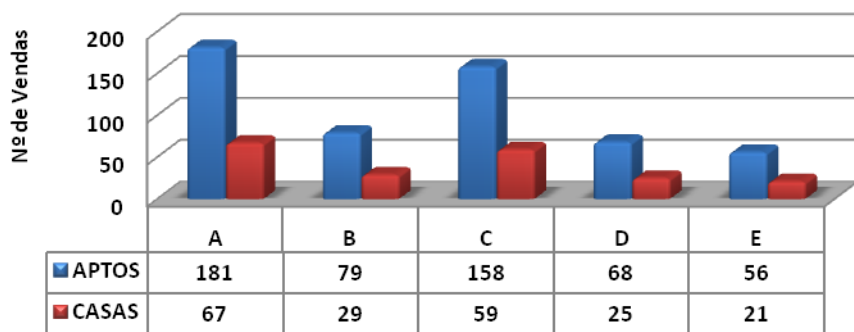
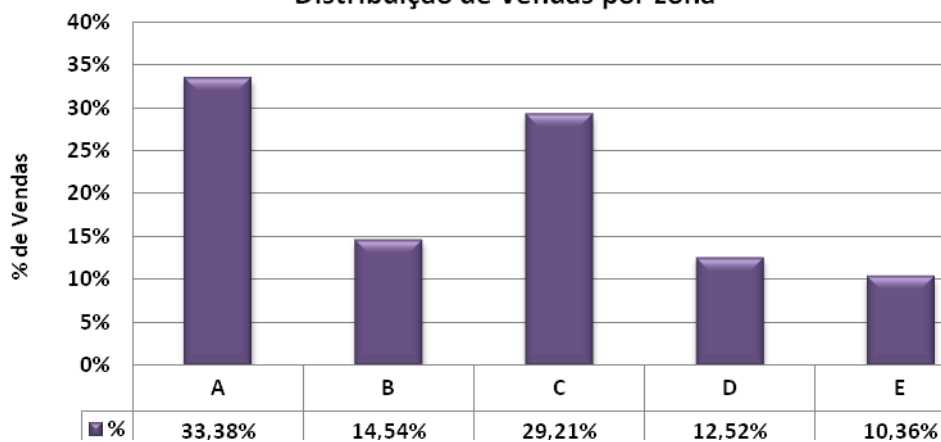


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

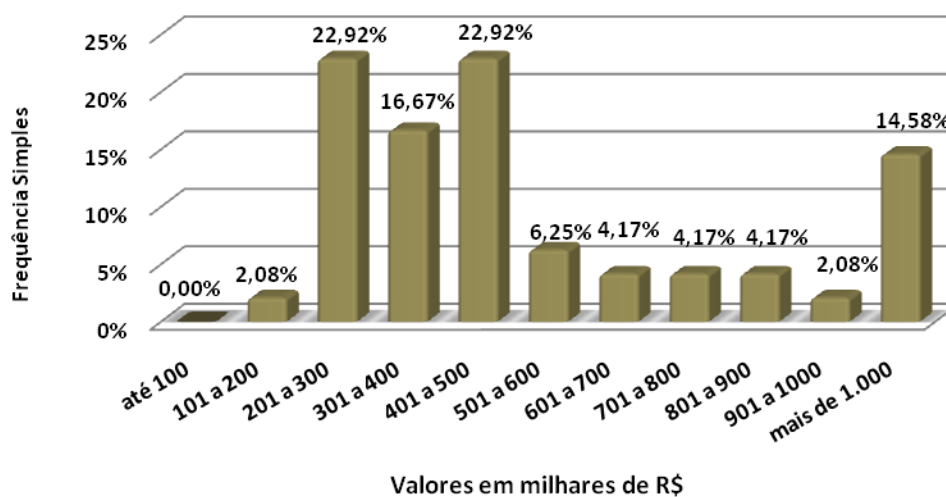




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	1	2,08%	2,08%
201 a 300	11	22,92%	25,00%
301 a 400	8	16,67%	41,67%
401 a 500	11	22,92%	64,58%
501 a 600	3	6,25%	70,83%
601 a 700	2	4,17%	75,00%
701 a 800	2	4,17%	79,17%
801 a 900	2	4,17%	83,33%
901 a 1000	1	2,08%	85,42%
mais de 1.000	7	14,58%	100,00%
Total	48	100,00%	-

Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Dezembro / 2015





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	275.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/15:	-	480.000,00	412.500,00	300.000,00	150.000,00
	dez/15:	770.000,00	450.000,00	340.000,00	265.000,00	195.000,00
Variação	%	-	-6,25	-17,58	-11,67	30,00
3 dorm.	nov/15:	2.160.000,00	1.116.666,67	446.000,00	345.000,00	-
	dez/15:	-	-	601.666,67	-	-
Variação	%	-	-	34,90	-	-
4 dorm.	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

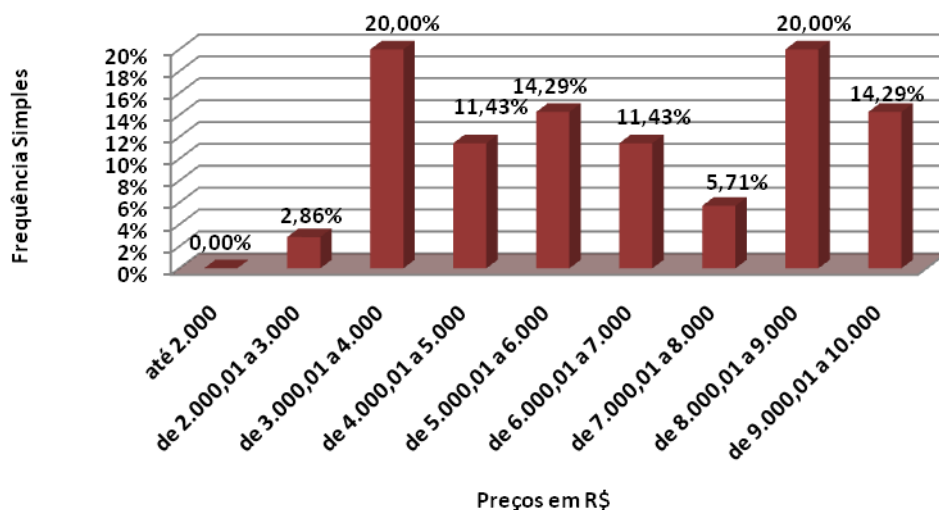
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/15:	-	313.750,00	-	-	125.000,00
	dez/15:	415.000,00	410.000,00	175.000,00	-	-
Variação	%	-	30,68	-	-	-
2 dorm.	nov/15:	410.000,00	476.666,67	365.000,00	244.444,44	-
	dez/15:	-	450.000,00	367.500,00	285.000,00	210.000,00
Variação	%	-	-5,59	0,68	16,59	-
3 dorm.	nov/15:	1.138.333,33	1.080.000,00	720.000,00	285.000,00	-
	dez/15:	1.200.000,00	900.000,00	706.666,67	388.333,33	270.000,00
Variação	%	5,42	-16,67	-1,85	36,26	-
4 dorm.	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	2.641.666,67	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	1	2,86%	2,86%
de 3.000,01 a 4.000	7	20,00%	22,86%
de 4.000,01 a 5.000	4	11,43%	34,29%
de 5.000,01 a 6.000	5	14,29%	48,57%
de 6.000,01 a 7.000	4	11,43%	60,00%
de 7.000,01 a 8.000	2	5,71%	65,71%
de 8.000,01 a 9.000	7	20,00%	85,71%
de 9.000,01 a 10.000	5	14,29%	100,00%
Total	35	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Dezembro - 2015



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	77,33	192,50	-
Apartamento	-	54,30	78,50	103,67	138,00



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	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	5.312,50	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/15:	-	4.270,85	2.545,45	2.765,87	2.142,86
	dez/15:	6.160,00	-	-	-	2.895,19
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	3.468,75	3.185,71	-
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/15:	9.013,16	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	6.993,01	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/15:	-	8.737,86	-	-	-
	dez/15:	-	7.826,09	6.517,86	-	-
Variação	%	-	-10,43	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/15:	-	7.544,22	5.776,40	-	-
	dez/15:	-	-	6.530,61	5.316,46	4.153,85
Variação	%	-	-	13,06	-	-
de 8 a 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/15:	7.160,97	7.068,06	5.743,16	4.427,38	2.604,17
	dez/15:	8.700,04	5.487,80	4.884,65	3.962,77	-
Variação	%	21,49	-22,36	-14,95	-10,49	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/15:	-	7.173,91	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	3.958,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-

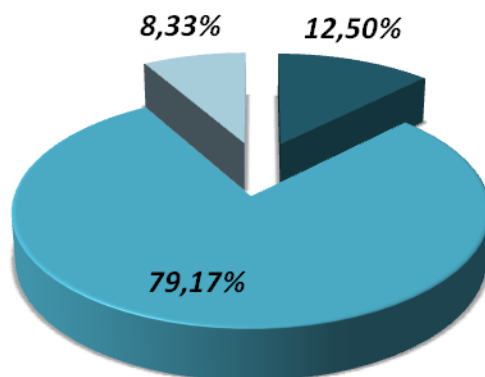


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	38	4

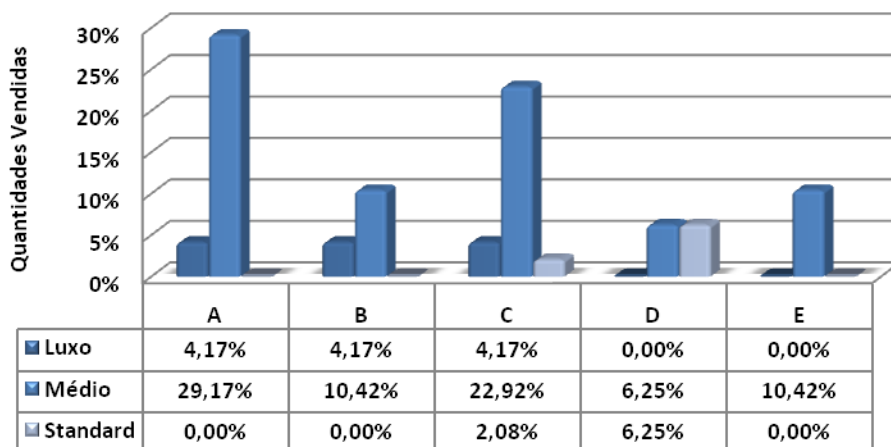
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	2	2	0	0
Médio	14	5	11	3	5
Standard	0	0	1	3	0

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

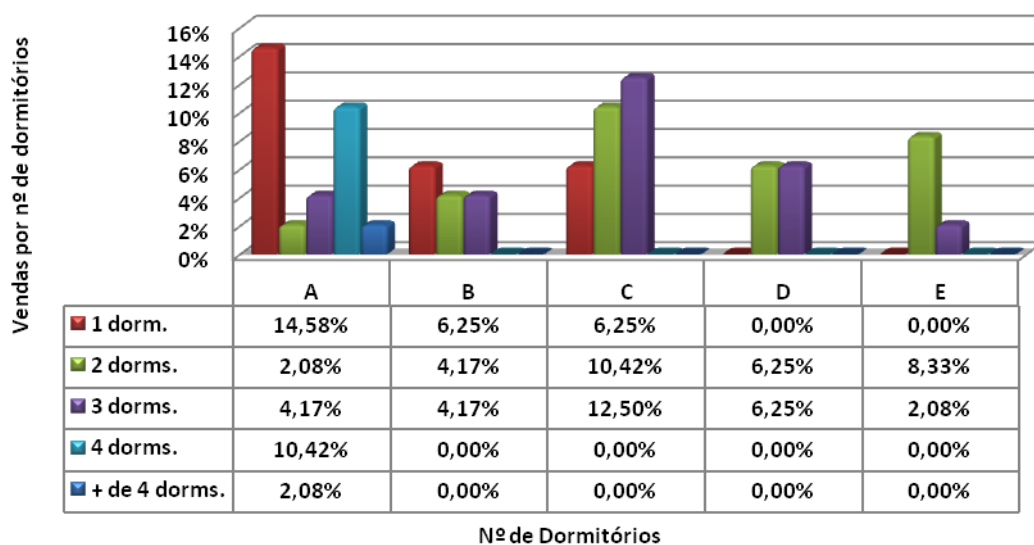




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	7	3	3	0	0
%	14,58%	6,25%	6,25%	0,00%	0,00%
2 dorms.	1	2	5	3	4
%	2,08%	4,17%	10,42%	6,25%	8,33%
3 dorms.	2	2	6	3	1
%	4,17%	4,17%	12,50%	6,25%	2,08%
4 dorms.	5	0	0	0	0
%	10,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	2,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	16	7	14	6	5
%	33,33%	14,58%	29,17%	12,50%	10,42%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

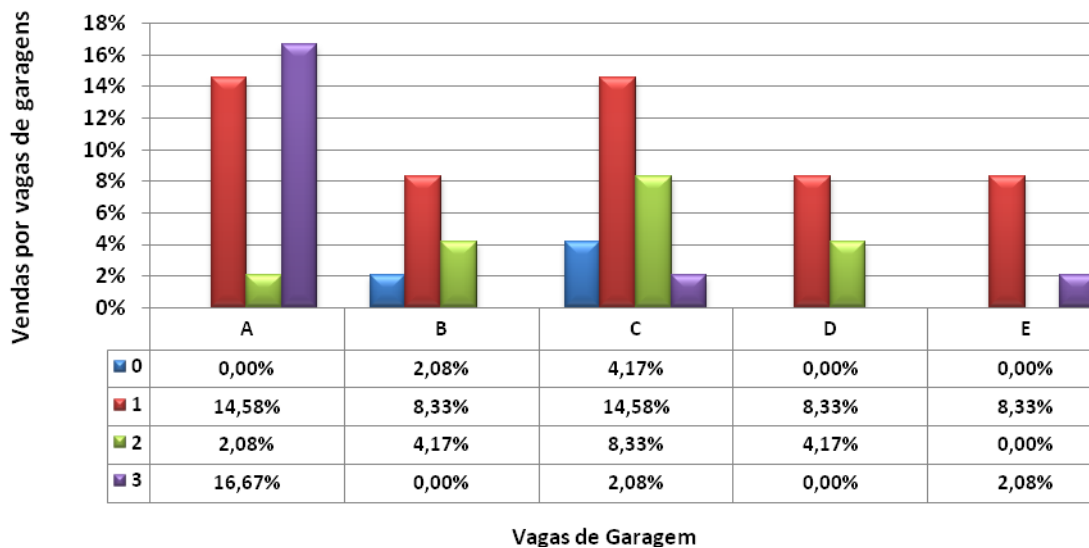




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	2	0	0
%	0,00%	2,08%	4,17%	0,00%	0,00%
1	7	4	7	4	4
%	14,58%	8,33%	14,58%	8,33%	8,33%
2	1	2	4	2	0
%	2,08%	4,17%	8,33%	4,17%	0,00%
3	8	0	1	0	1
%	16,67%	0,00%	2,08%	0,00%	2,08%
Total	16	7	14	6	5
%	33,33%	14,58%	29,17%	12,50%	10,42%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	47	46	189	37	28	347	46,77%
Seguro Fiança	26	10	62	13	18	129	17,39%
Depósito	3	4	128	58	51	244	32,88%
Sem Garantia	0	0	0	0	0	0	0,00%
Caução de Imóveis	1	2	7	8	4	22	2,96%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	77	62	386	116	101	742	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-15	8,77	5,76	13,58	13,63	12,50
dezembro-15	10,80	7,00	9,20	9,43	8,56
Variação	23,15	21,53	-32,25	-30,81	-31,52

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	333	42,42%
Outros motivos	452	57,58%
Total	785	100,00%
Comparação dev./loc.		105,8%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-15	6,56
dezembro-15	5,16
Variação	-21,34



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	654	527	3.279	985	858	6.303
CASAS	538	433	2.699	811	706	5.187
Total	1.192	960	5.978	1.796	1.564	11.490
%	10,37	8,36	52,03	15,63	13,61	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

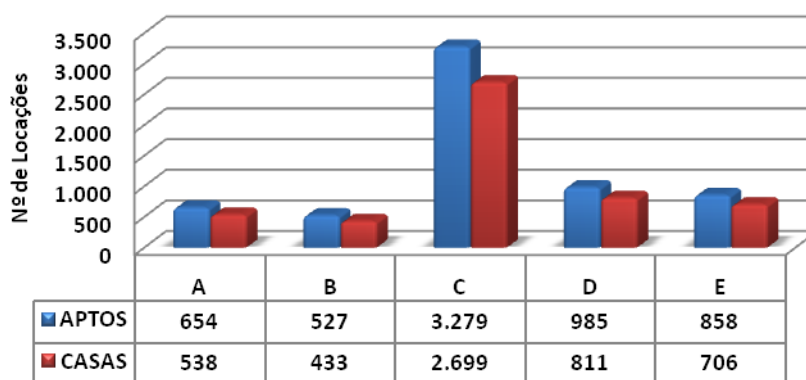
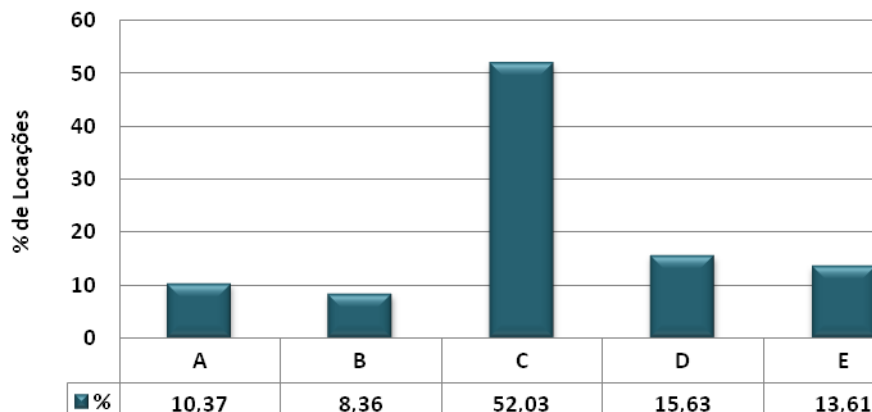


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

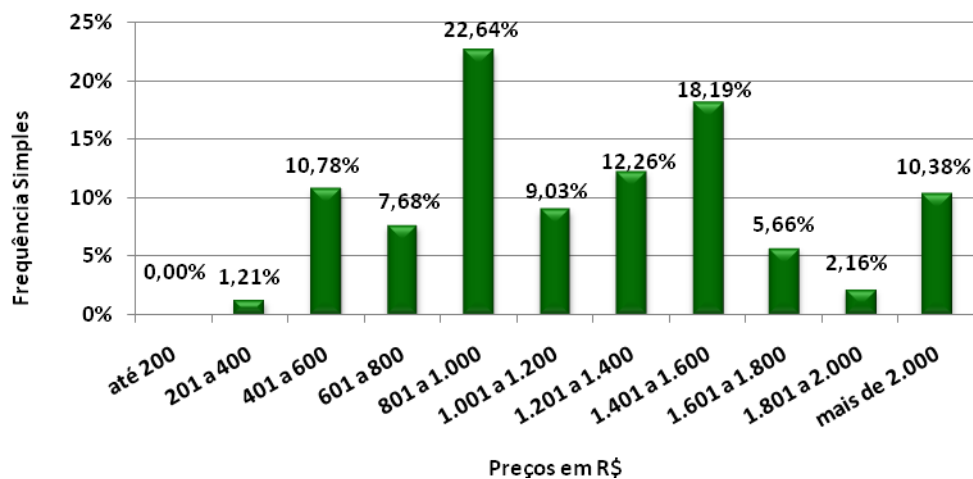




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	9	1,21%	1,21%
401 a 600	80	10,78%	11,99%
601 a 800	57	7,68%	19,68%
801 a 1.000	168	22,64%	42,32%
1.001 a 1.200	67	9,03%	51,35%
1.201 a 1.400	91	12,26%	63,61%
1.401 a 1.600	135	18,19%	81,81%
1.601 a 1.800	42	5,66%	87,47%
1.801 a 2.000	16	2,16%	89,62%
mais de 2.000	77	10,38%	100,00%
Total	742	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Dezembro / 2015





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/15:	-	-	750,00	347,50	400,00
	dez/15:	-	-	550,00	500,00	463,33
Variação	%	-	-	-26,67	43,88	15,83
1 dorm.	nov/15:	1.000,00	819,20	865,00	694,62	569,79
	dez/15:	900,00	850,00	783,58	601,84	561,71
Variação	%	-10,00	3,76	-9,41	-13,36	-1,42
2 dorm.	nov/15:	-	1.710,67	1.454,46	1.158,62	1.096,67
	dez/15:	1.400,00	1.180,00	1.492,15	1.120,37	1.059,72
Variação	%	-	-31,02	2,59	-3,30	-3,37
3 dorm.	nov/15:	3.150,00	2.637,60	2.450,00	1.637,50	1.155,56
	dez/15:	2.866,67	2.650,00	2.050,00	1.415,38	1.125,00
Variação	%	-8,99	0,47	-16,33	-13,56	-2,64
4 dorm.	nov/15:	6.100,00	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	2.833,33	2.320,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-

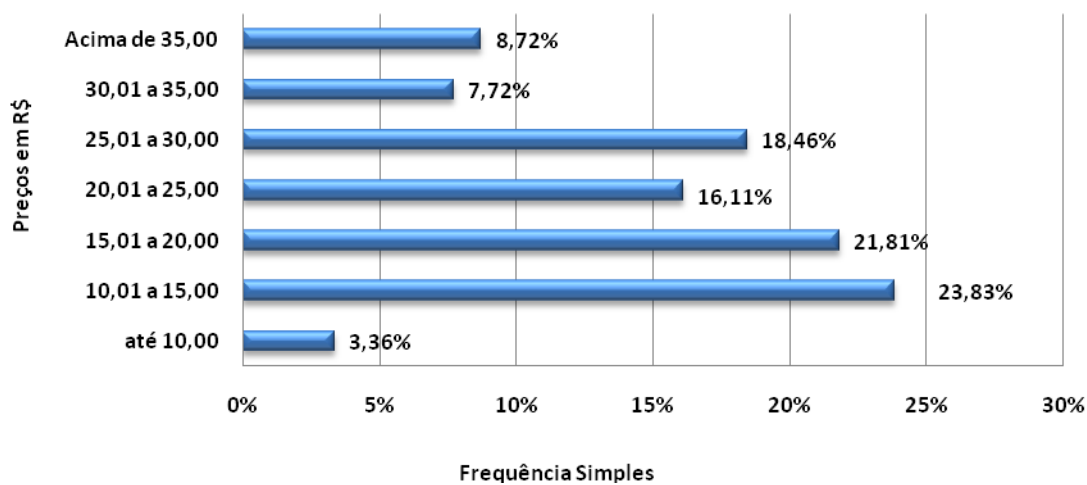
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/15:	-	-	925,00	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	550,00
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/15:	1.484,62	1.341,67	1.008,22	994,00	-
	dez/15:	1.358,06	1.238,10	1.048,98	991,67	800,00
Variação	%	-8,52	-7,72	4,04	-0,23	-
2 dorm.	nov/15:	2.256,36	1.551,14	1.547,85	1.239,52	833,33
	dez/15:	2.090,00	1.840,00	1.517,06	1.238,95	1.010,00
Variação	%	-7,37	18,62	-1,99	-0,05	21,20
3 dorm.	nov/15:	4.162,07	2.880,00	2.618,18	1.400,00	1.083,33
	dez/15:	3.632,14	3.041,67	2.892,86	1.916,67	1.550,00
Variação	%	-12,73	5,61	10,49	36,91	43,08
4 dorm.	nov/15:	5.000,00	-	-	2.100,00	-
	dez/15:	5.500,00	5.000,00	-	-	1.833,33
Variação	%	10,00	-	-	-	-



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	10	3,36%	3,36%
10,01 a 15,00	71	23,83%	27,18%
15,01 a 20,00	65	21,81%	48,99%
20,01 a 25,00	48	16,11%	65,10%
25,01 a 30,00	55	18,46%	83,56%
30,01 a 35,00	23	7,72%	91,28%
Acima de 35,00	26	8,72%	100,00%
Total	298	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Dezembro / 2015



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	40,00	43,96	81,19	127,27	160,00
Apartamento	-	47,98	61,37	104,86	150,00



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.	nov/15:	-	-	15,00	-	-
	dez/15:	-	-	-	11,11	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/15:	-	21,54	16,83	14,42	12,39
	dez/15:	-	18,89	17,94	15,02	13,26
Variação	%	-	-12,30	6,60	4,16	7,02
2 dorm.	nov/15:	-	23,12	18,12	16,96	14,21
	dez/15:	-	13,83	18,53	14,40	14,59
Variação	%	-	-40,18	2,26	-15,09	2,67
3 dorm.	nov/15:	-	28,05	17,17	14,55	13,75
	dez/15:	27,50	15,72	14,98	12,07	14,17
Variação	%	-	-43,96	-12,75	-17,04	3,05
4 dorm.	nov/15:	-	-	-	-	-
	dez/15:	-	-	-	22,50	-
Variação	%	-	-	-	-	-

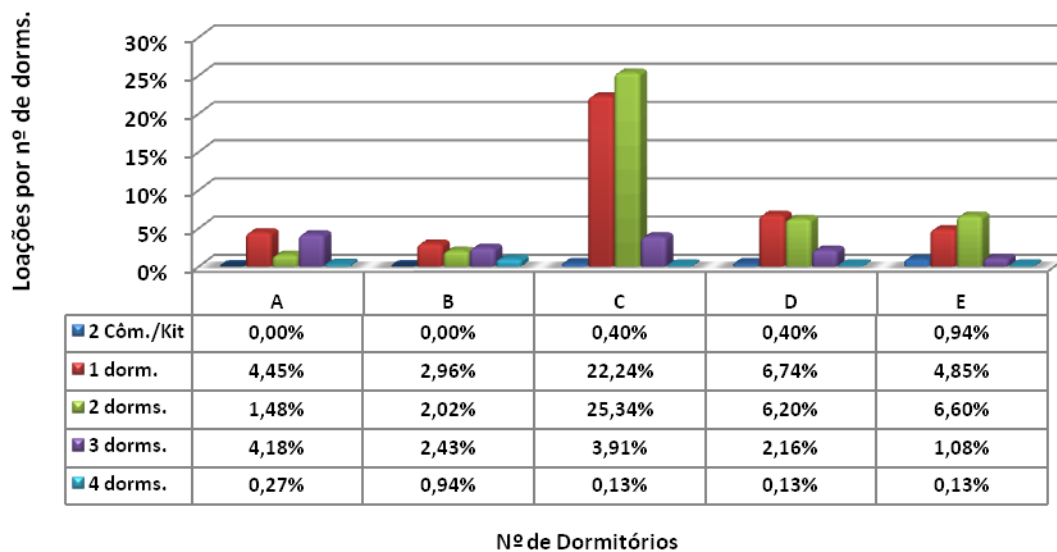
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/15:	-	-	21,67	-	-
	dez/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/15:	23,23	26,11	25,53	17,58	-
	dez/15:	27,69	27,54	27,60	18,52	18,34
Variação	%	19,20	5,48	8,11	5,35	-
2 dorm.	nov/15:	30,88	25,69	21,33	18,90	18,76
	dez/15:	27,22	28,58	21,75	21,93	16,94
Variação	%	-11,85	11,25	1,97	16,03	-9,70
3 dorm.	nov/15:	33,53	29,94	-	23,33	16,54
	dez/15:	34,64	38,93	26,88	-	21,87
Variação	%	3,31	30,03	-	-	32,22
4 dorm.	nov/15:	25,00	-	-	17,50	-
	dez/15:	33,33	-	-	-	-
Variação	%	33,32	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	3	3	7
%	0,00%	0,00%	0,40%	0,40%	0,94%
1 dorm.	33	22	165	50	36
%	4,45%	2,96%	22,24%	6,74%	4,85%
2 dorms.	11	15	188	46	49
%	1,48%	2,02%	25,34%	6,20%	6,60%
3 dorms.	31	18	29	16	8
%	4,18%	2,43%	3,91%	2,16%	1,08%
4 dorms.	2	7	1	1	1
%	0,27%	0,94%	0,13%	0,13%	0,13%
Total	77	62	386	116	101
%	10,38%	8,36%	52,02%	15,63%	13,61%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

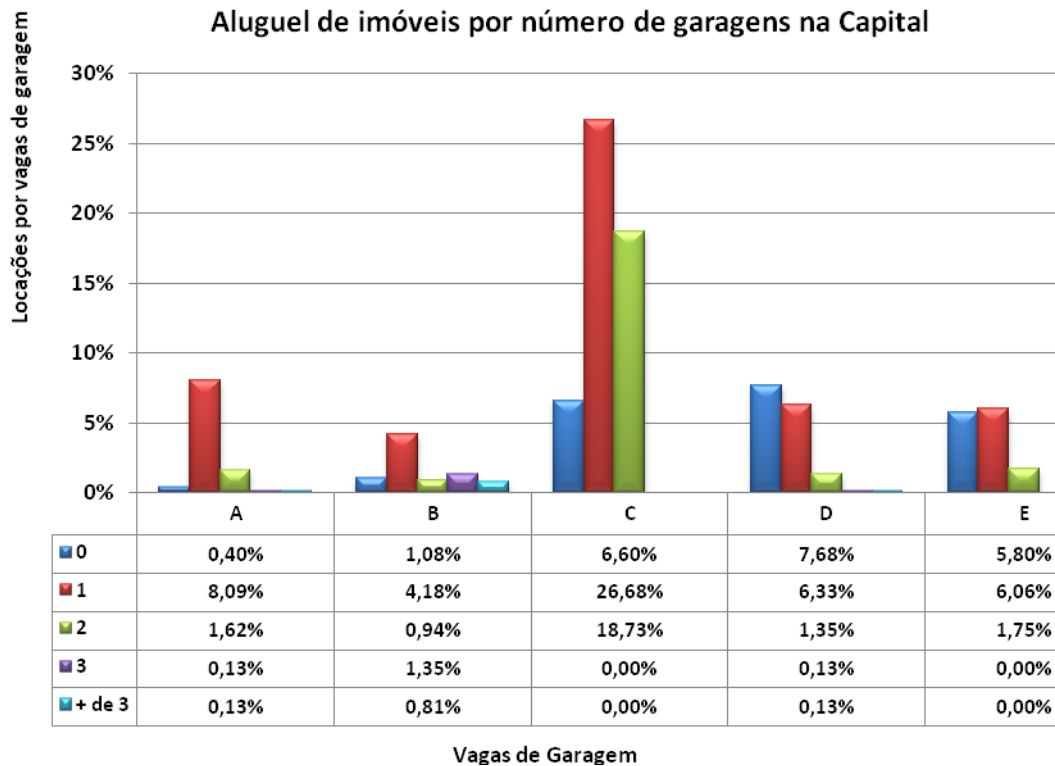




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	3	8	49	57	43
%	0,40%	1,08%	6,60%	7,68%	5,80%
1	60	31	198	47	45
%	8,09%	4,18%	26,68%	6,33%	6,06%
2	12	7	139	10	13
%	1,62%	0,94%	18,73%	1,35%	1,75%
3	1	10	0	1	0
%	0,13%	1,35%	0,00%	0,13%	0,00%
+ de 3	1	6	0	1	0
%	0,13%	0,81%	0,00%	0,13%	0,00%
Total	77	62	386	116	101
%	10,38%	8,36%	52,02%	15,63%	13,61%

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
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
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
Acumulado	7,34	10,67	-6,35

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)		
Vendas		
Mês	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
Setembro	-33,57	-1,67
Outubro	27,10	25,43
Novembro	-44,03	-18,60
Dezembro	-2,76	-21,36

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)		
Locação		
Mês	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
Setembro	17,62	56,55
Outubro	2,76	59,31
Novembro	-12,00	47,31
Dezembro	14,08	61,39



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/15						dez/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	25	2	145	27	206	405	20	1	139	35	215	410
Santana	6	0	27	4	114	151	10	2	54	3	167	236
Santo Amaro	4	0	34	2	57	97	14	0	86	6	98	204
Jabaquara	4	0	47	2	50	103	5	0	58	4	43	110
Lapa	2	0	6	4	23	35	5	0	14	5	22	46
São Miguel	3	0	1	1	51	56	7	0	1	5	38	51
Penha	4	0	13	0	46	63	1	0	22	2	56	81
Itaquera	1	0	6	1	23	31	2	0	13	0	31	46
Tatuapé	1	0	57	2	56	116	5	0	38	1	63	107
Vila Prudente	1	0	32	0	46	79	4	0	23	1	40	68
Ipiranga	2	0	9	0	18	29	1	0	5	0	15	21
Pinheiros	3	0	22	1	30	56	1	1	29	3	18	52
Freguesia Ó	1	0	37	0	50	88	4	0	26	0	51	81
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Butantã	1	0	28	0	12	41	0	0	94	0	20	114
Total	58	2	464	44	782	1.350	79	4	602	65	878	1.628
			<i>Varição</i>				36,21	100,00	29,74	47,73	12,28	20,59