



São Paulo, 30 de janeiro de 2017

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
São Paulo – Capital
Dezembro de 2016

Venda de imóvel usado em São Paulo cresce 74% em 2016 e aluguel, 22,41%

Em dezembro, as vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo foram 18,07% maiores que as de novembro, resultado que contribuiu para que 2016 acumulasse crescimento de 74%. Em seis dos 12 meses do ano passado os resultados foram negativos, mas compensados com sobra pelos bons números do outro semestre, segundo os levantamentos apurados mensalmente pela pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

O índice de vendas da Capital estava em 0,2188 em novembro e foi a 0,2583 em dezembro. Além desse crescimento de 18,07% no período, destacaram-se no balanço anual de vendas de casas e apartamentos os meses de fevereiro (+ 55,63%), agosto (+ 36,89%) e abril (+ 16,6%). O saldo também foi positivo em maio (+10,56) e julho (+3,69%).

O mercado de locação residencial também ficou com o balanço de 2016 no azul, embora com números mais modestos que os do mercado de venda de imóveis usados. O total de novas locações em dezembro foi 3,96% menor que o de novembro, mas o saldo acumulado no ano ficou positivo em 22,41% graças aos bons resultados registrados em fevereiro (+ 14,22%), março (+ 12,16%), maio (+20,52%) e agosto (+ 8,94%).

O preço dos imóveis usados acumulou em 2016 uma alta de 50,03% no valor médio do metro quadrado. É oito vezes mais que a inflação de 6,29% apurada pelo IPCA do IBGE. Os aluguéis perderam para a inflação, acumulando valorização no ano de 2,5%. Somente em dezembro os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados aumentaram 10,13% em comparação com novembro. A alta dos aluguéis novos foi de 4,46%.

“Esses resultados, especialmente o do mercado de venda, refletem a força de um segmento importantíssimo da Economia e que merece ser muito mais estimulado pelos governos federal, estadual e municipal como instrumento de retomada do crescimento do País”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “A perda de poder aquisitivo da população com a continuidade da recessão em 2016 acabou favorecendo os mercados de imóveis usados e de locação por oferecerem opções de custo menor para atender à necessidade imediata de moradia”, justifica.

O presidente do Creci paulista ressalva que os bons resultados das vendas de imóveis usados no ano passado se deram sobre uma base limitada - o mercado da Capital onde a renda média supera a de outras cidades -, e que esse crescimento se beneficiou também da contração havida no mercado de imóveis novos. “O ideal é que todos cresçam, já que fazem



parte de um sistema cujo propósito é atender à necessidade insuperável de se morar com dignidade, segurança e conforto”, enfatiza Viana Neto.

Aluguel social nacional

Essa “necessidade insuperável” de se prover moradia digna às famílias é o que leva o presidente do Creci paulista a defender medidas urgentes para aliviar as tensões sociais e os dramas de milhares de famílias que estão abandonadas à própria sorte em invasões, favelas, ocupações e nas ruas. “Com a crise econômica entrando em seu terceiro ano e o desemprego crescendo, a urgência de agir é para ontem, já está passado da hora”, adverte Viana Neto.

“A indústria da habitação, das incorporadas às construtoras, das imobiliárias que vendem e alugam imóveis usados aos pequenos construtores de casas populares, tem um efeito multiplicador sobre incontáveis ramos da atividade econômica e, mais do que isso, afeta diretamente o estado de bem-estar social que deve ser preservado como fundamento do Estado democrático de Direito”, afirma o presidente do CRECISP.

Viana Neto cita a adoção do aluguel social em bases mais realistas como uma dessas medidas de urgência, a ser adotada nacionalmente, abastecida com dinheiro do compulsório dos bancos e operada por bancos estatais e mesmo privados, com acesso facilitado às famílias de baixa renda, para que deixe de ter como tem hoje o caráter de “esmola de salvação” que os governos adotam em emergências como incêndios e soterramento de favelas ou construções em morros e áreas de riscos.

Outra proposta é a de se abrir ao capital estrangeiro a construção de moradias com isenção de todos os encargos e impostos, “desde que vinculadas a projetos que atendam famílias de menor renda já incluídas nas famigeradas listas de espera de Cohabs e entidades do gênero e que pagariam por elas valor menor que o de uma prestação na forma de um aluguel vinculado à compra futura”, sugere o presidente do CRECISP.

A contrapartida a essas empresas investidoras, além da isenção de impostos, seria a possibilidade de construir “um número de unidades equivalentes a preços de mercado para famílias de maior renda e com redução à metade de encargos, impostos e taxas vigentes”, explica Viana Neto. Ele sustenta que a isenção concedida seria mais que compensada pela geração de empregos e renda e pela arrecadação que viria das atividades envolvidas na produção de novas residências ou reforma de prédios hoje em estado de abandono.

Apartamentos foram mais vendidos do que casas, apurou a pesquisa CRECISP

As 302 imobiliárias que o CRECISP pesquisou em dezembro venderam mais apartamentos (61,54% do total de unidades) do que casas (38,46%). Os financiamentos de bancos responderam por 48,72% das vendas, dividindo-se o restante entre as vendas à vista (47,44%), as feitas mediante pagamento parcelado diretamente aos proprietários (2,56%) e as realizadas por meio de carta de crédito de consórcios imobiliários (1,28%).



Os proprietários reduziram as margens de desconto sobre os preços originais de venda nas Zonas A, B, e C. O desconto médio baixou 22,48% na Zona A, onde estão os Jardins, passando de 8,94% em novembro para 6,93% em dezembro. Na Zona B, que agrupa bairros como Brooklin e Granja Viana, o desconto foi reduzido em 28,76% ao baixar de 8,87% para 6,32%.

Os imóveis situados na Zona C, que reúne bairros como Saúde e Tucuruvi, foram vendidos com desconto médio de 7,38% sobre os preços inicialmente pedidos, o que representou uma queda de 21,32% em relação ao desconto médio de 9,38% registrado em novembro. Na Zona D, que reúne bairros como Água Rasa e Cupecê, o desconto médio aumentou 32,7% ao passar de 6,33% em novembro para 8,4% em dezembro.

Segundo a pesquisa CRECISP, os imóveis usados mais vendidos no período – 47,44% do total - foram os de preço final até R\$ 500 mil. Na divisão por faixa de preço, 50% deles custaram aos novos proprietários até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

A Zona A foi a líder das vendas em dezembro, com 29,43% das unidades comercializadas, seguida pelas Zonas B e C, ambas com 28,21%; pela Zona D, com 10,32%; e pela Zona E, com 3,82%. A maioria dos imóveis vendidos (74,36%) foi do padrão construtivo médio, ficando o segmento de luxo com 16,67% e o de padrão standard com 8,97%.

O maior aumento de preço de imóvel usado foi registrado pela pesquisa do CRECISP na Zona B. Apartamentos de padrão médio com mais de 15 anos de construção foram vendidos em média por R\$ 8.847,69 o metro quadrado, um aumento de 53,33% em relação aos R\$ 5.770,52 apurados em novembro.

O preço que mais baixou foi o de apartamentos também de padrão médio e com mais de 15 anos de construção situados em bairros da Zona C – a redução foi de 20,37%. O preço médio do metro quadrado era de R\$ 6.510,47 em novembro e desceu a R\$ 5.184,50 em dezembro.

Vendas financiadas em SP

Janeiro -	57,15%
Fevereiro –	43,55%
Março –	45,28%
Abril –	38,71%
Maió –	40,3%
Junho –	43,75%
Julho –	40,28%
Agosto –	48,42%
Setembro –	57,47%
Outubro –	57,54%
Novembro -	34,29%
Dezembro -	48,72%

CEF e demais bancos, privados e públicos



Imóveis com aluguel até R\$ 1.200,00 foram os preferidos em dezembro

O aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 manteve-se em dezembro como o preferido dos novos inquilinos, segundo a pesquisa feita pelo CRECISP com 302 imobiliárias da Capital. Eles representaram 51,43% dos contratos formalizados nas imobiliárias pesquisadas, pouco mais que os 50,38% registrados em novembro.

Foram alugados 58,91% do total em apartamentos e 41,09% em casas. Quem alugou imóvel em dezembro conseguiu descontos menores do que em novembro sobre os valores originalmente pedidos pelos proprietários. Eles foram reduzidos em 18,22% na Zona A (de 10,81% em novembro para 8,84% em dezembro), em 23,08% na Zona B (de 11,7% para 9%) e em 4,75% na Zona C (de 11,59% para 11,04%).

O desconto médio aumentou 3,08% na Zona D (de 11,04% em novembro para 11,38% em dezembro) e subiu 46,29% na Zona E (de 7,95% para 11,63%).

O aluguel que mais aumentou em dezembro na Capital foi o de casas de 1 dormitório em bairros da Zona B. O aluguel médio subiu 52,38%, de R\$ 768,75 em novembro para R\$ 1.171,43 em dezembro. O aluguel que mais baixou – redução de 27,96% - foi o de apartamentos de 2 dormitórios em bairros da Zona E. O aluguel médio caiu de R\$ 1.017,89 em novembro para R\$ 733,33 em dezembro.

A pesquisa do CRECISP apurou que 42,04% dos novos contratos tiveram como garantidor do pagamento em caso de inadimplência o fiador pessoa física. As outras formas de fiança adotadas nos contratos foram o depósito de três meses do aluguel (31,35%), o seguro de fiança (20,55%), a caução de imóveis (4,04%), a cessão fiduciária (1,78%) e a locação sem garantia (0,24%).

Inadimplência em queda

A inadimplência nas imobiliárias pesquisadas em dezembro foi 13,97% menor que a de novembro, com o percentual de inquilinos em atraso tendo baixado de 5,94% para 5,11%. As imobiliárias receberam de volta as chaves de inquilinos que alegaram motivos diversos, como mudança (60,82%) e motivos financeiros (39,18%) para desistir dos contratos. A devolução equivaleu a 98,81% do total de novas locações.

Foram propostas nos Fóruns da Capital em dezembro 1.831 ações relativas a pendências com a locação de imóveis. Esse número é 15,58% menor que as 2.169 ações apresentadas em novembro.

As ações ordinárias, usadas para o despejo de inquilinos, caíram de 119 em novembro para 77 em dezembro (- 35,29%). As ações consignatórias, propostas quando há discordâncias sobre os valores de aluguéis ou encargos, somaram 7 em dezembro, 22,22% menos que as 9 ações propostas em novembro.



Também houve redução, de 21,88%, no número de ações por falta de pagamento do aluguel – de 1.385 em novembro para 1.082 em dezembro. As ações renovatórias, que visam à renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos, diminuíram 4,72% - foram 106 em novembro e 101 em dezembro.

As ações de rito sumário foram as únicas que aumentaram em volume de novembro para dezembro. Foram de 550 para 564, uma alta de 2,55%.

=====

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, Jully Gomes

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

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

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

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira



Rua Couto Magalhães, 462 – Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

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
Posto de Atendimento Popatempo
Rua Leopoldo Machado, 525 – Centro
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	10
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	10
PERCEPÇÃO DO MERCADO	10
DESCONTOS	10
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	11
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	12
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	13
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	14
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	15
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	18
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	19
ALUGUEL	20
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	20
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	20
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	20
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	21
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	22
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	23
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	24
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	26
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	27
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	28
AÇÕES DE DESPEJO	29



RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2016

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	14	8	10	4	1	37	47,44%
CEF	3	0	9	3	1	16	20,51%
Outros bancos	5	13	3	1	0	22	28,21%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	1	2	2,56%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	1,28%
Total	23	22	22	8	3	78	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	61	20,20%
Igual	148	49,01%
Pior	93	30,79%
Total	302	100,00%

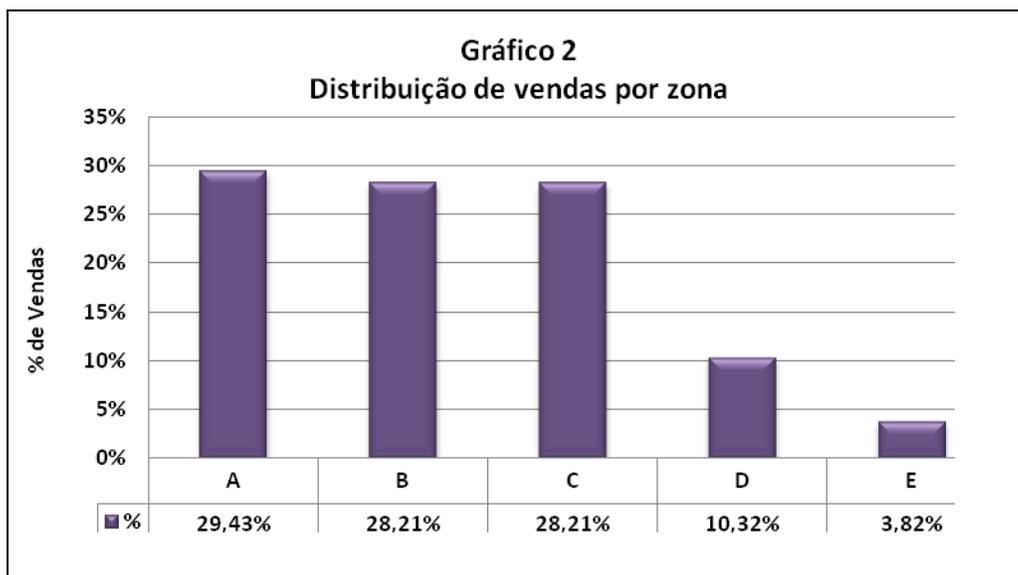
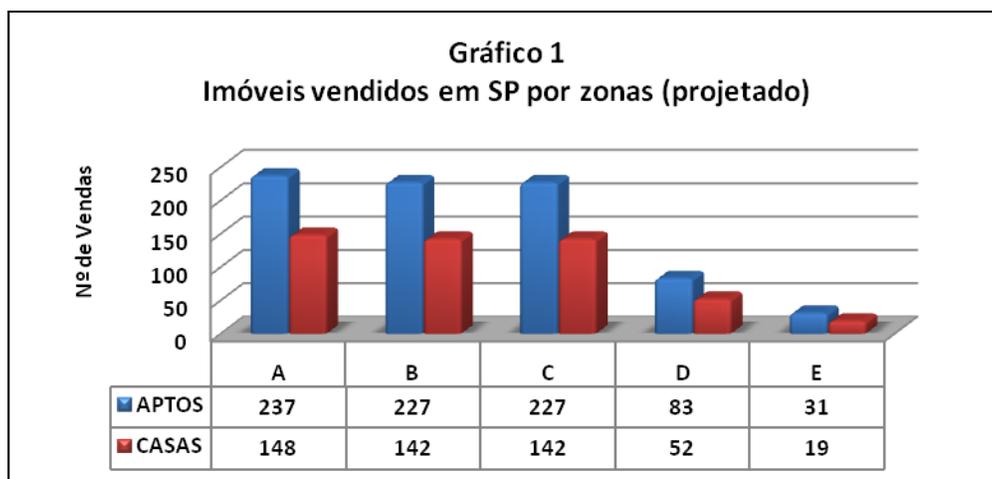
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-16	8,94	8,87	9,38	6,33	10,00
dezembro-16	6,93	6,32	7,38	8,40	-
Varição	-22,48	-28,75	-21,32	32,70	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

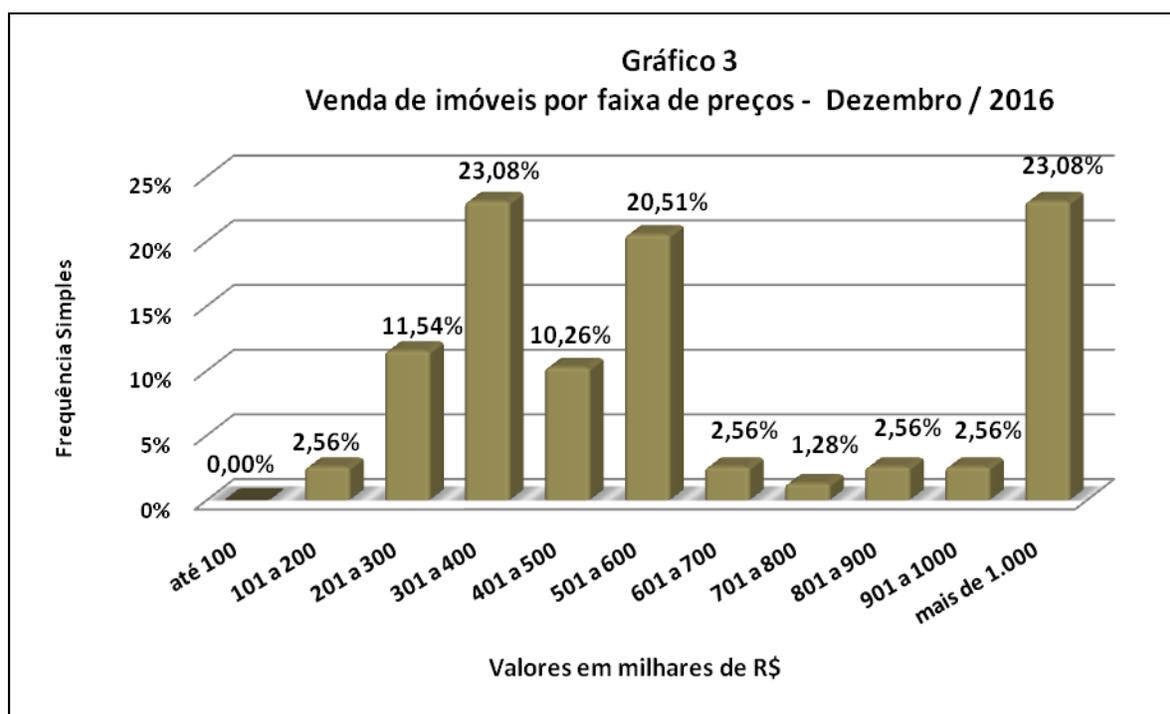
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	237	227	227	83	31	805
CASAS	148	142	142	52	19	503
Total	385	369	369	135	50	1.308
%	29,43%	28,21%	28,21%	10,32%	3,82%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	2	2,56%	2,56%
201 a 300	9	11,54%	14,10%
301 a 400	18	23,08%	37,18%
401 a 500	8	10,26%	47,44%
501 a 600	16	20,51%	67,95%
601 a 700	2	2,56%	70,51%
701 a 800	1	1,28%	71,79%
801 a 900	2	2,56%	74,36%
901 a 1000	2	2,56%	76,92%
mais de 1.000	18	23,08%	100,00%
Total	78	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

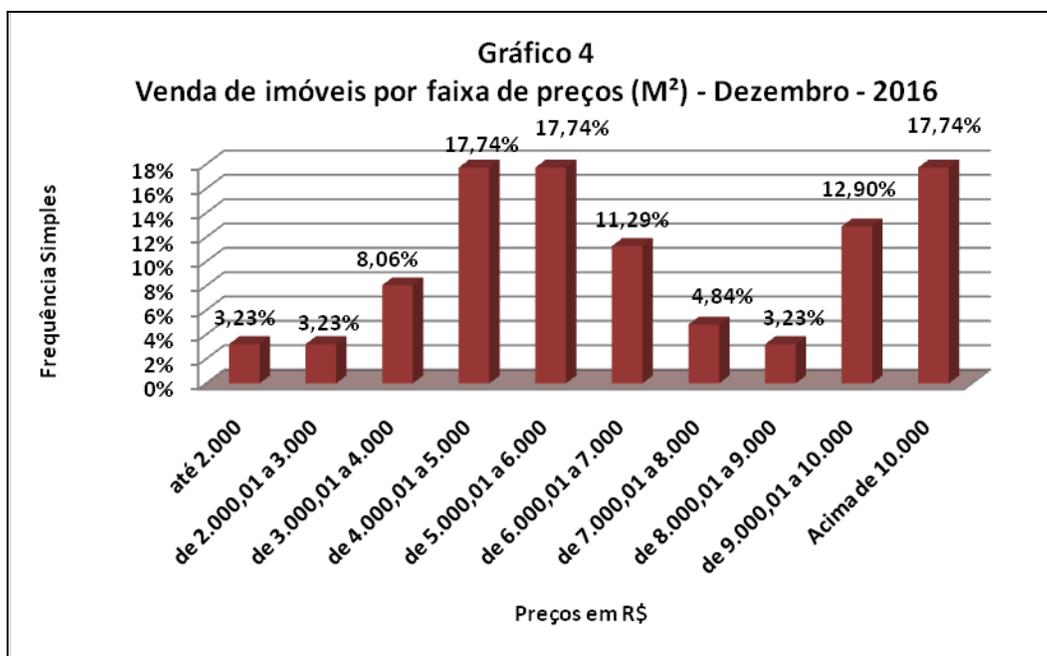
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	390.000,00	323.333,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	nov/16:	-	-	-	850.000,00	-
	dez/16:	-	-	562.875,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	1.950.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	320.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/16:	756.666,67	542.857,14	445.000,00	260.750,00	235.000,00
	dez/16:	593.750,00	544.500,00	375.000,00	-	-
Variação	%	-21,53	0,30	-15,73	-	-
3 dorm.	nov/16:	-	698.333,33	-	-	-
	dez/16:	1.100.454,55	613.333,33	-	320.000,00	-
Variação	%	-	-12,17	-	-	-
4 dorm.	nov/16:	2.525.000,00	1.200.000,00	-	-	-
	dez/16:	-	1.350.000,00	-	-	-
Variação	%	-	12,50	-	-	-



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	3,23%	3,23%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,23%	6,45%
de 3.000,01 a 4.000	5	8,06%	14,52%
de 4.000,01 a 5.000	11	17,74%	32,26%
de 5.000,01 a 6.000	11	17,74%	50,00%
de 6.000,01 a 7.000	7	11,29%	61,29%
de 7.000,01 a 8.000	3	4,84%	66,13%
de 8.000,01 a 9.000	2	3,23%	69,35%
de 9.000,01 a 10.000	8	12,90%	82,26%
Acima de 10.000	11	17,74%	100,00%
Total	62	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	87,09	145,67	-
Apartamento	-	55,00	62,89	97,05	203,75



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/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	5.070,14	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/16:	-	-	3.556,39	3.956,77	-
	dez/16:	-	-	4.994,44	-	-
	Variação	%	-	-	40,44	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

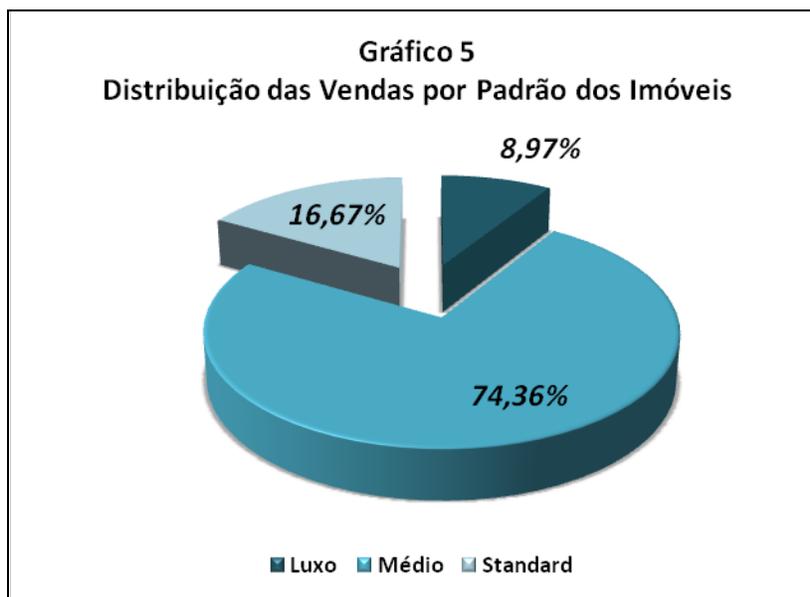


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/16:	-	9.726,03	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/16:	12.928,81	-	-	-	-
	dez/16:	13.090,68	-	-	-	-
	Variação	%	1,25	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/16:	-	6.315,79	-	-	4.126,98
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/16:	-	5.770,52	6.510,47	-	-
	dez/16:	9.978,78	8.847,69	5.184,50	-	-
	Variação	%	-	53,33	-20,37	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/16:	-	5.739,93	-	-	3.792,45
	dez/16:	-	5.357,14	-	-	-
	Variação	%	-	-6,67	-	-

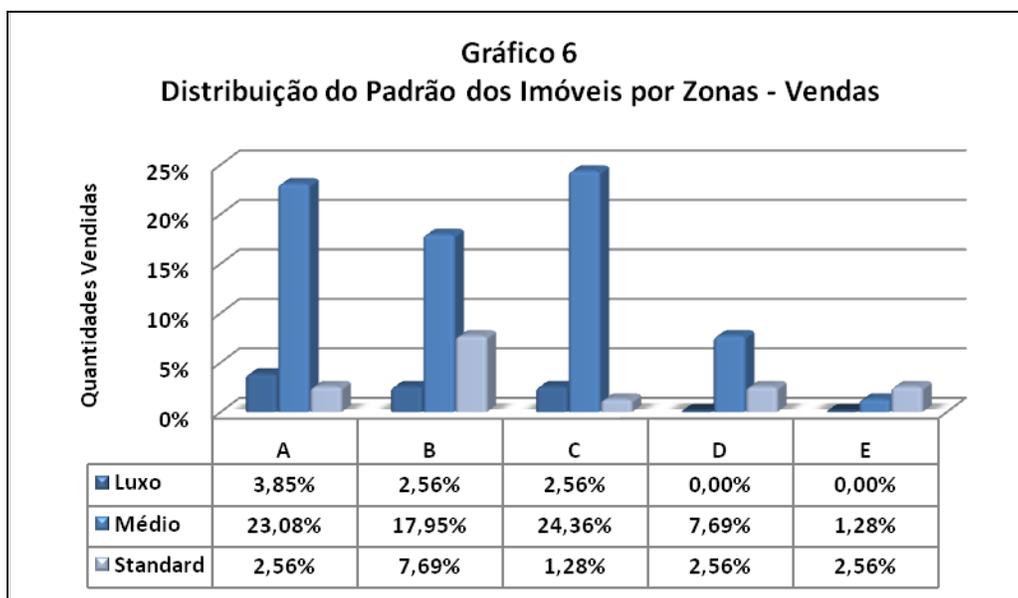


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	58	13



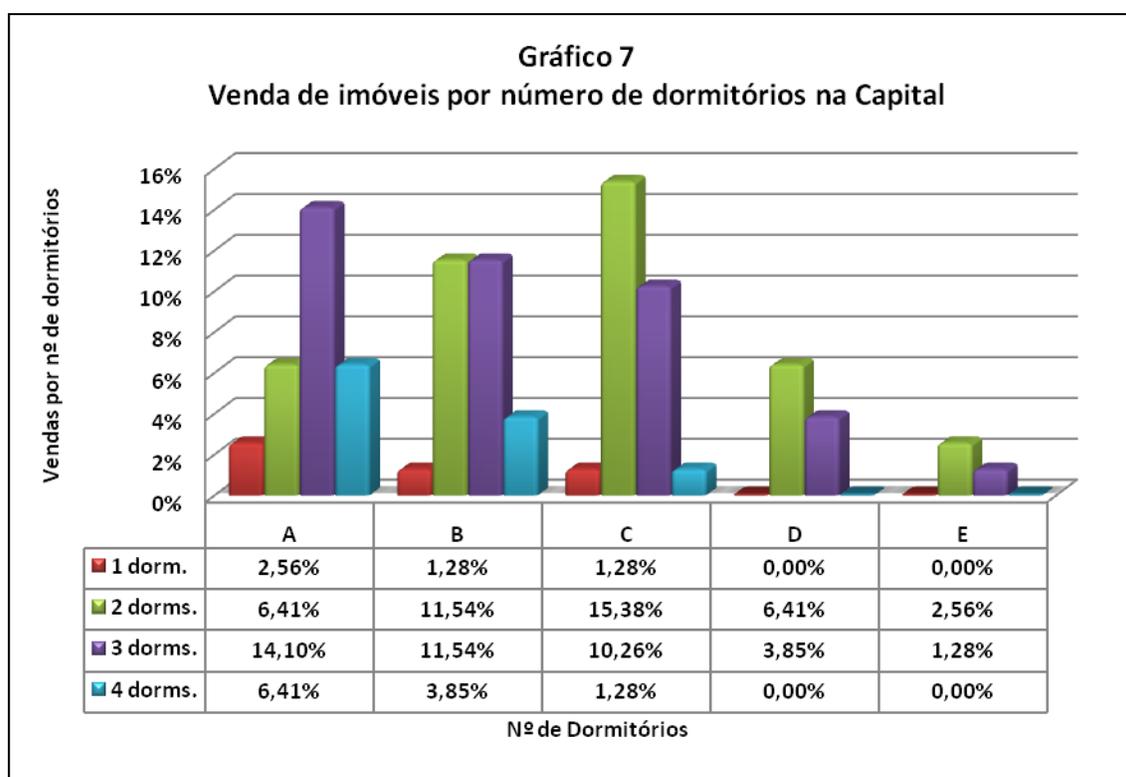
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	2	2	0	0
Médio	18	14	19	6	1
Standard	2	6	1	2	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

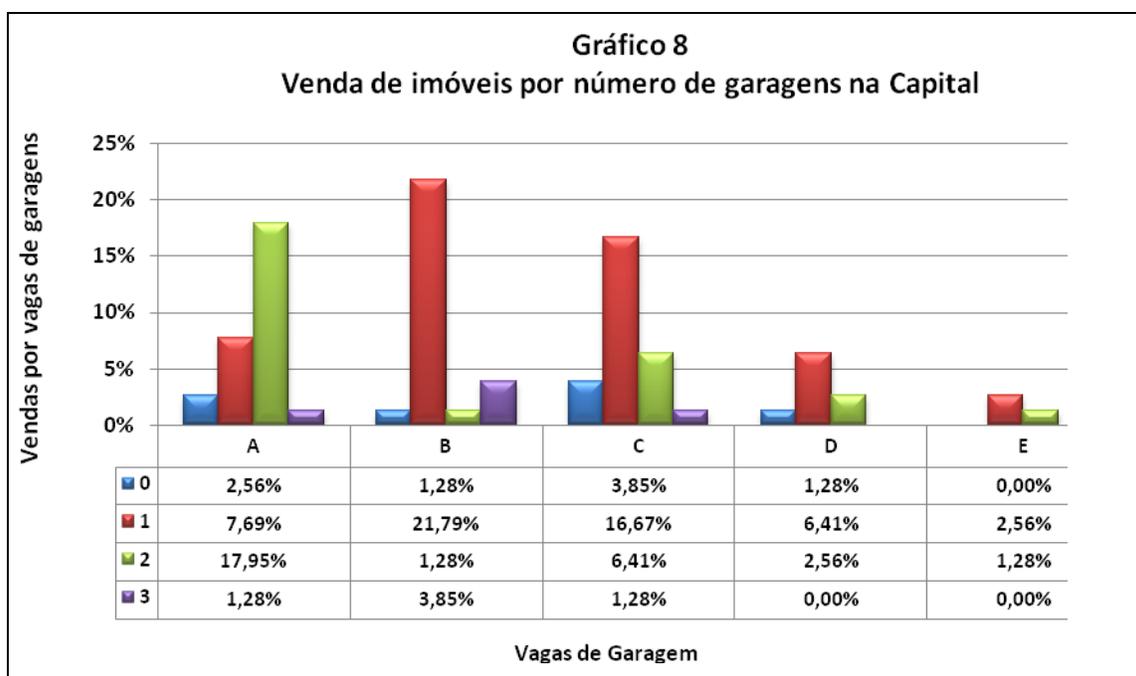
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	1	1	0	0
%	2,56%	1,28%	1,28%	0,00%	0,00%
2 dorms.	5	9	12	5	2
%	6,41%	11,54%	15,38%	6,41%	2,56%
3 dorms.	11	9	8	3	1
%	14,10%	11,54%	10,26%	3,85%	1,28%
4 dorms.	5	3	1	0	0
%	6,41%	3,85%	1,28%	0,00%	0,00%
Total	23	22	22	8	3
%	29,49%	28,21%	28,21%	10,26%	3,85%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	1	3	1	0
%	2,56%	1,28%	3,85%	1,28%	0,00%
1	6	17	13	5	2
%	7,69%	21,79%	16,67%	6,41%	2,56%
2	14	1	5	2	1
%	17,95%	1,28%	6,41%	2,56%	1,28%
3	1	3	1	0	0
%	1,28%	3,85%	1,28%	0,00%	0,00%
Total	23	22	22	8	3
%	29,49%	28,21%	28,21%	10,26%	3,85%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	41	53	185	62	13	354	42,04%
Seguro Fiança	10	38	88	33	4	173	20,55%
Depósito	22	12	109	76	45	264	31,35%
Sem Garantia	1	0	1	0	0	2	0,24%
Caução de Imóveis	5	0	21	7	1	34	4,04%
Cessão Fiduciária	1	0	11	3	0	15	1,78%
Total	80	103	415	181	63	842	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-16	10,81	11,70	11,59	11,04	7,95
dezembro-16	8,84	9,00	11,04	11,38	11,63
Variação	-18,22	-23,08	-4,75	3,08	46,29

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em dezembro foi de 832, o equivalente a 98,81 % dos imóveis alugados. Este índice foi 0,76 % maior que o apurado em novembro, que foi de 911, o que representou 98,06 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	326	39,18%
Outros motivos	506	60,82%
Total	832	100,00%
Comparação dev./loc.		98,81%

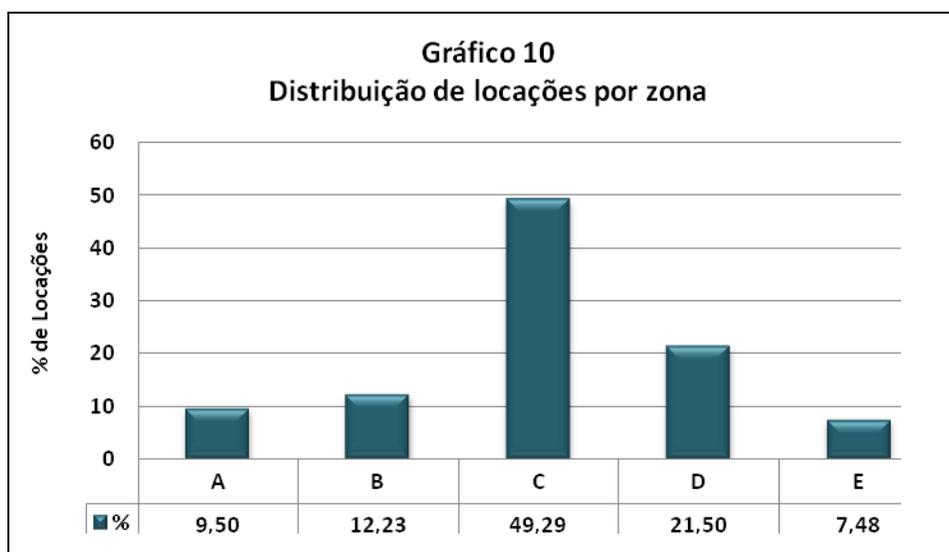
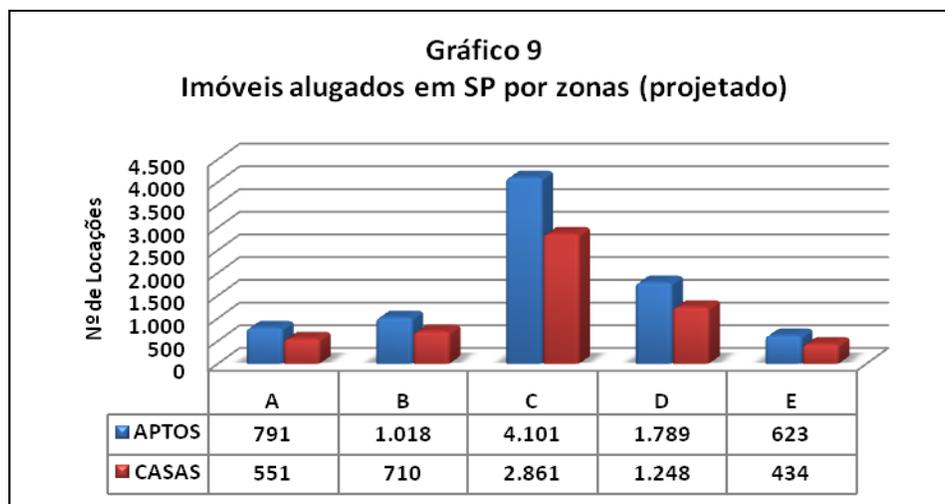
O índice de inadimplência no mês de dezembro foi de 5,11 %, o que é 13,97 % menor referente ao mês de novembro, que foi de 5,94 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-16	5,94
dezembro-16	5,11
Variação	-13,97



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

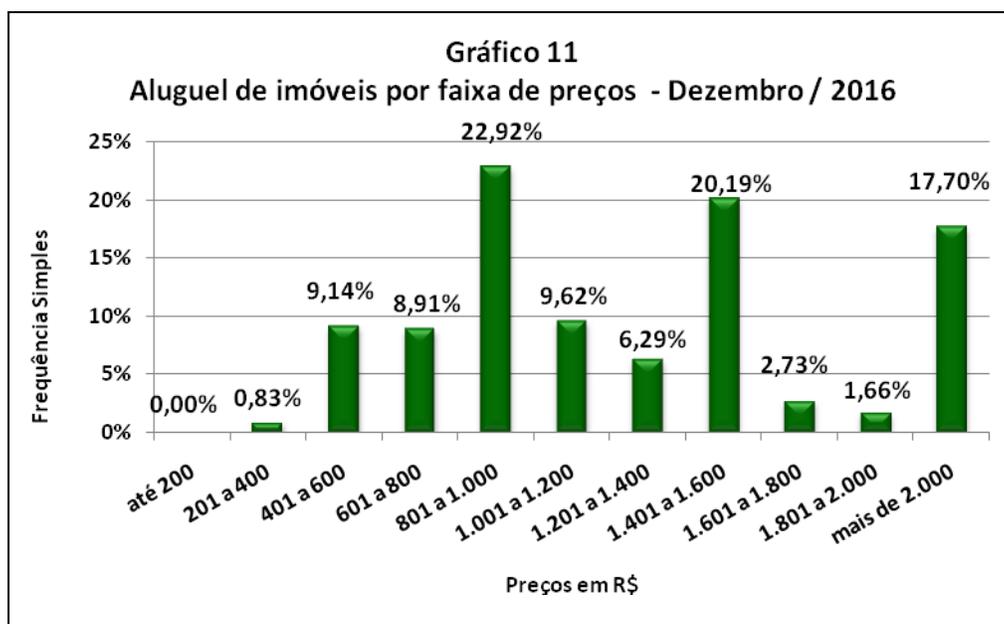
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	791	1.018	4.101	1.789	623	8.322
CASAS	551	710	2.861	1.248	434	5.804
Total	1.342	1.728	6.962	3.037	1.057	14.126
%	9,50	12,23	49,29	21,50	7,48	100,00





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	7	0,83%	0,83%
401 a 600	77	9,14%	9,98%
601 a 800	75	8,91%	18,88%
801 a 1.000	193	22,92%	41,81%
1.001 a 1.200	81	9,62%	51,43%
1.201 a 1.400	53	6,29%	57,72%
1.401 a 1.600	170	20,19%	77,91%
1.601 a 1.800	23	2,73%	80,64%
1.801 a 2.000	14	1,66%	82,30%
mais de 2.000	149	17,70%	100,00%
Total	842	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

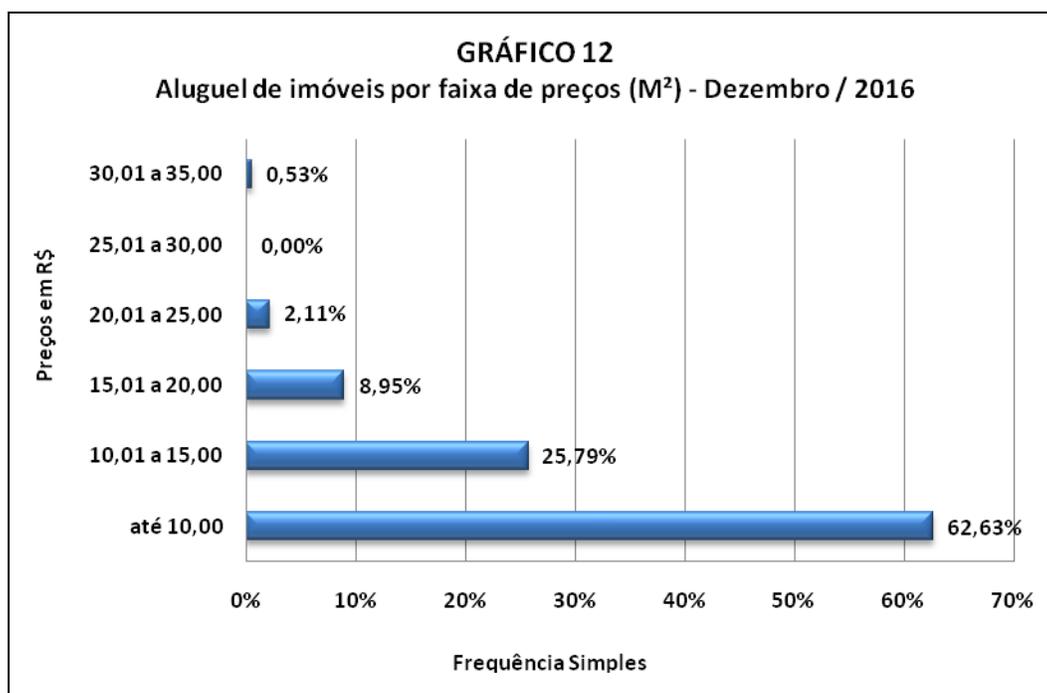
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/16:	-	-	-	-	450,00
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/16:	1.112,50	768,75	774,14	640,00	593,56
	dez/16:	-	1.171,43	732,03	692,35	594,83
Variação	%	-	52,38	-5,44	8,18	0,21
2 dorm.	nov/16:	-	1.888,13	1.359,34	1.079,07	1.157,14
	dez/16:	-	1.786,36	1.617,50	950,00	1.040,63
Variação	%	-	-5,39	18,99	-11,96	-10,07
3 dorm.	nov/16:	3.160,00	2.090,00	1.791,67	1.711,90	1.530,77
	dez/16:	-	2.733,33	2.676,77	1.708,33	1.425,00
Variação	%	-	30,78	49,40	-0,21	-6,91
4 dorm.	nov/16:	4.500,00	-	4.000,00	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/16:	1.100,00	-	1.000,00	733,33	-
	dez/16:	-	-	1.050,00	800,00	-
Variação	%	-	-	5,00	9,09	-
1 dorm.	nov/16:	1.550,00	1.339,31	1.012,87	1.117,65	-
	dez/16:	1.154,55	1.397,83	1.092,86	1.009,33	-
Variação	%	-25,51	4,37	7,90	-9,69	-
2 dorm.	nov/16:	2.212,50	1.875,71	1.505,98	1.190,83	1.017,89
	dez/16:	2.335,29	1.955,56	1.516,92	1.146,43	733,33
Variação	%	5,55	4,26	0,73	-3,73	-27,96
3 dorm.	nov/16:	3.315,63	2.490,00	2.502,56	1.720,00	1.000,00
	dez/16:	2.835,48	3.722,58	2.741,67	2.290,00	-
Variação	%	-14,48	49,50	9,55	33,14	-
4 dorm.	nov/16:	-	4.800,00	3.000,00	2.500,00	-
	dez/16:	-	-	-	2.700,00	-
Variação	%	-	-	-	8,00	-



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	119	62,63%	62,63%
10,01 a 15,00	49	25,79%	88,42%
15,01 a 20,00	17	8,95%	97,37%
20,01 a 25,00	4	2,11%	99,47%
25,01 a 30,00	0	0,00%	99,47%
30,01 a 35,00	1	0,53%	100,00%
Total	190	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Dezembro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	44,11	76,26	136,42	-
Apartamento	37,92	44,00	70,34	100,38	125,71



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

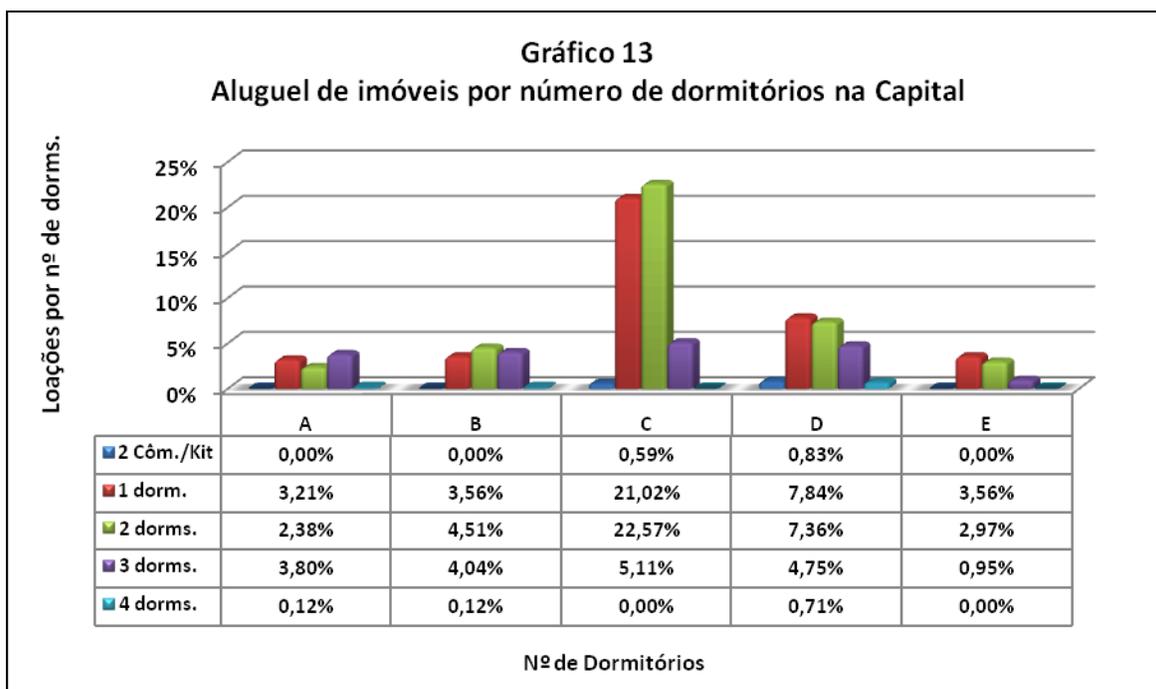
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/16:	-	22,09	18,05	14,96	15,13
	dez/16:	-	21,18	18,14	15,63	12,54
Variação	%	-	-4,12	0,50	4,48	-17,12
2 dorm.	nov/16:	-	26,37	17,66	14,89	13,24
	dez/16:	-	24,81	20,75	14,52	15,77
Variação	%	-	-5,92	17,50	-2,48	19,11
3 dorm.	nov/16:	-	-	15,41	17,58	-
	dez/16:	-	19,10	13,14	17,00	-
Variação	%	-	-	-14,73	-3,30	-
4 dorm.	nov/16:	-	-	13,33	-	-
	dez/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/16:	-	-	-	-	-
	dez/16:	-	-	32,86	20,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/16:	29,36	33,24	24,73	26,94	-
	dez/16:	32,48	32,62	25,59	20,05	-
Variação	%	10,63	-1,87	3,48	-25,58	-
2 dorm.	nov/16:	29,97	28,73	21,20	18,07	20,44
	dez/16:	26,93	26,28	22,47	19,41	-
Variação	%	-10,14	-8,53	5,99	7,42	-
3 dorm.	nov/16:	35,73	24,35	22,26	21,43	-
	dez/16:	27,99	33,18	22,18	19,40	-
Variação	%	-21,66	36,26	-0,36	-9,47	-
4 dorm.	nov/16:	-	-	16,67	-	-
	dez/16:	-	-	-	24,55	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

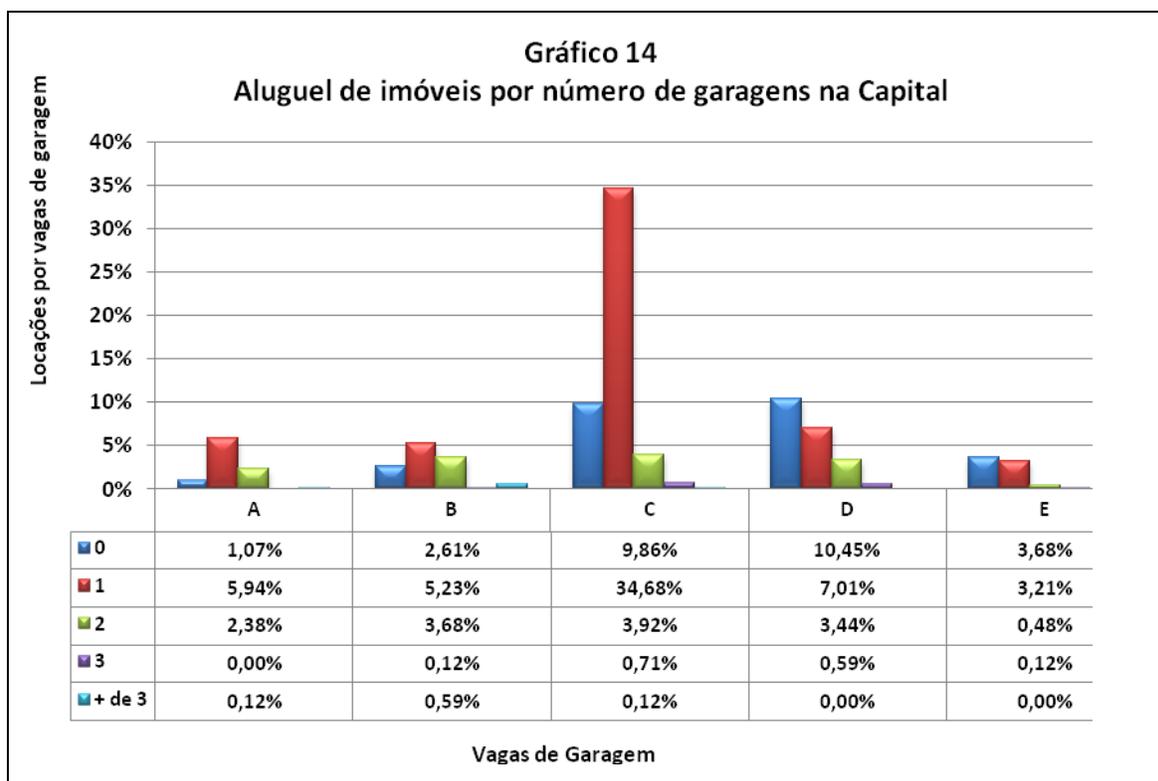
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	5	7	0
%	0,00%	0,00%	0,59%	0,83%	0,00%
1 dorm.	27	30	177	66	30
%	3,21%	3,56%	21,02%	7,84%	3,56%
2 dorms.	20	38	190	62	25
%	2,38%	4,51%	22,57%	7,36%	2,97%
3 dorms.	32	34	43	40	8
%	3,80%	4,04%	5,11%	4,75%	0,95%
4 dorms.	1	1	0	6	0
%	0,12%	0,12%	0,00%	0,71%	0,00%
Total	80	103	415	181	63
%	9,50%	12,23%	49,29%	21,50%	7,48%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	9	22	83	88	31
%	1,07%	2,61%	9,86%	10,45%	3,68%
1	50	44	292	59	27
%	5,94%	5,23%	34,68%	7,01%	3,21%
2	20	31	33	29	4
%	2,38%	3,68%	3,92%	3,44%	0,48%
3	0	1	6	5	1
%	0,00%	0,12%	0,71%	0,59%	0,12%
+ de 3	1	5	1	0	0
%	0,12%	0,59%	0,12%	0,00%	0,00%
Total	80	103	415	181	63
%	9,50%	12,23%	49,29%	21,50%	7,48%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
outubro-16	-3,28	0,26	2,73
novembro-16	4,12	0,18	8,91
dezembro-16	4,46	0,30	10,13
Acumulado	2,50	6,29	50,03

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32
Março	-18,39	21,93
Abril	16,60	38,53
Maio	10,56	49,09
Junho	-5,41	43,68
Julho	3,69	47,37
Agosto	36,89	84,26
Setembro	-2,96	81,30
Outubro	-18,26	63,04
Novembro	-7,11	55,93
Dezembro	18,07	74,00

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70
Março	12,16	24,86
Abril	-29,47	-4,61
Maio	20,52	15,91
Junho	-0,73	15,18
Julho	5,48	20,66
Agosto	8,94	29,60
Setembro	-8,64	20,96
Outubro	-0,47	20,49
Novembro	5,88	26,37
Dezembro	-3,96	22,41



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/16						dez/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	39	3	161	34	367	604	22	2	150	53	284	511
Santana	10	0	27	6	235	278	10	2	30	6	161	209
Santo Amaro	14	0	83	15	155	267	9	1	74	17	122	223
Jabaquara	3	2	44	8	80	137	6	1	38	5	71	121
Lapa	3	0	16	6	38	63	2	0	22	2	43	69
São Miguel	6	0	9	0	65	80	4	0	4	1	66	75
Penha	8	1	17	3	65	94	5	1	6	3	64	79
Itaquera	6	0	10	1	59	76	1	0	17	3	43	64
Tatuapé	5	0	28	18	98	149	5	0	46	4	66	121
Vila Prudente	5	0	11	8	64	88	2	0	42	2	41	87
Ipiranga	3	1	7	0	20	31	2	0	9	0	16	27
Pinheiros	9	1	60	5	46	121	3	0	36	3	32	74
Freguesia Ó	4	1	38	1	65	109	5	0	59	0	56	120
Parelheiros	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	39	1	28	70	1	0	31	2	17	51
Total	119	9	550	106	1.385	2.169	77	7	564	101	1.082	1.831
			<i>Varição</i>				-35,29	-22,22	2,55	-4,72	-21,88	-15,58

Marcus Vinicius Ferraz Sawata
PSTE