



São Paulo, 27 de março de 2016

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

## **Venda de imóveis usados cresceu 55,63% em São Paulo com desconto maior e preço menor**

Uma queda de 15,9% nos preços médios do metro quadrado e descontos até 200% maiores que os concedidos em janeiro nos valores iniciais estão entre os motivos do aumento de 55,63% na venda de casas e apartamentos usados em fevereiro na cidade de São Paulo. Esse crescimento foi apurado em pesquisa feita com 295 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) e se justifica também pelo fraco desempenho das vendas em janeiro, com queda de 15,31%.

O crescimento das vendas nos meses de fevereiro é tendência observada no mercado de imóveis usados da Capital nos últimos seis anos. Nesse período, sempre houve expansão nos comparativos fevereiro/janeiro, com índices expressivos de alta na maioria dos períodos: 39,97% em 2010, 35,76% em 2011, 73,73% em 2014. A alta de 55,63% em fevereiro último é a segunda maior dessa série.

“O Carnaval tem se mostrado menos ruim para os negócios com imóveis usados do que as férias de janeiro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “No Carnaval nós temos uma semana de dispersão do foco de interesse das famílias na compra ou troca da casa própria, mas em janeiro, esse período se estende por três ou até quatro semanas”, explica Viana Neto.

O aumento das vendas em fevereiro teve um caráter “seletivo e restritivo”, observou o presidente do CRECISP. Isso porque 50% dos imóveis foram vendidos à vista, “opção limitada a pequenos extratos sociais e que parece terem reduzido este ano suas expectativas em relação a tamanho e padrão construtivo dos imóveis”, destaca Viana Neto. “Abre-se mão de espaço e refinamento, mas não da localização”, destaca.

Ele se refere ao fato de que a maioria dos imóveis vendidos nesse período na Capital – 75,81% do total - tinha preço final de até R\$ 400 mil e padrão médio de acabamento, embora mais de um terço (33,86%) se situasse em bairros muito valorizados como Alto da Boa Vista, Campo Belo e Moema, agrupados na Zona A. “Esses compradores de elite claramente preferiram buscar imóveis mais modestos e baratos, menores mas bem situados, do que apostar na compra de unidades novas, ainda que estas pudessem ser adquirida com descontos anunciados de até 50%”, afirma Viana Neto.

As vendas financiadas por bancos representaram 33,87% do total vendido em fevereiro, segundo a pesquisa CRECISP. O restante distribuiu-se entre imóveis vendidos a prazo pelos proprietários (4,84% do total) e com carta de crédito de consórcios imobiliários (1,61%).

Os descontos que os donos dos imóveis concederam sobre os preços originais de venda foram em média de 4,31% na Zona A (queda de 4,22% sobre os 4,5% de janeiro); de 3,33% na Zona B (queda de 53,3% sobre os 7,13% de janeiro); de 8% na Zona C (aumento de 190,91% sobre os 2,75% de janeiro); de 9% na Zona D (aumento de 200% sobre os 3% de janeiro); e de 6,34% na Zona E (aumento de 10,34% sobre os 5,8% de janeiro).



## **Locação de imóveis residenciais cresce 14,22% com queda de 4,36% no aluguel**

O mercado de locação residencial reverteu o mau começo de ano, com queda em janeiro de 1,52% no número de novas locações comparado a dezembro. Registrou em fevereiro aumento de 14,22% no total de contratos assinados nas 295 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP na Capital paulista. O aluguel médio desses imóveis foi 4,36% menor que os contratados em janeiro.

Reverteu-se também em fevereiro a tendência iniciada em outubro do ano passado, de o número de imóveis devolvidos por inquilinos às imobiliárias superar o de novas locações. A pesquisa apurou que o total de casas e apartamentos devolvidos no mês equivaleram a 85,94% do número de imóveis alugados. Esse percentual é 23,03% menor que o de janeiro, quando a devolução superou em 11,66% o total de novas locações.

Outro indicador que apresentou melhora foi o de inquilinos inadimplentes. Eles eram 5,89% do total de contratos em vigor nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP em janeiro, parcela que havia crescido 14,15% em relação a dezembro. Em fevereiro, os inadimplentes representavam 5,74% do total de contratos, ou 2,55% a menos que em janeiro.

O que não mudou nesse período foi a predominância de locação de casas e apartamentos com aluguel médio de até R\$ 1.200,00 mensais. Eles representaram 52,69% dos contratos assinados nas imobiliárias pesquisadas, pouco menos do que os 59,34% de janeiro.

### **Apartamentos são os preferidos**

Quem alugou imóvel na Capital em fevereiro preferiu os apartamentos (50,24% do total alugado) às casas (49,76% do total), segundo a pesquisa CRECISP. Houve preferência também pelo fiador nos novos contratos – 53,3% dos novos inquilinos optaram por essa forma de garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência. As demais formas de garantia foram o depósito de três meses do aluguel (27,26% do total), o seguro de fiança (14,06%), a caução de imóveis (3,91%) e a locação sem garantia (1,47%).

O aluguel que mais subiu em fevereiro na Capital foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona D, como Sapopemba, Socorro e Tremembé. O aluguel médio desse tipo de imóvel aumentou 39,21% ao passar de R\$ 1.370,00 em janeiro para R\$ 1.907,14 em fevereiro.

Já o aluguel que teve maior queda - de 43,59% - foi o de casas de 4 dormitórios situadas em bairros da Zona A – o valor médio baixou de R\$ 6.500,00 em janeiro para R\$ 3.666,67 em fevereiro, segundo constatou a pesquisa CRECISP.

A Zona C, que reúne bairros como Mooca, Santa Cecília e Santana, continuou sendo em fevereiro a que teve maior número de imóveis alugados, com 45,23% do total. Seguiram-se as Zonas D (18,22%), E (16,26%), A (10,88%) e B (9,41%).

O número de ações judiciais que ingressaram nos Fóruns da Capital em fevereiro foi 24,92% maior que em janeiro – 1.624 contra 1.300. Houve aumento no número de ações propostas por falta de pagamento (+ 40,7%), as renovatórias do aluguel (+ 15,79%) e as de rito ordinário (+ 71,43%). As ações consignatórias tiveram queda de 25% em relação a janeiro e as de rito sumário, de 3,02%.

### **Contatos com a imprensa:**

Sonia Servilheira, Simone Nitoli, Cesar Miranda

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: [imprensa@crecisp.gov.br](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:guarulhos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande**

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

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

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro**

Luiz Antonio Pecini  
Av. 1, nº 266



Fone: (19) 3525.1611  
E-mail: [rioclaro@crecisp.gov.br](mailto:rioclaro@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos**

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

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

Wendercon Matheus Junior  
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro  
Fone: (16) 3307-8572  
E-mail: [saocarlos@crecisp.gov.br](mailto:saocarlos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos**

Marina Maria Bandeira de Oliveira  
Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos  
**Fone:** (12)3921-8588 e (12)3941-9184  
E-mail: [sjcampos@crecisp.gov.br](mailto:sjcampos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto**

Paulo de Tarso Marques  
Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto  
**Fone:** 17 3211 9288 / 3211-9245  
E-mail: [sjrp@crecisp.gov.br](mailto:sjrp@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba**

Iwao Kawaye  
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro  
Fone: (15) 3233-6023  
E-mail: [sorocaba@crecisp.gov.br](mailto:sorocaba@crecisp.gov.br)

=====

**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, Ipirim, 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.



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>8</b>
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS .....	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO .....	8
DESCONTOS .....	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO .....	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS .....	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA .....	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> PRATICADAS .....	12
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA .....	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA .....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM .....	17
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>18</b>
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS .....	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES .....	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA .....	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO .....	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS .....	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA .....	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	22
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	25
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>26</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	27



## RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2016

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	14	7	3	1	6	31	50,00%
CEF	6	0	4	0	11	21	33,87%
Outros bancos	1	1	2	1	1	6	9,68%
Direta/e com o proprietário	0	2	0	0	1	3	4,84%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,61%
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	56	18,98%
Igual	137	46,44%
Pior	102	34,58%
<b>Total</b>	<b>295</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-16	4,50	7,13	2,75	3,00	5,80
fevereiro-16	4,31	3,33	8,00	9,00	6,40
<b>Varição</b>	<b>-4,22</b>	<b>-53,30</b>	<b>190,91</b>	<b>200,00</b>	<b>10,34</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	128	61	61	12	116	378
CASAS	233	111	111	22	211	688
Total	361	172	172	34	327	1.066
%	33,86%	16,14%	16,14%	3,19%	30,68%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

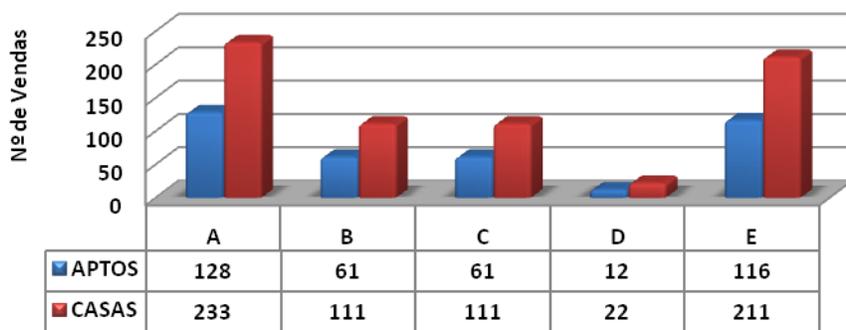
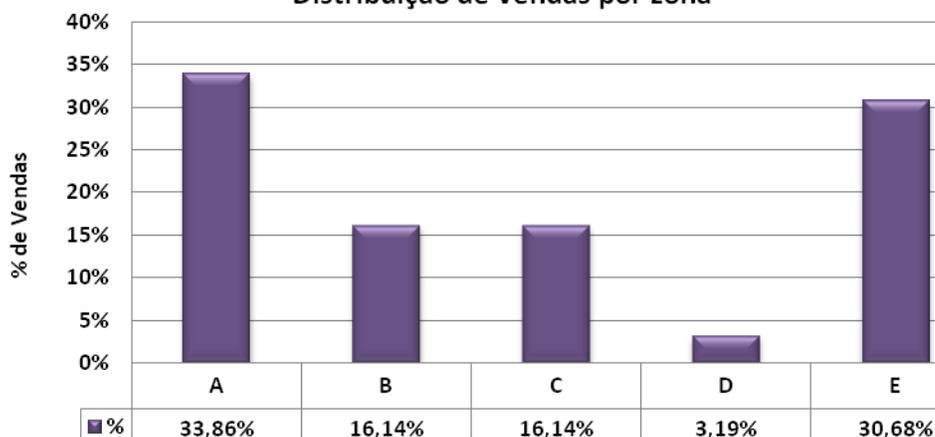


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona

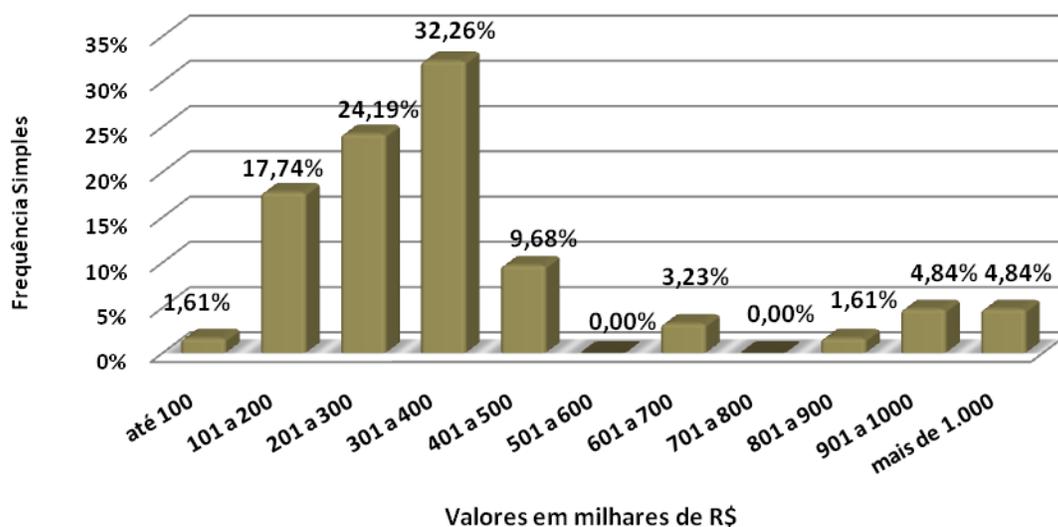




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,61%	1,61%
101 a 200	11	17,74%	19,35%
201 a 300	15	24,19%	43,55%
301 a 400	20	32,26%	75,81%
401 a 500	6	9,68%	85,48%
501 a 600	0	0,00%	85,48%
601 a 700	2	3,23%	88,71%
701 a 800	0	0,00%	88,71%
801 a 900	1	1,61%	90,32%
901 a 1000	3	4,84%	95,16%
mais de 1.000	3	4,84%	100,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 3**  
**Venda de imóveis por faixa de preços - Fevereiro / 2016**





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/16:	-	-	-	-	205.000,00
	fev/16:	-	220.000,00	-	150.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/16:	-	-	-	-	251.750,00
	fev/16:	388.000,00	366.666,67	310.000,00	-	241.666,67
Variação	%	-	-	-	-	-4,01
3 dorm.	jan/16:	800.000,00	-	500.000,00	280.000,00	-
	fev/16:	508.235,29	491.000,00	380.000,00	360.000,00	312.500,00
Variação	%	-36,47	-	-24,00	28,57	-
4 dorm.	jan/16:	4.000.000,00	-	-	-	600.000,00
	fev/16:	-	1.700.000,00	-	-	407.142,86
Variação	%	-	-	-	-	-32,14

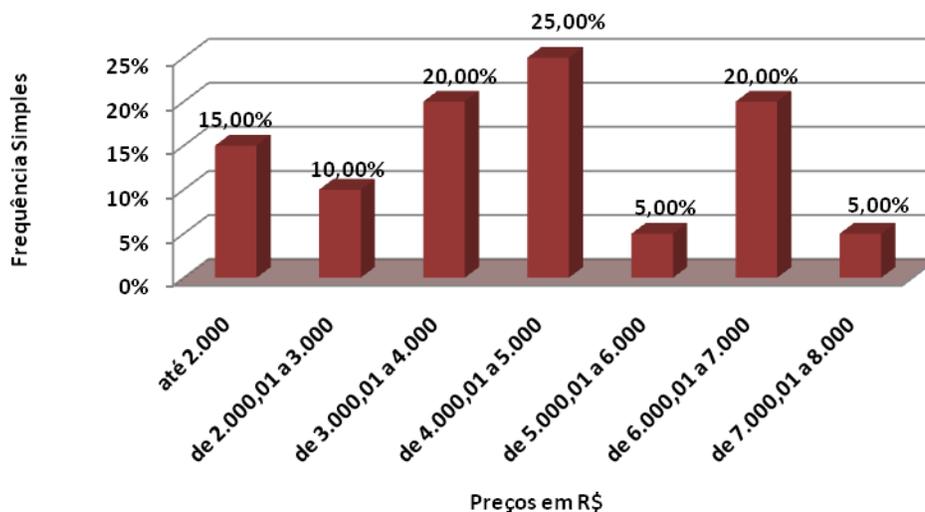
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/16:	-	365.000,00	-	-	-
	fev/16:	336.000,00	-	-	-	70.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/16:	-	658.333,33	255.600,00	225.000,00	270.750,00
	fev/16:	635.000,00	432.500,00	273.800,00	-	193.333,33
Variação	%	-	-34,30	7,12	-	-28,59
3 dorm.	jan/16:	-	781.000,00	-	452.000,00	-
	fev/16:	910.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	jan/16:	2.250.000,00	1.728.571,43	-	-	-
	fev/16:	-	2.000.000,00	900.000,00	-	-
Variação	%	-	15,70	-	-	-



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

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	3	15,00%	15,00%
de 2.000,01 a 3.000	2	10,00%	25,00%
de 3.000,01 a 4.000	4	20,00%	45,00%
de 4.000,01 a 5.000	5	25,00%	70,00%
de 5.000,01 a 6.000	1	5,00%	75,00%
de 6.000,01 a 7.000	4	20,00%	95,00%
de 7.000,01 a 8.000	1	5,00%	100,00%
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 4**  
Venda de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Fevereiro - 2016



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	80,00	85,00	137,50	150,00
Apartamento	-	51,33	75,33	124,00	-



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

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/16:	11.764,71	-	-	-	-
	fev/16:	-	4.130,16	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/16:	-	-	3.333,33	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	2.200,00
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/16:	-	-	-	-	3.166,67
	fev/16:	-	-	4.058,20	1.875,00	-
	Variação	%	-	-	-	-



<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M<sup>2</sup>)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/16:	-	-	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/16:	-	7.399,66	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jan/16:	-	-	-	-	4.138,46
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/16:	-	8.819,44	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/16:	-	6.339,34	-	-	-
	fev/16:	6.682,66	5.465,86	5.459,56	-	2.111,11
	Variação	%	-	-13,78	-	-
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jan/16:	-	-	-	-	4.333,33
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/16:	-	-	6.250,00	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/16:	-	-	4.666,67	3.125,00	3.822,22
	fev/16:	5.848,68	-	4.000,00	-	3.076,39
	Variação	%	-	-	-14,29	-

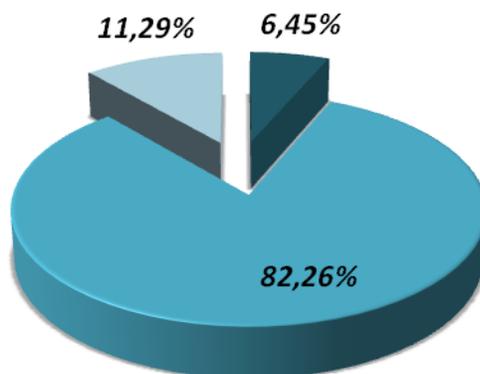


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	51	7

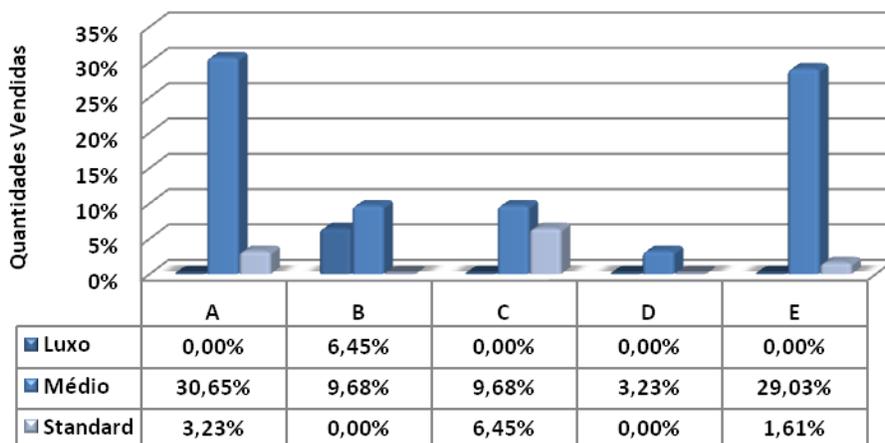
Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	4	0	0	0
Médio	19	6	6	2	18
Standard	2	0	4	0	1

Gráfico 6  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

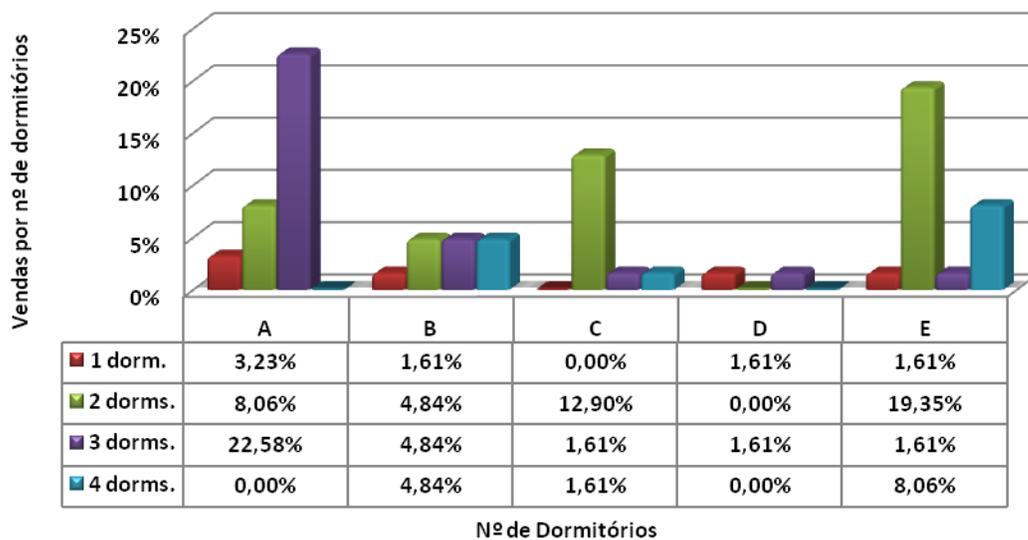




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	1	0	1	1
%	3,23%	1,61%	0,00%	1,61%	1,61%
2 dorms.	5	3	8	0	12
%	8,06%	4,84%	12,90%	0,00%	19,35%
3 dorms.	14	3	1	1	1
%	22,58%	4,84%	1,61%	1,61%	1,61%
4 dorms.	0	3	1	0	5
%	0,00%	4,84%	1,61%	0,00%	8,06%
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>19</b>
<b>%</b>	<b>33,87%</b>	<b>16,13%</b>	<b>16,13%</b>	<b>3,23%</b>	<b>30,65%</b>

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

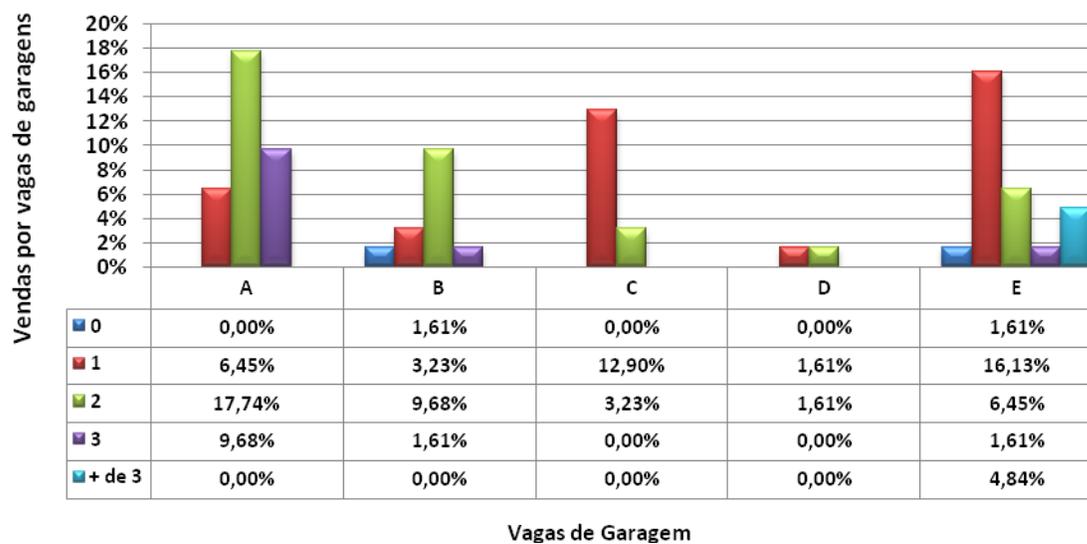




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	0	0	1
%	0,00%	1,61%	0,00%	0,00%	1,61%
1	4	2	8	1	10
%	6,45%	3,23%	12,90%	1,61%	16,13%
2	11	6	2	1	4
%	17,74%	9,68%	3,23%	1,61%	6,45%
3	6	1	0	0	1
%	9,68%	1,61%	0,00%	0,00%	1,61%
+ de 3	0	0	0	0	3
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,84%
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>19</b>
<b>%</b>	<b>33,87%</b>	<b>16,13%</b>	<b>16,13%</b>	<b>3,23%</b>	<b>30,65%</b>

**Gráfico 8**  
**Venda de imóveis por número de garagens na Capital**





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	67	37	207	67	58	436	53,30%
Seguro Fiança	16	7	67	15	10	115	14,06%
Depósito	6	31	88	64	34	223	27,26%
Sem Garantia	0	0	5	1	6	12	1,47%
Caução de Imóveis	0	2	3	2	25	32	3,91%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>370</b>	<b>149</b>	<b>133</b>	<b>818</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-16	5,40	10,03	8,65	12,13	9,50
fevereiro-16	9,74	10,25	11,60	10,08	10,86
<b>Variação</b>	<b>80,37</b>	<b>2,19</b>	<b>34,10</b>	<b>-16,90</b>	<b>14,32</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	231	32,86%
Outros motivos	472	67,14%
<b>Total</b>	<b>703</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>85,94%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-16	5,89
fevereiro-16	5,74
<b>Variação</b>	<b>-2,55</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	768	664	3.193	1.286	1.148	<b>7.059</b>
<b>CASAS</b>	760	658	3.161	1.273	1.136	<b>6.988</b>
<b>Total</b>	<b>1.528</b>	<b>1.322</b>	<b>6.354</b>	<b>2.559</b>	<b>2.284</b>	<b>14.047</b>
<b>%</b>	<b>10,88</b>	<b>9,41</b>	<b>45,23</b>	<b>18,22</b>	<b>16,26</b>	<b>100,00</b>

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

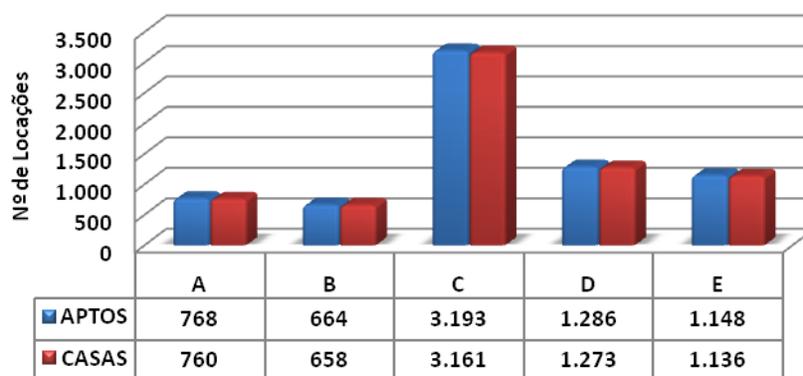
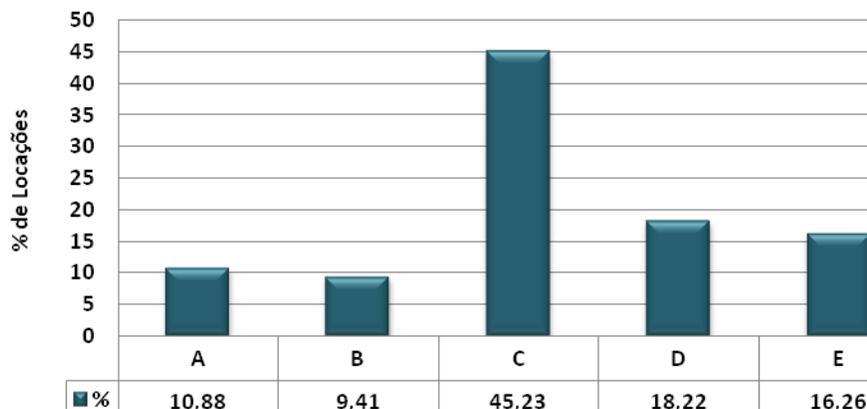


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

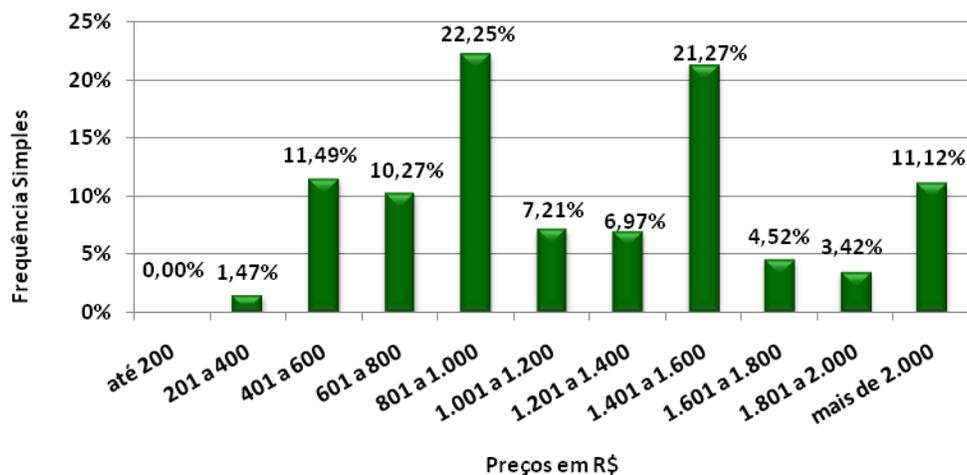




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	12	1,47%	1,47%
401 a 600	94	11,49%	12,96%
601 a 800	84	10,27%	23,23%
801 a 1.000	182	22,25%	45,48%
1.001 a 1.200	59	7,21%	52,69%
1.201 a 1.400	57	6,97%	59,66%
1.401 a 1.600	174	21,27%	80,93%
1.601 a 1.800	37	4,52%	85,45%
1.801 a 2.000	28	3,42%	88,88%
mais de 2.000	91	11,12%	100,00%
<b>Total</b>	<b>818</b>	<b>100,00%</b>	-

**Gráfico 11**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços - Fevereiro / 2016**





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/16:	-	-	487,50	592,86	485,71
	fev/16:	-	-	600,00	550,00	513,64
Variação	%	-	-	23,08	-7,23	5,75
1 dorm.	jan/16:	-	1.087,50	905,08	677,03	572,94
	fev/16:	983,33	721,43	884,51	666,25	591,67
Variação	%	-	-33,66	-2,27	-1,59	3,27
2 dorm.	jan/16:	-	1.165,22	1.092,38	1.169,35	990,91
	fev/16:	1.405,56	1.327,27	1.294,46	1.224,39	930,36
Variação	%	-	13,91	18,50	4,71	-6,11
3 dorm.	jan/16:	2.500,00	2.344,44	2.004,17	1.600,00	1.292,50
	fev/16:	1.972,73	1.881,82	1.900,00	1.776,92	1.542,11
Variação	%	-21,09	-19,73	-5,20	11,06	19,31
4 dorm.	jan/16:	6.500,00	-	2.571,43	-	-
	fev/16:	3.666,67	-	2.000,00	2.107,14	-
Variação	%	-43,59	-	-22,22	-	-

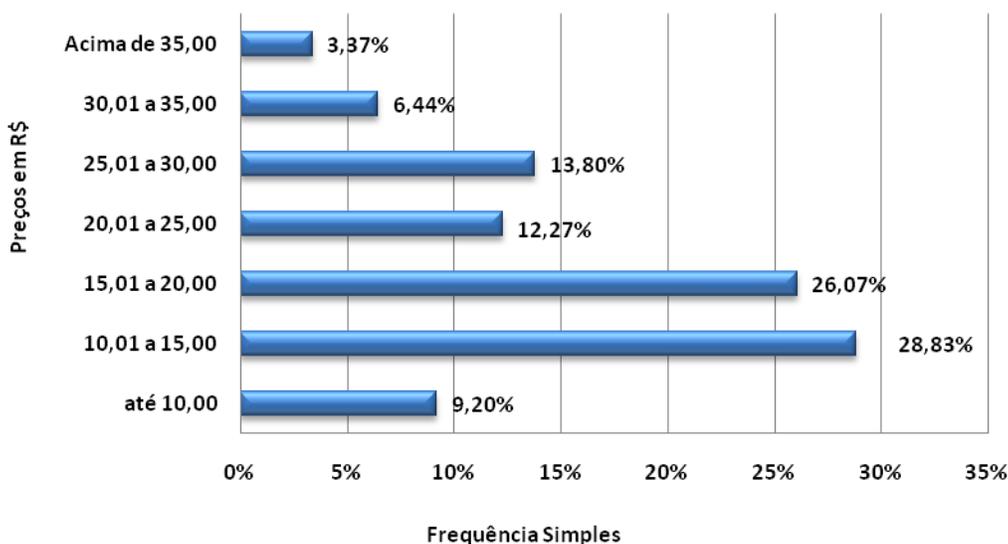
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/16:	900,00	900,00	833,33	400,00	-
	fev/16:	903,33	875,00	-	-	-
Variação	%	0,37	-2,78	-	-	-
1 dorm.	jan/16:	1.611,11	1.215,12	1.021,05	884,62	820,00
	fev/16:	1.141,82	1.204,17	992,56	830,00	556,00
Variação	%	-29,13	-0,90	-2,79	-6,17	-32,20
2 dorm.	jan/16:	1.900,00	1.771,21	1.397,27	975,00	940,90
	fev/16:	2.271,43	2.153,13	1.531,80	1.170,00	967,86
Variação	%	19,55	21,56	9,63	20,00	2,87
3 dorm.	jan/16:	3.150,00	3.055,13	2.566,67	1.370,00	1.500,00
	fev/16:	2.692,31	2.264,71	2.150,00	1.907,14	1.200,00
Variação	%	-14,53	-25,87	-16,23	39,21	-20,00
4 dorm.	jan/16:	-	3.980,00	-	-	-
	fev/16:	-	4.400,00	-	-	-
Variação	%	-	10,55	-	-	-



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

Locações por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	30	9,20%	9,20%
10,01 a 15,00	94	28,83%	38,04%
15,01 a 20,00	85	26,07%	64,11%
20,01 a 25,00	40	12,27%	76,38%
25,01 a 30,00	45	13,80%	90,18%
30,01 a 35,00	21	6,44%	96,63%
Acima de 35,00	11	3,37%	100,00%
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>100,00%</b>	-

**GRÁFICO 12**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Fevereiro / 2016**



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	34,50	49,97	78,92	114,38	160,00
Apartamento	42,20	43,16	67,91	94,00	-



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

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/16:	-	-	16,67	15,57	-
	fev/16:	-	-	-	15,71	15,34
Variação	%	-	-	-	0,90	-
1 dorm.	jan/16:	-	16,67	16,01	17,44	14,32
	fev/16:	21,24	16,00	13,49	12,57	13,46
Variação	%	-	-4,02	-15,74	-27,92	-6,01
2 dorm.	jan/16:	-	17,76	14,76	14,51	14,36
	fev/16:	21,43	22,40	18,96	16,43	14,12
Variação	%	-	26,13	28,46	13,23	-1,67
3 dorm.	jan/16:	-	17,27	15,19	14,10	11,49
	fev/16:	-	25,33	25,81	17,50	13,64
Variação	%	-	46,67	69,91	24,11	18,71
4 dorm.	jan/16:	32,50	-	13,64	-	-
	fev/16:	-	-	-	10,45	-
Variação	%	-	-	-	-	-

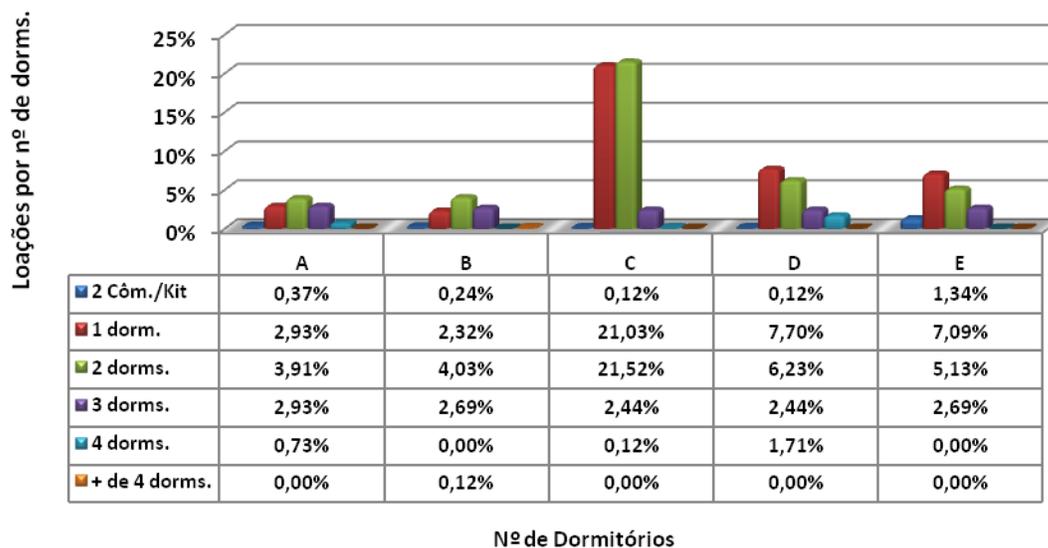
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/16:	25,71	-	-	13,88	-
	fev/16:	15,78	30,26	-	-	-
Variação	%	-38,62	-	-	-	-
1 dorm.	jan/16:	31,67	24,92	24,72	18,67	-
	fev/16:	25,62	28,37	27,08	18,83	-
Variação	%	-19,10	13,84	9,55	0,86	-
2 dorm.	jan/16:	33,13	26,82	20,88	16,98	16,50
	fev/16:	29,05	29,66	20,56	20,95	18,26
Variação	%	-12,32	10,59	-1,53	23,38	10,67
3 dorm.	jan/16:	-	28,81	27,80	-	18,75
	fev/16:	27,84	25,74	25,44	12,20	-
Variação	%	-	-10,66	-8,49	-	-
4 dorm.	jan/16:	-	39,89	-	-	-
	fev/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	2	1	1	11
%	0,37%	0,24%	0,12%	0,12%	1,34%
1 dorm.	24	19	172	63	58
%	2,93%	2,32%	21,03%	7,70%	7,09%
2 dorms.	32	33	176	51	42
%	3,91%	4,03%	21,52%	6,23%	5,13%
3 dorms.	24	22	20	20	22
%	2,93%	2,69%	2,44%	2,44%	2,69%
4 dorms.	6	0	1	14	0
%	0,73%	0,00%	0,12%	1,71%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>370</b>	<b>149</b>	<b>133</b>
<b>%</b>	<b>10,88%</b>	<b>9,41%</b>	<b>45,23%</b>	<b>18,22%</b>	<b>16,26%</b>

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

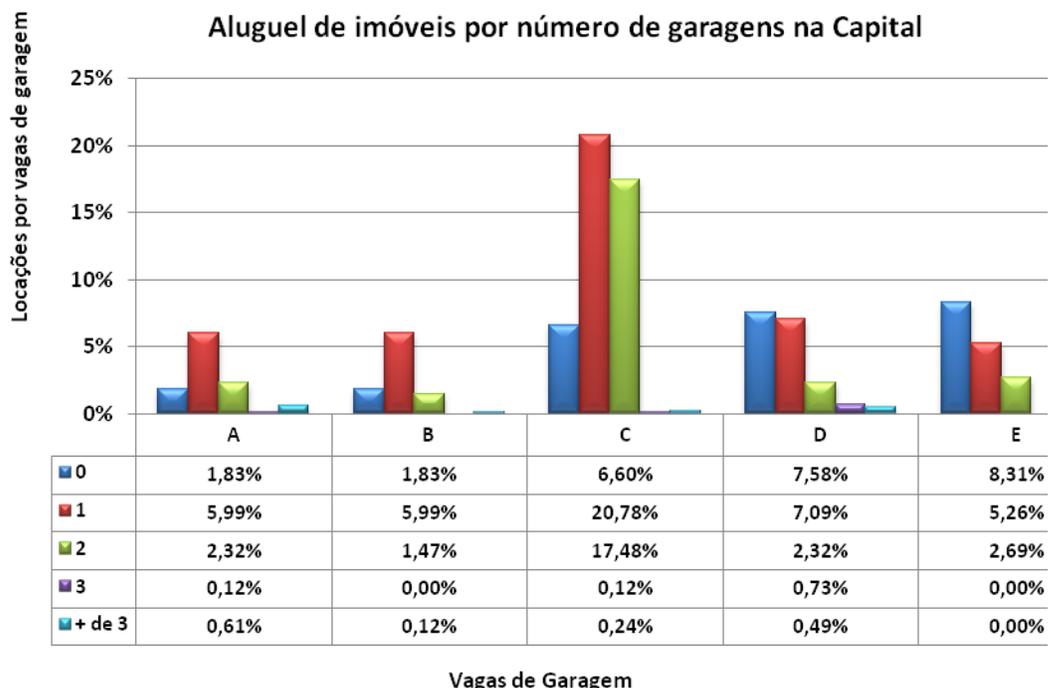




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	15	15	54	62	68
%	1,83%	1,83%	6,60%	7,58%	8,31%
1	49	49	170	58	43
%	5,99%	5,99%	20,78%	7,09%	5,26%
2	19	12	143	19	22
%	2,32%	1,47%	17,48%	2,32%	2,69%
3	1	0	1	6	0
%	0,12%	0,00%	0,12%	0,73%	0,00%
+ de 3	5	1	2	4	0
%	0,61%	0,12%	0,24%	0,49%	0,00%
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>370</b>	<b>149</b>	<b>133</b>
<b>%</b>	<b>10,88%</b>	<b>9,41%</b>	<b>45,23%</b>	<b>18,22%</b>	<b>16,26%</b>

**Gráfico 14**  
**Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital**





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
janeiro-16	-3,53	1,27	-2,50
fevereiro-16	-4,36	0,90	-15,90
<b>Acumulado</b>	<b>-6,64</b>	<b>10,36</b>	<b>-20,70</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70



## AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jan/16						fev/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	22	3	120	19	133	297	21	3	114	26	210	374
Santana	5	0	24	4	94	127	13	1	42	4	147	207
Santo Amaro	10	3	116	15	120	264	16	2	89	16	125	248
Jabaquara	3	1	35	7	50	96	3	0	30	4	58	95
Lapa	4	0	15	2	27	48	3	0	19	1	30	53
São Miguel	2	0	9	0	43	54	2	0	6	1	63	72
Penha	1	0	14	1	26	42	5	0	12	2	61	80
Itaquera	2	0	5	0	41	48	4	0	10	1	27	42
Tatuapé	1	0	24	3	49	77	6	0	27	1	76	110
Vila Prudente	1	0	11	1	28	41	8	0	14	1	40	63
Ipiranga	0	0	9	2	11	22	5	0	13	0	17	35
Pinheiros	0	0	13	0	15	28	1	0	12	4	30	47
Freguesia Ó	3	1	19	1	60	84	7	0	27	1	85	120
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Butantã	2	0	50	2	18	72	2	0	35	4	36	77
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>8</b>	<b>464</b>	<b>57</b>	<b>715</b>	<b>1.300</b>	<b>96</b>	<b>6</b>	<b>450</b>	<b>66</b>	<b>1.006</b>	<b>1.624</b>
			<i>Varição</i>				<b>71,43</b>	<b>-25,00</b>	<b>-3,02</b>	<b>15,79</b>	<b>40,70</b>	<b>24,92</b>