



São Paulo, 28 de Fevereiro de 2015

Pesquisa Creci-SP  
Imóveis usados e Aluguel residencial  
Cidade de São Paulo  
Janeiro de 2015

## **Venda de imóvel usado cai 10,24% e locação residencial cresce 45,31% em SP em Janeiro**

Os mercados de imóveis usados e de locação residencial começaram o ano em situação diversa, mas previsível, com redução das vendas e aumento da locação de casas e apartamentos. Pesquisa feita com 334 imobiliárias da cidade de São Paulo pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) registrou em Janeiro queda de 10,24% nas vendas e aumento de 45,31% no número de imóveis alugados em comparação com Dezembro.

Tanto na locação quanto na venda, a preferência de quem alugou ou comprou recaiu sobre os apartamentos – eles representaram 60,61% das unidades vendidas e 55,05% das que foram alugadas em Janeiro. Os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos subiram em média 4,66% em relação a Dezembro. Já os aluguéis aumentaram em média 6,97%.

A maioria das vendas foi feita com suporte do financiamento imobiliário, responsável por 74,75% do total de casas e apartamentos vendidos. A participação da Caixa Econômica Federal foi de 65,65%, ficando os bancos privados com 10,10%. As vendas à vista somaram 25,25% dos contratos fechados nas imobiliárias.

“Esse resultado era o esperado para Janeiro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP. Ele explica que é típico desses dois mercados que o primeiro mês do ano seja dedicado à troca ou à locação do imóvel por causa de eventual mudança de escola, emprego ou de ingresso em universidade por quem não é da Capital e que a decisão de compra acabe adiada para depois do fim das férias e do Carnaval.

“Imprevistos podem acontecer, como Fevereiro ter tido um bom resultado de vendas, mas essa característica histórica de os primeiros bimestres apresentarem resultados negativos não deve, se repetida este ano, ser atribuída unicamente à piora da situação econômica geral do País”, destaca Viana Neto. Ele recomenda cautela para se avaliar o impacto que a estagnação da Economia previsivelmente terá sobre os mercados de imóveis usados e de locação residencial.

“É praticamente certo que os lançamentos de prédios residenciais deverão ser menores este ano, como já preveem as próprias entidades desse setor e até porque há um grande estoque disponível, mas não é igualmente certo que as vendas de imóveis usados terão comportamento semelhante aos níveis de queda esperados nas vendas de imóveis novos”, argumenta Viana Neto. Ele lembra que imóveis usados são mais baratos que os novos, “e esse fator deverá ser decisivo na hora em que o comprador for decidir que imóvel comprar”.

### **“O governo federal não pode se omitir”**

O presidente do CRECISP não espera resultados exuberantes neste ano, mas acredita que o cenário poderá não ser tão negativo como se está supondo se o emprego se mantiver mais ou menos estável e se os financiamentos não desaparecerem e seu custo baixar. “O governo não pode adotar uma política de terra arrasada para fazer os ajustes econômicos necessários, e preservar o mercado imobiliário e os milhares de empregos e impostos que ele gera é uma decisão estratégica para que se mantenha a confiança na sua capacidade de superação da crise”, avalia.

O presidente do Creci de São Paulo acredita que a estabilidade e a paz social, bem como a confiança na capacidade de gestão da presidente Dilma, exigem do governo o reforço das políticas



habitacionais como instrumento de superação da desconfiança e da oposição crescente às medidas de arrocho financeiro adotadas pelo Ministério da Fazenda.

“O País espera da presidente e de seu ministro da Fazenda um ‘ajuste duro’ também sobre os bancos, que os leve a aumentar substancialmente os financiamentos imobiliários com redução dos juros e aumento dos prazos de pagamento”, enfatiza Viana Neto. “A redução dos juros, neste caso, é o melhor dos subsídios que se pode adotar.”

“Prover condições de acesso à moradia para todos os cidadãos é imperativo de ordem social indeclinável, a que se junta a capacidade multiplicadora de geração de empregos e renda em múltiplos ramos da Economia que o setor imobiliário propicia”, resume Viana Neto, ao defender “não somente a preservação, mas a ampliação dos recursos e a facilitação do acesso aos financiamentos imobiliários”.

### **Imóvel usado de até R\$ 400 mil foi o mais vendido na Capital**

Imóveis usados com preço médio final de até R\$ 400 mil foram os mais vendidos em Janeiro na cidade de São Paulo. Eles somaram 58,59% do total de contratos formalizados pelas 334 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Na divisão das vendas por faixa de valor, 50,67% enquadraram-se nas faixas de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado.

Nas negociações de venda, os proprietários concederam descontos diferenciados sobre os preços originalmente pedidos, conforme relataram as imobiliárias consultadas. O desconto médio foi de 4% para imóveis localizados em bairros da Zona B; de 4,41% para os da Zona C; de 4,5% para os da Zona A; de 7,67% para os da Zona E; e de 8,75% para os da Zona D.

A pesquisa do CRECISP apurou que os apartamentos de padrão médio construídos há mais de 15 anos e situados em bairros da Zona A, onde estão os Jardins e Higienópolis, foram os que mais valorizaram. O preço médio do metro quadrado subiu 31,3% - era R\$ 5.916,67 em Dezembro e passou a R\$ 7.768,52 em Janeiro.

A maior redução do valor do metro quadrado de imóvel usado em Janeiro foi a de apartamentos também de padrão médio e igualmente construídos há mais de 15 anos, mas situados na Zona D, onde estão agrupados bairros como Sacomã, Socorro, Tremembé. O valor médio era de R\$ 4.795,92 em Dezembro e baixou para R\$ 3.413,04 em Janeiro, uma redução de 28,83%.

A Zona A foi onde houve maior número de unidades vendidas em Janeiro – 39,39% do total. A segunda colocação ficou com a Zona C, com 27,27%; seguida da Zona D, com 15,15%; pela Zona E, com 11,11%; e pela Zona B, com 7,07%.

### **Imóvel de até R\$ 1.200,00 foi o preferido para locação**

Mais da metade dos imóveis alugados em Janeiro – 52,03% do total – vai custar aos novos inquilinos um aluguel mensal de até R\$ 1.200,00, segundo apurou a pesquisa feita pelo CRECISP com 334 imobiliárias da Capital. A maioria dessas locações (43,12%) terá o fiador como garantidor do pagamento em caso de inadimplência do inquilino. As outras formas de fiança adotadas foram o seguro-fiança (22,02% do total), o depósito de três meses do aluguel (29,88%), a caução de imóveis (4,33%) e a locação sem garantia (0,66%).

Os donos dos imóveis alugados em Janeiro concederam descontos de 4% a 8,75% sobre os valores inicialmente pedidos. Na Zona A, o desconto médio foi de 4,5%, uma redução de 50% em relação aos 9% de Dezembro. Na Zona B, a média foi de 4%. Na Zona C, o desconto foi de 4,41%, com queda de 30,33% sobre os 6,33% de Dezembro.



Na Zona D, o desconto médio sobre o aluguel inicial foi de 8,75% em Janeiro, um aumento de 45,83% em relação aos 6% concedidos em Dezembro. Na Zona E, o desconto médio foi de 7,67%, ou 27,83% a mais que os 6% de Dezembro.

A pesquisa do CRECISP constatou que o aluguel que mais aumentou em Janeiro foi o de apartamentos de 2 dormitórios situados em bairros da Zona D, como a Freguesia do Ó, Cupecê e Imirim. O aumento foi de 22,59%, com o valor médio do aluguel passando de R\$ 1.122,73 em Dezembro para R\$ 1.376,32 em Janeiro. Já o aluguel que mais baixou foi o de casas de 1 dormitório na Zona E, onde estão bairros como Lauzane Paulista, M'Boi Mirim e Parelheiros, entre outros. O aluguel médio passou de R\$ 564,06 em Dezembro para R\$ 465,90 em Janeiro, uma redução de 17,4%.

A Zona C concentrou a maioria das locações contratadas em Janeiro, com 43,12% do total. Foi seguida pela Zona E (21,76%), Zona D (15,86%), Zona B (9,96%) e Zona A (9,31%).

### **Inadimplência em alta**

A inadimplência cresceu entre os inquilinos paulistanos, segundo a pesquisa feita pelo Creci de São Paulo. Estavam com o aluguel atrasado em Janeiro 2,97% dos contratos em vigor nas 334 imobiliárias pesquisadas, percentual 30,26% maior que os 2,28% registrados em Dezembro.

As imobiliárias receberam de volta 608 imóveis de inquilinos que desistiram da locação por motivos financeiros (25,33%) ou motivos diversos (74,67%). Esse número equivale a 79,69% do total de imóveis alugados em Janeiro e é 11,77% maior que o índice de devolução de Dezembro, de 71,3%.

Em Janeiro, os fóruns da Capital receberam 3.623 ações relativas a pendências entre inquilinos e proprietários de imóveis. A maioria das ações (2.241) foi de rito sumário. Seguiram-se as ações por falta de pagamento (1.162), as de rito ordinário (113), as renovatórias (102) e as consignatórias (5).

=====

### **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.

### **Fale conosco:**

#### **Sede**

#### **Setor de Imprensa / CRECISP**

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira

Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP

Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

#### **Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André**

Alvarino Lemes

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

**Fone:** (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

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

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**

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](mailto:marilia@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba**

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

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

Paulo Wiazowski  
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi



Fone: (13) 3494-1663  
E-mail: [praiagrande@crecisp.gov.br](mailto:praiagrande@crecisp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos**

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

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

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

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

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

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

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba**

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



## SUMÁRIO

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



## RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2015

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	8	3	7	2	5	25	25,25%
CEF	30	4	13	12	5	64	64,65%
Outros bancos	1	0	7	1	1	10	10,10%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>99</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	69	20,66%
Igual	168	50,30%
Pior	97	29,04%
<b>Total</b>	<b>334</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-14	9,00	0,00	6,33	6,00	6,00
janeiro-15	4,50	4,00	4,41	8,75	7,67
<b>Varição</b>	<b>-50,00</b>	<b>-</b>	<b>-30,33</b>	<b>45,83</b>	<b>27,83</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	313	56	217	120	88	795
CASAS	204	37	141	78	57	517
Total	517	93	358	199	146	1.312
%	39,39%	7,07%	27,27%	15,15%	11,11%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

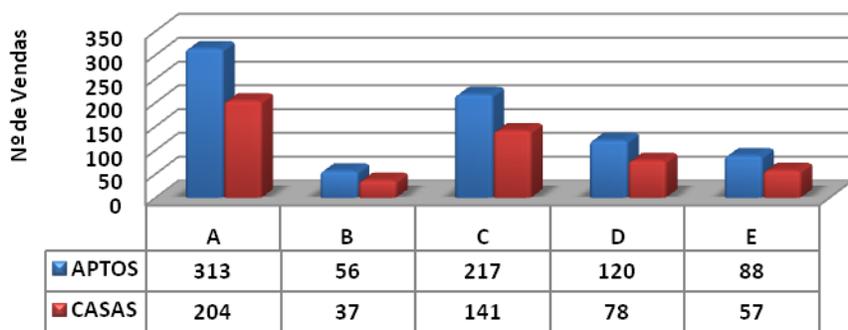
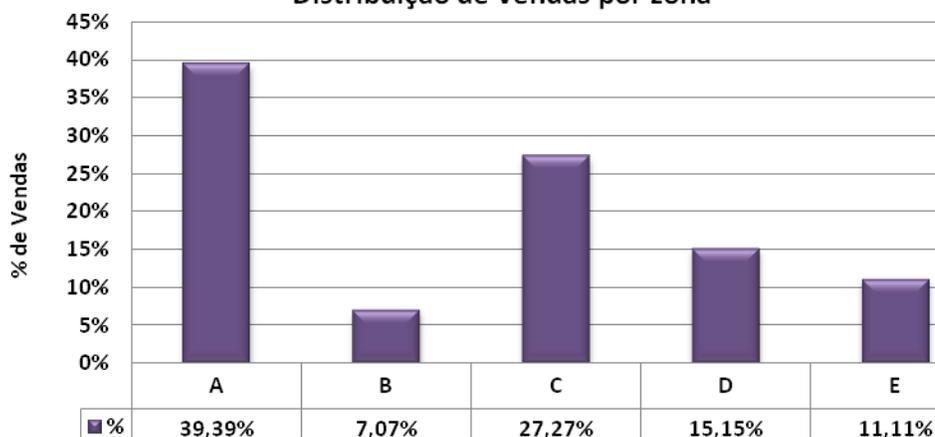


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona

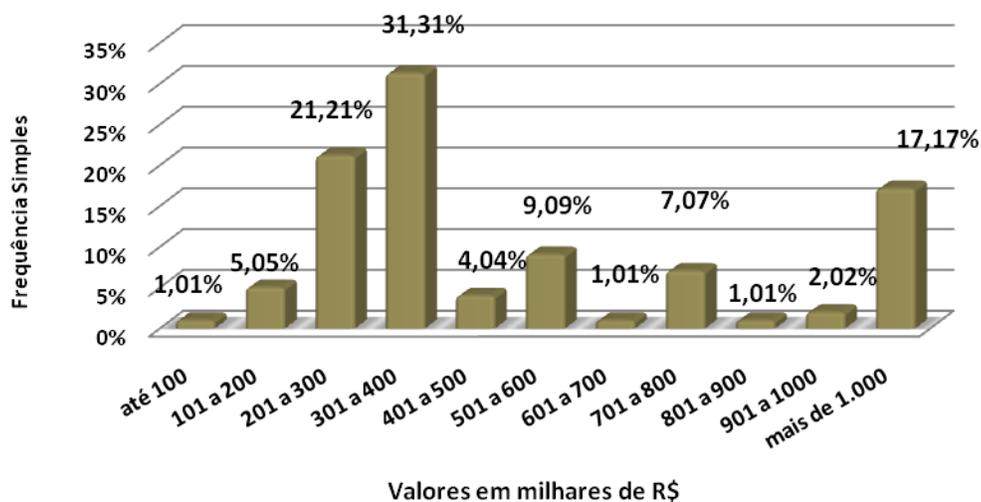




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,01%	1,01%
101 a 200	5	5,05%	6,06%
201 a 300	21	21,21%	27,27%
301 a 400	31	31,31%	58,59%
401 a 500	4	4,04%	62,63%
501 a 600	9	9,09%	71,72%
601 a 700	1	1,01%	72,73%
701 a 800	7	7,07%	79,80%
801 a 900	1	1,01%	80,81%
901 a 1000	2	2,02%	82,83%
mais de 1.000	17	17,17%	100,00%
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

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





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/14:	-	-	230.000,00	-	210.000,00
	jan/15:	382.666,67	-	-	-	197.500,00
Variação	%	-	-	-	-	-5,95
2 dorm.	dez/14:	-	-	321.666,67	293.333,33	260.000,00
	jan/15:	-	520.000,00	387.500,00	315.000,00	236.666,67
Variação	%	-	-	20,47	7,39	-8,97
3 dorm.	dez/14:	1.068.181,82	600.000,00	404.000,00	402.500,00	320.000,00
	jan/15:	850.000,00	-	531.666,67	455.000,00	340.000,00
Variação	%	-20,43	-	31,60	13,04	6,25
4 dorm.	dez/14:	1.387.500,00	-	740.000,00	-	-
	jan/15:	1.500.000,00	-	-	-	-
Variação	%	8,11	-	-	-	-

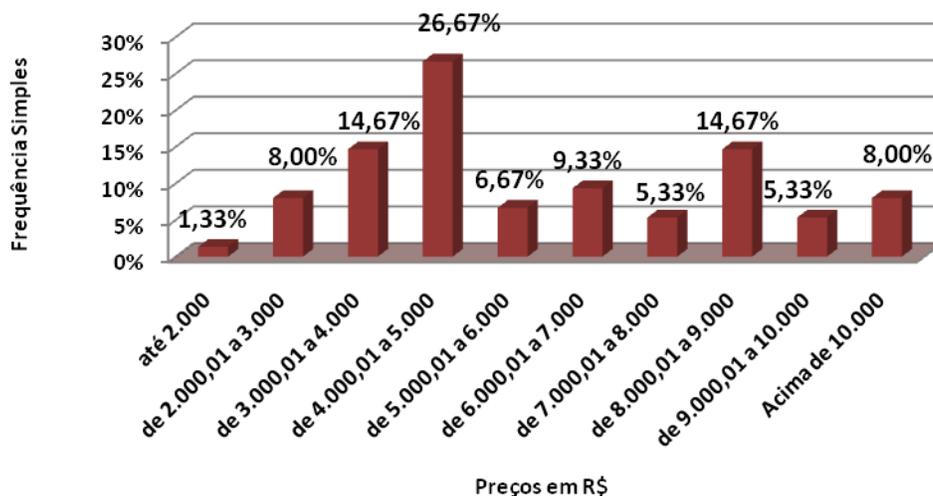
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	170.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/14:	320.000,00	-	-	-	-
	jan/15:	-	480.000,00	310.000,00	300.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/14:	430.083,33	381.250,00	403.500,00	235.000,00	195.800,00
	jan/15:	423.333,33	506.666,67	379.000,00	230.000,00	174.500,00
Variação	%	-1,57	32,90	-6,07	-2,13	-10,88
3 dorm.	dez/14:	1.175.000,00	-	600.000,00	-	257.000,00
	jan/15:	900.000,00	973.333,33	513.285,71	240.000,00	260.000,00
Variação	%	-23,40	-	-14,45	-	1,17
4 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	1.160.000,00	-	856.666,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## 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	1	1,33%	1,33%
de 2.000,01 a 3.000	6	8,00%	9,33%
de 3.000,01 a 4.000	11	14,67%	24,00%
de 4.000,01 a 5.000	20	26,67%	50,67%
de 5.000,01 a 6.000	5	6,67%	57,33%
de 6.000,01 a 7.000	7	9,33%	66,67%
de 7.000,01 a 8.000	4	5,33%	72,00%
de 8.000,01 a 9.000	11	14,67%	86,67%
de 9.000,01 a 10.000	4	5,33%	92,00%
Acima de 10.000	6	8,00%	100,00%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

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



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	59,33	94,88	133,75	-
Apartamento	-	59,20	68,64	100,00	133,23



## 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	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	5.570,42	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	9.200,00	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	3.461,54	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/14:	-	-	4.433,34	2.935,14	-
	jan/15:	7.916,67	7.155,56	4.625,00	-	2.514,57
	Variação	%	-	-	4,32	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	2.833,33
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/14:	-	-	2.247,78	-	3.992,19
	jan/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	10.944,94	6.593,75	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/14:	-	7.812,50	-	-	-
	jan/15:	7.768,52	9.615,38	-	-	-
Variação	%	-	23,08	-	-	-
<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	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	4.285,71	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/14:	-	-	4.983,33	-	-
	jan/15:	10.406,50	8.833,33	-	-	3.419,89
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/14:	5.916,67	-	-	4.795,92	-
	jan/15:	7.768,52	8.101,35	4.994,50	3.413,04	2.934,21
Variação	%	31,30	-	-	-28,83	-
<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	dez/14:	-	-	-	-	4.486,50
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	5.333,33	-	4.588,58	2.254,72	2.325,00
Variação	%	-	-	-	-	-

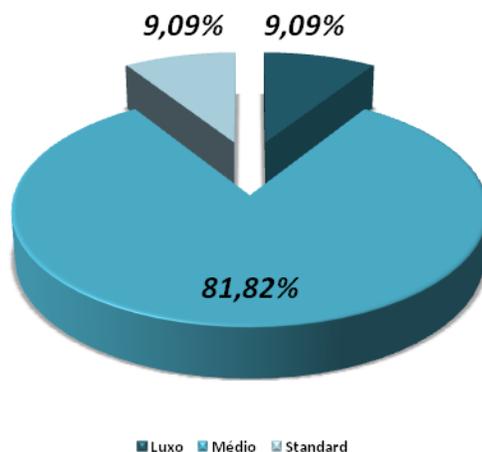


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	81	9

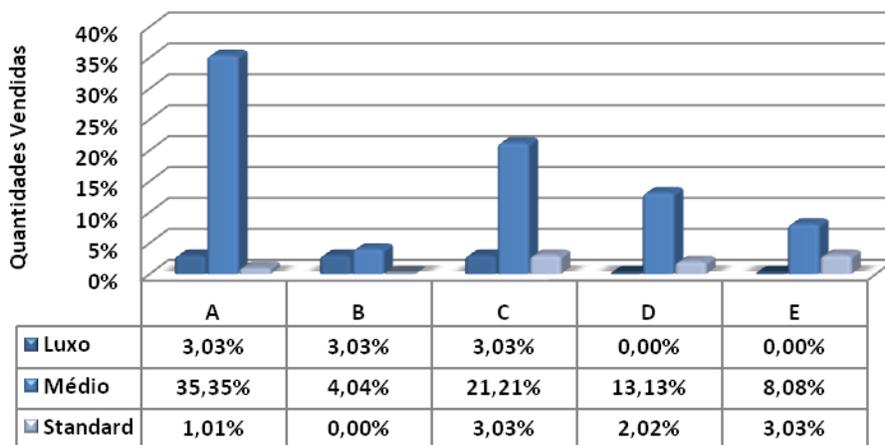
Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	3	3	0	0
Médio	35	4	21	13	8
Standard	1	0	3	2	3

Gráfico 6  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

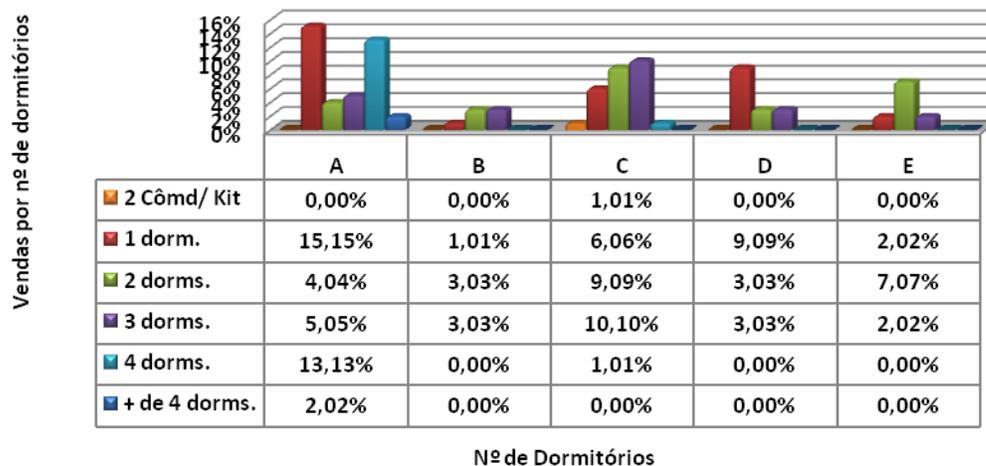




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,01%	0,00%	0,00%
1 dorm.	15	1	6	9	2
%	15,15%	1,01%	6,06%	9,09%	2,02%
2 dorms.	4	3	9	3	7
%	4,04%	3,03%	9,09%	3,03%	7,07%
3 dorms.	5	3	10	3	2
%	5,05%	3,03%	10,10%	3,03%	2,02%
4 dorms.	13	0	1	0	0
%	13,13%	0,00%	1,01%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	2	0	0	0	0
%	2,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
<b>%</b>	<b>39,39%</b>	<b>7,07%</b>	<b>27,27%</b>	<b>15,15%</b>	<b>11,11%</b>

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

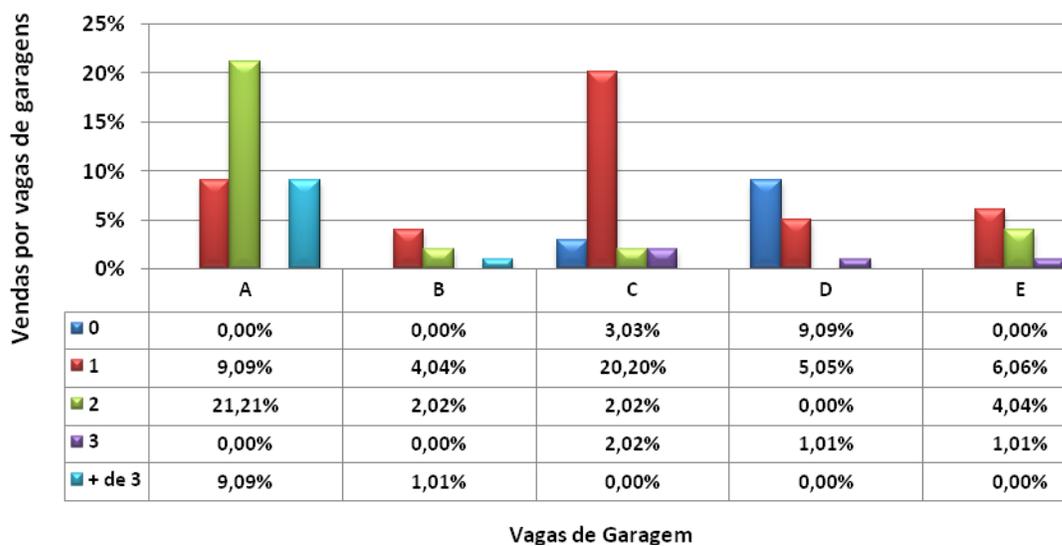




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	3	9	0
%	0,00%	0,00%	3,03%	9,09%	0,00%
1	9	4	20	5	6
%	9,09%	4,04%	20,20%	5,05%	6,06%
2	21	2	2	0	4
%	21,21%	2,02%	2,02%	0,00%	4,04%
3	0	0	2	1	1
%	0,00%	0,00%	2,02%	1,01%	1,01%
+ de 3	9	1	0	0	0
%	9,09%	1,01%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
<b>%</b>	<b>39,39%</b>	<b>7,07%</b>	<b>27,27%</b>	<b>15,15%</b>	<b>11,11%</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	41	47	183	29	29	<b>329</b>	43,12%
Seguro Fiança	29	19	72	15	33	<b>168</b>	22,02%
Depósito	1	10	65	71	81	<b>228</b>	29,88%
Sem Garantia	0	0	5	0	0	<b>5</b>	0,66%
Caução de Imóveis	0	0	4	6	23	<b>33</b>	4,33%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0,00%
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>329</b>	<b>121</b>	<b>166</b>	<b>763</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-14	9,00	0,00	6,33	6,00	6,00
janeiro-15	4,50	4,00	4,41	8,75	7,67
<b>Variação</b>	<b>-50,00</b>	<b>-</b>	<b>-30,33</b>	<b>45,83</b>	<b>27,83</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	154	25,33%
Outros motivos	454	74,67%
<b>Total</b>	<b>608</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>79,69%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-14	2,28
janeiro-15	2,97
<b>Variação</b>	<b>30,26</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	518	554	2.399	882	1.211	<b>5.564</b>
<b>CASAS</b>	423	453	1.959	721	989	<b>4.544</b>
<b>Total</b>	<b>941</b>	<b>1.007</b>	<b>4.359</b>	<b>1.603</b>	<b>2.199</b>	<b>10.109</b>
<b>%</b>	<b>9,31</b>	<b>9,96</b>	<b>43,12</b>	<b>15,86</b>	<b>21,76</b>	<b>100,00</b>

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

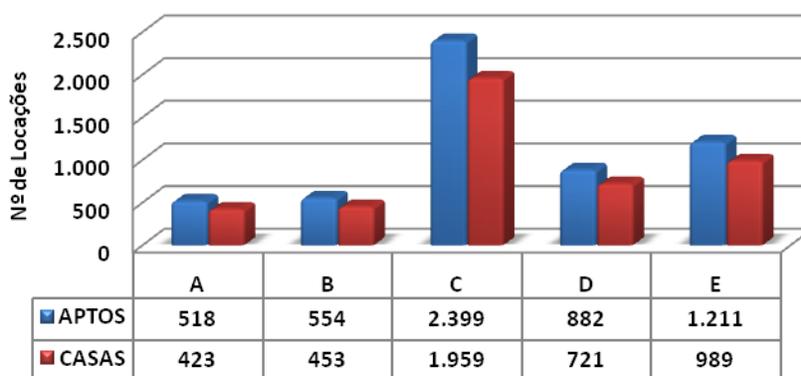
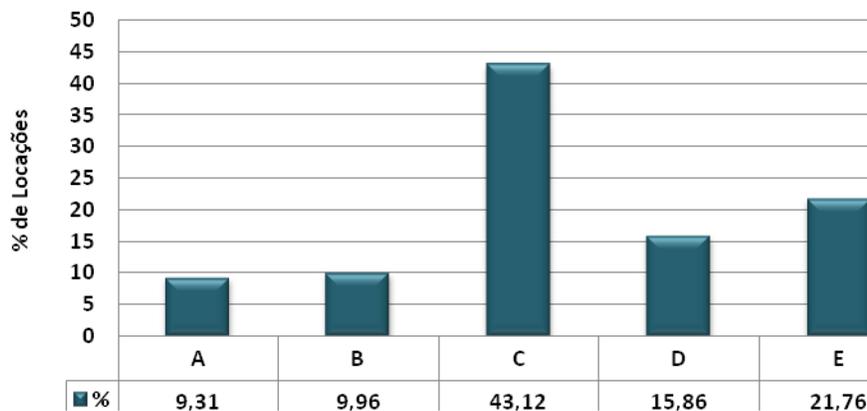


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

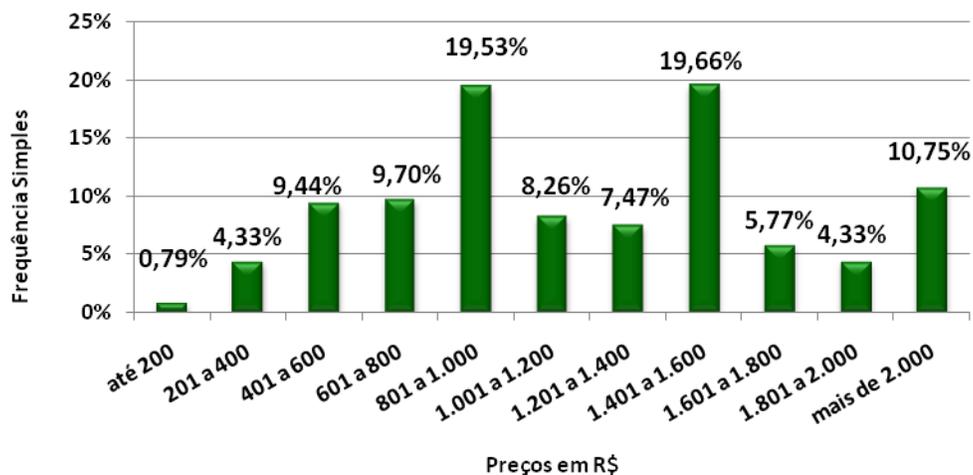




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	6	0,79%	0,79%
201 a 400	33	4,33%	5,11%
401 a 600	72	9,44%	14,55%
601 a 800	74	9,70%	24,25%
801 a 1.000	149	19,53%	43,77%
1.001 a 1.200	63	8,26%	52,03%
1.201 a 1.400	57	7,47%	59,50%
1.401 a 1.600	150	19,66%	79,16%
1.601 a 1.800	44	5,77%	84,93%
1.801 a 2.000	33	4,33%	89,25%
mais de 2.000	82	10,75%	100,00%
<b>Total</b>	<b>763</b>	<b>100,00%</b>	-

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





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/14:	-	1.233,33	701,79	663,27	564,06
	jan/15:	1.033,33	1.333,33	835,90	689,57	465,90
Variação	%	-	8,11	19,11	3,97	-17,40
2 dorm.	dez/14:	1.666,67	1.500,00	1.365,22	1.201,43	857,69
	jan/15:	2.000,00	1.625,00	1.459,09	1.419,00	1.045,00
Variação	%	20,00	8,33	6,88	18,11	21,84
3 dorm.	dez/14:	-	-	1.806,67	1.537,50	1.372,73
	jan/15:	3.071,43	2.250,00	1.933,33	1.645,45	1.469,23
Variação	%	-	-	7,01	7,02	7,03
4 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

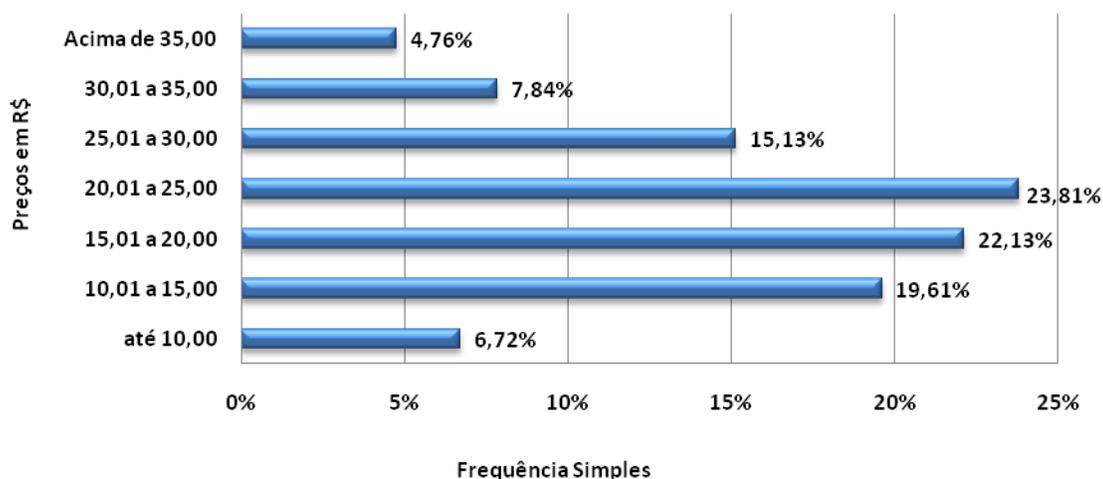
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/14:	-	600,00	-	-	-
	jan/15:	1.100,00	650,00	-	-	-
Variação	%	-	8,33	-	-	-
1 dorm.	dez/14:	1.500,00	1.295,00	1.050,00	895,00	700,00
	jan/15:	1.595,83	1.482,61	1.049,19	1.022,22	-
Variação	%	6,39	14,49	-0,08	14,21	-
2 dorm.	dez/14:	1.938,46	1.700,00	1.500,00	1.122,73	1.063,33
	jan/15:	1.888,89	1.932,61	1.590,79	1.376,32	971,74
Variação	%	-2,56	13,68	6,05	22,59	-8,61
3 dorm.	dez/14:	3.000,00	2.542,86	1.950,00	-	1.200,00
	jan/15:	3.387,50	2.662,00	2.092,86	1.620,00	1.108,57
Variação	%	12,92	4,69	7,33	-	-7,62
4 dorm.	dez/14:	4.000,00	-	-	-	-
	jan/15:	3.916,67	-	-	-	-
Variação	%	-2,08	-	-	-	-



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

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	24	6,72%	6,72%
10,01 a 15,00	70	19,61%	26,33%
15,01 a 20,00	79	22,13%	48,46%
20,01 a 25,00	85	23,81%	72,27%
25,01 a 30,00	54	15,13%	87,39%
30,01 a 35,00	28	7,84%	95,24%
Acima de 35,00	17	4,76%	100,00%
<b>Total</b>	<b>357</b>	<b>100,00%</b>	-

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



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

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2015</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	47,96	86,87	110,19	-
Apartamento	40,00	54,09	67,60	93,14	114,17



## 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.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	18,67	20,33	17,64	15,55	12,03
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	21,12	15,29	15,94	11,36
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	21,68	21,22	18,69	17,34	12,50
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

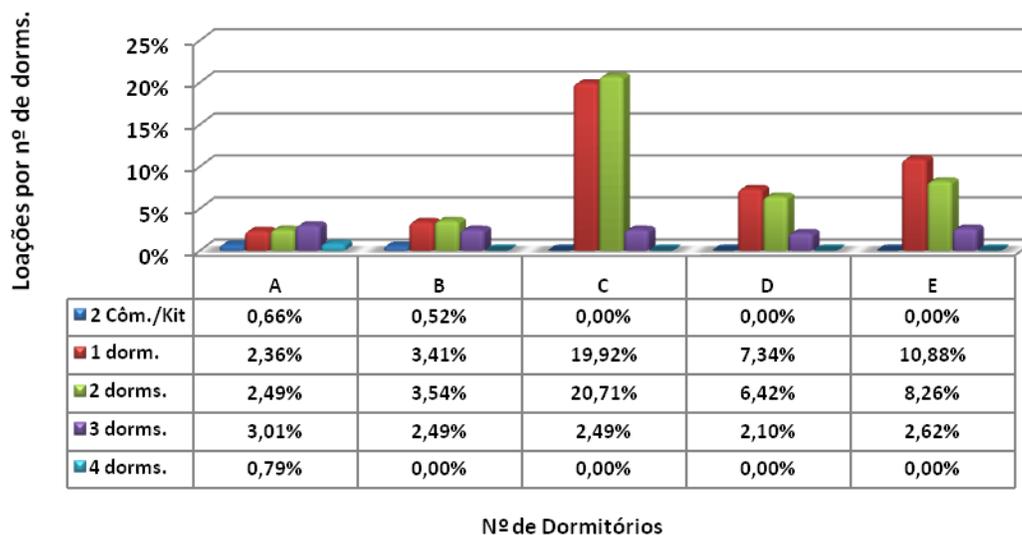
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	-	16,19	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	27,11	26,47	24,26	21,55	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	28,50	27,31	22,42	22,09	20,22
Variação	%	-	-	-	-	-
3 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	32,03	25,24	23,09	21,05	15,45
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	dez/14:	-	-	-	-	-
	jan/15:	33,92	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	5	4	0	0	0
%	0,66%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	18	26	152	56	83
%	2,36%	3,41%	19,92%	7,34%	10,88%
2 dorms.	19	27	158	49	63
%	2,49%	3,54%	20,71%	6,42%	8,26%
3 dorms.	23	19	19	16	20
%	3,01%	2,49%	2,49%	2,10%	2,62%
4 dorms.	6	0	0	0	0
%	0,79%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>329</b>	<b>121</b>	<b>166</b>
<b>%</b>	<b>9,31%</b>	<b>9,96%</b>	<b>43,12%</b>	<b>15,86%</b>	<b>21,76%</b>

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

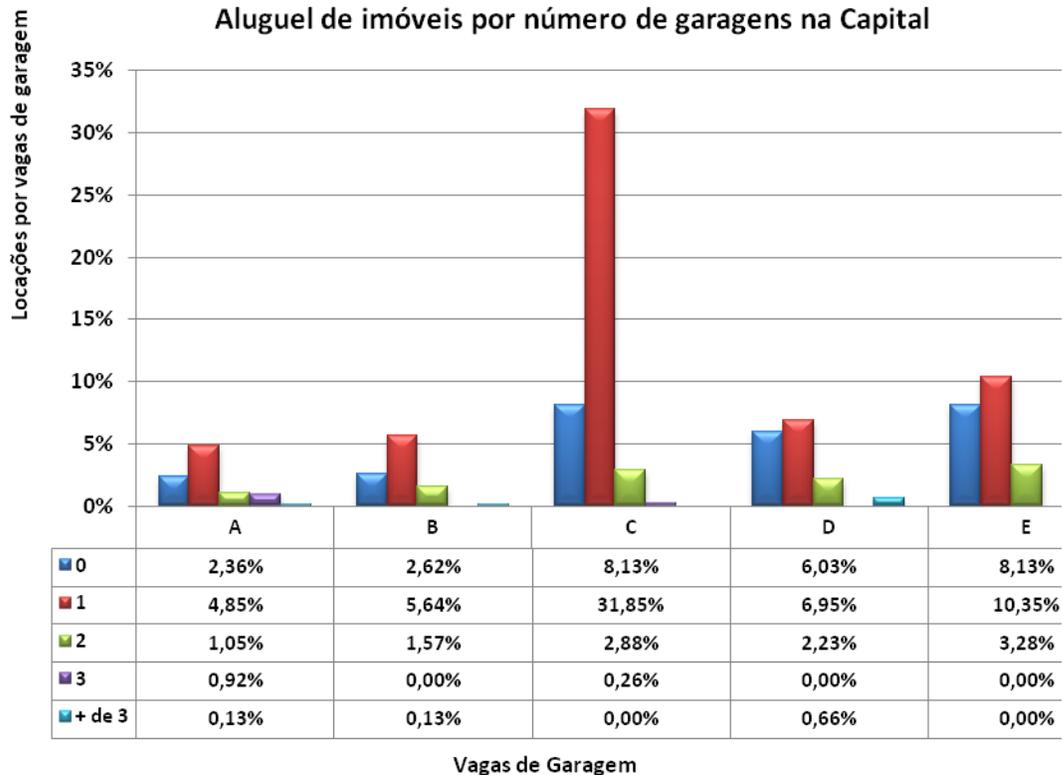




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	18	20	62	46	62
%	2,36%	2,62%	8,13%	6,03%	8,13%
1	37	43	243	53	79
%	4,85%	5,64%	31,85%	6,95%	10,35%
2	8	12	22	17	25
%	1,05%	1,57%	2,88%	2,23%	3,28%
3	7	0	2	0	0
%	0,92%	0,00%	0,26%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	1	0	5	0
%	0,13%	0,13%	0,00%	0,66%	0,00%
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>329</b>	<b>121</b>	<b>166</b>
<b>%</b>	<b>9,31%</b>	<b>9,96%</b>	<b>43,12%</b>	<b>15,86%</b>	<b>21,76%</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
fevereiro-14	2,79	0,69	2,90
março-14	-3,60	0,92	5,25
abril-14	-0,19	0,67	1,87
maio-14	-0,35	0,46	2,29
junho-14	-2,39	0,40	-2,99
julho-14	-4,19	0,01	-6,46
agosto-14	1,90	0,25	-11,28
setembro-14	-6,42	0,57	-4,85
outubro-14	11,33	0,42	-1,95
novembro-14	-4,43	0,51	-5,98
dezembro-14	-0,78	0,78	0,48
janeiro-15	6,97	1,24	4,66
<b>Acumulado</b>	<b>-0,75</b>	<b>7,14</b>	<b>-16,19</b>

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

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)</b>		
<b>Vendas</b>		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-10,24	-10,24

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)</b>		
<b>Locação</b>		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	45,31	45,31