



São Paulo, 23 de Agosto de 2015

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial  
Cidade de São Paulo  
Julho de 2015

## Vendas caem pelo 3º mês seguido, mas locação reverte trimestre negativo em SP

Uma queda de 12,28% em julho comparado a junho marcou o terceiro mês seguido de redução no volume de vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo. As vendas haviam recuado 4,43% em maio e 8,94% em junho. Desde janeiro, as vendas na Capital acumulam queda de 47,76%. Os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos em julho aumentaram em média 5,08% em relação a Junho.

A locação de imóveis residenciais fez movimento inverso, com o número de unidades alugadas em julho crescendo 12,93% sobre junho e revertendo três meses seguidos de baixa. No acumulado do ano, a locação tem saldo positivo de 60,08%. Os valores dos aluguéis baixaram em média 3,91% na comparação com junho.

Os números foram apurados em pesquisa feita com 321 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). “As férias escolares de meio de ano impactaram ainda mais negativamente o mercado de imóveis usados, potencializando o movimento descendente que vinha desde maio”, afirma José Augusto Viana, presidente do CRECISP.

O comportamento diferenciado do mercado de locação se explica pelos mesmos motivos. “O tempo livre das férias de julho é sempre oportuno e aproveitado por famílias, estudantes, executivos para mudar de imóvel ou procurar alugar um imóvel que atenda às suas necessidades”, explica o presidente do Creci de São Paulo.

As expectativas para os próximos meses não devem reservar grandes surpresas, acrescenta Viana Neto. “A crise econômica naturalmente vai pesar mais para quem pretende comprar do que para os que precisam alugar, e isso por causa das incertezas em relação ao futuro dos empregos e da renda e do peso dos juros e da redução dos limites dos valores financiados”, justifica.

### Imóveis até R\$ 500 mil

Imóveis usados com preço final de até R\$ 500 mil foram os mais vendidos na Capital paulista em julho, mantendo a liderança com 58,06% do total de unidades negociadas nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP.

Quando se consideram as vendas por faixas de valor, os que custaram até R\$ 6.000,00 o metro quadrado em julho, somaram 61,76% do total de casas e apartamentos vendidos na Capital. Em junho, o percentual havia sido de 60,42% das vendas.

Os donos de imóveis concederam descontos variados sobre os preços originalmente pedidos, conforme a Zona de Valor em que estão situados. O desconto foi de 8,8% na Zona A; de 15% na Zona B; de 9% na Zona C; de 4,5% na Zona D; e de 8,5% na Zona E.

O preço de imóvel usado que mais aumentou em julho foi o de apartamentos de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situados em bairros da Zona E, como Cangaíba, Guaianases e Itaquera. O preço médio do metro quadrado aumentou 43,01% - de R\$ 2.958,22 em junho para R\$ 4.230,77 em julho.

O preço que mais baixou em julho foi o de apartamentos de padrão simples construídos há mais de 15 anos e também situados na Zona. O metro quadrado caiu 35,98%, de R\$ 6.363,64 em junho para R\$ 4.074,07 em Julho.

### Financiamentos lideram

A pesquisa do CRECISP apurou que 58,06% dos imóveis vendidos em julho foram financiados (*abaixo*). As vendas à vista somaram 40,32% e as feitas por meio de crédito de consórcios, 1,61%.

Os imóveis vendidos distribuíram-se entre a Zona B (30,65%), Zona A (24,19%), Zona C (16,13%) e Zonas D e E, ambas com 14,52% de participação no total de unidades vendidas.

### Vendas financiadas

Janeiro – 74,75%  
Fevereiro – 68,69%  
Março – 61,85%



Abril	--	57,14%
Mai	--	49,38%
Junho	--	40,27%
Julho	--	58,06%

(\*) CEF e outros bancos

### **Imóvel com aluguel de até R\$ 1,2 mil lidera locações**

Os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 foram os mais alugados na Capital em julho, segundo a pesquisa feita pelo CRECISP com 321 imobiliárias. Eles representaram 52% do total de novos contratos.

Quem alugou imóvel em julho obteve desconto sobre o valor original do aluguel de até 17% - essa foi a média registrada pela pesquisa na Zona D, onde estão agrupados bairros como Carandiru, Casa Verde, Centro. Na Zona E, o desconto médio foi de 14,44%; na Zona C, de 11,13%; na Zona A, de 11,56%; e na Zona B, de 9,73%.

O aluguel que mais aumentou em julho foi o dos apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona E, como Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, entre outros. O aumento foi de 23,46%, o que elevou o aluguel médio de R\$ 675,00 para R\$ 833,33.

A pesquisa do CRECISP registrou que o aluguel que ficou mais barato em julho foi o de casas de 4 dormitórios localizadas em bairros da Zona A – o aluguel médio baixou de R\$ 6.428,57 em junho para R\$ 4.114,29 em Julho, redução de 36%.

Os imóveis alugados em julho na Capital distribuíram-se entre a Zona C (37,61% do total); a Zona D (23,46%); a Zona E (15,36%); a Zona B (13,18%); e a Zona A (10,4%).

Dentre as formas de fiança mais usadas no mercado, o fiador foi a mais adotada nos novos contratos formalizados nas imobiliárias pesquisadas, com 47,52% de participação. Seguiram-se o seguro de fiança (24,43%); o depósito valores equivalente a três meses do aluguel (23,22%); a caução de imóveis (2,42%); a locação sem garantia (1,57%); e a cessão fiduciária (0,85%).

### **Inadimplência e ações**

Em julho, o número de inquilinos inadimplentes nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP foi de 5,25% do total de contratos em vigor, o representou uma queda de 1,5% em relação aos 5,33% que estavam inadimplentes em junho. O número de devoluções de imóveis também foi menor. Foram devolvidas as chaves de 668 casas e apartamentos em julho, o equivalente a 80,77% das novas locações. Esse percentual é 12,17% inferior ao de junho, que chegou a 91,96% do total de novos contratos.

Os fóruns da Capital receberam em julho 2.739 ações judiciais envolvendo inquilinos e donos de imóveis, um aumento de 9,56% sobre as 2.500 ações de Junho. O número de ações consignatórias cresceu 80% (de 5 para 9) e as ações de rito sumário aumentaram 31,58% (de 874 para 1.150).

Houve redução em outros três tipos de ações: de 13,92% nas renovatórias (de 79 para 68); de 4,24% nas ações de rito ordinário (de 118 para 113); e de 1,76% nas ações por falta de pagamento (de 1.424 para 1.399).

<a href="http://www.crecisp.gov.br/arquivos/pesquisas/capital/2015/pesquisa\_capital\_julho\_2015.pdf">Clique Aqui Para ver A Pesquisa</a>

### **Fale conosco:**

#### **Sede**

#### **Departamento de Comunicação / CRECISP**

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**

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho  
Rua Afonso Pena, 34 – Centro  
Fone: (18) 3621-9548  
E-mail: aracetuba@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](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**

Therezinha Maria Serafim da Silva  
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**

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)

=====

#### **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 Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde,



Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Ipiranga, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.

## 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 – JULHO DE 2015

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	7	8	4	3	3	25	40,32%
CEF	3	8	4	3	6	24	38,71%
Outros bancos	4	3	2	3	0	12	19,35%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	1	0	0	0	0	1	1,61%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	49	15,26%
Igual	164	51,09%
Pior	108	33,64%
<b>Total</b>	<b>321</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-15	5,00	13,00	6,73	7,00	9,33
julho-15	8,80	15,00	9,00	4,50	8,50
<b>Varição</b>	<b>76,00</b>	<b>15,38</b>	<b>33,73</b>	<b>-35,71</b>	<b>-8,90</b>





## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	127	161	84	76	76	524
CASAS	80	101	53	48	48	331
<b>Total</b>	<b>207</b>	<b>262</b>	<b>138</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>855</b>
%	24,19%	30,65%	16,13%	14,52%	14,52%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

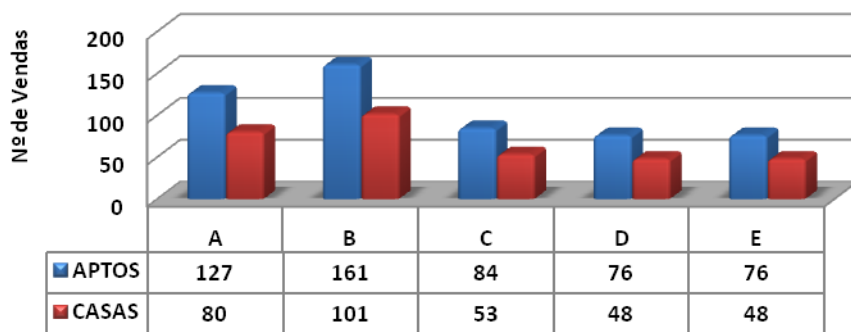
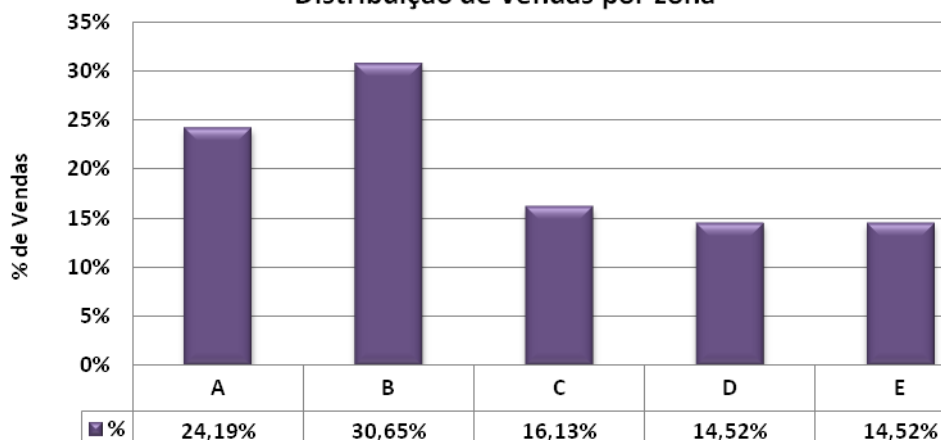


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona

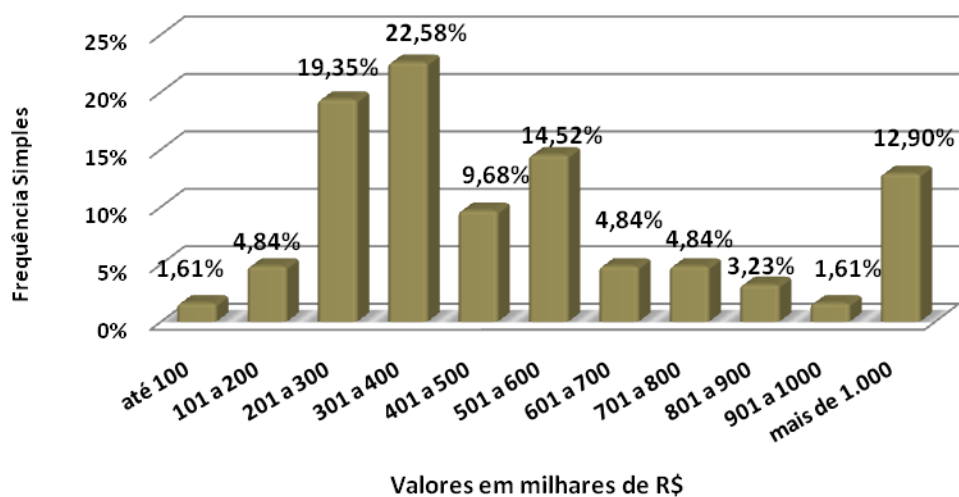




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,61%	1,61%
101 a 200	3	4,84%	6,45%
201 a 300	12	19,35%	25,81%
301 a 400	14	22,58%	48,39%
401 a 500	6	9,68%	58,06%
501 a 600	9	14,52%	72,58%
601 a 700	3	4,84%	77,42%
701 a 800	3	4,84%	82,26%
801 a 900	2	3,23%	85,48%
901 a 1000	1	1,61%	87,10%
mais de 1.000	8	12,90%	100,00%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

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





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

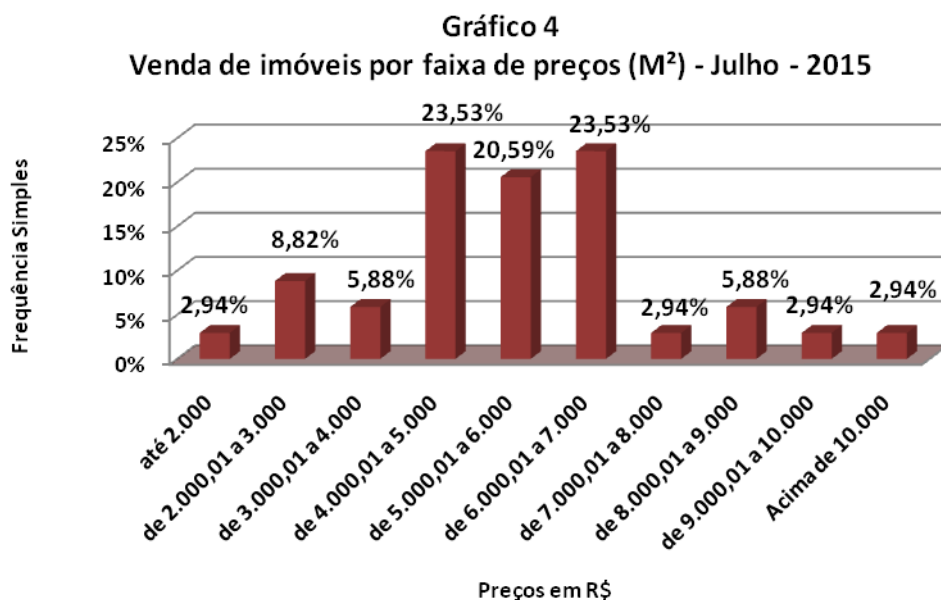
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	340.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/15:	-	-	525.000,00	360.000,00	197.000,00
	jul/15:	-	650.000,00	477.500,00	338.000,00	175.000,00
Variação	%	-	-	-9,05	-6,11	-11,17
3 dorm.	jun/15:	-	-	721.666,67	450.000,00	-
	jul/15:	880.000,00	724.333,33	595.000,00	505.000,00	325.000,00
Variação	%	-	-	-17,55	12,22	-
4 dorm.	jun/15:	2.000.000,00	-	-	-	-
	jul/15:	2.375.000,00	-	-	-	380.000,00
Variação	%	18,75	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/15:	480.000,00	353.125,00	338.000,00	-	-
	jul/15:	510.000,00	311.111,11	285.000,00	-	-
Variação	%	6,25	-11,90	-15,68	-	-
2 dorm.	jun/15:	666.500,00	509.090,91	400.000,00	246.666,67	-
	jul/15:	570.800,00	464.000,00	-	285.000,00	210.000,00
Variação	%	-14,36	-8,86	-	15,54	-
3 dorm.	jun/15:	1.028.000,00	898.000,00	823.750,00	-	-
	jul/15:	972.500,00	700.000,00	616.666,67	-	-
Variação	%	-5,40	-22,05	-25,14	-	-
4 dorm.	jun/15:	1.600.000,00	-	-	-	-
	jul/15:	1.650.000,00	-	-	-	-
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	2,94%	2,94%
de 2.000,01 a 3.000	3	8,82%	11,76%
de 3.000,01 a 4.000	2	5,88%	17,65%
de 4.000,01 a 5.000	8	23,53%	41,18%
de 5.000,01 a 6.000	7	20,59%	61,76%
de 6.000,01 a 7.000	8	23,53%	85,29%
de 7.000,01 a 8.000	1	2,94%	88,24%
de 8.000,01 a 9.000	2	5,88%	94,12%
de 9.000,01 a 10.000	1	2,94%	97,06%
Acima de 10.000	1	2,94%	100,00%
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	62,00	108,50	138,25	155,00
Apartamento	-	56,50	70,90	109,43	148,33



## 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	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/15:	-	-	4.684,21	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/15:	-	-	4.458,33	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/15:	-	-	4.090,91	3.569,93	2.950,00
	jul/15:	7.333,33	5.227,94	3.833,33	3.651,16	3.619,05
	Variação	%	-	-	-6,30	2,28

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/15:	-	-	4.092,59	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	4.120,97	-	2.576,39
	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	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/15:	7.973,54	7.174,60	-	-	-
	jul/15:	10.105,26	9.333,33	-	-	-
Variação	%	26,73	30,09	-	-	-
<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	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/15:	7.631,90	6.705,37	5.667,36	4.235,93	2.958,33
	jul/15:	6.682,39	6.018,15	5.441,18	4.677,42	4.230,77
Variação	%	-12,44	-10,25	-3,99	10,42	43,01
<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	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/15:	-	6.363,64	4.202,02	3.250,00	2.572,79
	jul/15:	4.147,73	4.074,07	-	3.833,33	2.808,99
Variação	%	-	-35,98	-	17,95	9,18

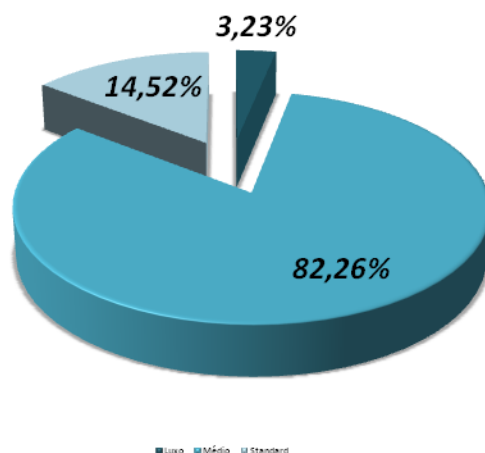


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	2	51	9

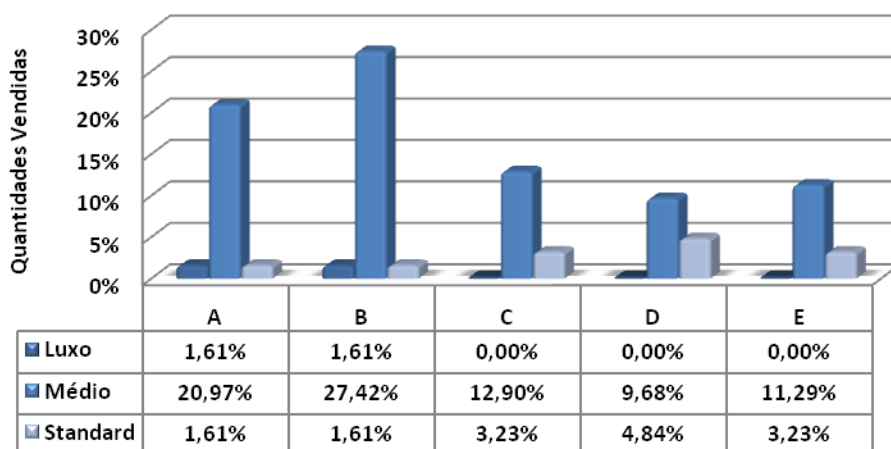
Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	1	0	0	0
Médio	13	17	8	6	7
Standard	1	1	2	3	2

Gráfico 6  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

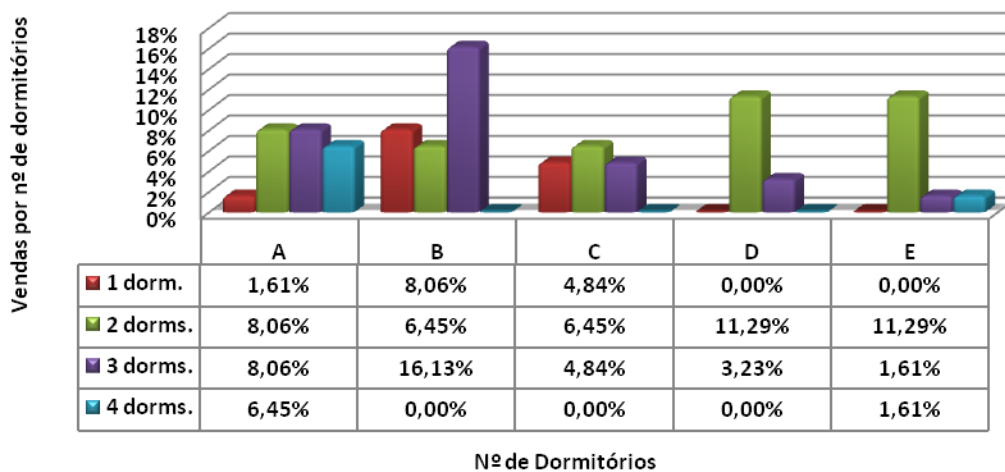




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	5	3	0	0
%	1,61%	8,06%	4,84%	0,00%	0,00%
2 dorms.	5	4	4	7	7
%	8,06%	6,45%	6,45%	11,29%	11,29%
3 dorms.	5	10	3	2	1
%	8,06%	16,13%	4,84%	3,23%	1,61%
4 dorms.	4	0	0	0	1
%	6,45%	0,00%	0,00%	0,00%	1,61%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>%</b>	<b>24,19%</b>	<b>30,65%</b>	<b>16,13%</b>	<b>14,52%</b>	<b>14,52%</b>

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



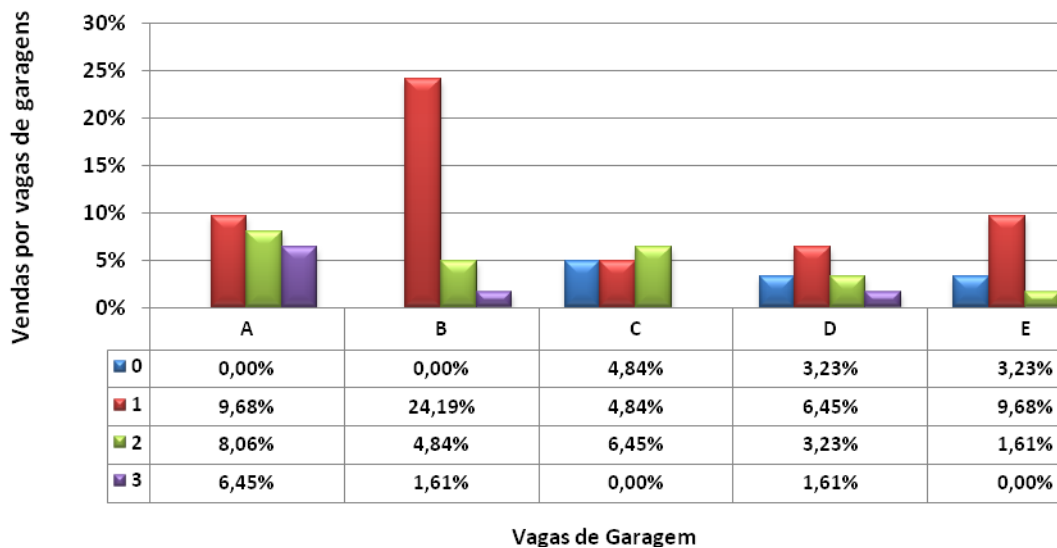




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	3	2	2
%	0,00%	0,00%	4,84%	3,23%	3,23%
1	6	15	3	4	6
%	9,68%	24,19%	4,84%	6,45%	9,68%
2	5	3	4	2	1
%	8,06%	4,84%	6,45%	3,23%	1,61%
3	4	1	0	1	0
%	6,45%	1,61%	0,00%	1,61%	0,00%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>%</b>	<b>24,19%</b>	<b>30,65%</b>	<b>16,13%</b>	<b>14,52%</b>	<b>14,52%</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	57	58	151	91	36	<b>393</b>	47,52%
Seguro Fiança	22	22	107	39	12	<b>202</b>	24,43%
Depósito	4	29	36	54	69	<b>192</b>	23,22%
Sem Garantia	0	0	8	4	1	<b>13</b>	1,57%
Caução de Imóveis	2	0	3	6	9	<b>20</b>	2,42%
Cessão Fiduciária	1	0	6	0	0	<b>7</b>	0,85%
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>109</b>	<b>311</b>	<b>194</b>	<b>127</b>	<b>827</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-15	10,00	9,64	12,91	9,67	19,00
julho-15	11,56	9,73	11,13	17,00	14,44
<b>Variação</b>	<b>15,60</b>	<b>0,93</b>	<b>-13,79</b>	<b>75,80</b>	<b>-24,00</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	284	42,51%
Outros motivos	384	57,49%
<b>Total</b>	<b>668</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>80,77%</b>

O índice de inadimplência no mês de julho foi de 5,25 %, o que é 1,5 % menor referente ao mês de junho, que foi de 5,33 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-15	5,33
julho-15	5,25
<b>Variação</b>	<b>-1,50</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	641	812	2.317	1.445	946	<b>382</b>
<b>CASAS</b>	545	690	1.970	1.229	804	<b>468</b>
<b>Total</b>	<b>1.186</b>	<b>1.503</b>	<b>4.287</b>	<b>2.674</b>	<b>1.751</b>	<b>11.400</b>
<b>%</b>	<b>10,40</b>	<b>13,18</b>	<b>37,61</b>	<b>23,46</b>	<b>15,36</b>	<b>100,00</b>

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

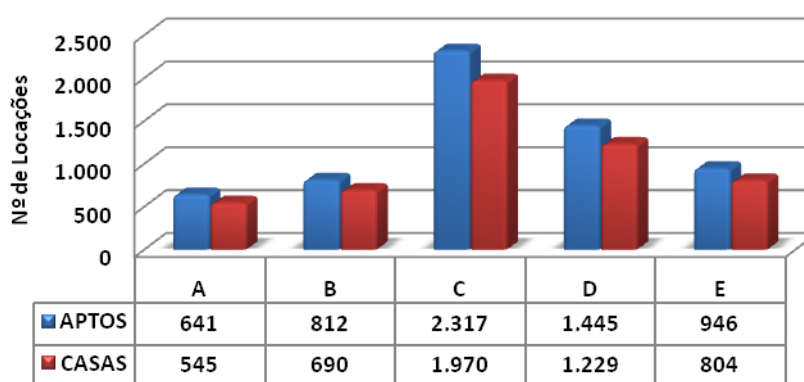
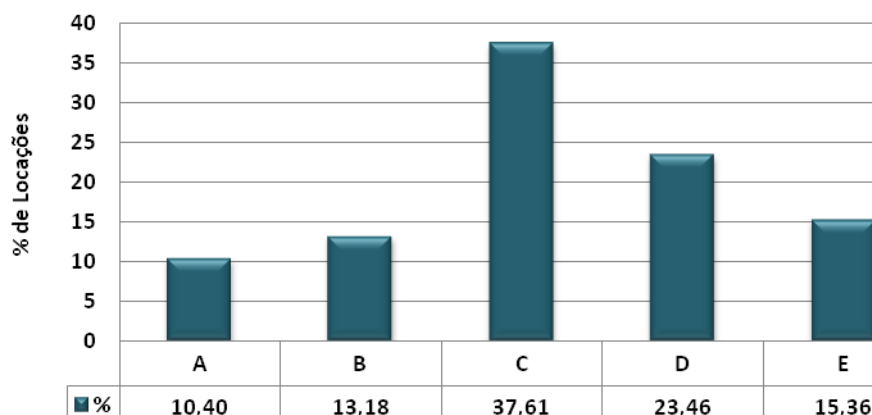


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

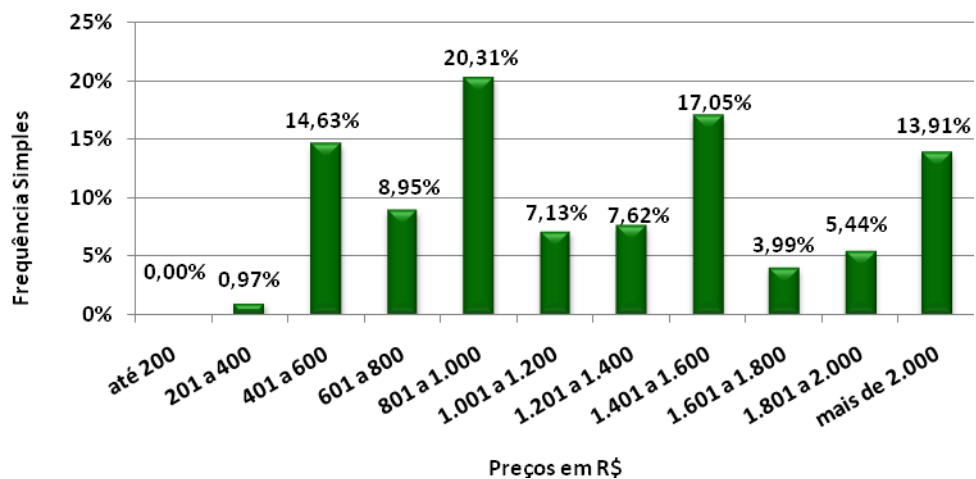




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	8	0,97%	0,97%
401 a 600	121	14,63%	15,60%
601 a 800	74	8,95%	24,55%
801 a 1.000	168	20,31%	44,86%
1.001 a 1.200	59	7,13%	52,00%
1.201 a 1.400	63	7,62%	59,61%
1.401 a 1.600	141	17,05%	76,66%
1.601 a 1.800	33	3,99%	80,65%
1.801 a 2.000	45	5,44%	86,09%
mais de 2.000	115	13,91%	100,00%
<b>Total</b>	<b>827</b>	<b>100,00%</b>	-

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





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/15:	-	800,00	-	350,00	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/15:	-	1.000,00	838,31	659,57	539,06
	jul/15:	1.200,00	1.030,00	836,74	631,00	535,83
Variação	%	-	3,00	-0,19	-4,33	-0,60
2 dorm.	jun/15:	2.166,67	1.700,00	1.594,68	1.221,56	1.059,17
	jul/15:	2.457,14	1.737,50	1.569,18	1.137,90	970,45
Variação	%	13,41	2,21	-1,60	-6,85	-8,38
3 dorm.	jun/15:	3.714,29	2.957,14	2.210,00	1.635,19	1.357,50
	jul/15:	3.012,50	2.600,00	2.233,33	1.764,71	1.504,55
Variação	%	-18,89	-12,08	1,06	7,92	10,83
4 dorm.	jun/15:	6.428,57	-	3.420,00	-	-
	jul/15:	4.114,29	3.000,00	2.550,00	2.054,55	-
Variação	%	-36,00	-	-25,44	-	-

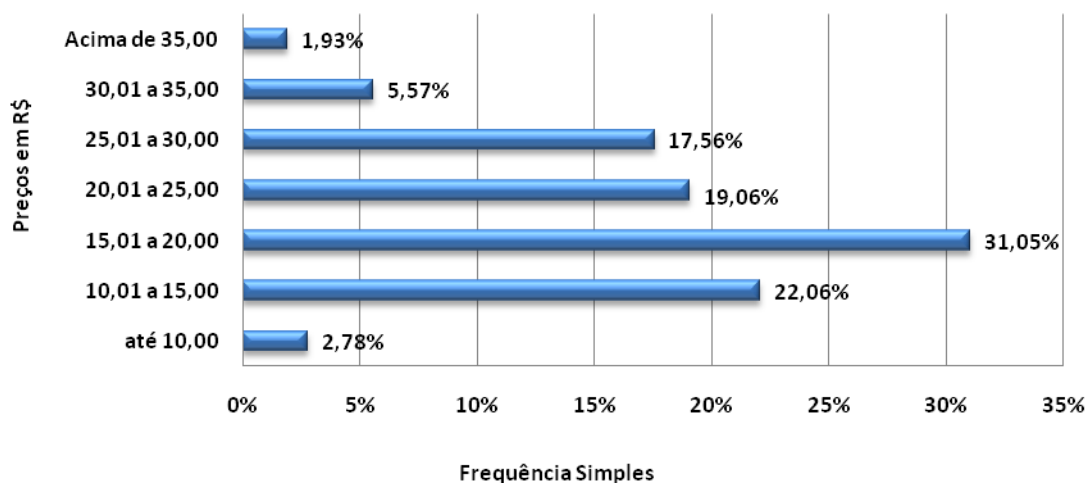
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/15:	-	-	-	550,00	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/15:	1.640,91	1.328,13	1.014,89	947,22	675,00
	jul/15:	1.658,33	1.290,00	1.047,23	975,00	833,33
Variação	%	1,06	-2,87	3,19	2,93	23,46
2 dorm.	jun/15:	2.347,06	1.836,11	1.597,80	1.212,61	1.180,00
	jul/15:	2.530,77	2.078,45	1.497,73	1.326,67	913,33
Variação	%	7,83	13,20	-6,26	9,41	-22,60
3 dorm.	jun/15:	4.054,29	3.181,82	2.573,68	1.840,00	1.600,00
	jul/15:	3.171,43	2.680,00	2.406,25	1.725,00	1.650,00
Variação	%	-21,78	-15,77	-6,51	-6,25	3,13
4 dorm.	jun/15:	-	4.000,00	-	-	-
	jul/15:	-	-	2.900,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## 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	13	2,78%	2,78%
10,01 a 15,00	103	22,06%	24,84%
15,01 a 20,00	145	31,05%	55,89%
20,01 a 25,00	89	19,06%	74,95%
25,01 a 30,00	82	17,56%	92,51%
30,01 a 35,00	26	5,57%	98,07%
Acima de 35,00	9	1,93%	100,00%
<b>Total</b>	<b>467</b>	<b>100,00%</b>	-

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



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

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2015</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	45,50	76,11	103,71	138,43
Apartamento	-	54,85	74,37	104,81	115,71



## 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.	jun/15:	-	26,67	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/15:	-	-	17,67	17,02	11,75
	jul/15:	30,00	23,12	16,52	13,92	12,47
Variação	%	-	-	-6,51	-18,21	6,13
2 dorm.	jun/15:	22,89	25,13	19,37	16,31	15,63
	jul/15:	27,15	20,70	20,84	21,59	13,93
Variação	%	18,61	-17,63	7,59	32,37	-10,88
3 dorm.	jun/15:	33,33	26,48	20,83	13,74	13,14
	jul/15:	24,56	22,61	22,96	11,88	15,30
Variação	%	-26,31	-14,61	10,23	-13,54	16,44
4 dorm.	jun/15:	-	-	24,62	-	-
	jul/15:	24,33	-	24,62	15,71	-
Variação	%	-	-	0,00	-	-

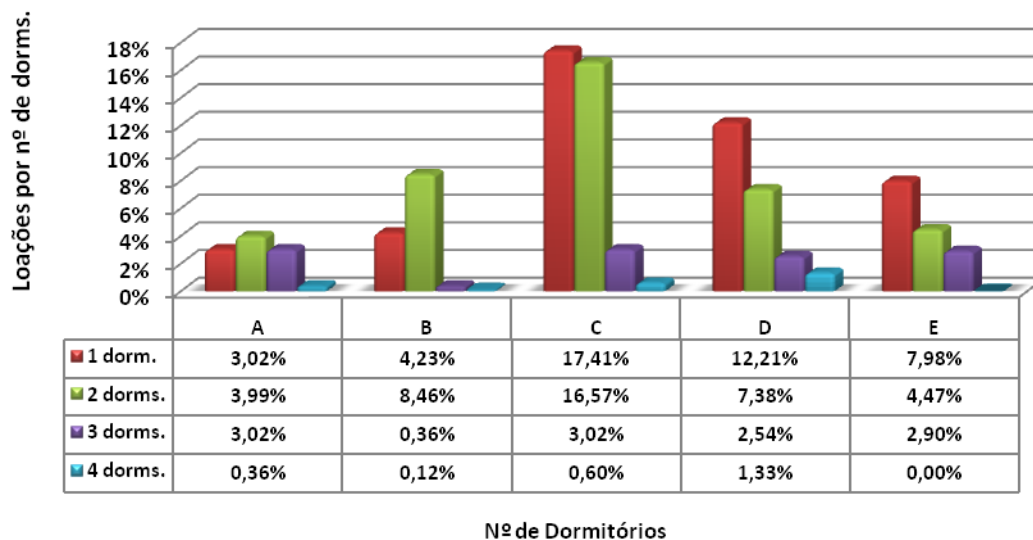
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/15:	-	-	-	-	-
	jul/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/15:	31,54	29,86	22,36	21,33	14,49
	jul/15:	38,70	27,02	20,71	18,01	15,51
Variação	%	22,70	-9,51	-7,38	-15,56	7,04
2 dorm.	jun/15:	32,11	28,93	26,48	21,42	18,04
	jul/15:	30,38	26,24	20,98	20,14	18,48
Variação	%	-5,39	-9,30	-20,77	-5,98	2,44
3 dorm.	jun/15:	30,89	28,93	23,06	21,67	16,93
	jul/15:	29,46	24,44	25,95	24,78	22,32
Variação	%	-4,63	-15,52	12,53	14,35	31,84
4 dorm.	jun/15:	-	26,67	-	-	-
	jul/15:	-	-	16,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	25	35	144	101	66
%	3,02%	4,23%	17,41%	12,21%	7,98%
2 dorms.	33	70	137	61	37
%	3,99%	8,46%	16,57%	7,38%	4,47%
3 dorms.	25	3	25	21	24
%	3,02%	0,36%	3,02%	2,54%	2,90%
4 dorms.	3	1	5	11	0
%	0,36%	0,12%	0,60%	1,33%	0,00%
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>109</b>	<b>311</b>	<b>194</b>	<b>127</b>
%	<b>10,40%</b>	<b>13,18%</b>	<b>37,61%</b>	<b>23,46%</b>	<b>15,36%</b>

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



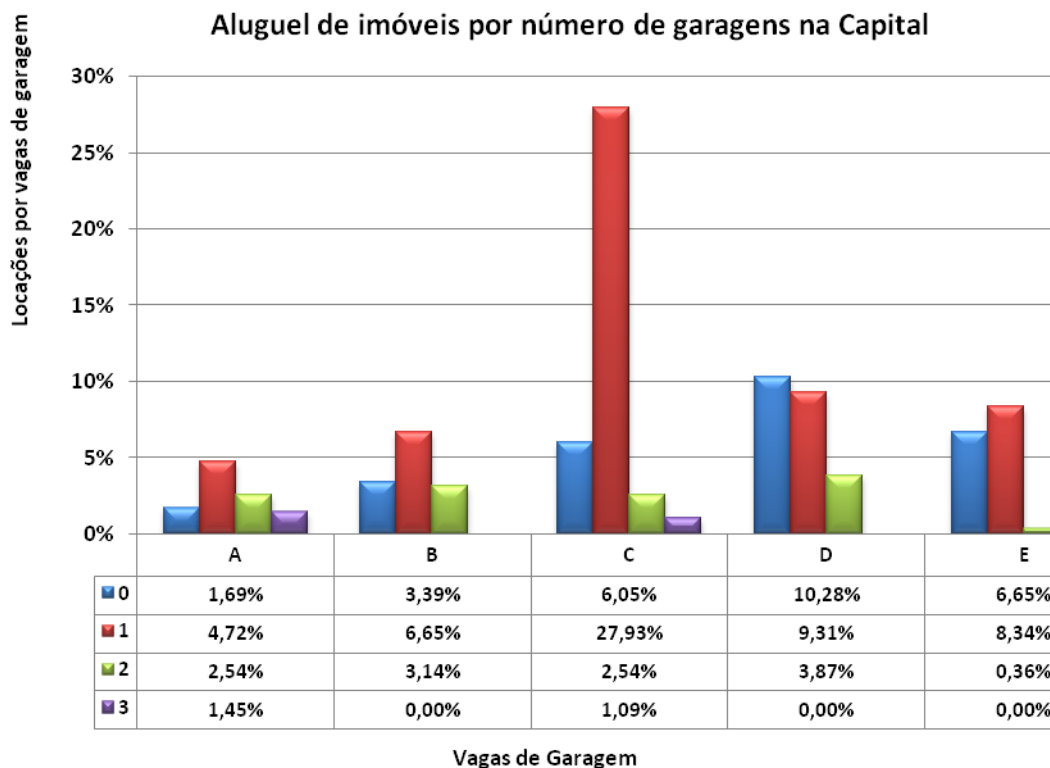




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

<b>Locações por vagas de garagens</b>					
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
0	14	28	50	85	55
%	1,69%	3,39%	6,05%	10,28%	6,65%
1	39	55	231	77	69
%	4,72%	6,65%	27,93%	9,31%	8,34%
2	21	26	21	32	3
%	2,54%	3,14%	2,54%	3,87%	0,36%
3	12	0	9	0	0
%	1,45%	0,00%	1,09%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>109</b>	<b>311</b>	<b>194</b>	<b>127</b>
<b>%</b>	<b>10,40%</b>	<b>13,18%</b>	<b>37,61%</b>	<b>23,46%</b>	<b>15,36%</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
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
fevereiro-15	-0,83	1,22	-7,47
março-15	6,57	1,32	10,08
abril-15	-4,53	0,71	5,31
maio-15	-1,18	0,74	-8,71
junho-15	9,36	0,79	-1,27
julho-15	-3,91	0,62	5,08
<b>Acumulado</b>	<b>12,83</b>	<b>9,56</b>	<b>-16,86</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>		
Mês	Vendas	
	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-10,24	-10,24
Fevereiro	2,77	-7,47
Março	-24,17	-31,64
Abril	9,53	-22,11
Maio	-4,43	-26,54
Junho	-8,94	-35,48
Julho	-12,28	-47,76

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)</b>		
Mês	Locação	
	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	45,31	45,31
Fevereiro	16,24	61,55
Março	4,39	65,94
Abril	-7,64	58,30
Maio	-7,77	50,53
Junho	-3,38	47,15
Julho	12,93	60,08



## AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jun/15						jul/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	38	1	287	37	318	681	39	1	411	34	293	778
Santana	18	3	83	4	247	355	15	1	74	3	213	306
Santo Amaro	11	0	96	12	139	258	20	3	195	14	142	374
Jabaquara	10	1	96	5	89	201	12	0	117	4	92	225
Lapa	6	0	21	3	39	69	3	0	43	1	50	97
São Miguel	6	0	23	1	75	105	5	1	7	3	106	122
Penha	4	0	28	1	82	115	4	2	47	1	90	144
Itaquera	7	0	10	1	63	81	2	0	15	0	60	77
Tatuapé	2	0	86	6	109	203	2	0	75	5	102	184
Vila Prudente	6	0	29	0	89	124	3	0	33	0	72	108
Ipiranga	1	0	14	0	32	47	3	1	37	0	27	68
Pinheiros	6	0	32	2	35	75	1	0	24	3	50	78
Freguesia Ó	2	0	39	2	74	117	4	0	45	0	72	121
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3	3
Butantã	1	0	30	5	32	68	0	0	27	0	27	54
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>5</b>	<b>874</b>	<b>79</b>	<b>1.424</b>	<b>2.500</b>	<b>113</b>	<b>9</b>	<b>1.150</b>	<b>68</b>	<b>1.399</b>	<b>2.739</b>
			<i>Varição</i>				<b>-4,24</b>	<b>80,00</b>	<b>31,58</b>	<b>-13,92</b>	<b>-1,76</b>	<b>9,56</b>

Marcus Vinicius Ferraz Sawata  
PSTE