



São Paulo, 29 de agosto de 2016

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e locação residencial  
São Paulo – Capital  
Julho de 2016

## **Venda de imóveis usados cresce em São Paulo e preço em queda indica oportunidade de compra**

As vendas de imóveis usados cresceram 3,69% em julho em relação a junho na cidade de São Paulo, segundo pesquisa feita com 332 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Com esse resultado, as vendas na Capital acumulam crescimento de 47,37% desde janeiro.

No mercado de locação residencial, o número de casas e apartamentos alugados em julho também foi maior - 5,48% a mais - que o de junho, e o saldo acumulado em sete meses está positivo em 20,66%. Os dois mercados registram semelhança também nos preços, de venda e de locação.

O preço médio do metro quadrado dos imóveis usados aumentou 5,89% em julho na comparação com junho. Já valor médio do aluguel de casas e apartamentos subiu 2,38%. Nos dois casos, porém, os reajustes seguem abaixo da inflação. “Há muita oferta para poucos compradores e o crescimento se dá sobre uma base deprimida”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP (*ver quadro abaixo*).

O índice oficial de inflação, o IPCA do IBGE, subiu 8,74% nos 12 meses transcorridos de agosto do ano passado até julho último. Nesse mesmo período, tanto o preço médio do metro quadrado dos imóveis usados vendidos como o valor das locações na Capital acumulam variação negativa de 2,66% e 5,15%, respectivamente.

“Essa conjunção de preços em queda e vendas e locação em alta, somada aos movimentos recentes da Economia, merece atenção dos investidores e dos que aguardavam a chegada do momento ideal para comprar imóvel próprio ou para alugar”, alerta Viana Neto, presidente do CRECISP. “Esse momento pode estar chegando e, com ele, a oportunidade de fazer bom negócio, que se traduz em comprar antes que os preços subam”, acrescenta.

Viana Neto cita levantamento feito pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) que apontou sinais de reação em sete dos 10 principais setores que influenciam o conjunto da Economia no segundo trimestre deste ano em relação ao primeiro. Ele lembra também que a Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda registra crescimento real da produção industrial há quatro meses seguidos e que pesquisa mensal feita pelo IBGE registrou sinais de estabilização na atividade do comércio, que cresceu 0,1%.

O presidente do CRECISP argumenta estar se formando consenso entre analistas e economistas de que chegamos ao fundo do poço e que o País está dando sinais de que reúne forças para sair dele. “Há previsões de que o PIB crescerá mais de 1% no ano que vem, encerrando uma recessão que já dura dois anos com queda de 3,8% no ano passado e esperada de 3% ou mais este ano”, diz Viana Neto.

“Quando houver um aquecimento econômico mais efetivo, a tendência é que haja recuperação dos preços, daí a importância de ficar atento a esses sinais para tomar a decisão antes que os mercados entrem em vôo de cruzeiro”, acrescenta. Sobre a compra ideal, Viana Neto diz que ela depende de um conjunto de fatores que vão além do comportamento da Economia como a localização, estado de conservação, tempo de construção, entre outros.

“O que não muda, seja qual for o cenário, é o fato de que o imóvel usado é garantia de se ter espaço maior por um preço menor que o de imóvel similar novo”, afirma o presidente do CRECISP.



## Comparativo de vendas 2009-2016

(meses de Maio – cidade de São Paulo)

Ano	índice	var. (%)
2009	0,4385	
2010	0,9371	+ 113,70%
2011	0,4937	- 47,31%
2012	0,4018	- 18,61%
2013	0,4941	+ 22,97%
2014	0,3235	- 34,52%
2015	0,2418	- 25,25%
2016	0,2211	- 8,56%

O índice de vendas de julho foi de 0,2169, o que representa uma queda de 72,85% em relação ao pico de 0,9371 de Maio de 2010.

### Descontos de até 243%

Do total de imóveis usados vendidos em julho nas 332 imobiliárias consultadas pelo CRECISP na Capital 62,5% eram apartamentos e 37,5% eram casas. Mais da metade das vendas (56,94%) foi feita à vista. Os bancos financiaram 40,28%, e os donos dos imóveis os restantes 2,78%.

As casas e apartamentos com valor médio de até R\$ 400 mil foram as mais vendidas em julho, com 72,22% do total. A distribuição das vendas por faixa de preço médio do metro quadrado apontou concentração de 66,67% na faixa de até R\$ 5.000,00.

A pesquisa do CRECISP registrou aumento de 60,94% no preço médio de casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção localizadas em bairros da Zona D, como Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré. O preço médio desse tipo de imóvel saltou de R\$ 2.047,62 o metro quadrado em junho para R\$ 3.295,34 em julho. Foi o imóvel que mais encareceu na passagem de um mês para o outro.

O imóvel que mais se desvalorizou no período foram os apartamentos de padrão médio com mais de 15 anos de construção situados em bairros da Zona A, como os Jardins, Ibirapuera e Moema, entre outros. O preço médio baixou 40,09%, de R\$ 10.571,43 para R\$ 6.333,33.

Segundo a pesquisa do CRECISP, os descontos que os proprietários concederam sobre os preços originais de venda aumentaram significativamente nas Zona A e C. Na A, ele passou da média de 3,11% em junho para 10,67% em julho, uma alta de 243,09%. Na Zona C, o desconto mais que dobrou ao passar da média de 3,47% para 8,29%, aumento de 138,9%.

Na Zona D, o desconto cresceu 64,71%, indo de 4,25% em junho para 7% em julho. Na Zona B, houve aumento modesto do desconto, de 14,25%, com a média de 4% em junho subindo para 4,57% em julho. Já na Zona E, onde estão os bairros de menor valor médio de metro quadrado, o desconto médio foi reduzido em 43,64% - de 11% para 6,2%.

Os imóveis mais vendidos em julho na Capital foram os de padrão médio (70,83% do total), seguidos pelos de padrão standard (16,67%) e padrão luxo (12,5%).

Foi na Zona C que mais se vendeu imóvel usado em julho na Capital – 34,7% das vendas se concentraram nos bairros agrupados nessa zona de valor. O restante se distribuiu entre a Zona D (30,6%), a Zona E (12,48%) e as Zonas A e B, ambas com 11,11%.



### **Apartamentos têm a preferência**

As 332 imobiliárias pesquisadas alugaram em julho na Capital 50,82% do total em apartamentos e 49,18% em casas. A maioria das novas locações – 57,56% dos contratos – foi de casas e apartamentos com aluguel médio de até R\$ 1.200,00.

As imobiliárias receberam um total de imóveis de inquilinos que desistiram das locações equivalente a 85,85% das novas locações feitas em julho. A maioria dessas devoluções se deve a motivos financeiros (63,5% do total).

O aluguel que mais aumentou em julho – 79,02% - foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona A. O aluguel médio passou de R\$ 2.033,33 para R\$ 3.640,00. O aluguel que ficou mais barato foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona D. O aluguel médio baixou 27,25% - de R\$ 2.500,00 para R\$ 1.818,75.

O fiador foi a forma de garantia usada em 48,31% das novas locações. O depósito de três meses de aluguel veio na sequência, presente em 27,75% dos contratos, seguido pelo seguro de fiança, com 16,97%, pela caução de imóveis com 5,98%, pela cessão fiduciária com 0,54% e pela locação sem garantia, com 0,44% do total.

As novas locações distribuíram-se pela Zona C (25,79% do total); Zona D (23,62%); Zona B (21,43%); Zona E (20,02%); e Zona A (9,13%).

### **Inadimplência em queda**

O índice de inadimplência nas 332 imobiliárias que o CRECISP pesquisou foi de 6,57% dos contratos em carteira, percentual 1,05% inferior aos 6,64% de inadimplentes de junho.

Os Fóruns da Capital receberam em julho 1.645 ações de proprietários e inquilinos, 8,76% a menos que as 1.803 ações apresentadas em junho. Não houve registro de ingresso de ações de rito sumário. As ações ordinárias, que são as de despejo do inquilino, tiveram queda de 17,95% ao passar de 117 em junho para 96 em julho.

As ações renovatórias, propostas para renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos, caíram 19,54% - de 87 para 70. As ações consignatórias, que são as apresentadas à Justiça quando há discordância sobre os valores de aluguéis ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito em juízo, somaram 7 em julho – 46,15% a menos que as 13 de junho.

O número de ações por falta de pagamento do aluguel também caiu. Foram 1.586 em junho e 1.472 em julho, redução de 7,19%.

=====

#### **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, 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.

#### **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**

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

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

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

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: [aracatuba@crecisp.gov.br](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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas**

José Carlos Siotto  
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau  
Fone: (19) 3255-4710  
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília**

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

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**

Wenderçon 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**

Cristiane Jordão Araújo  
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>
AÇÕES DE DESPEJO .....	27



## RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2016

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	3	18	9	5	41	56,94%
CEF	1	2	7	8	4	22	30,56%
Outros bancos	1	3	0	3	0	7	9,72%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	2	0	2	2,78%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	82	24,70%
Igual	145	43,67%
Pior	105	31,63%
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

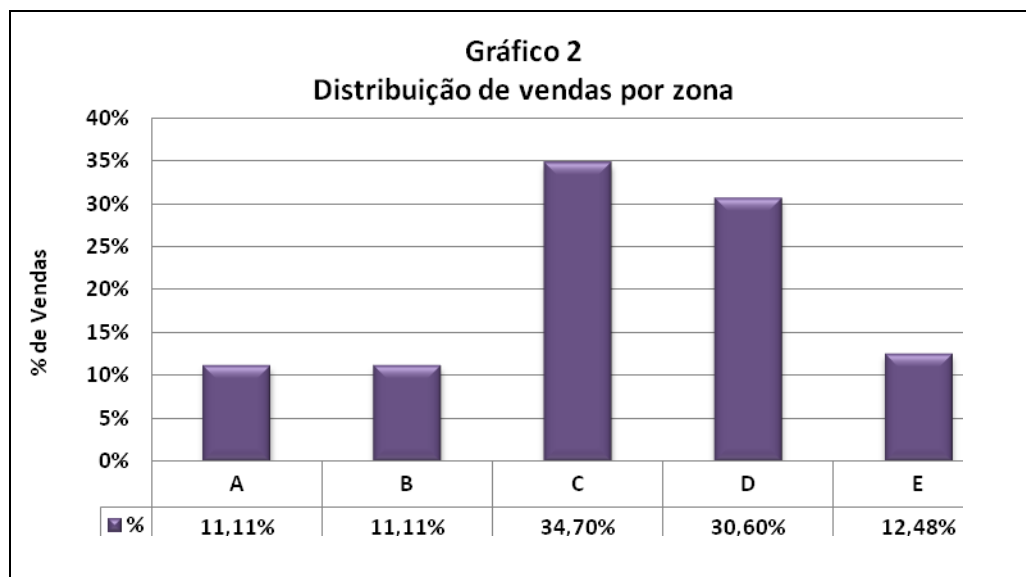
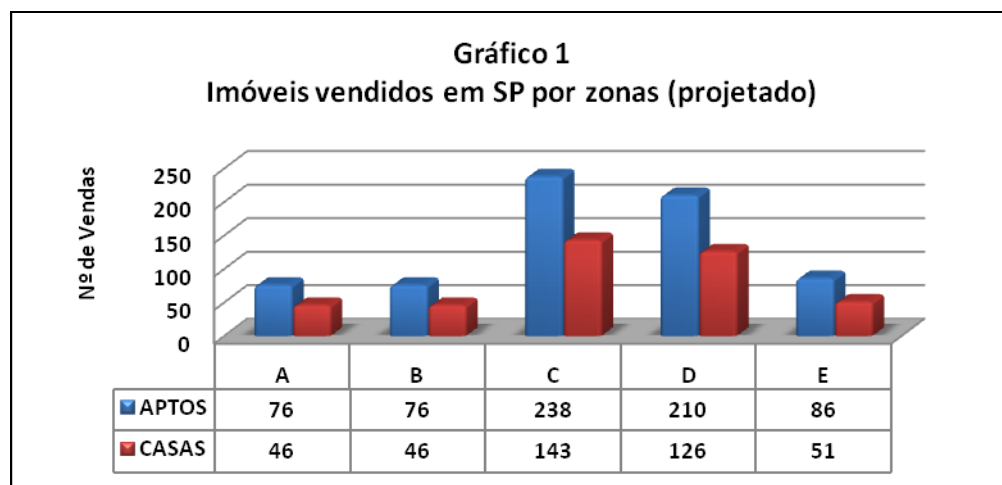
DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-16	3,11	4,00	3,47	4,25	11,00
julho-16	10,67	4,57	8,29	7,00	6,20
<b>Varição</b>	<b>243,09</b>	<b>14,25</b>	<b>138,90</b>	<b>64,71</b>	<b>-43,64</b>





## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

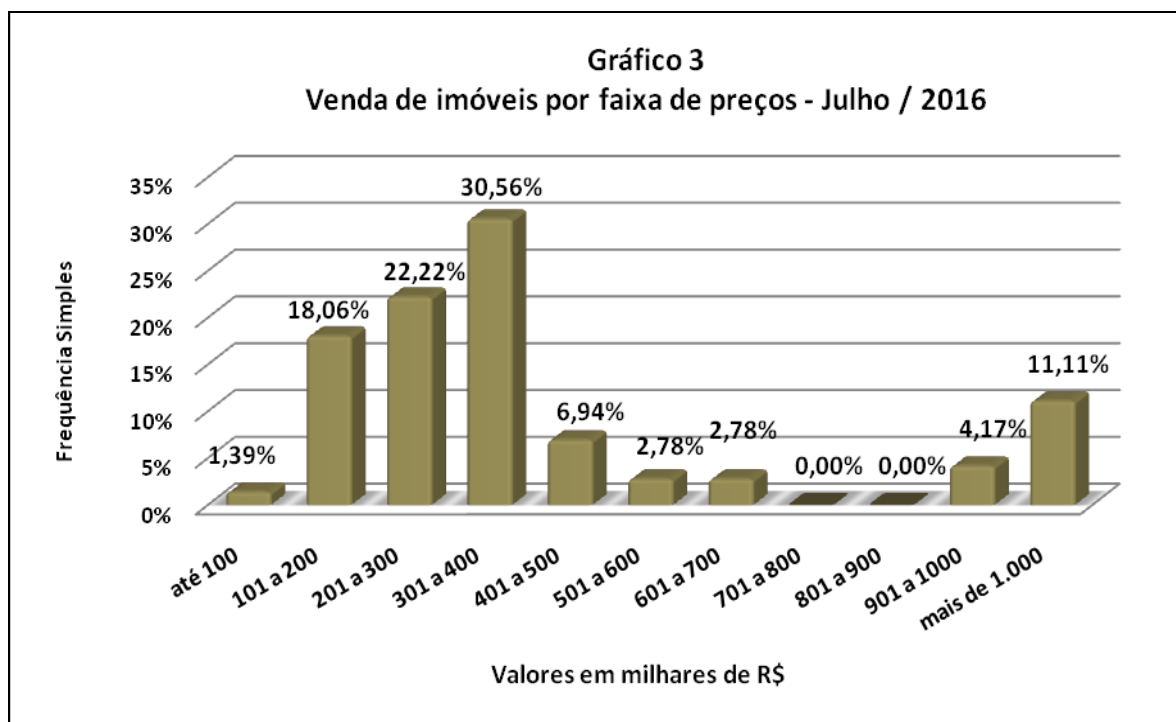
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	76	76	238	210	86	686
CASAS	46	46	143	126	51	412
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>381</b>	<b>336</b>	<b>137</b>	<b>1.098</b>
%	11,11%	11,11%	34,70%	30,60%	12,48%	100,00%





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,39%	1,39%
101 a 200	13	18,06%	19,44%
201 a 300	16	22,22%	41,67%
301 a 400	22	30,56%	72,22%
401 a 500	5	6,94%	79,17%
501 a 600	2	2,78%	81,94%
601 a 700	2	2,78%	84,72%
701 a 800	0	0,00%	84,72%
801 a 900	0	0,00%	84,72%
901 a 1000	3	4,17%	88,89%
mais de 1.000	8	11,11%	100,00%
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

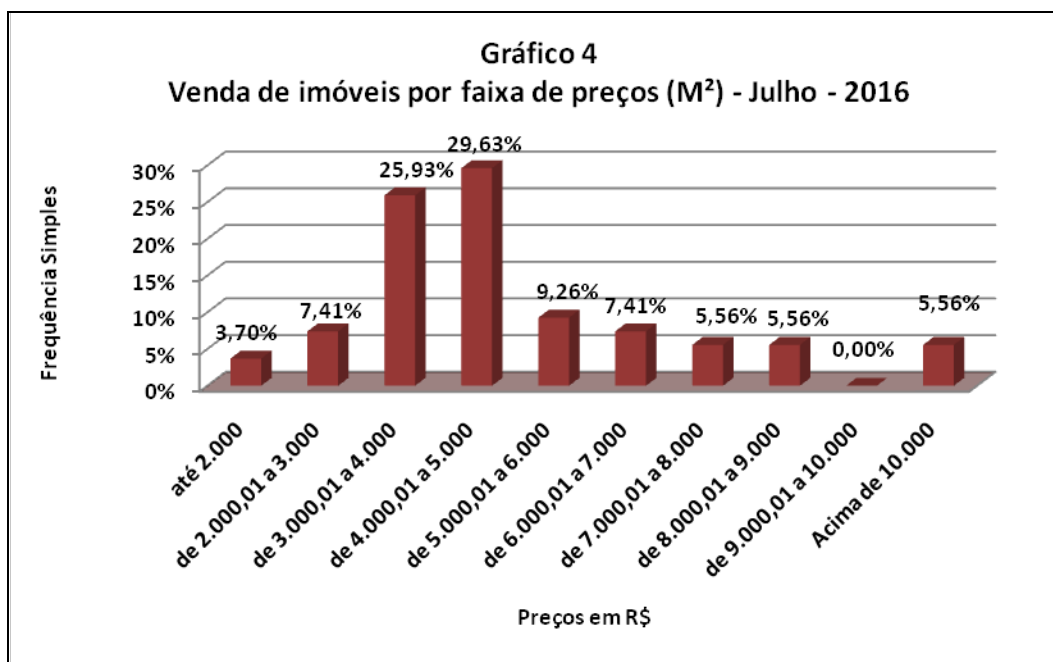
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/16:	-	190.000,00	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	185.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/16:	433.333,33	-	245.000,00	287.500,00	256.666,67
	jul/16:	-	-	281.428,57	297.500,00	256.666,67
Variação	%	-	-	14,87	3,48	0,00
3 dorm.	jun/16:	458.000,00	766.000,00	535.000,00	500.000,00	340.000,00
	jul/16:	-	960.000,00	-	445.833,33	290.000,00
Variação	%	-	25,33	-	-10,83	-14,71
4 dorm.	jun/16:	540.000,00	-	-	-	-
	jul/16:	728.333,33	-	-	683.750,00	-
Variação	%	34,88	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/16:	370.000,00	200.000,00	225.000,00	121.333,33	-
	jul/16:	410.333,33	303.333,33	-	-	90.000,00
Variação	%	10,90	51,67	-	-	-
2 dorm.	jun/16:	-	337.000,00	310.352,94	286.000,00	180.000,00
	jul/16:	950.000,00	340.000,00	360.555,56	238.142,86	220.000,00
Variação	%	-	0,89	16,18	-16,73	22,22
3 dorm.	jun/16:	710.000,00	1.950.000,00	632.200,00	330.000,00	-
	jul/16:	1.332.500,00	973.950,00	-	294.285,71	-
Variação	%	87,68	-50,05	-	-10,82	-
4 dorm.	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	4.230.000,00	-	-	-	-
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	2	3,70%	3,70%
de 2.000,01 a 3.000	4	7,41%	11,11%
de 3.000,01 a 4.000	14	25,93%	37,04%
de 4.000,01 a 5.000	16	29,63%	66,67%
de 5.000,01 a 6.000	5	9,26%	75,93%
de 6.000,01 a 7.000	4	7,41%	83,33%
de 7.000,01 a 8.000	3	5,56%	88,89%
de 8.000,01 a 9.000	3	5,56%	94,44%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	94,44%
Acima de 10.000	3	5,56%	100,00%
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Julho / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	95,83	123,33	166,67
Apartamento	-	46,80	67,26	104,88	142,86



## 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/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	4.666,67	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/16:	6.279,07	-	-	-	-
	jul/16:	-	12.500,00	-	3.843,75	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/16:	-	-	3.240,00	-	-
	jul/16:	-	-	-	3.915,66	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	-	-	-	2.857,14	3.777,78
	jul/16:	-	-	-	-	4.666,67
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/16:	6.212,91	5.106,67	4.663,46	2.047,62	-
	jul/16:	-	-	-	3.295,34	-
	Variação	%	-	-	-	60,94
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	2.857,14
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/16:	-	3.127,65	4.492,75	-	2.280,00
	jul/16:	-	-	2.800,00	-	-
	Variação	%	-	-	-37,68	-

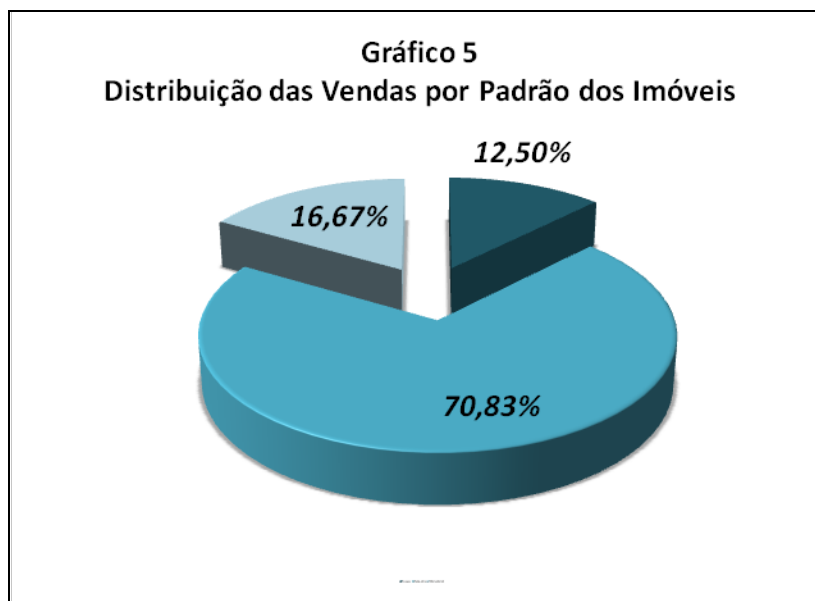


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jun/16:	-	11.271,68	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	8.903,57	8.846,15	-	-	-
	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	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	7.162,16	8.023,81	-	5.967,65	3.157,89
	jul/16:	11.057,14	6.836,73	-	5.985,59	-
	Variação	%	54,38	-14,79	-	0,30
mais de 15 anos	jun/16:	10.571,43	4.444,44	4.060,07	-	-
	jul/16:	6.333,33	6.910,05	4.971,85	3.539,35	-
	Variação	%	-40,09	55,48	22,46	-
<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/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/16:	-	-	-	3.529,91	-
	jul/16:	5.760,00	6.035,09	4.480,77	3.355,31	2.914,04
	Variação	%	-	-	-	-4,95

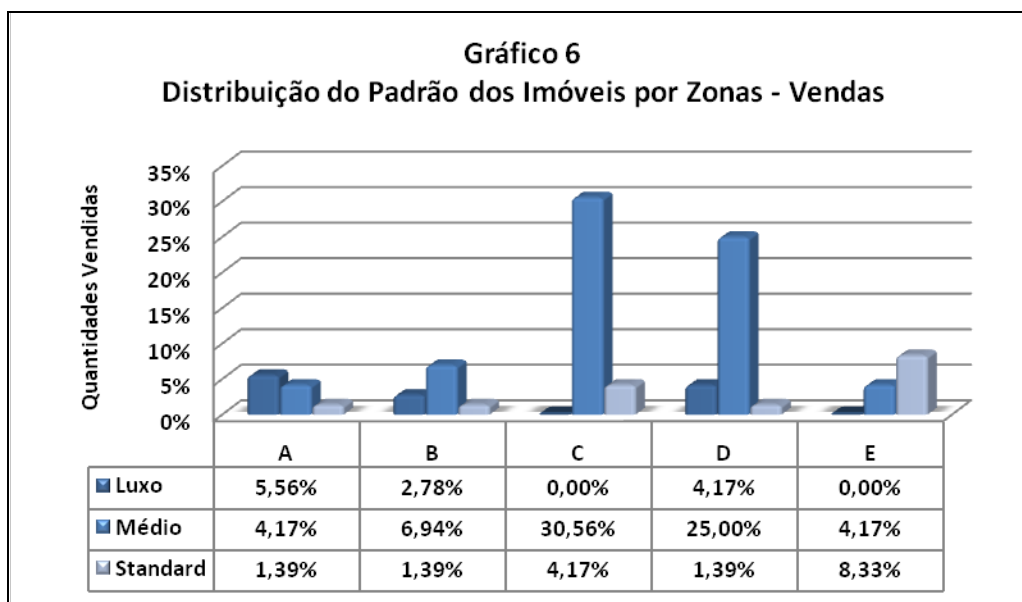


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	51	12



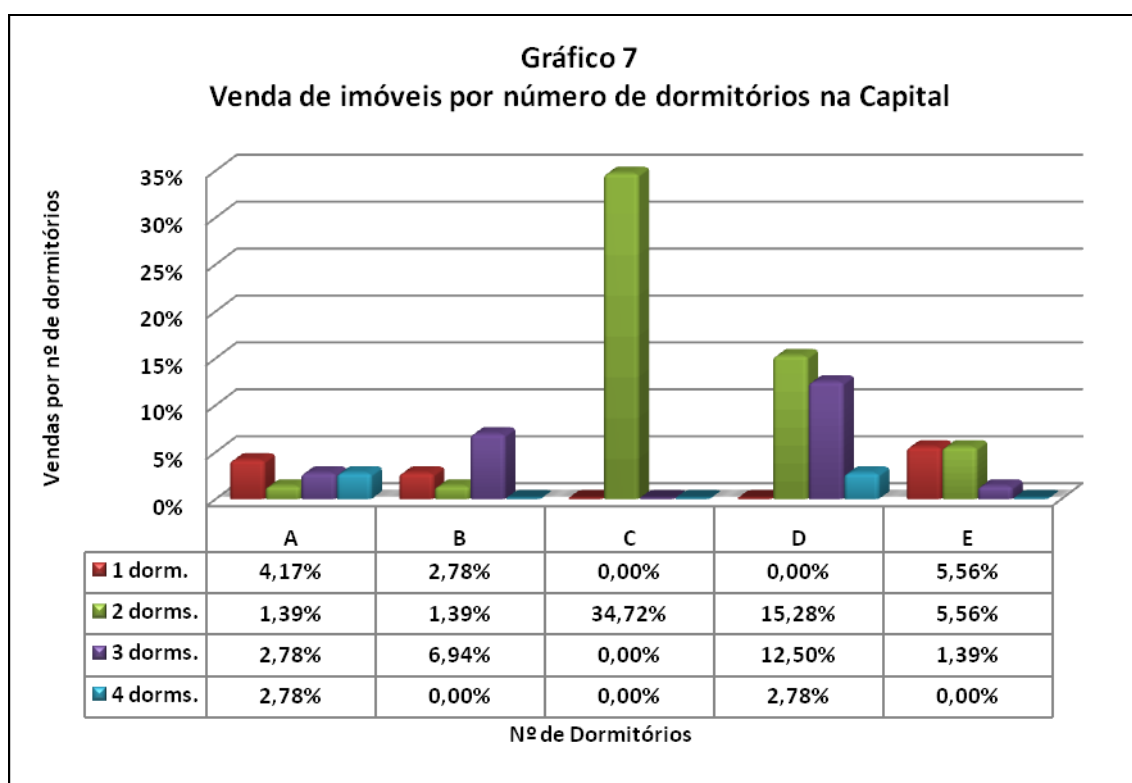
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	2	0	3	0
Médio	3	5	22	18	3
Standard	1	1	3	1	6





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	3	2	0	0	4
%	4,17%	2,78%	0,00%	0,00%	5,56%
2 dorms.	1	1	25	11	4
%	1,39%	1,39%	34,72%	15,28%	5,56%
3 dorms.	2	5	0	9	1
%	2,78%	6,94%	0,00%	12,50%	1,39%
4 dorms.	2	0	0	2	0
%	2,78%	0,00%	0,00%	2,78%	0,00%
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>9</b>
%	<b>11,11%</b>	<b>11,11%</b>	<b>34,72%</b>	<b>30,56%</b>	<b>12,50%</b>

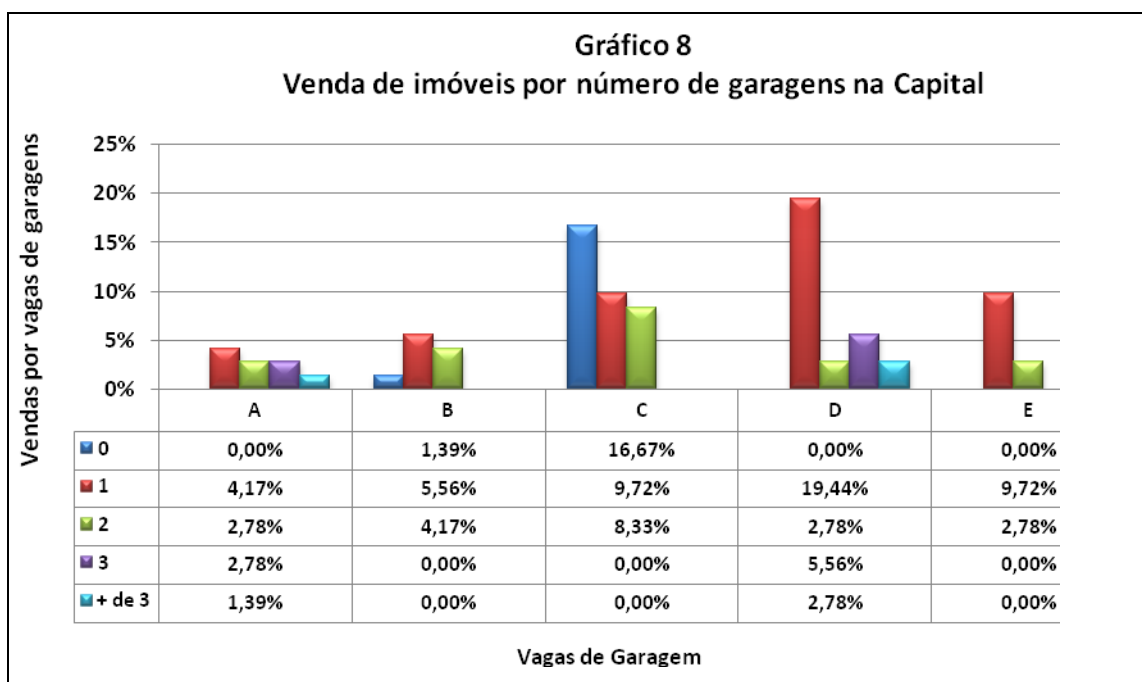






## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	12	0	0
%	0,00%	1,39%	16,67%	0,00%	0,00%
1	3	4	7	14	7
%	4,17%	5,56%	9,72%	19,44%	9,72%
2	2	3	6	2	2
%	2,78%	4,17%	8,33%	2,78%	2,78%
3	2	0	0	4	0
%	2,78%	0,00%	0,00%	5,56%	0,00%
+ de 3	1	0	0	2	0
%	1,39%	0,00%	0,00%	2,78%	0,00%
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>9</b>
%	<b>11,11%</b>	<b>11,11%</b>	<b>34,72%</b>	<b>30,56%</b>	<b>12,50%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

	CAPITAL						
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	49	142	87	94	72	<b>444</b>	48,31%
Seguro Fiança	25	30	61	28	12	<b>156</b>	16,97%
Depósito	8	17	71	84	75	<b>255</b>	27,75%
Sem Garantia	0	0	0	1	3	<b>4</b>	0,44%
Caução de Imóveis	2	5	17	9	22	<b>55</b>	5,98%
Cessão Fiduciária	0	3	1	1	0	<b>5</b>	0,54%
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>197</b>	<b>237</b>	<b>217</b>	<b>184</b>	<b>919</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
junho-16	6,26	10,56	7,81	10,13	9,82
julho-16	9,73	9,25	14,76	14,78	9,41
<b>Variação</b>	<b>55,43</b>	<b>-12,41</b>	<b>88,99</b>	<b>45,90</b>	<b>-4,18</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

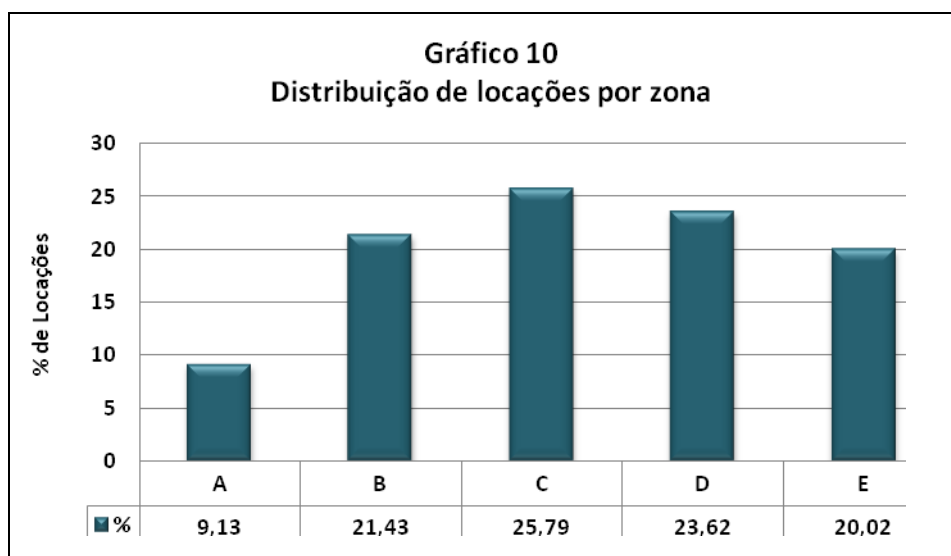
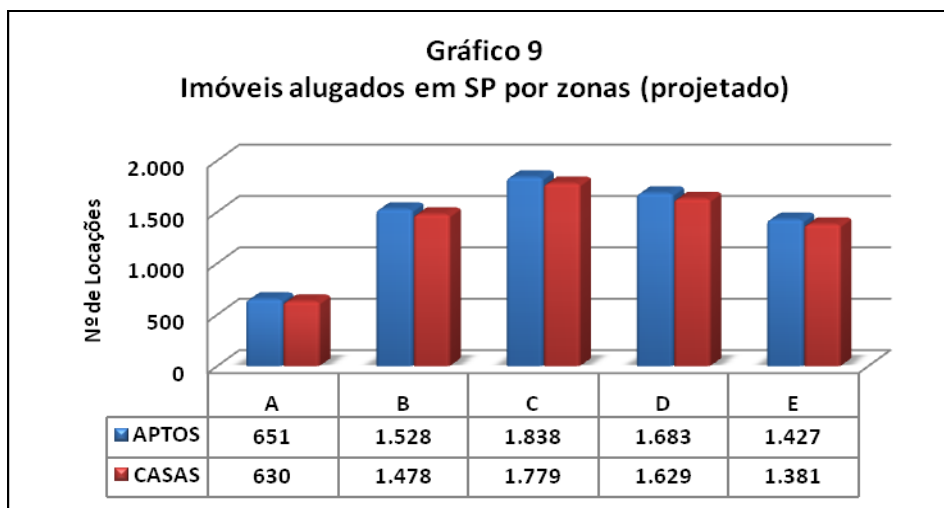
Motivos financeiros	501	63,50%
Outros motivos	288	36,50%
<b>Total</b>	<b>789</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>85,85%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-16	6,64
julho-16	6,57
<b>Variação</b>	<b>-1,05</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

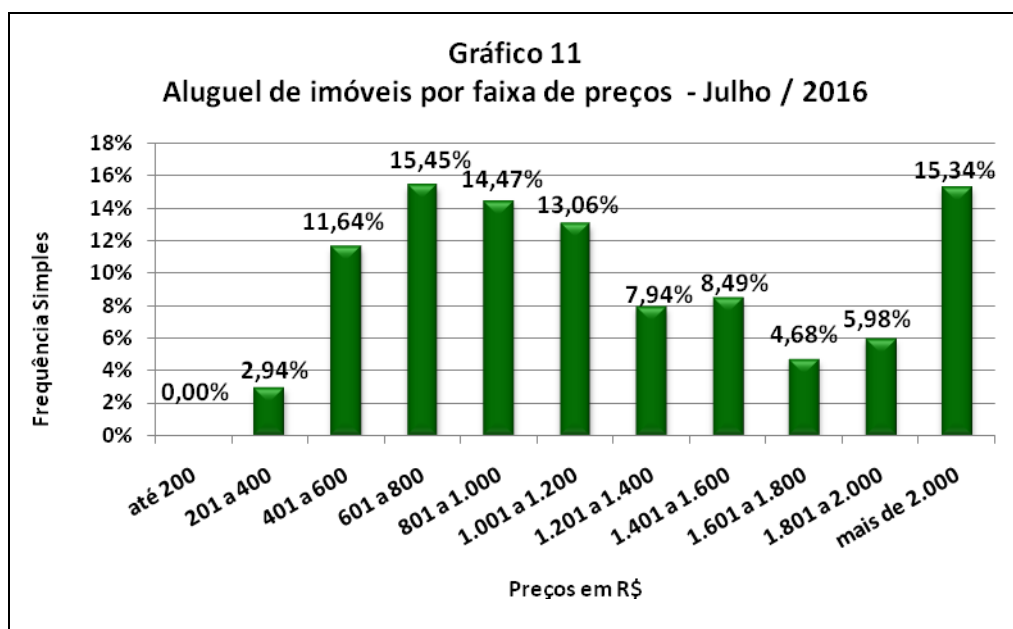
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	651	1.528	1.838	1.683	1.427	<b>7.127</b>
<b>CASAS</b>	630	1.478	1.779	1.629	1.381	<b>6.897</b>
<b>Total</b>	<b>1.281</b>	<b>3.006</b>	<b>3.617</b>	<b>3.312</b>	<b>2.808</b>	<b>14.024</b>
<b>%</b>	<b>9,13</b>	<b>21,43</b>	<b>25,79</b>	<b>23,62</b>	<b>20,02</b>	<b>100,00</b>





## 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	27	2,94%	2,94%
401 a 600	107	11,64%	14,58%
601 a 800	142	15,45%	30,03%
801 a 1.000	133	14,47%	44,50%
1.001 a 1.200	120	13,06%	57,56%
1.201 a 1.400	73	7,94%	65,51%
1.401 a 1.600	78	8,49%	73,99%
1.601 a 1.800	43	4,68%	78,67%
1.801 a 2.000	55	5,98%	84,66%
mais de 2.000	141	15,34%	100,00%
<b>Total</b>	<b>919</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

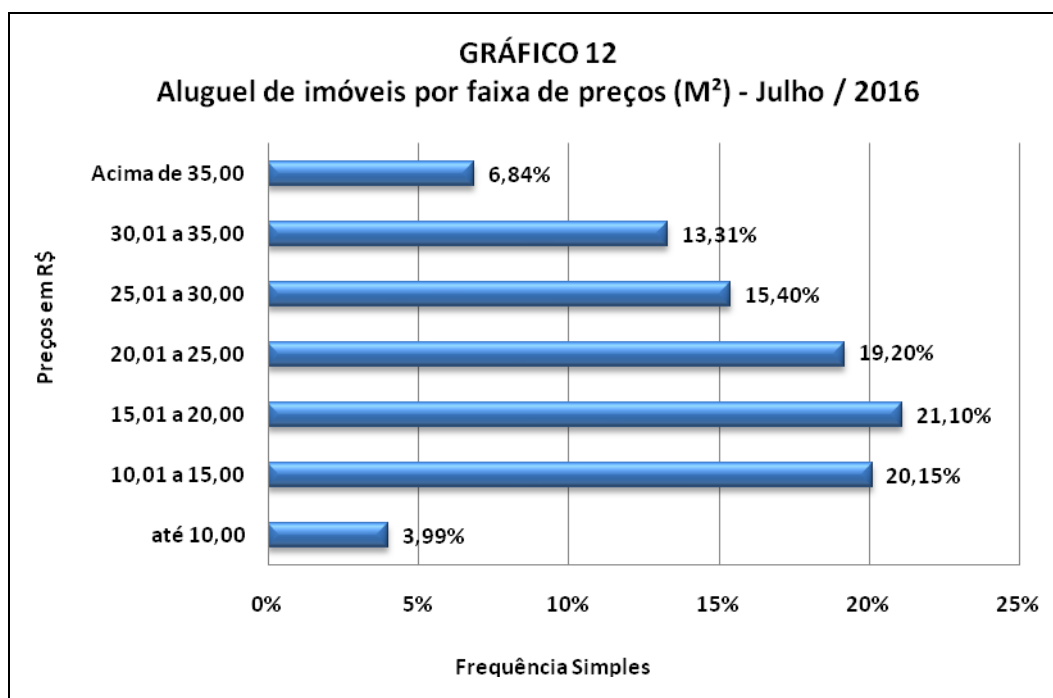
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/16:	-	-	-	560,00	-
	jul/16:	-	1.000,00	752,00	582,35	532,61
Variação	%	-	-	-	3,99	-
1 dorm.	jun/16:	-	1.298,46	824,07	663,86	567,45
	jul/16:	2.000,00	1.435,00	806,34	661,13	568,24
Variação	%	-	10,52	-2,15	-0,41	0,14
2 dorm.	jun/16:	-	1.571,43	1.458,48	1.148,04	1.170,07
	jul/16:	2.320,00	1.812,50	1.445,83	1.191,96	1.019,23
Variação	%	-	15,34	-0,87	3,83	-12,89
3 dorm.	jun/16:	2.033,33	2.190,00	1.724,07	1.641,67	1.307,69
	jul/16:	3.640,00	2.775,00	2.050,00	1.625,00	1.400,00
Variação	%	79,02	26,71	18,90	-1,02	7,06
4 dorm.	jun/16:	-	3.200,00	2.833,33	1.800,00	-
	jul/16:	-	-	2.600,00	1.742,86	1.666,67
Variação	%	-	-	-8,24	-3,17	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/16:	1.500,00	-	966,67	666,67	-
	jul/16:	1.166,67	1.092,86	966,67	775,00	-
Variação	%	-22,22	-	0,00	16,25	-
1 dorm.	jun/16:	1.509,09	1.177,92	998,09	857,14	725,00
	jul/16:	1.428,33	1.252,43	1.125,00	825,00	785,71
Variação	%	-5,35	6,33	12,72	-3,75	8,37
2 dorm.	jun/16:	2.053,33	1.976,00	1.541,97	1.009,71	1.058,33
	jul/16:	2.200,00	2.016,88	1.434,13	1.246,15	849,07
Variação	%	7,14	2,07	-6,99	23,42	-19,77
3 dorm.	jun/16:	2.648,15	2.750,00	2.312,50	2.500,00	1.650,00
	jul/16:	3.151,85	2.400,00	2.289,26	1.818,75	1.470,00
Variação	%	19,02	-12,73	-1,00	-27,25	-10,91
4 dorm.	jun/16:	4.250,00	-	-	-	-
	jul/16:	4.475,00	-	2.666,67	-	-
Variação	%	5,29	-	-	-	-



## 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	21	3,99%	3,99%
10,01 a 15,00	106	20,15%	24,14%
15,01 a 20,00	111	21,10%	45,25%
20,01 a 25,00	101	19,20%	64,45%
25,01 a 30,00	81	15,40%	79,85%
30,01 a 35,00	70	13,31%	93,16%
Acima de 35,00	36	6,84%	100,00%
<b>Total</b>	<b>526</b>	<b>100,00%</b>	-



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Julho / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,95	45,14	81,98	115,07	170,00
Apartamento	29,32	45,37	66,82	96,49	115,00



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

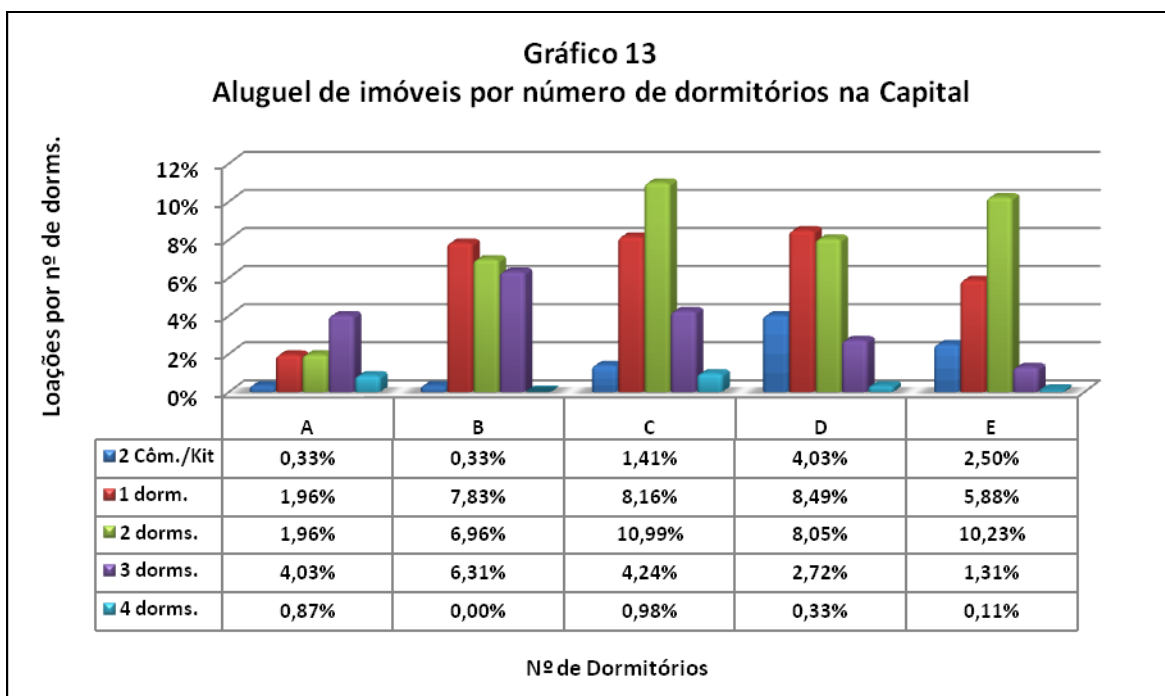
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/16:	-	-	-	14,74	-
	jul/16:	-	33,33	22,98	18,98	26,67
Variação	%	-	-	-	28,77	-
1 dorm.	jun/16:	-	28,08	15,88	15,86	13,25
	jul/16:	-	16,94	16,07	19,19	13,71
Variação	%	-	-39,67	1,20	21,00	3,47
2 dorm.	jun/16:	-	-	16,07	18,00	12,66
	jul/16:	17,69	16,27	15,17	16,58	11,14
Variação	%	-	-	-5,60	-7,89	-12,01
3 dorm.	jun/16:	-	20,32	17,98	15,20	17,32
	jul/16:	31,27	20,54	14,17	14,10	17,46
Variação	%	-	1,08	-21,19	-7,24	0,81
4 dorm.	jun/16:	-	14,16	26,52	15,00	-
	jul/16:	-	-	15,29	-	-
Variação	%	-	-	-42,35	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/16:	48,39	-	20,00	19,19	-
	jul/16:	-	41,07	32,95	26,77	-
Variação	%	-	-	64,75	39,50	-
1 dorm.	jun/16:	32,46	22,69	24,83	17,34	17,75
	jul/16:	35,13	31,93	25,06	19,82	17,69
Variação	%	8,23	40,72	0,93	14,30	-0,34
2 dorm.	jun/16:	24,60	27,08	20,77	18,34	18,86
	jul/16:	35,09	28,48	21,44	22,96	18,86
Variação	%	42,64	5,17	3,23	25,19	0,00
3 dorm.	jun/16:	26,81	25,69	28,94	14,71	25,43
	jul/16:	28,27	29,84	26,50	18,35	15,31
Variação	%	5,45	16,15	-8,43	24,75	-39,80
4 dorm.	jun/16:	30,12	-	-	-	-
	jul/16:	37,14	-	22,50	-	-
Variação	%	23,31	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	3	13	37	23
%	0,33%	0,33%	1,41%	4,03%	2,50%
1 dorm.	18	72	75	78	54
%	1,96%	7,83%	8,16%	8,49%	5,88%
2 dorms.	18	64	101	74	94
%	1,96%	6,96%	10,99%	8,05%	10,23%
3 dorms.	37	58	39	25	12
%	4,03%	6,31%	4,24%	2,72%	1,31%
4 dorms.	8	0	9	3	1
%	0,87%	0,00%	0,98%	0,33%	0,11%
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>197</b>	<b>237</b>	<b>217</b>	<b>184</b>
%	<b>9,14%</b>	<b>21,44%</b>	<b>25,79%</b>	<b>23,61%</b>	<b>20,02%</b>

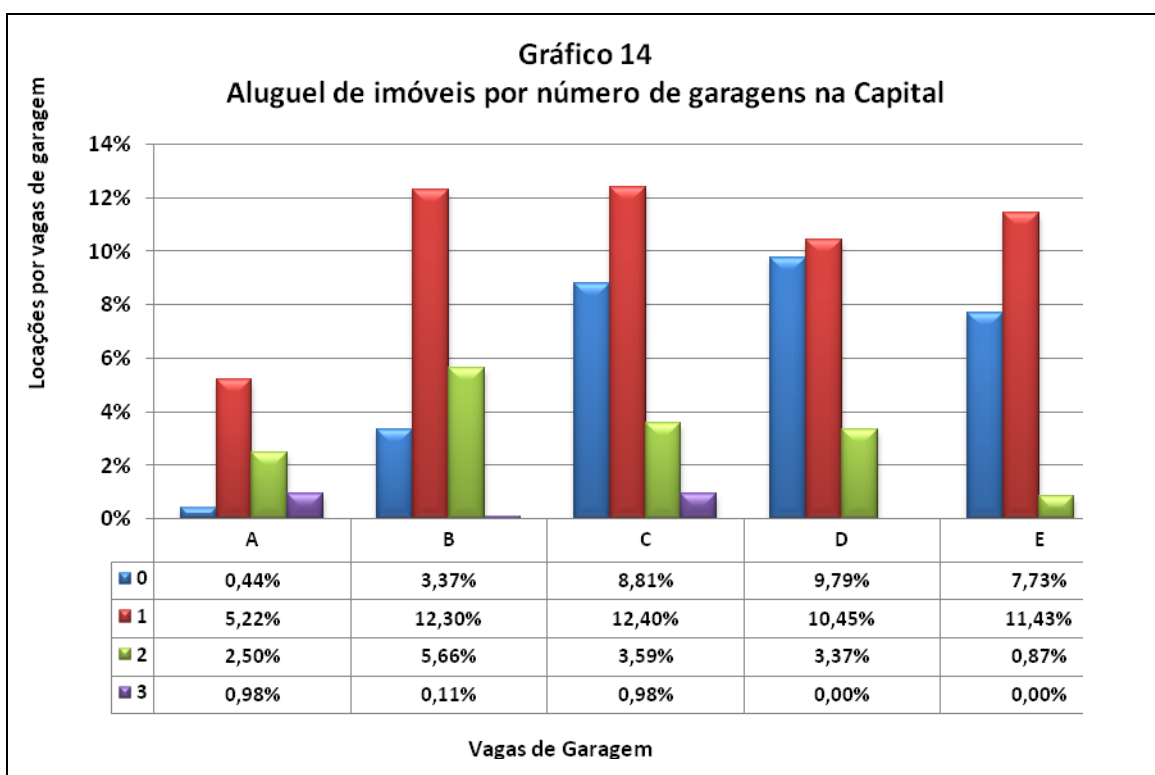






## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	31	81	90	71
%	0,44%	3,37%	8,81%	9,79%	7,73%
1	48	113	114	96	105
%	5,22%	12,30%	12,40%	10,45%	11,43%
2	23	52	33	31	8
%	2,50%	5,66%	3,59%	3,37%	0,87%
3	9	1	9	0	0
%	0,98%	0,11%	0,98%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>197</b>	<b>237</b>	<b>217</b>	<b>184</b>
<b>%</b>	<b>9,14%</b>	<b>21,44%</b>	<b>25,79%</b>	<b>23,61%</b>	<b>20,02%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
março-16	-0,51	0,43	6,32
abril-16	16,68	0,61	17,89
maio-16	0,44	0,78	3,65
junho-16	-10,08	0,35	-2,03
julho-16	2,38	0,52	5,89
<b>Acumulado</b>	<b>-5,15</b>	<b>8,74</b>	<b>-2,66</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>		
Mês	Vendas	
	Percentual (%) Mês	Acumulado
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32
Março	-18,39	21,93
Abril	16,60	38,53
Maio	10,56	49,09
Junho	-5,41	43,68
Julho	3,69	47,37

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)</b>		
Mês	Locação	
	Percentual (%) Mês	Acumulado
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70
Março	12,16	24,86
Abril	-29,47	-4,61
Maio	20,52	15,91
Junho	-0,73	15,18
Julho	5,48	20,66



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jun/16						jul/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	35	7	0	36	348	426	34	3	0	35	311	383
Santana	7	1	0	8	280	296	7	0	0	8	256	271
Santo Amaro	23	0	0	12	163	198	15	0	0	4	164	183
Jabaquara	3	1	0	10	113	127	6	0	0	4	99	109
Lapa	7	0	0	4	66	77	2	0	0	3	49	54
São Miguel	7	2	0	1	114	124	7	1	0	2	87	97
Penha	8	0	0	5	102	115	5	0	0	3	85	93
Itaquera	7	0	0	1	63	71	3	1	0	0	78	82
Tatuapé	1	0	0	4	126	131	5	0	0	1	98	104
Vila Prudente	3	1	0	0	0	4	5	1	0	2	70	78
Ipiranga	1	0	0	1	36	38	1	0	0	0	27	28
Pinheiros	2	0	0	3	40	45	1	0	0	6	39	46
Freguesia Ó	9	0	0	1	96	106	4	0	0	1	81	86
Parelheiros	1	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0
Butantã	3	1	0	1	37	42	1	1	0	1	28	31
<b>Total</b>	<b>117</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>1.586</b>	<b>1.803</b>	<b>96</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>1.472</b>	<b>1.645</b>
							<b>-17,95</b>	<b>-46,15</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>-19,54</b>	<b>-7,19</b>	<b>-8,76</b>