



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, tapete 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 tapete, 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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

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



Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

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

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

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Cristiane Jordão Araújo
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro
Fone: (15) 3233-6023
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	8
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 ² PRATICADAS	12
MÉDIA DE VALORES DO M ² 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
ALUGUEL	18
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 ² DE LOCAÇÕES	22
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	25
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	26
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%
Total	8	8	25	22	9	72	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

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

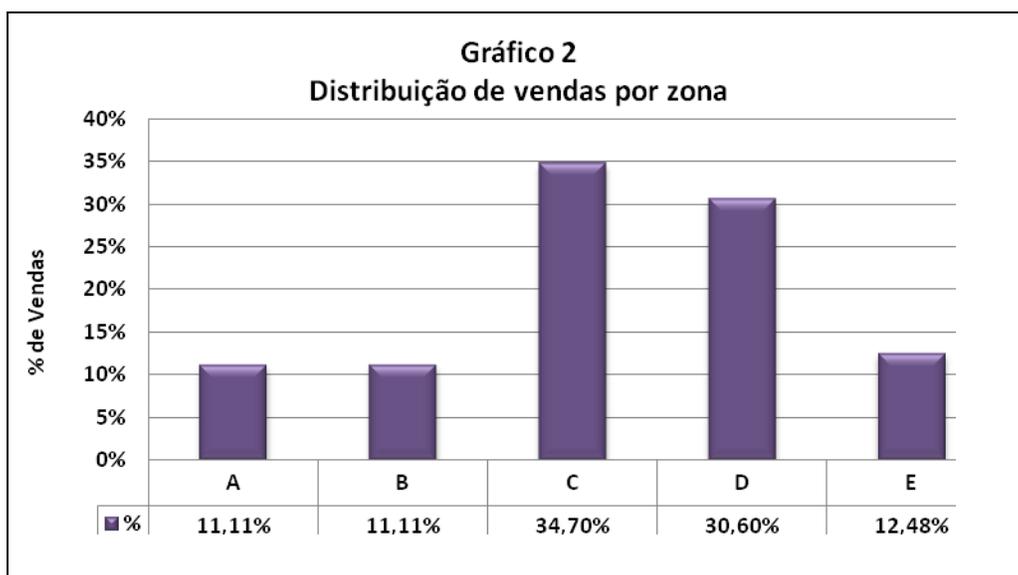
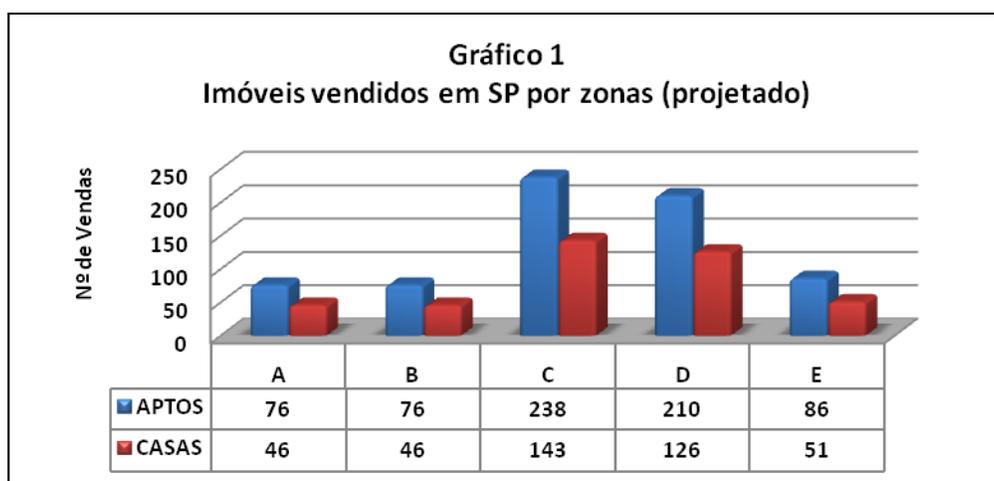
DESCONTOS

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
Varição	243,09	14,25	138,90	64,71	-43,64



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

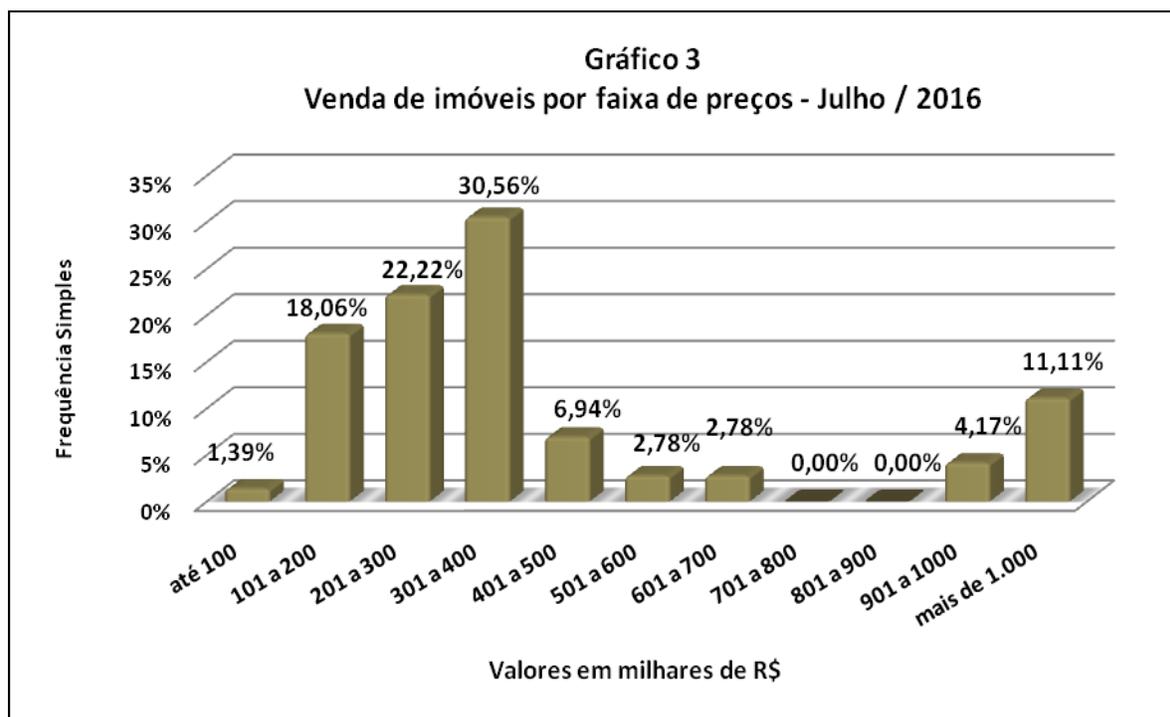
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	76	76	238	210	86	686
CASAS	46	46	143	126	51	412
Total	122	122	381	336	137	1.098
%	11,11%	11,11%	34,70%	30,60%	12,48%	100,00%





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%
Total	72	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

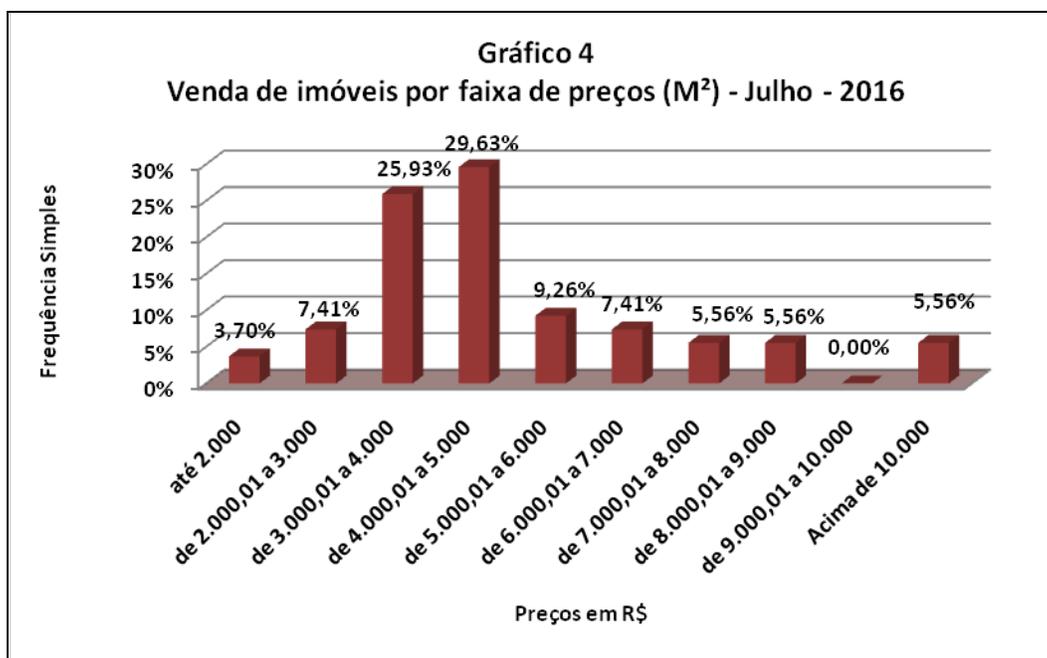
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/16:	-	190.000,00	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	185.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/16:	433.333,33	-	245.000,00	287.500,00	256.666,67
	jul/16:	-	-	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 M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
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%
Total	54	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² 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 M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	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	-

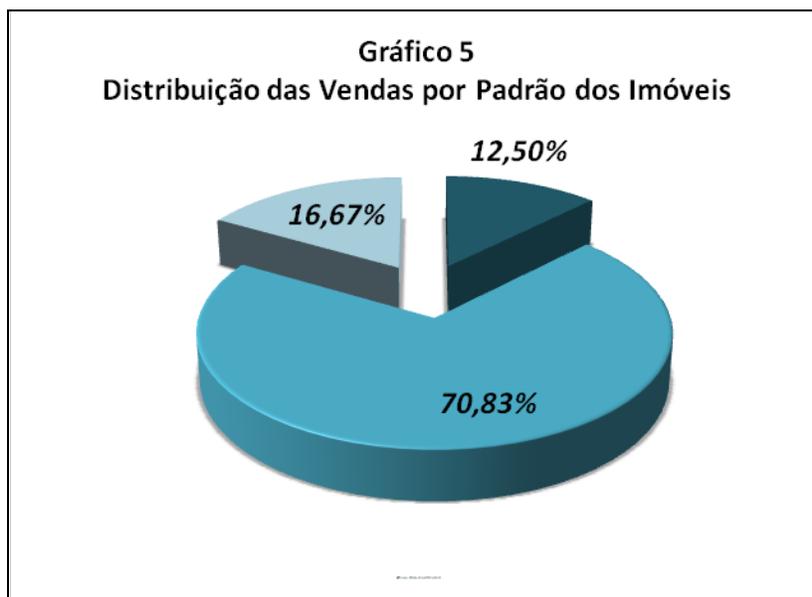


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/16:	-	11.271,68	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/16:	-	-	-	-	-
	jul/16:	8.903,57	8.846,15	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	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:	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	-
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:	-	-	-	-	-
	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

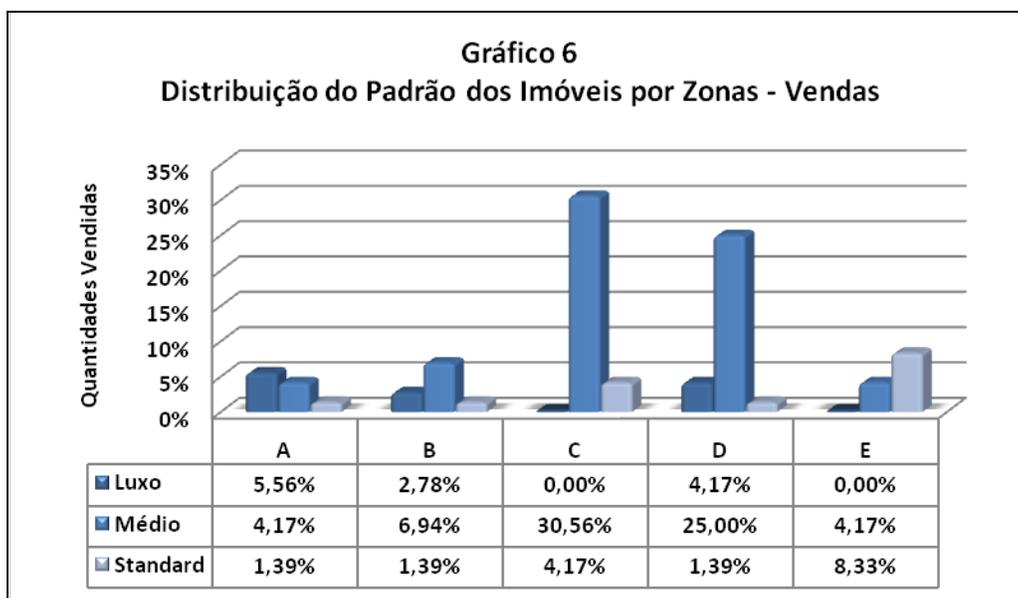


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

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



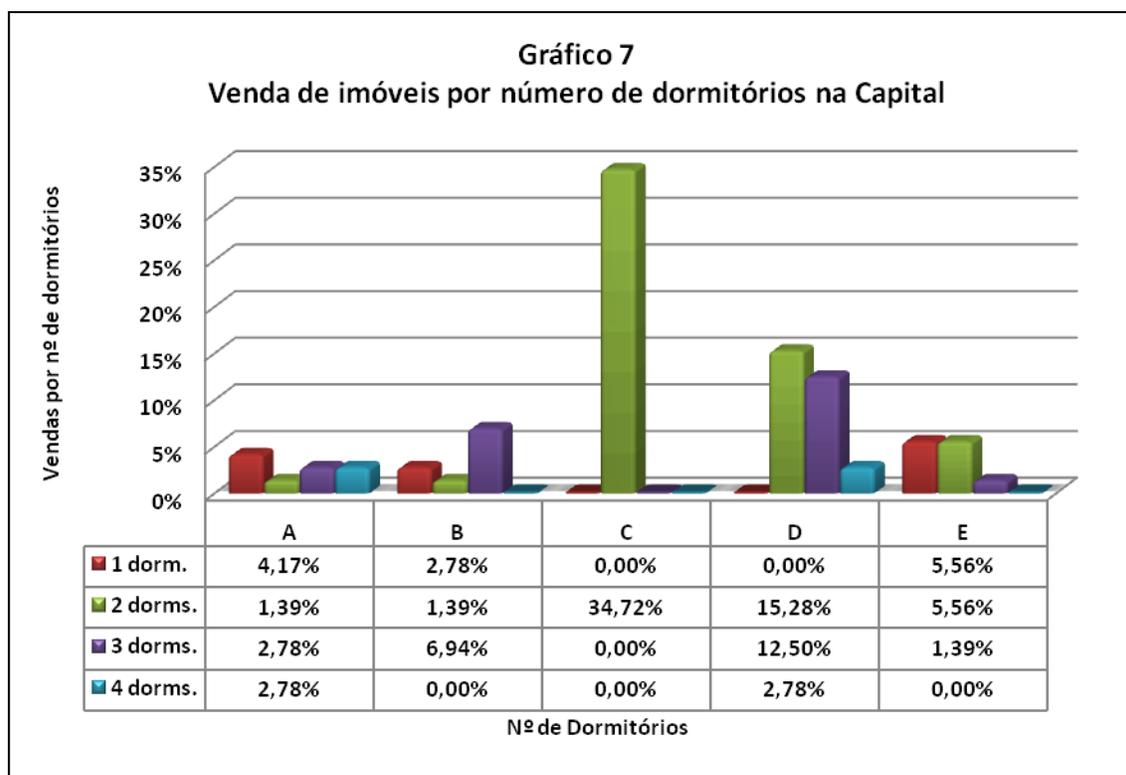
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	2	0	3	0
Médio	3	5	22	18	3
Standard	1	1	3	1	6





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

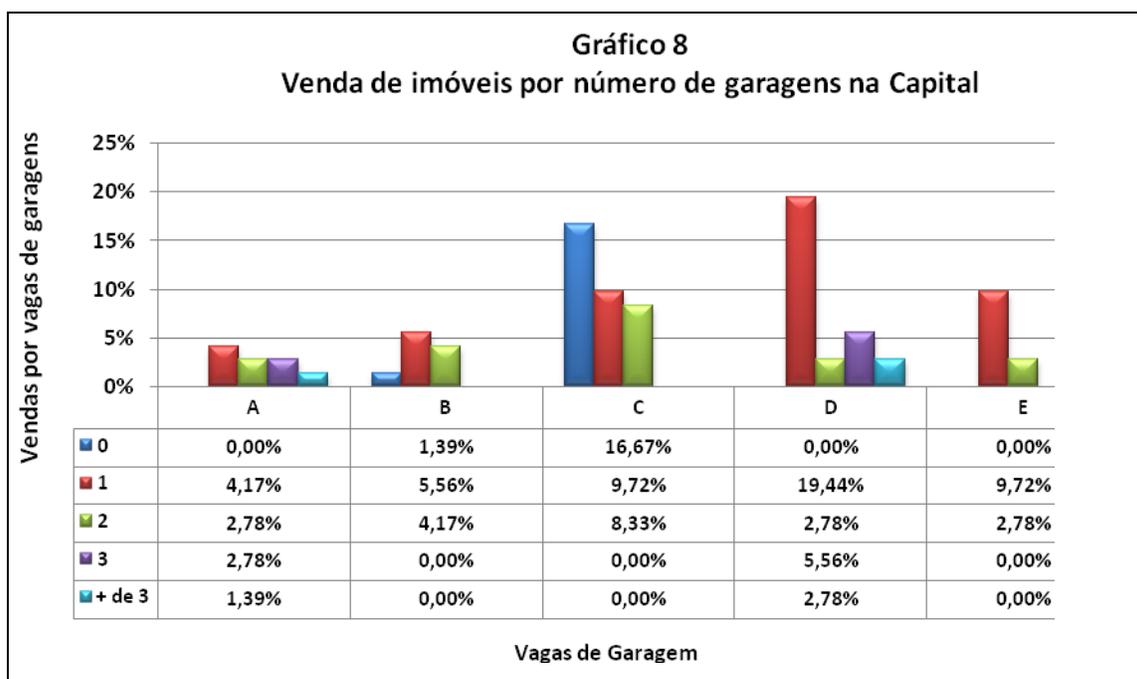
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	3	2	0	0	4
%	4,17%	2,78%	0,00%	0,00%	5,56%
2 dorms.	1	1	25	11	4
%	1,39%	1,39%	34,72%	15,28%	5,56%
3 dorms.	2	5	0	9	1
%	2,78%	6,94%	0,00%	12,50%	1,39%
4 dorms.	2	0	0	2	0
%	2,78%	0,00%	0,00%	2,78%	0,00%
Total	8	8	25	22	9
%	11,11%	11,11%	34,72%	30,56%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





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%
Total	8	8	25	22	9
%	11,11%	11,11%	34,72%	30,56%	12,50%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

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

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
Variação	55,43	-12,41	88,99	45,90	-4,18

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

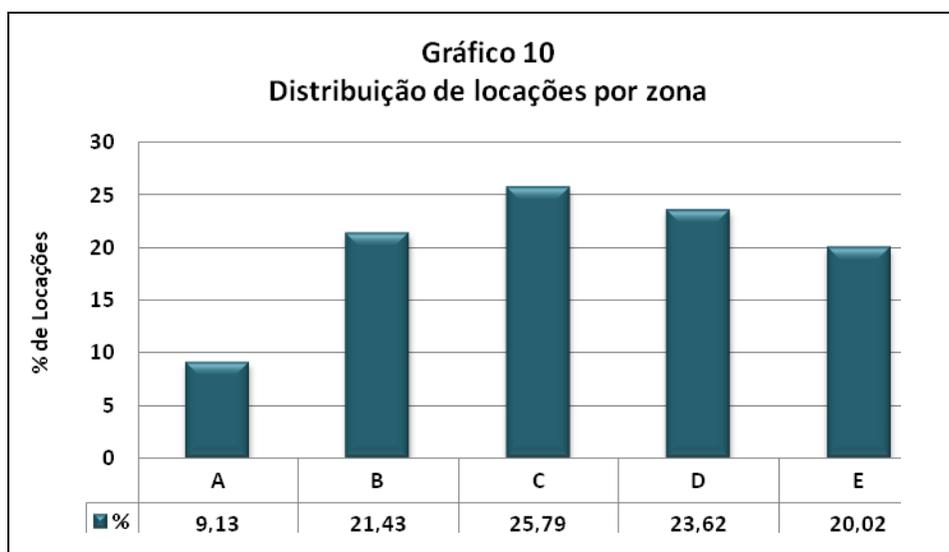
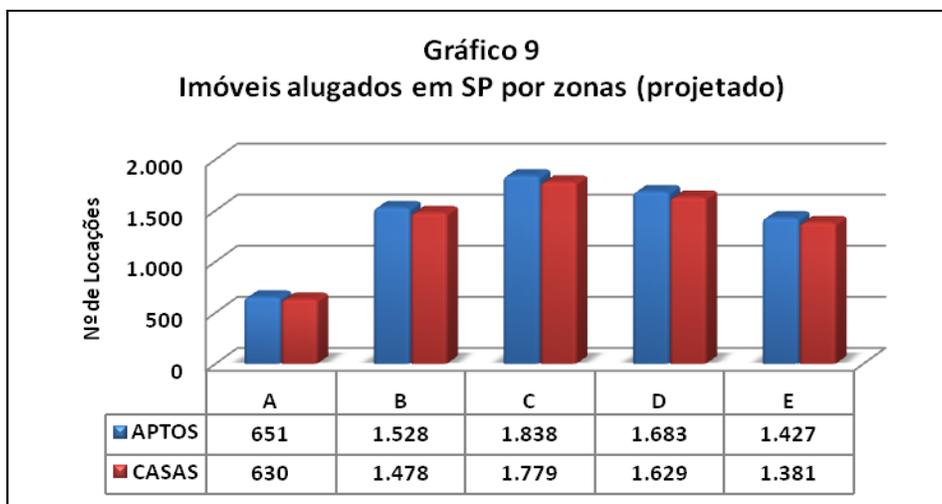
Motivos financeiros	501	63,50%
Outros motivos	288	36,50%
Total	789	100,00%
Comparação dev./loc.		85,85%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
junho-16	6,64
julho-16	6,57
Variação	-1,05



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

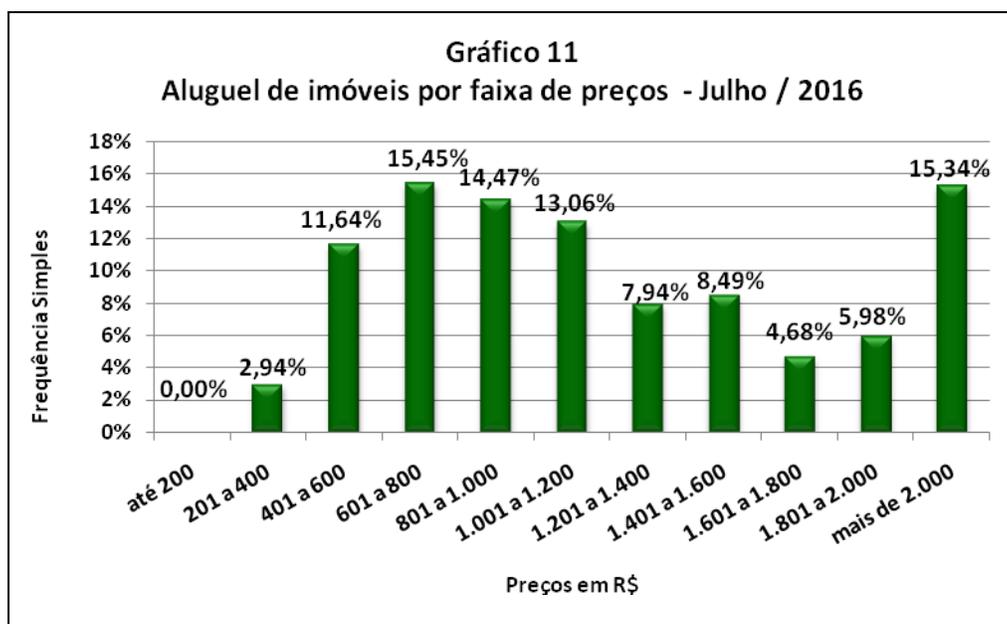
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	651	1.528	1.838	1.683	1.427	7.127
CASAS	630	1.478	1.779	1.629	1.381	6.897
Total	1.281	3.006	3.617	3.312	2.808	14.024
%	9,13	21,43	25,79	23,62	20,02	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	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%
Total	919	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

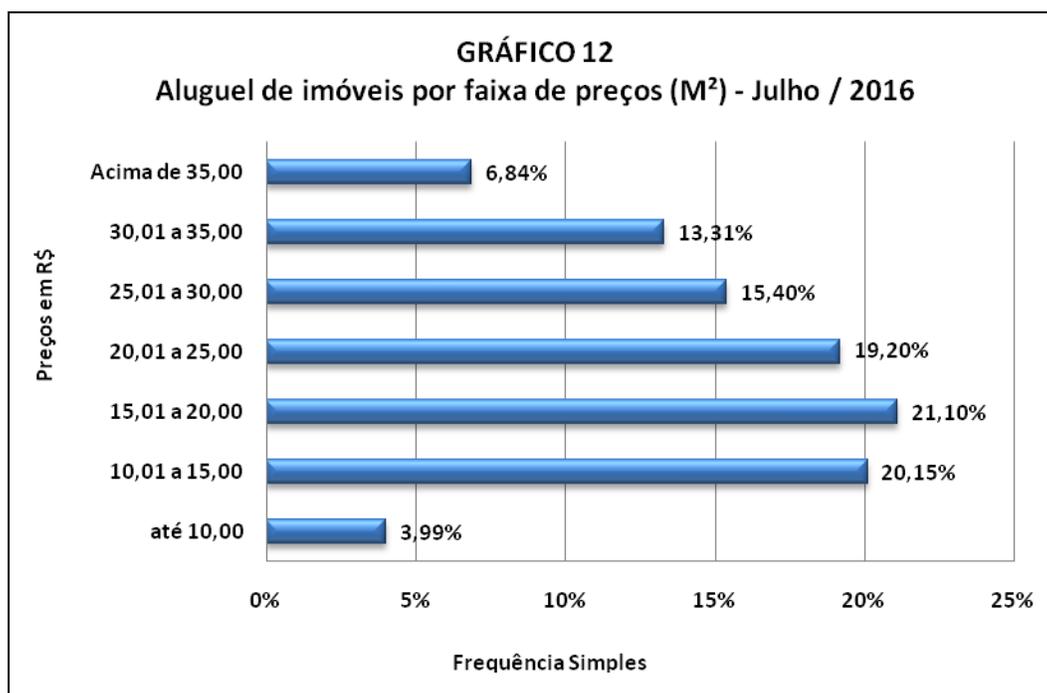
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/16:	-	-	-	560,00	-
	jul/16:	-	1.000,00	752,00	582,35	532,61
Variação	%	-	-	-	3,99	-
1 dorm.	jun/16:	-	1.298,46	824,07	663,86	567,45
	jul/16:	2.000,00	1.435,00	806,34	661,13	568,24
Variação	%	-	10,52	-2,15	-0,41	0,14
2 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 M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	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%
Total	526	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² 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 M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

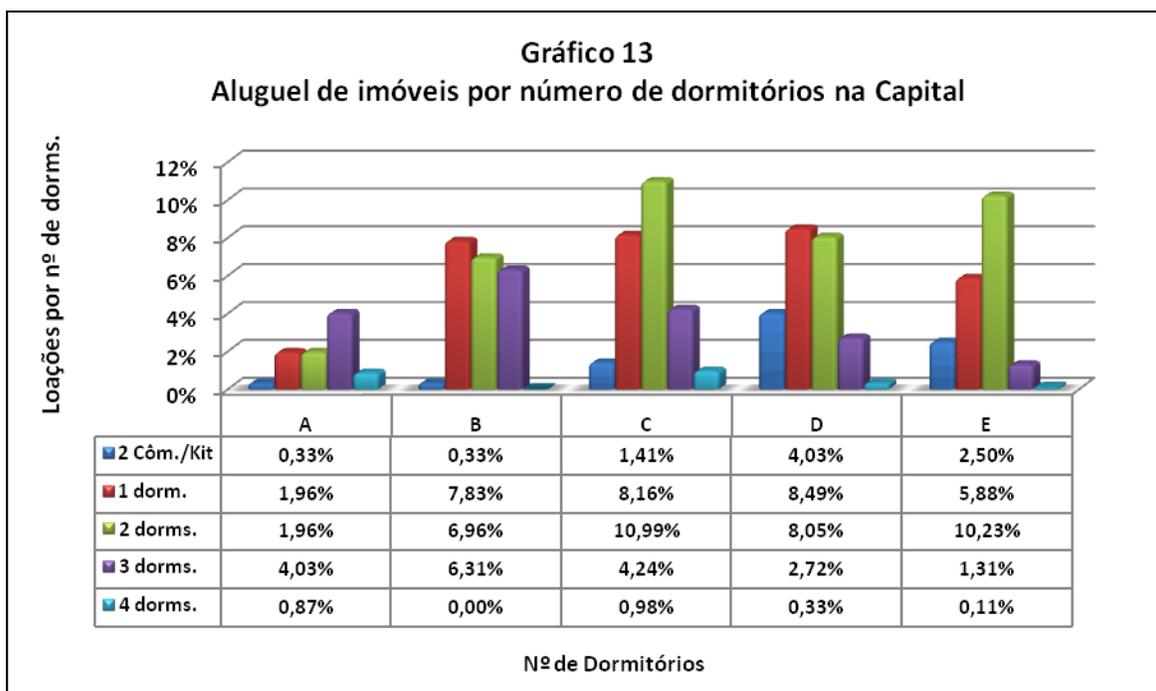
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/16:	-	-	-	14,74	-
	jul/16:	-	33,33	22,98	18,98	26,67
Variação	%	-	-	-	28,77	-
1 dorm.	jun/16:	-	28,08	15,88	15,86	13,25
	jul/16:	-	16,94	16,07	19,19	13,71
Variação	%	-	-39,67	1,20	21,00	3,47
2 dorm.	jun/16:	-	-	16,07	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 ²	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

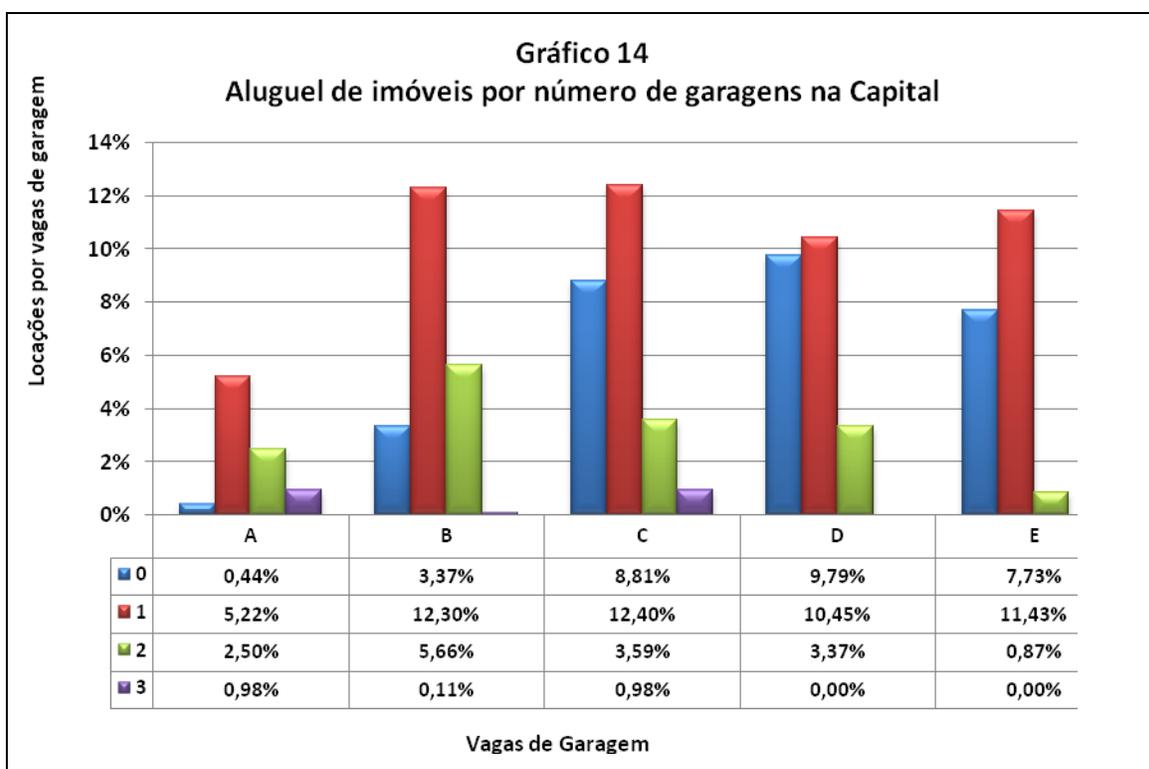
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	3	13	37	23
%	0,33%	0,33%	1,41%	4,03%	2,50%
1 dorm.	18	72	75	78	54
%	1,96%	7,83%	8,16%	8,49%	5,88%
2 dorms.	18	64	101	74	94
%	1,96%	6,96%	10,99%	8,05%	10,23%
3 dorms.	37	58	39	25	12
%	4,03%	6,31%	4,24%	2,72%	1,31%
4 dorms.	8	0	9	3	1
%	0,87%	0,00%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





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%
Total	84	197	237	217	184
%	9,14%	21,44%	25,79%	23,61%	20,02%





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
Acumulado	-5,15	8,74	-2,66

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)		
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

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)		
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
Total	117	13	0	87	1.586	1.803	96	7	0	70	1.472	1.645
							-17,95	-46,15	#DIV/0!	-19,54	-7,19	-8,76