



São Paulo, 27 de Julho de 2015

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

Aluguel novo sobe 9,36% na Capital

O aluguel de imóveis residenciais ficou, em média 9,36% mais caro na cidade de São Paulo em junho em relação a maio e isso pode ter provocado a terceira queda seguida no volume de locações. O número de contratos assinados no período foi 3,38% menor nas 327 imobiliárias consultadas pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). No sexto mês do ano, 51,21% do total de locações eram de casas e 48,79% de apartamentos.

Nos últimos 12 meses, o aluguel aumentou em média 12,5% na Capital, quase quatro pontos percentuais acima da inflação de 8,89% acumulada pelo IPCA do IBGE nesse mesmo período. “Apesar da aparente resistência em baixar os valores que desejam obter pelo aluguel, os donos de imóveis deverão ceder à realidade, caso não queiram ficar guardando as chaves de suas propriedades por muito tempo ainda”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

“A lógica é que o custo financeiro de manter o imóvel vago, especialmente para quem tem apartamento, faz estragos no orçamento dos proprietários e deve levá-los a optar por pedir menos pela locação, reduzindo os aluguéis iniciais”, acredita Viana Neto. Ele argumenta que a “realidade de mercado” tenderá a se impor “até porque ela já se manifesta tanto na baixa das locações quanto no comportamento dos atuais inquilinos”.

Em junho, o número de inquilinos inadimplentes deu um salto de 38,44% ao bater em 5,33% do total de contratos em carteira. A inadimplência havia ficado em 3,85% em maio. Outro sintoma indicativo das dificuldades no mercado de locação é o número de devoluções de imóveis. Foi devolvido no período, o equivalente a 91,96% dos imóveis alugados, 1,03% a mais que em maio quando o percentual de devoluções ficou em 91,02%.

Descontos na locação

Os descontos concedidos sobre os aluguéis originais foram reduzidos em três das cinco zonas de valor entre Maio e Junho – de 11,43% para 10% na Zona A (- 12,51%); de 10,9% para 9,64% na Zona B (- 11,56%); e de 10,6% para 9,67% na Zona D (- 8,77%). O desconto aumentou 46,87% na Zona C (de 8,79% para 12,91%) e 40,01% na Zona E (de 13,57% para 19%).

A pesquisa do CRECISP com as 327 imobiliárias da Capital apurou que foram mais alugados os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 (54,16% do total). O fiador foi a forma de fiança presente em 45,17% dos novos contratos, seguido pelo depósito de três meses do aluguel (28,28%), pelo seguro de fiança (18,77%), pela caução de imóveis (4,83%), pela cessão fiduciária (1,47%) e ainda pela locação sem garantia (1,47%).

O aluguel que mais subiu em junho foi o dos apartamentos de 3 dormitórios situados em bairros da Zona A. O aumento médio foi de 25,85% com o aluguel médio passando de R\$ 3.221,43 para R\$ 4.054,29. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 1 dormitório na Zona C – o aluguel médio passou de R\$ 860,45 para R\$ 838,31, redução de 2,57%.

Segundo a pesquisa CRECISP, os imóveis alugados em Junho na Capital distribuíram-se entre a Zona C (45,04% do total), a Zona D (24,53%), a Zona E (14,21%), a Zona B (10,45%) e a Zona A (5,77%).

Os fóruns da Capital receberam em Junho 2.500 ações judiciais envolvendo inquilinos e proprietários de imóveis, número praticamente idêntico às 2.476 ações de Maio (+ 0,97%). As ações renovatórias do aluguel



aumentaram 8,22% (de 73 para 79); e as de rito sumário, 5,94% (de 825 para 874). Houve queda de 37,5% no número de ações consignatórias (de 8 para 5): de 8,53% nas de rito ordinário (de 129 para 118): e de 1,18% nas ações por falta de pagamento (de 1.441 para 1.424).

Vendas em baixa

“À dificuldade de alugar se soma a dificuldade ainda maior e crescente de comprar a casa própria”, enfatiza o presidente do CRECISP. Essa dificuldade se refletiu na queda no número de unidades vendidas em junho, que por sua vez é consequência direta da redução dos financiamentos bancários. “O crédito bancário é o que faz a engrenagem das vendas se mover e sua redução naturalmente provoca essa retração nas vendas”, acrescenta Viana Neto.

A pesquisa do Conselho apurou que as vendas de imóveis usados tiveram em Junho uma redução de 8,94% sobre Maio, quando a queda havia sido de 4,43%. Em seis meses, as vendas acumulam resultado negativo de 35,48%. As imobiliárias consultadas venderam 72,22% do total em apartamentos e 27,78% em casas. O preço médio do metro quadrado caiu 1,27% no período.

Foram financiados 40,27% dos imóveis vendidos em Junho, e a participação da Caixa Econômica Federal (CEF) praticamente equivaleu à dos demais bancos (20,83% e 19,44%, respectivamente). O declínio da participação da Caixa nos empréstimos decorre da decisão do banco estatal de reduzir os limites de financiamento devido ao aumento de saques na poupança, de onde vem grande parte dos recursos para os empréstimos.

As vendas à vista foram maioria em Junho, respondendo por 59,72% dos negócios fechados nas 327 imobiliárias que o CRECISP consultou. A participação dos financiamentos no conjunto das vendas, de 40,27%, foi a menor dos últimos seis meses. Em Janeiro, 74,75% dos imóveis vendidos tiveram financiamento bancário (*quadro abaixo*).

Vendas financiadas

Janeiro	– 74,75%
Fevereiro	– 68,69%
Março	– 61,85%
Abril	– 57,14%
Maio	– 49,38%
Junho	-- 40,27%

(*) CEF e outros bancos

Mais vendidos em Junho

A pesquisa feita pelo CRECISP com 327 imobiliárias constatou que os imóveis usados mais vendidos em Junho foram os de valor final até R\$ 500 mil, que somaram 47,22% do total. Na divisão dos imóveis por faixa de valor, foram líderes as casas e apartamentos enquadrados na faixa de até R\$ 6 mil o metro quadrado, com 60,42% das vendas.

O preço de imóvel usado que mais subiu em Junho foi o de apartamentos de padrão simples com mais de 15 anos de construção e situados em bairros da Zona B, como Aclimação, Brooklin e Indianópolis. O preço médio do metro quadrado aumentou 25,29% ao passar de R\$ 5.083,33 em Maio para R\$ 6.363,64 em Junho.

Foi também no segmento de imóveis de padrão simples que a pesquisa registrou a maior queda de preços. Apartamentos com mais de 15 anos de construção localizados em bairros da Zona D, como Água Rasa, Casa Verde e Jaçanã, foram vendidos por preço 20,25% menor – o metro quadrado baixou da média de R\$ 4.075,08 em Maio para R\$ 3.250,00 em Junho.



Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originalmente pedidos pelos imóveis aumentaram em todas as Zonas de Valor: de 9,31% para 13% na Zona B (+ 39,63%); de 5,5% para 6,73% na Zona C (+ 22,36%); de 6,38% para 7% na Zona D (+ 9,72%); e de 6,82% para 9,33% na Zona E (+ 36,8%). Apenas na Zona A os descontos ficaram menores – passaram de 9,5% em Maio para 5% em Junho, redução de 47,37%.

=====

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, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

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

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

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

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

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

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



Fale conosco:

Sede

Departamento de Comunicação / CRECISP

Sonia Servilheira, Patrícia Diguê
Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP
Telefones: (11) 3886-4927 / 3886-4929 / 3886-4954
E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Alvarino Lemes
Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André
Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515
E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho
Rua Afonso Pena, 34 – Centro
Fone: (18) 3621-9548
E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí**

Evandro Luiz Carbol
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

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

Antonio Marcos de Melo
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
Wendercon 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
Iwao Kawaye
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 – JUNHO DE 2015

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	13	12	14	4	0	43	59,72%
CEF	0	4	1	3	7	15	20,83%
Outros bancos	4	0	9	1	0	14	19,44%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	17	16	24	8	7	72	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	33	10,09%
Igual	163	49,85%
Pior	131	40,06%
Total	327	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-15	9,50	9,31	5,50	6,38	6,82
junho-15	5,00	13,00	6,73	7,00	9,33
Varição	-47,37	39,63	22,36	9,72	36,80



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	166	156	235	78	68	703
CASAS	64	60	90	30	26	270
Total	230	216	325	108	94	973
%	23,64%	22,20%	33,40%	11,10%	9,66%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

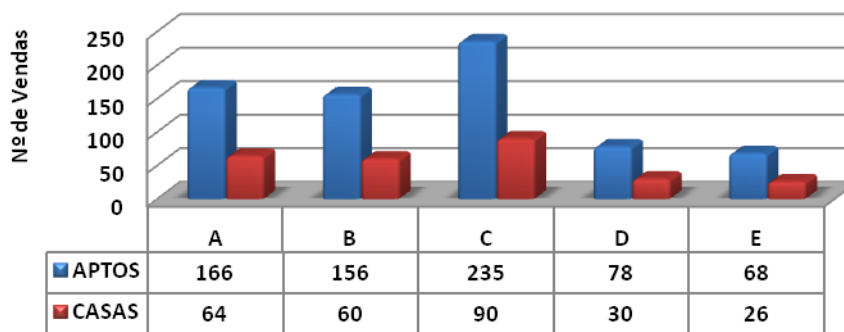
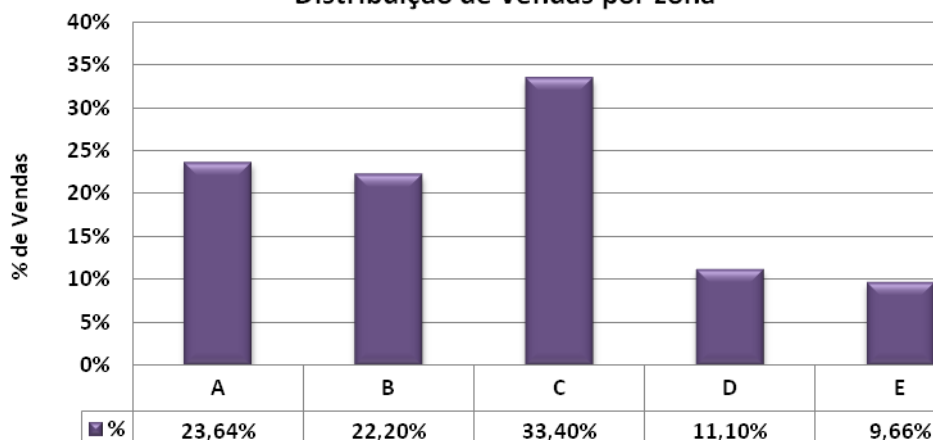


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

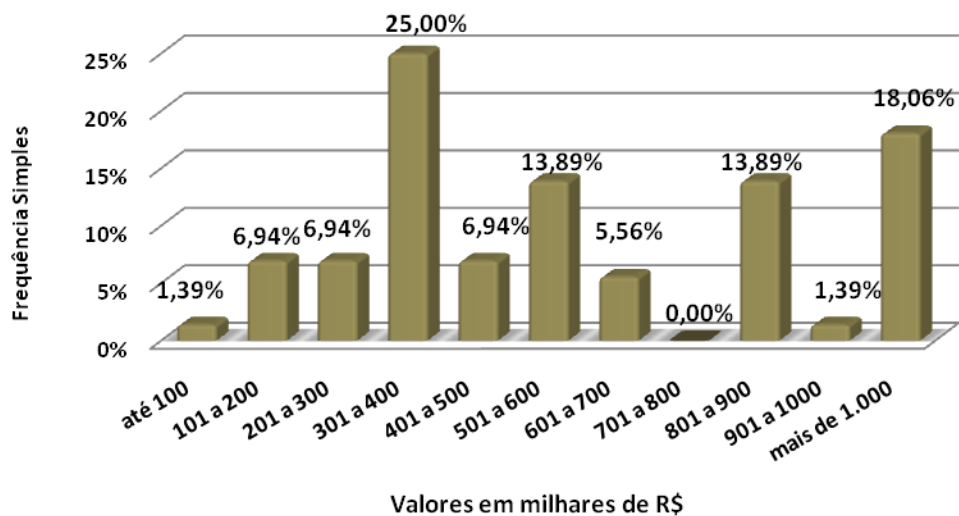




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,39%	1,39%
101 a 200	5	6,94%	8,33%
201 a 300	5	6,94%	15,28%
301 a 400	18	25,00%	40,28%
401 a 500	5	6,94%	47,22%
501 a 600	10	13,89%	61,11%
601 a 700	4	5,56%	66,67%
701 a 800	0	0,00%	66,67%
801 a 900	10	13,89%	80,56%
901 a 1000	1	1,39%	81,94%
mais de 1.000	13	18,06%	100,00%
Total	72	100,00%	-

Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Junho / 2015





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/15:	-	483.000,00	406.000,00	280.000,00	149.500,00
	jun/15:	-	-	525.000,00	360.000,00	197.000,00
Variação	%	-	-	29,31	28,57	31,77
3 dorm.	mai/15:	-	1.000.000,00	588.000,00	530.000,00	362.000,00
	jun/15:	-	-	721.666,67	450.000,00	-
Variação	%	-	-	22,73	-15,09	-
4 dorm.	mai/15:	-	-	1.325.000,00	624.615,38	-
	jun/15:	2.000.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

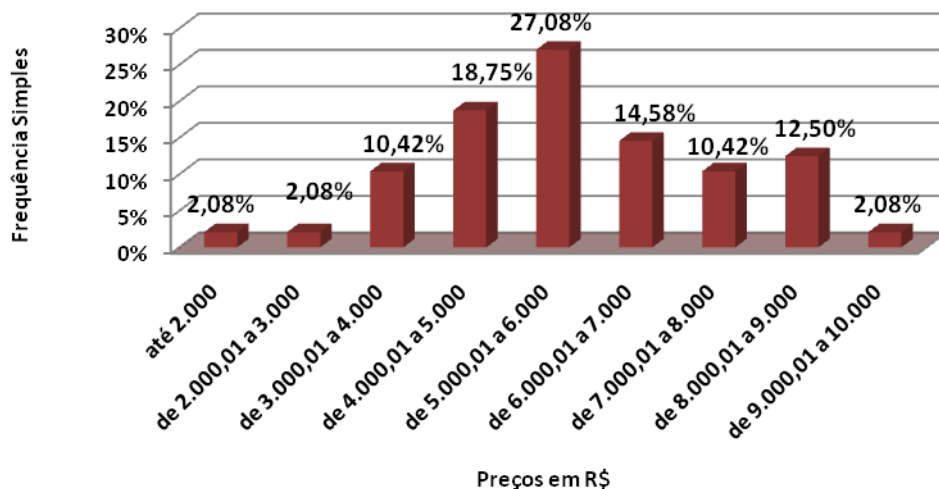
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/15:	520.000,00	-	293.571,43	-	-
	jun/15:	480.000,00	353.125,00	338.000,00	-	-
Variação	%	-7,69	-	15,13	-	-
2 dorm.	mai/15:	602.500,00	497.500,00	450.000,00	261.666,67	-
	jun/15:	666.500,00	509.090,91	400.000,00	246.666,67	-
Variação	%	10,62	2,33	-11,11	-5,73	-
3 dorm.	mai/15:	888.333,33	755.000,00	792.000,00	-	250.000,00
	jun/15:	1.028.000,00	898.000,00	823.750,00	-	-
Variação	%	15,72	18,94	4,01	-	-
4 dorm.	mai/15:	-	1.280.000,00	-	-	-
	jun/15:	1.600.000,00	-	-	-	-
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	1	2,08%	2,08%
de 2.000,01 a 3.000	1	2,08%	4,17%
de 3.000,01 a 4.000	5	10,42%	14,58%
de 4.000,01 a 5.000	9	18,75%	33,33%
de 5.000,01 a 6.000	13	27,08%	60,42%
de 6.000,01 a 7.000	7	14,58%	75,00%
de 7.000,01 a 8.000	5	10,42%	85,42%
de 8.000,01 a 9.000	6	12,50%	97,92%
de 9.000,01 a 10.000	1	2,08%	100,00%
Total	48	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Junho - 2015



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Junho / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	82,50	149,20	-
Apartamento	-	59,75	69,22	121,00	-



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	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/15:	-	-	5.615,26	-	-
	jun/15:	-	-	4.684,21	-	-
	Variação	%	-	-	-16,58	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	4.458,33	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/15:	-	4.363,88	4.156,53	3.678,52	3.272,33
	jun/15:	-	-	4.090,91	3.569,93	2.950,00
	Variação	%	-	-	-1,58	-2,95

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/15:	-	-	3.769,23	-	2.357,14
	jun/15:	-	-	4.092,59	-	-
	Variação	%	-	-	8,58	-
mais de 15 anos	mai/15:	-	-	3.368,06	-	1.770,83
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/15:	8.111,11	-	-	-	-
	jun/15:	7.973,54	7.174,60	-	-	-
	Variação	%	-1,70	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/15:	8.098,59	7.426,17	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/15:	-	-	5.223,53	-	3.472,22
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/15:	6.979,80	6.764,93	5.948,05	4.041,67	-
	jun/15:	7.631,90	6.705,37	5.667,36	4.235,93	2.958,33
	Variação	%	9,34	-0,88	-4,72	4,81
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/15:	-	-	-	4.886,79	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/15:	-	5.083,33	4.111,11	4.075,08	-
	jun/15:	-	6.363,64	4.202,02	3.250,00	2.572,79
	Variação	%	-	25,19	2,21	-20,25

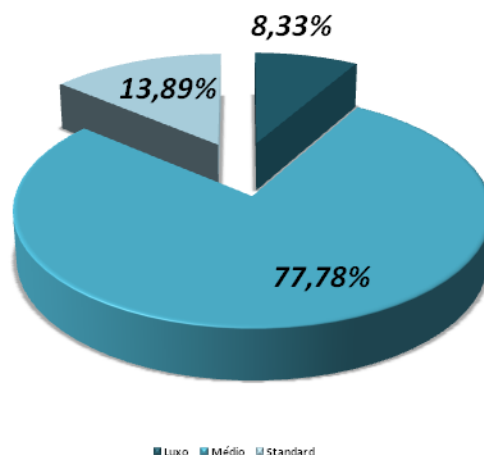


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6	56	10

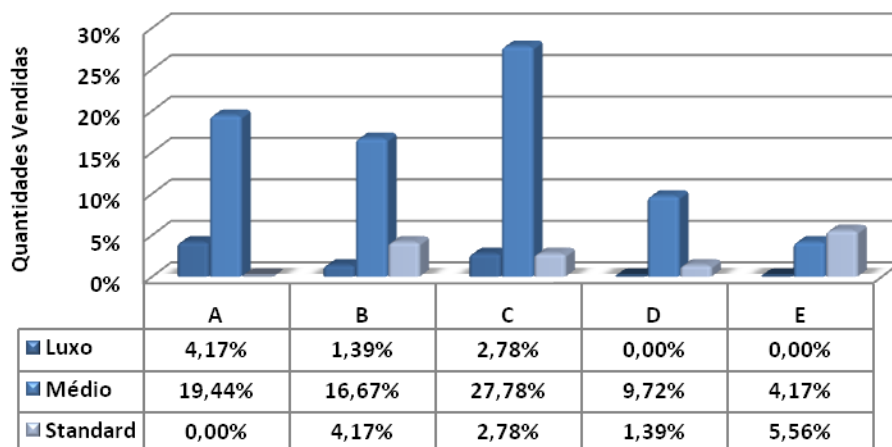
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	1	2	0	0
Médio	14	12	20	7	3
Standard	0	3	2	1	4

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

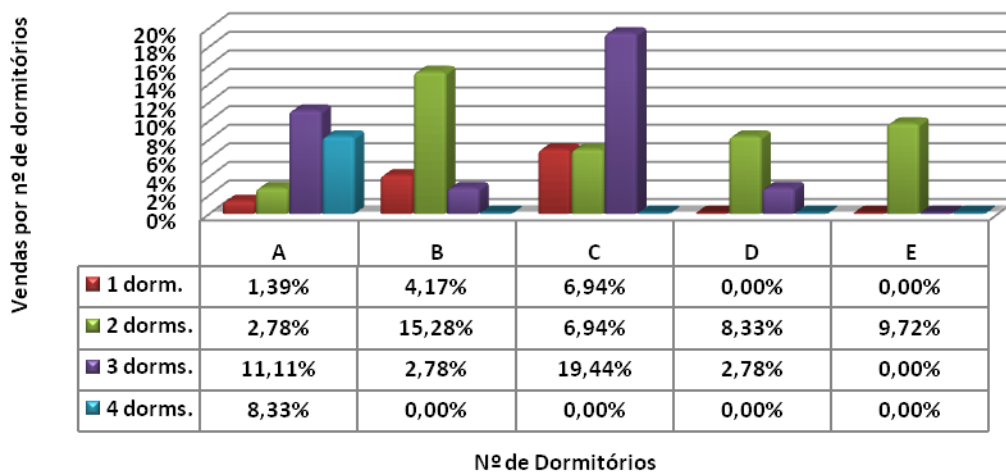




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	3	5	0	0
%	1,39%	4,17%	6,94%	0,00%	0,00%
2 dorms.	2	11	5	6	7
%	2,78%	15,28%	6,94%	8,33%	9,72%
3 dorms.	8	2	14	2	0
%	11,11%	2,78%	19,44%	2,78%	0,00%
4 dorms.	6	0	0	0	0
%	8,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	17	16	24	8	7
%	23,61%	22,22%	33,33%	11,11%	9,72%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

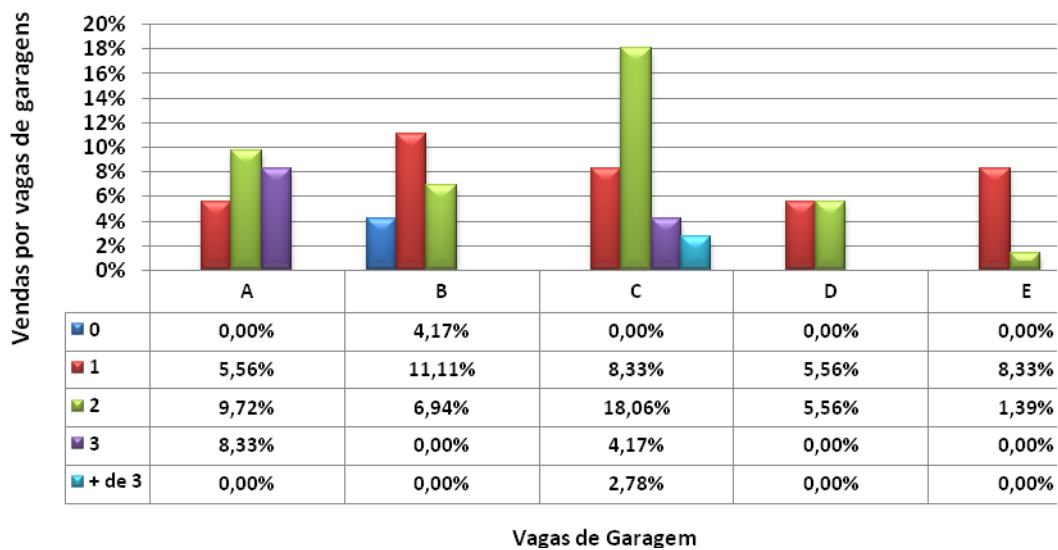




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	3	0	0	0
%	0,00%	4,17%	0,00%	0,00%	0,00%
1	4	8	6	4	6
%	5,56%	11,11%	8,33%	5,56%	8,33%
2	7	5	13	4	1
%	9,72%	6,94%	18,06%	5,56%	1,39%
3	6	0	3	0	0
%	8,33%	0,00%	4,17%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	2,78%	0,00%	0,00%
Total	17	16	24	8	7
%	23,61%	22,22%	33,33%	11,11%	9,72%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	25	42	167	73	30	337	45,17%
Seguro Fiança	8	12	76	25	19	140	18,77%
Depósito	6	18	77	65	45	211	28,28%
Sem Garantia	4	1	0	5	1	11	1,47%
Caução de Imóveis	0	1	14	10	11	36	4,83%
Cessão Fiduciária	0	4	2	5	0	11	1,47%
Total	43	78	336	183	106	746	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-15	11,43	10,90	8,79	10,60	13,57
junho-15	10,00	9,64	12,91	9,67	19,00
Variação	-12,51	-11,56	46,87	-8,77	40,01

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	437	63,70%
Outros motivos	249	36,30%
Total	686	100,00%
Comparação dev./loc.		91,96%

O índice de inadimplência no mês de junho foi de 5,33 %, o que é 38,44 % maior referente ao mês de maio, que foi de 3,85 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-15	3,85
junho-15	5,33
Variação	38,44



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	284	515	2.219	1.208	700	382
CASAS	298	540	2.328	1.268	735	468
Total	582	1.055	4.547	2.476	1.435	10.095
%	5,77	10,45	45,04	24,53	14,21	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

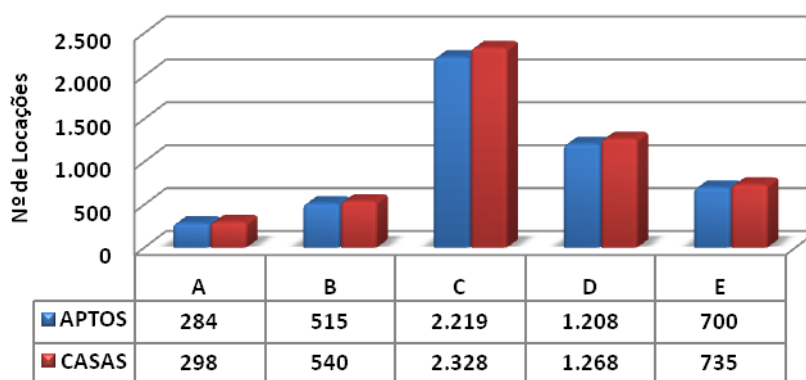
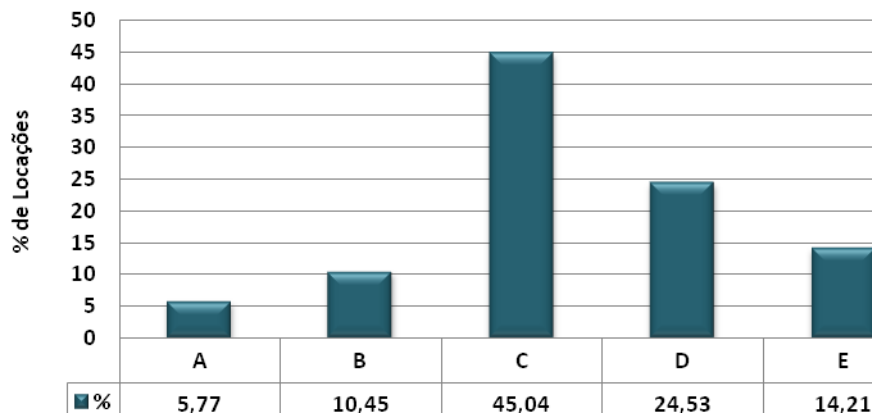


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

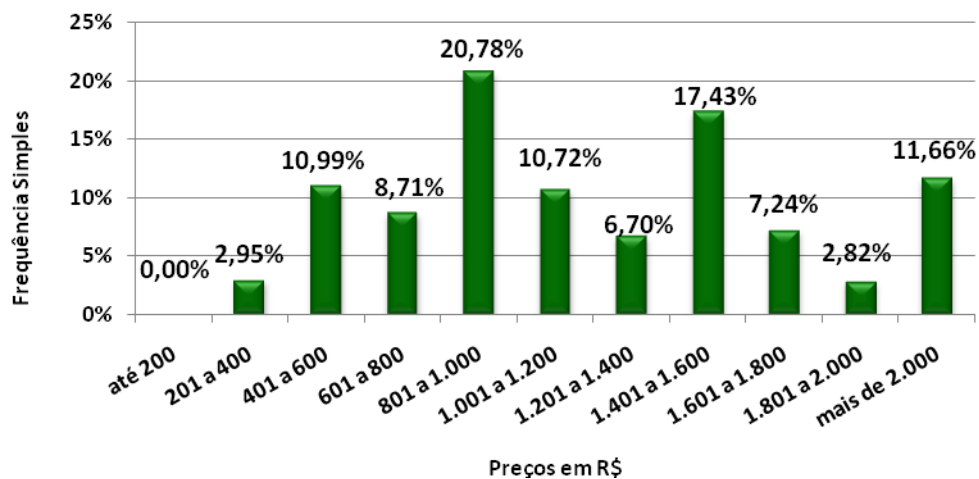




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	22	2,95%	2,95%
401 a 600	82	10,99%	13,94%
601 a 800	65	8,71%	22,65%
801 a 1.000	155	20,78%	43,43%
1.001 a 1.200	80	10,72%	54,16%
1.201 a 1.400	50	6,70%	60,86%
1.401 a 1.600	130	17,43%	78,28%
1.601 a 1.800	54	7,24%	85,52%
1.801 a 2.000	21	2,82%	88,34%
mais de 2.000	87	11,66%	100,00%
Total	746	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Junho / 2015





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	800,00	-	350,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/15:	1.100,00	947,78	860,45	650,57	538,78
	jun/15:	-	1.000,00	838,31	659,57	539,06
Variação	%	-	5,51	-2,57	1,38	0,05
2 dorm.	mai/15:	1.800,00	1.585,71	1.355,13	1.223,88	950,95
	jun/15:	2.166,67	1.700,00	1.594,68	1.221,56	1.059,17
Variação	%	20,37	7,21	17,68	-0,19	11,38
3 dorm.	mai/15:	3.037,17	2.430,00	1.978,95	1.453,85	1.206,67
	jun/15:	3.714,29	2.957,14	2.210,00	1.635,19	1.357,50
Variação	%	22,29	21,69	11,68	12,47	12,50
4 dorm.	mai/15:	5.350,00	3.500,00	2.966,67	-	1.566,67
	jun/15:	6.428,57	-	3.420,00	-	-
Variação	%	20,16	-	15,28	-	-

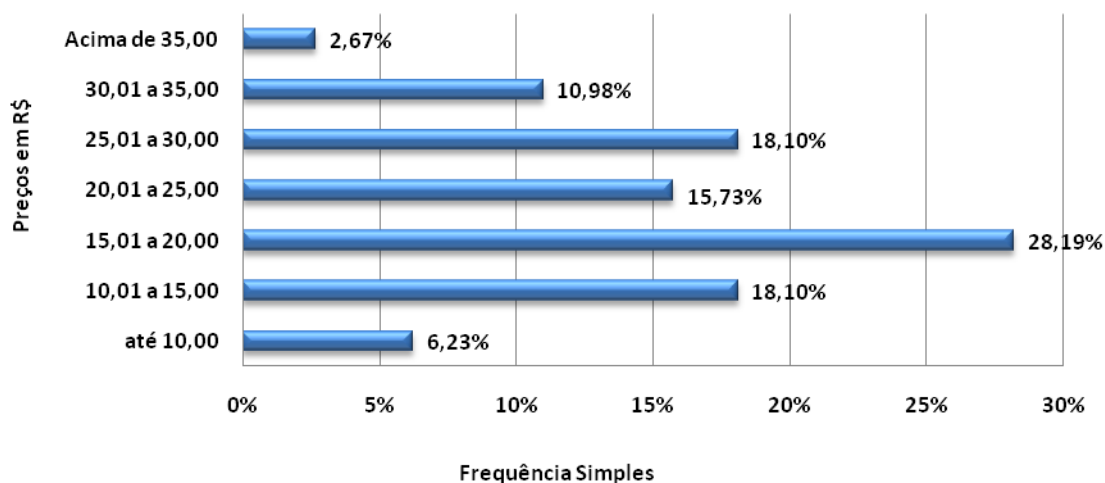
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	550,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/15:	1.316,88	1.265,00	1.036,45	933,33	680,00
	jun/15:	1.640,91	1.328,13	1.014,89	947,22	675,00
Variação	%	24,61	4,99	-2,08	1,49	-0,74
2 dorm.	mai/15:	1.929,38	1.721,21	1.626,17	1.176,47	1.061,25
	jun/15:	2.347,06	1.836,11	1.597,80	1.212,61	1.180,00
Variação	%	21,65	6,68	-1,74	3,07	11,19
3 dorm.	mai/15:	3.221,43	3.107,14	2.330,77	1.650,00	1.400,00
	jun/15:	4.054,29	3.181,82	2.573,68	1.840,00	1.600,00
Variação	%	25,85	2,40	10,42	11,52	14,29
4 dorm.	mai/15:	4.500,00	4.000,00	3.250,00	-	-
	jun/15:	-	4.000,00	-	-	-
Variação	%	-	0,00	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	21	6,23%	6,23%
10,01 a 15,00	61	18,10%	24,33%
15,01 a 20,00	95	28,19%	52,52%
20,01 a 25,00	53	15,73%	68,25%
25,01 a 30,00	61	18,10%	86,35%
30,01 a 35,00	37	10,98%	97,33%
Acima de 35,00	9	2,67%	100,00%
Total	337	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Junho / 2015



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Junho / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	44,15	73,68	118,71	130,00
Apartamento	-	47,43	63,60	102,67	116,25



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.	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	26,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/15:	-	23,41	14,51	15,07	12,21
	jun/15:	-	-	17,67	17,02	11,75
Variação	%	-	-	21,78	12,94	-3,77
2 dorm.	mai/15:	24,93	25,83	16,30	13,12	14,65
	jun/15:	22,89	25,13	19,37	16,31	15,63
Variação	%	-8,18	-2,71	18,83	24,31	6,69
3 dorm.	mai/15:	32,11	23,08	19,84	16,04	10,86
	jun/15:	33,33	26,48	20,83	13,74	13,14
Variação	%	3,80	14,73	4,99	-14,34	20,99
4 dorm.	mai/15:	24,40	22,73	16,22	-	13,33
	jun/15:	-	-	24,62	-	-
Variação	%	-	-	51,79	-	-

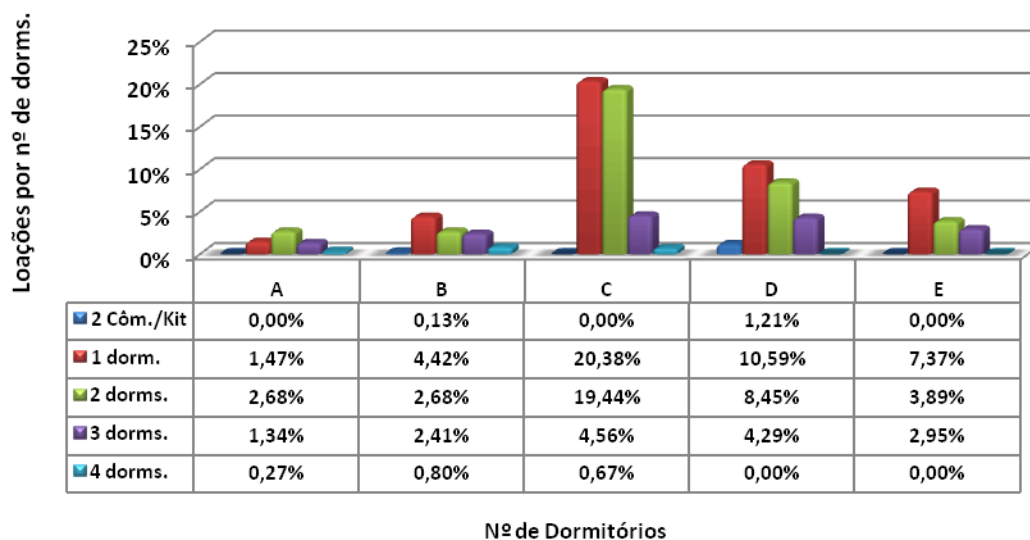
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/15:	-	-	-	-	-
	jun/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/15:	29,53	26,20	21,70	15,36	-
	jun/15:	31,54	29,86	22,36	21,33	14,49
Variação	%	6,81	13,97	3,04	38,87	-
2 dorm.	mai/15:	34,93	25,73	24,97	20,25	17,01
	jun/15:	32,11	28,93	26,48	21,42	18,04
Variação	%	-8,07	12,44	6,05	5,78	6,06
3 dorm.	mai/15:	32,96	21,63	25,56	23,00	17,19
	jun/15:	30,89	28,93	23,06	21,67	16,93
Variação	%	-6,28	33,75	-9,78	-5,78	-1,51
4 dorm.	mai/15:	-	30,77	-	-	-
	jun/15:	-	26,67	-	-	-
Variação	%	-	-13,32	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	0	9	0
%	0,00%	0,13%	0,00%	1,21%	0,00%
1 dorm.	11	33	152	79	55
%	1,47%	4,42%	20,38%	10,59%	7,37%
2 dorms.	20	20	145	63	29
%	2,68%	2,68%	19,44%	8,45%	3,89%
3 dorms.	10	18	34	32	22
%	1,34%	2,41%	4,56%	4,29%	2,95%
4 dorms.	2	6	5	0	0
%	0,27%	0,80%	0,67%	0,00%	0,00%
Total	43	78	336	183	106
%	5,76%	10,46%	45,04%	24,53%	14,21%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

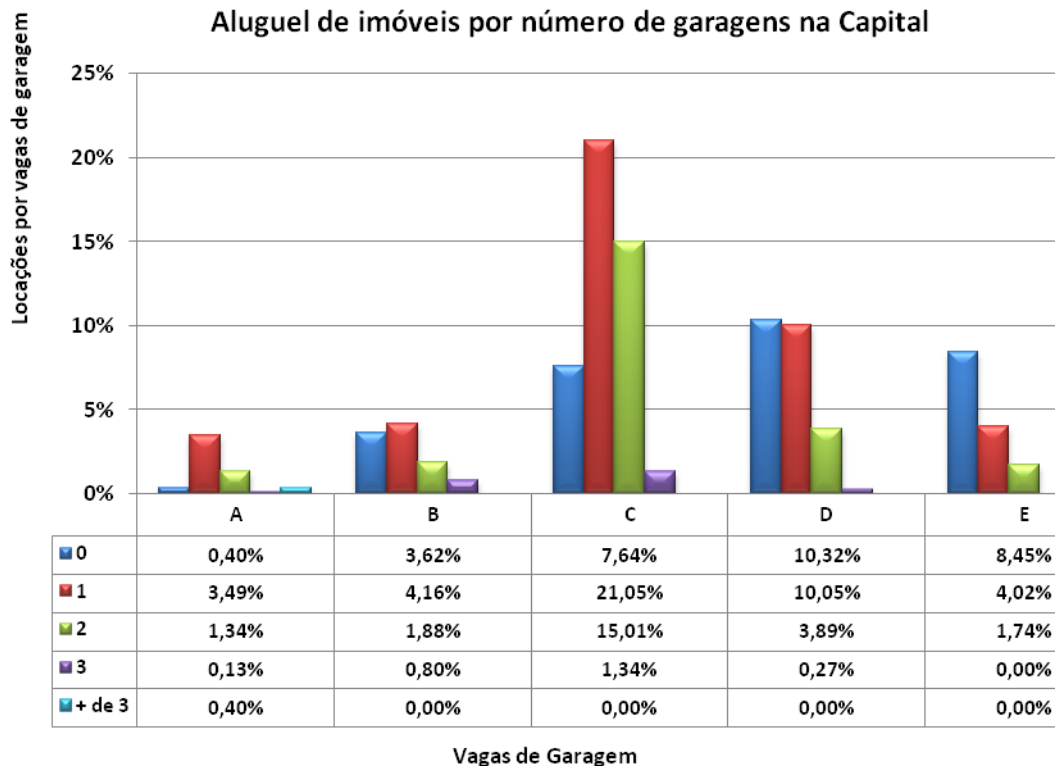




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	3	27	57	77	63
%	0,40%	3,62%	7,64%	10,32%	8,45%
1	26	31	157	75	30
%	3,49%	4,16%	21,05%	10,05%	4,02%
2	10	14	112	29	13
%	1,34%	1,88%	15,01%	3,89%	1,74%
3	1	6	10	2	0
%	0,13%	0,80%	1,34%	0,27%	0,00%
+ de 3	3	0	0	0	0
%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	43	78	336	183	106
%	5,76%	10,46%	45,04%	24,53%	14,21%

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
julho-14	-4,19	0,01	-6,46
agosto-14	1,90	0,25	-11,28
setembro-14	-6,42	0,57	-4,85
outubro-14	11,33	0,42	-1,95
novembro-14	-4,43	0,51	-5,98
dezembro-14	-0,78	0,78	0,48
janeiro-15	6,97	1,24	4,66
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
Acumulado	12,50	8,89	-25,99

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)		
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
Maiο	-4,43	-26,54
Junho	-8,94	-35,48

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)		
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
Maiο	-7,77	50,53
Junho	-3,38	47,15



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mai/15						jun/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	39	6	359	35	333	772	38	1	287	37	318	681
Santana	15	1	56	6	232	310	18	3	83	4	247	355
Santo Amaro	15	0	92	14	146	267	11	0	96	12	139	258
Jabaquara	5	0	72	1	102	180	10	1	96	5	89	201
Lapa	8	0	17	3	46	74	6	0	21	3	39	69
São Miguel	11	0	9	0	91	111	6	0	23	1	75	105
Penha	4	0	39	2	80	125	4	0	28	1	82	115
Itaquera	2	0	9	2	66	79	7	0	10	1	63	81
Tatuapé	6	0	49	2	104	161	2	0	86	6	109	203
Vila Prudente	3	0	23	0	78	104	6	0	29	0	89	124
Ipiranga	4	0	15	1	33	53	1	0	14	0	32	47
Pinheiros	7	1	32	4	40	84	6	0	32	2	35	75
Freguesia Ó	6	0	37	1	58	102	2	0	39	2	74	117
Parelheiros	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	1	1
Butantã	3	0	16	2	31	52	1	0	30	5	32	68
Total	129	8	825	73	1.441	2.476	118	5	874	79	1.424	2.500
		<i>Variação</i>					-8,53	-37,50	5,94	8,22	-1,18	0,97