



São Paulo, 1º de Maio de 2016

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial  
Cidade de São Paulo  
Março de 2016

## **Vendas de imóveis usados recuam em março; locação tem segunda alta seguida em SP**

As vendas de imóveis usados recuaram 18,39% em São Paulo depois de terem registrado crescimento de 55,63% em fevereiro, segundo pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) com 309 imobiliárias da Capital. No primeiro trimestre deste ano, porém, as vendas de usados acumulam saldo positivo de 21,93%. “Não há surpresa nesse recuo das vendas em março porque uma expansão dessa ordem é esporádica, episódica, típica do ‘fluxo de gangorra’ característico do mercado imobiliário”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

A expressão “fluxo de gangorra” se refere ao fato de que as vendas oscilam durante o ano, alternando altos e baixos contínua ou espaçadamente, conforme as vendas são fechadas nos escritórios imobiliários. “A compra e venda de imóvel é operação demorada, complexa, em que uma negociação pode levar meses para ser fechada ou mesmo não se confirmar, provocando essas oscilações de um mês para outro”, justifica Viana Neto.

Além da complexidade da operação de compra e venda, o presidente do CRECISP aponta como fator inibidor das vendas o aumento de 6,32% nos preços médios do metro quadrado dos imóveis em março comparativamente a fevereiro. “Quem se aventurou a dar essa puxada nos preços se animou com expectativas que não tinham embasamento na realidade econômica do País”, ressalta. “Imóvel fora de preço vai continuar sem comprador.”

A própria série de pesquisas do Creci paulista mostra que a tendência dos preços dos imóveis usados é de baixa, não de alta. De abril do ano passado a março deste ano, o preço médio do metro quadrado na cidade de São Paulo acumula queda de 23,41%.

Já o mercado de locação residencial na Capital manteve o crescimento pelo segundo mês seguido, com alta de 12,16% no número de casas e apartamentos alugados em março em relação a fevereiro. No trimestre, o saldo acumulado está positivo em 24,86%. Ajudou nesse movimento o fato de os aluguéis terem baixado 0,51% em média de fevereiro para março. Em 12 meses, a redução acumulada é de 12,84%.

### **Casas lideram vendas**

As 309 imobiliárias paulistanas que o CRECISP consultou em março venderam 54,72% do total em casas e 45,28% em apartamentos. A maioria das vendas, 54,72% do total, foi feita à vista, ficando os financiamentos com os restantes 45,28%. Não houve registro de venda por meio de consórcio nem financiadas pelos donos de imóveis.

A participação das casas e apartamentos com preço médio de até R\$ 400 mil foi de 58,49% do total de unidades vendidas. A distribuição por faixa de preço mostrou que 72% das unidades vendidas tinha preço médio de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado.

Os descontos que normalmente são concedidos sobre o preço inicial estabelecido pelos proprietários dos imóveis baixaram nas Zonas de Valor que agrupam bairros com preços médios de imóveis mais caros (na Zona A, de 4,31% em fevereiro para 3,11% em março; na Zona B, de 3,33% para 2,5% no mesmo período) e aumentaram nas Zonas de Valor onde estão reunidos bairros com preços menores (Zona C, de 8% para 9,69%; Zona D, de 9% para 12,5%; Zona E, de 6,4% para 8,4%).

O preço das casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situadas em bairros da Zona E, como Guaianases e Lauzane Paulista, aumentou 50% em média de fevereiro para março, a maior alta registrada pela pesquisa CRECISP. O preço do metro quadrado passou de R\$ 2.200,00 para R\$ 3.300,00.



A maior queda de preço médio de metro quadrado foi a dos apartamentos de padrão médio com mais de 15 anos de construção localizados em bairros da Zona C, como Mirandópolis, Mooca, Santa Cecília. A redução foi de 26,71%, com o metro quadrado caindo de R\$ 5.459,56 em fevereiro para R\$ 4.001,34 em março.

Os imóveis de padrão médio, por sinal, foram os mais vendidos na Zona A (24,53% do total), Zona B (5,66%), Zona C (26,42%) e Zona E (7,55%). Na Zona D, quem liderou o ranking de vendas foram as casas e apartamentos de padrão standard, de acabamento mais simples.

### **Desconto menor no aluguel**

Os donos de imóveis foram mais resistentes em março a conceder descontos nos aluguéis que autorizaram as imobiliárias a anunciar. Segundo a apuração da pesquisa CRECISP, o desconto médio foi reduzido em 30,6% na Zona A (de 9,74% em fevereiro para 6,76% em março); em 29,85% na Zona B (de 10,25% para 7,19%); em 33,36% na Zona C (de 11,6% para 7,73%); em 3,77% na Zona D (de 10,08% para 9,7%); e em 29,37% na Zona E (de 10,86% para 7,67%).

O imóvel com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 concentrou 49,64% das locações residenciais contratadas em março na Capital. Os imóveis alugados pelas 309 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP totalizaram 52,45% em apartamentos e 47,55% em casas.

A preferência pelo fiador como garantia de pagamento em caso de inadimplência do inquilino manteve-se praticamente inalterada, com presença em 54,53% dos aluguéis contratados em março contra 53,3% em fevereiro.

As outras modalidades de garantia utilizadas em março foram o depósito de três meses do aluguel (23,62% do total), o seguro de fiança (14,15%), a caução de imóveis (6,24%), a locação sem garantia (1,04%) e a cessão fiduciária (0,42%).

O aluguel que mais aumentou na Capital foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona A, como Campo Belo e Jardins. O aluguel médio desse tipo de imóvel subiu 66,4% e passou de R\$ 1.141,82 em fevereiro para R\$ 1.900,00 em março. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 4 dormitórios em bairros também da Zona A. O aluguel médio caiu 33,29%, de R\$ 3.666,67 em fevereiro para R\$ 2.446,16 em março.

A Zona C, que reúne bairros como Mooca, Santa Cecília e Santana, manteve o posto de liderança no número de novas locações, com 33,09% do total (45,23% em fevereiro). Na sequência vieram as Zonas B (23,52%), D (23,21%), E e A empatadas (10,09% do total cada).

O número de inquilinos que desistiram de continuar com seus contratos foi equivalente a 95,63% do total de novas locações. Esse percentual é 11,28% maior que as desistências de fevereiro, de 85,94%.

A inadimplência nas imobiliárias que o CRECISP pesquisou aumentou 18,99% em março ao atingir 6,83% dos contratos em vigor. Em fevereiro, a inadimplência havia sido de 5,74%.

Levantamento do CRECISP nos Fóruns da Capital apurou que houve aumento também no número de ações judiciais envolvendo locatários e locadores. Foram 1.895 ações em março, aumento de 19,69% sobre as 1.624 ações de fevereiro. Cresceu o número de ações propostas por falta de pagamento (+ 22,07%), as de rito sumário (+ 18,44%) e as consignatórias (+ 50%). As de rito ordinário tiveram queda de 19,79% e as renovatórias, de 27,27%.

### **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**

Magali Aparecida 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:jundiai@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba**

Maria Herbene

Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro



Fone: (12) 3883-3550  
E-mail: [litoralnorte@crecisp.gov.br](mailto:litoralnorte@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco**

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba**

José Carlos Masson  
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

#### **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](mailto:sjcampos@crecisp.gov.br)

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

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

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

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

=====

#### **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.



## 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 – MARÇO DE 2016

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	11	2	9	2	5	29	54,72%
CEF	5	0	10	3	1	19	35,85%
Outros bancos	1	1	1	2	0	5	9,43%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>53</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	83	26,86%
Igual	125	40,45%
Pior	101	32,69%
<b>Total</b>	<b>309</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

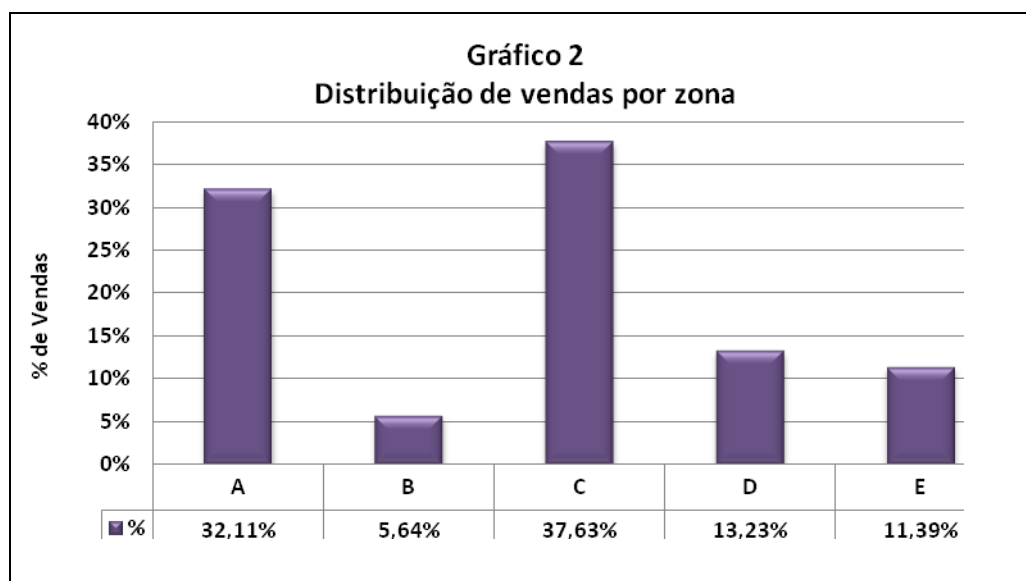
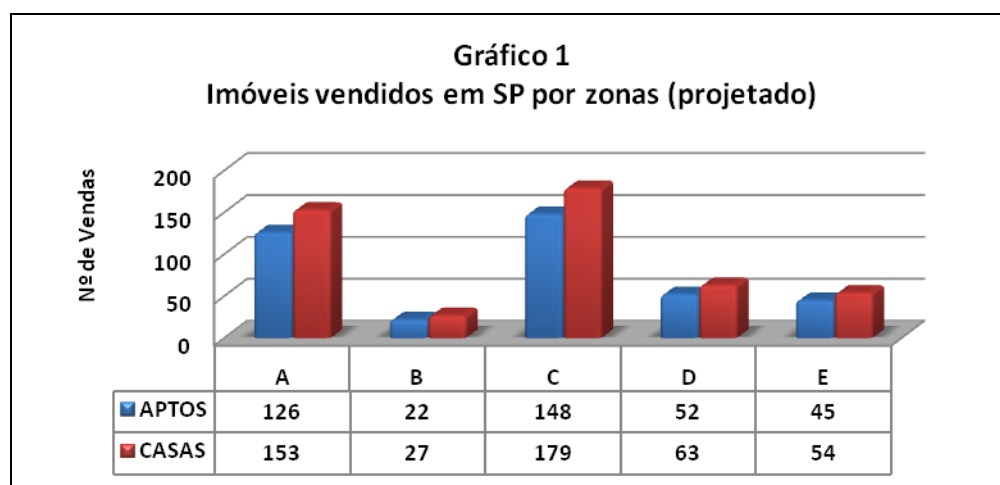
DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-16	4,31	3,33	8,00	9,00	6,40
março-16	3,11	2,50	9,69	12,50	8,40
<b>Varição</b>	<b>-27,84</b>	<b>-24,92</b>	<b>21,13</b>	<b>38,89</b>	<b>31,25</b>





## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

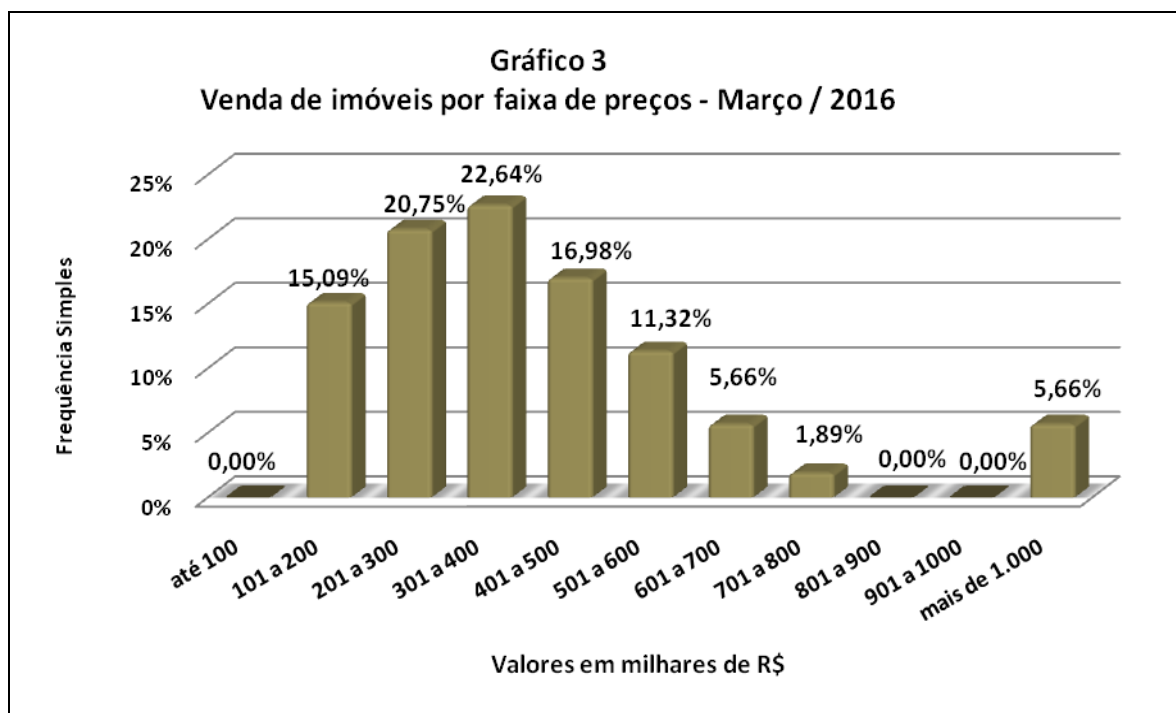
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	126	22	148	52	45	393
CASAS	153	27	179	63	54	476
<b>Total</b>	<b>279</b>	<b>49</b>	<b>327</b>	<b>115</b>	<b>99</b>	<b>869</b>
%	32,11%	5,64%	37,63%	13,23%	11,39%	100,00%





## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	8	15,09%	15,09%
201 a 300	11	20,75%	35,85%
301 a 400	12	22,64%	58,49%
401 a 500	9	16,98%	75,47%
501 a 600	6	11,32%	86,79%
601 a 700	3	5,66%	92,45%
701 a 800	1	1,89%	94,34%
801 a 900	0	0,00%	94,34%
901 a 1000	0	0,00%	94,34%
mais de 1.000	3	5,66%	100,00%
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

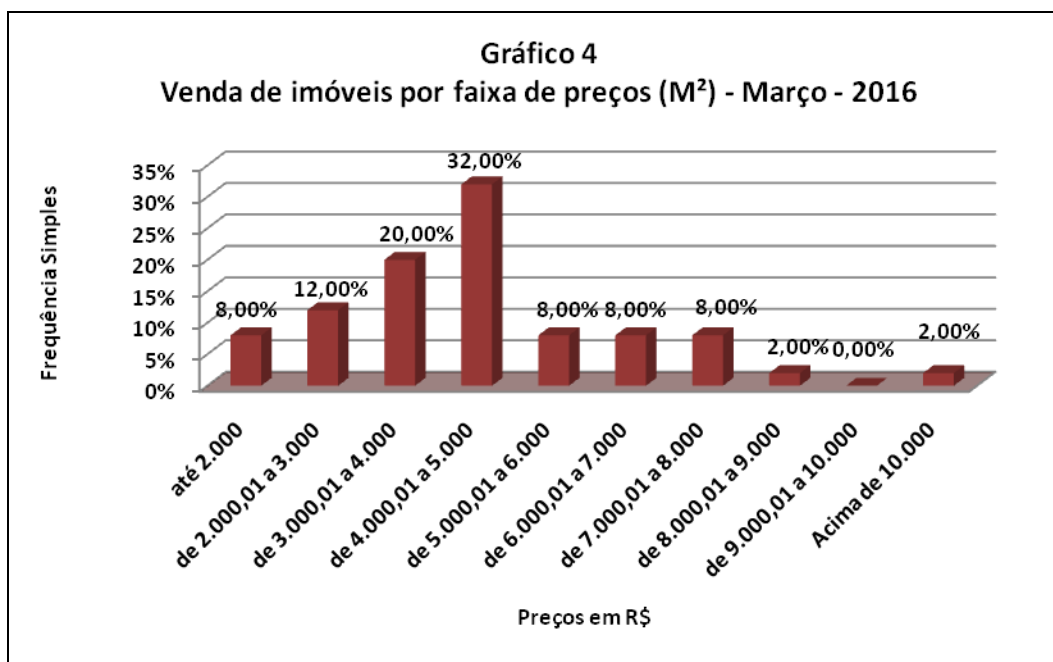
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/16:	-	220.000,00	-	150.000,00	-
	mar/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/16:	388.000,00	366.666,67	310.000,00	-	241.666,67
	mar/16:	410.833,33	-	335.000,00	282.500,00	296.666,67
Variação	%	5,88	-	8,06	-	22,76
3 dorm.	fev/16:	508.235,29	491.000,00	380.000,00	360.000,00	312.500,00
	mar/16:	520.000,00	501.000,00	-	360.000,00	315.000,00
Variação	%	2,31	2,04	-	0,00	0,80
4 dorm.	fev/16:	-	1.700.000,00	-	-	407.142,86
	mar/16:	1.050.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/16:	336.000,00	-	-	-	70.000,00
	mar/16:	410.000,00	-	266.666,67	-	-
Variação	%	22,02	-	-	-	-
2 dorm.	fev/16:	635.000,00	432.500,00	273.800,00	-	193.333,33
	mar/16:	470.000,00	-	348.500,00	196.333,33	130.000,00
Variação	%	-25,98	-	27,28	-	-32,76
3 dorm.	fev/16:	910.000,00	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	393.333,33	290.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	fev/16:	-	2.000.000,00	900.000,00	-	-
	mar/16:	2.530.000,00	-	1.270.000,00	-	-
Variação	%	-	-	41,11	-	-



## 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	4	8,00%	8,00%
de 2.000,01 a 3.000	6	12,00%	20,00%
de 3.000,01 a 4.000	10	20,00%	40,00%
de 4.000,01 a 5.000	16	32,00%	72,00%
de 5.000,01 a 6.000	4	8,00%	80,00%
de 6.000,01 a 7.000	4	8,00%	88,00%
de 7.000,01 a 8.000	4	8,00%	96,00%
de 8.000,01 a 9.000	1	2,00%	98,00%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	98,00%
Acima de 10.000	1	2,00%	100,00%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Março / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	88,44	116,56	180,00
Apartamento	-	54,33	74,08	111,00	155,20



## 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	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	6.003,28	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/16:	-	4.130,16	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	5.341,03	-	-	-	4.750,00
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	4.607,02	4.317,99	3.080,00	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	2.200,00
	mar/16:	3.775,51	4.587,63	3.500,00	3.000,00	3.300,00
	Variação	%	-	-	-	50,00
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	4.000,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	-	2.769,23
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/16:	-	-	4.058,20	1.875,00	-
	mar/16:	-	-	3.812,50	2.727,27	1.642,86
	Variação	%	-	-	-6,05	45,45

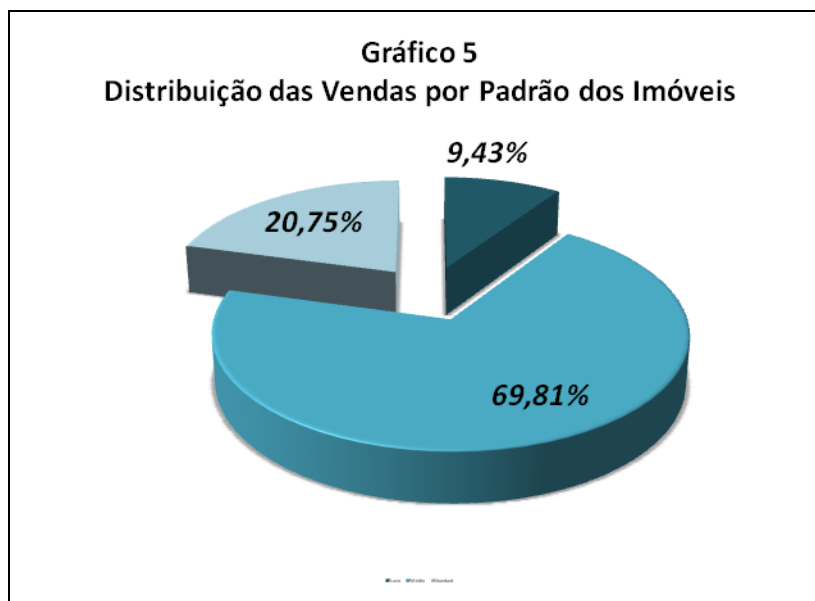


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	6.015,63	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	11.500,00	-	-	-	-
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	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	5.185,81	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	7.785,52	-	4.693,35	4.677,42	1.805,56
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/16:	6.682,66	5.465,86	5.459,56	-	2.111,11
	mar/16:	6.928,57	-	4.001,34	-	-
Variação	%	3,68	-	-26,71	-	-
<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	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	4.200,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	-	-	-	1.617,65	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/16:	5.848,68	-	4.000,00	-	3.076,39
	mar/16:	-	-	3.709,40	-	-
Variação	%	-	-	-7,27	-	-

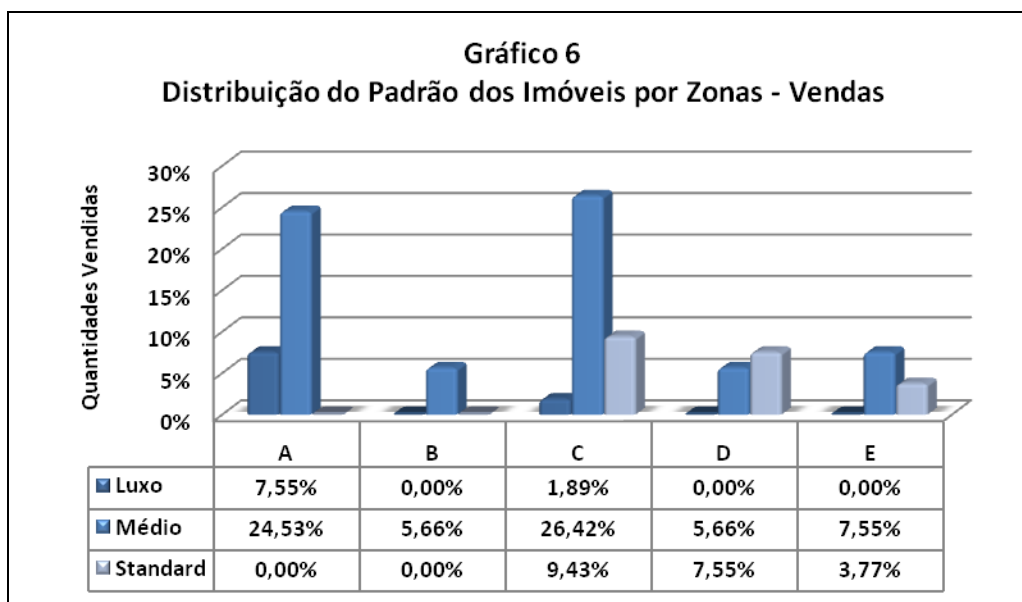


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	37	11



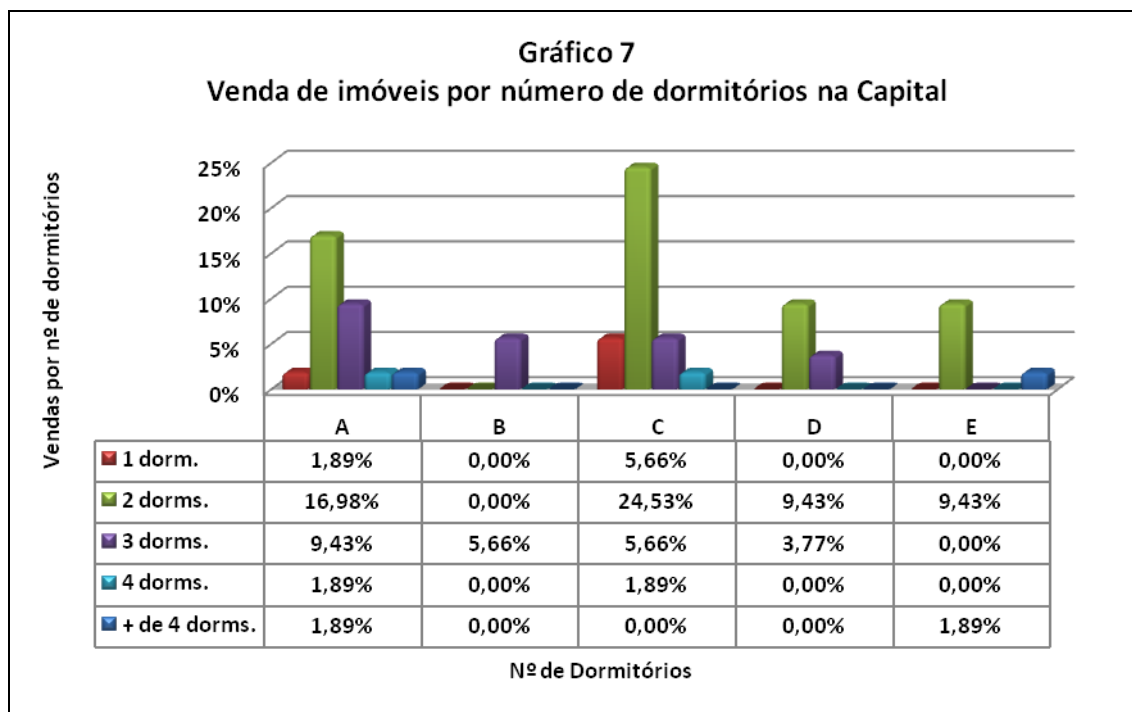
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	0	1	0	0
Médio	13	3	14	3	4
Standard	0	0	5	4	2





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	0	3	0	0
%	1,89%	0,00%	5,66%	0,00%	0,00%
2 dorms.	9	0	13	5	5
%	16,98%	0,00%	24,53%	9,43%	9,43%
3 dorms.	5	3	3	2	0
%	9,43%	5,66%	5,66%	3,77%	0,00%
4 dorms.	1	0	1	0	0
%	1,89%	0,00%	1,89%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	1
%	1,89%	0,00%	0,00%	0,00%	1,89%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>%</b>	<b>32,08%</b>	<b>5,66%</b>	<b>37,74%</b>	<b>13,21%</b>	<b>11,32%</b>

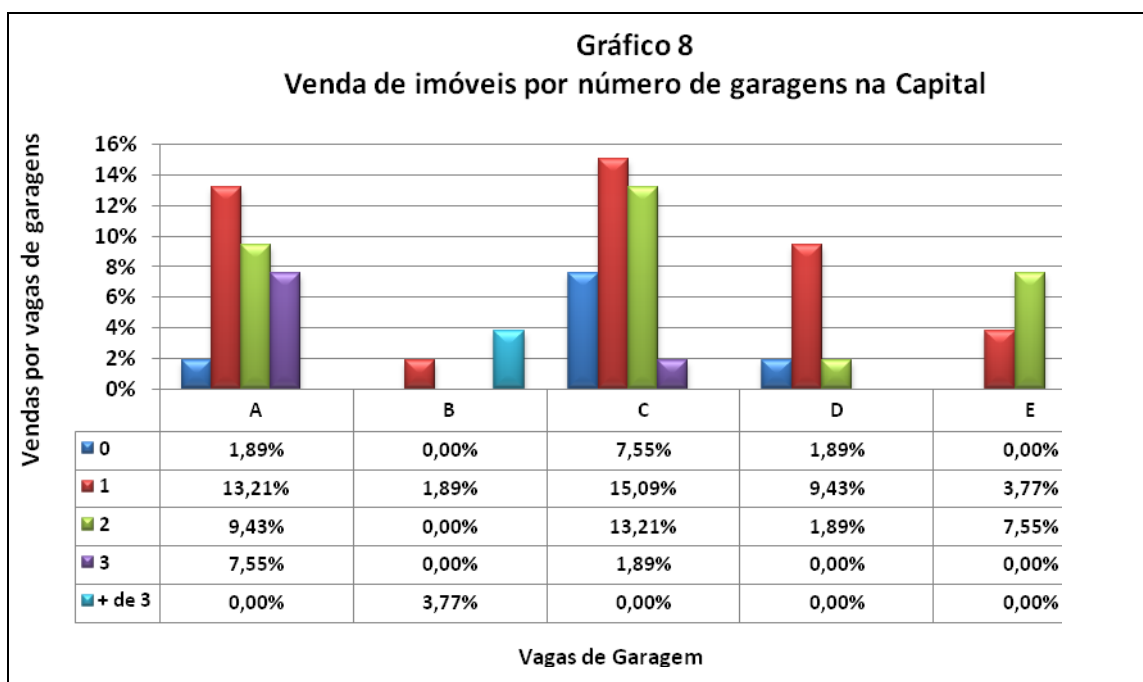






## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	0	4	1	0
%	1,89%	0,00%	7,55%	1,89%	0,00%
1	7	1	8	5	2
%	13,21%	1,89%	15,09%	9,43%	3,77%
2	5	0	7	1	4
%	9,43%	0,00%	13,21%	1,89%	7,55%
3	4	0	1	0	0
%	7,55%	0,00%	1,89%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	2	0	0	0
%	0,00%	3,77%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
%	<b>32,08%</b>	<b>5,66%</b>	<b>37,74%</b>	<b>13,21%</b>	<b>11,32%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	61	161	148	105	49	<b>524</b>	54,53%
Seguro Fiança	19	31	46	40	0	<b>136</b>	14,15%
Depósito	11	26	80	69	41	<b>227</b>	23,62%
Sem Garantia	0	2	5	3	0	<b>10</b>	1,04%
Caução de Imóveis	6	4	38	5	7	<b>60</b>	6,24%
Cessão Fiduciária	0	2	1	1	0	<b>4</b>	0,42%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>226</b>	<b>318</b>	<b>223</b>	<b>97</b>	<b>961</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-16	9,74	10,25	11,60	10,08	10,86
março-16	6,76	7,19	7,73	9,70	7,67
<b>Variação</b>	<b>-30,60</b>	<b>-29,85</b>	<b>-33,36</b>	<b>-3,77</b>	<b>-29,37</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

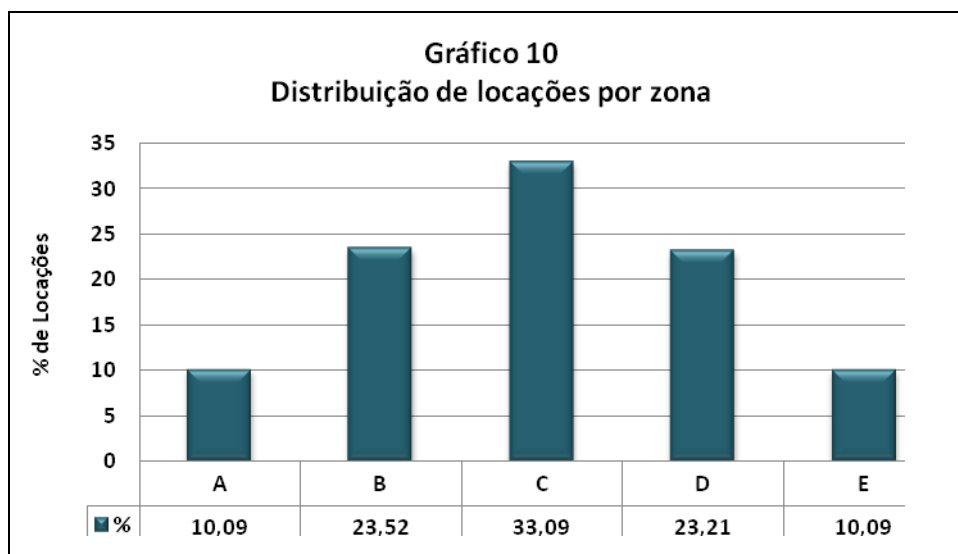
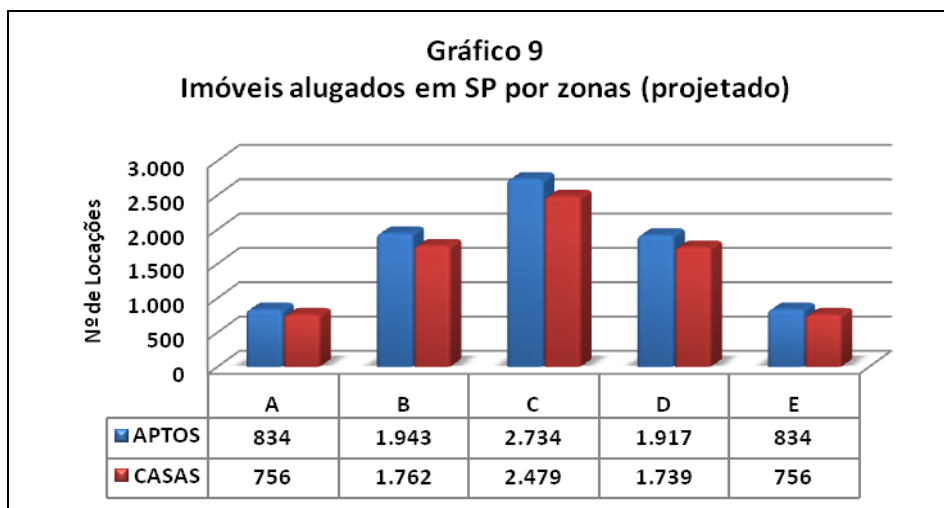
Motivos financeiros	460	50,05%
Outros motivos	459	49,95%
<b>Total</b>	<b>919</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>95,63%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-16	5,74
março-16	6,83
<b>Variação</b>	<b>18,99</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

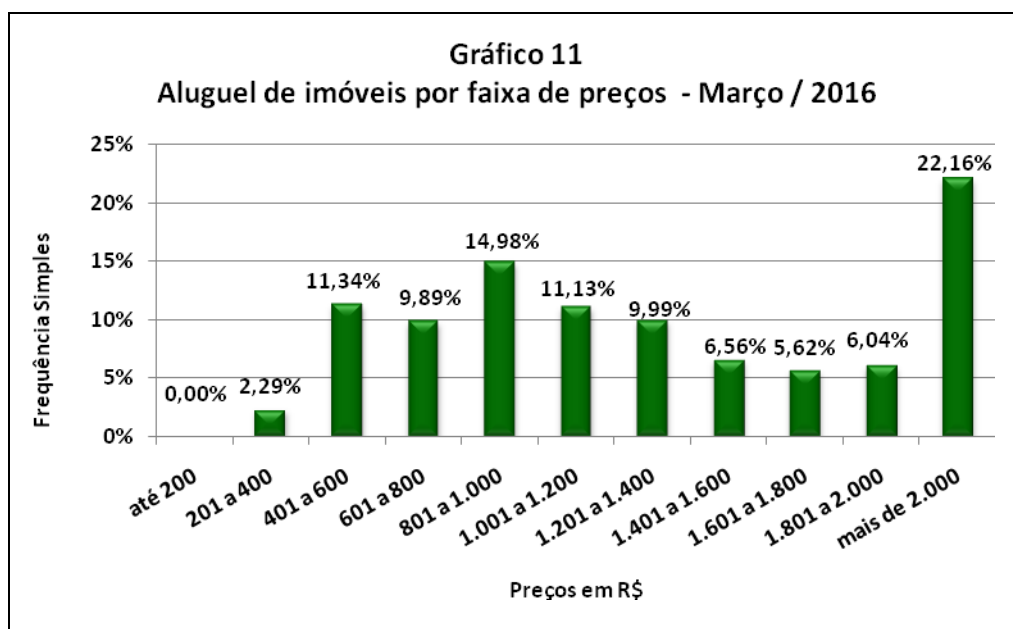
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	834	1.943	2.734	1.917	834	<b>8.262</b>
<b>CASAS</b>	756	1.762	2.479	1.739	756	<b>7.492</b>
<b>Total</b>	<b>1.590</b>	<b>3.705</b>	<b>5.213</b>	<b>3.656</b>	<b>1.590</b>	<b>15.754</b>
<b>%</b>	<b>10,09</b>	<b>23,52</b>	<b>33,09</b>	<b>23,21</b>	<b>10,09</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	22	2,29%	2,29%
401 a 600	109	11,34%	13,63%
601 a 800	95	9,89%	23,52%
801 a 1.000	144	14,98%	38,50%
1.001 a 1.200	107	11,13%	49,64%
1.201 a 1.400	96	9,99%	59,63%
1.401 a 1.600	63	6,56%	66,18%
1.601 a 1.800	54	5,62%	71,80%
1.801 a 2.000	58	6,04%	77,84%
mais de 2.000	213	22,16%	100,00%
<b>Total</b>	<b>961</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.	fev/16:	-	-	600,00	550,00	513,64
	mar/16:	-	-	423,50	456,25	-
Variação	%	-	-	-29,42	-17,05	-
1 dorm.	fev/16:	983,33	721,43	884,51	666,25	591,67
	mar/16:	1.500,00	1.035,00	829,80	668,73	492,00
Variação	%	52,54	43,47	-6,19	0,37	-16,85
2 dorm.	fev/16:	1.405,56	1.327,27	1.294,46	1.224,39	930,36
	mar/16:	1.925,00	1.537,50	1.223,62	1.181,37	993,10
Variação	%	36,96	15,84	-5,47	-3,51	6,74
3 dorm.	fev/16:	1.972,73	1.881,82	1.900,00	1.776,92	1.542,11
	mar/16:	2.210,00	2.009,52	2.075,56	1.788,24	1.283,33
Variação	%	12,03	6,79	9,24	0,64	-16,78
4 dorm.	fev/16:	3.666,67	-	2.000,00	2.107,14	-
	mar/16:	2.446,15	-	2.260,00	2.142,86	-
Variação	%	-33,29	-	13,00	1,70	-

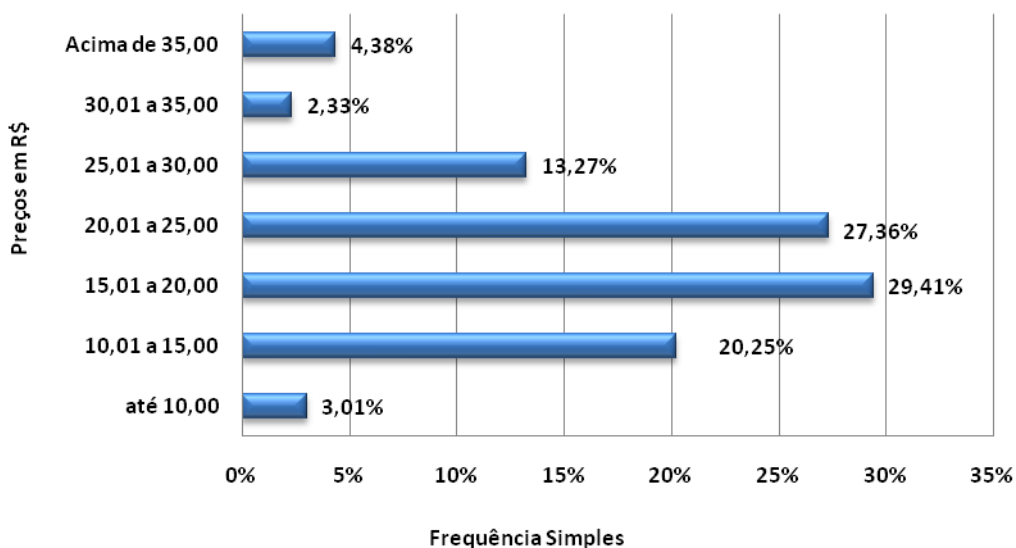
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/16:	903,33	875,00	-	-	-
	mar/16:	-	866,67	800,00	600,00	-
Variação	%	-	-0,95	-	-	-
1 dorm.	fev/16:	1.141,82	1.204,17	992,56	830,00	556,00
	mar/16:	1.900,00	970,00	1.069,05	636,36	600,00
Variação	%	66,40	-19,45	7,71	-23,33	7,91
2 dorm.	fev/16:	2.271,43	2.153,13	1.531,80	1.170,00	967,86
	mar/16:	2.075,00	2.185,87	1.126,15	1.196,72	1.160,77
Variação	%	-8,65	1,52	-26,48	2,28	19,93
3 dorm.	fev/16:	2.692,31	2.264,71	2.150,00	1.907,14	1.200,00
	mar/16:	2.610,34	2.342,86	2.031,52	1.650,00	-
Variação	%	-3,04	3,45	-5,51	-13,48	-
4 dorm.	fev/16:	-	4.400,00	-	-	-
	mar/16:	2.800,00	3.465,45	3.000,00	-	2.600,00
Variação	%	-	-21,24	-	-	-



## 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	22	3,01%	3,01%
10,01 a 15,00	148	20,25%	23,26%
15,01 a 20,00	215	29,41%	52,67%
20,01 a 25,00	200	27,36%	80,03%
25,01 a 30,00	97	13,27%	93,30%
30,01 a 35,00	17	2,33%	95,62%
Acima de 35,00	32	4,38%	100,00%
<b>Total</b>	<b>731</b>	<b>100,00%</b>	-

**GRÁFICO 12**  
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Março / 2016



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Março / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	23,35	42,71	70,80	111,75	179,00
Apartamento	35,33	50,92	72,72	112,55	120,15



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

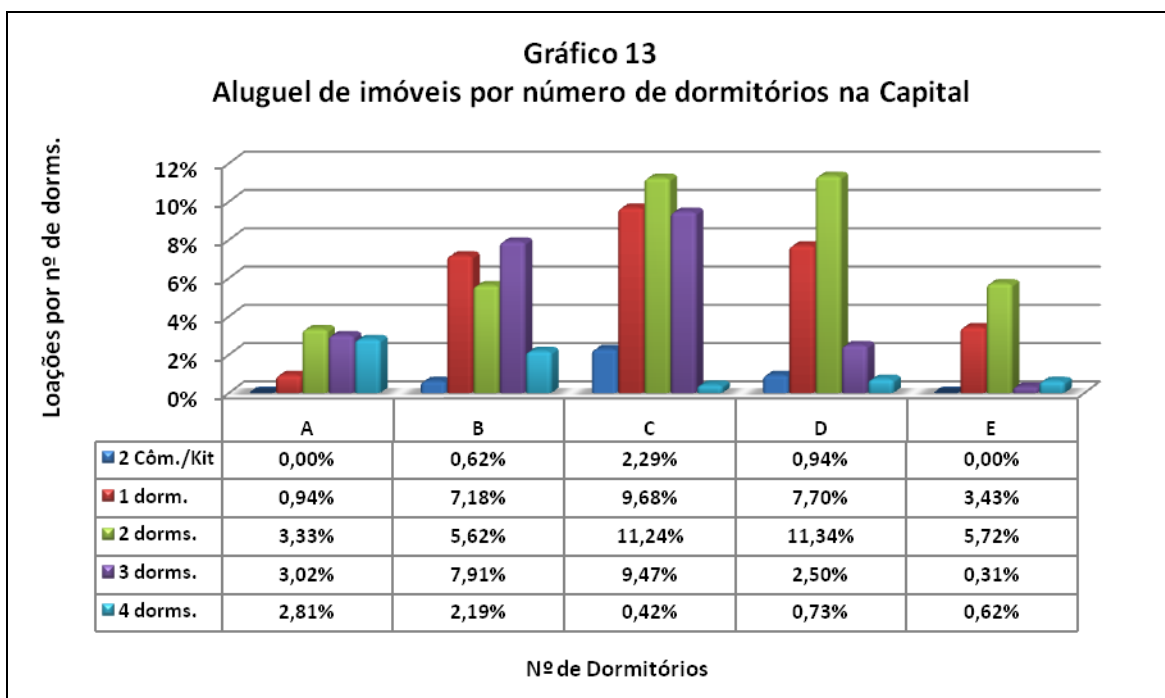
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/16:	-	-	-	15,71	15,34
	mar/16:	-	-	17,18	20,56	-
Variação	%	-	-	-	30,87	-
1 dorm.	fev/16:	21,24	16,00	13,49	12,57	13,46
	mar/16:	30,61	22,50	19,98	16,03	12,66
Variação	%	44,11	40,63	48,11	27,53	-5,94
2 dorm.	fev/16:	21,43	22,40	18,96	16,43	14,12
	mar/16:	19,49	18,68	18,06	16,33	14,96
Variação	%	-9,05	-16,61	-4,75	-0,61	5,95
3 dorm.	fev/16:	-	25,33	25,81	17,50	13,64
	mar/16:	30,99	19,07	18,80	17,30	10,87
Variação	%	-	-24,71	-27,16	-1,14	-20,31
4 dorm.	fev/16:	-	-	-	10,45	-
	mar/16:	20,00	-	16,86	20,27	-
Variação	%	-	-	-	93,97	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/16:	15,78	30,26	-	-	-
	mar/16:	-	26,11	22,22	21,43	-
Variação	%	-	-13,71	-	-	-
1 dorm.	fev/16:	25,62	28,37	27,08	18,83	-
	mar/16:	33,33	19,27	24,39	14,83	15,37
Variação	%	30,09	-32,08	-9,93	-21,24	-
2 dorm.	fev/16:	29,05	29,66	20,56	20,95	18,26
	mar/16:	29,17	18,03	18,86	21,41	14,49
Variação	%	0,41	-39,21	-8,27	2,20	-20,65
3 dorm.	fev/16:	27,84	25,74	25,44	12,20	-
	mar/16:	26,27	30,14	21,80	20,87	-
Variação	%	-5,64	17,09	-14,31	71,07	-
4 dorm.	fev/16:	-	-	-	-	-
	mar/16:	25,45	22,22	20,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	6	22	9	0
%	0,00%	0,62%	2,29%	0,94%	0,00%
1 dorm.	9	69	93	74	33
%	0,94%	7,18%	9,68%	7,70%	3,43%
2 dorms.	32	54	108	109	55
%	3,33%	5,62%	11,24%	11,34%	5,72%
3 dorms.	29	76	91	24	3
%	3,02%	7,91%	9,47%	2,50%	0,31%
4 dorms.	27	21	4	7	6
%	2,81%	2,19%	0,42%	0,73%	0,62%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>226</b>	<b>318</b>	<b>223</b>	<b>97</b>
%	<b>10,09%</b>	<b>23,52%</b>	<b>33,09%</b>	<b>23,20%</b>	<b>10,09%</b>

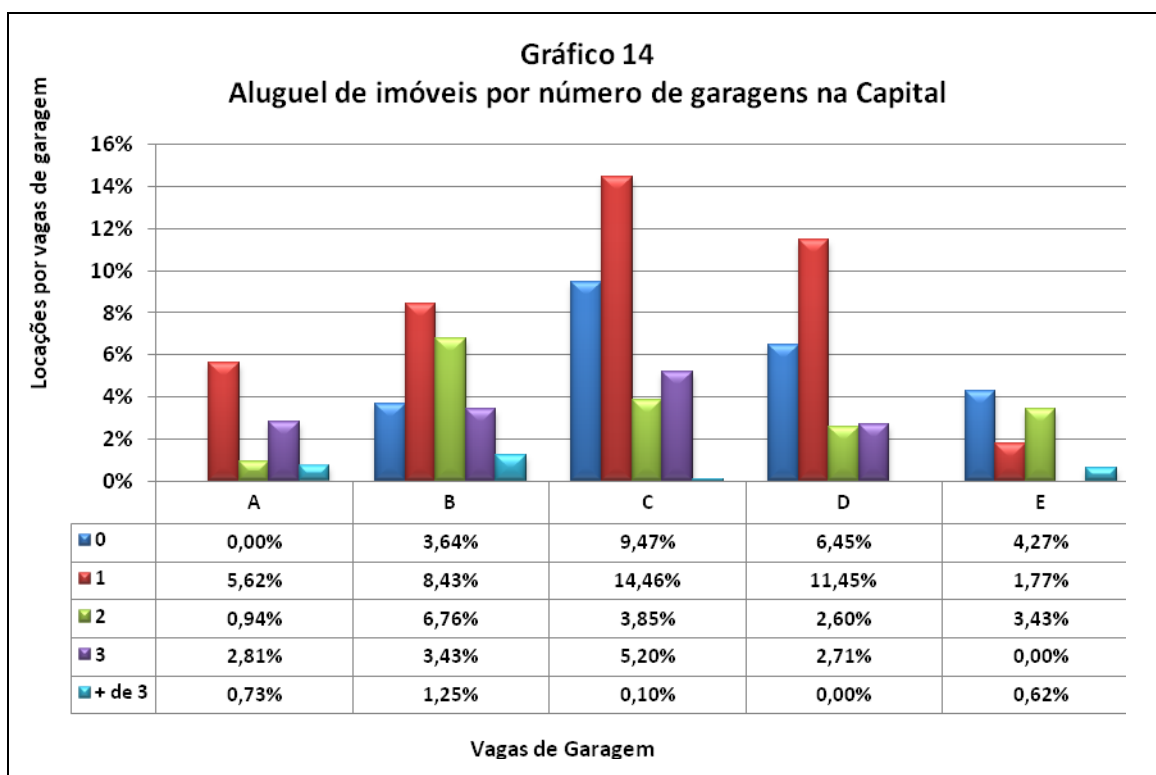






## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	0	35	91	62	41
%	0,00%	3,64%	9,47%	6,45%	4,27%
1	54	81	139	110	17
%	5,62%	8,43%	14,46%	11,45%	1,77%
2	9	65	37	25	33
%	0,94%	6,76%	3,85%	2,60%	3,43%
3	27	33	50	26	0
%	2,81%	3,43%	5,20%	2,71%	0,00%
+ de 3	7	12	1	0	6
%	0,73%	1,25%	0,10%	0,00%	0,62%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>226</b>	<b>318</b>	<b>223</b>	<b>97</b>
%	<b>10,09%</b>	<b>23,52%</b>	<b>33,09%</b>	<b>23,20%</b>	<b>10,09%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
abril-15	-4,53	0,71	5,31
maio-15	-1,18	0,74	-8,71
junho-15	9,36	0,79	-1,27
julho-15	-3,91	0,62	5,08
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
<b>Acumulado</b>	<b>-12,84</b>	<b>9,39</b>	<b>-23,41</b>

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

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2016)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32
Março	-18,39	21,93

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2016)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70
Março	12,16	24,86



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	fev/16						mar/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	21	3	114	26	210	374	21	3	146	21	253	444
Santana	13	1	42	4	147	207	9	0	29	3	183	224
Santo Amaro	16	2	89	16	125	248	13	1	84	13	189	300
Jabaquara	3	0	30	4	58	95	4	2	82	1	71	160
Lapa	3	0	19	1	30	53	2	0	26	3	37	68
São Miguel	2	0	6	1	63	72	6	0	4	2	72	84
Penha	5	0	12	2	61	80	5	0	14	0	64	83
Itaquera	4	0	10	1	27	42	3	0	2	0	53	58
Tatuapé	6	0	27	1	76	110	7	3	22	1	88	121
Vila Prudente	8	0	14	1	40	63	1	0	34	0	60	95
Ipiranga	5	0	13	0	17	35	0	0	18	0	19	37
Pinheiros	1	0	12	4	30	47	0	0	6	1	27	34
Freguesia Ó	7	0	27	1	85	120	5	0	23	1	78	107
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	2
Butantã	2	0	35	4	36	77	1	0	43	2	32	78
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>6</b>	<b>450</b>	<b>66</b>	<b>1.006</b>	<b>1.624</b>	<b>77</b>	<b>9</b>	<b>533</b>	<b>48</b>	<b>1.228</b>	<b>1.895</b>
			<i>Varição</i>				<b>-19,79</b>	<b>50,00</b>	<b>18,44</b>	<b>-27,27</b>	<b>22,07</b>	<b>16,69</b>