



São Paulo, 21 de dezembro de 2015

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

Venda de imóvel usado tem queda de 44,03% em novembro: pior resultado do ano na Capital

As vendas de imóveis usados caíram 44,03% em novembro em relação a outubro na cidade de São Paulo, o pior desempenho do mercado neste ano e que fez a retração acumulada em 11 meses chegar a 18,6%. A maioria das vendas – 62,75% - foi feita à vista, “o que deixa claro o principal motivo dessa queda abrupta nos negócios”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Somente 37,25% dos imóveis vendidos em novembro foram financiados por bancos, o menor percentual desse tipo de operação imobiliária desde o início de 2015. Não houve registro nas imobiliárias consultadas de vendas feitas por meio de consórcios ou parceladas pelos donos de imóveis (*ver quadro abaixo*).

“Sem o financiamento dos bancos, a maioria absoluta dos que precisam comprar a casa própria ou mesmo trocar a que possuem não tem renda suficiente para sair do aluguel ou da casa de parentes”, lembra o presidente do CRECISP. Ele destaca ainda como motivos da retração no mercado de imóveis usados o aumento do desemprego, que chegou a 11,7% em novembro na Região Metropolitana de São Paulo (era de 7,9% em novembro de 2014), a perda do poder de compra das famílias, a alta dos juros nos financiamentos.

“Nesse quadro de dificuldades, não surpreende que o mercado de imóveis usados se encaminhe para fechar o ano no vermelho enquanto que o mercado de locação residencial vive uma expansão insuflada pela crise econômica”, acrescenta Viana Neto, referindo-se a outros dois resultados apurados pela pesquisa do CRECISP.

As vendas de imóveis acumulam resultado negativo de 18,6% na cidade de São Paulo de janeiro a novembro. Nesse mesmo período, a locação de casas e apartamentos tem saldo positivo de 47,31% mesmo com a queda de 12% no número de novas locações contratadas.

O presidente do CRECISP destaca ainda outra diferença no comportamento dos dois mercados no período. Os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos pelas 311 imobiliárias consultadas baixaram em média 12,35% em relação a outubro. Já os aluguéis residenciais aumentaram em média 3,23% de um mês para o outro. “Se nada mudar radicalmente em dezembro, deveremos fechar o ano com vendas em baixa e preços em queda e locação residencial em alta com aluguel também subindo”, resume Viana Neto.

Vendas financiadas (*)

Janeiro	- 74,75%
Fevereiro	- 68,69%
Março	- 61,85%
Abril	- 57,14%
Maió	- 49,38%
Junho	- 40,27%
Julho	- 58,06%
Agosto	- 59,09%
Setembro	- 42,00%
Outubro	- 59,79%
Novembro	- 37,25%

(*) CEF e outros bancos



Descontos puxam vendas

Do total de imóveis usados vendidos pelas 311 imobiliárias consultadas em novembro na Capital, 64,71% eram apartamentos e 35,29% eram casas segundo apurou a pesquisa CRECISP.

Os imóveis mais vendidos foram os de valor final até R\$ 500 mil, que somaram 54,9% do total negociado pelas imobiliárias. Na distribuição das vendas por faixa de valor, 56,76% se concentraram na faixa de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

O forte aumento dos descontos concedidos pelos donos de imóveis foi o principal estímulo à liderança nas vendas obtida em novembro pelos bairros agrupados na Zona C, como Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui. Foi ali que se venderam 33,3% dos imóveis comercializados nas imobiliárias que o CRECISP pesquisou.

O desconto médio concedido sobre o preço originalmente pedido pelos proprietários foi de 9,43%, um aumento de 48,97% sobre o desconto médio de 6,33% registrado em outubro. Nas demais zonas de valor, as vendas e os descontos distribuíram-se da seguinte forma:

Zona A – participação de 13,73% nas vendas e desconto de 3,17% (redução de 60,38% em relação aos 8% de outubro).

Zona B – participação de 31,37% nas vendas e desconto de 8,44% (aumento de 1,32% sobre os 8,33% de outubro).

Zona D – participação de 17,65% nas vendas e desconto de 6% (redução de 51,61% em relação aos 12,4% de outubro).

Zona E – participação de 3,92% nas vendas e desconto de 5,5% (redução de 39,56% em relação aos 9,1% de outubro).

Mais caro, mais barato

Apartamentos de padrão médio com mais de 15 anos de construção em bairros da Zona C. Esses foram os imóveis que mais encareceram em novembro na cidade de São Paulo, segundo a pesquisa do CRECISP. Eles foram vendidos em média por R\$ 5.743,16 o metro quadrado, 52,85% a mais que os R\$ 3.757,27 de Outubro.

O oposto se deu com as casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos em bairros da Zona E, como Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba. O preço médio baixou 40,16%, com o metro quadrado caindo de R\$ 3.581,07 para R\$ 2.142,86.

O preço de metro quadrado mais caro de imóvel usado registrado pela pesquisa entre os vendidos pelas imobiliárias foi R\$ 9.013,16. É por este preço médio que foram vendidos apartamentos de padrão luxo com tempo médio de construção entre 8 e 15 anos nos bairros agrupados na Zona A, como Alta da Boa Vista e Campo Belo.

O imóvel mais barato que a pesquisa do CRECISP encontrou na Capital em novembro foram casas com mais de 15 anos de construção, de padrão médio e situadas em bairros como Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros e Pedreira, na Zona E. O preço médio do metro quadrado desses imóveis foi de R\$ 2.142,86.



Devoluções voltam a superar novas locações residenciais em São Paulo

As 311 imobiliárias que o CRECISP pesquisou em novembro alugaram 50,74% em apartamentos e 49,26% em casas. Já o número de devoluções de chaves foi 33,18% maior que o de novas locações, superando percentualmente as devoluções registradas em outubro.

“É um fenômeno novo que começamos a registrar em setembro e que poderá se intensificar dependendo de como a crise econômica afetar os orçamentos familiares nos próximos meses”, afirma Viana. “A procura por aluguéis mais baratos tende a aumentar, mesmo à custa do sacrifício do espaço útil para moradia”, prevê o presidente do CRECISP.

O que levou os inquilinos a trocar de imóvel foram mais os motivos financeiros (56,31% das respostas) do que outras razões, como a mudança de bairro e o fim do contrato (43,69% deram essa justificativa). As imobiliárias que o CRECISP consultou também informaram uma redução no número de inadimplentes, de 1,06% na comparação de novembro com outubro. Estavam com o aluguel atrasado 6,56% dos inquilinos, percentual que era de 6,63% em outubro.

Os descontos concedidos pelos donos de imóveis em novembro foram maiores que em Outubro nas Zona D (de 10,59% para 13,63%) e E (de 8,2% para 12,5%). Eles foram reduzidos na Zona A (de 12,56% para 8,77%), na Zona B (de 6,92% para 5,76%) e na Zona C (de 15,61% para 13,63%).

Imóveis e regiões preferidas

A pesquisa feita pelo CRECISP constatou que os novos inquilinos preferiram em novembro os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00. Enquadraram-se nessas faixas 54,32% dos contratos assinados nas 311 imobiliárias pesquisadas.

Dentre todos os tipos de imóveis alugados no mês, o que teve maior aumento foram as casas de 3 dormitórios localizadas em bairros da Zona C. O aluguel deu um salto de 41,35% ao passar de R\$ 1.733,33 em Outubro para R\$ 2.450,00 em Novembro. Já quem alugou apartamentos de 2 dormitórios na Zona B teve um alívio de 29,59% no bolso. Isso foi quanto baixou em média o aluguel desse tipo de imóvel, de R\$ 2.202,86 em outubro para R\$ 1.551,14 em novembro.

O aluguel mais caro na Capital, segundo a pesquisa CRECISP, foi o de casas de 4 dormitórios em bairros de áreas nobres agrupados na Zona A, como os Jardins. O aluguel médio ficou em R\$ 6.100,00. O aluguel mais barato encontrado pela pesquisa foi de R\$ 347,50 por casas de dois cômodos em bairros da Zona D, como Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré.

A pesquisa do CRECISP também apurou que a maioria das novas locações ficou concentrada na Zona C, com 42,4% do total de contratos. Seguiram-se a Zona D (16,37%), a Zona E (15,18%), a Zona B (15,03%) e a Zona A (11,01%).

As garantias utilizadas nos contratos novos de locação em novembro foram o fiador, presente em 48,51% dos contratos; o depósito de três meses do valor do aluguel (30,06%); o seguro de fiança (16,22%); a caução de imóveis (3,42%); a locação sem garantia (1,34%); e a cessão fiduciária (0,45%).

Ações judiciais em queda

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital em novembro teve queda de 31,26% em comparação com outubro. Segundo levantamento feito pelo Creci-SP, foram 1.964 ações em Outubro e 1.350 em Novembro.

As ações consignatórias registraram queda de 77,78%, caindo de 9 para 2. Houve redução de 43,14% no número de ações de rito ordinário, de 102 para 58, e de 33,67% nas ações por falta de pagamento, de 1.179 para 782.

Foram propostas em novembro 464 ações de rito sumário, 23,56% a menos que as 607 ações de outubro, e 44 ações renovatórias, 34,33% menos que as 67 ações de outubro.



Fale conosco:

Sede

Departamento de Comunicação / CRECISP

Sonia Servilheira

Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP

Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Alvarino Lemes

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracetuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

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

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro

Fone: (16) 3722-1175

E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco

Rua Constância 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

=====

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 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

VENDAS	9
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	9
PERCEPÇÃO DO MERCADO	9
DESCONTOS	9
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	10
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	11
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	12
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	13
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	14
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	17
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	18
ALUGUEL	19
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	19
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	19
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	19
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	20
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	21
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	22
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	23
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	26
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	27
AÇÕES DE DESPEJO	28



RELATÓRIO DA CAPITAL – NOVEMBRO DE 2015

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	10	10	4	2	32	62,75%
CEF	0	3	1	2	0	6	11,76%
Outros bancos	1	3	6	3	0	13	25,49%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	7	16	17	9	2	51	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	37	11,90%
Igual	156	50,16%
Pior	118	37,94%
Total	311	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-15	8,00	8,33	6,33	12,40	9,10
novembro-15	3,17	8,44	9,43	6,00	5,50
Varição	-60,38	1,32	48,97	-51,61	-39,56



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	68	155	165	87	19	494
CASAS	37	85	90	48	11	271
Total	105	240	255	135	30	765
%	13,73%	31,37%	33,33%	17,65%	3,92%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

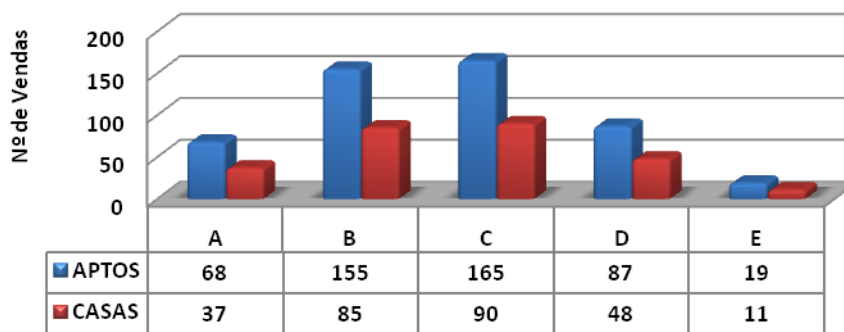
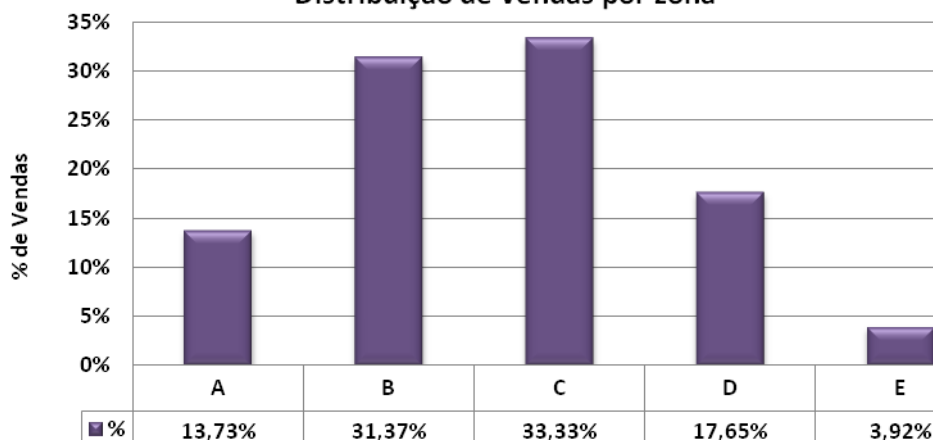


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

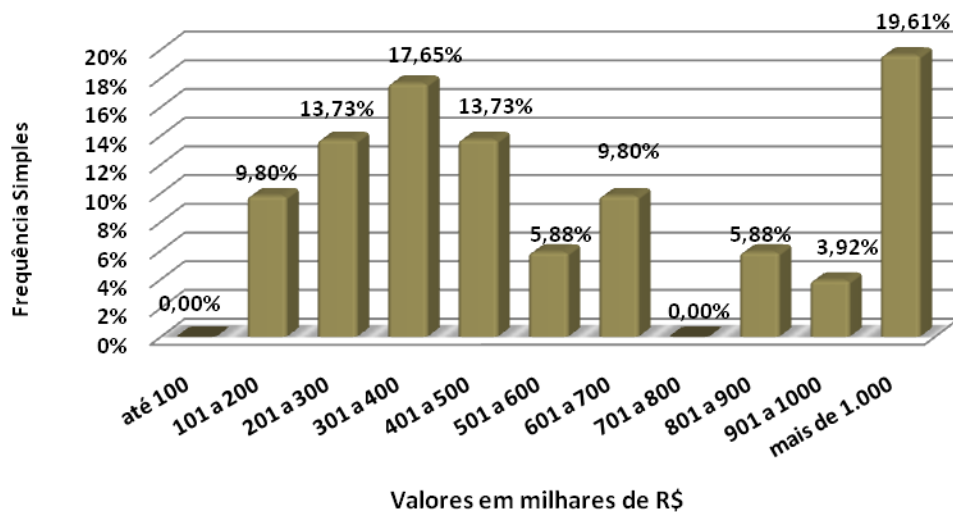




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	5	9,80%	9,80%
201 a 300	7	13,73%	23,53%
301 a 400	9	17,65%	41,18%
401 a 500	7	13,73%	54,90%
501 a 600	3	5,88%	60,78%
601 a 700	5	9,80%	70,59%
701 a 800	0	0,00%	70,59%
801 a 900	3	5,88%	76,47%
901 a 1000	2	3,92%	80,39%
mais de 1.000	10	19,61%	100,00%
Total	51	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/15:	709.166,67	-	392.857,14	298.000,00	246.363,64
	nov/15:	-	480.000,00	412.500,00	300.000,00	150.000,00
Variação	%	-	-	5,00	0,67	-39,11
3 dorm.	out/15:	1.670.000,00	1.362.500,00	456.000,00	415.000,00	386.000,00
	nov/15:	2.160.000,00	1.116.666,67	446.000,00	345.000,00	-
Variação	%	29,34	-18,04	-2,19	-16,87	-
4 dorm.	out/15:	-	-	-	-	415.000,00
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

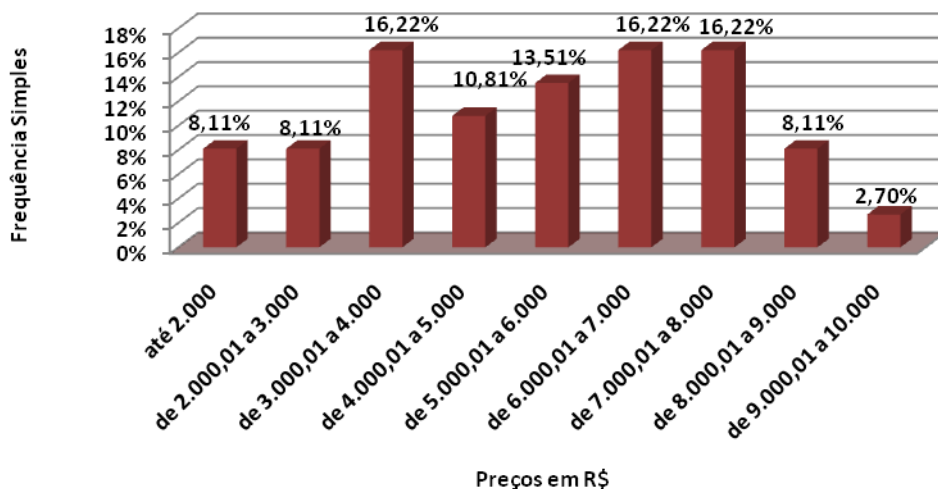
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/15:	-	310.000,00	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/15:	-	323.750,00	220.000,00	-	-
	nov/15:	-	313.750,00	-	-	125.000,00
Variação	%	-	-3,09	-	-	-
2 dorm.	out/15:	425.000,00	407.200,00	300.000,00	218.333,33	205.000,00
	nov/15:	410.000,00	476.666,67	365.000,00	244.444,44	-
Variação	%	-3,53	17,06	21,67	11,96	-
3 dorm.	out/15:	1.100.000,00	940.333,33	530.000,00	300.000,00	-
	nov/15:	1.138.333,33	1.080.000,00	720.000,00	285.000,00	-
Variação	%	3,48	14,85	35,85	-5,00	-
4 dorm.	out/15:	1.425.000,00	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
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	3	8,11%	8,11%
de 2.000,01 a 3.000	3	8,11%	16,22%
de 3.000,01 a 4.000	6	16,22%	32,43%
de 4.000,01 a 5.000	4	10,81%	43,24%
de 5.000,01 a 6.000	5	13,51%	56,76%
de 6.000,01 a 7.000	6	16,22%	72,97%
de 7.000,01 a 8.000	6	16,22%	89,19%
de 8.000,01 a 9.000	3	8,11%	97,30%
de 9.000,01 a 10.000	1	2,70%	100,00%
Total	37	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	98,20	130,00	-
Apartamento	-	46,50	73,91	121,58	-



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	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/15:	7.692,31	-	6.565,66	3.837,75	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/15:	-	-	5.000,00	-	3.682,92
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/15:	-	6.000,00	3.533,33	3.583,33	3.581,07
	nov/15:	-	4.270,85	2.545,45	2.765,87	2.142,86
	Variação	%	-	-28,82	-27,96	-22,81

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/15:	-	3.698,98	-	-	1.421,57
	nov/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	9.013,16	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/15:	8.021,39	-	-	-	-
	nov/15:	-	8.737,86	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/15:	-	-	7.066,67	-	-
	nov/15:	-	7.544,22	5.776,40	-	-
Variação	%	-	-	-18,26	-	-
de 8 a 15 anos	out/15:	-	-	-	-	5.733,33
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/15:	7.596,51	6.956,37	3.757,27	4.615,38	3.927,13
	nov/15:	7.160,97	7.068,06	5.743,16	4.427,38	2.604,17
Variação	%	-5,73	1,61	52,85	-4,07	-33,69
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/15:	4.615,38	5.513,39	-	3.435,09	-
	nov/15:	-	7.173,91	-	-	-
Variação	%	-	30,12	-	-	-

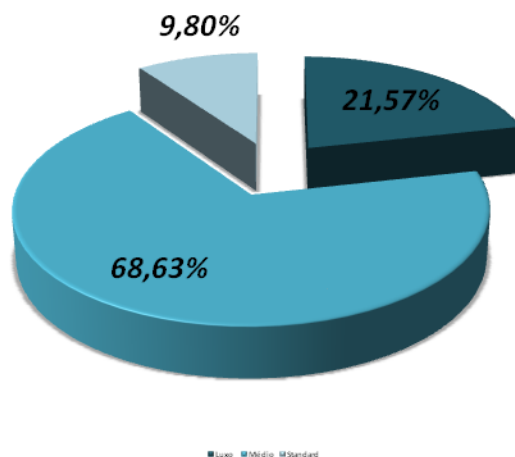


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	11	35	5

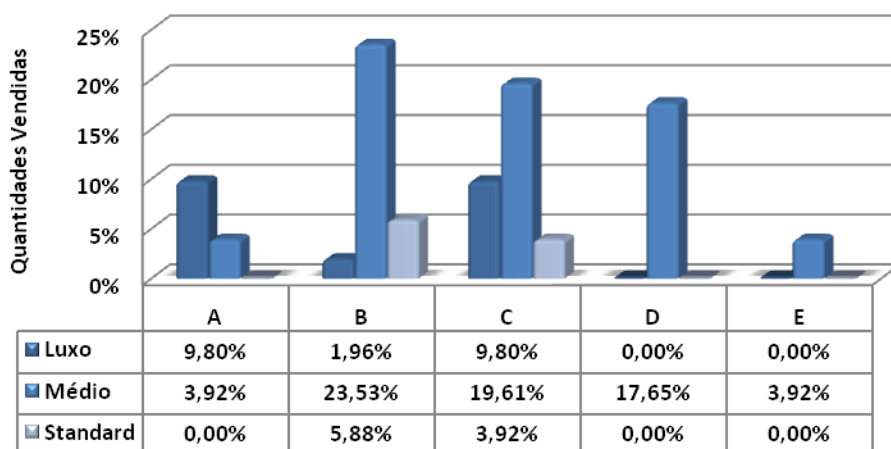
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	5	1	5	0	0
Médio	2	12	10	9	2
Standard	0	3	2	0	0

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

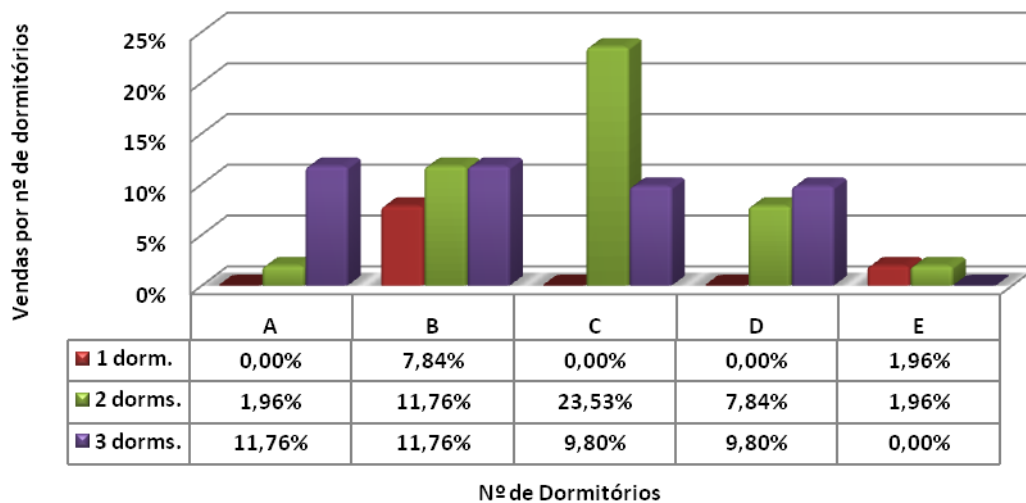




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	4	0	0	1
%	0,00%	7,84%	0,00%	0,00%	1,96%
2 dors.	1	6	12	4	1
%	1,96%	11,76%	23,53%	7,84%	1,96%
3 dors.	6	6	5	5	0
%	11,76%	11,76%	9,80%	9,80%	0,00%
Total	7	16	17	9	2
%	13,73%	31,37%	33,33%	17,65%	3,92%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

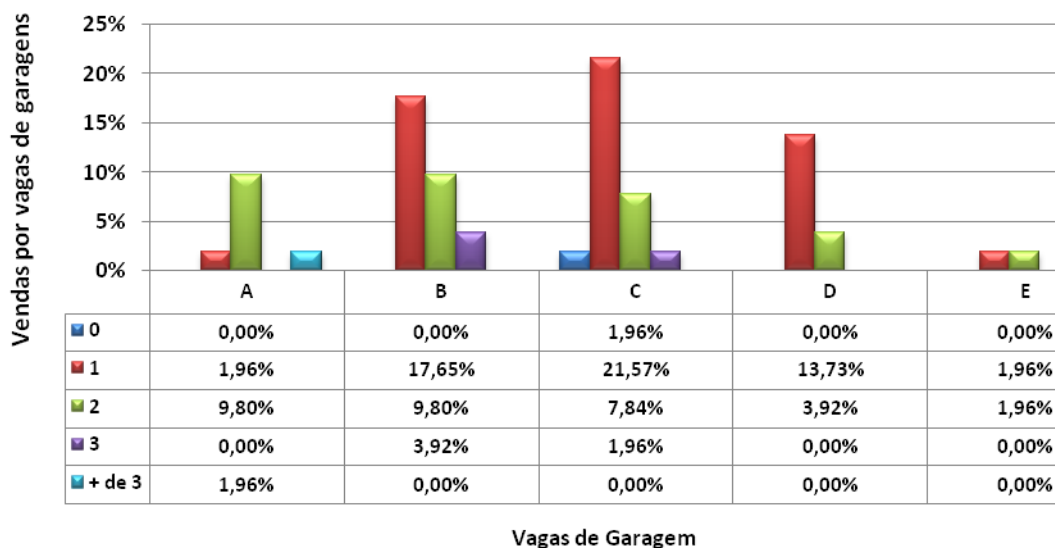




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,96%	0,00%	0,00%
1	1	9	11	7	1
%	1,96%	17,65%	21,57%	13,73%	1,96%
2	5	5	4	2	1
%	9,80%	9,80%	7,84%	3,92%	1,96%
3	0	2	1	0	0
%	0,00%	3,92%	1,96%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	0	0	0
%	1,96%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	7	16	17	9	2
%	13,73%	31,37%	33,33%	17,65%	3,92%

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	37	41	178	38	32	326	48,51%
Seguro Fiança	10	28	33	20	18	109	16,22%
Depósito	27	26	67	31	51	202	30,06%
Sem Garantia	0	2	0	7	0	9	1,34%
Caução de Imóveis	0	1	7	14	1	23	3,42%
Cessão Fiduciária	0	3	0	0	0	3	0,45%
Total	74	101	285	110	102	672	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-15	12,56	6,92	15,61	10,59	8,20
novembro-15	8,77	5,76	13,58	13,63	12,50
Variação	-30,18	-16,76	-13,00	28,71	52,44

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	504	56,31%
Outros motivos	391	43,69%
Total	895	100,00%
Comparação dev./loc.		133,18%

O índice de inadimplência no mês de novembro foi de 6,56 %, o que é 1,06 % menor referente ao mês de outubro, que foi de 6,63 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-15	6,63
novembro-15	6,56
Variação	-1,06



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	563	768	2.167	837	776	5.111
CASAS	546	746	2.104	812	753	4.961
Total	1.109	1.514	4.271	1.649	1.529	10.072
%	11,01	15,03	42,40	16,37	15,18	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

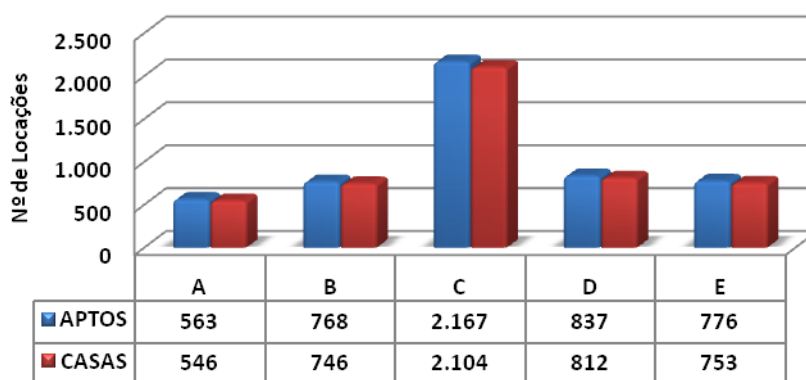
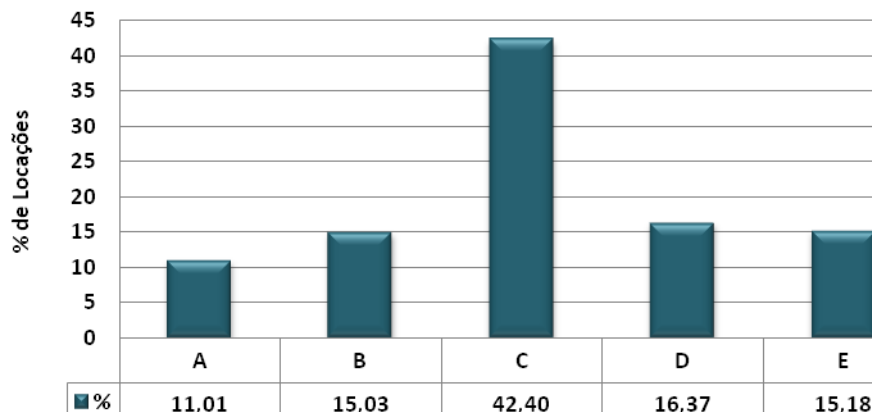


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

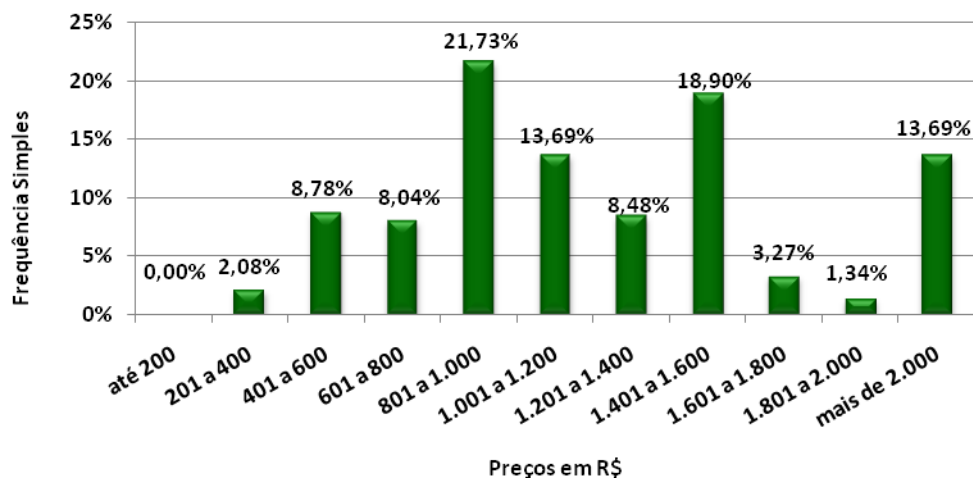




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	14	2,08%	2,08%
401 a 600	59	8,78%	10,86%
601 a 800	54	8,04%	18,90%
801 a 1.000	146	21,73%	40,63%
1.001 a 1.200	92	13,69%	54,32%
1.201 a 1.400	57	8,48%	62,80%
1.401 a 1.600	127	18,90%	81,70%
1.601 a 1.800	22	3,27%	84,97%
1.801 a 2.000	9	1,34%	86,31%
mais de 2.000	92	13,69%	100,00%
Total	672	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/15:	-	-	-	-	400,00
	nov/15:	-	-	750,00	347,50	400,00
Variação	%	-	-	-	-	0,00
1 dorm.	out/15:	950,00	905,00	886,44	570,19	546,23
	nov/15:	1.000,00	819,20	865,00	694,62	569,79
Variação	%	5,26	-9,48	-2,42	21,82	4,31
2 dorm.	out/15:	-	1.600,00	1.417,69	1.267,39	984,80
	nov/15:	-	1.710,67	1.454,46	1.158,62	1.096,67
Variação	%	-	6,92	2,59	-8,58	11,36
3 dorm.	out/15:	3.033,33	2.411,11	1.733,33	1.550,00	1.429,63
	nov/15:	3.150,00	2.637,60	2.450,00	1.637,50	1.155,56
Variação	%	3,85	9,39	41,35	5,65	-19,17
4 dorm.	out/15:	-	-	3.300,00	1.900,00	1.700,00
	nov/15:	6.100,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

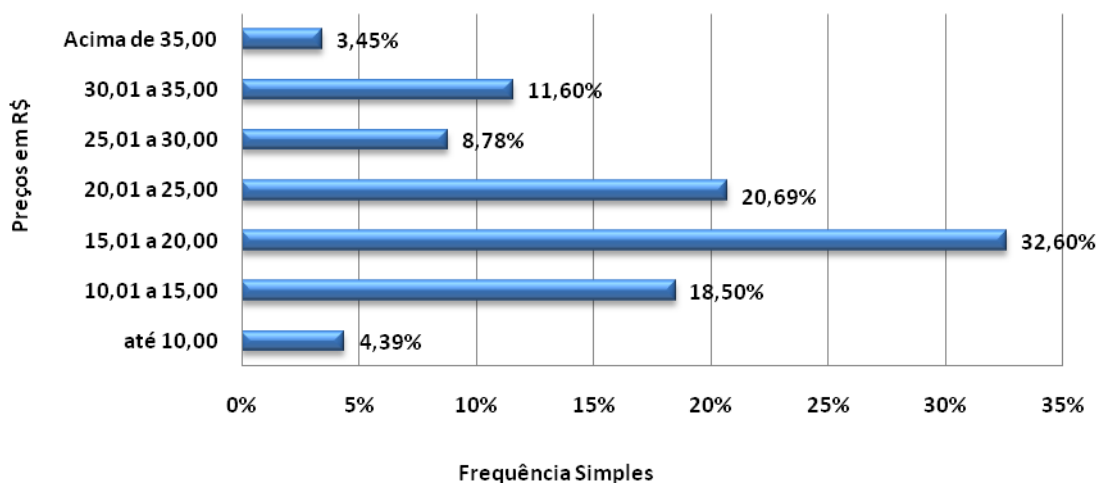
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/15:	-	-	-	666,67	-
	nov/15:	-	-	925,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/15:	1.425,00	1.021,74	1.019,58	890,00	800,00
	nov/15:	1.484,62	1.341,67	1.008,22	994,00	-
Variação	%	4,18	31,31	-1,11	11,69	-
2 dorm.	out/15:	2.377,50	2.202,86	1.576,74	1.188,24	1.044,44
	nov/15:	2.256,36	1.551,14	1.547,85	1.239,52	833,33
Variação	%	-5,10	-29,59	-1,83	4,32	-20,21
3 dorm.	out/15:	3.515,00	3.145,33	2.100,00	1.256,25	1.096,67
	nov/15:	4.162,07	2.880,00	2.618,18	1.400,00	1.083,33
Variação	%	18,41	-8,44	24,68	11,44	-1,22
4 dorm.	out/15:	4.275,00	-	-	-	-
	nov/15:	5.000,00	-	-	2.100,00	-
Variação	%	16,96	-	-	-	-



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	14	4,39%	4,39%
10,01 a 15,00	59	18,50%	22,88%
15,01 a 20,00	104	32,60%	55,49%
20,01 a 25,00	66	20,69%	76,18%
25,01 a 30,00	28	8,78%	84,95%
30,01 a 35,00	37	11,60%	96,55%
Acima de 35,00	11	3,45%	100,00%
Total	319	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	40,00	45,69	77,63	98,16	-
Apartamento	50,00	58,83	63,84	117,67	136,00



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.	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	15,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/15:	21,79	20,09	16,84	15,18	10,63
	nov/15:	-	21,54	16,83	14,42	12,39
Variação	%	-	7,22	-0,06	-5,01	16,56
2 dorm.	out/15:	-	21,38	17,62	13,44	14,70
	nov/15:	-	23,12	18,12	16,96	14,21
Variação	%	-	8,14	2,84	26,19	-3,33
3 dorm.	out/15:	19,26	22,15	-	16,10	12,50
	nov/15:	-	28,05	17,17	14,55	13,75
Variação	%	-	26,64	-	-9,63	10,00
4 dorm.	out/15:	-	-	-	16,43	10,00
	nov/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

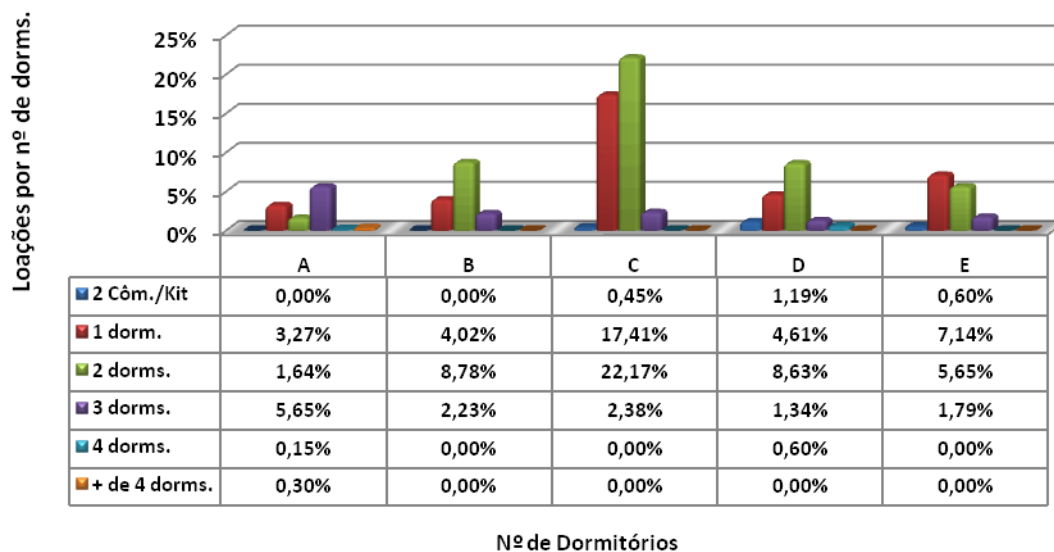
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/15:	-	-	-	-	-
	nov/15:	-	-	21,67	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/15:	29,22	23,78	26,25	18,35	15,00
	nov/15:	23,23	26,11	25,53	17,58	-
Variação	%	-20,50	9,80	-2,74	-4,20	-
2 dorm.	out/15:	25,51	29,07	24,04	19,52	19,78
	nov/15:	30,88	25,69	21,33	18,90	18,76
Variação	%	21,05	-11,63	-11,27	-3,18	-5,16
3 dorm.	out/15:	35,19	26,38	23,19	18,19	14,33
	nov/15:	33,53	29,94	-	23,33	16,54
Variação	%	-4,72	13,50	-	28,26	15,42
4 dorm.	out/15:	27,09	-	-	-	-
	nov/15:	25,00	-	-	17,50	-
Variação	%	-7,72	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	3	8	4
%	0,00%	0,00%	0,45%	1,19%	0,60%
1 dorm.	22	27	117	31	48
%	3,27%	4,02%	17,41%	4,61%	7,14%
2 dorms.	11	59	149	58	38
%	1,64%	8,78%	22,17%	8,63%	5,65%
3 dorms.	38	15	16	9	12
%	5,65%	2,23%	2,38%	1,34%	1,79%
4 dorms.	1	0	0	4	0
%	0,15%	0,00%	0,00%	0,60%	0,00%
+ de 4 dorms.	2	0	0	0	0
%	0,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	74	101	285	110	102
%	11,01%	15,03%	42,41%	16,37%	15,18%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

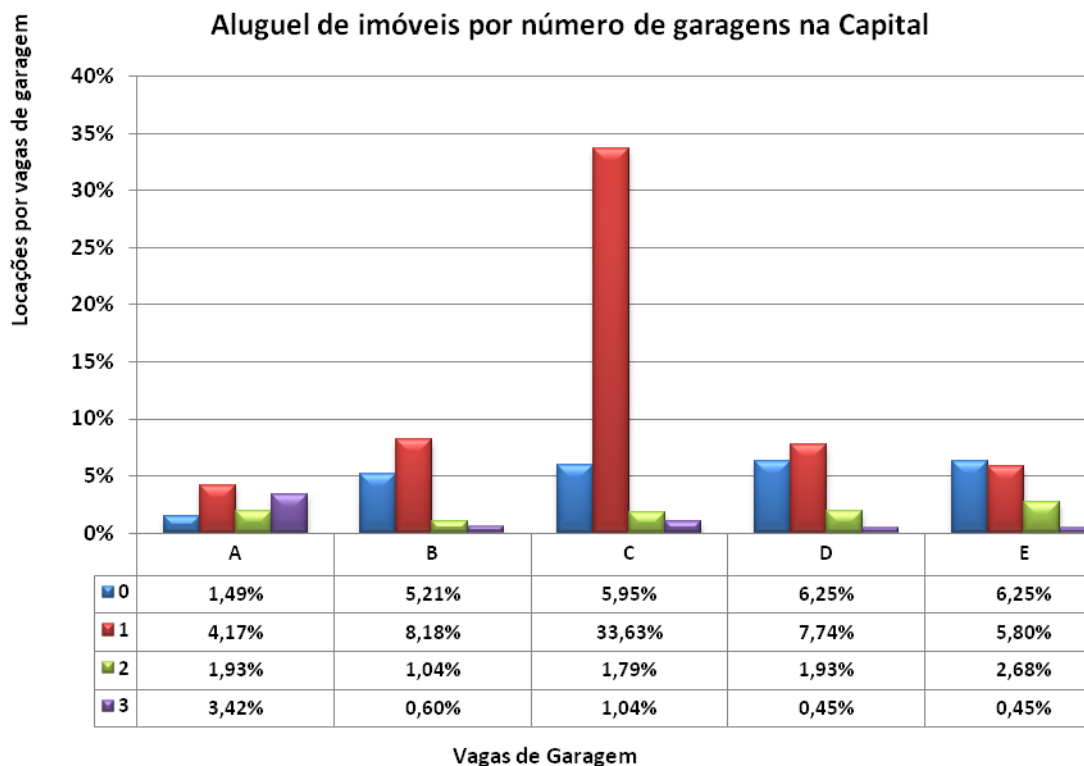




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	10	35	40	42	42
%	1,49%	5,21%	5,95%	6,25%	6,25%
1	28	55	226	52	39
%	4,17%	8,18%	33,63%	7,74%	5,80%
2	13	7	12	13	18
%	1,93%	1,04%	1,79%	1,93%	2,68%
3	23	4	7	3	3
%	3,42%	0,60%	1,04%	0,45%	0,45%
Total	74	101	285	110	102
%	11,01%	15,03%	42,41%	16,37%	15,18%

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
dezembro-14	-0,78	0,78	0,48
janeiro-15	6,97	1,24	4,66
fevereiro-15	-0,83	1,22	-7,47
março-15	6,57	1,32	10,08
abril-15	-4,53	0,71	5,31
maio-15	-1,18	0,74	-8,71
junho-15	9,36	0,79	-1,27
julho-15	-3,91	0,62	5,08
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
Acumulado	6,70	10,48	-5,66

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2015)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-10,24	-10,24
Fevereiro	2,77	-7,47
Março	-24,17	-31,64
Abril	9,53	-22,11
Maio	-4,43	-26,54
Junho	-8,94	-35,48
Julho	-12,28	-47,76
Agosto	79,66	31,9
Setembro	-33,57	-1,67
Outubro	27,10	25,43
Novembro	-44,03	-18,60

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2015)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	45,31	45,31
Fevereiro	16,24	61,55
Março	4,39	65,94
Abril	-7,64	58,30
Maio	-7,77	50,53
Junho	-3,38	47,15
Julho	12,93	60,08
Agosto	-21,15	38,93
Setembro	17,62	56,55
Outubro	2,76	59,31
Novembro	-12,00	47,31



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/15						nov/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	34	5	179	36	286	540	25	2	145	27	206	405
Santana	11	1	56	8	248	324	6	0	27	4	114	151
Santo Amaro	5	0	45	4	74	128	4	0	34	2	57	97
Jabaquara	12	0	96	3	10	121	4	0	47	2	50	103
Lapa	3	0	12	4	38	57	2	0	6	4	23	35
São Miguel	7	0	7	0	90	104	3	0	1	1	51	56
Penha	7	0	21	1	75	104	4	0	13	0	46	63
Itaquera	1	1	17	1	40	60	1	0	6	1	23	31
Tatuapé	7	0	61	4	106	178	1	0	57	2	56	116
Vila Prudente	4	0	14	1	61	80	1	0	32	0	46	79
Ipiranga	2	2	8	0	27	39	2	0	9	0	18	29
Pinheiros	1	0	34	0	32	67	3	0	22	1	30	56
Freguesia Ó	6	0	24	2	70	102	1	0	37	0	50	88
Parelheiros	0	0	0	2	2	4	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	33	1	20	56	1	0	28	0	12	41
Total	102	9	607	67	1.179	1.964	58	2	464	44	782	1.350
Varição							-43,14	-77,78	-23,56	-34,33	-33,67	-31,26