



São Paulo, 29 de Novembro de 2015

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

Venda e locação de imóveis usados crescem na Capital

As vendas de imóveis usados cresceram 27,1% em outubro na cidade de São Paulo em relação a setembro. E o número de novas locações residenciais foi 2,76% maior. O bom desempenho desses dois mercados marcou a pesquisa feita com 314 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) em outubro, mês em que o número de imóveis devolvidos por inquilinos às imobiliárias foi recorde no ano.

Os inquilinos entregaram casas e apartamentos às imobiliárias alegando motivos financeiros (68,49%) e outros motivos (31,51%), e o número de chaves devolvidas superou em 21,01% o de imóveis alugados em outubro. A devolução vinha em alta desde o início do ano, quando o percentual foi de 79,69% do total de locações, e cresceu para a faixa de 90% em agosto, chegando 97,65% em setembro.

“A renda das famílias encolhe por causa da inflação, do desemprego e do arrocho salarial e as que moram de aluguel têm de ajustar também essa despesa, trocando de moradia para gastar”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele acrescenta que esse movimento de troca se reflete também no comportamento geral do mercado de locação, que nos 10 meses deste ano acumula saldo positivo de 59,31%.

“Mas o motivo principal do crescimento registrado no mercado de locação continua sendo a dificuldade de comprar a casa própria”, afirma Viana Neto, ao lembrar que as pessoas precisam morar de alguma forma e muitos não têm outra opção que não seja alugar. “O mercado de venda de imóveis usados também está em crescimento no ano, com saldo positivo de 25,43%, metade do registrado na locação”, ressalta.

O presidente do CRECISP acredita que parte desse crescimento é alimentada pela troca dos imóveis novos pelos usados, “pois os compradores fazem as contas e veem que, em muitos casos, a relação custo-benefício favorece o imóvel usado, mais barato”. Viana Neto aponta também os financiamentos como fator de sustentação das vendas de imóveis usados: “Ainda que aos trancos e barracos, com o predomínio da Caixa Econômica Federal, o crédito imobiliário é que vem mantendo mais da metade das vendas desde o início do ano”, acrescenta.

Em outubro, os financiamentos da CAIXA e dos demais bancos responderam por 59,79% das vendas de casas e apartamentos usados na Capital, o quarto melhor resultado do ano (*ver abaixo*). As vendas à vista somaram 39,13% e as feitas com pagamento parcelado pelos proprietários, 1,09% do total.

A pesquisa do CRECISP apurou que os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos no período pelas 314 imobiliárias consultadas aumentaram em média 7,52%.

As imobiliárias pesquisadas venderam 51,09% do total em apartamentos e 48,91% em casas. Os imóveis mais vendidos foram os de valor final até R\$ 400 mil, com 50% dos contratos. Na distribuição das vendas por faixa de valor, 52,46% se concentraram na faixa de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado.



Maior aumento

O preço de imóvel usado que mais aumentou na Capital foi o de casas de padrão médio com até 7 anos de construção situados em bairros da Zona E, como Brasilândia, Grajaú e Guaianases. O preço médio do metro quadrado subiu 45,38%, de R\$ 2.533,33 em setembro para R\$ 3.682,92 em outubro.

O imóvel que ficou mais barato foi o apartamento de padrão médio com mais de 15 anos de construção localizado em bairros da Zona C, como Lapa, Mandaqui, Mirandópolis. O preço médio do metro quadrado baixou 31,48%, de R\$ 5.483,25 para R\$ 3.757,27.

A pesquisa do CRECISP mostrou comportamento diferenciado dos descontos concedidos pelos proprietários. O desconto médio sobre o preço original de venda baixou 47,98% na Zona A (de 15,38% para 8%) e 30,82% na Zona C (de 9,15% para 6,33%). Nas demais zonas os descontos aumentaram: de 8% em para 8,33% na Zona B (+ 4,13%); de 10% para 12,4% na Zona D (+ 24%); e de 5,33% para 9,1% na Zona E (+ 70,73%).

Vendas financiadas (*)

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

(*) CEF e outros bancos

Locação cresce pelo segundo mês consecutivo com aluguel em baixa

O aluguel residencial ficou 2,49% em média mais barato em outubro na comparação com setembro, mês em que já havia registrado queda de 2,77%. Essa queda ocorreu mesmo com crescimento de 2,76% no número de imóveis alugados em outubro. As 314 imobiliárias que o CRECISP pesquisou alugaram 50,45% do total em apartamentos e 49,55% em casas.

Os imóveis mais alugados foram os de aluguel mensal até R\$ 1.200,00, que somaram 54,35% dos novos contratos. Os proprietários concederam descontos sobre os aluguéis inicialmente pedidos de 12,56% na Zona A; de 6,92% na Zona B; de 15,61% na Zona C; de 10,59% na Zona D; e de 8,2% na Zona E.

O aluguel que mais aumentou em São Paulo foi o de apartamentos de 2 dormitórios situados em bairros da Zona B – o aluguel médio passou de R\$ 1.709,70 em setembro para R\$ 2.202,86 em outubro, uma alta de 28,84%. E a maior queda, de 25,84%, foi a de apartamentos de 1 dormitório também na Zona B, cujo aluguel médio baixou de R\$ 1.377,78 para R\$ 1.021,74.

A pesquisa CRECISP apurou que as novas locações na Capital distribuíram-se entre as Zonas C (44,23% do total), D (19,45%), E (16,6%), B (11,41%) e A (8,3%).

Inadimplência em alta

A inadimplência dos inquilinos cresceu 18,18% ao pular de 5,61% dos contratos em vigor para 6,63%. O fiador dominou os novos contratos em outubro, com presença em 47,6% deles, seguido pelo depósito de três meses do valor do aluguel (25,16%), pelo seguro de fiança (21,92%), pela caução de imóveis (4,02%), pela locação sem garantia (0,78%) e pela cessão fiduciária (0,52%).



Ações judiciais em queda

O levantamento feito pelo CRECISP fez nos Fóruns da Capital apurou queda de 23,49% no número de ações judiciais envolvendo inquilinos e proprietários, que passaram 2.567 em setembro para 1.964 em outubro.

O número de ações de rito ordinário – 102 no total - foi 25% menor que as 136 mesmas ações de setembro. As ações de rito sumário caíram 42,68% (de 1.059 para 607). As ações por falta de pagamento tiveram queda de 9,17%, de 1.298 para 1.179. Houve aumento de 12,5% no número de ações consignatórias (de 8 para 9) e de 1,52% nas ações renovatórias (de 66 para 67).

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, 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 Curuçã, 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, Simone Nitoli e César Miranda
Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP
Telefones: (11) 3886-4927 / 3886-4929 / 3886-4998
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: 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 – OUTUBRO DE 2015

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	11	3	6	10	36	39,13%
CEF	16	1	13	5	9	44	47,83%
Outros bancos	0	9	1	0	1	11	11,96%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	0	1	1,09%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	23	21	17	11	20	92	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	47	14,97%
Igual	149	47,45%
Pior	118	37,58%
Total	314	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-15	15,38	8,00	9,15	10,00	5,33
outubro-15	8,00	8,33	6,33	12,40	9,10
Varição	-47,98	4,13	-30,82	24,00	70,73



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	174	159	129	83	152	697
CASAS	167	152	123	80	145	667
Total	341	311	252	163	297	1.364
%	25,00%	22,80%	18,48%	11,95%	21,77%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

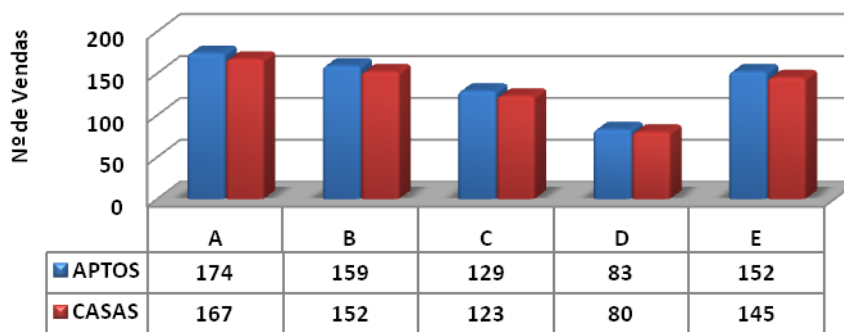
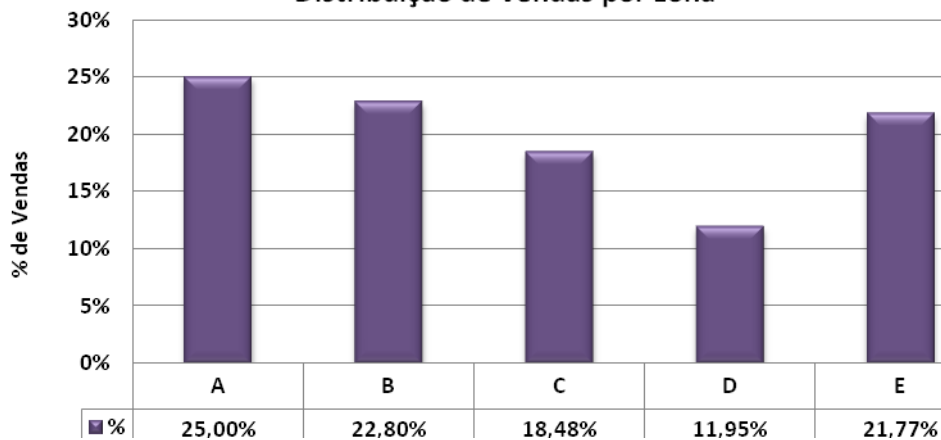


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

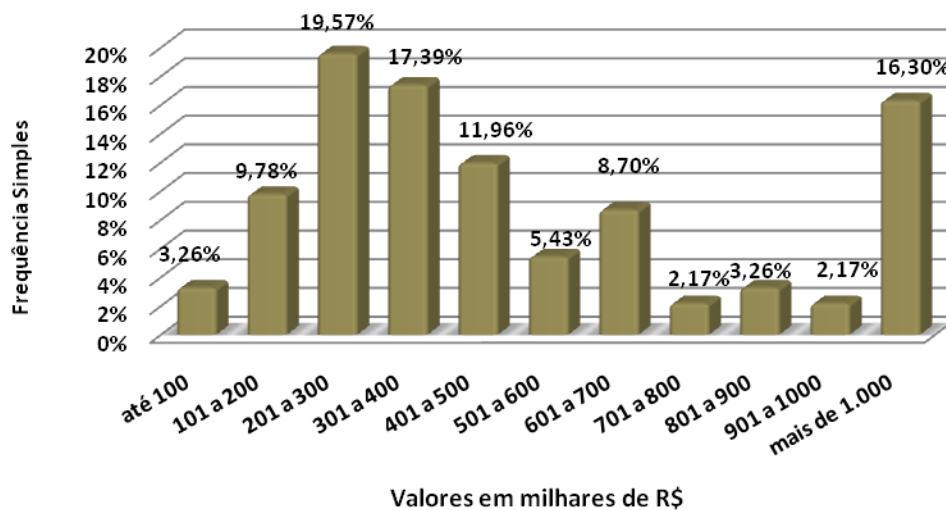




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	3	3,26%	3,26%
101 a 200	9	9,78%	13,04%
201 a 300	18	19,57%	32,61%
301 a 400	16	17,39%	50,00%
401 a 500	11	11,96%	61,96%
501 a 600	5	5,43%	67,39%
601 a 700	8	8,70%	76,09%
701 a 800	2	2,17%	78,26%
801 a 900	3	3,26%	81,52%
901 a 1000	2	2,17%	83,70%
mais de 1.000	15	16,30%	100,00%
Total	92	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/15:	-	-	-	216.666,67	190.000,00
	out/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/15:	-	367.500,00	280.000,00	237.500,00	214.166,67
	out/15:	709.166,67	-	392.857,14	298.000,00	246.363,64
Variação	%	-	-	40,31	25,47	15,03
3 dorm.	set/15:	1.130.000,00	693.200,00	447.333,33	413.333,33	380.000,00
	out/15:	1.670.000,00	1.362.500,00	456.000,00	415.000,00	386.000,00
Variação	%	47,79	96,55	1,94	0,40	1,58
4 dorm.	set/15:	-	-	550.000,00	-	-
	out/15:	-	-	-	-	415.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-

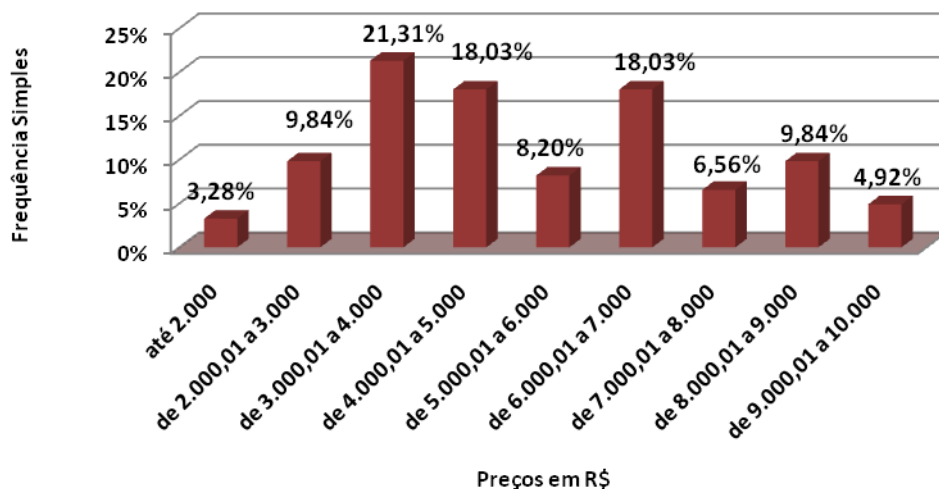
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	310.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/15:	370.000,00	265.000,00	216.000,00	193.333,33	-
	out/15:	-	323.750,00	220.000,00	-	-
Variação	%	-	22,17	1,85	-	-
2 dorm.	set/15:	450.000,00	358.571,43	382.153,85	-	-
	out/15:	425.000,00	407.200,00	300.000,00	218.333,33	205.000,00
Variação	%	-5,56	13,56	-21,50	-	-
3 dorm.	set/15:	1.185.000,00	633.000,00	562.000,00	-	-
	out/15:	1.100.000,00	940.333,33	530.000,00	300.000,00	-
Variação	%	-7,17	48,55	-5,69	-	-
4 dorm.	set/15:	1.835.714,29	-	-	-	-
	out/15:	1.425.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-22,37	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	2	3,28%	3,28%
de 2.000,01 a 3.000	6	9,84%	13,11%
de 3.000,01 a 4.000	13	21,31%	34,43%
de 4.000,01 a 5.000	11	18,03%	52,46%
de 5.000,01 a 6.000	5	8,20%	60,66%
de 6.000,01 a 7.000	11	18,03%	78,69%
de 7.000,01 a 8.000	4	6,56%	85,25%
de 8.000,01 a 9.000	6	9,84%	95,08%
de 9.000,01 a 10.000	3	4,92%	100,00%
Total	61	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	87,69	161,00	175,00
Apartamento	43,80	50,00	67,94	118,44	152,00



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

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/15:	-	-	-	-	2.533,33
	out/15:	-	-	5.000,00	-	3.682,92
	Variação	%	-	-	-	45,38
de 8 a 15 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/15:	-	5.866,20	3.383,51	3.156,25	2.466,67
	out/15:	-	6.000,00	3.533,33	3.583,33	3.581,07
	Variação	%	-	2,28	4,43	13,53

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/15:	-	-	-	-	2.111,11
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/15:	-	3.796,30	-	2.250,00	-
	out/15:	-	3.698,98	-	-	1.421,57
	Variação	%	-	-2,56	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/15:	8.064,75	-	7.155,59	-	-
	out/15:	8.021,39	-	-	-	-
	Variação	%	-0,54	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	7.066,67	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	5.733,33
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/15:	7.686,46	6.172,06	5.483,25	4.035,09	-
	out/15:	7.596,51	6.956,37	3.757,27	4.615,38	3.927,13
	Variação	%	-1,17	12,71	-31,48	14,38
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/15:	-	-	-	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/15:	-	5.000,00	4.967,65	-	-
	out/15:	4.615,38	5.513,39	-	3.435,09	-
	Variação	%	-	10,27	-	-

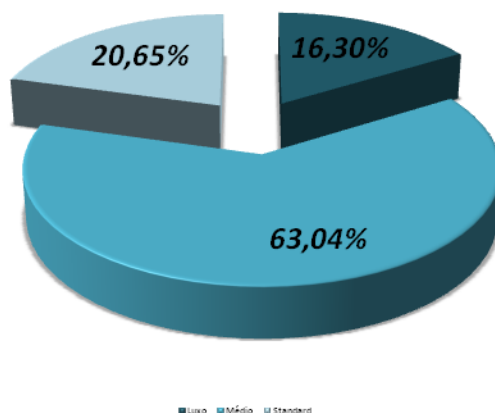


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	15	58	19

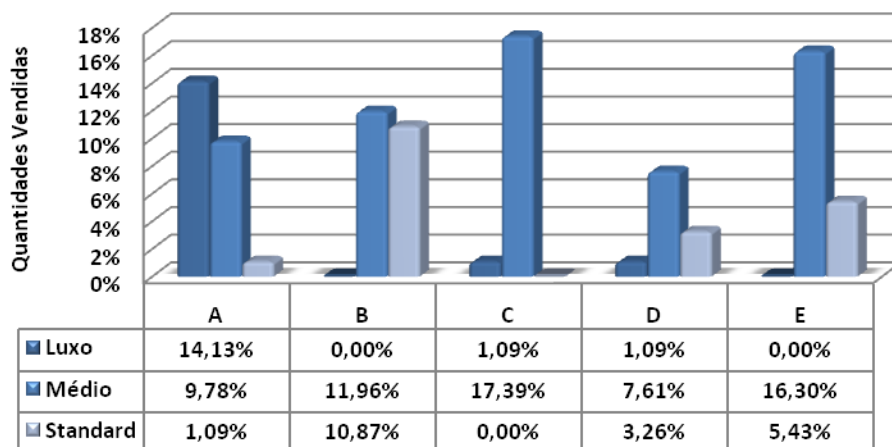
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	13	0	1	1	0
Médio	9	11	16	7	15
Standard	1	10	0	3	5

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

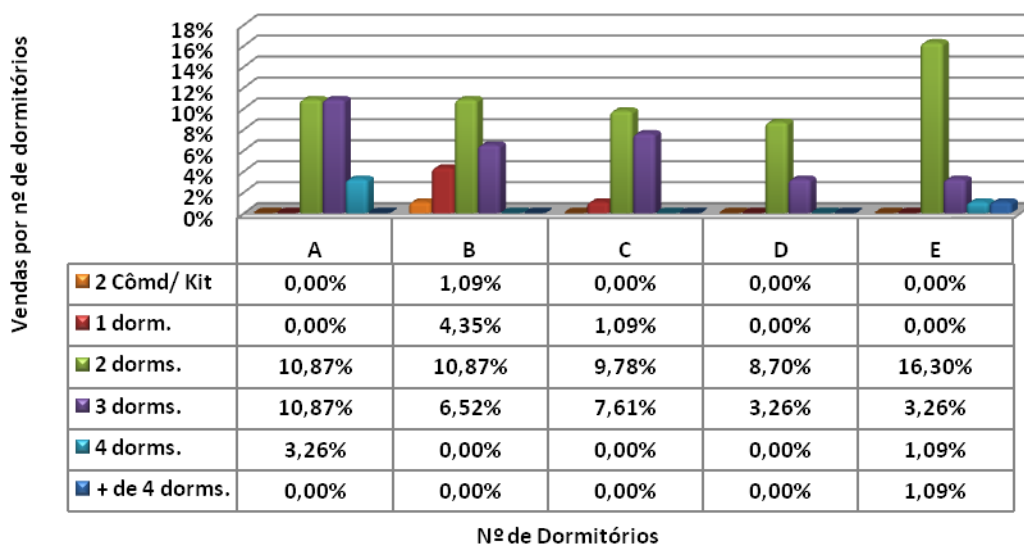




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,09%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	4	1	0	0
%	0,00%	4,35%	1,09%	0,00%	0,00%
2 dorms.	10	10	9	8	15
%	10,87%	10,87%	9,78%	8,70%	16,30%
3 dorms.	10	6	7	3	3
%	10,87%	6,52%	7,61%	3,26%	3,26%
4 dorms.	3	0	0	0	1
%	3,26%	0,00%	0,00%	0,00%	1,09%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,09%
Total	23	21	17	11	20
%	25,00%	22,83%	18,48%	11,96%	21,74%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

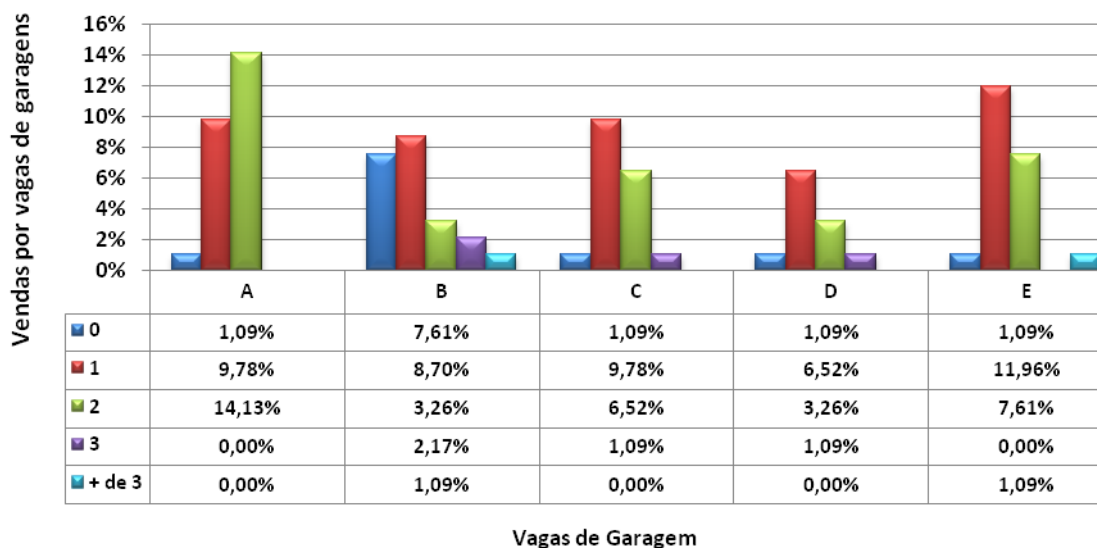




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	7	1	1	1
%	1,09%	7,61%	1,09%	1,09%	1,09%
1	9	8	9	6	11
%	9,78%	8,70%	9,78%	6,52%	11,96%
2	13	3	6	3	7
%	14,13%	3,26%	6,52%	3,26%	7,61%
3	0	2	1	1	0
%	0,00%	2,17%	1,09%	1,09%	0,00%
+ de 3	0	1	0	0	1
%	0,00%	1,09%	0,00%	0,00%	1,09%
Total	23	21	17	11	20
%	25,00%	22,83%	18,48%	11,96%	21,74%

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	38	44	162	88	35	367	47,60%
Seguro Fiança	23	19	93	26	8	169	21,92%
Depósito	3	20	74	33	64	194	25,16%
Sem Garantia	0	0	3	0	3	6	0,78%
Caução de Imóveis	0	5	5	3	18	31	4,02%
Cessão Fiduciária	0	0	4	0	0	4	0,52%
Total	64	88	341	150	128	771	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-15	12,14	7,40	9,62	9,48	11,40
outubro-15	12,56	6,92	15,61	10,59	8,20
Variação	3,46	-6,49	62,27	11,71	-28,07

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	639	68,49%
Outros motivos	294	31,51%
Total	933	100,00%
Comparação dev./loc.		121,01%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-15	5,61
outubro-15	6,63
Variação	18,18



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	479	659	2.554	1.123	959	5.774
CASAS	471	647	2.508	1.103	941	5.670
Total	950	1.306	5.062	2.226	1.900	11.444
%	8,30	11,41	44,23	19,45	16,60	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

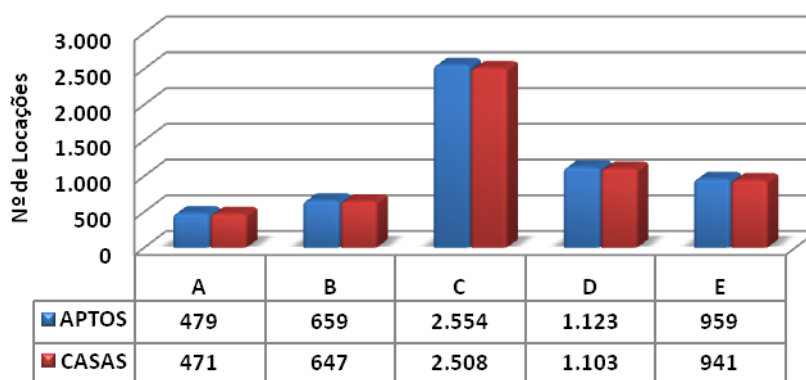
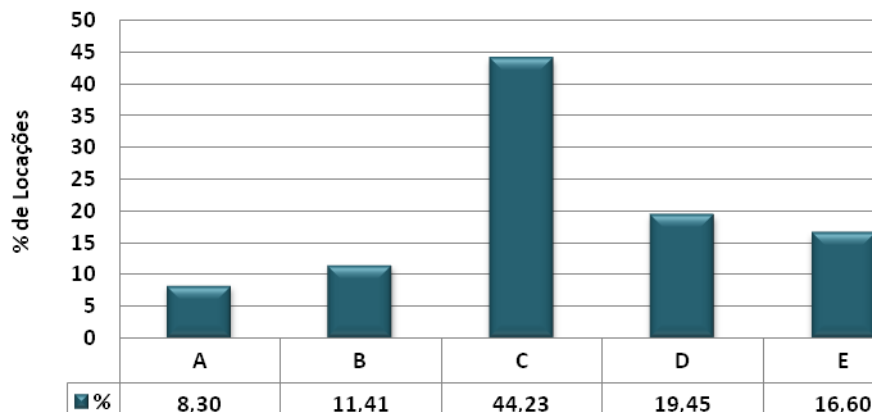


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

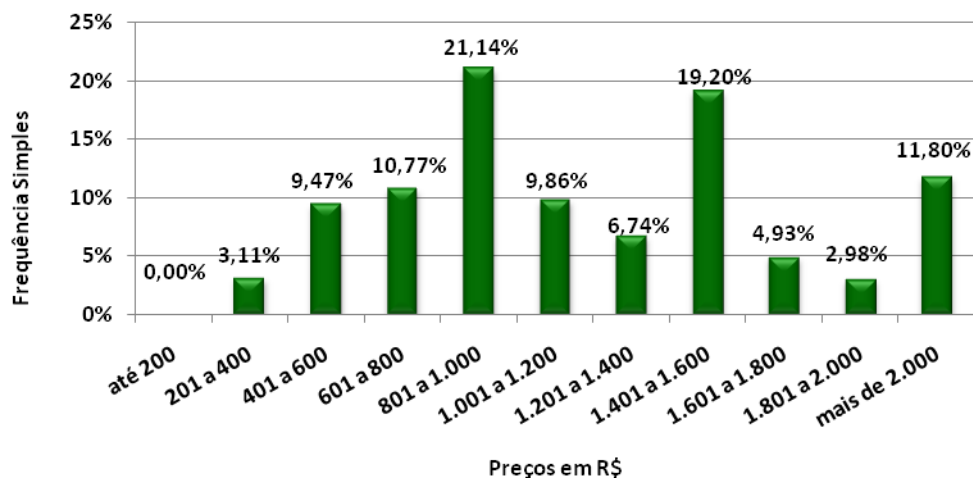




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	24	3,11%	3,11%
401 a 600	73	9,47%	12,58%
601 a 800	83	10,77%	23,35%
801 a 1.000	163	21,14%	44,49%
1.001 a 1.200	76	9,86%	54,35%
1.201 a 1.400	52	6,74%	61,09%
1.401 a 1.600	148	19,20%	80,29%
1.601 a 1.800	38	4,93%	85,21%
1.801 a 2.000	23	2,98%	88,20%
mais de 2.000	91	11,80%	100,00%
Total	771	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/15:	-	-	-	550,00	366,67
	out/15:	-	-	-	-	400,00
Variação	%	-	-	-	-	9,09
1 dorm.	set/15:	1.080,00	937,50	908,89	638,27	552,37
	out/15:	950,00	905,00	886,44	570,19	546,23
Variação	%	-12,04	-3,47	-2,47	-10,67	-1,11
2 dorm.	set/15:	1.700,00	1.552,78	1.520,24	1.213,89	1.155,33
	out/15:	-	1.600,00	1.417,69	1.267,39	984,80
Variação	%	-	3,04	-6,75	4,41	-14,76
3 dorm.	set/15:	2.400,00	2.210,00	1.800,00	1.577,27	1.461,67
	out/15:	3.033,33	2.411,11	1.733,33	1.550,00	1.429,63
Variação	%	26,39	9,10	-3,70	-1,73	-2,19
4 dorm.	set/15:	5.500,00	2.900,00	3.766,67	2.500,00	2.166,67
	out/15:	-	-	3.300,00	1.900,00	1.700,00
Variação	%	-	-	-12,39	-24,00	-21,54

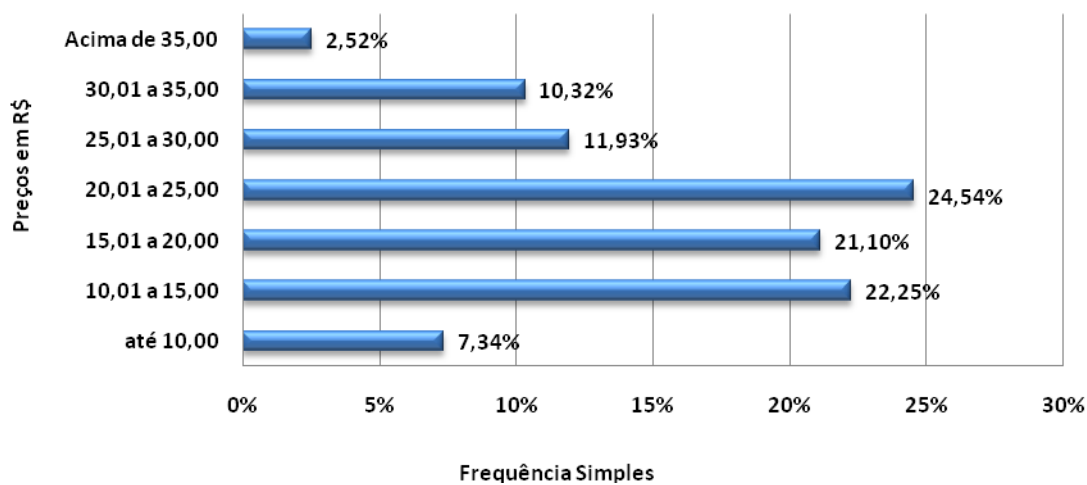
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/15:	-	800,00	700,00	-	-
	out/15:	-	-	-	666,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/15:	1.416,67	1.377,78	1.033,70	847,73	821,67
	out/15:	1.425,00	1.021,74	1.019,58	890,00	800,00
Variação	%	0,59	-25,84	-1,37	4,99	-2,64
2 dorm.	set/15:	2.156,67	1.709,70	1.590,36	1.189,47	977,86
	out/15:	2.377,50	2.202,86	1.576,74	1.188,24	1.044,44
Variação	%	10,24	28,84	-0,86	-0,10	6,81
3 dorm.	set/15:	3.716,67	2.981,08	2.280,00	1.575,00	1.033,33
	out/15:	3.515,00	3.145,33	2.100,00	1.256,25	1.096,67
Variação	%	-5,43	5,51	-7,89	-20,24	6,13
4 dorm.	set/15:	4.033,33	-	-	-	-
	out/15:	4.275,00	-	-	-	-
Variação	%	5,99	-	-	-	-



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	32	7,34%	7,34%
10,01 a 15,00	97	22,25%	29,59%
15,01 a 20,00	92	21,10%	50,69%
20,01 a 25,00	107	24,54%	75,23%
25,01 a 30,00	52	11,93%	87,16%
30,01 a 35,00	45	10,32%	97,48%
Acima de 35,00	11	2,52%	100,00%
Total	436	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	48,70	82,81	108,30	200,67
Apartamento	-	44,40	73,95	94,55	149,71



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.	set/15:	-	-	-	18,33	15,63
	out/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/15:	28,11	18,74	19,69	12,79	13,37
	out/15:	21,79	20,09	16,84	15,18	10,63
Variação	%	-22,48	7,20	-14,47	18,69	-20,49
2 dorm.	set/15:	22,86	17,66	14,20	11,91	16,34
	out/15:	-	21,38	17,62	13,44	14,70
Variação	%	-	21,06	24,08	12,85	-10,04
3 dorm.	set/15:	18,33	23,46	16,97	14,27	8,33
	out/15:	19,26	22,15	-	16,10	12,50
Variação	%	5,07	-5,58	-	12,82	50,06
4 dorm.	set/15:	-	24,47	-	-	10,00
	out/15:	-	-	-	16,43	10,00
Variação	%	-	-	-	-	0,00

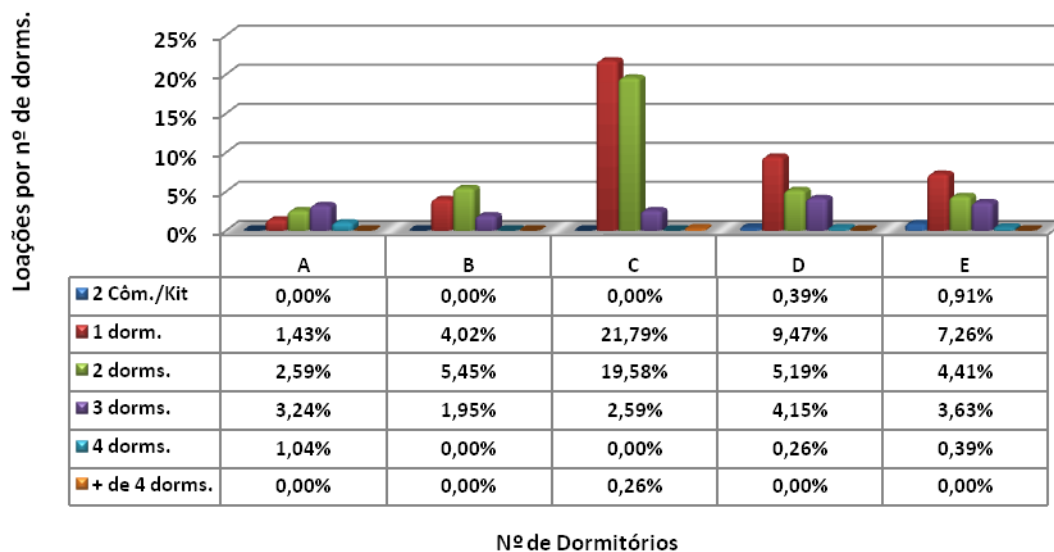
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/15:	-	22,86	20,00	-	-
	out/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/15:	21,23	30,12	29,11	20,64	22,22
	out/15:	29,22	23,78	26,25	18,35	15,00
Variação	%	37,64	-21,05	-9,82	-11,09	-32,49
2 dorm.	set/15:	25,16	29,41	21,35	19,07	18,30
	out/15:	25,51	29,07	24,04	19,52	19,78
Variação	%	1,39	-1,16	12,60	2,36	8,09
3 dorm.	set/15:	31,46	28,03	25,90	23,01	-
	out/15:	35,19	26,38	23,19	18,19	14,33
Variação	%	11,86	-5,89	-10,46	-20,95	-
4 dorm.	set/15:	23,33	-	-	-	-
	out/15:	27,09	-	-	-	-
Variação	%	16,12	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	0	3	7
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,91%
1 dorm.	11	31	168	73	56
%	1,43%	4,02%	21,79%	9,47%	7,26%
2 dorms.	20	42	151	40	34
%	2,59%	5,45%	19,58%	5,19%	4,41%
3 dorms.	25	15	20	32	28
%	3,24%	1,95%	2,59%	4,15%	3,63%
4 dorms.	8	0	0	2	3
%	1,04%	0,00%	0,00%	0,26%	0,39%
+ de 4 dorms.	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,00%
Total	64	88	341	150	128
%	8,30%	11,41%	44,23%	19,46%	16,60%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

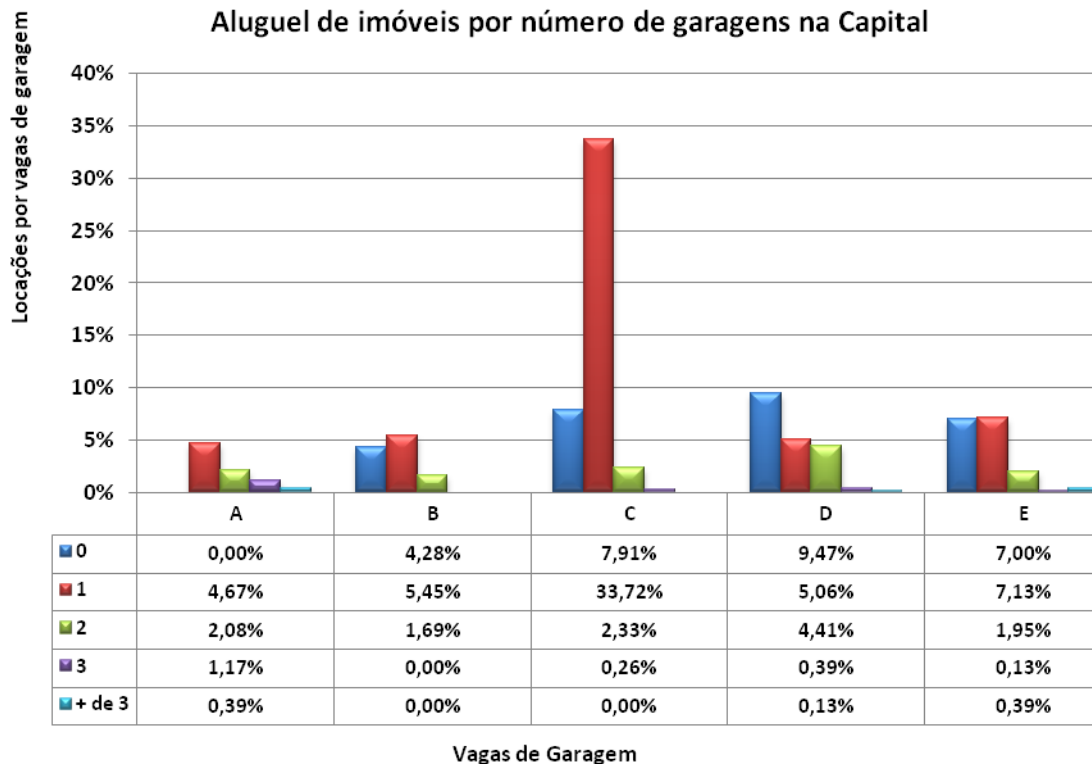




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	0	33	61	73	54
%	0,00%	4,28%	7,91%	9,47%	7,00%
1	36	42	260	39	55
%	4,67%	5,45%	33,72%	5,06%	7,13%
2	16	13	18	34	15
%	2,08%	1,69%	2,33%	4,41%	1,95%
3	9	0	2	3	1
%	1,17%	0,00%	0,26%	0,39%	0,13%
+ de 3	3	0	0	1	3
%	0,39%	0,00%	0,00%	0,13%	0,39%
Total	64	88	341	150	128
%	8,30%	11,41%	44,23%	19,46%	16,60%

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
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
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
Acumulado	-1,22	9,93	1,19

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (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

Mercado Imobiliário da Capital (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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/15						out/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	53	5	358	29	288	733	34	5	179	36	286	540
Santana	13	1	68	4	209	295	11	1	56	8	248	324
Santo Amaro	12	0	175	7	137	331	5	0	45	4	74	128
Jabaquara	12	0	111	6	104	233	12	0	96	3	10	121
Lapa	3	0	25	3	32	63	3	0	12	4	38	57
São Miguel	8	0	17	0	81	106	7	0	7	0	90	104
Penha	7	0	32	2	85	126	7	0	21	1	75	104
Itaquera	2	0	31	1	54	88	1	1	17	1	40	60
Tatuapé	5	0	84	3	78	170	7	0	61	4	106	178
Vila Prudente	2	0	34	0	54	90	4	0	14	1	61	80
Ipiranga	2	0	36	0	17	55	2	2	8	0	27	39
Pinheiros	4	2	30	7	43	86	1	0	34	0	32	67
Freguesia Ó	11	0	39	3	87	140	6	0	24	2	70	102
Parelheiros	0	0	0	0	3	3	0	0	0	2	2	4
Butantã	2	0	19	1	26	48	2	0	33	1	20	56
Total	136	8	1.059	66	1.298	2.567	102	9	607	67	1.179	1.964
							-25,00	12,50	-42,68	1,52	-9,17	-23,49

Varição