



São Paulo, 27 de novembro de 2016

Pesquisa CRECISP  
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial  
São Paulo – Capital  
Outubro de 2016

### **Venda de imóvel usado e locação têm queda em SP em Outubro, mas saldo do ano é positivo**

As vendas de imóveis usados caíram 18,26% e o número de casas e apartamentos alugados na cidade de São Paulo foi 0,47% menor em outubro na comparação com setembro, segundo pesquisa feita com 310 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

Os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados vendidos em outubro aumentaram 2,73% em relação a setembro enquanto que os valores médios dos aluguéis caíram 3,28% nessa mesma comparação.

A queda em outubro, tanto da locação quanto da venda, não alterou o cenário positivo que esses dois mercados vivem este ano na Capital paulista. De janeiro a outubro, as vendas de casas e apartamentos usados acumulam saldo positivo de 63,04% e a locação residencial, de 20,49%. Esse crescimento não está se refletindo nos preços, segundo mostram os resultados das pesquisas feitas pelo CRECISP.

Nos últimos 12 meses, de novembro de 2015 a outubro deste ano, o aluguel médio na Capital acumula uma queda de 2,89%. Já os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados têm alta acumulada de 9,36%, menos de dois pontos percentuais acima da inflação de 7,87% registrada pelo IPCA do IBGE.

“É a crise econômica fazendo o papel de regulador de mercados”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele lembra que, em 2015, o rendimento médio dos trabalhadores recuou 5% sobre o ano anterior e que o fechamento de fábricas, comércios e empresas de serviços tirou de seus empregos 3,8 milhões de pessoas, a primeira redução em 11 anos no número de pessoas ocupadas, segundo o IBGE.

“Não se trata de bondade dos proprietários, mas de enxergar a realidade como ela é”, afirma Viana Neto. Ele argumenta que “como o desemprego continua aumentando e a economia não se recupera, os donos de imóveis sabem perfeitamente que há limites para seus ganhos na venda ou no aluguel de seus imóveis”.

Quem não ajusta preço e aluguel às condições reais da Economia fica com os imóveis vazios, alerta o presidente do CreciSP. “E neste caso, o proprietário que tenta ignorar as limitações de renda atuais dos candidatos à compra e locação sofre duplamente porque fica obrigado a usar capital próprio para conservar sua propriedade, pagar impostos e taxas de condomínio”, pondera Viana Neto. “Entre não ganhar nada com o aluguel e ainda gastar com



taxas e condomínio, ou ganhar menos e não gastar nada com esses encargos, muitos proprietários estão fazendo a escolha óbvia”, acrescenta.

### **Imóveis mais vendidos**

A pesquisa do CRECISP com as 310 imobiliárias da Capital apurou que quase a metade – 49,32% - dos imóveis vendidos em outubro na cidade tinha preço final até R\$ 500 mil. Por faixa de preço de metro quadrado, a concentração foi de 67,24% nas faixas de casas e apartamentos que custaram aos seus novos proprietários até R\$ 7.000,00 o metro quadrado.

Do total vendido pelas imobiliárias consultadas, 57,54% tiveram financiamento de bancos. As vendas feitas à vista somaram 39,73% e o restante se dividiu igualmente entre vendas financiadas pelos donos dos imóveis e por meio de consórcios, com participação de 1,37% para cada modalidade.

Os donos dos imóveis vendidos em outubro na Zona B, onde estão bairros como Pinheiros e Sumaré, aumentaram em 133,10% o percentual de desconto sobre o preço original de venda – de 4,2% para 9,79%. A Zona B concentrou 30,18% das vendas, segundo os dados da pesquisa CRECISP.

Na Zona C, onde as imobiliárias venderam 43,84% dos imóveis no período, o percentual de desconto subiu 24,15%, de 6,75% em setembro para 8,38% em outubro. Na Zona E, que agrupa bairros como Brasilândia e Guaianases, o desconto passou da média de 7% para 9%, com aumento de 28,57%. As vendas nessa Zona representaram 6,79% do total vendido.

O desconto médio de 15% registrado em setembro na Zona D, que reúne bairros como Jaçanã e Penha, permaneceu o mesmo em outubro, mas as vendas ali foram as menores de todas as cinco zonas de valor – 5,45% do total. A Zona A, que agrupa os bairros com o metro quadrado mais caro de São Paulo como os Jardins e Higienópolis, o desconto médio caiu 45,75% em outubro, baixando de 6,23% para 3,38%.

Segundo a pesquisa CRECISP, o preço de imóvel usado que mais aumentou em outubro foi o de casas de padrão construtivo simples situadas na Zona E e construídas há mais de 15 anos. O preço médio do metro quadrado subiu 48,15% ao passar de R\$ 1.800,00 em setembro para R\$ 2.666,67 em outubro.

Foi no segmento de apartamentos que a pesquisa CRECISP registrou a maior redução de preço de setembro para outubro. Imóveis situados em prédios de bairros da Zona C, de padrão médio e também construídos há mais de 15 anos foram vendidos em média por R\$ 5.052,09 o metro quadrado em outubro. Esse preço é 25,98% menor que os R\$ 6.825,40 apurados em setembro.



## **Aluguel mais barato na Capital é R\$ 428,57 por casa de 2 cômodos**

O aluguel mais barato de um imóvel na cidade de São Paulo em outubro custava R\$ 428,57 e garantia a moradia em uma casa de dois cômodos em bairros da periferia da cidade, como Jardim Ângela e Lauzane Paulista, na Zona E. No extremo oposto, quem decidiu morar nos Jardins ou em Higienópolis, na Zona A, em um apartamento de 4 dormitórios, aceitou pagar um aluguel mensal médio de R\$ 5.875,00, sem considerar o condomínio e outras taxas.

Os valores foram apurados na pesquisa que o CRECISP fez com 310 imobiliárias da Capital, nas quais os imóveis campeões de locação em outubro foram os de aluguel mensal até R\$ 1.200,00, com 54,47% das novas locações. A pesquisa também constatou que a maioria dos proprietários reduziu o desconto que é praxe conceder sobre os valores de locação originalmente anunciados.

Nos bairros da Zona A, o desconto médio em outubro foi de 10,8%, uma redução de 6,41% em comparação aos 11,54% de setembro. Na Zona D, o desconto médio caiu 21,33%, de 11,86% em setembro para 9,33% em outubro. Na Zona E, a redução foi de 36%, com o desconto médio baixando de 12,5% para 8%.

Houve aumento de desconto nas Zonas B e C. Na B, o percentual médio subiu 37,03%, de 8,48% em setembro para 11,62% em outubro. Na Zona C, o desconto médio aumentou 29,38% ao passar de 9,6% em setembro para 12,42% em outubro.

### **Fiador domina mercado**

Metade das novas locações em outubro teve o fiador como garantidor do pagamento em caso de inadimplência dos novos inquilinos. As outras formas de fiança foram o depósito de três meses do valor do aluguel (presente em 28,71% dos novos contratos), o seguro de fiança (15,29%), a caução de imóveis (4,35%), a locação sem garantia (1,18%) e a cessão fiduciária (0,47%).

Segundo a pesquisa do CRECISP, as novas locações distribuíram-se entre as zonas C (46,24% do total), D (24%), B (12,58%), E (10,12%) e A (7,06%). Os imóveis de 1 dormitório foram os mais alugados nas Zonas C (22,12%), D (10,59%) e E (4,94%). Os de 2 dormitórios predominaram nas zonas C (19,65%), D (8,94%) e B (5,06%).

As 310 imobiliárias pesquisadas receberam imóveis de inquilinos que cancelaram os contratos por motivos financeiros (45,59%) ou por outros motivos (54,41%). Esse percentual supera em 1,41% o total de novas locações de outubro. O índice de inadimplência no período foi de 5,44% do total de contratos em vigor, 11,25% superior aos 4,89% de setembro.

O número de ações judiciais propostas nos fóruns da Capital aumentou 1,14% entre setembro e outubro, com o número de ações crescendo de 2.188 para 2.213. Esse aumento foi puxado pelas ações ordinárias, usadas para o despejo de inquilinos. Foram 208 ações, aumento de 118,95% em relação às 95 ações desse tipo propostas em setembro.



Outro aumento significativo, de 50%, foi o das ações consignatórias, propostas quando há discordâncias sobre os valores de aluguéis ou encargos. O número cresceu de 4 para 6 ações. As 84 ações renovatórias propostas em outubro superaram em 9,09% as 77 que haviam sido apresentadas em setembro. Essas ações objetivam a renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos.

Foram menores em outubro as ações de rito sumário e de falta de pagamento do aluguel. As primeiras somaram 590, ou 8,24% a menos que as 643 de setembro. As de falta de pagamento caíram de 1.369 em setembro para 1.325 em outubro, redução de 3,21%.

**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**

Rubens Robervaldo Martins dos Santos  
Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André  
Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515  
E-mail: [abc@crecisp.gov.br](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**

Therezinha Maria Serafim da Silva  
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](mailto:santos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos**

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

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

<b>VENDAS .....</b>	<b>9</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS.....	13
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>19</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	23
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	25
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	26
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....</b>	<b>27</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	28



## RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2016

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	1	10	15	1	2	29	39,73%
CEF	9	3	4	1	1	18	24,66%
Outros bancos	0	9	12	2	1	24	32,88%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	1	1	1,37%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,37%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	83	26,77%
Igual	124	40,00%
Pior	103	33,23%
<b>Total</b>	<b>310</b>	<b>100,00%</b>

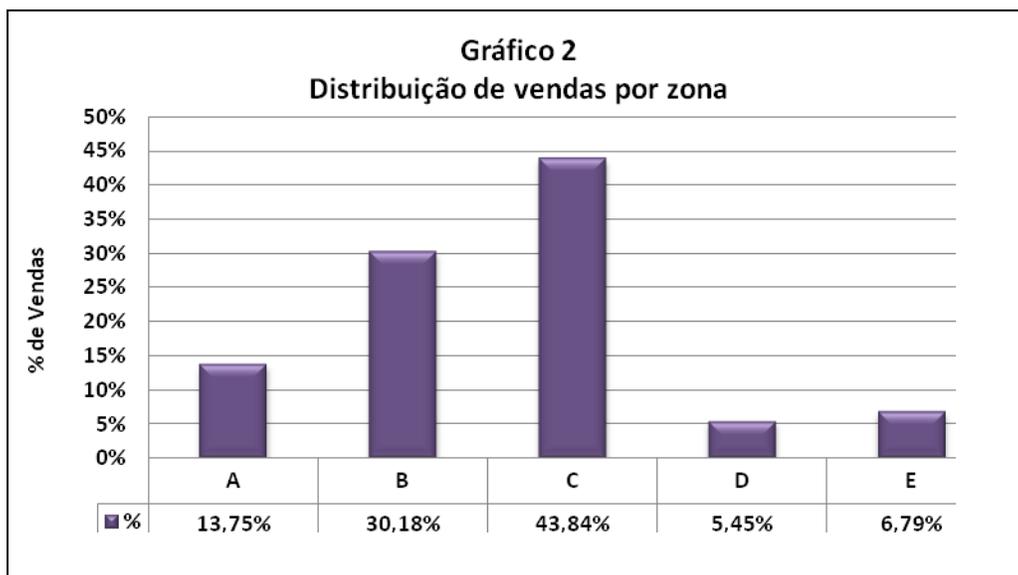
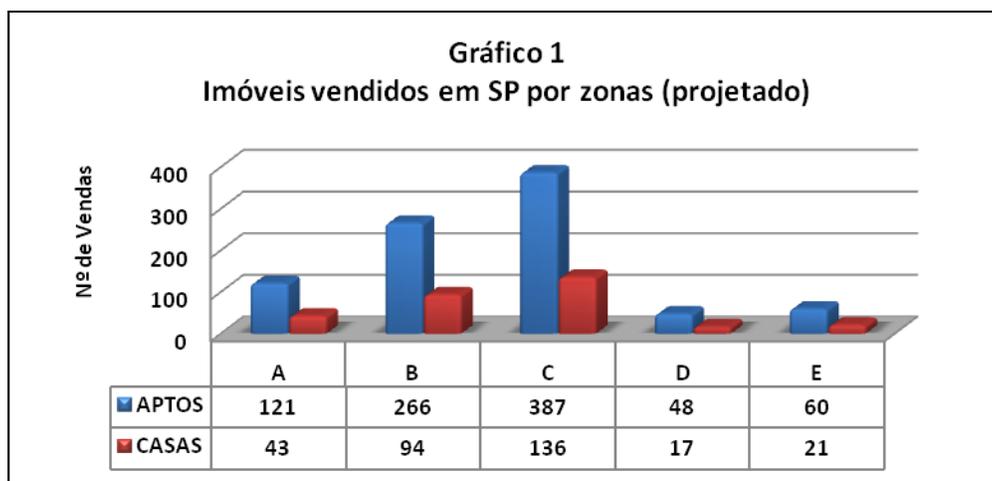
#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-16	6,23	4,20	6,75	15,00	7,00
outubro-16	3,38	9,79	8,38	15,00	9,00
<b>Varição</b>	<b>-45,75</b>	<b>133,10</b>	<b>24,15</b>	<b>0,00</b>	<b>28,57</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

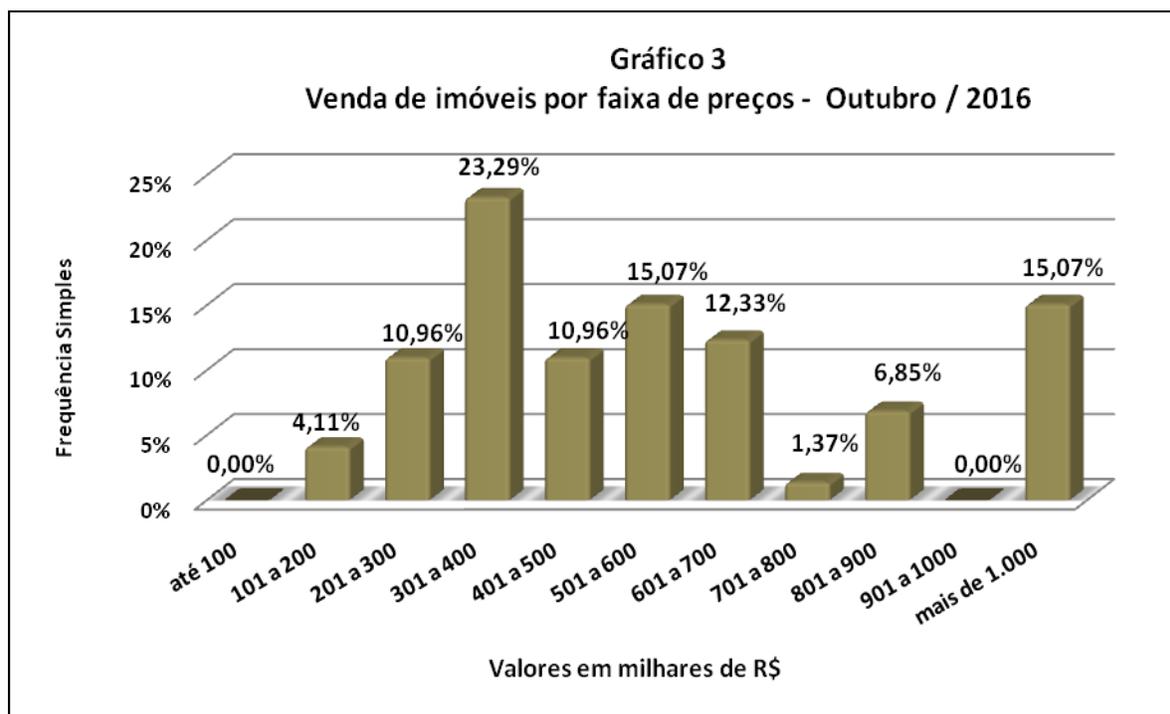
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	121	266	387	48	60	882
CASAS	43	94	136	17	21	311
Total	164	360	523	65	81	1.193
%	13,75%	30,18%	43,84%	5,45%	6,79%	100,00%





## 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	3	4,11%	4,11%
201 a 300	8	10,96%	15,07%
301 a 400	17	23,29%	38,36%
401 a 500	8	10,96%	49,32%
501 a 600	11	15,07%	64,38%
601 a 700	9	12,33%	76,71%
701 a 800	1	1,37%	78,08%
801 a 900	5	6,85%	84,93%
901 a 1000	0	0,00%	84,93%
mais de 1.000	11	15,07%	100,00%
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

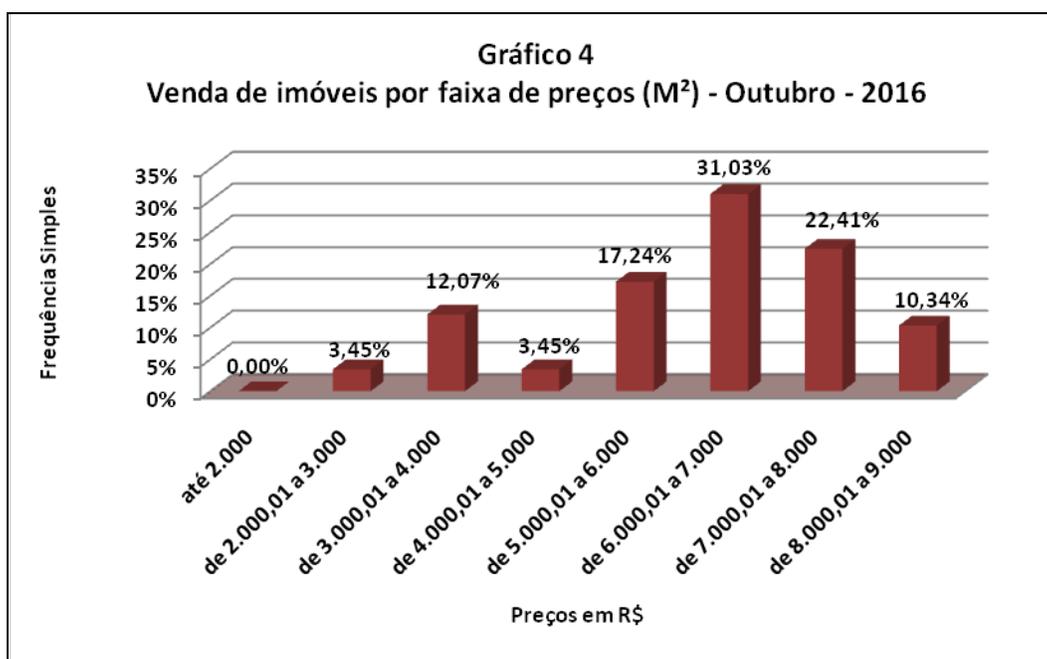
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/16:	-	460.000,00	400.000,00	283.750,00	180.000,00
	out/16:	-	280.000,00	365.000,00	300.000,00	249.666,67
Variação	%	-	-39,13	-8,75	5,73	38,70
3 dorm.	set/16:	-	-	530.000,00	510.000,00	250.000,00
	out/16:	-	750.000,00	724.285,71	580.000,00	-
Variação	%	-	-	36,66	13,73	-
4 dorm.	set/16:	3.640.000,00	1.100.000,00	780.000,00	750.000,00	-
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/16:	403.500,00	365.000,00	-	-	-
	out/16:	-	300.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-17,81	-	-	-
2 dorm.	set/16:	-	690.882,35	363.636,36	230.000,00	-
	out/16:	530.000,00	485.000,00	349.444,44	-	143.000,00
Variação	%	-	-29,80	-3,90	-	-
3 dorm.	set/16:	1.017.500,00	1.135.000,00	602.500,00	-	250.000,00
	out/16:	1.280.000,00	515.142,86	592.777,78	-	325.000,00
Variação	%	25,80	-54,61	-1,61	-	30,00
4 dorm.	set/16:	2.525.000,00	-	-	658.333,33	-
	out/16:	2.350.000,00	1.150.000,00	1.080.000,00	-	-
Variação	%	-6,93	-	-	-	-



## 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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,45%	3,45%
de 3.000,01 a 4.000	7	12,07%	15,52%
de 4.000,01 a 5.000	2	3,45%	18,97%
de 5.000,01 a 6.000	10	17,24%	36,21%
de 6.000,01 a 7.000	18	31,03%	67,24%
de 7.000,01 a 8.000	13	22,41%	89,66%
de 8.000,01 a 9.000	6	10,34%	100,00%
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	79,00	159,00	-
Apartamento	-	41,00	72,95	90,00	233,00



## 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	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/16:	-	8.076,92	6.240,00	-	-
	out/16:	-	-	5.100,00	-	-
	Variação	%	-	-	-18,27	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	6.842,11	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	4.679,49	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/16:	-	-	-	2.843,10	-
	out/16:	-	3.750,00	-	3.866,67	2.862,07
	Variação	%	-	-	-	36,00
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/16:	-	-	3.397,44	-	-
	out/16:	-	4.666,67	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/16:	-	-	-	-	1.800,00
	out/16:	-	-	3.781,67	-	2.666,67
	Variação	%	-	-	-	-

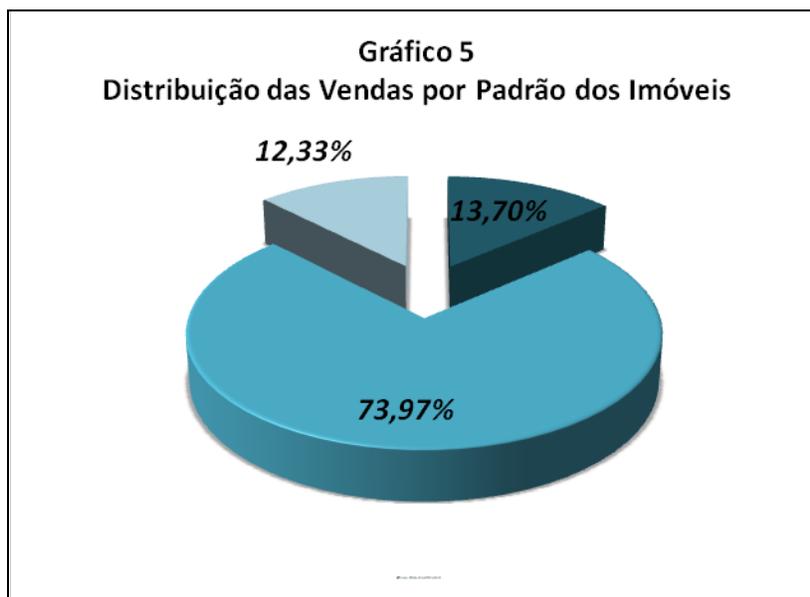


<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	set/16:	11.052,63	-	-	-	-
	out/16:	8.827,59	-	7.502,56	-	-
	Variação	%	-20,13	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/16:	-	-	6.652,17	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/16:	-	11.500,00	-	-	-
	out/16:	7.750,00	-	-	-	-
	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	set/16:	-	11.805,56	-	-	-
	out/16:	-	-	7.466,67	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/16:	10.881,36	-	-	-	-
	out/16:	-	-	6.379,31	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/16:	-	8.059,21	6.825,40	3.538,46	-
	out/16:	6.180,45	7.325,12	5.052,09	-	3.869,05
	Variação	%	-	-9,11	-25,98	-
<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	set/16:	-	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/16:	-	-	4.407,52	-	-
	out/16:	-	7.317,07	5.303,17	-	-
	Variação	%	-	-	20,32	-
mais de 15 anos	set/16:	8.086,96	5.572,58	-	-	-
	out/16:	-	6.493,06	-	-	-
	Variação	%	-	16,52	-	-

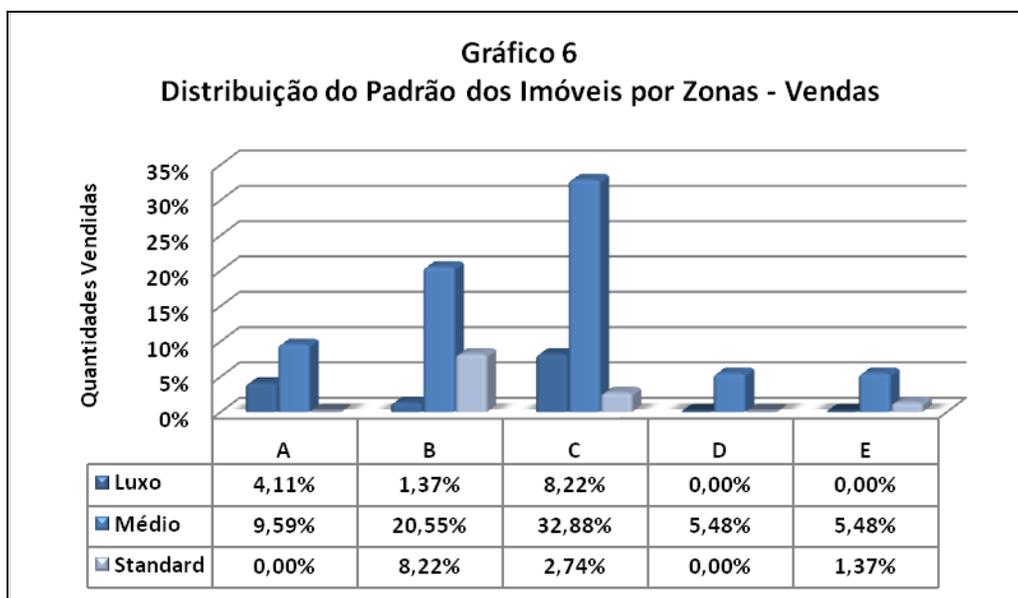


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	54	9



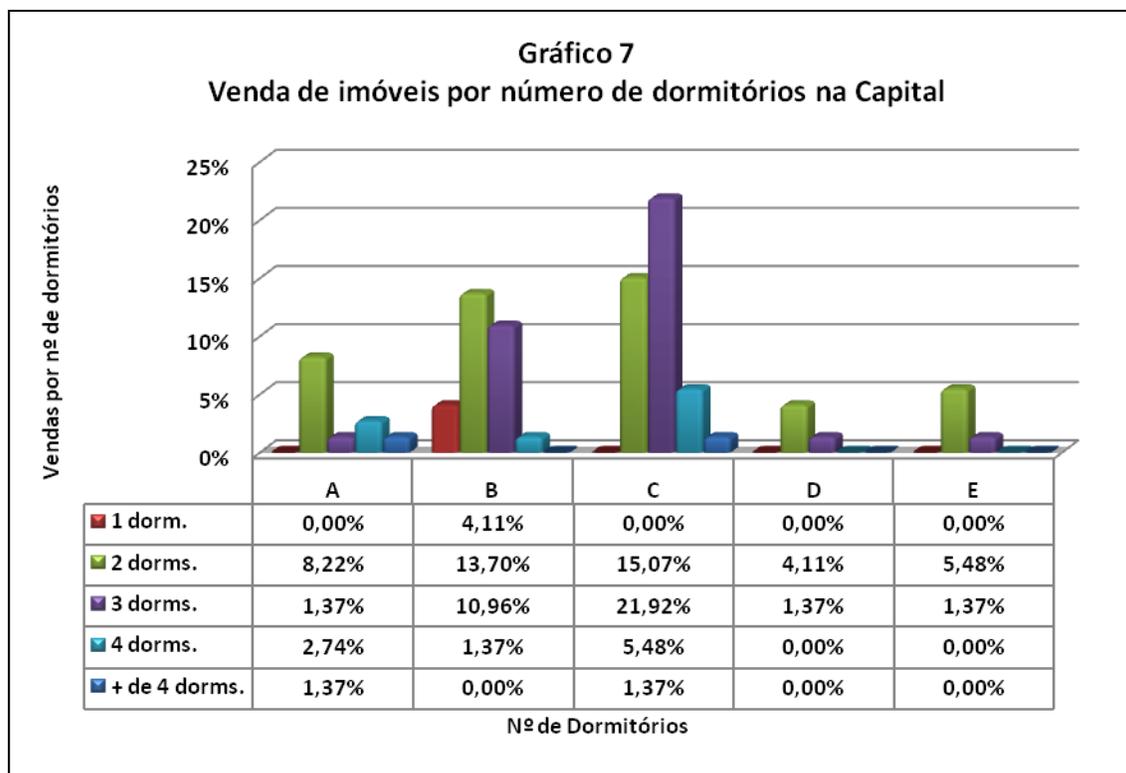
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	1	6	0	0
Médio	7	15	24	4	4
Standard	0	6	2	0	1





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

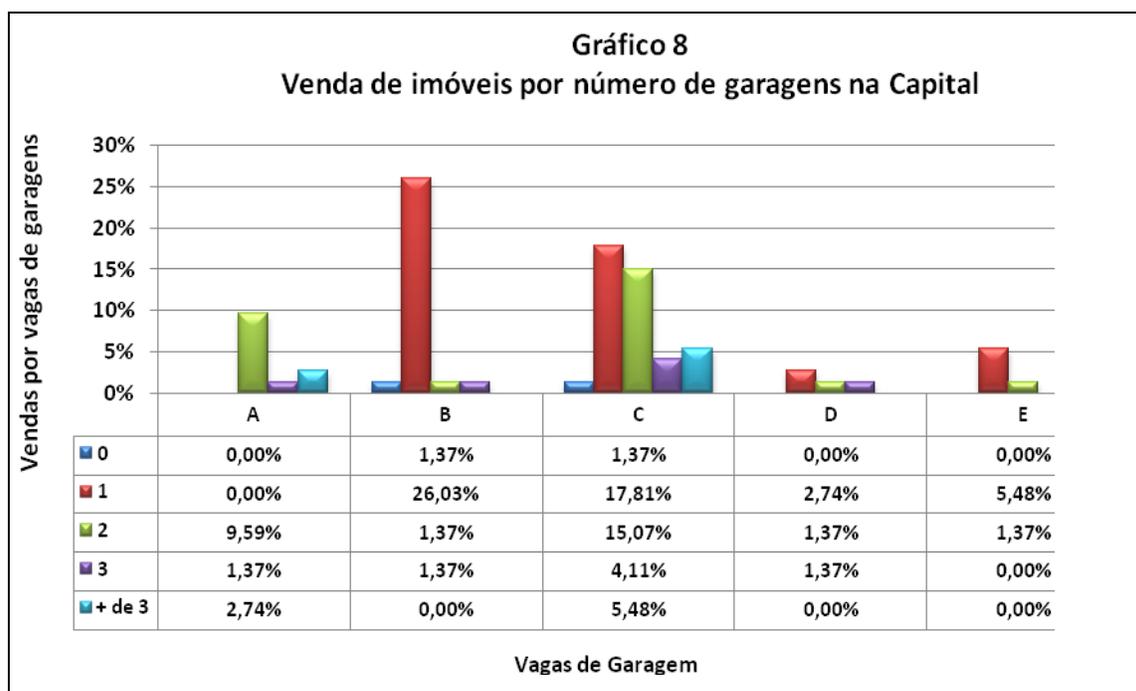
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	3	0	0	0
%	0,00%	4,11%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	6	10	11	3	4
%	8,22%	13,70%	15,07%	4,11%	5,48%
3 dorms.	1	8	16	1	1
%	1,37%	10,96%	21,92%	1,37%	1,37%
4 dorms.	2	1	4	0	0
%	2,74%	1,37%	5,48%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	1	0	0
%	1,37%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>%</b>	<b>13,70%</b>	<b>30,14%</b>	<b>43,84%</b>	<b>5,48%</b>	<b>6,85%</b>





## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	1	0	0
%	0,00%	1,37%	1,37%	0,00%	0,00%
1	0	19	13	2	4
%	0,00%	26,03%	17,81%	2,74%	5,48%
2	7	1	11	1	1
%	9,59%	1,37%	15,07%	1,37%	1,37%
3	1	1	3	1	0
%	1,37%	1,37%	4,11%	1,37%	0,00%
+ de 3	2	0	4	0	0
%	2,74%	0,00%	5,48%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
%	<b>13,70%</b>	<b>30,14%</b>	<b>43,84%</b>	<b>5,48%</b>	<b>6,85%</b>





## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	45	48	202	95	35	425	50,00%
Seguro Fiança	8	35	57	23	7	130	15,29%
Depósito	5	15	124	73	27	244	28,71%
Sem Garantia	0	0	5	2	3	10	1,18%
Caução de Imóveis	2	6	5	10	14	37	4,35%
Cessão Fiduciária	0	3	0	1	0	4	0,47%
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>107</b>	<b>393</b>	<b>204</b>	<b>86</b>	<b>850</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-16	11,54	8,48	9,60	11,86	12,50
outubro-16	10,80	11,62	12,42	9,33	8,00
<b>Variação</b>	<b>-6,41</b>	<b>37,03</b>	<b>29,38</b>	<b>-21,33</b>	<b>-36,00</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em outubro foi de 862, o equivalente a 101,41 % dos imóveis alugados. Este índice foi 6,46 % menor que o apurado em setembro, que foi de 902, o que representou 108,41 % das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	393	45,59%
Outros motivos	469	54,41%
<b>Total</b>	<b>862</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>101,41%</b>

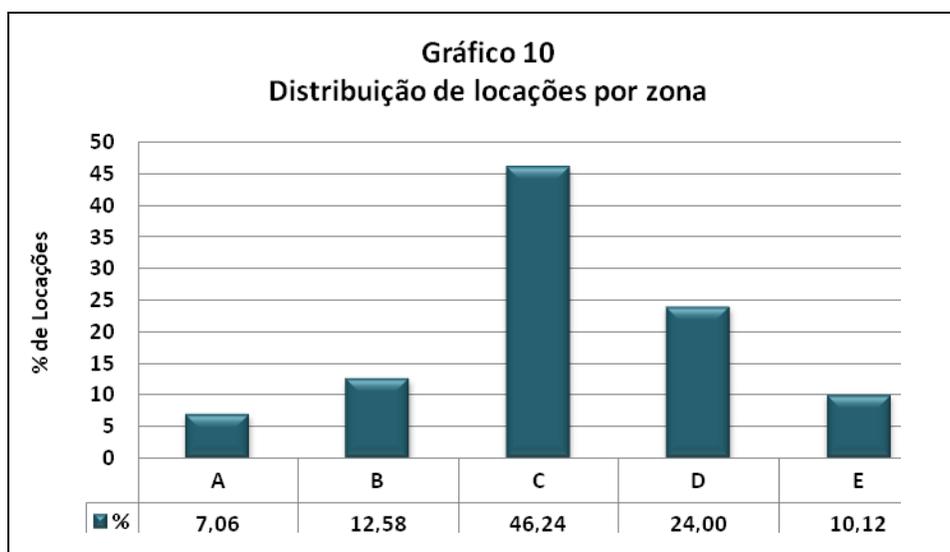
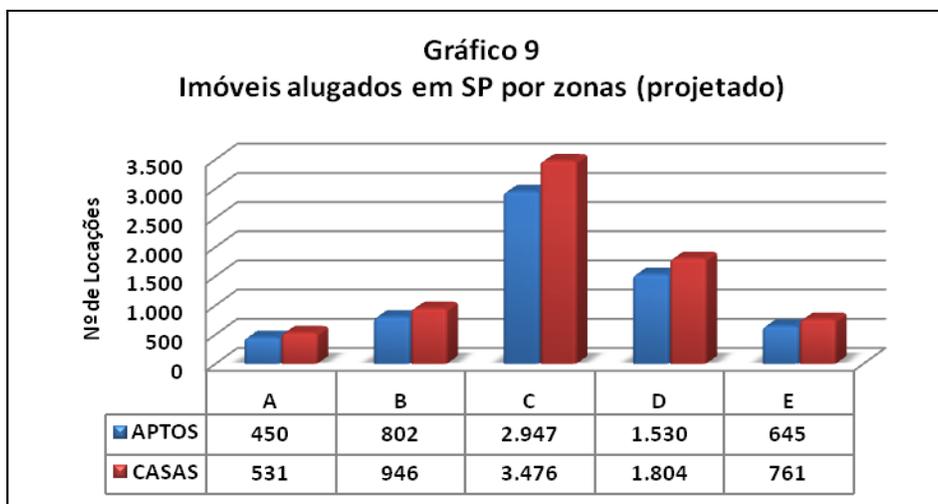
O índice de inadimplência no mês de outubro foi de 5,44 %, o que é 11,25 % maior referente ao mês de setembro, que foi de 4,89 %.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-16	4,89
outubro-16	5,44
<b>Variação</b>	<b>11,25</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

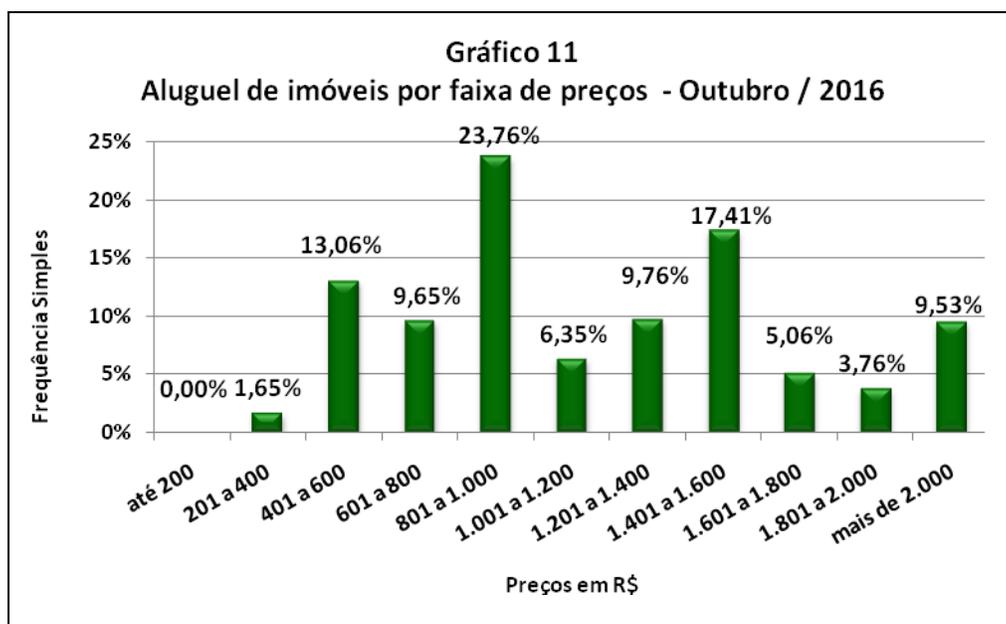
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	450	802	2.947	1.530	645	<b>6.374</b>
<b>CASAS</b>	531	946	3.476	1.804	761	<b>7.518</b>
<b>Total</b>	<b>981</b>	<b>1.748</b>	<b>6.423</b>	<b>3.334</b>	<b>1.406</b>	<b>13.892</b>
<b>%</b>	<b>7,06</b>	<b>12,58</b>	<b>46,24</b>	<b>24,00</b>	<b>10,12</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	14	1,65%	1,65%
401 a 600	111	13,06%	14,71%
601 a 800	82	9,65%	24,35%
801 a 1.000	202	23,76%	48,12%
1.001 a 1.200	54	6,35%	54,47%
1.201 a 1.400	83	9,76%	64,24%
1.401 a 1.600	148	17,41%	81,65%
1.601 a 1.800	43	5,06%	86,71%
1.801 a 2.000	32	3,76%	90,47%
mais de 2.000	81	9,53%	100,00%
<b>Total</b>	<b>850</b>	<b>100,00%</b>	-





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

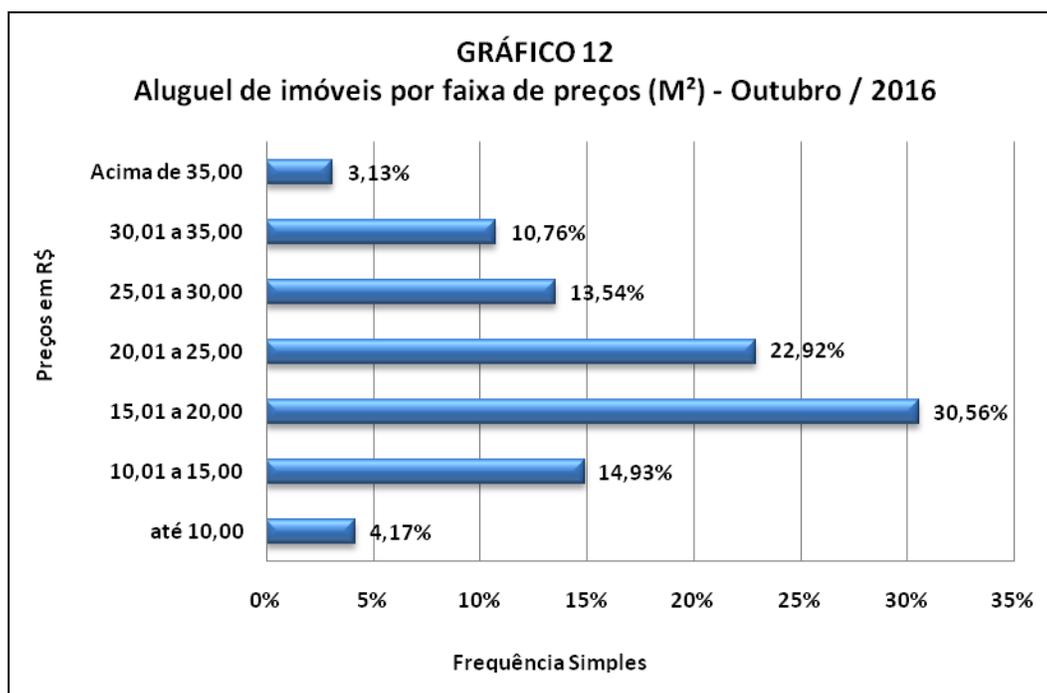
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/16:	-	-	528,57	-	426,67
	out/16:	-	-	633,33	-	428,57
Variação	%	-	-	19,82	-	0,45
1 dorm.	set/16:	1.400,00	1.145,45	933,97	691,59	600,00
	out/16:	933,00	1.044,44	748,17	625,39	625,00
Variação	%	-33,36	-8,82	-19,89	-9,57	4,17
2 dorm.	set/16:	-	2.233,33	1.414,81	1.243,10	1.163,46
	out/16:	1.650,00	1.792,31	1.375,00	1.344,03	842,50
Variação	%	-	-19,75	-2,81	8,12	-27,59
3 dorm.	set/16:	-	2.300,00	2.093,33	1.272,73	1.425,00
	out/16:	2.600,00	2.433,33	1.964,29	1.413,16	1.225,00
Variação	%	-	5,80	-6,16	11,03	-14,04
4 dorm.	set/16:	-	-	2.650,00	-	1.550,00
	out/16:	5.000,00	4.800,00	4.000,00	-	-
Variação	%	-	-	50,94	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/16:	-	771,43	681,25	680,00	-
	out/16:	-	950,00	-	-	-
Variação	%	-	23,15	-	-	-
1 dorm.	set/16:	1.283,33	1.175,47	1.021,05	781,25	-
	out/16:	1.550,00	1.006,67	1.033,96	960,00	645,00
Variação	%	20,78	-14,36	1,26	22,88	-
2 dorm.	set/16:	2.375,00	2.298,33	1.649,15	1.150,00	1.170,00
	out/16:	1.924,88	1.945,43	1.529,61	1.180,56	780,00
Variação	%	-18,95	-15,35	-7,25	2,66	-33,33
3 dorm.	set/16:	3.066,67	3.039,29	2.200,00	1.682,00	1.325,00
	out/16:	2.781,25	3.223,81	2.152,78	-	-
Variação	%	-9,31	6,07	-2,15	-	-
4 dorm.	set/16:	5.000,00	4.600,00	-	-	-
	out/16:	5.875,00	-	-	-	-
Variação	%	17,50	-	-	-	-



## 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	12	4,17%	4,17%
10,01 a 15,00	43	14,93%	19,10%
15,01 a 20,00	88	30,56%	49,65%
20,01 a 25,00	66	22,92%	72,57%
25,01 a 30,00	39	13,54%	86,11%
30,01 a 35,00	31	10,76%	96,88%
Acima de 35,00	9	3,13%	100,00%
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>100,00%</b>	-



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

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	41,22	69,02	115,72	136,00
Apartamento	-	49,24	72,91	101,33	-



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

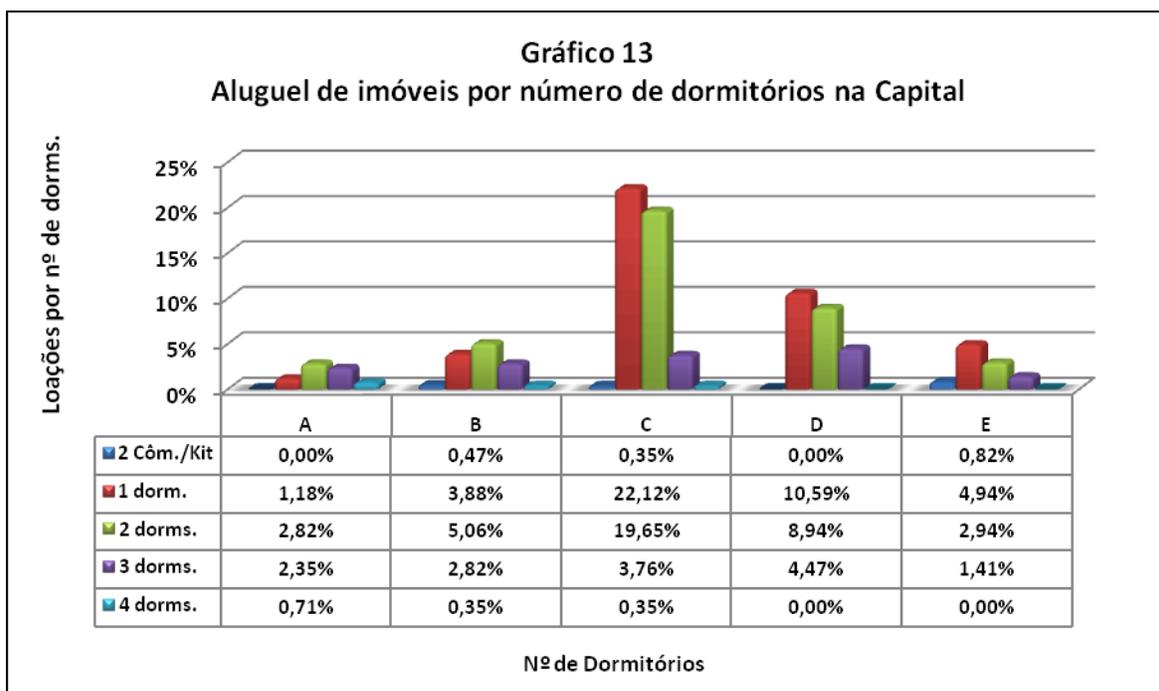
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/16:	-	-	17,14	-	11,53
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/16:	19,44	23,33	13,95	17,39	13,48
	out/16:	28,33	19,50	17,42	15,17	15,50
Variação	%	45,73	-16,42	24,87	-12,77	14,99
2 dorm.	set/16:	-	21,65	16,57	14,69	14,98
	out/16:	-	23,19	17,29	15,25	13,29
Variação	%	-	7,11	4,35	3,81	-11,28
3 dorm.	set/16:	-	21,82	18,45	19,27	14,00
	out/16:	-	14,04	21,43	12,19	10,00
Variação	%	-	-35,66	16,15	-36,74	-28,57
4 dorm.	set/16:	-	-	-	-	18,33
	out/16:	36,62	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/16:	-	24,27	30,00	22,67	-
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/16:	20,93	25,57	27,77	25,02	-
	out/16:	34,11	21,05	24,24	18,88	12,50
Variação	%	62,97	-17,68	-12,71	-24,54	-
2 dorm.	set/16:	29,32	28,17	23,80	20,44	20,78
	out/16:	27,27	23,64	20,35	18,55	14,97
Variação	%	-6,99	-16,08	-14,50	-9,25	-27,96
3 dorm.	set/16:	27,46	31,93	18,52	18,25	17,78
	out/16:	26,09	29,75	23,33	-	-
Variação	%	-4,99	-6,83	25,97	-	-
4 dorm.	set/16:	33,33	-	-	-	-
	out/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

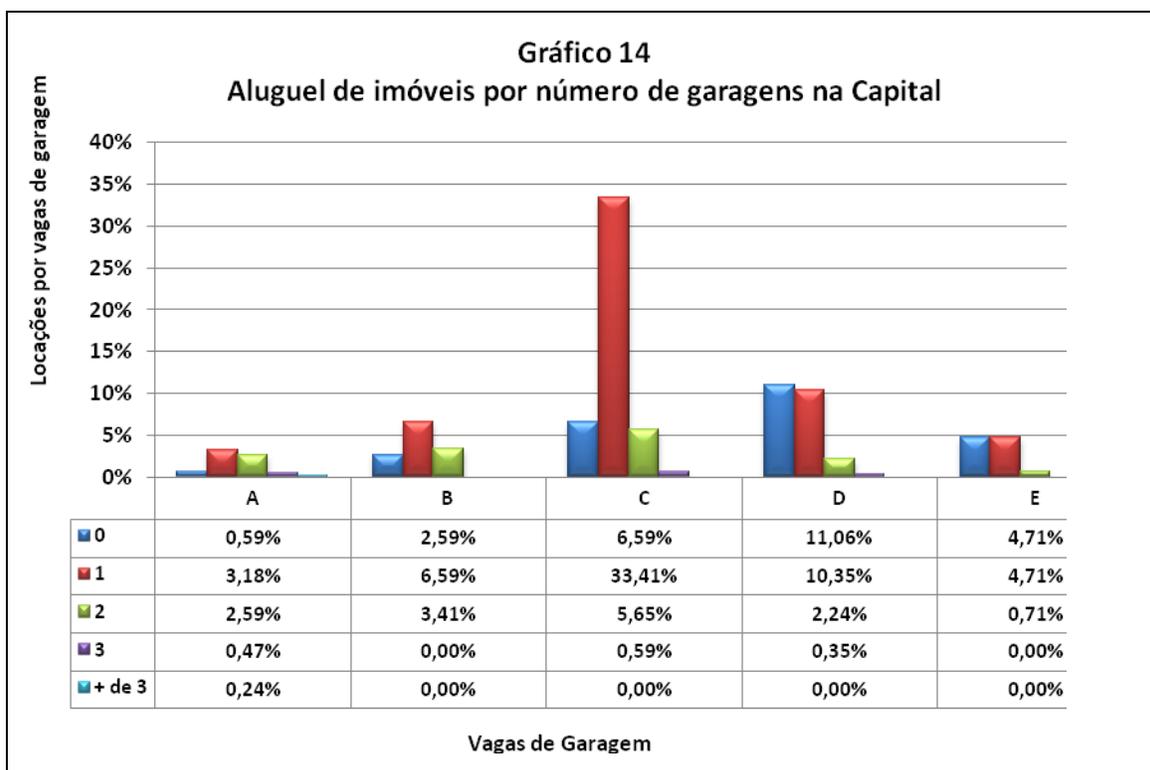
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	4	3	0	7
%	0,00%	0,47%	0,35%	0,00%	0,82%
1 dorm.	10	33	188	90	42
%	1,18%	3,88%	22,12%	10,59%	4,94%
2 dorms.	24	43	167	76	25
%	2,82%	5,06%	19,65%	8,94%	2,94%
3 dorms.	20	24	32	38	12
%	2,35%	2,82%	3,76%	4,47%	1,41%
4 dorms.	6	3	3	0	0
%	0,71%	0,35%	0,35%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>107</b>	<b>393</b>	<b>204</b>	<b>86</b>
%	<b>7,06%</b>	<b>12,59%</b>	<b>46,24%</b>	<b>24,00%</b>	<b>10,12%</b>





## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	22	56	94	40
%	0,59%	2,59%	6,59%	11,06%	4,71%
1	27	56	284	88	40
%	3,18%	6,59%	33,41%	10,35%	4,71%
2	22	29	48	19	6
%	2,59%	3,41%	5,65%	2,24%	0,71%
3	4	0	5	3	0
%	0,47%	0,00%	0,59%	0,35%	0,00%
+ de 3	2	0	0	0	0
%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>107</b>	<b>393</b>	<b>204</b>	<b>86</b>
%	<b>7,06%</b>	<b>12,59%</b>	<b>46,24%</b>	<b>24,00%</b>	<b>10,12%</b>





## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
novembro-15	3,23	1,01	-12,35
dezembro-15	-0,18	0,96	-0,25
janeiro-16	-3,53	1,27	-2,50
fevereiro-16	-4,36	0,90	-15,90
março-16	-0,51	0,43	6,32
abril-16	16,68	0,61	17,89
maio-16	0,44	0,78	3,65
junho-16	-10,08	0,35	-2,03
julho-16	2,38	0,52	5,89
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
outubro-16	-3,28	0,26	2,73
<b>Acumulado</b>	<b>-2,89</b>	<b>7,87</b>	<b>9,36</b>

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

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-15,31	-15,31
Fevereiro	55,63	40,32
Março	-18,39	21,93
Abril	16,60	38,53
Maio	10,56	49,09
Junho	-5,41	43,68
Julho	3,69	47,37
Agosto	36,89	84,26
Setembro	-2,96	81,30
Outubro	-18,26	63,04

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2016)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-1,52	-1,52
Fevereiro	14,22	12,70
Março	12,16	24,86
Abril	-29,47	-4,61
Maio	20,52	15,91
Junho	-0,73	15,18
Julho	5,48	20,66
Agosto	8,94	29,60
Setembro	-8,64	20,96
Outubro	-0,47	20,49



## ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/16						out/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	28	0	218	37	326	609	152	3	192	46	284	677
Santana	5	0	53	6	226	290	5	0	28	6	237	276
Santo Amaro	15	1	72	9	128	225	11	0	85	8	131	235
Jabaquara	5	0	43	7	100	155	5	0	52	4	95	156
Lapa	6	0	12	3	49	70	6	0	10	3	42	61
São Miguel	2	0	5	0	77	84	2	0	13	1	90	106
Penha	5	0	22	6	87	120	3	0	28	2	68	101
Itaquera	7	1	13	1	69	91	5	1	22	0	46	74
Tatuapé	6	1	46	3	93	149	2	1	23	6	89	121
Vila Prudente	3	0	21	1	62	87	3	0	14	1	76	94
Ipiranga	4	0	7	0	26	37	0	0	5	1	18	24
Pinheiros	2	0	44	4	24	74	6	1	39	4	28	78
Freguesia Ó	5	1	42	0	64	112	5	0	37	2	91	135
Parelheiros	0	0	0	0	3	3	1	0	0	0	1	2
Butantã	2	0	45	0	35	82	2	0	42	0	29	73
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>4</b>	<b>643</b>	<b>77</b>	<b>1.369</b>	<b>2.188</b>	<b>208</b>	<b>6</b>	<b>590</b>	<b>84</b>	<b>1.325</b>	<b>2.213</b>
<b>Varição</b>							<b>118,95</b>	<b>50,00</b>	<b>-8,24</b>	<b>9,09</b>	<b>-3,21</b>	<b>1,14</b>