



São Paulo, 28 de fevereiro de 2016

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

Venda de imóveis usados e locação residencial têm queda na Capital de SP

As vendas de imóveis usados e a locação de casas e apartamentos começaram o ano em baixa na cidade de São Paulo. Em comparação com dezembro de 2015, as vendas em janeiro foram 15,31% menores e o número de habitações alugadas caiu 1,52% segundo pesquisa feita com 311 imobiliárias pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

Na comparação com janeiro do ano passado, a queda nas vendas é de 53,81% - o índice de vendas da Capital despencou de 0,2964 no primeiro mês de 2015 para 0,1595 em janeiro deste ano. Já o aluguel teve comportamento diferente, com alta de 6,27% na mesma comparação, com o índice de locação evoluindo de 2,2844 para 2,4277 de um ano para o outro.

A queda nas vendas puxou para baixo o preço dos imóveis usados no período, que na média caiu 2,5% em relação a dezembro. Os aluguéis seguiram a mesma trilha, com queda média de 3,53%.

No mercado de locação, manteve-se a tendência iniciada em outubro do ano passado, de o número de imóveis devolvidos por inquilinos às imobiliárias superar o de novas locações. Em janeiro, os imóveis devolvidos superaram em 11,66% o total de novos contratos firmados. O número de inquilinos inadimplentes deu um salto de 14,15% de dezembro para janeiro ao passar de 5,16% para 5,89% do total de contratos em vigor nas imobiliárias que o CRECISP pesquisou.

“Essas são as consequências do aumento do desemprego, da inflação que vem espremendo a renda das famílias e da perda de renda e do poder aquisitivo, sem contar a desconfiança sobre como serão os meses futuros”, avaliou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ao lembrar que o rendimento médio real dos trabalhadores ocupados caiu 1, % em relação a dezembro e 7,4% na comparação com janeiro de 2015, ele ilustra o impacto dessa redução sobre os mercados de venda e de locação residencial.

“O salário médio real dos trabalhadores ocupados em janeiro foi de R\$ 2.249,90 segundo o IBGE, valor que não cobre o aluguel de um apartamento de 3 dormitórios em bairros como Mooca e Santana, alugados em média por R\$ 2,5 mil, e mal dá para bancar a locação de um apartamento de 2 dormitórios na Aclimação e no Brooklin, que tem custo médio de R\$ 1,7 mil”, exemplifica Viana Neto.

Ele prevê a continuidade do movimento de troca de imóvel alugado e dificuldades crescentes para a compra da casa própria. “A caderneta de poupança, que é a maior fonte de recursos para o financiamento de imóveis, perdeu R\$ 53,5 bilhões no ano passado. O governo precisa se mexer com urgência pois a liberação dos R\$ 21,7 bilhões do FGTS para aumentar as linhas de financiamento não vai ser suficiente para reativar o mercado”, pondera.

Usados mais vendidos

Imóveis de até R\$ 600 mil foram os mais vendidos na Capital em janeiro, segundo a pesquisa do CRECISP. Eles representaram 50% do total. Na divisão das vendas por faixas de preço de metro quadrado, predominaram as casas e apartamentos com valor médio de até R\$ 7 mil o metro quadrado, com 57,69% dos contratos. As imobiliárias venderam mais apartamentos (76,19% do total) do que casas (23,81% do total).

A maioria das vendas foi feita por meio de financiamento bancário, presente em 57,15% dos contratos. As vendas feitas à vista somaram 35,71%; as financiadas pelos proprietários, 4,76%; e as efetivadas com carta de crédito de consórcios, 2,38%.



Os donos dos imóveis vendidos pelas imobiliárias pesquisadas concederam descontos sobre os preços originalmente pedidos que variaram de 2,75% para imóveis de bairros da Zona C, como Lapa, Mandaqui, a 7,13% na Zona B, onde estão agrupados bairros como Paraíso e Pinheiros (*ver quadro abaixo*).

Segundo a pesquisa do CRECISP, o imóvel que ficou mais caro em janeiro foi o apartamento de padrão médio construído há mais de 15 anos e localizados em bairros da Zona B. O aumento do preço do metro quadrado foi de 15,52%, com o valor subindo de R\$ 5.487,80 em dezembro para R\$ 6.339,34 em janeiro.

O imóvel usado que ficou mais barato de dezembro para janeiro foi o apartamento de padrão simples também construído há mais de 15 anos e situado em bairros da Zona D, como Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam. O preço médio do metro quadrado desse tipo de imóvel baixou 21,05%, de R\$ 3.958,33 em dezembro para R\$ 3.125,00 em janeiro.

Os preferidos dos inquilinos

Casas e apartamentos com aluguel médio de até R\$ 1.200,00 mensais foram os preferidos dos paulistanos que alugaram imóvel em janeiro na Capital. Segundo a pesquisa CRECISP, esses imóveis concentraram 59,34% dos contratos formalizados nas 311 imobiliárias que o Conselho consultou. Na divisão por faixas de valor, aluguéis entre R\$ 800,00 e R\$ 1.000,00 foram os campeões de locação, com 26,89% do total de contratos.

A pesquisa do CRECISP apurou que o aluguel que mais subiu em janeiro na Capital, com alta de 27,94% em relação a dezembro, foi o de casas de 1 dormitório em bairros da Zona B. O aluguel aumentou de R\$ 850,00 para R\$ 1.087,50. O aluguel que teve maior queda, de 28,52%, foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros da Zona D – o valor médio passou de R\$ 1.916,67 em dezembro para R\$ 1.370,00 em janeiro.

A Zona C, onde estão agrupados entre outros os bairros de Mooca, Santa Cecília e Santana, foi a que teve maior número de imóveis alugados, com 46,49% do total. Seguiram as Zonas B (20,27%), E (15,37%), D (15,1%) e A (2,78%).

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital baixou 20% - foram 1.350 ações em janeiro e 1.628 em dezembro (*ver quadro abaixo*). Houve redução no número de ações por falta de pagamento (- 18,56%), renovatórias do aluguel (- 12,31%), de rito sumário (- 22,92%) e ordinárias (- 29,11%). Só cresceu o número de ações consignatórias – de 4 para 8, ou 100%.

=====

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 - Acimação, 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	5
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	5
PERCEPÇÃO DO MERCADO	5
DESCONTOS	5
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	6
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	7
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	8
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	9
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	10
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	12
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	13
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	14
ALUGUEL	15
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	15
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	15
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	15
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	16
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	17
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	18
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	19
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	20
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	21
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	22
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	23
AÇÕES DE DESPEJO	24



RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2016

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	0	7	3	2	3	15	35,71%
CEF	2	9	2	1	3	17	40,48%
Outros bancos	1	3	0	0	3	7	16,67%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	1	2	4,76%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	2,38%
Total	3	19	6	4	10	42	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	48	15,43%
Igual	139	44,69%
Pior	124	39,87%
Total	311	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-15	6,50	5,67	4,00	5,33	3,33
janeiro-16	4,50	7,13	2,75	3,00	5,80
Varição	-30,77	25,75	-31,25	-43,71	74,17



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	37	236	74	50	124	521
CASAS	12	74	23	16	39	164
Total	49	310	97	66	163	685
%	7,15%	45,26%	14,16%	9,64%	23,80%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

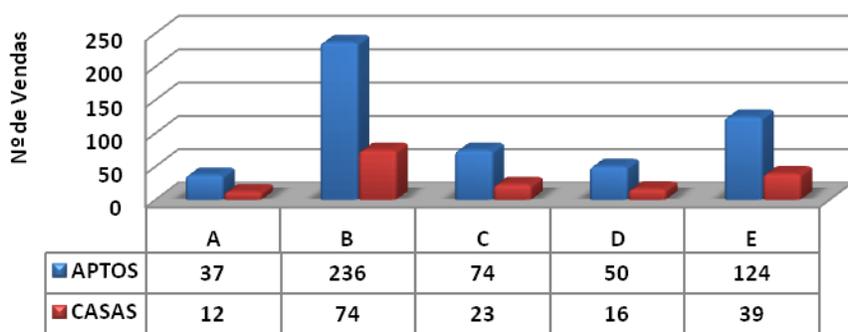
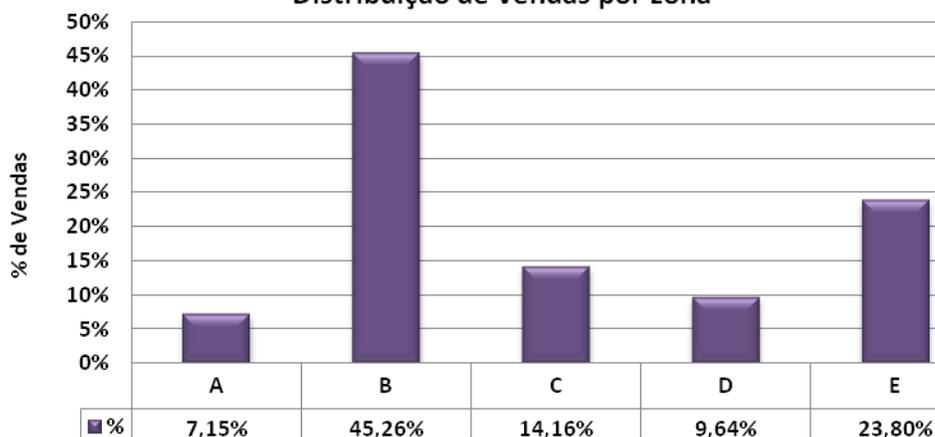


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

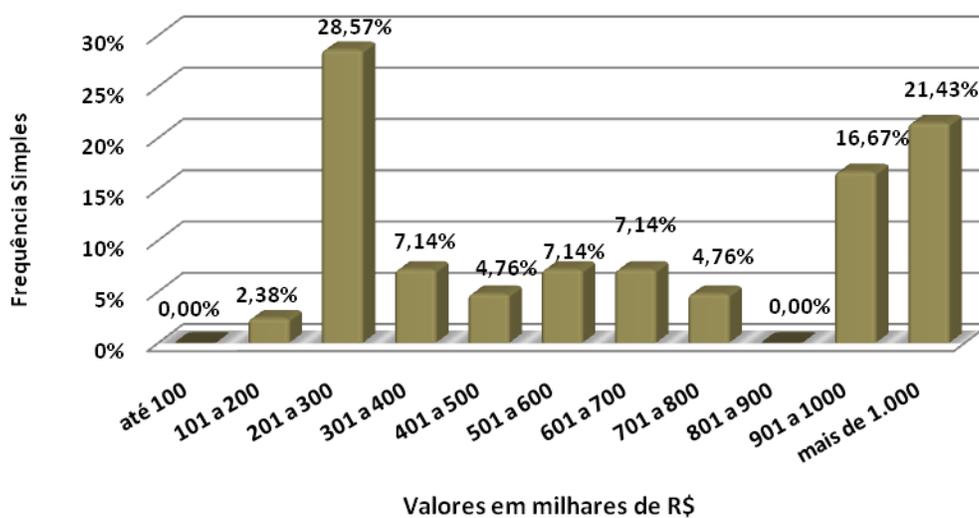




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	1	2,38%	2,38%
201 a 300	12	28,57%	30,95%
301 a 400	3	7,14%	38,10%
401 a 500	2	4,76%	42,86%
501 a 600	3	7,14%	50,00%
601 a 700	3	7,14%	57,14%
701 a 800	2	4,76%	61,90%
801 a 900	0	0,00%	61,90%
901 a 1000	7	16,67%	78,57%
mais de 1.000	9	21,43%	100,00%
Total	42	100,00%	-

Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Janeiro / 2016





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/15:	-	-	275.000,00	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	205.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/15:	770.000,00	450.000,00	340.000,00	265.000,00	195.000,00
	jan/16:	-	-	-	-	251.750,00
Variação	%	-	-	-	-	29,10
3 dorm.	dez/15:	-	-	601.666,67	-	-
	jan/16:	800.000,00	-	500.000,00	280.000,00	-
Variação	%	-	-	-16,90	-	-
4 dorm.	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	4.000.000,00	-	-	-	600.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-

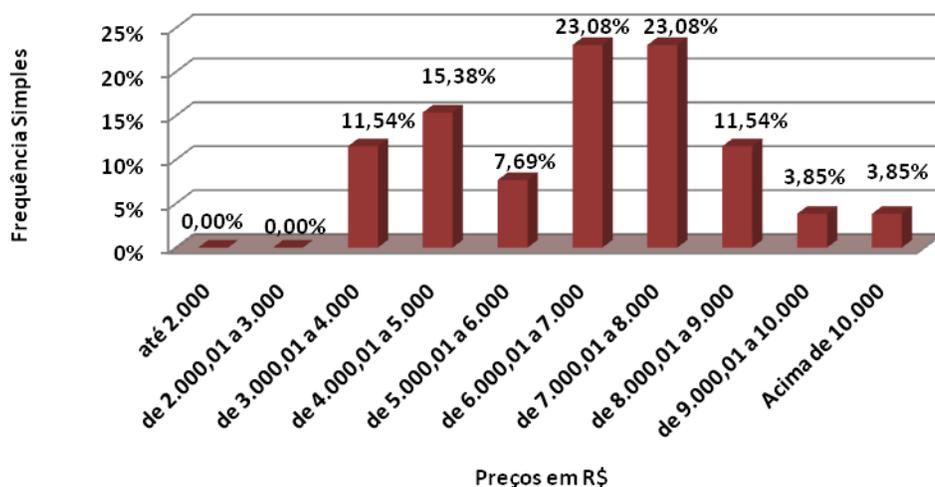
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/15:	415.000,00	410.000,00	175.000,00	-	-
	jan/16:	-	365.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-10,98	-	-	-
2 dorm.	dez/15:	-	450.000,00	367.500,00	285.000,00	210.000,00
	jan/16:	-	658.333,33	255.600,00	225.000,00	270.750,00
Variação	%	-	46,30	-30,45	-21,05	28,93
3 dorm.	dez/15:	1.200.000,00	900.000,00	706.666,67	388.333,33	270.000,00
	jan/16:	-	781.000,00	-	452.000,00	-
Variação	%	-	-13,22	-	16,39	-
4 dorm.	dez/15:	2.641.666,67	-	-	-	-
	jan/16:	2.250.000,00	1.728.571,43	-	-	-
Variação	%	-14,83	-	-	-	-



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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	0	0,00%	0,00%
de 3.000,01 a 4.000	3	11,54%	11,54%
de 4.000,01 a 5.000	4	15,38%	26,92%
de 5.000,01 a 6.000	2	7,69%	34,62%
de 6.000,01 a 7.000	6	23,08%	57,69%
de 7.000,01 a 8.000	6	23,08%	80,77%
de 8.000,01 a 9.000	3	11,54%	92,31%
de 9.000,01 a 10.000	1	3,85%	96,15%
Acima de 10.000	1	3,85%	100,00%
Total	26	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis por faixa de preços (M²) - Janeiro - 2016



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	100,00	150,00	220,00
Apartamento	-	30,00	73,75	89,50	198,57



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	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	11.764,71	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/15:	-	-	5.312,50	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/15:	6.160,00	-	-	-	2.895,19
	jan/16:	-	-	3.333,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/15:	-	-	3.468,75	3.185,71	-
	jan/16:	-	-	-	-	3.166,67
Variação	%	-	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/15:	-	-	6.993,01	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/15:	-	7.826,09	6.517,86	-	-
	jan/16:	-	7.399,66	-	-	-
Variação	%	-	-5,45	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/15:	-	-	6.530,61	5.316,46	4.153,85
	jan/16:	-	-	-	-	4.138,46
Variação	%	-	-	-	-	-0,37
de 8 a 15 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	8.819,44	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/15:	8.700,04	5.487,80	4.884,65	3.962,77	-
	jan/16:	-	6.339,34	-	-	-
Variação	%	-	15,52	-	-	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	-	-	4.333,33
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	-	-	6.250,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/15:	-	-	-	3.958,33	-
	jan/16:	-	-	4.666,67	3.125,00	3.822,22
Variação	%	-	-	-	-21,05	-

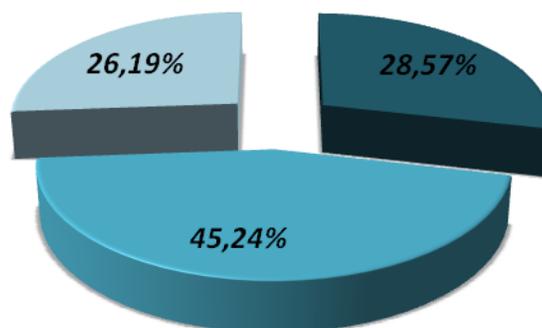


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	19	11

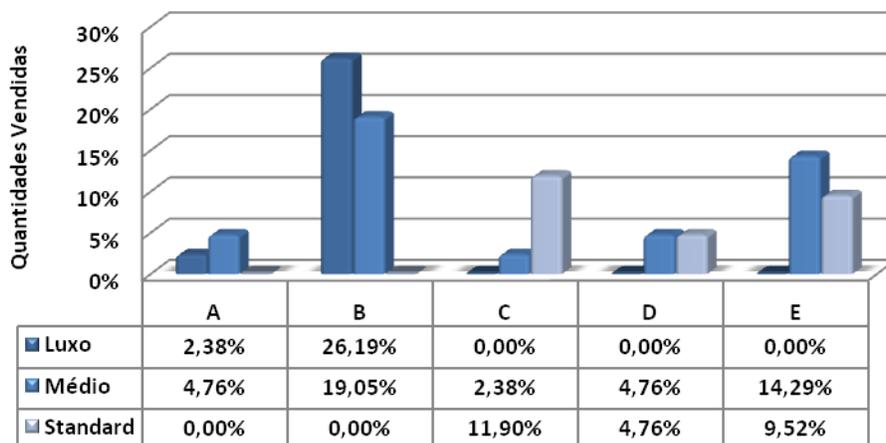
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	11	0	0	0
Médio	2	8	1	2	6
Standard	0	0	5	2	4

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

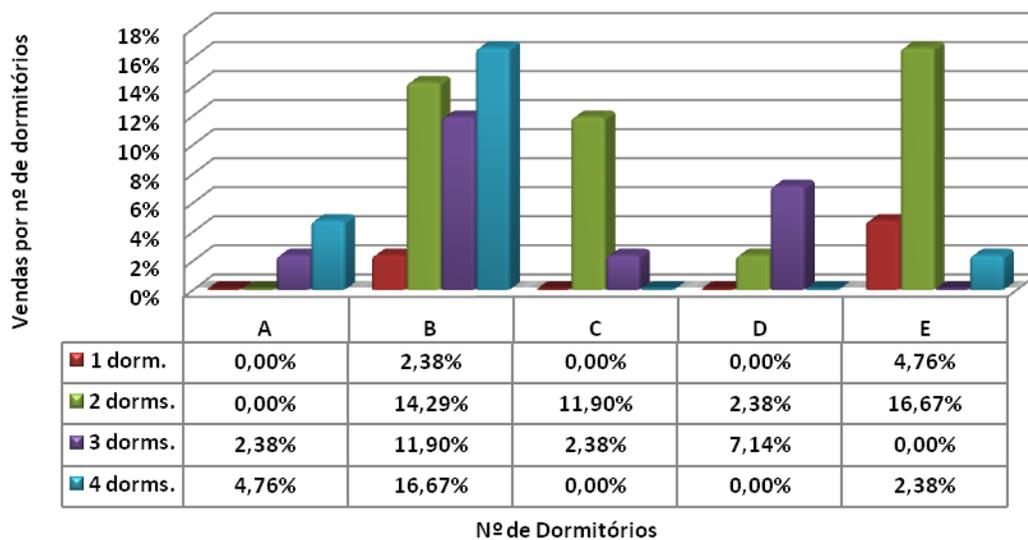




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	1	0	0	2
%	0,00%	2,38%	0,00%	0,00%	4,76%
2 dorms.	0	6	5	1	7
%	0,00%	14,29%	11,90%	2,38%	16,67%
3 dorms.	1	5	1	3	0
%	2,38%	11,90%	2,38%	7,14%	0,00%
4 dorms.	2	7	0	0	1
%	4,76%	16,67%	0,00%	0,00%	2,38%
Total	3	19	6	4	10
%	7,14%	45,24%	14,29%	9,52%	23,81%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

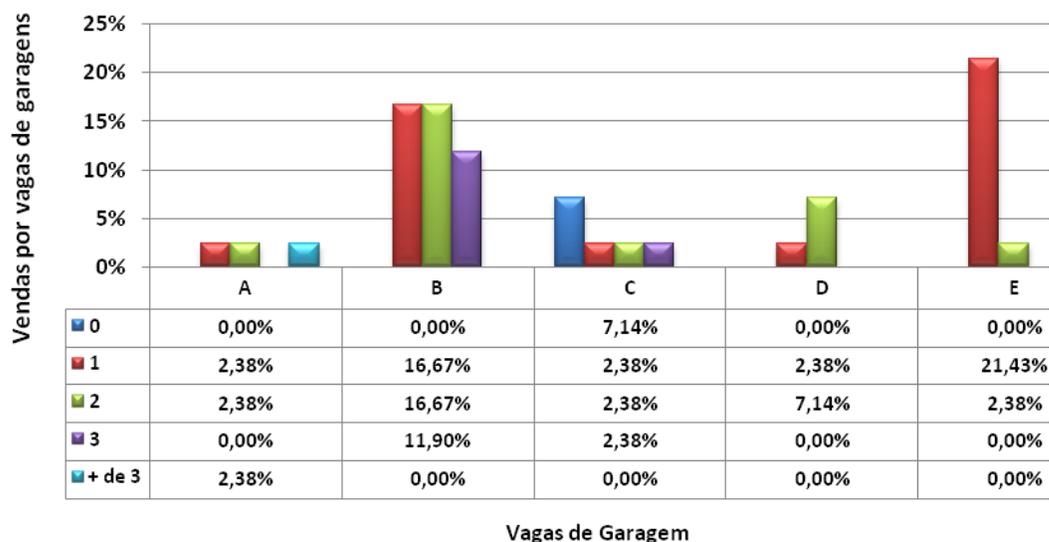




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	3	0	0
%	0,00%	0,00%	7,14%	0,00%	0,00%
1	1	7	1	1	9
%	2,38%	16,67%	2,38%	2,38%	21,43%
2	1	7	1	3	1
%	2,38%	16,67%	2,38%	7,14%	2,38%
3	0	5	1	0	0
%	0,00%	11,90%	2,38%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	0	0	0
%	2,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	3	19	6	4	10
%	7,14%	45,24%	14,29%	9,52%	23,81%

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	14	93	175	35	32	349	46,23%
Seguro Fiança	3	40	70	10	6	129	17,09%
Depósito	1	14	86	59	53	213	28,21%
Sem Garantia	0	0	5	1	0	6	0,79%
Caução de Imóveis	3	6	13	8	25	55	7,28%
Cessão Fiduciária	0	0	2	1	0	3	0,40%
Total	21	153	351	114	116	755	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-15	10,80	7,00	9,20	9,43	8,56
janeiro-16	5,40	10,03	8,65	12,13	9,50
Varição	-50,00	43,29	-5,98	28,63	10,98

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	347	41,16%
Outros motivos	496	58,84%
Total	843	100,00%
Comparação dev./loc.		111,66%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-15	5,16
janeiro-16	5,89
Varição	14,15



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	130	951	2.181	708	721	4.691
CASAS	212	1.542	3.537	1.149	1.169	7.609
Total	342	2.493	5.718	1.857	1.890	12.300
%	2,78	20,27	46,49	15,10	15,37	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

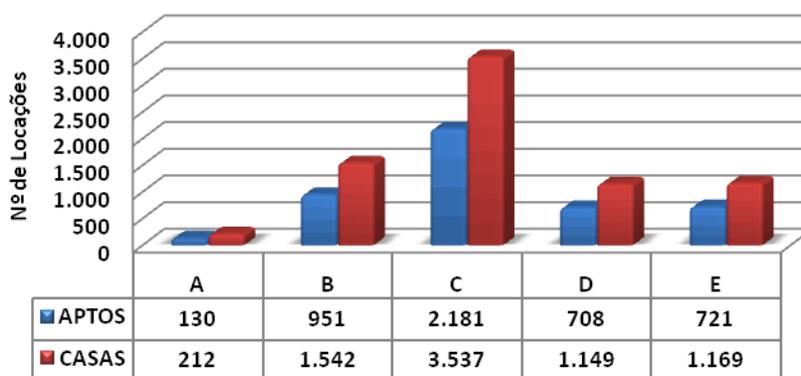
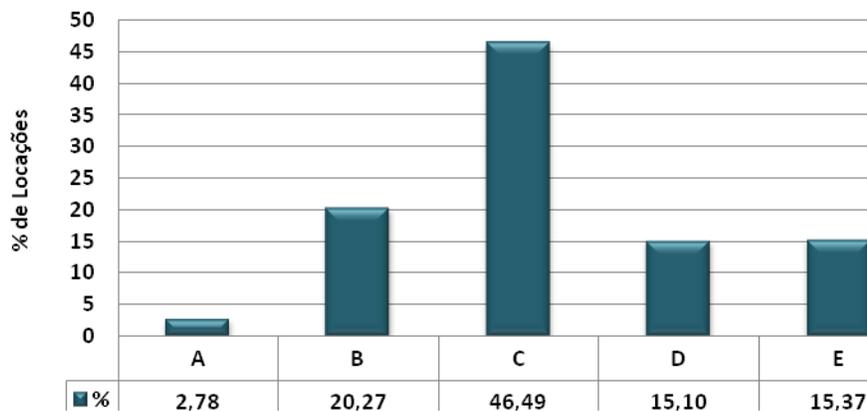


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

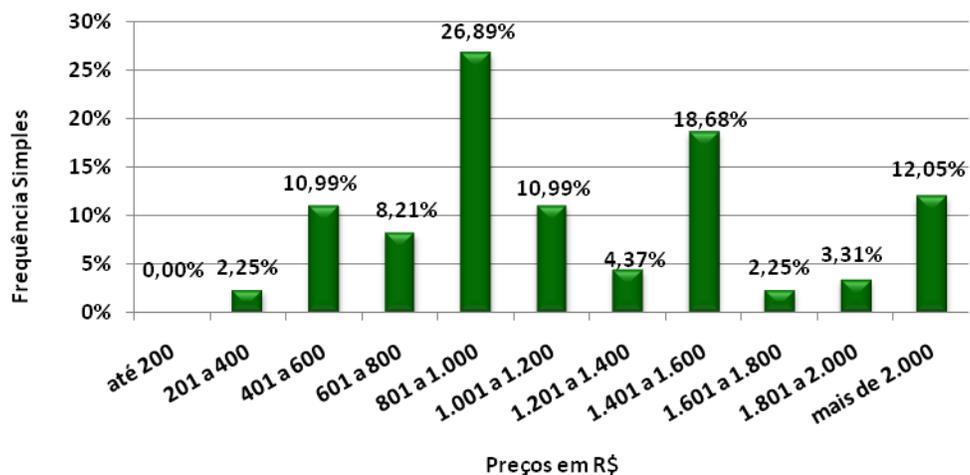




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	17	2,25%	2,25%
401 a 600	83	10,99%	13,25%
601 a 800	62	8,21%	21,46%
801 a 1.000	203	26,89%	48,34%
1.001 a 1.200	83	10,99%	59,34%
1.201 a 1.400	33	4,37%	63,71%
1.401 a 1.600	141	18,68%	82,38%
1.601 a 1.800	17	2,25%	84,64%
1.801 a 2.000	25	3,31%	87,95%
mais de 2.000	91	12,05%	100,00%
Total	755	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Janeiro / 2016





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	dez/15:	-	-	550,00	500,00	463,33
	jan/16:	-	-	487,50	592,86	485,71
Variação	%	-	-	-11,36	18,57	4,83
1 dorm.	dez/15:	900,00	850,00	783,58	601,84	561,71
	jan/16:	-	1.087,50	905,08	677,03	572,94
Variação	%	-	27,94	15,51	12,49	2,00
2 dorm.	dez/15:	1.400,00	1.180,00	1.492,15	1.120,37	1.059,72
	jan/16:	-	1.165,22	1.092,38	1.169,35	990,91
Variação	%	-	-1,25	-26,79	4,37	-6,49
3 dorm.	dez/15:	2.866,67	2.650,00	2.050,00	1.415,38	1.125,00
	jan/16:	2.500,00	2.344,44	2.004,17	1.600,00	1.292,50
Variação	%	-12,79	-11,53	-2,24	13,04	14,89
4 dorm.	dez/15:	-	-	2.833,33	2.320,00	-
	jan/16:	6.500,00	-	2.571,43	-	-
Variação	%	-	-	-9,24	-	-

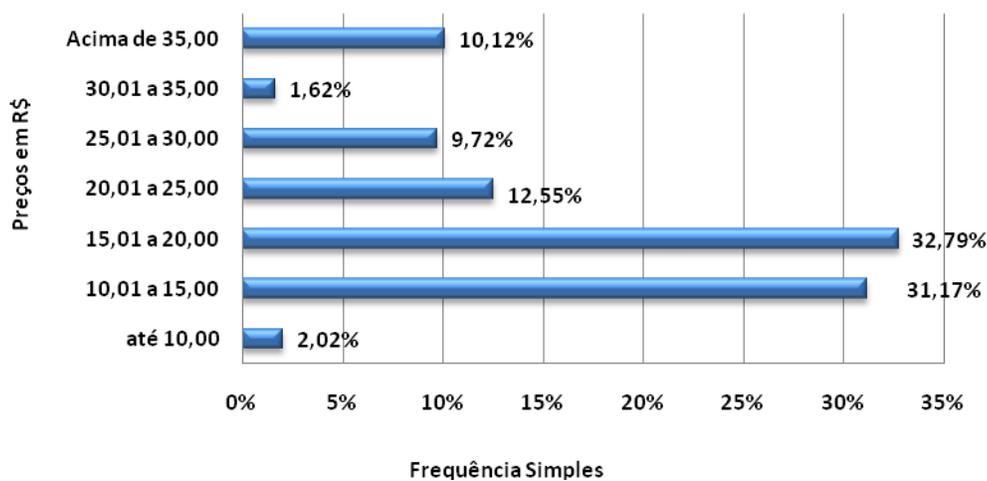
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/15:	-	-	-	-	550,00
	jan/16:	900,00	900,00	833,33	400,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/15:	1.358,06	1.238,10	1.048,98	991,67	800,00
	jan/16:	1.611,11	1.215,12	1.021,05	884,62	820,00
Variação	%	18,63	-1,86	-2,66	-10,79	2,50
2 dorm.	dez/15:	2.090,00	1.840,00	1.517,06	1.238,95	1.010,00
	jan/16:	1.900,00	1.771,21	1.397,27	975,00	940,90
Variação	%	-9,09	-3,74	-7,90	-21,30	-6,84
3 dorm.	dez/15:	3.632,14	3.041,67	2.892,86	1.916,67	1.550,00
	jan/16:	3.150,00	3.055,13	2.566,67	1.370,00	1.500,00
Variação	%	-13,27	0,44	-11,28	-28,52	-3,23
4 dorm.	dez/15:	5.500,00	5.000,00	-	-	1.833,33
	jan/16:	-	3.980,00	-	-	-
Variação	%	-	-20,40	-	-	-



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	5	2,02%	2,02%
10,01 a 15,00	77	31,17%	33,20%
15,01 a 20,00	81	32,79%	65,99%
20,01 a 25,00	31	12,55%	78,54%
25,01 a 30,00	24	9,72%	88,26%
30,01 a 35,00	4	1,62%	89,88%
Acima de 35,00	25	10,12%	100,00%
Total	247	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Janeiro/2016



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	43,00	44,93	74,12	113,71	140,00
Apartamento	31,33	53,72	65,83	97,00	103,00



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.	dez/15:	-	-	-	11,11	-
	jan/16:	-	-	16,67	15,57	-
Variação	%	-	-	-	40,14	-
1 dorm.	dez/15:	-	18,89	17,94	15,02	13,26
	jan/16:	-	16,67	16,01	17,44	14,32
Variação	%	-	-11,75	-10,76	16,11	7,99
2 dorm.	dez/15:	-	13,83	18,53	14,40	14,59
	jan/16:	-	17,76	14,76	14,51	14,36
Variação	%	-	28,42	-20,35	0,76	-1,58
3 dorm.	dez/15:	27,50	15,72	14,98	12,07	14,17
	jan/16:	-	17,27	15,19	14,10	11,49
Variação	%	-	9,86	1,40	16,82	-18,91
4 dorm.	dez/15:	-	-	-	22,50	-
	jan/16:	32,50	-	13,64	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

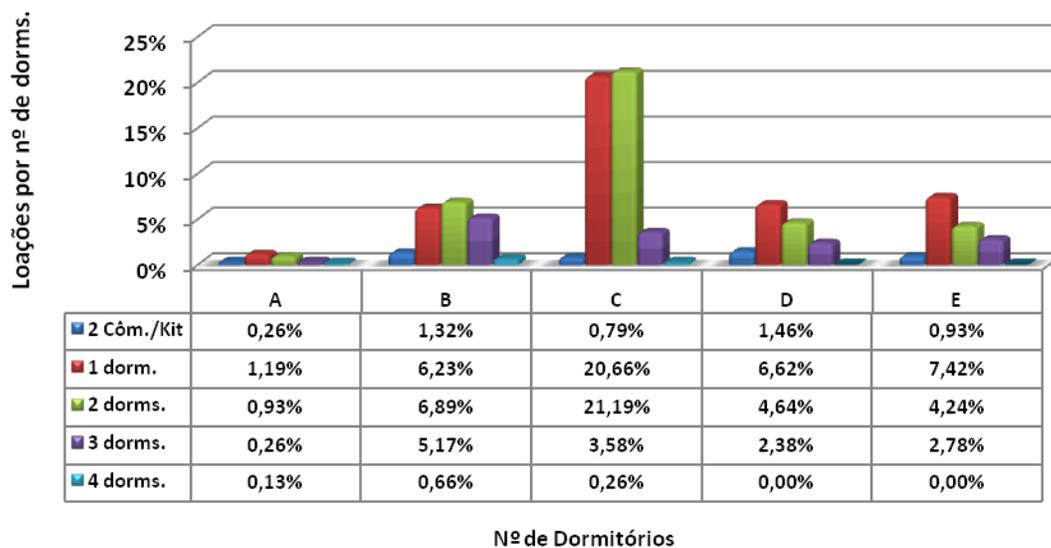
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/15:	-	-	-	-	-
	jan/16:	25,71	-	-	13,88	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/15:	27,69	27,54	27,60	18,52	18,34
	jan/16:	31,67	24,92	24,72	18,67	-
Variação	%	14,37	-9,51	-10,43	0,81	-
2 dorm.	dez/15:	27,22	28,58	21,75	21,93	16,94
	jan/16:	33,13	26,82	20,88	16,98	16,50
Variação	%	21,71	-6,16	-4,00	-22,57	-2,60
3 dorm.	dez/15:	34,64	38,93	26,88	-	21,87
	jan/16:	-	28,81	27,80	-	18,75
Variação	%	-	-26,00	3,42	-	-14,27
4 dorm.	dez/15:	33,33	-	-	-	-
	jan/16:	-	39,89	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	10	6	11	7
%	0,26%	1,32%	0,79%	1,46%	0,93%
1 dorm.	9	47	156	50	56
%	1,19%	6,23%	20,66%	6,62%	7,42%
2 dorms.	7	52	160	35	32
%	0,93%	6,89%	21,19%	4,64%	4,24%
3 dorms.	2	39	27	18	21
%	0,26%	5,17%	3,58%	2,38%	2,78%
4 dorms.	1	5	2	0	0
%	0,13%	0,66%	0,26%	0,00%	0,00%
Total	21	153	351	114	116
%	2,78%	20,26%	46,49%	15,10%	15,36%

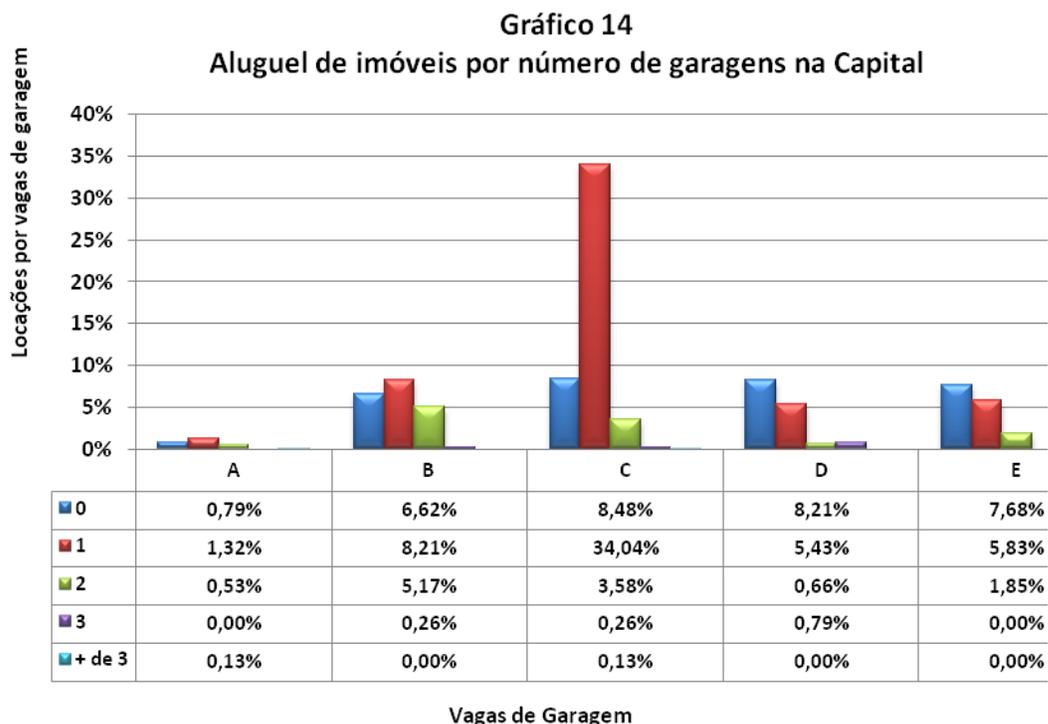
Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	50	64	62	58
%	0,79%	6,62%	8,48%	8,21%	7,68%
1	10	62	257	41	44
%	1,32%	8,21%	34,04%	5,43%	5,83%
2	4	39	27	5	14
%	0,53%	5,17%	3,58%	0,66%	1,85%
3	0	2	2	6	0
%	0,00%	0,26%	0,26%	0,79%	0,00%
+ de 3	1	0	1	0	0
%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%
Total	21	153	351	114	116
%	2,78%	20,26%	46,49%	15,10%	15,36%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
dezembro-15	-0,18	0,96	-0,25
janeiro-16	-3,53	1,27	-2,50
Acumulado	-3,20	10,71	-12,75

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2016)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-15,31	-15,31

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2016)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-1,52	-1,52



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/15						jan/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	20	1	139	35	215	410	22	3	120	19	133	297
Santana	10	2	54	3	167	236	5	0	24	4	94	127
Santo Amaro	14	0	86	6	98	204	10	3	116	15	120	264
Jabaquara	5	0	58	4	43	110	3	1	35	7	50	96
Lapa	5	0	14	5	22	46	4	0	15	2	27	48
São Miguel	7	0	1	5	38	51	2	0	9	0	43	54
Penha	1	0	22	2	56	81	1	0	14	1	26	42
Itaquera	2	0	13	0	31	46	2	0	5	0	41	48
Tatuapé	5	0	38	1	63	107	1	0	24	3	49	77
Vila Prudente	4	0	23	1	40	68	1	0	11	1	28	41
Ipiranga	1	0	5	0	15	21	0	0	9	2	11	22
Pinheiros	1	1	29	3	18	52	0	0	13	0	15	28
Freguesia Ó	4	0	26	0	51	81	3	1	19	1	60	84
Parelheiros	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	94	0	20	114	2	0	50	2	18	72
Total	79	4	602	65	878	1.628	56	8	464	57	715	1.300
Varição							-29,11	100,00	-22,92	-12,31	-18,56	-20,15