



São Paulo, 13 de julho de 2015

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

Financiamento de imóvel usado tem pior resultado do ano e derruba venda em SP

As imobiliárias paulistanas venderam menos imóveis em Maio do que em Abril. A queda foi de 4,43% nas vendas, segundo pesquisa feita com 335 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

A queda nas vendas é resultado direto da redução dos financiamentos concedidos pelos bancos para a compra de imóveis, especialmente os da Caixa Econômica Federal (CEF). Somados os empréstimos da CEF e os dos outros bancos, a participação dos financiamentos nas vendas caiu de 57,14% em Abril para 49,38% em Maio. Em Janeiro, 74,75% dos imóveis vendidos na Capital eram financiados.

“Por sua presença dominante no mercado imobiliário, O tombo nos financiamentos da CEF é o que mais impacta o mercado de imóveis usados”, destaca José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP. Ele lembra que a participação da Caixa nas vendas girava em média entre 50% e 60% até o final do ano passado, mas veio caindo acentuadamente e agora está abaixo de 30%.

O resultado em Maio foi de 27,16% das vendas feitas com financiamento da CEF, 22,22% financiadas por outros bancos, 48,15% vendidas à vista e 1,23% financiadas pelos donos dos imóveis, mesmo percentual dos imóveis negociados por meio de consórcios. “O financiamento é o motor que move o mercado imobiliário, e quando ele perde força como agora, o mercado se movimenta mais lentamente e vai forçando ajustes nas condições de negociação”, afirma Viana Neto.

Exemplo desse ajuste foi o aumento dos descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originalmente pedidos pelos imóveis. Para vendê-los, baixaram os preços em 9,5% nos bairros da Zona A, onde estão os Jardins, ou 35,71% a mais que os 7% de Abril. “É um desconto significativo quando se considera um imóvel de R\$ 1 milhão, valor até modesto para essa área”, destaca o presidente do Creci-SP. Quem fechou negócio nesse valor pagou R\$ 95 mil a menos.

Na Zona E, que reúne bairros como Itaquera, Jardim Ângela e Jardim Brasil, o desconto médio em Maio foi de 6,82%, ou 58,6% a mais que os 4,3% de Abril (*ver quadro abaixo*). A Zona C foi onde as imobiliárias consultadas pelo Creci-SP mais venderam imóveis em Maio - 43,22% do total – e o desconto médio concedido pelos proprietários em Maio foi de 5,50%. Esse percentual é 26,23% maior que o desconto médio de Abril, de 4,36%.

Vendas financiadas

Janeiro	– 74,75%
Fevereiro	– 68,69%
Março	– 61,85%
Abril	– 57,14%
Maio	– 49,38%

(*) CEF e outros bancos

Preços baixaram 8,71%

A pesquisa feita pelo CRECISP com 335 imobiliárias apurou que os preços médios dos imóveis usados vendidos pelas imobiliárias na Capital baixaram 8,71% em relação a abril. “É parte do esforço que os



proprietários fizeram para tentar vender nesse momento em que o crédito escasseia e a Economia passa por um ajuste severo”, esclarece Viana Neto.

Os imóveis usados mais vendidos em Maio foram os de valor final até R\$ 500 mil, que somaram 46,91% do total vendido. Na divisão das vendas por faixa de valor, os imóveis usados enquadrados na faixa de até R\$ 6 mil o metro quadrado representaram 56,36% dos negócios formalizados nas imobiliárias pesquisadas.

O imóvel que mais aumentou em Maio foi a casa de padrão médio com mais de 15 anos de construção situada em bairros da Zona B, como Aclimação, Brooklin e Indianópolis. O preço médio do metro quadrado desse tipo de imóvel subiu 14,29% ao passar de R\$ 3.818,18 em Abril para R\$ 4.363,88 em Maio.

A pesquisa constatou que o imóvel que ficou mais barato, com queda de 28,62% de Abril para Maio, foram os apartamentos de padrão médio construídos há mais de 15 anos e localizados na Zona C. O preço médio do metro quadrado baixou de R\$ 8.333,33 para R\$ 5.948,05.

Aluguel novo cai 1,18% em mês com locação em queda

A pesquisa do CRECISP com 335 imobiliárias apurou que os valores médios dos aluguéis em Maio baixaram 1,18% em relação a Abril. A preferência dos novos inquilinos recaiu sobre os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.200,00, que somaram 54,24% do total de 791 imóveis alugados.

Foram 50,95% das locações em apartamentos e 49,05% em casas, na maioria com garantia de pagamento do aluguel pelo fiador (45,13%). As outras modalidades de fiança foram o depósito de três meses do aluguel (27,94%), o seguro de fiança (18,84%), a caução de imóveis (6,07%), a cessão fiduciária (1,14%) e a locação sem garantia (0,88%).

O aluguel que mais subiu em Maio foi o apartamento de 2 dormitórios situado em bairro da Zona A. A alta de 34,76% puxou o aluguel de R\$ 1.431,75 em Abril para R\$ 1.929,38 em Maio. E foi também na Zona A que a pesquisa do Creci encontrou o aluguel que mais baixou – apartamentos de 4 dormitórios foram alugados em Maio por R\$ 4.500,00, valor 35,53% abaixo dos R\$ 6.980,00 de Abril.

Os descontos concedidos sobre os aluguéis originais aumentaram em quatro das cinco zonas de valor entre Abril e Maio – de 7,25% para 11,43% na Zona A (+ 57,66%); de 5,57% para 10,9% na Zona B (+ 95,64%); de 6,7% para 10,6% na Zona D (+ 58,21%); e de 11,57% para 13,57% na Zona E (+ 17,27%). Somente na Zona C o desconto diminuiu: passou de 12,89% para 8,79%, uma queda de 31,8%.

As novas locações de Maio distribuíram-se entre a Zona C (42,61%), a Zona D (22,50%), a Zona E (13,91%), a Zona B (13,91%) e a Zona A (7,08%).

Aumenta a devolução

O número de imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram de continuar a locação aumentou 5,12% em Maio – as imobiliárias receberam de volta o equivalente a 91,02% do total de nova locações. Em Abril, o percentual de devoluções fora de 86,59% das novas locações.

Estavam inadimplentes em Maio 3,85% dos inquilinos com contrato em vigor nas imobiliárias pesquisadas, percentual 17,74% menor que os 4,68% registrados em Abril.

Os fóruns da Capital receberam em Maio 2.476 ações judiciais envolvendo inquilinos e proprietários de imóveis, número 3,17% inferior aos 2.557 processos de Abril. As ações renovatórias do aluguel baixaram 16,09% (de 87 para 73), as de rito sumário, 6,57% (de 883 para 825); e as de falta de pagamento, 1,37% (de 1.461 para 1.441). As ações que aumentaram foram as consignatórias (de 6 em Abril para 8 em Maio, + 33,33%) e as de rito ordinário (de 120 para 129, ou + 7,5%).



Fale conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECISP

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira
Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP
Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954
E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Alvarino Lemes
Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André
Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515
E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaías Bitencourt Dias Sobrinho
Rua Afonso Pena, 34 – Centro
Fone: (18) 3621-9548
E-mail: 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

=====

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.
5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:



Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E - Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.



SUMÁRIO

VENDAS	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 – MAIO DE 2015

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	4	9	19	2	5	39	48,15%
CEF	6	6	8	0	2	22	27,16%
Outros bancos	1	2	8	6	1	18	22,22%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	1	1	1,23%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	1,23%
Total	11	17	35	9	9	81	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	54	16,12%
Igual	181	54,03%
Pior	100	29,85%
Total	335	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-15	7,00	9,00	4,36	5,67	4,30
maio-15	9,50	9,31	5,50	6,38	6,82
Varição	35,71	3,44	26,23	12,59	58,60



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	91	141	291	75	75	673
CASAS	54	83	171	44	44	396
Total	145	224	462	119	119	1.069
%	13,56%	20,95%	43,22%	11,13%	11,13%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

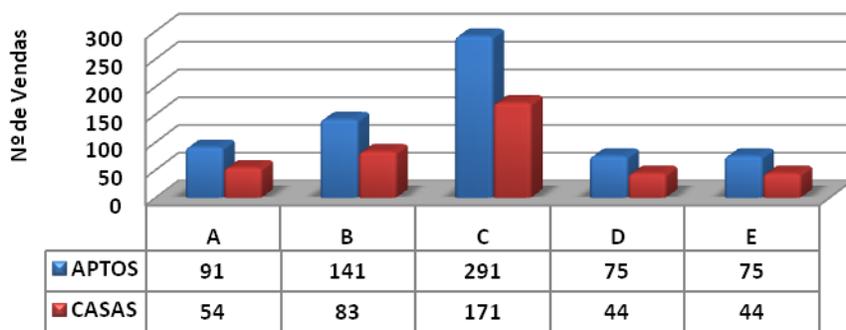
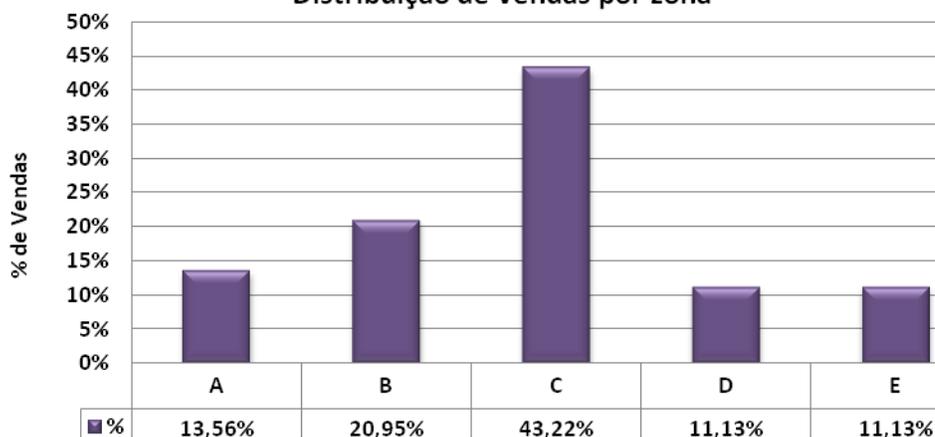


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

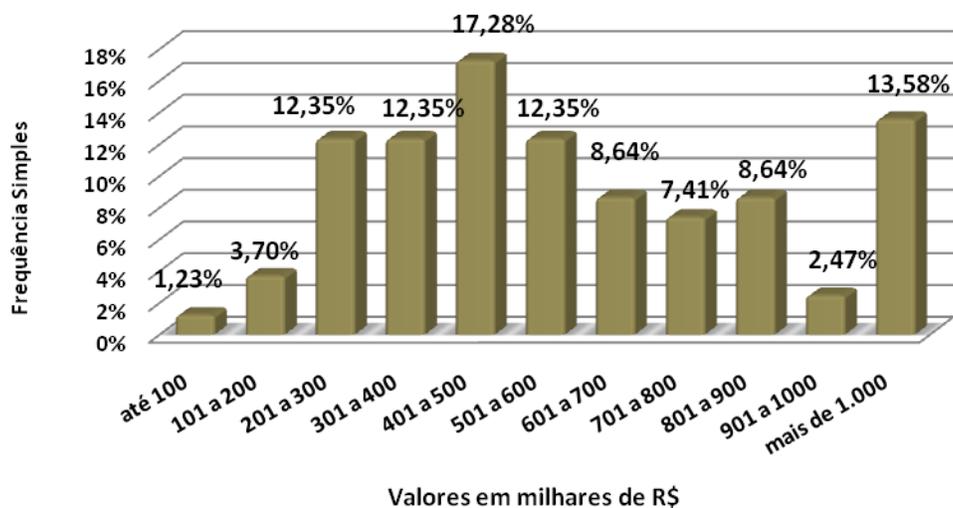




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	1,23%	1,23%
101 a 200	3	3,70%	4,94%
201 a 300	10	12,35%	17,28%
301 a 400	10	12,35%	29,63%
401 a 500	14	17,28%	46,91%
501 a 600	10	12,35%	59,26%
601 a 700	7	8,64%	67,90%
701 a 800	6	7,41%	75,31%
801 a 900	7	8,64%	83,95%
901 a 1000	2	2,47%	86,42%
mais de 1.000	11	13,58%	100,00%
Total	81	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/15:	-	330.000,00	270.000,00	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	abr/15:	255.000,00	400.000,00	363.750,00	396.000,00	-
	mai/15:	-	483.000,00	406.000,00	280.000,00	149.500,00
Variação	%	-	20,75	11,62	-29,29	-
3 dorm.	abr/15:	570.000,00	1.200.000,00	580.000,00	417.500,00	330.000,00
	mai/15:	-	1.000.000,00	588.000,00	530.000,00	362.000,00
Variação	%	-	-16,67	1,38	26,95	9,70
4 dorm.	abr/15:	-	950.000,00	1.015.000,00	480.000,00	-
	mai/15:	-	-	1.325.000,00	624.615,38	-
Variação	%	-	-	30,54	30,13	-

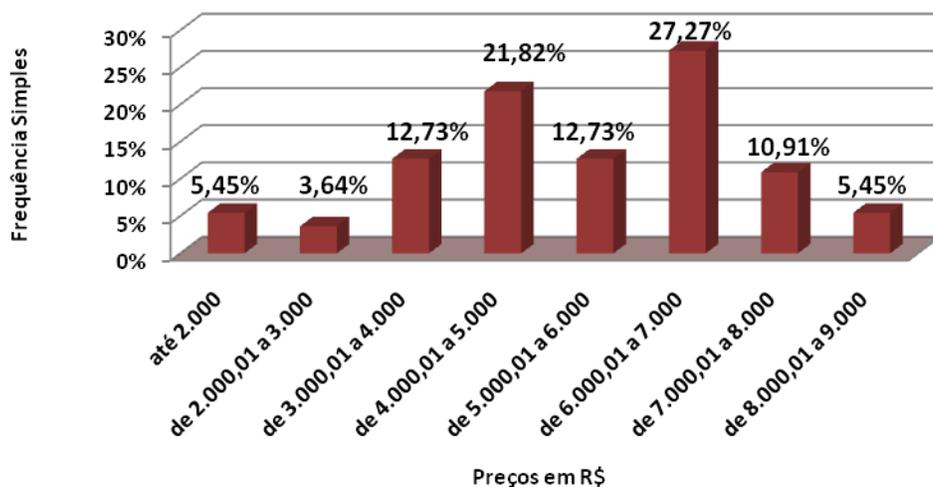
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/15:	490.000,00	-	-	-	-
	mai/15:	520.000,00	-	293.571,43	-	-
Variação	%	6,12	-	-	-	-
2 dorm.	abr/15:	528.000,00	438.555,56	350.000,00	205.000,00	-
	mai/15:	602.500,00	497.500,00	450.000,00	261.666,67	-
Variação	%	14,11	13,44	28,57	27,64	-
3 dorm.	abr/15:	1.045.714,29	686.375,00	777.600,00	890.000,00	-
	mai/15:	888.333,33	755.000,00	792.000,00	-	250.000,00
Variação	%	-15,05	10,00	1,85	-	-
4 dorm.	abr/15:	1.336.666,67	-	-	-	-
	mai/15:	-	1.280.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	3	5,45%	5,45%
de 2.000,01 a 3.000	2	3,64%	9,09%
de 3.000,01 a 4.000	7	12,73%	21,82%
de 4.000,01 a 5.000	12	21,82%	43,64%
de 5.000,01 a 6.000	7	12,73%	56,36%
de 6.000,01 a 7.000	15	27,27%	83,64%
de 7.000,01 a 8.000	6	10,91%	94,55%
de 8.000,01 a 9.000	3	5,45%	100,00%
Total	55	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis pro faixa de preços (M²) - Maio / 2015



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	90,17	146,83	186,83
Apartamento	-	57,00	80,53	125,50	161,00



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	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/15:	6.500,00	-	5.555,00	-	-
	mai/15:	-	-	5.615,26	-	-
	Variação	%	-	-	1,08	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/15:	4.881,82	3.818,18	4.293,77	3.304,90	4.125,00
	mai/15:	-	4.363,88	4.156,53	3.678,52	3.272,33
	Variação	%	-	14,29	-3,20	11,30

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	3.769,23	-	2.357,14
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/15:	-	-	4.714,29	2.731,37	-
	mai/15:	-	-	3.368,06	-	1.770,83
	Variação	%	-	-	-28,56	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/15:	11.000,00	-	-	-	-
	mai/15:	8.111,11	-	-	-	-
Variação	%	-26,26	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	8.098,59	7.426,17	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/15:	-	-	4.909,72	-	-
	mai/15:	-	-	5.223,53	-	3.472,22
Variação	%	-	-	6,39	-	-
mais de 15 anos	abr/15:	6.944,74	6.984,39	8.333,33	5.518,75	-
	mai/15:	6.979,80	6.764,93	5.948,05	4.041,67	-
Variação	%	0,50	-3,14	-28,62	-26,76	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	4.886,79	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/15:	-	-	-	3.750,00	-
	mai/15:	-	5.083,33	4.111,11	4.075,08	-
Variação	%	-	-	-	8,67	-

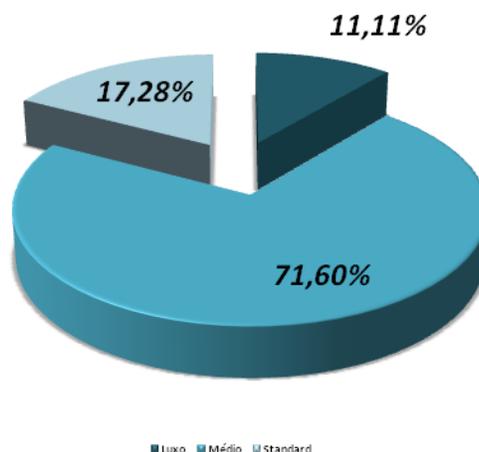


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	58	14

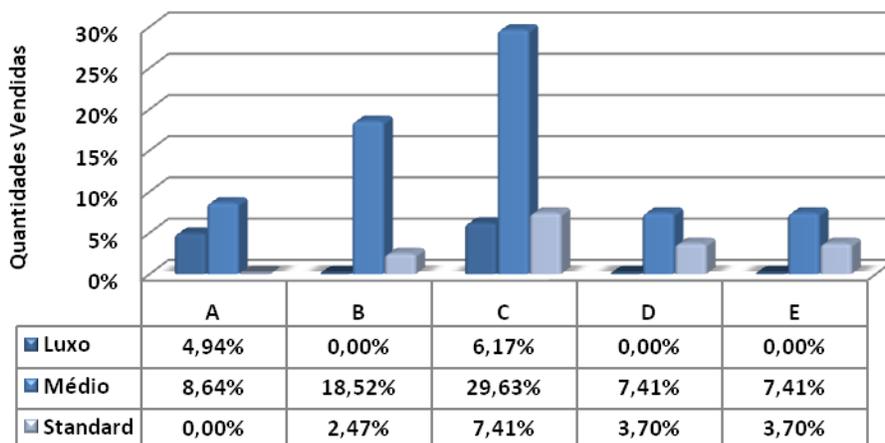
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	0	5	0	0
Médio	7	15	24	6	6
Standard	0	2	6	3	3

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

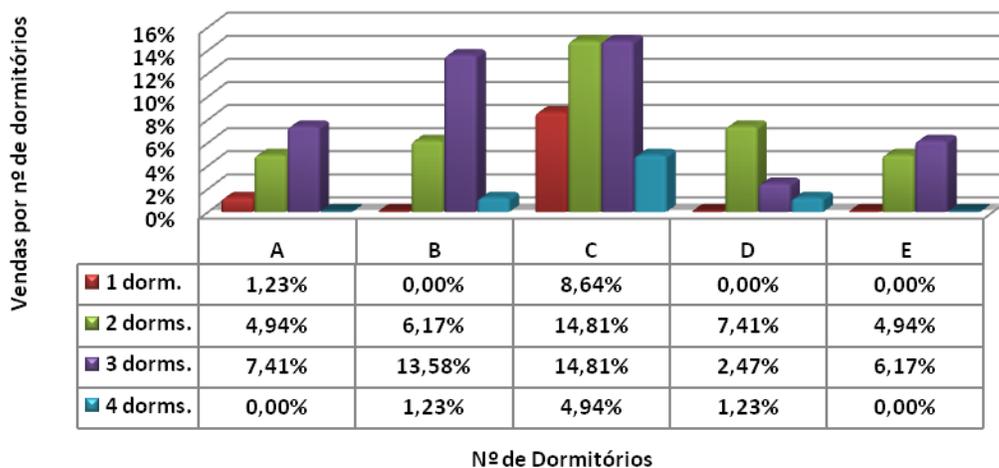




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	0	7	0	0
%	1,23%	0,00%	8,64%	0,00%	0,00%
2 dorms.	4	5	12	6	4
%	4,94%	6,17%	14,81%	7,41%	4,94%
3 dorms.	6	11	12	2	5
%	7,41%	13,58%	14,81%	2,47%	6,17%
4 dorms.	0	1	4	1	0
%	0,00%	1,23%	4,94%	1,23%	0,00%
Total	11	17	35	9	9
%	13,58%	20,99%	43,21%	11,11%	11,11%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

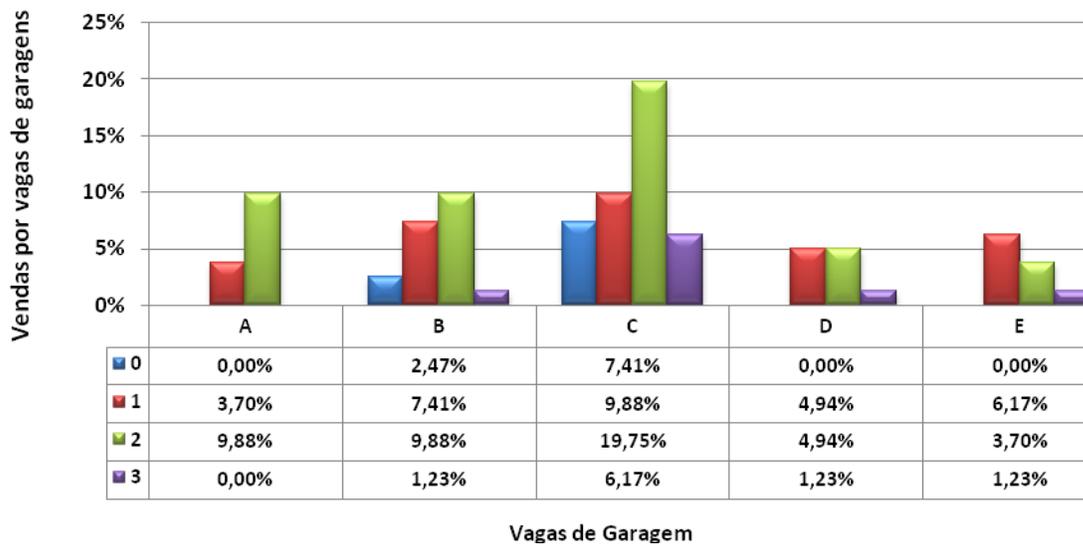




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	6	0	0
%	0,00%	2,47%	7,41%	0,00%	0,00%
1	3	6	8	4	5
%	3,70%	7,41%	9,88%	4,94%	6,17%
2	8	8	16	4	3
%	9,88%	9,88%	19,75%	4,94%	3,70%
3	0	1	5	1	1
%	0,00%	1,23%	6,17%	1,23%	1,23%
Total	11	17	35	9	9
%	13,58%	20,99%	43,21%	11,11%	11,11%

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	26	57	195	51	28	357	45,13%
Seguro Fiança	23	27	71	19	9	149	18,84%
Depósito	5	23	53	104	36	221	27,94%
Sem Garantia	0	2	0	0	5	7	0,88%
Caução de Imóveis	2	1	9	4	32	48	6,07%
Cessão Fiduciária	0	0	9	0	0	9	1,14%
Total	56	110	337	178	110	791	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-15	7,25	5,57	12,89	6,70	11,57
maio-15	11,43	10,90	8,79	10,60	13,57
Variação	57,66	95,64	-31,80	58,21	17,27

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	252	35,00%
Outros motivos	468	65,00%
Total	720	100,00%
Comparação dev./loc.		91,02%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
abril-15	4,68
maio-15	3,85
Variação	-17,74



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	377	740	2.268	1.198	740	382
CASAS	363	713	2.184	1.153	713	468
Total	740	1.453	4.452	2.351	1.453	10.449
%	7,08	13,91	42,61	22,50	13,91	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

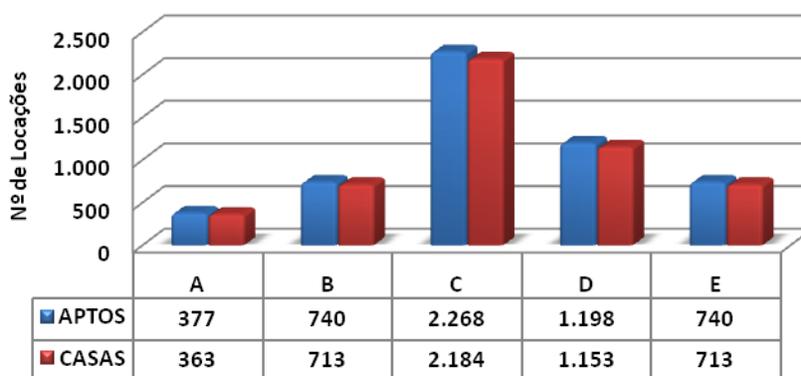
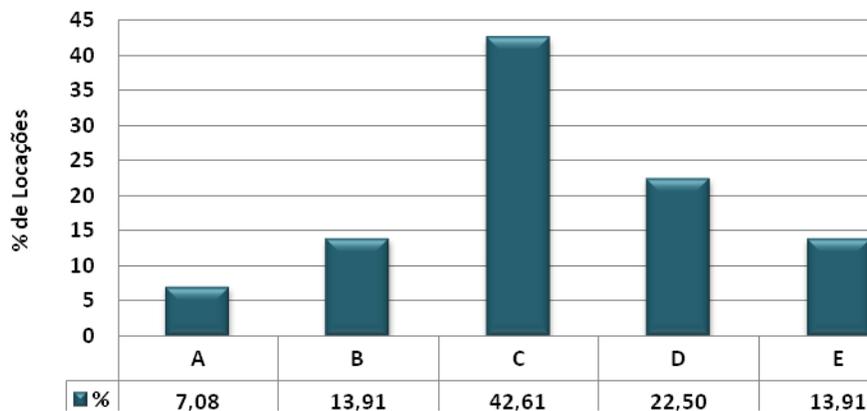


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

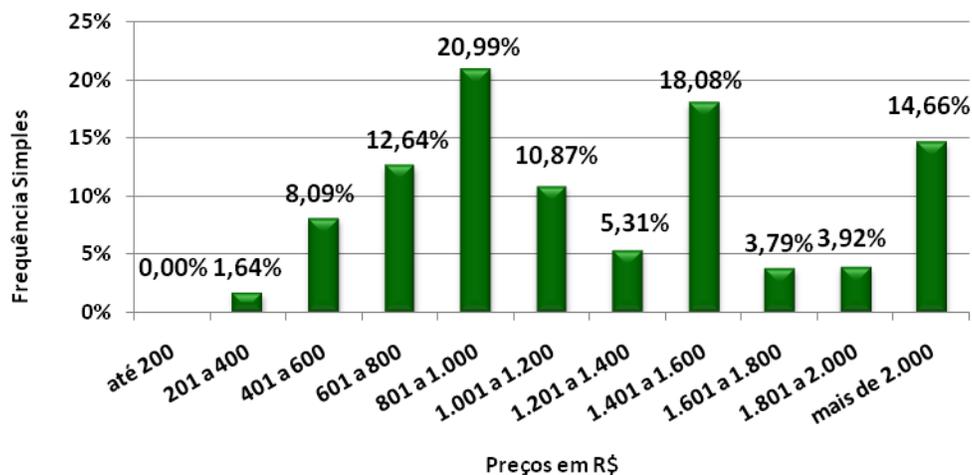




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	13	1,64%	1,64%
401 a 600	64	8,09%	9,73%
601 a 800	100	12,64%	22,38%
801 a 1.000	166	20,99%	43,36%
1.001 a 1.200	86	10,87%	54,24%
1.201 a 1.400	42	5,31%	59,54%
1.401 a 1.600	143	18,08%	77,62%
1.601 a 1.800	30	3,79%	81,42%
1.801 a 2.000	31	3,92%	85,34%
mais de 2.000	116	14,66%	100,00%
Total	791	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/15:	-	-	-	378,57	400,00
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/15:	-	973,33	764,71	648,39	538,57
	mai/15:	1.100,00	947,78	860,45	650,57	538,78
Variação	%	-	-2,63	12,52	0,34	0,04
2 dorm.	abr/15:	1.775,00	2.320,59	1.209,52	1.208,11	962,27
	mai/15:	1.800,00	1.585,71	1.355,13	1.223,88	950,95
Variação	%	1,41	-31,67	12,04	1,31	-1,18
3 dorm.	abr/15:	2.366,67	2.390,00	1.655,36	1.442,50	1.154,55
	mai/15:	3.037,17	2.430,00	1.978,95	1.453,85	1.206,67
Variação	%	28,33	1,67	19,55	0,79	4,51
4 dorm.	abr/15:	6.000,00	4.450,00	2.393,75	1.800,00	1.600,00
	mai/15:	5.350,00	3.500,00	2.966,67	-	1.566,67
Variação	%	-10,83	-21,35	23,93	-	-2,08

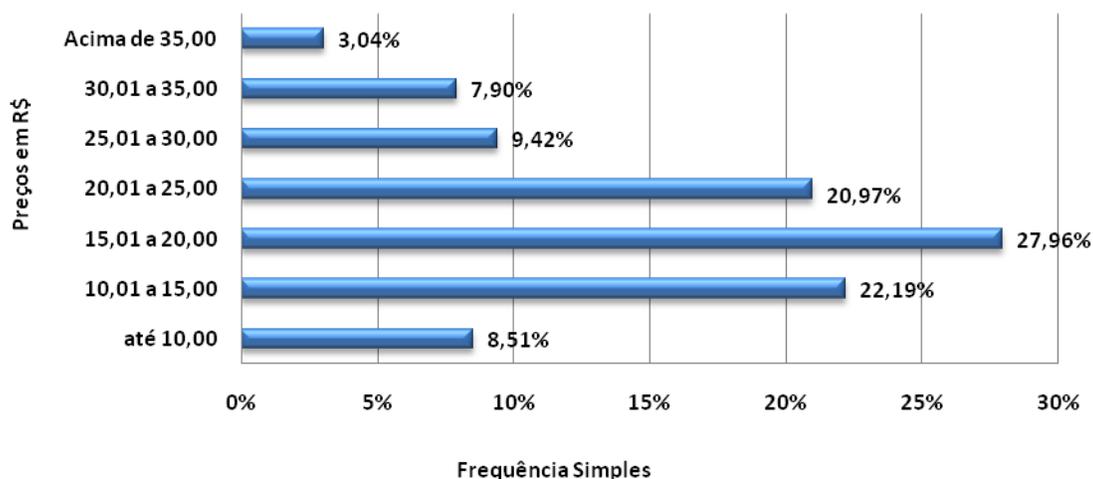
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/15:	1.586,36	1.460,00	994,83	1.059,00	750,00
	mai/15:	1.316,88	1.265,00	1.036,45	933,33	680,00
Variação	%	-16,99	-13,36	4,18	-11,87	-9,33
2 dorm.	abr/15:	1.431,75	1.888,64	1.321,84	1.145,45	1.022,22
	mai/15:	1.929,38	1.721,21	1.626,17	1.176,47	1.061,25
Variação	%	34,76	-8,86	23,02	2,71	3,82
3 dorm.	abr/15:	2.828,13	2.779,03	2.545,00	1.500,00	2.000,00
	mai/15:	3.221,43	3.107,14	2.330,77	1.650,00	1.400,00
Variação	%	13,91	11,81	-8,42	10,00	-30,00
4 dorm.	abr/15:	6.980,00	-	-	-	-
	mai/15:	4.500,00	4.000,00	3.250,00	-	-
Variação	%	-35,53	-	-	-	-



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	28	8,51%	8,51%
10,01 a 15,00	73	22,19%	30,70%
15,01 a 20,00	92	27,96%	58,66%
20,01 a 25,00	69	20,97%	79,64%
25,01 a 30,00	31	9,42%	89,06%
30,01 a 35,00	26	7,90%	96,96%
Acima de 35,00	10	3,04%	100,00%
Total	329	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Maio / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	47,16	89,52	103,28	180,00
Apartamento	-	52,23	71,61	105,58	130,00



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.	abr/15:	-	-	-	7,50	10,00
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/15:	-	19,06	18,32	16,73	12,57
	mai/15:	-	23,41	14,51	15,07	12,21
Variação	%	-	22,82	-20,81	-9,92	-2,89
2 dorm.	abr/15:	16,77	21,85	20,42	16,56	15,61
	mai/15:	24,93	25,83	16,30	13,12	14,65
Variação	%	48,64	18,20	-20,18	-20,78	-6,16
3 dorm.	abr/15:	18,43	24,55	21,91	26,67	13,01
	mai/15:	32,11	23,08	19,84	16,04	10,86
Variação	%	74,19	-5,98	-9,45	-39,85	-16,50
4 dorm.	abr/15:	-	31,52	25,64	-	12,76
	mai/15:	24,40	22,73	16,22	-	13,33
Variação	%	-	-27,89	-36,73	-	4,48

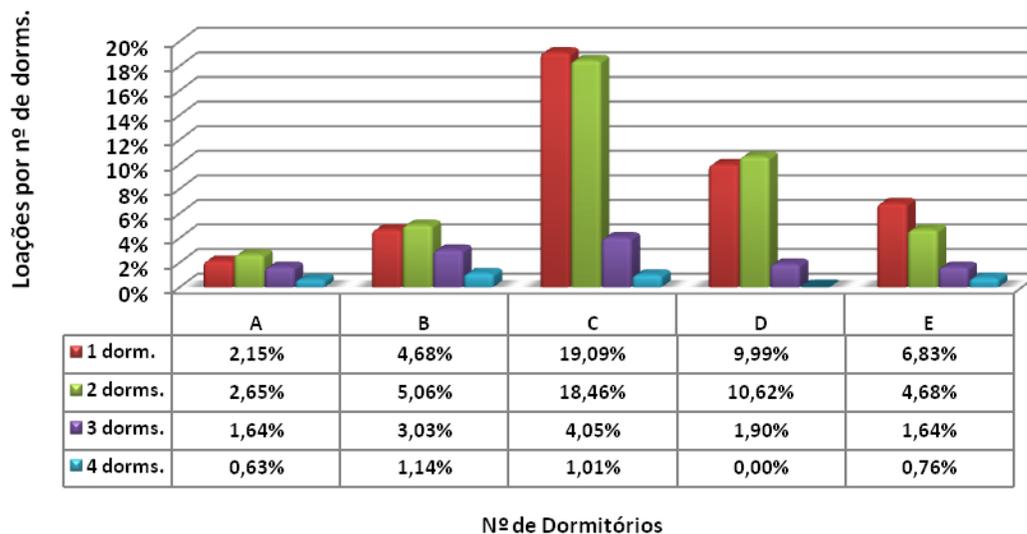
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/15:	-	-	-	-	-
	mai/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/15:	29,00	28,14	29,57	22,19	-
	mai/15:	29,53	26,20	21,70	15,36	-
Variação	%	1,83	-6,88	-26,62	-30,77	-
2 dorm.	abr/15:	22,53	29,02	21,07	16,39	19,80
	mai/15:	34,93	25,73	24,97	20,25	17,01
Variação	%	55,02	-11,34	18,48	23,56	-14,07
3 dorm.	abr/15:	28,40	29,20	21,81	23,81	14,93
	mai/15:	32,96	21,63	25,56	23,00	17,19
Variação	%	16,07	-25,93	17,21	-3,40	15,12
4 dorm.	abr/15:	42,86	-	-	-	-
	mai/15:	-	30,77	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	17	37	151	79	54
%	2,15%	4,68%	19,09%	9,99%	6,83%
2 dorms.	21	40	146	84	37
%	2,65%	5,06%	18,46%	10,62%	4,68%
3 dorms.	13	24	32	15	13
%	1,64%	3,03%	4,05%	1,90%	1,64%
4 dorms.	5	9	8	0	6
%	0,63%	1,14%	1,01%	0,00%	0,76%
Total	56	110	337	178	110
%	7,08%	13,91%	42,60%	22,50%	13,91%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

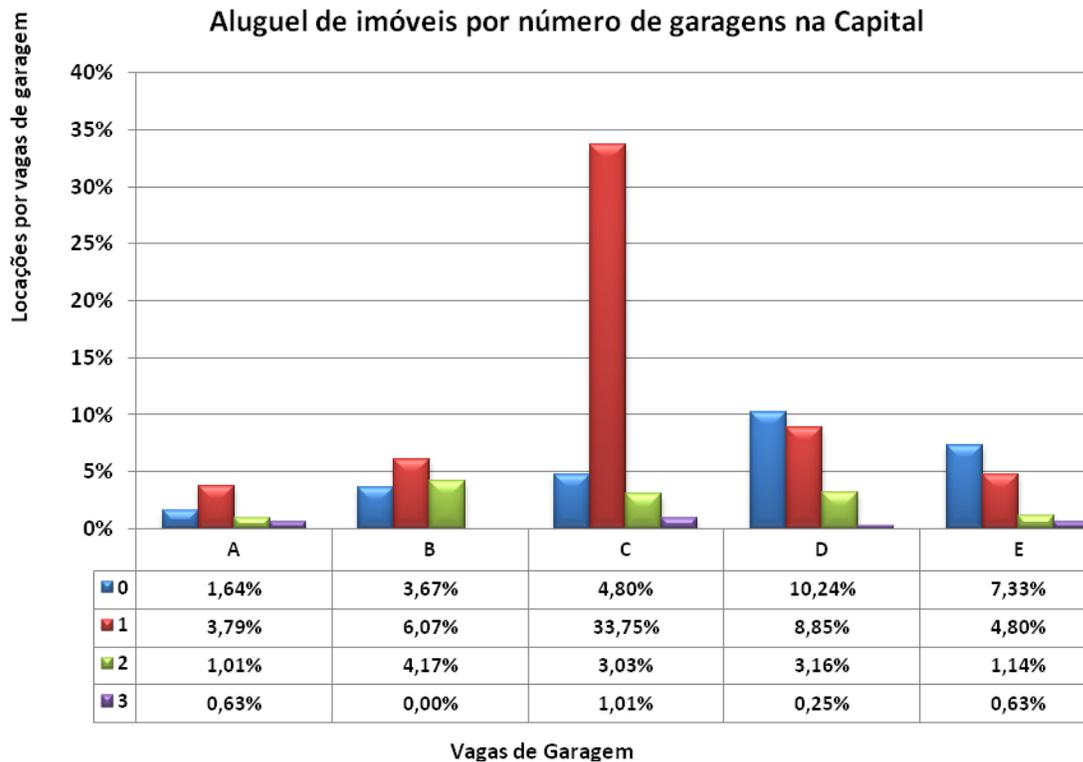




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	13	29	38	81	58
%	1,64%	3,67%	4,80%	10,24%	7,33%
1	30	48	267	70	38
%	3,79%	6,07%	33,75%	8,85%	4,80%
2	8	33	24	25	9
%	1,01%	4,17%	3,03%	3,16%	1,14%
3	5	0	8	2	5
%	0,63%	0,00%	1,01%	0,25%	0,63%
Total	56	110	337	178	110
%	7,08%	13,91%	42,60%	22,50%	13,91%

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
junho-14	-2,39	0,40	-2,99
julho-14	-4,19	0,01	-6,46
agosto-14	1,90	0,25	-11,28
setembro-14	-6,42	0,57	-4,85
outubro-14	11,33	0,42	-1,95
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
Acumulado	0,41	8,47	-27,28

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

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



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	abr/15						mai/15							
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total
Central	33	1	322	36	337		729	39	6	359	35	333		772
Santana	12	0	60	7	250		329	15	1	56	6	232		310
Santo Amaro	18	2	109	10	128		267	15	0	92	14	146		267
Jabaquara	7	1	77	2	98		185	5	0	72	1	102		180
Lapa	2	0	28	4	40		74	8	0	17	3	46		74
São Miguel	6	0	8	3	93		110	11	0	9	0	91		111
Penha	10	0	68	3	74		155	4	0	39	2	80		125
Itaquera	3	0	20	2	64		89	2	0	9	2	66		79
Tatuapé	7	0	72	10	110		199	6	0	49	2	104		161
Vila Prudente	1	0	21	1	70		93	3	0	23	0	78		104
Ipiranga	5	1	16	1	34		57	4	0	15	1	33		53
Pinheiros	8	1	19	5	51		84	7	1	32	4	40		84
Freguesia Ó	6	0	35	1	75		117	6	0	37	1	58		102
Parelheiros	0	0	0	0	1		1	1	0	0	0	1		2
Butantã	2	0	28	2	36		68	3	0	16	2	31		52
Total	120	6	883	87	1.461		2.557	129	8	825	73	1.441		2.476
Varição								7,50	33,33	-6,57	-16,09	-1,37		-3,17