



São Paulo, 28 de abril de 2015

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

## **Locação cresce menos e venda de imóveis usados tem queda em SP**

A locação de imóveis residenciais desacelerou em São Paulo no mês de março, crescendo apenas 4,39% sobre fevereiro, depois de ter registrado expansão de 16,24% em fevereiro sobre janeiro e de 45,31% em janeiro sobre dezembro. Os números são de pesquisas feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), que, em março, consultou 329 imobiliárias da Capital.

No mercado de venda de imóveis usados, o resultado desse período foi o pior do ano, com queda de 24,17% em relação a fevereiro. O segundo mês do ano havia apresentado crescimento de 2,77% na comparação com janeiro, quando se registrou uma queda de 10,24% sobre os resultados de dezembro. A maior parte das vendas foi de apartamentos (53,95%), o que se repetiu na locação (52,85%).

Os preços médios dos imóveis usados vendidos pelas imobiliárias na Capital em março aumentaram 10,08% em relação a fevereiro. Os aluguéis subiram 6,57%, ambos superando em muito a inflação de 1,32% medida pelo IPCA do IBGE, o índice oficial de preços do País. Esse foi o maior índice mensal desde fevereiro de 2003, quando atingiu 1,57%, e a maior taxa para os meses de março desde 1995.

“Inflação em alta, desemprego batendo na porta, juros subindo e a conta de luz explodindo com o aumento médio de 22% no País foram os freios dessa desaceleração nos mercados de venda e locação”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele lembra que o tombo nas vendas de casas e apartamentos seria maior sem o financiamento bancário, que foi responsável por 61,85% das vendas.

O temor agora é que essa desaceleração piore com as restrições ao crédito na Caixa Econômica Federal. A partir da primeira semana de maio, o montante total financiado para os usados cairá de 80% para 50% do valor do imóvel no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e de 70% para 40% no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

O SFH financia com dinheiro da poupança imóveis de até R\$ 750 mil, e o SFI os imóveis que superam esse valor, com recursos de captação própria. A regra só não muda para o comprador que usar dinheiro do FGTS.

“A Caixa transformou em pesadelo o sonho de milhões de brasileiros”, critica Viana Neto. “O financiamento é o oxigênio do mercado imobiliário, e o mercado de imóveis usados é o alimentador que leva muitos compradores ao mercado dos imóveis novos pois a venda de um usado tem efeito multiplicador, gerando novas operações de compra e venda”, afirma o presidente do CRECISP. Como o financiamento da Caixa é o grande motor que faz essa roda girar, ele vê risco de se desencadear uma crise geral do mercado imobiliário.

### **Descontos maiores**

A necessidade de vender levou os proprietários de imóveis a concederem descontos maiores que os que costumam dar sobre os valores inicialmente pedidos pelas casas e apartamentos. Segundo a pesquisa CRECISP, o desconto médio na Zona A, onde estão os imóveis mais caros da Capital, passou de 3,71% em fevereiro para 9,22% em março, o que representa um percentual 148,52% maior.

Na Zona B, o desconto subiu de 2,67% para 5,45%, com alta de 104,29%. Na Zona C, a alta foi de 66,76% com o desconto médio subindo de 5,73% em fevereiro para 9,56% em março. Já na Zona D, o desconto foi 3,33% menor em março (5,8%) do que em fevereiro (6,00%). E na Zona E, que agrupa bairros mais afastados do centro, o desconto médio que era de 7,5% em fevereiro baixou para 5,5% em março, redução de 26,67%.

Segundo mostrou a pesquisa CRECISP, os imóveis usados mais vendidos em março foram os de valor final até R\$ 500 mil, que representaram 63,16% do total de vendas. Vistas pelo critério de faixas de valor, a dos imóveis com preço de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado concentrou 52,73% dos negócios fechados nas 329 imobiliárias pesquisadas.



### **Maior alta, maior baixa**

O preço de imóvel usado que mais aumentou em março foi o de apartamentos de padrão simples construídos há mais de 15 anos e localizados na Zona E, onde estão bairros como Brasilândia, Campo Limpo e Grajaú, entre outros. O aumento foi de 37,08%, com o metro quadrado passando de R\$ 2.597,83 em fevereiro para R\$ 3.561,03 em março.

O imóvel que ficou mais barato, com queda de 26,04% de fevereiro para março, foram as casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos e localizadas na Zona A, onde estão reunidos bairros como Campo Belo e Jardim Anália Franco. A pesquisa CRECISP apontou que o preço médio do metro quadrado baixou de R\$ 7.103,23 para R\$ 5.523,57.

A Zona C, que agrupa bairros como Lapa, Mandaqui e Mirandópolis, concentrou a maioria das vendas em março, com 26,32%. Foi seguida pela Zona D (23,68%), pela B (17,11%), pela A (17,11%) e pela E (15,79%).

### **Imóveis com aluguel de até R\$ 1.200,00 dominam mercado**

Os imóveis com aluguel de até R\$ 1.200,00 continuam reinando soberanos no mercado de locação paulistano. Em março, eles somaram 52,19% do total de casas e apartamentos alugados pelas 329 imobiliárias que o CRECISP pesquisou.

Eles e os demais foram alugados depois que os proprietários concederam descontos sobre os valores originalmente pedidos. Esses descontos foram de 15% na Zona A; de 8,93% na Zona B; de 8,1% na Zona C; de 8,56% na Zona D; e de 10% na Zona E.

O maior aumento no valor do aluguel registrado pela pesquisa - de 36,41% - foi o de casas de 4 dormitórios na Zona B. Elas eram alugadas em fevereiro em média por R\$ 3.250,00, valor que passou a R\$ 4.433,33 em março. O aluguel que mais baixou foi o de apartamentos de 3 dormitórios situados também na Zona B. O aluguel médio era de R\$ 3.046,82 em fevereiro e passou a R\$ 2.533,83 em março, uma queda de 16,84%.

O fiador foi a forma de garantia adotada em 42,54% dos novos contratos, seguido pelo depósito de três meses do aluguel (32,13%), pelo seguro-fiança (20,29%), pela caução de imóveis (3,4%), pela locação sem garantia (1,1%) e pela cessão fiduciária (0,55%).

As locações formalizadas em março distribuíram-se entre a Zona C (43,97%), a Zona D (21,71%), a Zona E (15,02%), a Zona B (13,27) e a Zona A (6,03%).

As imobiliárias receberam de volta 797 imóveis de inquilinos que desistiram da locação por motivos financeiros (56,84%) ou motivos diversos (43,16%). Esse número equivale a 87,39% do total de imóveis alugados no período e é 15,14% maior que o índice de devolução de fevereiro, de 75,9%.

### **Inadimplência sobe novamente**

A inadimplência subiu novamente em março, apurou a pesquisa CRECISP. Estavam em atraso com o pagamento do aluguel 4,42% dos inquilinos com contrato em vigor nas 325 imobiliárias pesquisadas, percentual 32,66% maior que os 3,94% registrados em fevereiro.

Estavam com o pagamento do aluguel atrasado em março 4,42% dos inquilinos das imobiliárias, percentual 32,66% superior aos 3,94% de inadimplentes de fevereiro.

Os fóruns da Capital receberam em março 3.013 ações judiciais envolvendo inquilinos e proprietários de imóveis. Esse número representou uma queda de 8,36% em relação às 3.288 ações de fevereiro. Aumentou a quantidade de ações ordinárias (142, 7,581% a mais que as 132 de fevereiro); consignatórias (12, ou 50% a mais que as 8 do mês anterior); renovatórias (149, 40,57% a mais que as 106 de fevereiro).

Foi maior também o número de ações por falta de pagamento (1.678, ou 43,79% a mais que as 1.167 de fevereiro). Só caiu o número de ações de rito sumário - de 1.875 em fevereiro para 1.032 em março, uma queda de 44,96%.



**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**

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho  
Rua Afonso Pena, 34 – Centro  
Fone: (18) 3621-9548  
E-mail: aracetuba@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru**

Carlos Eduardo Muniz Candia  
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia  
Fone: (14) 3234-5707  
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas**

José Carlos Siotto  
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau  
Fone: (19) 3255-4710  
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca**

Walber Almada de Oliveira  
Rua Couto Magalhães, 462 – Centro  
Fone: (16) 3722-1175  
E-mail: franca@crecisp.gov.br

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos**

Donizete de Araújo Branco  
Rua 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](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**

Antonio Marcos de Melo  
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

### **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](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**

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, tapete 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 tapete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.

=====



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>8</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS .....	12
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>18</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	22
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	25
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>26</b>
AÇÕES DE DESPEJO .....	27



## RELATÓRIO DA CAPITAL – MARÇO DE 2015

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	5	6	9	6	3	29	38,16%
CEF	4	4	7	7	5	27	35,53%
Outros bancos	4	3	4	5	4	20	26,32%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>76</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	59	17,93%
Igual	172	52,28%
Pior	98	29,79%
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>100,00%</b>

#### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-15	3,71	2,67	5,73	6,00	7,50
março-15	9,22	5,45	9,56	5,80	5,50
<b>Varição</b>	<b>148,52</b>	<b>104,29</b>	<b>66,76</b>	<b>-3,33</b>	<b>-26,67</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	94	94	145	131	87	551
CASAS	81	81	124	111	74	471
Total	175	175	269	242	161	1.022
%	17,11%	17,11%	26,32%	23,68%	15,79%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

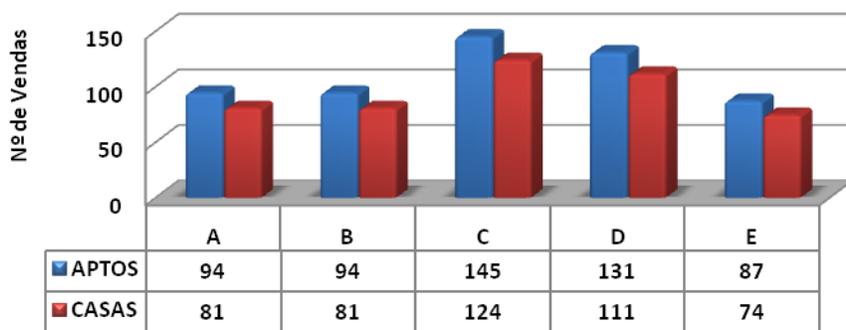
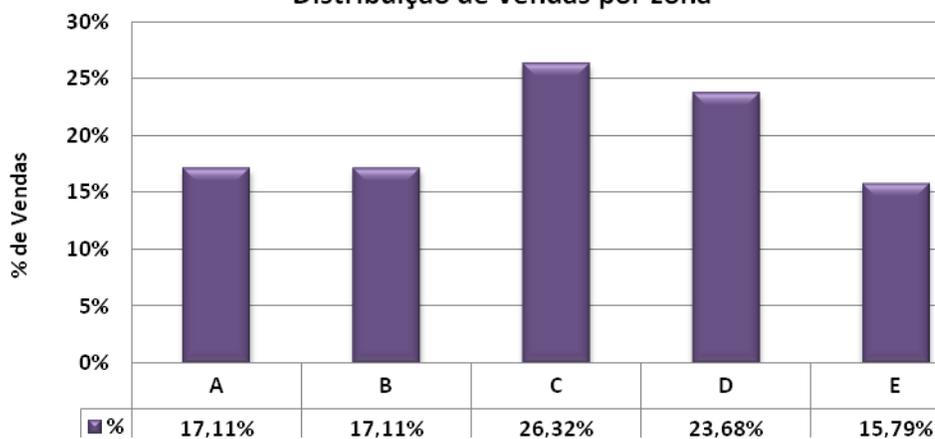


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona

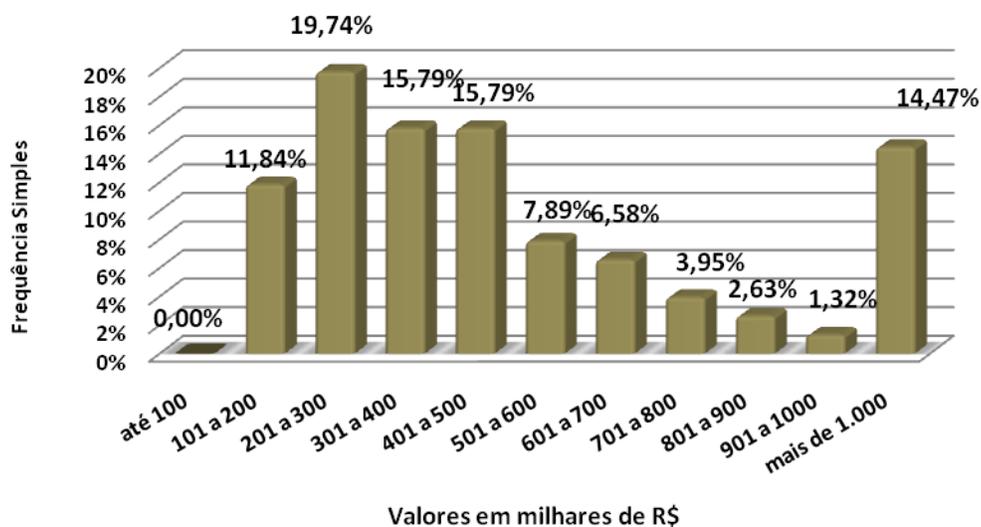




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	9	11,84%	11,84%
201 a 300	15	19,74%	31,58%
301 a 400	12	15,79%	47,37%
401 a 500	12	15,79%	63,16%
501 a 600	6	7,89%	71,05%
601 a 700	5	6,58%	77,63%
701 a 800	3	3,95%	81,58%
801 a 900	2	2,63%	84,21%
901 a 1000	1	1,32%	85,53%
mais de 1.000	11	14,47%	100,00%
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 3**  
**Venda de imóveis por faixa de preços - Março/ 2015**





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/15:	-	-	-	261.500,00	-
	mar/15:	-	-	-	-	190.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/15:	402.727,27	-	321.000,00	290.000,00	256.666,67
	mar/15:	354.500,00	-	343.750,00	339.375,00	205.555,56
Variação	%	-11,98	-	7,09	17,03	-19,91
3 dorm.	fev/15:	820.000,00	725.000,00	607.000,00	493.333,33	-
	mar/15:	680.000,00	-	550.000,00	406.666,67	350.000,00
Variação	%	-17,07	-	-9,39	-17,57	-
4 dorm.	fev/15:	1.600.000,00	-	-	-	-
	mar/15:	1.750.000,00	-	900.000,00	-	450.000,00
Variação	%	9,38	-	-	-	-

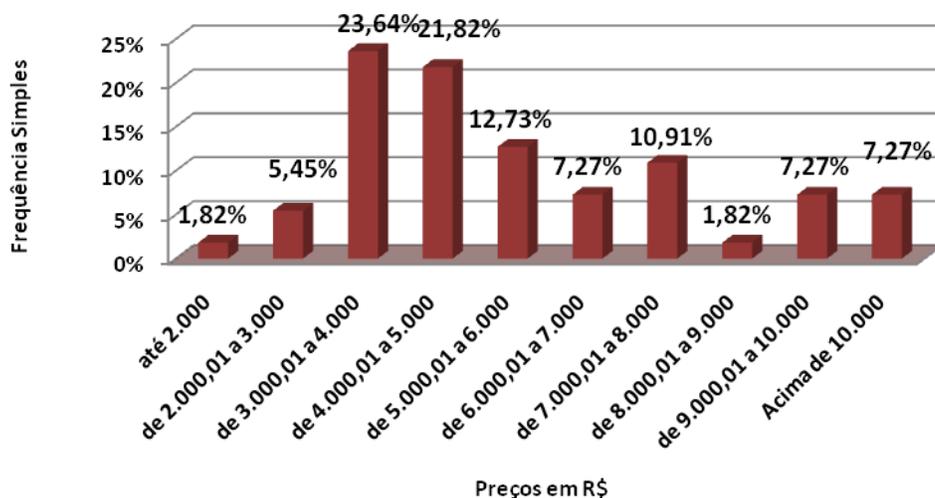
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/15:	307.142,86	300.000,00	287.500,00	236.666,67	202.000,00
	mar/15:	-	-	285.000,00	260.000,00	190.000,00
Variação	%	-	-	-0,87	9,86	-5,94
2 dorm.	fev/15:	492.307,69	470.000,00	397.000,00	256.500,00	223.333,33
	mar/15:	-	417.625,00	388.333,33	320.333,33	203.333,33
Variação	%	-	-11,14	-2,18	24,89	-8,96
3 dorm.	fev/15:	828.888,89	650.000,00	-	305.555,56	-
	mar/15:	966.666,67	780.000,00	594.000,00	-	-
Variação	%	16,62	20,00	-	-	-
4 dorm.	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	1.060.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## 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	1	1,82%	1,82%
de 2.000,01 a 3.000	3	5,45%	7,27%
de 3.000,01 a 4.000	13	23,64%	30,91%
de 4.000,01 a 5.000	12	21,82%	52,73%
de 5.000,01 a 6.000	7	12,73%	65,45%
de 6.000,01 a 7.000	4	7,27%	72,73%
de 7.000,01 a 8.000	6	10,91%	83,64%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,82%	85,45%
de 9.000,01 a 10.000	4	7,27%	92,73%
Acima de 10.000	4	7,27%	100,00%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 4**  
**Venda de imóveis pro faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Março / 2015**



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Março / 2015					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	81,43	122,86	150,00
Apartamento	-	41,25	61,95	134,25	160,00



## 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	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/15:	-	5.666,67	-	-	-
	mar/15:	6.500,00	-	6.000,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/15:	-	-	-	4.363,64	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/15:	-	-	5.408,41	4.191,18	-
	mar/15:	-	-	4.426,19	-	-
	Variação	%	-	-	-18,16	-
mais de 15 anos	fev/15:	7.103,23	-	4.157,91	3.222,22	-
	mar/15:	5.253,57	-	4.300,00	3.982,61	3.385,42
	Variação	%	-26,04	-	3,42	23,60

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/15:	-	-	-	-	2.722,22
	mar/15:	-	-	-	-	-
	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	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	6.625,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/15:	9.230,77	-	-	-	-
	mar/15:	9.729,73	-	-	-	-
Variação	%	5,41	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/15:	6.283,69	7.222,22	5.181,82	-	-
	mar/15:	8.194,84	-	-	-	-
Variação	%	30,41	-	-	-	-

<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	fev/15:	7.752,07	-	-	5.579,55	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	8.521,74	5.588,24	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/15:	6.171,04	5.312,50	4.783,45	2.945,16	2.987,64
	mar/15:	7.770,27	6.908,04	6.044,07	3.986,11	3.000,00
Variação	%	25,92	30,03	26,35	35,34	0,41

<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	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	7.600,00	-	-	3.571,43
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/15:	-	4.615,38	-	-	2.597,83
	mar/15:	-	3.923,41	-	-	3.561,03
Variação	%	-	-14,99	-	-	37,08

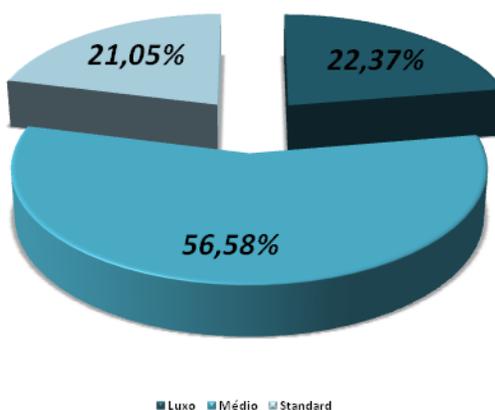


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	17	43	16

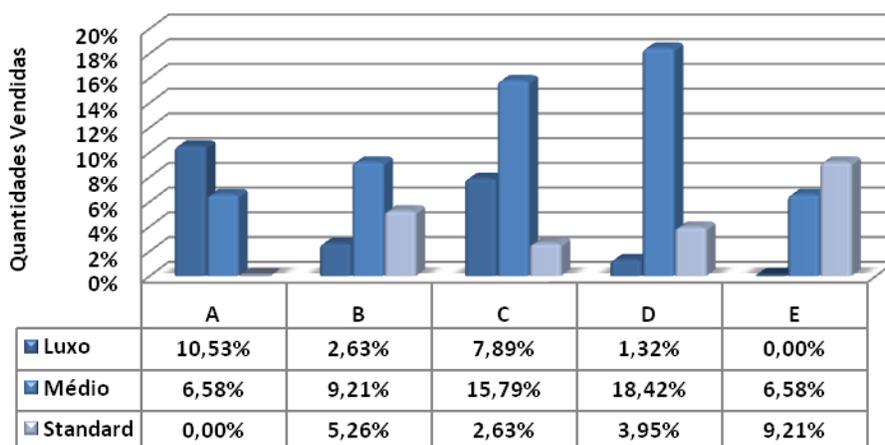
Gráfico 5  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	8	2	6	1	0
Médio	5	7	12	14	5
Standard	0	4	2	3	7

Gráfico 6  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

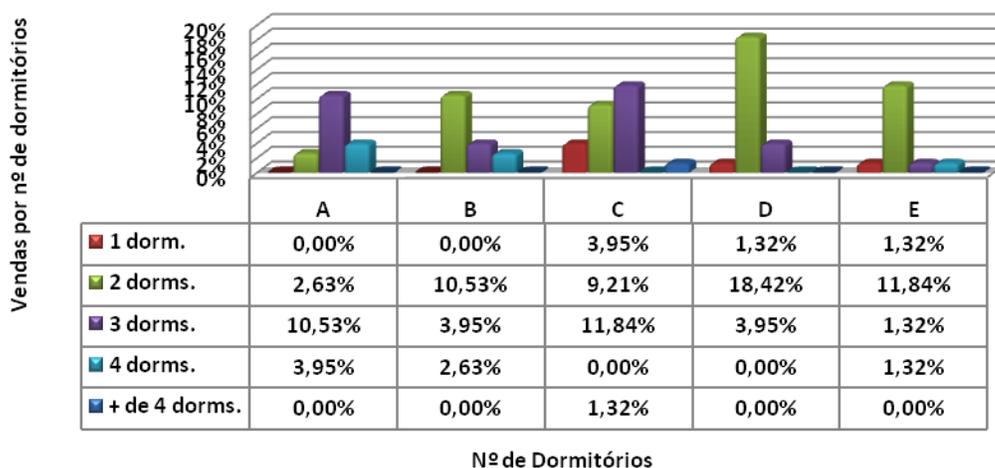




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	0	3	1	1
%	0,00%	0,00%	3,95%	1,32%	1,32%
2 dorms.	2	8	7	14	9
%	2,63%	10,53%	9,21%	18,42%	11,84%
3 dorms.	8	3	9	3	1
%	10,53%	3,95%	11,84%	3,95%	1,32%
4 dorms.	3	2	0	0	1
%	3,95%	2,63%	0,00%	0,00%	1,32%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,32%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
<b>%</b>	<b>17,11%</b>	<b>17,11%</b>	<b>26,32%</b>	<b>23,68%</b>	<b>15,79%</b>

Gráfico 7  
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

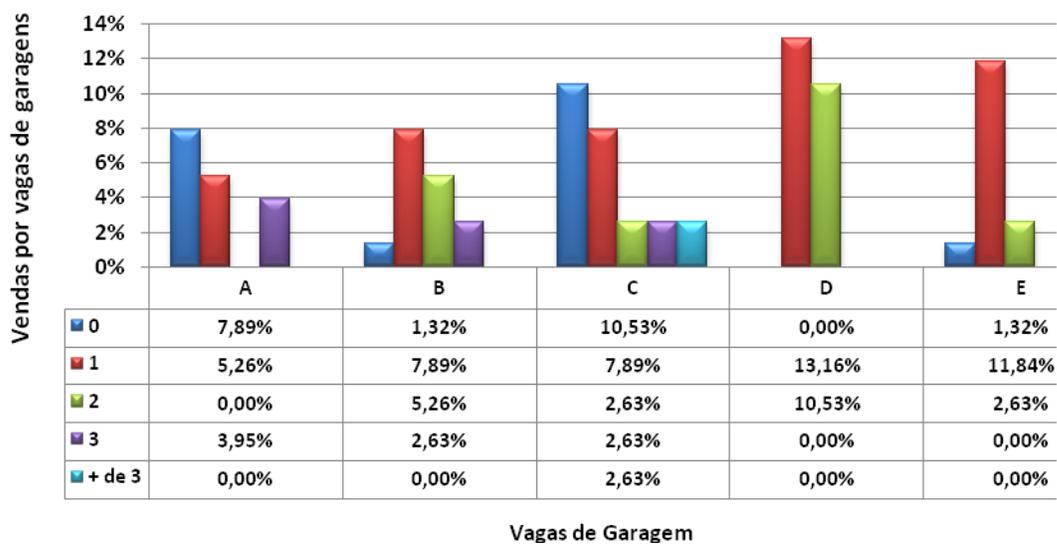




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	6	1	8	0	1
%	7,89%	1,32%	10,53%	0,00%	1,32%
1	4	6	6	10	9
%	5,26%	7,89%	7,89%	13,16%	11,84%
2	0	4	2	8	2
%	0,00%	5,26%	2,63%	10,53%	2,63%
3	3	2	2	0	0
%	3,95%	2,63%	2,63%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	2,63%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
%	<b>17,11%</b>	<b>17,11%</b>	<b>26,32%</b>	<b>23,68%</b>	<b>15,79%</b>

**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	33	55	204	62	34	<b>388</b>	42,54%
Seguro Fiança	15	40	83	36	11	<b>185</b>	20,29%
Depósito	4	21	103	88	77	<b>293</b>	32,13%
Sem Garantia	0	2	4	4	0	<b>10</b>	1,10%
Caução de Imóveis	3	3	3	8	14	<b>31</b>	3,40%
Cessão Fiduciária	0	0	4	0	1	<b>5</b>	0,55%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>121</b>	<b>401</b>	<b>198</b>	<b>137</b>	<b>912</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-15	8,03	14,89	9,73	7,89	9,67
março-15	15,00	8,93	8,10	8,56	10,00
<b>Variação</b>	<b>86,80</b>	<b>-40,05</b>	<b>-16,75</b>	<b>8,44</b>	<b>3,41</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	453	56,84%
Outros motivos	344	43,16%
<b>Total</b>	<b>797</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>		<b>87,39%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-15	3,94
março-15	4,42
<b>Variação</b>	<b>12,18</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
<b>APTOS</b>	391	860	2.850	1.407	974	<b>6.483</b>
<b>CASAS</b>	349	767	2.543	1.256	869	<b>5.783</b>
<b>Total</b>	<b>740</b>	<b>1.627</b>	<b>5.393</b>	<b>2.663</b>	<b>1.843</b>	<b>12.266</b>
<b>%</b>	<b>6,03</b>	<b>13,27</b>	<b>43,97</b>	<b>21,71</b>	<b>15,02</b>	<b>100,00</b>

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

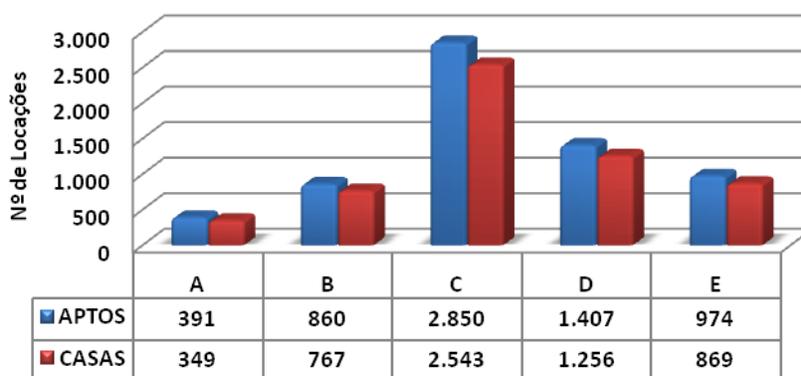
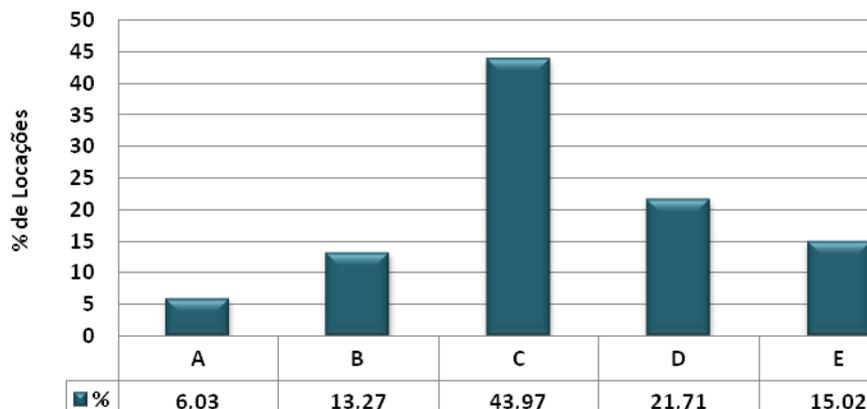


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

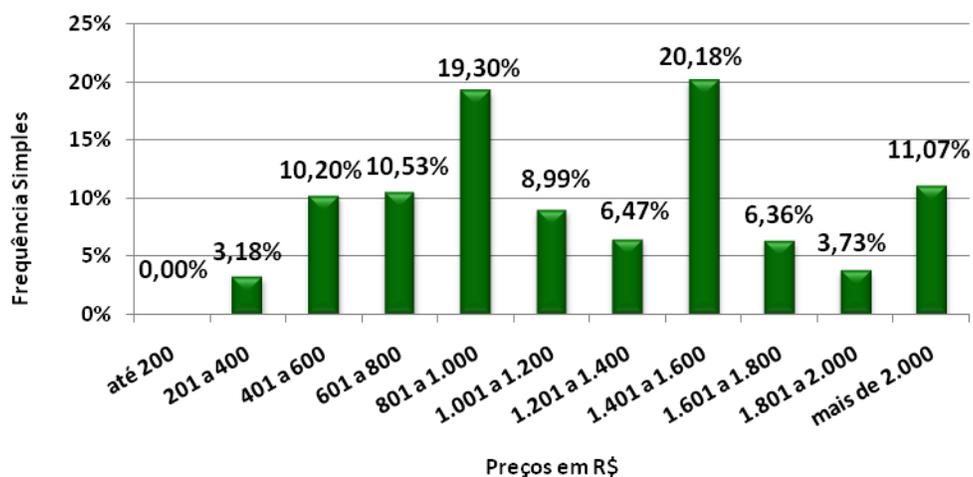




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	29	3,18%	3,18%
401 a 600	93	10,20%	13,38%
601 a 800	96	10,53%	23,90%
801 a 1.000	176	19,30%	43,20%
1.001 a 1.200	82	8,99%	52,19%
1.201 a 1.400	59	6,47%	58,66%
1.401 a 1.600	184	20,18%	78,84%
1.601 a 1.800	58	6,36%	85,20%
1.801 a 2.000	34	3,73%	88,93%
mais de 2.000	101	11,07%	100,00%
<b>Total</b>	<b>912</b>	<b>100,00%</b>	-

**Gráfico 11**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços - Março/ 2015**





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	487,50	280,00	466,67
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/15:	1.250,00	-	865,44	598,05	529,41
	mar/15:	-	887,00	775,00	634,08	533,55
Variação	%	-	-	-10,45	6,02	0,78
2 dorm.	fev/15:	2.225,00	1.350,00	1.162,22	1.026,25	911,36
	mar/15:	1.900,00	1.792,86	1.490,37	1.331,61	990,00
Variação	%	-14,61	32,80	28,23	29,75	8,63
3 dorm.	fev/15:	3.600,00	2.833,33	2.362,50	1.782,61	1.515,00
	mar/15:	3.200,00	2.600,00	1.991,67	1.729,17	1.557,50
Variação	%	-11,11	-8,24	-15,70	-3,00	2,81
4 dorm.	fev/15:	-	3.250,00	2.666,67	-	1.800,00
	mar/15:	4.583,33	4.433,33	3.500,00	2.500,00	2.200,00
Variação	%	-	36,41	31,25	-	22,22

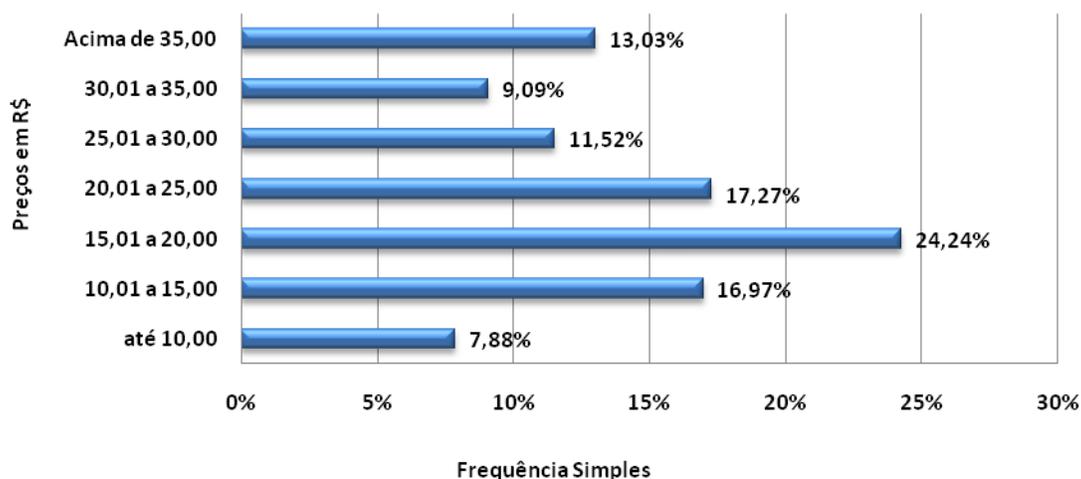
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	771,43	487,50	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/15:	1.500,00	1.219,74	1.018,48	866,67	708,33
	mar/15:	1.475,00	1.426,92	1.009,78	962,50	960,00
Variação	%	-1,67	16,99	-0,85	11,06	35,53
2 dorm.	fev/15:	2.145,65	1.989,29	1.550,19	1.047,06	989,58
	mar/15:	2.126,67	2.066,18	1.540,00	1.146,62	1.128,13
Variação	%	-0,88	3,87	-0,66	9,51	14,00
3 dorm.	fev/15:	3.545,63	3.046,82	2.022,22	1.516,67	1.066,67
	mar/15:	3.361,90	2.533,83	1.820,00	1.600,00	1.400,00
Variação	%	-5,18	-16,84	-10,00	5,49	31,25
4 dorm.	fev/15:	4.550,00	3.533,33	-	-	-
	mar/15:	5.500,00	-	3.500,00	-	-
Variação	%	20,88	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	26	7,88%	7,88%
10,01 a 15,00	56	16,97%	24,85%
15,01 a 20,00	80	24,24%	49,09%
20,01 a 25,00	57	17,27%	66,36%
25,01 a 30,00	38	11,52%	77,88%
30,01 a 35,00	30	9,09%	86,97%
Acima de 35,00	43	13,03%	100,00%
<b>Total</b>	<b>330</b>	<b>100,00%</b>	-

**GRÁFICO 12**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Março/ 2015**



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

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Março / 2015</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	36,67	47,76	77,33	106,36	150,00
Apartamento	30,00	53,00	56,00	65,00	-



## 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.	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	-	12,50	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/15:	26,25	-	17,26	14,39	10,58
	mar/15:	-	18,45	15,18	14,15	14,49
Variação	%	-	-	-12,05	-1,67	36,96
2 dorm.	fev/15:	21,50	19,27	15,61	13,78	12,94
	mar/15:	20,37	21,20	18,21	15,61	15,26
Variação	%	-5,26	10,02	16,66	13,28	17,93
3 dorm.	fev/15:	31,48	20,83	19,11	15,34	14,87
	mar/15:	24,62	25,53	15,45	-	15,94
Variação	%	-21,79	22,56	-19,15	-	7,20
4 dorm.	fev/15:	-	25,00	-	-	16,00
	mar/15:	23,33	33,33	34,21	-	-
Variação	%	-	33,32	-	-	-

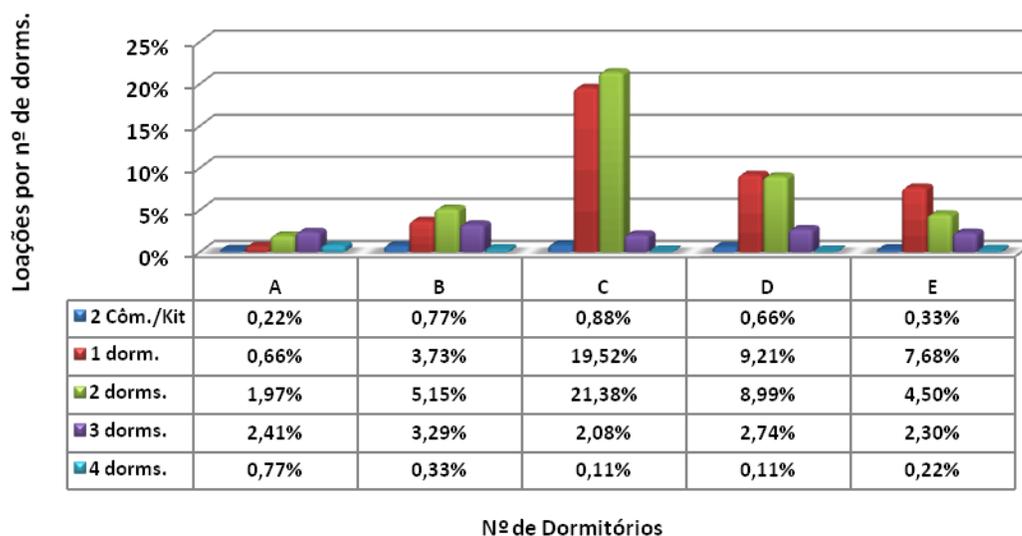
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/15:	-	-	-	-	-
	mar/15:	-	28,28	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/15:	29,91	24,24	22,60	18,73	15,48
	mar/15:	32,59	32,47	29,54	23,63	20,81
Variação	%	8,96	33,95	30,71	26,16	-
2 dorm.	fev/15:	29,73	28,90	22,19	18,27	17,25
	mar/15:	26,55	32,20	22,54	21,10	20,92
Variação	%	-10,70	11,42	1,58	15,49	21,28
3 dorm.	fev/15:	30,63	30,44	23,89	22,70	21,33
	mar/15:	33,88	27,34	25,59	17,78	-
Variação	%	10,61	-10,18	7,12	-21,67	-
4 dorm.	fev/15:	28,57	27,38	-	-	-
	mar/15:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	2	7	8	6	3
%	0,22%	0,77%	0,88%	0,66%	0,33%
1 dorm.	6	34	178	84	70
%	0,66%	3,73%	19,52%	9,21%	7,68%
2 dorms.	18	47	195	82	41
%	1,97%	5,15%	21,38%	8,99%	4,50%
3 dorms.	22	30	19	25	21
%	2,41%	3,29%	2,08%	2,74%	2,30%
4 dorms.	7	3	1	1	2
%	0,77%	0,33%	0,11%	0,11%	0,22%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>121</b>	<b>401</b>	<b>198</b>	<b>137</b>
<b>%</b>	<b>6,03%</b>	<b>13,27%</b>	<b>43,97%</b>	<b>21,71%</b>	<b>15,02%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**

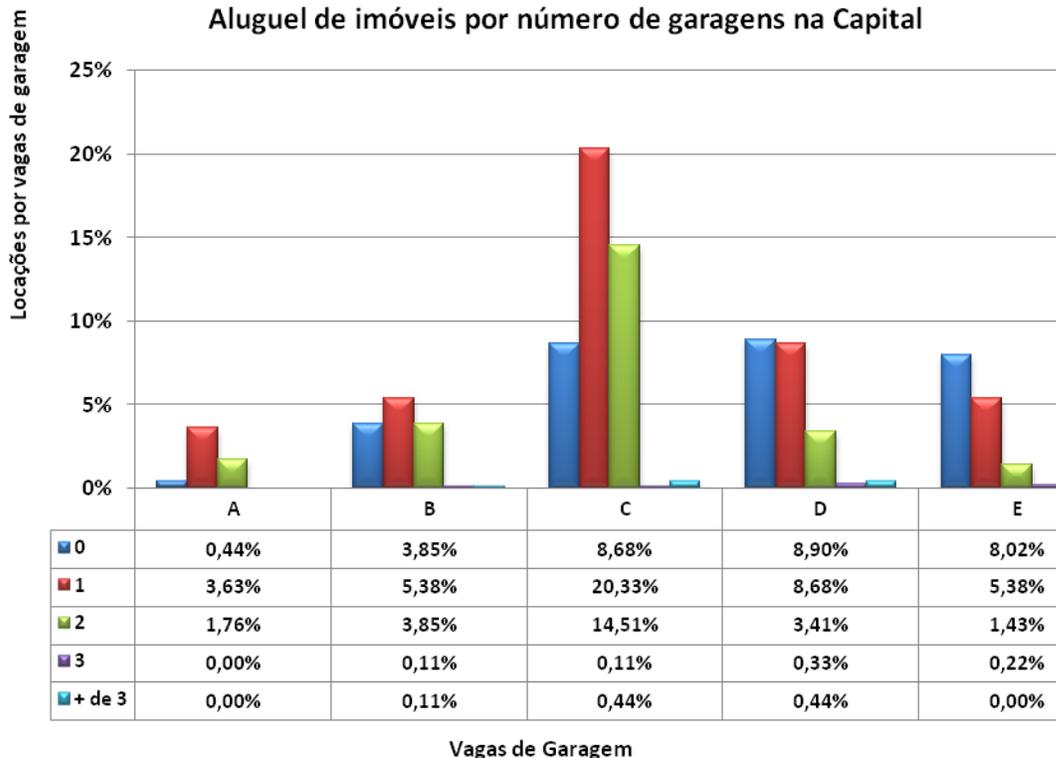




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	35	79	81	73
%	0,44%	3,85%	8,68%	8,90%	8,02%
1	33	49	185	79	49
%	3,63%	5,38%	20,33%	8,68%	5,38%
2	16	35	132	31	13
%	1,76%	3,85%	14,51%	3,41%	1,43%
3	0	1	1	3	2
%	0,00%	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%
+ de 3	0	1	4	4	0
%	0,00%	0,11%	0,44%	0,44%	0,00%
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>121</b>	<b>401</b>	<b>198</b>	<b>137</b>
%	<b>5,82%</b>	<b>13,30%</b>	<b>44,07%</b>	<b>21,76%</b>	<b>15,05%</b>

**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
abril-14	-0,19	0,67	1,87
maio-14	-0,35	0,46	2,29
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
<b>Acumulado</b>	<b>5,86</b>	<b>8,13</b>	<b>-21,18</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-2015)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-10,24	-10,24
Fevereiro	2,77	-7,47
Março	-24,17	-31,64

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2015)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	45,31	45,31
Fevereiro	16,24	61,55
Março	4,39	65,94



## AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	fev/15						mar/15					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	43	2	854	44	258	1.201	55	2	324	60	354	795
Santana	13	1	113	10	194	331	13	3	61	8	291	376
Santo Amaro	14	0	218	15	117	364	22	3	140	31	168	364
Jabaquara	8	1	118	2	96	225	3	1	120	4	109	237
Lapa	7	1	42	2	39	91	3	0	31	6	59	99
São Miguel	11	0	33	1	79	124	5	0	26	4	102	137
Penha	4	0	82	5	63	154	10	0	53	4	118	185
Itaquera	6	1	53	1	56	117	6	0	33	1	52	92
Tatuapé	5	2	125	7	64	203	5	1	80	11	113	210
Vila Prudente	8	0	53	1	55	117	5	0	22	3	97	127
Ipiranga	0	0	24	2	29	55	5	0	25	2	24	56
Pinheiros	6	0	53	5	30	94	3	0	50	8	48	109
Freguesia Ó	4	0	80	5	65	154	6	0	36	1	110	153
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	3
Butantã	3	0	27	6	22	58	0	2	31	5	32	70
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>8</b>	<b>1.875</b>	<b>106</b>	<b>1.167</b>	<b>3.288</b>	<b>142</b>	<b>12</b>	<b>1.032</b>	<b>149</b>	<b>1.678</b>	<b>3.013</b>
<b>Varição</b>							<b>7,58</b>	<b>50,00</b>	<b>-44,96</b>	<b>40,57</b>	<b>43,79</b>	<b>-8,36</b>