



São Paulo, 23 de outubro de 2016

Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
São Paulo – Capital
Setembro de 2016

Financiamento é recorde, mas venda de imóveis usados tem queda em São Paulo

Setembro foi o mês em que mais se vendeu imóvel usado com financiamento de bancos na cidade de São Paulo este ano, segundo pesquisa feita com 302 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). As casas e apartamentos vendidos por meio de crédito bancário somaram 57,47% do total, percentual que superou os 57,15% registrados em janeiro.

O aumento da participação dos empréstimos nas vendas de casas e apartamentos usados em setembro contrastou com uma queda de 2,96% no total de unidades vendidas em relação a agosto. O índice de vendas recuou de 0,2969 para 0,2881 de um mês para o outro.

A participação das vendas à vista em setembro foi de 40,23% do total de negócios fechados nas imobiliárias consultadas, distribuindo-se o restante entre as compras feitas por meio de consórcios imobiliários e com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis, com 1,5% cada. Setembro foi também o mês com o segundo maior aumento dos preços médios do metro quadrado dos imóveis usados este ano – de 7,19% em relação a agosto. A maior alta foi em abril, de 17,89% sobre os preços médios de março.

“Apesar da crise, os imóveis usados têm mantido preço e vendas em alta porque continuam sendo alternativa de menor custo para os imóveis novos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Além do preço menor, ele ressalta que outra vantagem dos usados é o tamanho. “Quem compara vê que se pode comprar mais espaço gastando menos e muitas vezes em uma localização melhor que a de um imóvel similar novo”, destaca.

Os preços dos imóveis usados acumulam alta de 14,46% nos últimos 12 meses até setembro - 5,98 pontos percentuais acima da inflação de 8,48% medida pelo IPCA do IBGE. E as vendas, mesmo com a queda em setembro, estão com crescimento acumulado de 81,30% nos nove primeiros meses deste ano.

Os mais vendidos

A pesquisa do CRECISP com 302 imobiliárias revelou a preferência dos compradores em setembro pelos imóveis usados que custavam até R\$ 700 mil. Casas e apartamentos nessa faixa concentraram 48,18% das vendas na Capital paulista. Diluindo-se o valor dos imóveis por faixas de preços, 61,82% deles custaram até R\$ 9 mil o metro quadrado.

Os compradores desses imóveis conseguiram descontos sobre os preços originalmente fixados pelos proprietários que variaram de 4,2% em bairros da Zona B a 15% na Zona D. O maior aumento de preço em setembro - de 44,48% - foi na Zona B, onde estão bairros como Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa. Apartamentos de padrão médio com até 7 anos de construção foram vendidos em média por R\$ 11.805,56 o metro quadrado – o preço em agosto estava em R\$ 8.171,01.

A contrapartida foi registrada no segmento das casas. Residências também de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situadas em bairros da Zona D, como Itaberaba, Jaçanã e Jaguaré, foram vendidas em média por R\$ 2.843,10 o metro quadrado. Esse preço é 19,8% menor que os R\$ 3.545,03 registrados em agosto.

A maioria dos imóveis usados vendidos em setembro – 73,56% - era do padrão médio. Outros 13,79% eram do padrão luxo e 12,64% do padrão standard. As imobiliárias que o CRECISP consultou venderam 74,71% em apartamentos e 25,29% em casas.



A Zona B concentrou 34,45% das vendas, seguida da Zona A (27,6%), Zona C (23,01%), Zona D (10,34%) e Zona E (4,59%). A pesquisa do CRECISP também constatou que os imóveis usados de 2 dormitórios foram os mais vendidos nas Zonas B (20,69% do total), na Zona C (18,39%) e na Zona D (5,75%). Os de 3 dormitórios tiveram a preferência dos compradores nas Zonas A (16,09%) e B (9,20%).

Locação residencial tem queda de 8,64% em setembro, mas saldo do ano é positivo

A locação de casas e apartamentos caiu 8,64% em setembro na Capital em comparação com agosto, mas o volume de novas locações este ano está positivo em 20,96% segundo as pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). A pesquisa de setembro foi feita com 302 imobiliárias. A queda no número de contratos puxou para baixo os valores médios dos aluguéis, que ficaram 0,67% menores do que os de agosto.

Foram alugados 52,52% do total em apartamentos e 47,48% em casas, a maioria com aluguel garantido por fiadores pessoas físicas (50,96%) em caso de inadimplência dos novos inquilinos. As demais formas de fiança foram o depósito de três meses do aluguel (23,44%), o seguro de fiança (15,14%), a caução de imóveis (6,97%), a locação sem garantia (1,92%) e a cessão fiduciária (1,56%).

Os imóveis com aluguéis mensais de até R\$ 1.200,00 foram os preferidos de quem alugou casa ou apartamento em setembro – 55,05% estão enquadrados nessas faixas. Segundo a pesquisa do CRECISP, os donos dos imóveis concederam descontos médios sobre os valores originalmente pedidos pelos aluguéis de 12,5% na Zona E, de 11,86% na Zona D, de 11,54% na Zona A, de 9,6% na Zona C e de 8,48% na Zona B.

O aluguel que mais subiu em setembro foi o de apartamentos de 4 dormitórios em bairros da Zona A, como os Jardins. O aluguel médio aumentou 28,21%, de R\$ 3.900,00 em agosto para R\$ 5.000,00 em setembro. Apartamentos menores, de 1 dormitório na Zona D, tiveram o aluguel médio reduzido em 21,6% - de R\$ 996,54 em agosto para R\$ 781,25 em setembro.

Como aconteceu em agosto, em setembro os bairros da Zona C concentraram a maioria das novas locações – 44,35% do total -, seguidos pelos da Zona B (18,27%), Zona D (17,31%), Zona E (15,26%) e Zona A (4,81%).

Devoluções crescem

As imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP na Capital acusaram novo crescimento no número de imóveis devolvidos por inquilinos. Em agosto, as devoluções ultrapassaram em 6,94% o total de novas locações e em setembro, esse índice subiu para 8,41%. A inadimplência, porém, foi menor, caindo de 6,11% do total de contratos em agosto para 4,89% em setembro – redução de 19,97%.

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital em setembro - 2.188 – foi 2,05% maior que em agosto, quando foram ajuizadas 2.144 ações. As ações de rito sumário foram as que mais aumentaram – de 536 em agosto para 643 em setembro, alta de 19,96%. As ações ordinárias, que são as de despejo do inquilino, tiveram queda de 4,04% ao passar de 99 para 95.

As ações renovatórias, que são as propostas para renovação compulsória de contratos comerciais com prazo de cinco anos, caíram 3,75%, de 80 em agosto para 77 em setembro. Houve queda também no número de ações por falta de pagamento do aluguel - de 3,93%. Foram 1.415 em agosto e 1.369 em setembro. Já o número de ações consignatórias, que são as referentes a discordâncias sobre os valores de aluguéis ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito em juízo, ficou estável, com 4 ações em setembro, mesmo número de agosto.

=====



PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

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

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

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

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

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

**Contatos com a imprensa:**

Sonia Servilheira, Simone Nitoli, Cesar Miranda

Tel.(11) 3886.4927

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Rubens Robervaldo Martins dos Santos

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

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 Constância 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

Carlos Alberto Galvão

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 Pacifico 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

José Augusto Gardim
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**

Wenderçon 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

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



SUMÁRIO

VENDAS	8
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS.....	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO.....	8
DESCONTOS.....	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS.....	12
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA.....	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA.....	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	17
ALUGUEL	18
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS.....	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	22
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA.....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	25
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	26
AÇÕES DE DESPEJO	27



RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2016

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	17	10	5	1	2	35	40,23%
CEF	0	15	2	3	2	22	25,29%
Outros bancos	6	5	13	4	0	28	32,18%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	0	0	1	1,15%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	1,15%
Total	24	30	20	9	4	87	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	75	24,83%
Igual	135	44,70%
Pior	92	30,46%
Total	302	100,00%

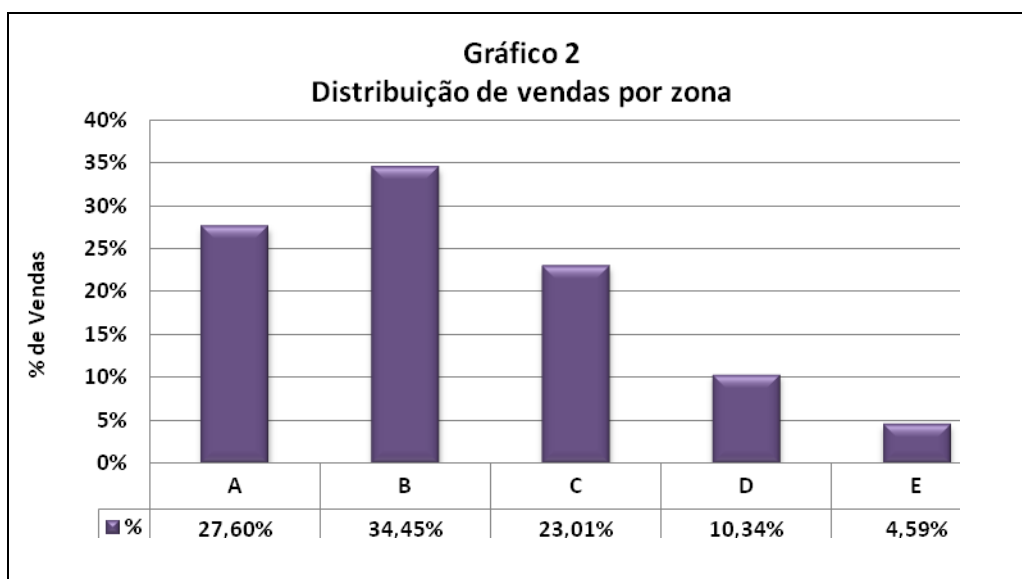
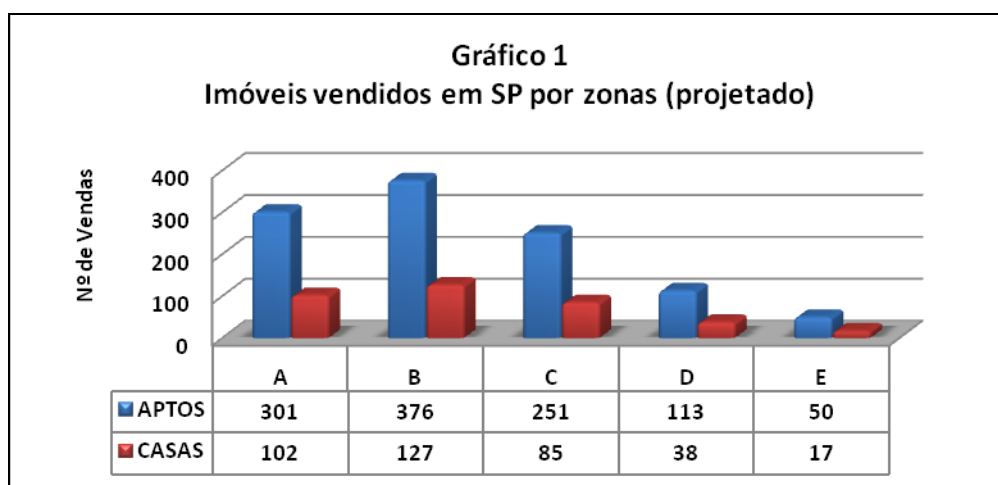
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-16	5,47	9,63	7,38	8,60	8,25
setembro-16	6,23	4,20	6,75	15,00	7,00
Varição	13,89	-56,39	-8,54	74,42	-15,15



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

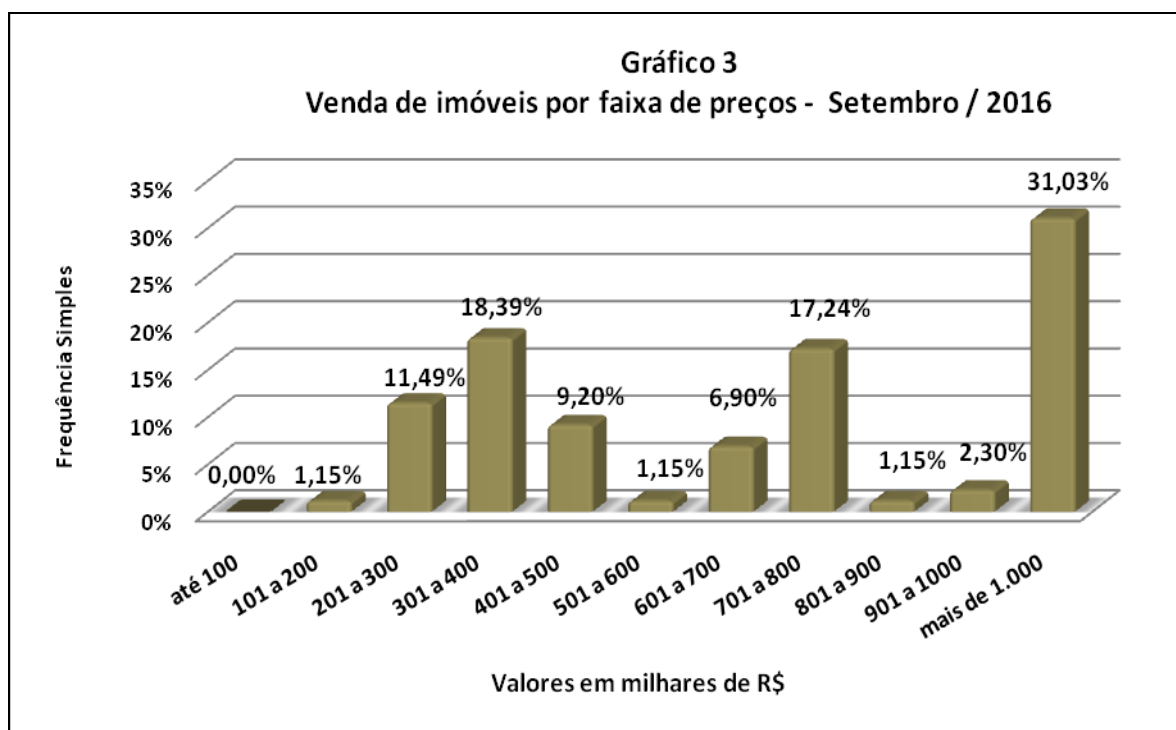
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	301	376	251	113	50	1.091
CASAS	102	127	85	38	17	369
Total	403	503	336	151	67	1.460
%	27,60%	34,45%	23,01%	10,34%	4,59%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	1	1,15%	1,15%
201 a 300	10	11,49%	12,64%
301 a 400	16	18,39%	31,03%
401 a 500	8	9,20%	40,23%
501 a 600	1	1,15%	41,38%
601 a 700	6	6,90%	48,28%
701 a 800	15	17,24%	65,52%
801 a 900	1	1,15%	66,67%
901 a 1000	2	2,30%	68,97%
mais de 1.000	27	31,03%	100,00%
Total	87	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

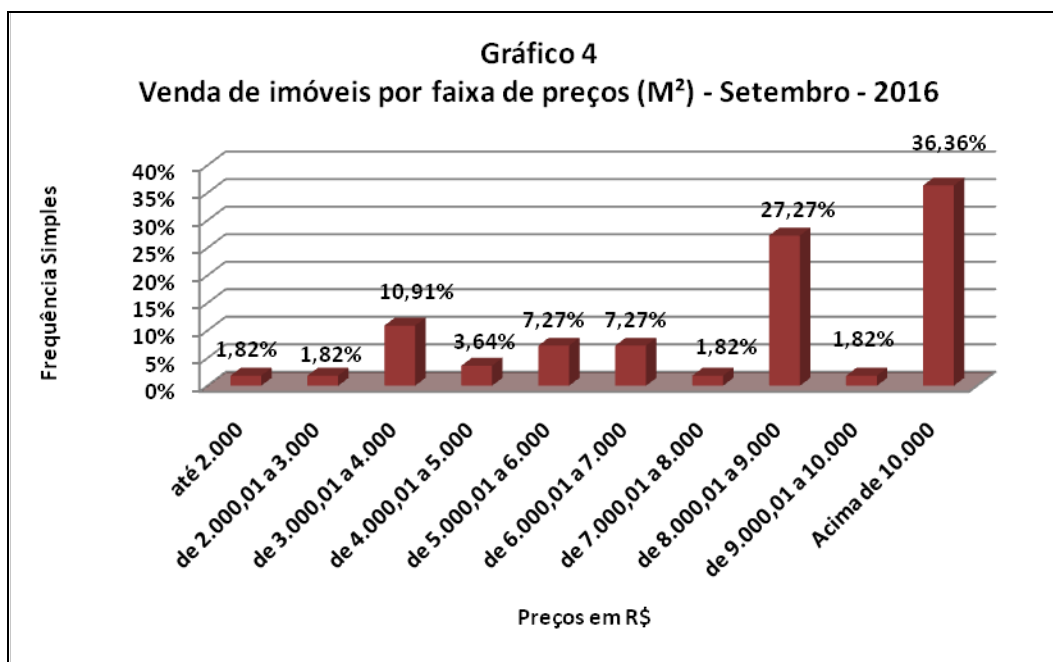
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/16:	-	-	-	-	-
	set/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/16:	-	-	363.333,33	-	-
	set/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/16:	-	460.000,00	363.333,33	297.500,00	223.571,43
	set/16:	-	460.000,00	400.000,00	283.750,00	180.000,00
Variação	%	-	0,00	10,09	-4,62	-19,49
3 dorm.	ago/16:	-	-	515.000,00	490.000,00	273.333,33
	set/16:	-	-	530.000,00	510.000,00	250.000,00
Variação	%	-	-	2,91	4,08	-8,54
4 dorm.	ago/16:	-	2.310.000,00	1.875.000,00	-	-
	set/16:	3.640.000,00	1.100.000,00	780.000,00	750.000,00	-
Variação	%	-	-52,38	-58,40	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/16:	-	235.000,00	-	-	-
	set/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/16:	351.000,00	333.500,00	285.000,00	-	-
	set/16:	403.500,00	365.000,00	-	-	-
Variação	%	14,96	9,45	-	-	-
2 dorm.	ago/16:	705.000,00	504.363,64	311.888,89	238.333,33	223.333,33
	set/16:	-	690.882,35	363.636,36	230.000,00	-
Variação	%	-	36,98	16,59	-3,50	-
3 dorm.	ago/16:	1.200.000,00	1.024.285,71	490.000,00	325.000,00	312.500,00
	set/16:	1.017.500,00	1.135.000,00	602.500,00	-	250.000,00
Variação	%	-15,21	10,81	22,96	-	-20,00
4 dorm.	ago/16:	2.876.153,85	1.620.000,00	-	-	-
	set/16:	2.525.000,00	-	-	658.333,33	-
Variação	%	-12,21	-	-	-	-



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	1	1,82%	1,82%
de 2.000,01 a 3.000	1	1,82%	3,64%
de 3.000,01 a 4.000	6	10,91%	14,55%
de 4.000,01 a 5.000	2	3,64%	18,18%
de 5.000,01 a 6.000	4	7,27%	25,45%
de 6.000,01 a 7.000	4	7,27%	32,73%
de 7.000,01 a 8.000	1	1,82%	34,55%
de 8.000,01 a 9.000	15	27,27%	61,82%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,82%	63,64%
Acima de 10.000	20	36,36%	100,00%
Total	55	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	100,00	128,00	225,00
Apartamento	-	42,75	80,00	102,89	115,00



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	ago/16:	-	-	-	-	-
	set/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/16:	-	-	-	-	-
	set/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/16:	-	9.155,00	-	-	-
	set/16:	-	8.076,92	6.240,00	-	-
	Variação	%	-	-11,78	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/16:	-	-	-	-	3.312,50
	set/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/16:	-	5.750,00	3.433,33	-	3.200,38
	set/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/16:	-	-	-	3.545,03	2.500,00
	set/16:	-	-	-	2.843,10	-
	Variação	%	-	-	-	-19,80
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/16:	-	-	-	-	-
	set/16:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/16:	-	-	-	-	-
	set/16:	-	-	3.397,44	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/16:	-	-	-	3.033,33	1.358,33
	set/16:	-	-	-	-	1.800,00
	Variação	%	-	-	-	-

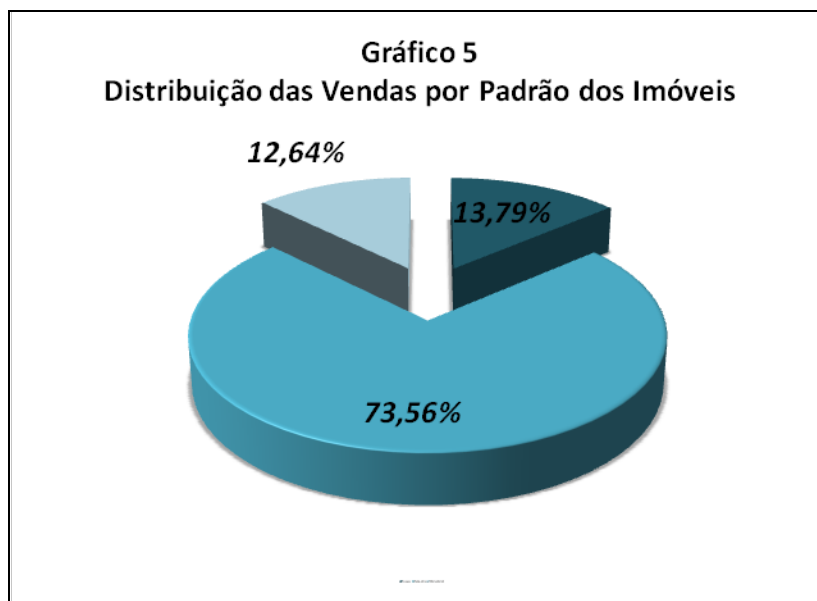


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/16:	-	15.348,84	-	-	-
	set/16:	11.052,63	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/16:	-	7.386,36	-	-	-
	set/16:	-	-	6.652,17	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/16:	10.625,00	-	-	-	-
	set/16:	-	11.500,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/16:	-	8.171,01	6.794,87	-	5.555,56
	set/16:	-	11.805,56	-	-	-
Variação	%	-	44,48	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/16:	-	-	6.367,46	-	3.461,54
	set/16:	10.881,36	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/16:	9.744,15	6.383,17	5.731,71	3.869,05	-
	set/16:	-	8.059,21	6.825,40	3.538,46	-
Variação	%	-	26,26	19,08	-8,54	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/16:	-	-	5.161,29	5.200,00	-
	set/16:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/16:	-	-	5.138,22	4.239,13	-
	set/16:	-	-	4.407,52	-	-
Variação	%	-	-	-14,22	-	-
mais de 15 anos	ago/16:	6.426,32	5.595,24	4.750,00	-	3.200,00
	set/16:	8.086,96	5.572,58	-	-	-
Variação	%	25,84	-0,40	-	-	-

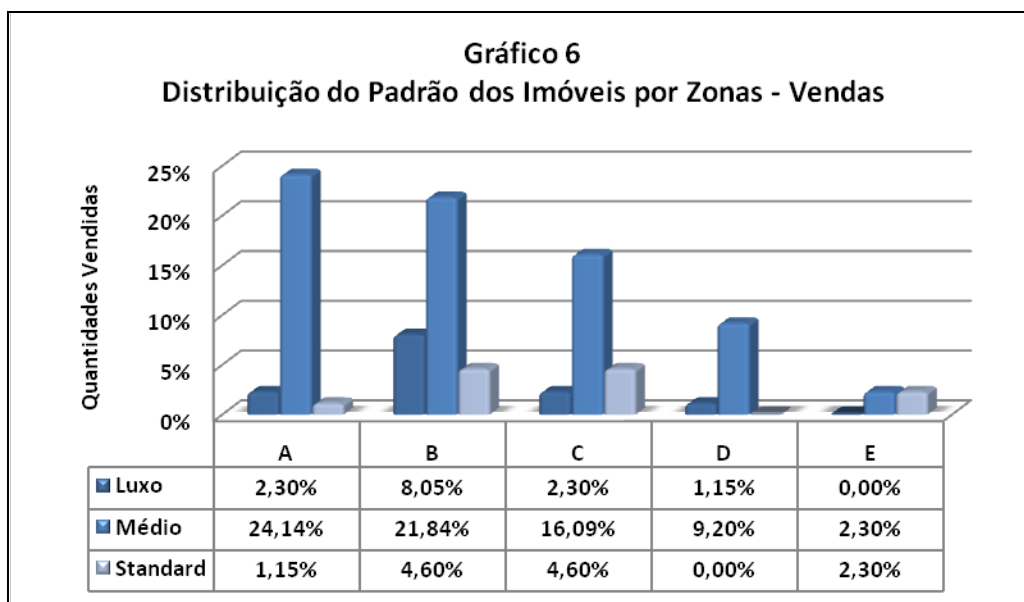


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	12	64	11



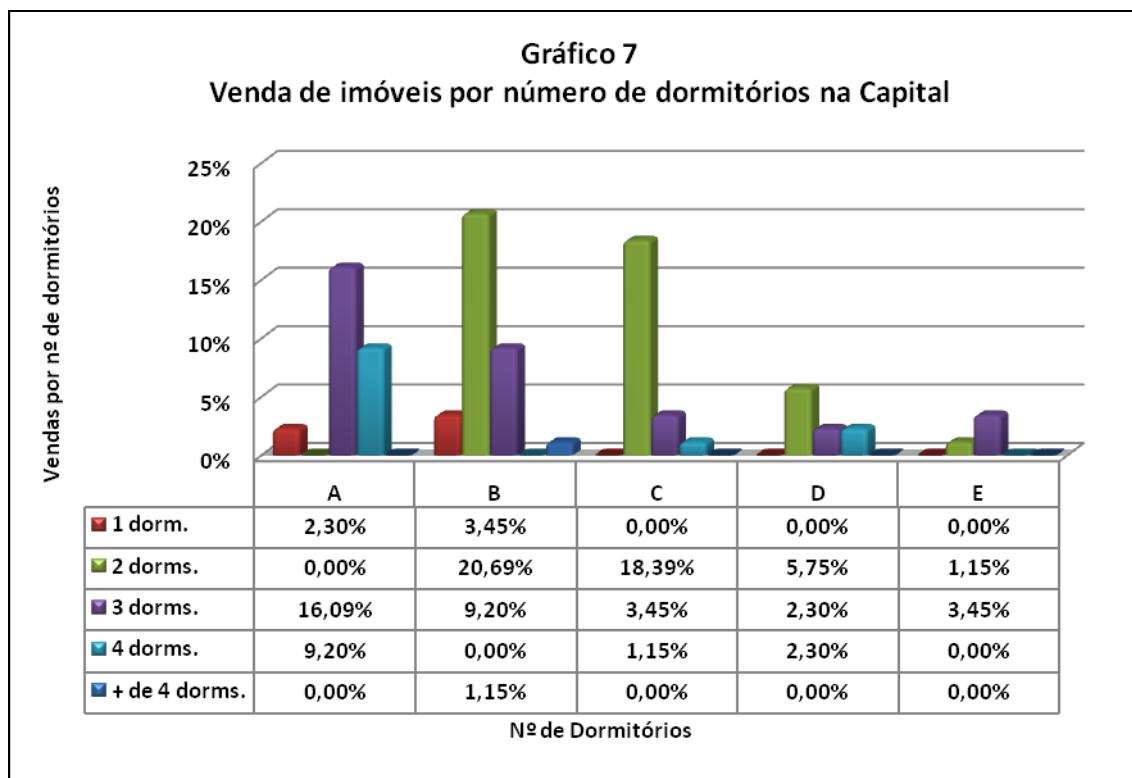
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	7	2	1	0
Médio	21	19	14	8	2
Standard	1	4	4	0	2





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

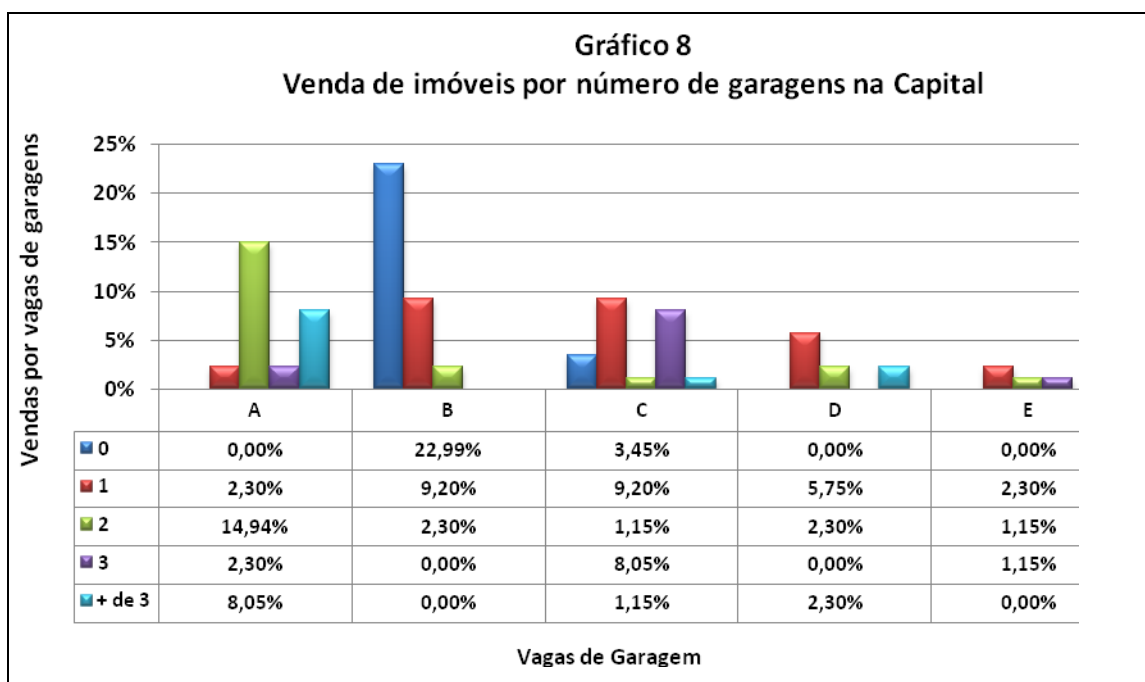
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	3	0	0	0
%	2,30%	3,45%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	0	18	16	5	1
%	0,00%	20,69%	18,39%	5,75%	1,15%
3 dorms.	14	8	3	2	3
%	16,09%	9,20%	3,45%	2,30%	3,45%
4 dorms.	8	0	1	2	0
%	9,20%	0,00%	1,15%	2,30%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	1	0	0	0
%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	24	30	20	9	4
%	27,59%	34,48%	22,99%	10,34%	4,60%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	20	3	0	0
%	0,00%	22,99%	3,45%	0,00%	0,00%
1	2	8	8	5	2
%	2,30%	9,20%	9,20%	5,75%	2,30%
2	13	2	1	2	1
%	14,94%	2,30%	1,15%	2,30%	1,15%
3	2	0	7	0	1
%	2,30%	0,00%	8,05%	0,00%	1,15%
+ de 3	7	0	1	2	0
%	8,05%	0,00%	1,15%	2,30%	0,00%
Total	24	30	20	9	4
%	27,59%	34,48%	22,99%	10,34%	4,60%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	31	101	192	51	49	424	50,96%
Seguro Fiança	6	23	71	19	7	126	15,14%
Depósito	1	15	85	49	45	195	23,44%
Sem Garantia	1	0	9	5	1	16	1,92%
Caução de Imóveis	1	9	4	19	25	58	6,97%
Cessão Fiduciária	0	4	8	1	0	13	1,56%
Total	40	152	369	144	127	832	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-16	10,73	9,47	12,50	13,22	11,57
setembro-16	11,54	8,48	9,60	11,86	12,50
Variação	7,55	-10,45	-23,20	-10,29	8,04

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

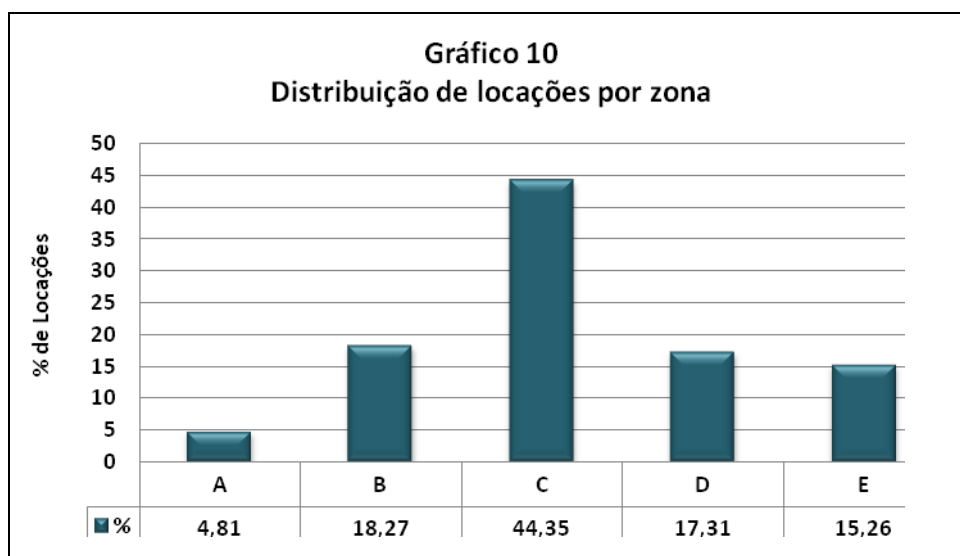
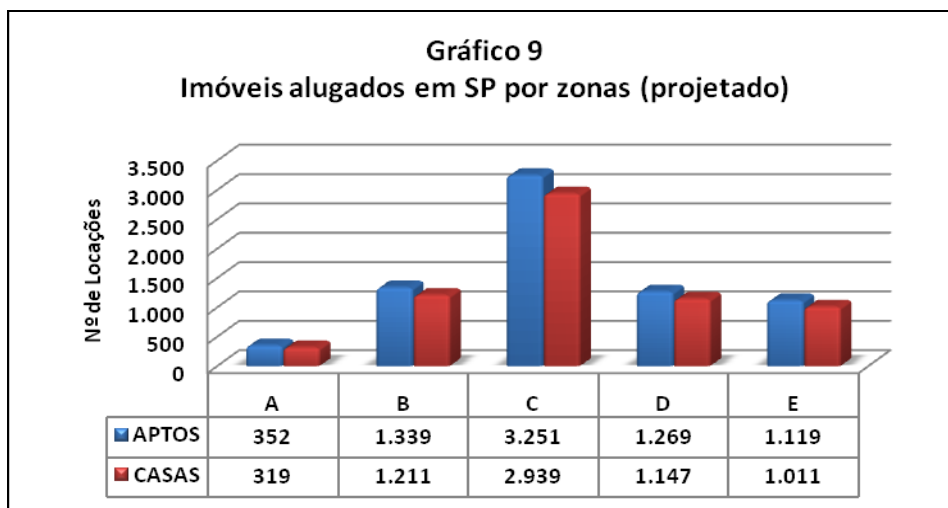
Motivos financeiros	379	42,02%
Outros motivos	523	57,98%
Total	902	100,00%
Comparação dev./loc.		108,41%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-16	6,11
setembro-16	4,89
Variação	-19,97



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

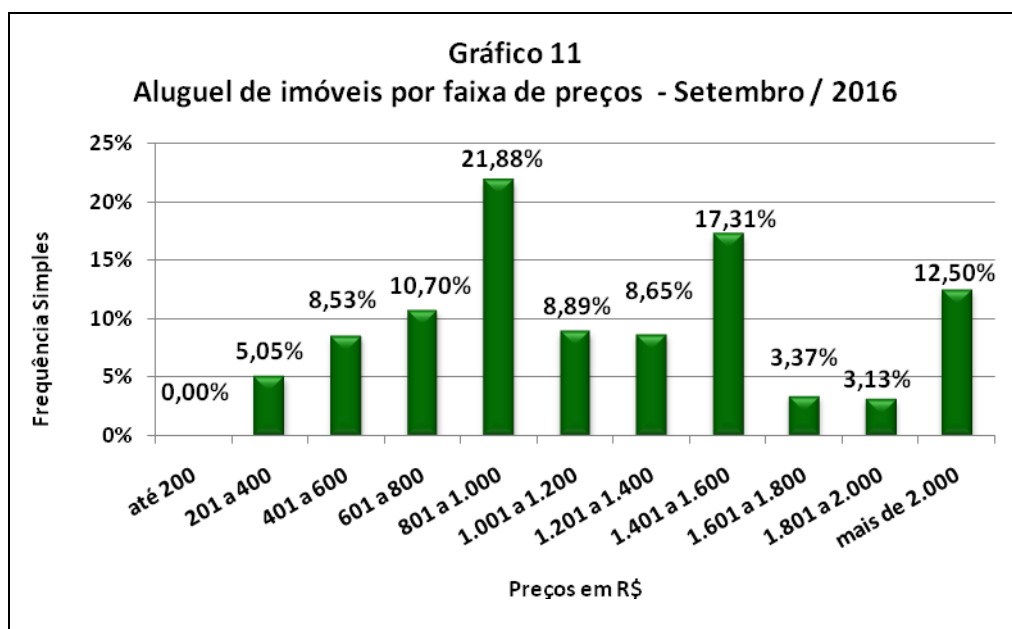
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	352	1.339	3.251	1.269	1.119	7.330
CASAS	319	1.211	2.939	1.147	1.011	6.627
Total	671	2.550	6.190	2.416	2.130	13.957
%	4,81	18,27	44,35	17,31	15,26	100,00





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	42	5,05%	5,05%
401 a 600	71	8,53%	13,58%
601 a 800	89	10,70%	24,28%
801 a 1.000	182	21,88%	46,15%
1.001 a 1.200	74	8,89%	55,05%
1.201 a 1.400	72	8,65%	63,70%
1.401 a 1.600	144	17,31%	81,01%
1.601 a 1.800	28	3,37%	84,38%
1.801 a 2.000	26	3,13%	87,50%
mais de 2.000	104	12,50%	100,00%
Total	832	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

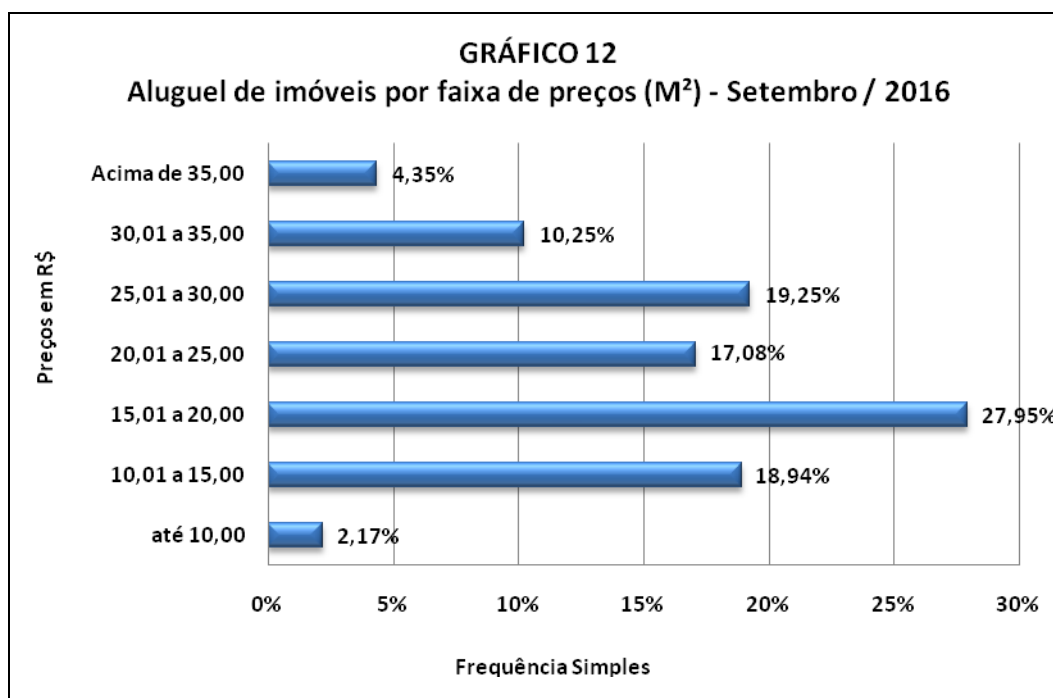
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/16:	-	-	640,00	602,38	436,36
	set/16:	-	-	528,57	-	426,67
Variação	%	-	-	-17,41	-	-2,22
1 dorm.	ago/16:	1.500,00	945,45	891,82	729,82	567,17
	set/16:	1.400,00	1.145,45	933,97	691,59	600,00
Variação	%	-6,67	21,15	4,73	-5,24	5,79
2 dorm.	ago/16:	2.400,00	1.915,00	1.400,85	1.304,88	1.246,00
	set/16:	-	2.233,33	1.414,81	1.243,10	1.163,46
Variação	%	-	16,62	1,00	-4,73	-6,62
3 dorm.	ago/16:	4.420,00	2.772,22	1.903,73	1.623,21	1.360,00
	set/16:	-	2.300,00	2.093,33	1.272,73	1.425,00
Variação	%	-	-17,03	9,96	-21,59	4,78
4 dorm.	ago/16:	6.000,00	-	-	-	1.700,00
	set/16:	-	-	2.650,00	-	1.550,00
Variação	%	-	-	-	-	-8,82

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/16:	-	-	725,00	700,00	500,00
	set/16:	-	771,43	681,25	680,00	-
Variação	%	-	-	-6,03	-2,86	-
1 dorm.	ago/16:	1.248,75	1.256,67	1.006,90	996,54	718,75
	set/16:	1.283,33	1.175,47	1.021,05	781,25	-
Variação	%	2,77	-6,46	1,41	-21,60	-
2 dorm.	ago/16:	2.427,05	2.171,43	1.564,46	1.175,00	943,57
	set/16:	2.375,00	2.298,33	1.649,15	1.150,00	1.170,00
Variação	%	-2,14	5,84	5,41	-2,13	24,00
3 dorm.	ago/16:	3.546,67	2.764,71	2.560,00	1.375,00	1.560,00
	set/16:	3.066,67	3.039,29	2.200,00	1.682,00	1.325,00
Variação	%	-13,53	9,93	-14,06	22,33	-15,06
4 dorm.	ago/16:	3.900,00	4.000,00	3.341,50	-	-
	set/16:	5.000,00	4.600,00	-	-	-
Variação	%	28,21	15,00	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	7	2,17%	2,17%
10,01 a 15,00	61	18,94%	21,12%
15,01 a 20,00	90	27,95%	49,07%
20,01 a 25,00	55	17,08%	66,15%
25,01 a 30,00	62	19,25%	85,40%
30,01 a 35,00	33	10,25%	95,65%
Acima de 35,00	14	4,35%	100,00%
Total	322	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2016					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,81	60,13	83,98	97,85	110,00
Apartamento	32,57	45,52	71,12	99,15	108,33



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

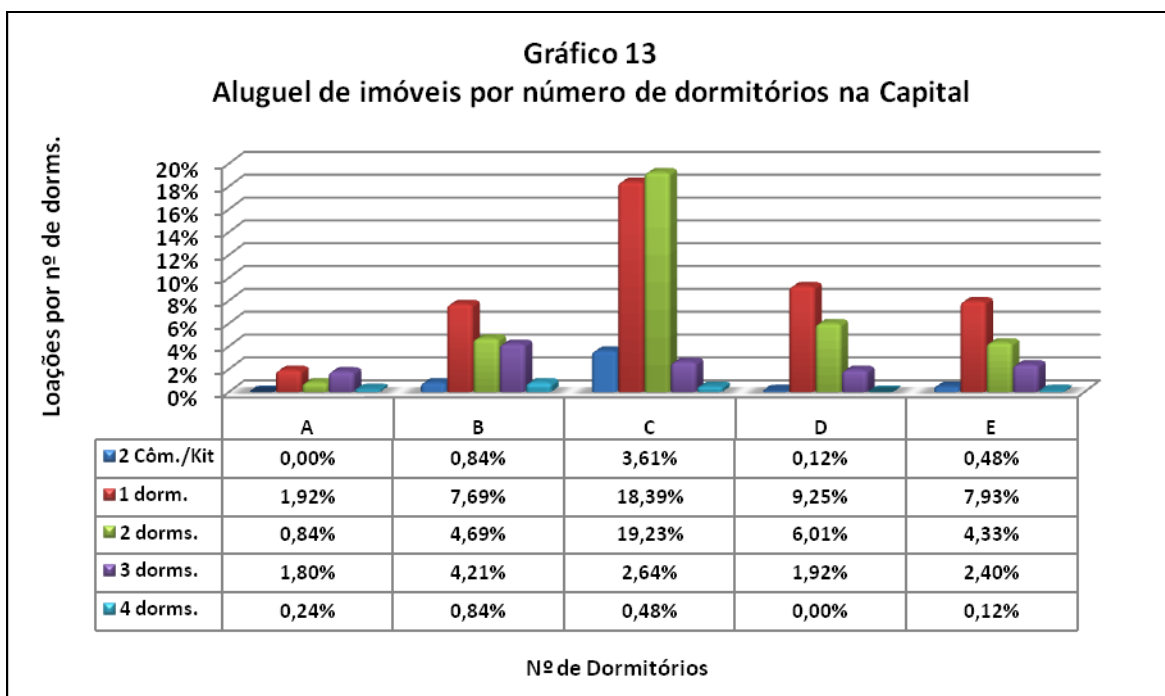
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/16:	-	-	19,05	20,57	11,43
	set/16:	-	-	17,14	-	11,53
Variação	%	-	-	-10,03	-	0,87
1 dorm.	ago/16:	-	15,63	17,67	14,96	13,18
	set/16:	19,44	23,33	13,95	17,39	13,48
Variação	%	-	49,26	-21,05	16,24	2,28
2 dorm.	ago/16:	20,00	20,04	13,66	18,58	14,06
	set/16:	-	21,65	16,57	14,69	14,98
Variação	%	-	8,03	21,30	-20,94	6,54
3 dorm.	ago/16:	25,83	20,43	14,02	18,11	11,06
	set/16:	-	21,82	18,45	19,27	14,00
Variação	%	-	6,80	31,60	6,41	26,58
4 dorm.	ago/16:	24,00	-	-	-	-
	set/16:	-	-	-	-	18,33
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/16:	-	-	26,67	22,86	12,82
	set/16:	-	24,27	30,00	22,67	-
Variação	%	-	-	12,49	-0,83	-
1 dorm.	ago/16:	29,29	29,85	23,84	26,32	14,22
	set/16:	20,93	25,57	27,77	25,02	-
Variação	%	-28,54	-14,34	16,48	-4,94	-
2 dorm.	ago/16:	32,58	31,41	24,88	21,55	17,68
	set/16:	29,32	28,17	23,80	20,44	20,78
Variação	%	-10,01	-10,32	-4,34	-5,15	17,53
3 dorm.	ago/16:	30,26	26,46	27,18	20,18	20,82
	set/16:	27,46	31,93	18,52	18,25	17,78
Variação	%	-9,25	20,67	-31,86	-9,56	-14,60
4 dorm.	ago/16:	30,00	-	-	-	-
	set/16:	33,33	-	-	-	-
Variação	%	11,10	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

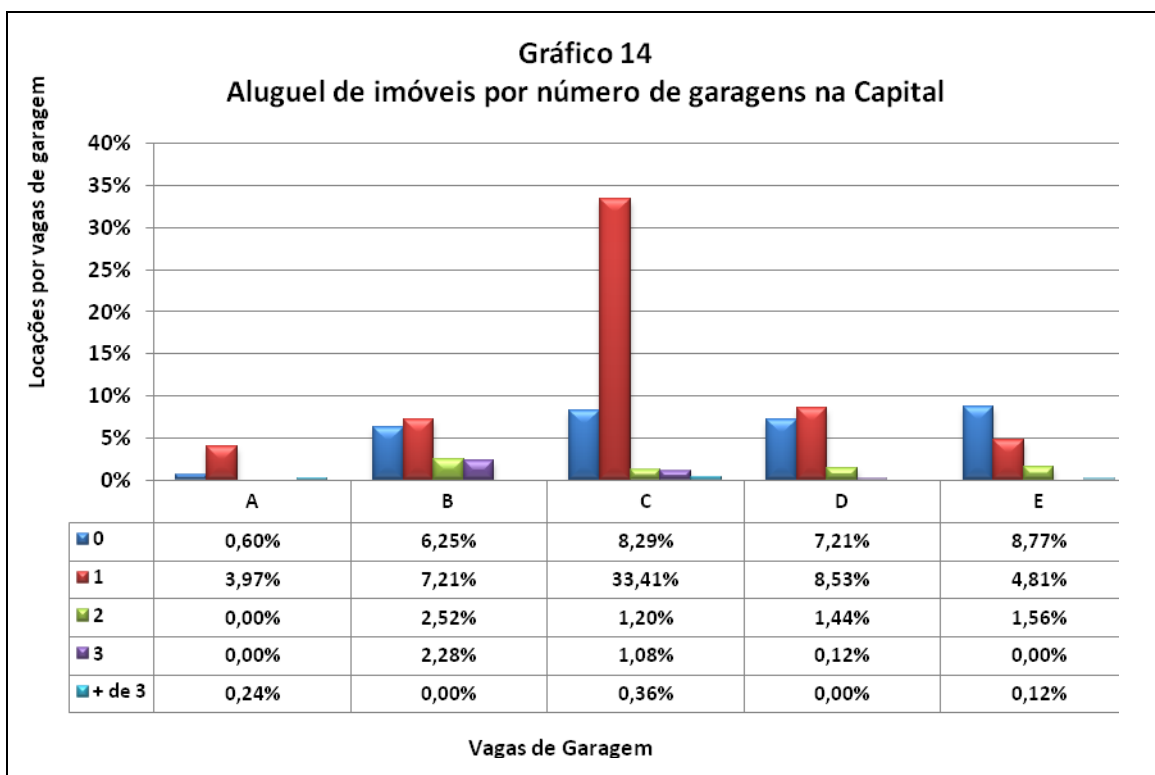
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	7	30	1	4
%	0,00%	0,84%	3,61%	0,12%	0,48%
1 dorm.	16	64	153	77	66
%	1,92%	7,69%	18,39%	9,25%	7,93%
2 dorms.	7	39	160	50	36
%	0,84%	4,69%	19,23%	6,01%	4,33%
3 dorms.	15	35	22	16	20
%	1,80%	4,21%	2,64%	1,92%	2,40%
4 dorms.	2	7	4	0	1
%	0,24%	0,84%	0,48%	0,00%	0,12%
Total	40	152	369	144	127
%	4,81%	18,27%	44,35%	17,31%	15,26%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	5	52	69	60	73
%	0,60%	6,25%	8,29%	7,21%	8,77%
1	33	60	278	71	40
%	3,97%	7,21%	33,41%	8,53%	4,81%
2	0	21	10	12	13
%	0,00%	2,52%	1,20%	1,44%	1,56%
3	0	19	9	1	0
%	0,00%	2,28%	1,08%	0,12%	0,00%
+ de 3	2	0	3	0	1
%	0,24%	0,00%	0,36%	0,00%	0,12%
Total	40	152	369	144	127
%	4,81%	18,27%	44,35%	17,31%	15,26%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
fevereiro-16	-4,36	0,90	-15,90
março-16	-0,51	0,43	6,32
abril-16	16,68	0,61	17,89
maio-16	0,44	0,78	3,65
junho-16	-10,08	0,35	-2,03
julho-16	2,38	0,52	5,89
agosto-16	-0,95	0,44	2,79
setembro-16	-0,67	0,08	7,19
Acumulado	-2,10	8,48	14,46

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

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

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/16						set/16					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	36	0	182	39	332	589	28	0	218	37	326	609
Santana	12	1	47	5	211	276	5	0	53	6	226	290
Santo Amaro	12	0	90	10	119	231	15	1	72	9	128	225
Jabaquara	7	0	19	8	103	137	5	0	43	7	100	155
Lapa	3	0	14	2	62	81	6	0	12	3	49	70
São Miguel	3	0	5	1	94	103	2	0	5	0	77	84
Penha	5	0	20	0	78	103	5	0	22	6	87	120
Itaquera	5	1	18	4	64	92	7	1	13	1	69	91
Tatuapé	3	0	27	6	114	150	6	1	46	3	93	149
Vila Prudente	1	1	11	1	68	82	3	0	21	1	62	87
Ipiranga	2	0	7	1	31	41	4	0	7	0	26	37
Pinheiros	4	0	12	3	25	44	2	0	44	4	24	74
Freguesia Ó	3	0	36	0	83	122	5	1	42	0	64	112
Parelheiros	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	3
Butantã	3	1	48	0	38	90	2	0	45	0	35	82
Total	99	4	536	80	1.425	2.144	95	4	643	77	1.369	2.188
			<i>Varição</i>				-4,04	0,00	19,96	-3,75	-3,93	2,05