Bolsa de imóveis

• USADOS

Quanto vale o seu imóvel?

COTAÇÃO

- Três dormitórios por região em São Paulo (em 36 meses)
- Em reais

	ZONA	PREÇO DO M ²	PREÇO DA ÁREA
	Centro	8.101,10	4.368,10
	Leste	6.225,52	3.423.17
	Norte	6.757.69	3.742,59
	Oeste	6.908.12	3.542,07
	Sul	7.335.24	3.836.20
	Jut	1.000,24	0.000,20

$\overset{\bullet}{R}\overset{\text{Preço médio/Novembro}}{844,4} \, \text{mil}$

- Município de São Paulo
- Lançamentos de edifícios: 7
- Unidades lançadas: 409
 Área útil lançada: 34.601,96m²
- Área total lançada: 64.051,12m²
- Terreno consumido: 12.137,99m²

NOVEMBRO/2015

GLOSSÁRIO

Área útil privativa

Área do imóvel sobre a qual o proprietário tem domínio total, delimitada pelo espaço usado por ele

Área total

Inclui, além da área útil do imóvel, as áreas de uso comum e áreas da garagem do edifício

LançamentoVenda de imóveis

na planta por meio de campanhas publicitária. Podem estar em fase de construção

Incorporador

Pessoa Jurídica responsável pelo planejamento e venda do

empreendimento. O incorporador também pode ser construtor

		R\$/m²-ÁREA ÚTIL		TIL	R\$/m²-ÁREA TOTAL				R\$/m²-ÁREA ÚTIL					R\$/m²-ÁREA TOTAL			
BAIRRO	1DORM.	2DORM.	3 DORM.	4DORM.	1DORM.	2DORM.	3 DORM.	4DORM.	BAIRRO	1DORM.	2DORM.	3 DORM.	4DORM.	1DORM.	2DORM.	3 DORM.	4DORM.
								CEN	TRO								
Barra Funda	7.578,96	8.308,04	8.101,10 (2)		4.474,13	4.702,40	4.368,10 (2)		Consolação	13.940,59	13.184,93 (2)		(5)	7.050,66	7.281,68 (2)		(5)
Bela Vista	10.252,87	10.602,49			5.936,28	5.792,14			Higienópolis	10.547,01 ⁽²⁾	9.168,18		13.932,99 (1)	6.111,96 ⁽²⁾	5.057,67		8.675,26 ⁽¹⁾
Centro	11.180,96	8.690,61			6.491,01	4.940,75		1.50	Santa Cecília	10.396,83	9.259,31			5.468,32	4.713,75		
Alto da Mooca	10.858,36 (1)	9.381,98	7.254,34		5.235,26 (1)	4.654,89	4.008,56	LES			4.972,88	5.220,38			2 /22 72	3.474,43	
	10.838,36 (1)	7.425,31 (1)	7.234,75 (1)		5.235,26 (1)		4.008,56		Penha Poá		4.972,88	5.220,38			3.423,72	3.474,43	
Belém Bras	7.137,81	7.184,52	7.002,62		4.211,38	4.172,84 ⁽¹⁾ 3.982,50	3.962,58		São Mateus		4.695,72	4.926,86			2.660,84	3.033,55	
Cangaíba	7.137,01	4.613,26	4.729,64		4.211,30	3.201,67	3.547,75		São Miguel Paulista	5.355,00 (1)	3.975,55	3.868,17		1.773,04 (1)	2.423,21	3.462,86	
Ermelino Matarazzo		4.539,78	5.086,74			3.025,84	2.836,36		Sapopemba	5.934,76 (1)	5.812,93	5.292,12		2.836,32 (1)	3.134,63	3.218,64	
Guaianazes	3.309,48 (1)	4.023,37	4.568,11 (2)		2.092,69 (1)	2.077,51	1.685,77 (2)		Suzano	16.828,93 (1)	3.542,84	4.547,05	4.508,20 (1)	6.380,17 (1)	2.249,89	2.347,12	3.142,86 (1)
Guarulhos	7.621,73	4.517,30	5.229,89	6.163,75	4.333,93	2.941,24	2.895,69	3.234,64	Tatuapé	9.903,39	6.906,23	7.723,58	9.683,88	4.833,71	4.080,99	4.140,48	5.027,43
Itaim Paulista	7.021,70	3.802,28	3.846,15 (1)	0.100,10	1.000,00	1.956,73	2.500,00 (1)	0.20 1,0 1	Vila Carrao	0.000,00	6.718,54	7.368,41	8.407,92 (1)	1.000,11	4.009,94	3.985,35	4.964,51 (1)
Itaquera		4.425,90	4.887,34			2.660,55	2.937,27		Vila Formosa	9.372,74 (1)	6.149,08	7.491,98	5.925,93 (1)	4.466.39 (1)	3.625,23	3.820,76	4.000,00 (1)
Jardim Aricanduva		5.215,72 (2)	5.130,62			3.454,08 (2)	3.138,30		Vila Matilde		6.267,30	6.097,92			3.687,49	3.682,91	
Mooca	5.751,49 (2)	7.010,05	7.568,24		3.301,61 (2)	3.904,11	3.920,79		Vila Prudente	4.754,23	5.990,16	6.134,58		3.214,49	3.356,24	3.439,65	
								NOI	RTE								
Brasilândia									Pirituba		6.069,78	6.609,31 (2)			3.490,94	3.721,35 (2)	
Casa Verde		7.566,51	7.309,91			4.118,02	3.970,37		Remédios		5.738,57 (2)	5.790,17 ⁽¹⁾			3.171,01 (2)	3.194,27 (1)	
Freguesia do Ó		6.548,78	6.682,08			3.281,78	3.637,68		Santana	9.276,78	8.667,02	7.818,58	7.811,66	4.825,26	4.416,59	4.433,49	4.051,86
Horto		5.167,06 (2)		4.347,83 (1)		3.874,16 (2)		3.685,50 (1)	Tremembé		5.444,18	6.332,51	6.824,85		4.038,36	3.982,05	4.080,13
Jaraguá	3.203,35	3.725,17	5.708,59 ⁽²⁾		1.729,22	1.913,19	3.333,33 (2)		Tucuruvi	8.020,28 (1)	6.119,36	5.836,19		4.227,69 (1)	3.396,33	3.598,37	
Jardim Peri		4.558,51 (2)	5.993,97 (1)			3.365,07 (2)	3.746,23 (1)		Vila Guilherme	8.335,49 (2)	6.858,39	7.287,55		3.514,99 (2)	3.789,41	3.942,63	
Limão		6.049,31	7.377,39 (2)			3.332,34	3.708,99 (2)		Vila Maria		7.484,76	7.393,06			4.044,49	3.826,86	
Mandaqui	7.669,81 ⁽¹⁾	6.876,88	6.969,31		3.590,89 (1)	3.814,68	3.663,32		V N Cachoeirinha		5.485,60	5.222,86			3.229,95	3.089,17	
Morro Grande		5.333,33 (1)		_		(1)											
				(1)				OES		(1)		/1)		(1)		(1)	_
Alphaville/Tamboré	9.308,93	4.767,51	5.778,42	6.606,36 (1)	4.488,60	2.648,28	3.094,11	3.564,69 (1)	Pq. Tomaz Edison	6.271,63 ⁽¹⁾	9.975,04	9.901,29 (1)	8.957,45	3.791,42 (1)	5.368,58	5.491,98 (1)	5.551,21
Alto da Lapa	12.048,98 (1)	9.873,15 ⁽²⁾	8.000,00 (1)	10.087,23 (2)	0.2/1.25 (1)	5.012,03 (2)	4.363,64 (1)	5.714,16 (2)	Perdizes	12.665,16	12.133,60	11.692,13	11.837,49	5.723,17	5.781,68	5.744,18	6.284,68
Alto de Pinheiros Butantã	12.048,98 (1)	6.499,89	10.704,34	11.913,10	6.341,25 ⁽¹⁾	5.752,20 ⁽²⁾ 3.591,75	5.289,64 3.473,73	5.345,61 3.307,61 ⁽¹⁾	Pinheiros	15.122,66 12.637,75	13.479,07	13.451,15 ⁽¹⁾ 10.290,28		7.211,28 5.633,16	6.492,07 4.936,10	7.200,39 ⁽¹⁾ 4.781,22	
Cotia	7.127,67 (2)	3.337,03	4.278,81	3.262,08 (1)	3.316,06 (2)	1.894,29	1.997,23	1.783,19 (1)	Pompéia Sumaré	14.695,41	16.083,26 (2)	13.837,65 (1)		6.856,70	7.245,44 (2)	7.598,70 (1)	
Jaguaré	7.127,07 (=)	7.855,72	7.792,53	3.202,00 (7	3.310,00 (-/	4.063,79	3.885,51	1.705,15 (9	Taboão da Serra	14,000,41	4.474,47	4.578,85		0.030,70	2.528,00	2.278,19	
Jandira		3.635,15	4.671,30	4.309,94 (2)		1.664,99	2.682,24	2.097,24 (2)	Vila Leopoldina	9.996,00 (1)	10.424,56	4.070,00		4.341,41 (1)	4.376,50	2.210,13	
Lapa	11.081,33 (2)	9.502,25	9.048,30	9.133,91	5.982,46 (2)	4.867,71	4.486,04	4.693,43	Vila Madalena	14.448,99	13.265,95	12.533,33 (1)		7.165,67	6.696,35	6.714,29 (1)	
Osasco	8.329,15	5.240,32	6.003,39	7.171,21	4.046,31	2.864,49	3.207,28	3.274,64	7114714444414		10.2.0,00	121010,00		11125,01	2.2.2,22	21111,22	
						·		SI	JL								
Aclimação	11.108,82	10.199,90	9.761,46	10.611,18	5.267,65	5.179,48	4.813,64	5.460,43	Jardins	19.625,42	18.011,64		18.843,24	10.696,30	9.206,28		9.634,51
Aeroporto									Jurubatuba		6.744,57	6.918,09			3.710,19	3.129,67	
Água Funda	7.233,89 (1)	6.905,52	7.468,16		3.145,80 (1)	3.502,88	3.791,94		Mauá	11.891,89 ⁽¹⁾	3.695,25	4.186,20 ⁽²⁾		6.666,67 (1)	2.177,38	2.107,82 (2)	
Alto da Boa Vista				10.134,10				5.911,49	Moema	15.381,78	16.651,32		16.200,39	7.362,72	7.694,43		7.872,98
Americanópolis		4.695,37				3.195,92			Morumbi	7.247,26	6.249,14	7.156,17	8.740,42	3.723,26	3.285,85	3.705,90	4.668,01
Bosque da Saúde	8.233,09 (1)	5.806,92 (2)	8.592,10		4.665,42 (1)	3.239,91 (2)	4.172,08		Paraíso				11.093,25 (1)				6.571,43 (1)
Brooklin	12.335,19	11.475,30	11.265,50	10.998,98	6.162,99	6.082,38	6.233,83	6.102,93	Pq. Bristol		5.150,09	5.254,34 (2)			2.693,84	2.788,72 (2)	
Cambuci	6.492,75	6.522,88	6.538,46 (1)		3.716,73	3.681,53	4.722,22 (1)		Pedreira	441	4.927,45	4.533,06		443	3.800,67	3.261,47	
Campo Belo	12.549,48	12.000,08	12.095,76	12.059,22	6.152,32	6.165,90	6.527,29	6.337,14	Real Parque	7.875,35 (1)	8.591,41	8.616,39 ⁽¹⁾	10.084,62	3.971,43 (1)	4.155,84		4.856,83
Campo Grande	5.566,55 (1)	5.462,07 (2)	5.838,40	5.721,35 (1)	2.235,12 (1)	2.613,76 (2)	2.529,00	2.417,86 ⁽¹⁾	Sacomã	8.549,80	7.505,15	7.157,81	0.105 (0./1)	4.235,87	4.090,22	3.816,22	(00 : (1)
Campo Limpo		4.270,63	5.190,95			2.048,70	3.128,15		Santo Amaro	10.422,25	8.049,91	7.358,87	8.191,43 (1)	5.292,42	4.220,13	3.700,26	4.884,16 (1)
Capela do Socorro				0.700 (7.(1)				0.000.00.(1)	Santo André	12.040,52	5.465,20	5.405,56	6.412,32	4.670,77	2.994,99	2.876,46	3.378,94
Chácara Flora	10 200 /2	11 202 02	11.0/5 /5 (1)	9.789,47 (1)	7.057.00	F 710 00	/ 700 FF (1)	9.300,00 (1)	S. B. do Campo	9.306,50	5.036,80	5.846,84	6.249,10	4.389,81	2.795,86	3.118,26	3.046,88
Aháôn&anto Cidade Ademar	16.298,43	11.202,92	11.345,45 ⁽¹⁾ 6.063,22 ⁽²⁾	11.254,64	7.057,26	5.712,99	4.782,55 ⁽¹⁾ 4.288,62 ⁽²⁾	6.741,06	São Caetano do Sul	15.856,51	6.317,74 5.976,56	6.763,83 6.575,84		6.258,05	3.559,83 3.423,00	3.678,00 3.577,69	
Cupecê		5.743,79 (2)	6.266,45			3.617,12 (2)	3.845,12		São João Clímaco Saúde		10.590,63	9.153,62			4.968,40	4.325,11	
Diadema Diadema	4.021,62	4.959,21	5.155,05	5.242,37 (2)	3.078,91	2.830,37	2.839,82	2.832,38 (2)	Vila Clementino		12.804,94	13.639,47	11.513,67 (1)		6.834,91	7.432,59	5.524,84 (1)
Ibirapuera	1.021,02	17.758,98 (1)	24.079,80 (1)	23.342,52	0.010,01	9.969,65 (1)	9.718,28 (1)	11.338,50	Vila das Mercês		7.663,09	6.112,27	11.010,01 (7		3.965,58	3.967,61	J.J. T., UT (1)
Interlagos		5.833,33 (1)	5.257,12	5.504,20 (1)		3.652,17 (1)	3.505,07	3.742,86 (1)	Vila Gumercindo		8.382,83	8.870,36	9.711,73 (1)		4.462,01	4.736,26	5.357,64 (1)
Ipiranga	7.331,78 (1)	8.190,84	8.679,98	10.249,91	3.927,74 (1)	4.296,95	4.450,40	5.297,71	Vila Mariana	12.073,46	10.449,63	9.999,41	12.001,54	5.996,46	5.273,10	5.060,74	5.968,53
Itaim	21.213,71	,5	2.2,50	, - ,	10.480,87	10.881,69	,.0		Vila Mascote	9.027,16 (2)	8.381,97	8.855,33	8.862,53	4.629,33 (2)	4.384,66	4.872,52	4.884,05
Jabaquara	8.004,54 (2)	7.761,64	7.543,39		4.097,00 (2)	4.229,13	4.085,95		V. N. Conceição	30.953,37 (1)	2.00.,01	2.500,00	2.302,00	17.769,19 (1)			50 .,00
Jardim da Saúde	9.379,34	9.959,71	8.424,13		5.262,50	4.689,51	4.466,58		Vila Olimpia	17.458,12	14.796,29	16.382,10	22.312,67	8.267,59	7.224,30	7.597,81	11.973,35
Jardim Europa	, ,	*				,-			V. Sta. Catarina		5.538,46 (1)	5.392,16 (1)	•		3.636,36 (1)	2.644,23 (1)	
Jardim Marajoara		7.998,60	8.238,30	7.500,00 (1)		3.982,24	3.920,94	4.545,45 (1)									

A Bolsa de Imóveis reflete os preços médios em reais, segundo o tipo de unidade. Os cálculos são da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), com base nos preços fornecidos nos lançamentos cocrridos nos últimos 36 meses.. A tabela é atualizada mensalmente. Os números entre parênteses (1 ou 2) indicam lançamentos insuficientes para calcular média. Onde não constam valores, não houve lançamentos no período analisado. Nota: (a) o número de vagas de garagem deve ser ponderado; e (b) no caso de regiões com intensa atividade imobiliária em 2010 poderá ocorrer divergência entre os preços médios apontados na tabela e a realidade local.

• USADOS

FONTES: FIPE E ZAP

FONTE: EMBRAESP

• Como calcular

Multiplique a área total do imóvel pelo valor do m² de área total relativa ao bairro (ver tabela de imóveis novos). O resultado será o preço do imóvel no lançamento. Multiplique-o por 1,2 (fator de valorização) e obterá o preço do imóvel novo, multiplique-o pelo fator de depreciação desta tabela (ver estado de conservação do imóvel) e obterá o valor do imóvel.

• Fatores de depreciação de acordo com a idade e estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ATÉ 4 ANOS	DE 5 A 10	DE 11 A 15	DE 16 A 20	D	DE 21 A 25	DE 26 A	30 DE 31 A 40)	ACIMA DE 41
Muito bom	0,9868	0,9547	0,8972	0,8248		0,7423	0,6417	0,5418		0,4235
Bom	0,9623	0,9310	0,8742	0,8030	••••••	0,7233	0,6257	0,5331	•••••	0,4133
Regular	0,8088	0,7825	0,7347	0,6753	••••••	0,6078	0,5253	0,4481	•••••	0,3468
Deficiente	0,6461	0,6250	0,5873	0,5398	••••••	0,4861	0,4202	0,3697	•••••	0,2772
Mau	0,4444	0,4304	0,4042	0,3713	•••••	0,3344	0,2891	0,2507		0,1909
Muito mau	0,2043	0,1971	0,1856	0,1706		0,1533	0,1325	0,1171		0,0874
		=	X	1,2	7 = [X		=	
Área total m²	Valor do m ²	Valor d	o lançamento	Fator de valorização	_ ∟ Pı	reço do imóvel novo	_	Fator de depreciação		Valor real do imóvel

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

• O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis

Variação do índice	de venda ((novembro/20	15, EM PORCENTAG	EM)
	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
ÍNDICE AMPLIADO*	0,0	1,4	1,7	24,3
ÍNDICE COMPOSTO	-0,1	0,9	1,3	22,7
São Paulo	0,0	2,5	2,9	26,4
Belo Horizonte	-0,3	0,3	0,9	20,7
Brasília	-0,1	-1,4	-1,0	3,9
Campinas	0,2	3,4	3,6	n/d
Contagem	-0,3	3,7	4,4	n/d
Curitiba	0,4	0,0	-0,2	43,1
Florianópolis	-0,5	8,3	8,0	32,9
Fortaleza	0,5	5,7	6,3	31,1
Goiânia	0,0	1,8	2,6	n/d
Guarulhos	0,6	-3,0	-2,8	n/d
Osasco	-0,3	-2,3	-1,6	n/d
Porto Alegre	1,0	3,5	2,6	24,6
Recife	-0,2	0,0	1,5	21,8
Rio de Janeiro	-0,4	-1,3	-0,9	23,6
Salvador	-0,1	2,4	2,3	23,8
Santo André	0,2	3,9	4,1	25,7
Santos	0,2	3,8	4,2	n/d
São Bernardo do Campo	0,2	2,7	3,1	21,7
São Caetano do Sul	0,5	2,8	3,6	22,6
Vitória	1,3	8,0	8,9	42,2

Obs.: n/d = não disponíveis. *Representa o FipeZap Ampliado, que considera 20 cidades no País. **São Pa

Variação do índice de locação (novembro/2015, EM PORCENTAGEM)										
	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES						
ÍNDICE AMPLIADO*	n/d	n/d	n/d	n/d						
ÍNDICE COMPOSTO	n/d	n/d	n/d	n/d						
São Paulo	-0,8	-3,3	-2,8	5,9						
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d						
Brasília	-0,5	-0,5	0,0	n/d						
Campinas	-1,0	2,4	1,7	n/d						
Contagem	n/d	n/d	n/d	n/d						
Curitiba	1,3	-2,1	-2,7	n/d						
Florianópolis	n/d	n/d	n/d	n/d						
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d						
Goiânia	n/d	n/d	n/d	n/d						
Guarulhos	n/d	n/d	n/d	n/d						
Osasco	n/d	n/d	n/d	n/d						
Porto Alegre	0,5	0,8	0,6	n/d						
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d						
Rio de Janeiro	-0,9	-7,8	-8,2	4,1						
Salvador	-2,3	1,7	1,7	n/d						
Santo André	n/d	n/d	n/d	n/d						
Santos	-0,3	-0,9	-0,3	n/d						
São Bernardo do Campo	-1,5	2,9	2,7	n/d						
São Caetano do Sul	n/d	n/d	n/d	n/d						
Vitória	n/d	n/d	n/d	n/d						

Valorização em São Paulo** Porcentual de aumento do preço de venda desde janeiro de 2008 250 224,8% 200 150 50 JAN JAN JAN JAN JAN JAN JAN JAN JAN NOV 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

INFOGRÁFICO/ESTADÃO