MERCADO

Quanto vale o seu imóvel?

COTAÇÃO

Três dormitórios por região em São Paulo

Zona	Preço do m² em R$	Preço do apto. (R$)
Centro	2.035,23	287.549
Leste	1.386,19	184.017
Norte	1.433,95	209.035
Oeste	1.471,99	238.153
Sul	1.555,32	250.543

Fonte: Embraesp

PREÇO MÉDIO*

Três dormitórios

R$ 291 mil

Ações de despejo por falta de pagamento subiram 1,45% de agosto para setembro na capital. O Grupo Hubert, que fez a pesquisa, diz que o avanço das ações de despejo por falta de pagamento configura uma tendência de alta.

* Setembro/2009

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO **

Área total lançada: 584.607 m²

Área útil média: 77,08 m²

Terreno consumido: 164.927 m²

N.º aptos. lançados: 4.286

** Setembro/2009

BOLSA DE IMÓVEIS NOVOS

Bairro	1 Dormitório Preço médio (m²) - R$	2 Dormitórios Preço médio (m²) - R$	4 Dormitórios Preço médio (m²) - R$	3 Dormitórios Área média (m²) útil/total - R$	3 Dormitórios Preço médio (m²) útil/total- R$	3 Dormitórios Total do apto. - R$
CENTRO						
Barra Funda	1.309,85	1.422,44		74,17/126,83	2.834,12/1.657,36	210.207
Bela Vista	2.148,26	2.123,23	1.707,40	68,42/118,07	3.277,78/1.899,38	224.266
Centro	1.483,56	1.806,87 (2)				
LESTE						
Alto da Mooca		1.429,84	1.673,45	81,83/148,06	2.620,37/1.448,26	214.425
Belém			1.655,98	95,43/176,74	3.074,15/1.659,86	293.366
Brás	1.967,56 (1)	1.419,34 (2)		63,87/99,11	2.689,37/1.733,12(1)	171.770
Cangaíba		937,93		75,17/102,31	1.495,01/1.098,41	112.380
Ermelino Matarazzo		1.042,08		69,81/92,97	1.260,15/946,23	87.971
Guaianases		1.159,47		50,39/67,80	1.667,93/1.239,71	84.047
Guarulhos		1.094,19	1.586,53	76,12/134,53	2.310,33/1.307,22	175.862
Itaim Paulista		1.140,50		70,00/100,00	1.428,57/1.000,00(1)	100.000
Itaquera		1.217,25		59,37/90,60	1.907,65/1.250,06	113.257
Jardim Aricanduva		1.119,19		65,49/108,20	2.028,80/1.228,02	132.866
Mooca		1.355,47	1.753,40	87,92/160,24	2.902,98/1.592,75	255.230
NORTE						
Brasilândia		1.153,35 (2)	1.438,24	78,82/132,85	2.404,21/1.426,42(2)	189.500
Casa Verde		1.120,72	1.754,84	98,28/188,16	3.008,94/1.571,64	295.719
Freguesia do Ó		1.328,12	1.638,88 (2)	74,02/125,72	2.402,00/1.414,21	177.796
Horto			1.733,55 (1)	184,90/221,63	2.394,01/1.997,26	442.653
Jaraguá		929,54		72,62/134,07	1.561,11/845,59	113.368
Jardim Peri		1.258,64 (1)				
Limão		1.375,41		73,51/126,75	2.775,20/1.609,46	204.005
Mandaqui		1.303,01 (2)	1.764,76	98,40/178,93	2.758,23/1.516,82	271.410
Morro Grande		832,28 (1)		49,75/86,19	1.386,93/800,56(1)	69.000
OESTE						
Alphaville/Tamboré		1.301,76	1.504,77	96,69/182,69	2.684,05/1.420,53	259.521
Alto da Lapa		1.331,97 (2)	1.774,48	91,88/169,81	3.156,21/1.707,75	289.993
Alto de Pinheiros		3.193,96 (2)	2.482,23	115,11/187,90	3.364,72/2.061,32	387.313
Butantã		1.063,02	1.451,36	87,14/164,48	2.549,99/1.350,98	222.206
Cotia		919,87	1.539,05	87,73/153,44	1.871,99/1.070,35	164.230
Jaguaré		1.268,20	1.798,91	73,23/127,32	2.760,26/1.587,63	202.134
Jandira		1.054,11	1.373,47	67,95/108,94	1.837,00/1.145,79	124.824
Lapa		1.510,20	2.161,02	97,98/177,85	3.495,89/1.925,89	342.527
Osasco		1.204,12	1.405,27	79,37/147,79	2.605,34/1.399,20	206.786
SUL						
Aclimação	1.580,38	1.578,95	2.258,41	82,18/145,93	3.006,73/1.693,23	247.093
Aeroporto		1.355,06 (2)		62,53/110,26	2.577,96/1.462,02(2)	161.200
Água Funda		1.443,34	2.299,10 (1)	72,49/124,37	2.571,97/1.499,07	186.442
Alto da Boa Vista			3.189,61			
Americanópolis		1.612,90 (1)				
Bosque da Saúde		1.580,15	1.945,13	78,90/135,62	2.969,19/1.727,41	234.269
Brooklin	1.694,25	2.091,25	2.137,48	121,14/210,14	3.653,11/2.105,92	442.538
Cambuci		1.225,75 (2)	1.646,60 (1)	133,13/240,72	2.967,10/1.640,97(1)	395.010
Campo Belo		1.863,52	2.412,46	155,63/274,74	4.404,70/2.495,12	685.503
Campo Grande		1.170,77	1.463,58	74,14/144,90	2.509,51/1.283,99	186.055
Campo Limpo		1.075,11		72,18/113,47	2.222,82/1.413,93	160.443
Capela do Socorro		1.133,63 (2)		82,00/122,00	1.817,07/1.221,31(1)	149.000
Chácara Flora			1.647,24	138,99/190,03	1.611,63/1.178,76(1)	224.000
Chác. Santo Antônio		2.393,13	1.833,57	100,86/188,38	2.970,19/1.590,30	299.573
Cidade Ademar		1.388,89 (2)		85,00/116,75	3.117,65/2.269,81(1)	265.000
Cupecê		2.302,63 (1)		65,66/142,55	2.200,73/1.013,70(1)	144.500
Diadema		1.147,15		62,90/105,74	2.444,40/1.454,04	153.753
Ibirapuera		2.294,00	3.886,37	162,76/304,95	5.039,16/2.689,54(2)	820.173
Interlagos		1.538,71 (1)				
Ipiranga		1.477,32	1.943,95	94,04/171,60	3.151,53/1.727,06	296.370
Itaim		3.198,05	3.949,06	151,51/257,28	4.713,64/2.775,79	714.163
Jabaquara	1.327,81	1.399,47	1.644,29	87,06/157,67	2.774,03/1.531,73	241.507
Jardim da Saúde	972,86 (1)	1.399,41	1.637,33	88,15/160,48	2.814,36/1.545,87	248.086
Jardim Europa			6.479,65			
Jardim Marajoara		1.308,05 (2)	1.484,16	78,22/133,60	2.612,40/1.529,50	204.342

Bairro	1 Dormitório Preço médio (m²) - R$	2 Dormitórios Preço médio (m²) - R$	4 Dormitórios Preço médio (m²) - R$	3 Dormitórios Área média (m²) útil/total - R$	3 Dormitórios Preço médio (m²) útil/total- R$	3 Dormitórios Total do apto. - R$
CENTRO						
Consolação	1.537,23	1.523,34	2.273,23 (2)	117,58/187,87	4.112,42/2.573,75(2)	483.538
Higienópolis	1.953,22	2.100,83 (2)	5.134,29	198,28/366,97	5.372,20/2.902,67(1)	1.065.200
Santa Cecília	2.041,19	1.663,00	2.061,11 (2)	79,82/138,69	2.710,64/1.560,06(2)	216.363
LESTE						
Penha		1.278,61		70,77/117,10	2.109,10/1.274,69	149.261
Poá		788,21				
São Mateus		1.602,67		70,00/110,00	2.414,29/1.536,36(1)	169.000
São Miguel Paulista		1.207,75		61,38/90,56	1.915,17/1.298,03	117.553
Sapopemba						
Suzano		1.080,39	504,33 (1)	63,31/130,91	2.179,09/1.053,85	137.958
Tatuapé	1.890,96	1.455,93	2.000,72	81,85/147,33	2.617,61/1.454,21	214.251
Vila Carrão		1.396,05	1.504,05	80,21/144,63	2.717,13/1.506,85	217.941
Vila Formosa		1.352,75	1.890,64 (1)	82,21/150,75	3.007,10/1.639,91	247.214
Vila Matilde		1.180,07		65,74/102,94	1.869,12/1.193,68	122.876
Vila Prudente		1.264,32	1.588,94	69,17/118,56	2.742,65/1.442,58	171.033
NORTE						
Pirituba		1.003,76	1.140,47 (2)	72,88/138,80	2.230,08/1.170,96	162.528
Remédios				68,90/109,00	1.502,29/949,61(1)	103.508
Santana	1.392,68 (1)	1.379,71	2.021,05	115,66/210,27	3.262,23/1.794,41	377.309
Tremembé		1.893,20 (1)	1.779,86	131,21/165,19	2.703,68/2.147,56	354.750
Tucuruvi		1.074,26		72,59/130,61	2.294,86/1.275,42	166.584
Vila Guilherme		1.197,53	1.450,38	76,36/139,43	2.577,30/1.411,50	196.803
Vila Maria		1.332,17	1.545,13	75,82/131,43	2.697,40/1.556,08	204.517
V. N. Cachoeirinha		1.278,56		54,38/83,00	2.353,81/1.542,17(1)	128.000
OESTE						
Pq. Tomaz Edison		1.786,11 (1)		65,05/125,13	3.096,79/1.609,85(2)	201.446
Perdizes	2.396,70	1.717,90	2.360,67	90,12/158,31	3.600,16/2.049,41	324.446
Pinheiros	1.531,08 (1)	2.128,98	4.016,63	105,51/206,10	3.935,38/2.014,65	415.222
Pompéia		1.783,40	1.761,73	102,13/187,62	3.002,16/1.634,25	306.611
Sumaré		1.980,72 (1)				
Taboão da Serra		1.145,14	1.293,92 (2)	77,50/145,44	2.319,17/1.235,78	179.736
Vila Leopoldina	2.411,62 (1)		1.891,84	83,50/154,35	2.888,46/1.562,57	241.186
Vila Madalena	2.247,40	2.467,40	2.629,65	135,72/270,00	4.384,96/2.204,20	595.127
SUL						
Jardins	2.622,16 (1)	2.252,92	3.298,46	151,12/293,86	5.488,17/2.822,35	829.372
Jurubatuba		1.614,28 (2)	1.673,16 (2)	93,49/187,78	3.061,15/1.524,01	286.187
Mauá		862,97		67,36/112,83	1.809,25/1.080,14	121.871
Moema	2.367,32 (2)	2.510,85	3.220,13	121,66/224,43	5.517,77/2.991,13	671.292
Morumbi	2.026,02	1.518,10	2.040,37	96,07/180,72	3.145,03/1.671,87	302.143
Paraíso	1.623,94 (1)	1.993,35	2.582,02	144,82/246,96	3.735,99/2.190,85	541.046
Pq. Bristol		1.218,42		64,49/105,81	2.069,36/1.261,30	133.453
Pedreira		1.076,80 (2)		88,52/105,00	1.861,73/1.569,52(2)	164.800
Real Parque		1.686,28	2.079,78	128,60/246,86	3.528,75/1.838,25(2)	453.797
Sacomã		1.331,09	1.605,06 (2)	73,08/123,36	2.490,07/1.475,10	181.974
Santo Amaro	1.689,82	1.849,22	1.868,74	97,93/181,64	3.279,83/1.768,29	321.194
Santo André	1.492,25	1.220,76	1.695,17	82,04/140,64	2.323,93/1.355,63	190.655
S. B. do Campo	1.012,85	1.183,85	1.607,05	88,96/160,33	2.402,38/1.333,02	213.716
São Caetano do Sul	1.472,84	1.390,77	1.643,99	94,85/168,89	2.621,05/1.471,97	248.607
São João Clímaco		1.106,18		57,92/76,24	2.079,25/1.579,53(2)	120.430
Saúde	1.681,92	1.397,69	2.011,51	94,65/170,38	3.087,72/1.715,31	292.253
Vila Clementino		2.207,42	2.011,88	93,36/179,36	4.016,43/2.090,64	374.974
Vila das Mercês	1.451,39 (1)	1.355,89		74,10/128,12	2.528,41/1.462,32	187.355
Vila Gumercindo		1.338,35 (1)	2.094,73	85,08/151,37	2.780,95/1.563,10	236.603
Vila Mariana	1.901,15	1.958,21	2.241,91	98,60/192,28	3.574,48/1.832,94	352.444
Vila Mascote		1.239,90	1.990,77	81,54/142,47	2.587,59/1.481,00	210.992
V. N. Conceição			3.996,99			
Vila Olimpia	1.949,42	1.898,27	2.441,56	93,08/163,07	3.982,97/2.273,43	370.735
V. Sta. Catarina		1.592,73	1.817,17	90,69/159,91	3.287,12/1.864,27	298.109

A Bolsa de Imóveis Novos reflete os preços médios, em reais, efetivamente cobrados, segundo o tipo de unidade. Os cálculos são da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) com base em dados dos últimos 60 meses, referentes a 220 mil unidades habitacionais lançadas na Região Metropolitana de São Paulo. A tabela é atualizada mensalmente. Os números entre parênteses (1 ou 2) indicam lançamentos insuficientes para calcular médias. Onde não constam valores, não houve lançamentos

IMÓVEIS USADOS

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 A20	DE 21A 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

Como calcular

Multiplique a área total do imóvel avaliado pelo valor do metro quadrado da área total relativa ao bairro **(na tabela de imóveis novos)**. O resultado será o preço do bem no lançamento. Agora, multiplique este valor por 1,2 **(fator de valorização)** e obterá o preço do imóvel novo. Multiplique-o pelo fator de depreciação desta tabela **(veja qual é o estado de conservação do imóvel e idade)**. O resultado é o valor real do imóvel

Área total m²	x	Valor do m²	=	Valor de lançamento	x	Fator de valorização	=	Preço do imóvel novo	x	Fator de depreciação da tabela	=	Valor real do imóvel
	x		=		x	1,2	=		x		=	

FONTE: EMBRAESP

ARTESTADO

VOCABULÁRIO PARA A TABELA DE USADOS

Área útil ou privativa – Área do imóvel sobre a qual o proprietário tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes e todo o espaço usado de forma particular pelo proprietário

Área comum – São as áreas compartilhadas, de acordo com a convenção do condomínio, pelos proprietários das unidades autônomas, escadarias, hall social, etc.

Área total – É a soma das áreas comum e privativa

Depreciação – Perda de valor de um bem ocasionado por estragos físicos, desvalorização econômica ou funcional do imóvel

Lançamento – Venda de imóveis na planta, por meio de campanhas publicitárias; podem estar também na fase de construção

Incorporador – É a pessoa jurídica ou física que é responsável pelo planejamento e pela venda de empreendimento. O incorporador também pode ser construtor, mas não necessariamente

Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio do Estado de São Paulo