



São Paulo, 20 de julho de 2014

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Abril de 2014

Venda e locação de imóveis usados têm queda reduzida na cidade de SP

O “trimestre para esquecer”, como resume José Augusto Viana Neto, presidente do Creci de São Paulo, começa a ser superado pelos mercados de venda de imóveis usados e de locação residencial da cidade de São Paulo. Depois de ter acumulado queda de 7,2% entre Janeiro e Março, as vendas caíram 3,02% em Abril. E a locação de casas e apartamentos praticamente ficou estável, com redução de 0,2% em comparação com Março.

A comparação direta dos resultados de vendas e locação de Abril com Março indica mais claramente o que pode ser um início de reversão de tendência. Em Março as vendas haviam caído 17,02%, ou 14 pontos percentuais a mais que em Abril, enquanto que a locação recuara 18,84%, ou 18,64 pontos percentuais mais que em Abril

“Pode ser um indício de mudança no comportamento do mercado, mas será preciso esperar os resultados das próximas pesquisas do CRECISP para termos uma definição mais clara”, afirma Viana Neto. A pesquisa de Abril do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) foi feita com 341 imobiliárias da cidade de São Paulo e mostrou comportamentos distintos nos preços de venda e nos valores de locação residencial.

Os preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos em Abril subiram em média 1,87% em relação a Março. Nos últimos 12 meses, de Maio de 2013 a Abril último, o aumento acumulado é de 18,15%, mais de 12 pontos percentuais acima da inflação de 6,28% medida pelo IPCA do IBGE. Os aluguéis em Abril baixaram 0,19% em média na comparação com Março, e o aumento acumulado nos mesmos 12 meses é de 7,86%, pouco mais de 1 ponto percentual acima do IPCA.

Financiados lideram vendas

As 341 imobiliárias consultadas pelo CRECISP venderam em Abril 69,3% em apartamentos e 30,7% em casas. O índice de vendas da Capital recuou de 0,3447 em Março para 0,3343 em Abril, uma queda de 3,02%.

Os imóveis mais vendidos, com 57,89% das vendas, foram os de preço final até R\$ 400 mil. Na divisão por faixa, predominaram as com preço médio de metro quadrado de até R\$ 5.000,00, com 62,5% do total de casas e apartamentos vendidos. Os proprietários dos imóveis vendidos concederam descontos médios de 3,27% (bairros da Zona B) a 11,25% (bairros da Zona A).

A pesquisa CRECISP apurou que 57,02% dos imóveis usados foram vendidos em Abril com financiamento de bancos e outros 40,35% à vista. Houve ainda 2,63% vendidos a prazo diretamente pelos proprietários.

O imóvel que ficou mais caro em Abril foram os apartamentos de padrão médio com 8 a 15 anos de construção e situados em bairros agrupados na Zona D, como Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó. O preço médio do metro quadrado subiu 20,46%, passando de R\$ 3.676,47 em Março para R\$ 4.428,57 em Abril.

Entre as casas e apartamentos usados cujos preços baixaram em Abril, a maior queda foi a dos apartamentos também de padrão médio mas com mais de 15 anos de construção e situados na Zona C, onde estão bairros como Lapa, Mandaqui, Mirandópolis. A queda foi de 16,69%, com o preço médio do metro quadrado baixando de R\$ 5.203,75 em Março para R\$ 4.335,30 em Abril.

Lugar de bairros como Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, a Zona C concentrou a maioria das vendas de imóveis usados em Abril, com 28,07% dos negócios fechados nas 341 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Em segundo lugar ficou a Zona A, onde estão os Jardins, com 23,67%, seguida da Zona B, com 18,4%, e das Zonas D e E, empatadas com 14,93% das vendas.



Aluguel inicial teve desconto de até 11% em Abril em SP

Quem alugou imóveis na Capital em Abril conseguiu desconto de até 11% sobre o valor originalmente pedido pelos proprietários de casas e apartamentos em oferta nos bairros da Zona D. Foi o maior percentual apurado pela Pesquisa CRECISP nas 341 imobiliárias pesquisadas. O menor desconto foi de 7,65% nos imóveis da Zona A, que agrupa bairros como Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, entre outros.

Foram alugados em Abril 54,73% do total em apartamentos e 45,27% em casas. O número de locações foi 0,2% inferior ao de Março, com o índice de locação da Capital recuando de 2,1421 em Março para 2,1378 em Abril.

O seguro de fiança e o depósito de três meses do valor do aluguel foram adotados em 46,09% dos contratos como garantia de pagamento em caso de inadimplência do inquilino. O fiador respondeu por 46,23% dos contratos, outros 5,21% foram garantidos por caução de imóveis e 2,06% foram alugados sem garantia. Houve ainda 0,41% de contratos assinados por cessão fiduciária.

Os imóveis com aluguel mensal até R\$ 1.200,00 somaram 55,69% do total de novas locações em Abril, segundo a pesquisa CRECISP. O aluguel mais barato na Capital foi de R\$ 513,80 por casas simples de 1 dormitório situadas em bairros da Zona E, na periferia, como Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis. O mais caro aluguel de Abril foi de R\$ 6.475,00 por apartamentos de 4 dormitórios nos bairros da Zona A.

Aluguel de apartamento sobe 43%

A pesquisa CRECISP registrou aumento de até 43% no aluguel de apartamentos em Abril na Capital, caso das quitinetes situadas na Zona D. O valor médio subiu de R\$ 500,00 para R\$ 715,00. Entre os aluguéis que baixaram de Março para Abril, a maior redução foi de 28,17% nos apartamentos de 3 dormitórios situados na Zona E. O aluguel médio de R\$ 1.040,00 em Março caiu para R\$ 747,00 em Abril.

As 341 imobiliárias que o CRECISP consultou receberam de volta 534 imóveis, o equivalente a 73,25% dos imóveis alugados em Abril. Esse número é 8,39% menor que o apurado em março, que foi de 79,96%.

A inadimplência também baixou em Abril, com índice de 4,1% do total de contratos em vigor nas imobiliárias. Em Março estavam inadimplentes 5,45% dos inquilinos.

Ações judiciais aumentam 6,83%

O número de ações judiciais propostas em Abril nos Fóruns da Capital foi 6,83% maior que o de Março, de 4.125 para 4.503, segundo apuração feita pelo CRECISP.

Cresceu 10,94% em Abril o número de ações de rito sumário (de 2.587 para 2.870). As ações consignatórias de pagamento tiveram alta de 9,09% (de 11 para 12) enquanto que o número de ações por falta de pagamento aumentou 2,63% (de 1.295 para 1.329). Foram 177 ações de rito ordinário Abril, ou 1,72% a mais que 174 propostas em Março. A única queda – 22,3% - foi a de ações renovatórias, de 148 em Março para 115 em Abril.

=====

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

=====



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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

Maria Herbene
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro
Fone: (12) 3883-3550
E-mail: litoralnorte@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

Hederaldo Joel Benetti
Avenida Carlos Gomes , 102 - Barbosa – Marília
Fone: 14 3422-4898 / 3422-5091
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

Ilda Madalena Credidio Correa
Rua Ari Barroso , 32 - Presidente Altino – Osasco
Fone: 11 3682-1211 / 3681-3329
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

Therezinha Maria Serafim da Silva
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

Antonio Marcos de Melo
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro
Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Luiz Antonio Pecini
Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3525.1611
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos



Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wendercon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3307-8572

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos

Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques

Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Luiz Otavio Landulpho

Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro

Fone: (15) 3233-6023

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	22	7	9	2	6	46	40,35%
CEF	1	2	13	12	9	37	32,46%
Outros bancos	3	12	10	1	2	28	24,56%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	2	0	3	2,63%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	27	21	32	17	17	114	100,00%



PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	55	16,13%
Igual	192	56,30%
Pior	94	27,57%
Total	341	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-14	6,67	10,67	3,00	22,50	8,43
abril-14	11,25	3,27	5,25	10,00	9,50
Variação	68,67	(69,35)	75,00	(55,56)	12,69

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	265	206	314	167	167	1.119
CASAS	117	91	139	74	74	495
TOTAL	382	297	453	241	241	1.614
%	23,67%	18,40%	28,07%	14,93%	14,93%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

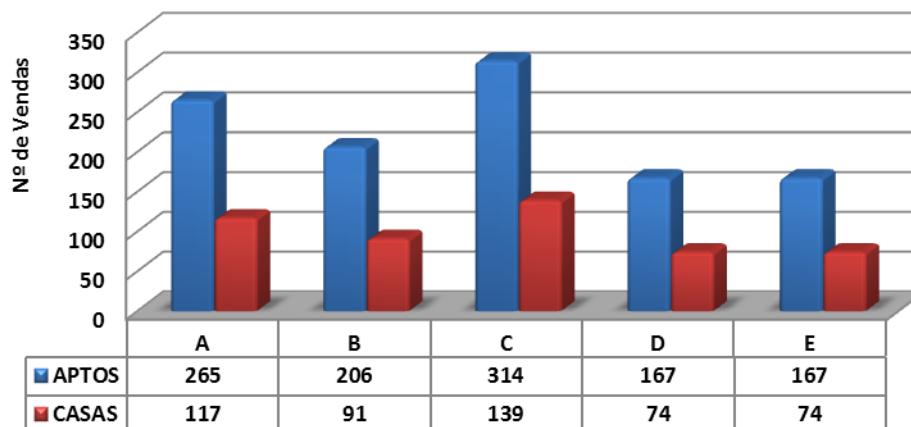
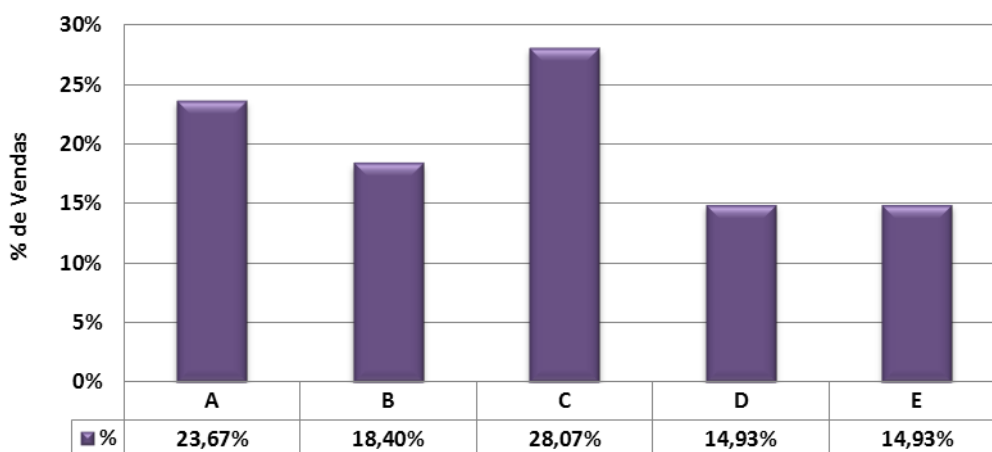




Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

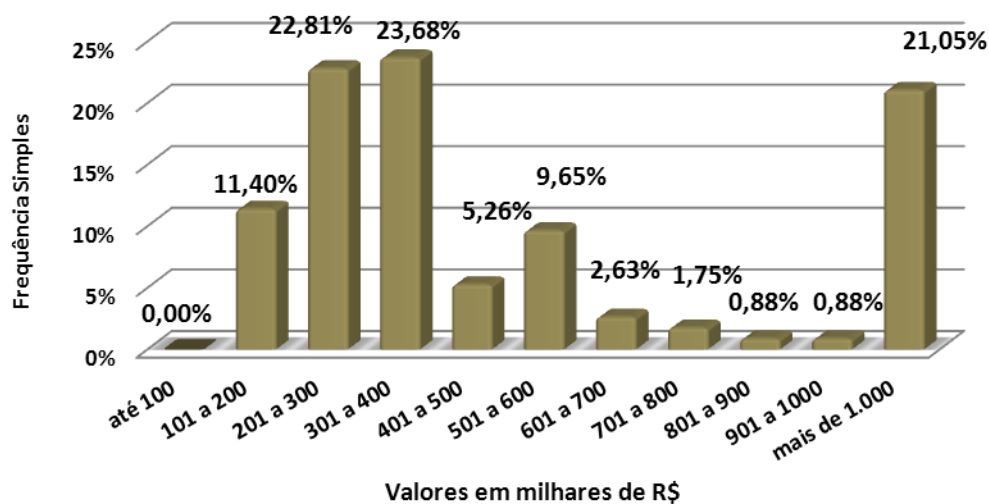


FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	13	11,40%	11,40%
201 a 300	26	22,81%	34,21%
301 a 400	27	23,68%	57,89%
401 a 500	6	5,26%	63,16%
501 a 600	11	9,65%	72,81%
601 a 700	3	2,63%	75,44%
701 a 800	2	1,75%	77,19%
801 a 900	1	0,88%	78,07%
901 a 1000	1	0,88%	78,95%
mais de 1.000	24	21,05%	100,00%
Total	114	100,00%	-



Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Abril/2014



MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/14:	-	-	300.000,00	-	-
	abr/14:	-	-	327.000,00	289.500,00	-
Variação	%	-	-	9,00	-	-
2 dorm.	mar/14:	650.000,00	580.000,00	445.000,00	320.000,00	242.000,00
	abr/14:	-	-	420.833,33	307.500,00	262.500,00
Variação	%	-	-	(5,43)	(3,91)	8,47
3 dorm.	mar/14:	1.015.714,29	810.000,00	565.000,00	426.666,67	310.000,00
	abr/14:	896.666,67	750.000,00	450.000,00	378.750,00	230.000,00
Variação	%	(11,72)	(7,41)	(20,35)	(11,23)	(25,81)
4 dorm.	mar/14:	1.975.000,00	-	-	-	-
	abr/14:	1.775.000,00	-	637.500,00	-	-
Variação	%	(10,13)	-	-	-	-



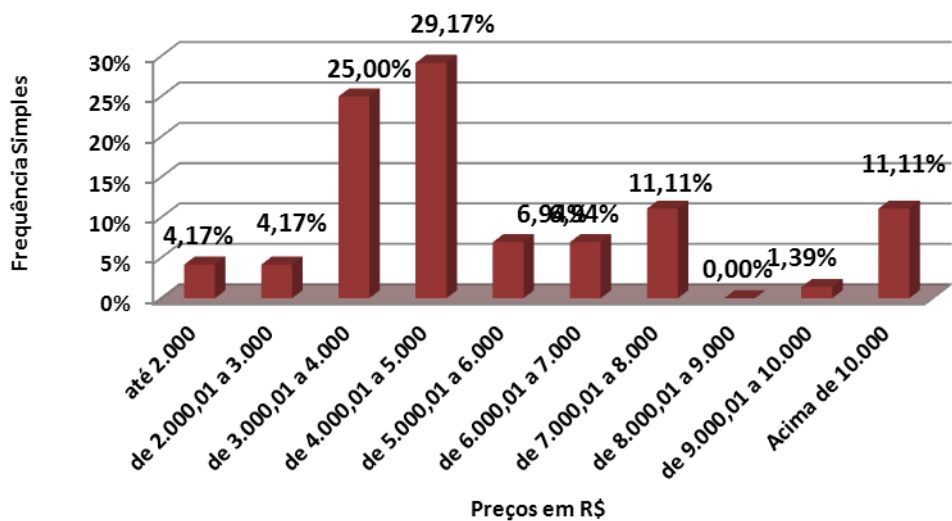
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/14:	-	-	-	135.000,00	-
	abr/14:	-	210.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/14:	483.333,33	322.500,00	275.000,00	195.000,00	-
	abr/14:	-	320.000,00	250.000,00	186.666,67	-
Variação	%	#VALOR!	(0,78)	(9,09)	(4,27)	-
2 dorm.	mar/14:	625.000,00	437.500,00	341.615,38	294.444,44	178.750,00
	abr/14:	696.666,67	427.500,00	346.176,47	302.666,67	185.000,00
Variação	%	11,47	(2,29)	1,34	2,79	3,50
3 dorm.	mar/14:	1.190.500,00	712.000,00	490.250,00	-	-
	abr/14:	1.124.000,00	708.333,33	516.666,67	406.000,00	230.000,00
Variação	%	(5,59)	(0,51)	5,39	-	-
4 dorm.	mar/14:	2.500.000,00	-	-	-	-
	abr/14:	1.600.000,00	-	-	-	-
Variação	%	(36,00)	-	-	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	3	4,17%	4,17%
de 2.000,01 a 3.000	3	4,17%	8,33%
de 3.000,01 a 4.000	18	25,00%	33,33%
de 4.000,01 a 5.000	21	29,17%	62,50%
de 5.000,01 a 6.000	5	6,94%	69,44%
de 6.000,01 a 7.000	5	6,94%	76,39%
de 7.000,01 a 8.000	8	11,11%	87,50%
de 8.000,01 a 9.000	0	0,00%	87,50%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,39%	88,89%
Acima de 10.000	8	11,11%	100,00%
Total	72	100,00%	-



Gráfico 4
Venda de imóveis pro faixa de preços (M²) - Abril/ 2014



MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	52,67	78,10	121,40	220,00
Apartamento	40,00	34,71	68,08	109,69	208,33



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	mar/14:	-	-	5.000,00	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	5.400,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/14:	-	6.250,00	-	-	-
	abr/14:	-	-	4.356,56	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/14:	-	-	-	3.600,00	2.825,00
	abr/14:	-	-	3.928,57	-	3.142,86
	Variação	%	-	-	-	11,25
mais de 15 anos	mar/14:	-	4.907,89	3.366,67	-	1.900,00
	abr/14:	6.278,50	5.587,61	-	3.522,79	2.000,00
	Variação	%	-	13,85	-	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/14:	-	-	-	4.266,67	-
	abr/14:	-	-	-	-	3.333,33
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/14:	-	4.500,00	2.750,00	-	-
	abr/14:	-	-	-	2.454,55	1.125,00
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/14:	10.478,26	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	9.939,18	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/14:	9.636,36	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	5.875,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/14:	-	-	8.555,56	5.333,33	-
	abr/14:	9.442,64	8.548,03	7.802,91	5.609,24	3.709,68
Variação	%	-	-	(8,80)	5,17	-
de 8 a 15 anos	mar/14:	7.660,07	6.675,54	5.786,43	3.676,47	-
	abr/14:	7.977,68	6.625,00	6.271,19	4.428,57	3.454,55
Variação	%	4,15	(0,76)	8,38	20,46	-
mais de 15 anos	mar/14:	8.500,00	5.466,92	5.203,75	4.447,75	2.692,31
	abr/14:	7.600,00	4.975,49	4.335,30	3.838,71	3.062,50
Variação	%	(10,59)	(8,99)	(16,69)	(13,69)	13,75
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/14:	-	-	-	3.676,47	2.989,58
	abr/14:	-	-	-	-	3.050,00
Variação	%	-	-	-	-	2,02
mais de 15 anos	mar/14:	7.816,67	-	3.947,37	2.751,55	-
	abr/14:	-	5.250,00	4.083,33	3.106,85	2.728,42
Variação	%	-	-	3,44	12,91	-

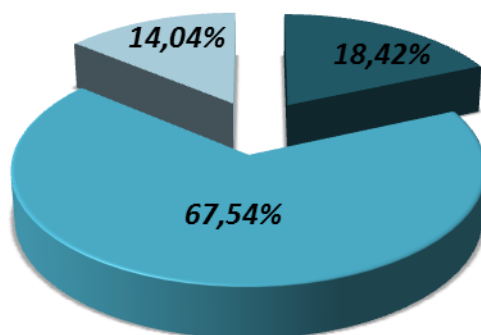


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	21	77	16

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis

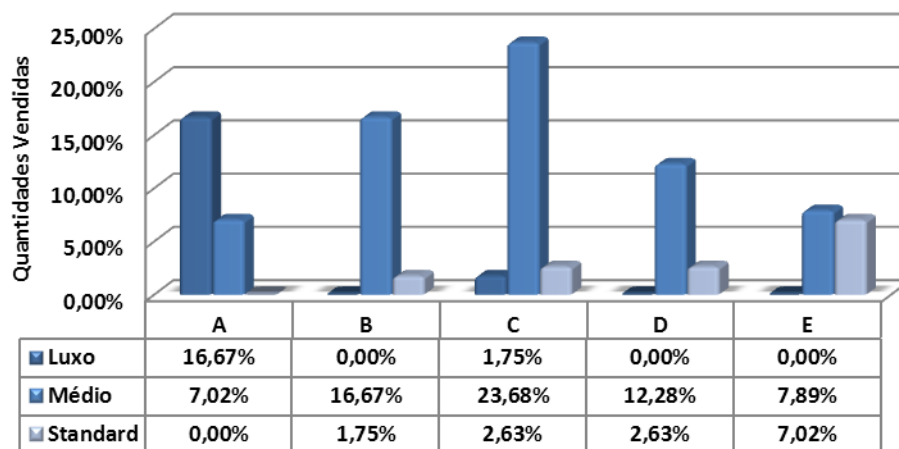


■ Luxo ■ Médio ■ Standard

Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	19	0	2	0	0
Médio	8	19	27	14	9
Standard	0	2	3	3	8

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

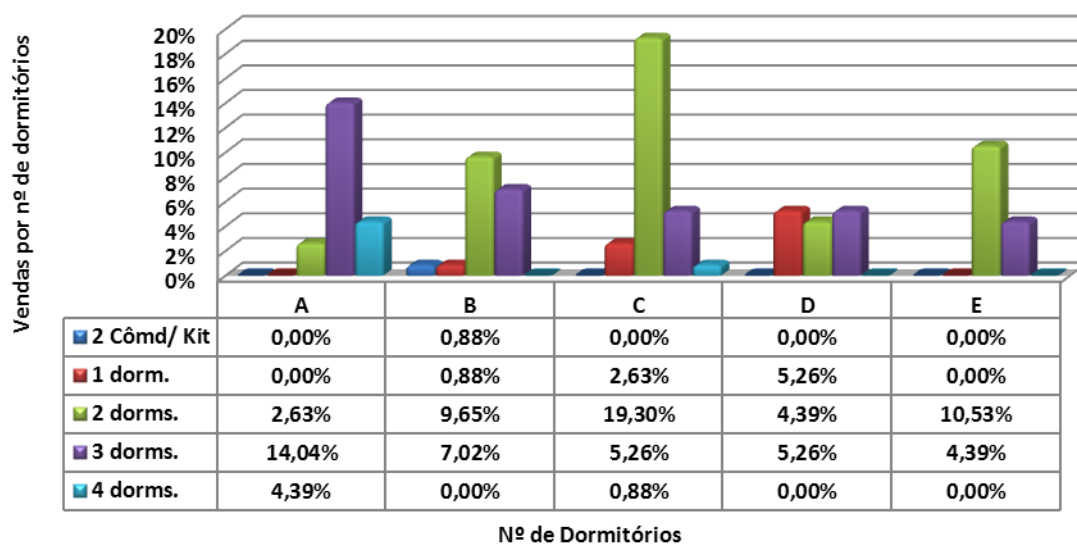




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,88%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm.	0	1	3	6	0
%	0,00%	0,88%	2,63%	5,26%	0,00%
2 dorms.	3	11	22	5	12
%	2,63%	9,65%	19,30%	4,39%	10,53%
3 dorms.	16	8	6	6	5
%	14,04%	7,02%	5,26%	5,26%	4,39%
4 dorms.	5	0	1	0	0
%	4,39%	0,00%	0,88%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	3	0	0	0	0
%	2,63%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	27	21	32	17	17
%	23,68%	18,42%	28,07%	14,91%	14,91%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

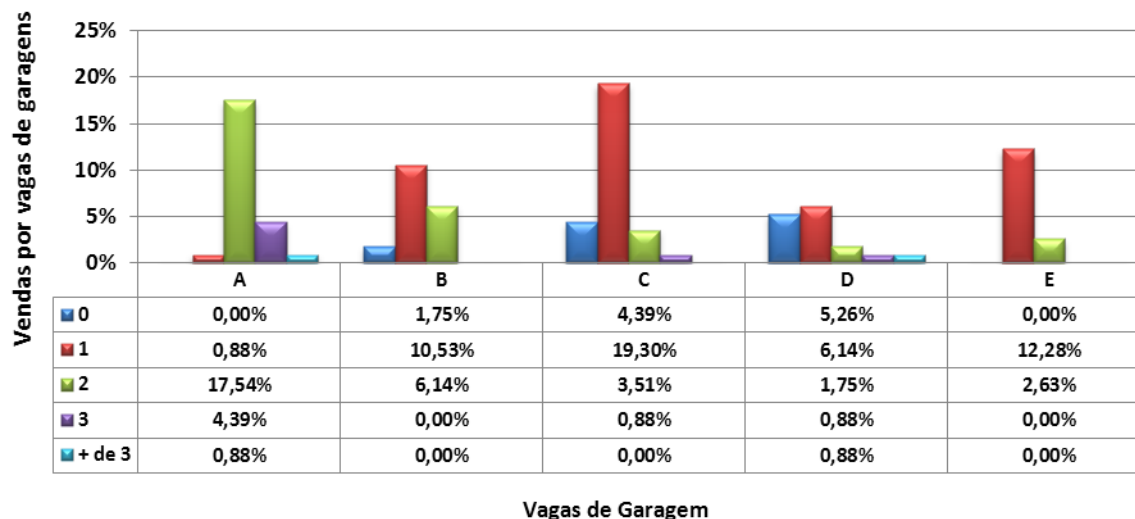




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	5	6	0
%	0,00%	1,75%	4,39%	5,26%	0,00%
1	1	12	22	7	14
%	0,88%	10,53%	19,30%	6,14%	12,28%
2	20	7	4	2	3
%	17,54%	6,14%	3,51%	1,75%	2,63%
3	5	0	1	1	0
%	4,39%	0,00%	0,88%	0,88%	0,00%
+ de 3	1	0	0	1	0
%	0,88%	0,00%	0,00%	0,88%	0,00%
Total	27	21	32	17	17
%	23,68%	18,42%	28,07%	14,91%	14,91%

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	42	36	124	95	40	337	46,23%
Seguro Fiança	15	8	59	52	18	152	20,85%
Depósito	0	9	38	93	44	184	25,24%
Sem Garantia	2	0	6	4	3	15	2,06%
Caução de Imóveis	5	0	24	3	6	38	5,21%
Cessão Fiduciária	1	0	0	2	0	3	0,41%
Total	65	53	251	249	111	729	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
março-14	7,38	12,68	16,88	7,40	21,08
abril-14	7,65	7,78	6,88	11,00	8,27
Variação	3,66	(38,64)	(59,24)	48,65	(60,77)

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	212	39,70%
Outros motivos	322	60,30%
Total	534	100,00%
Comparação dev./loc.	%	73,25%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
fevereiro-14	5,45
março-14	4,10
Variação	(24,77)



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	504	411	1.946	1.930	861	5.652
CASAS	417	340	1.609	1.597	712	4.675
TOTAL	921	751	3.555	3.527	1.573	10.327
%	8,92	7,27	34,42	34,15	15,23	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

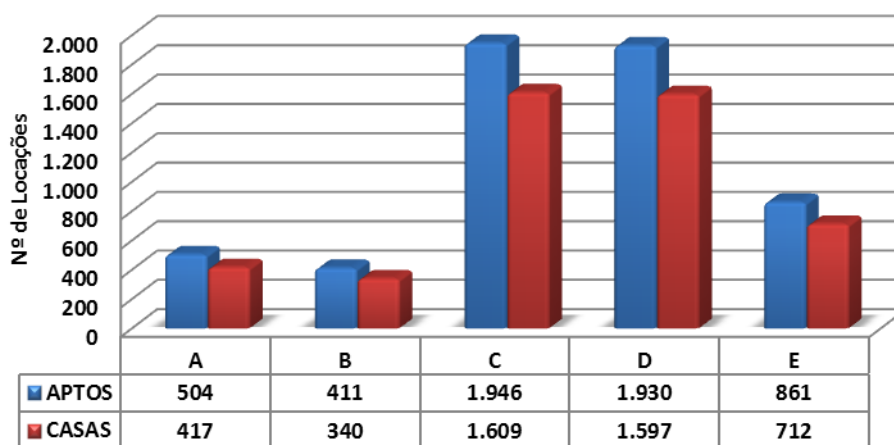
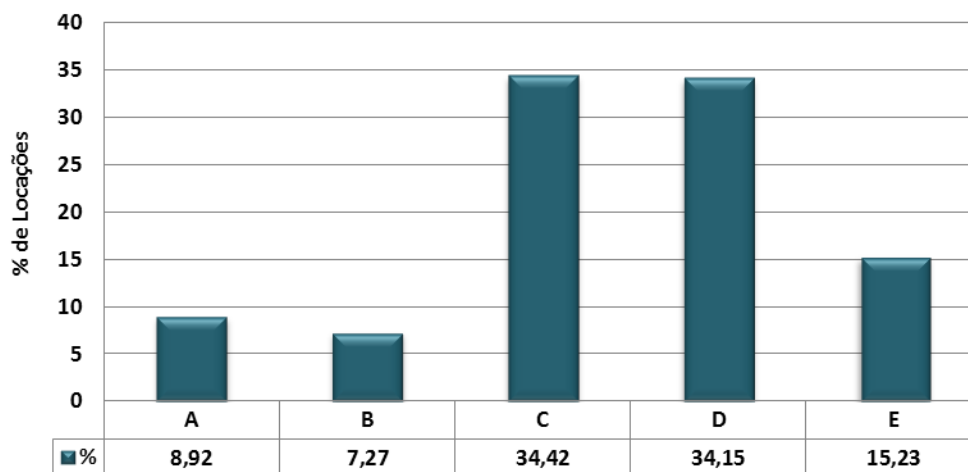


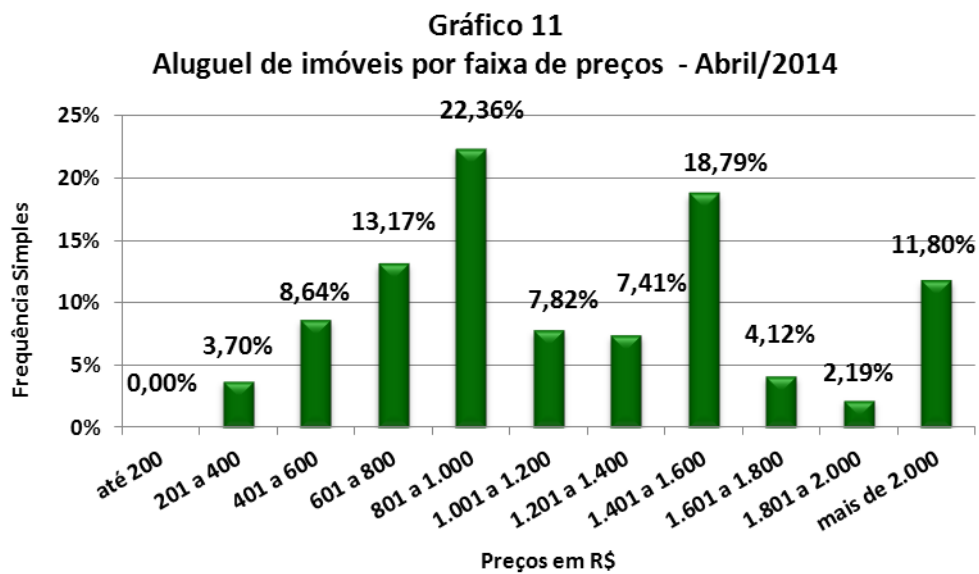
Gráfico 10
Distribuição de locações por zona





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	27	3,70%	3,70%
401 a 600	63	8,64%	12,35%
601 a 800	96	13,17%	25,51%
801 a 1.000	163	22,36%	47,87%
1.001 a 1.200	57	7,82%	55,69%
1.201 a 1.400	54	7,41%	63,10%
1.401 a 1.600	137	18,79%	81,89%
1.601 a 1.800	30	4,12%	86,01%
1.801 a 2.000	16	2,19%	88,20%
mais de 2.000	86	11,80%	100,00%
Total	729	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.	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/14:	1.200,00	827,78	785,00	558,06	468,50
	abr/14:	-	-	734,78	590,64	513,80
Variação	%	-	-	(6,40)	5,84	9,67
2 dorm.	mar/14:	2.433,33	1.740,00	1.405,28	1.165,45	882,00
	abr/14:	-	1.571,43	1.456,38	1.029,56	998,67
Variação	%	-	(9,69)	3,64	(11,66)	13,23
3 dorm.	mar/14:	4.000,00	2.600,00	2.200,00	1.712,50	1.350,00
	abr/14:	3.000,00	2.666,67	1.926,92	1.750,00	1.341,67
Variação	%	(25,00)	2,56	(12,41)	2,19	(0,62)
4 dorm.	mar/14:	5.000,00	4.050,00	-	-	1.875,00
	abr/14:	5.550,00	4.350,00	-	-	-
Variação	%	11,00	7,41	-	-	-

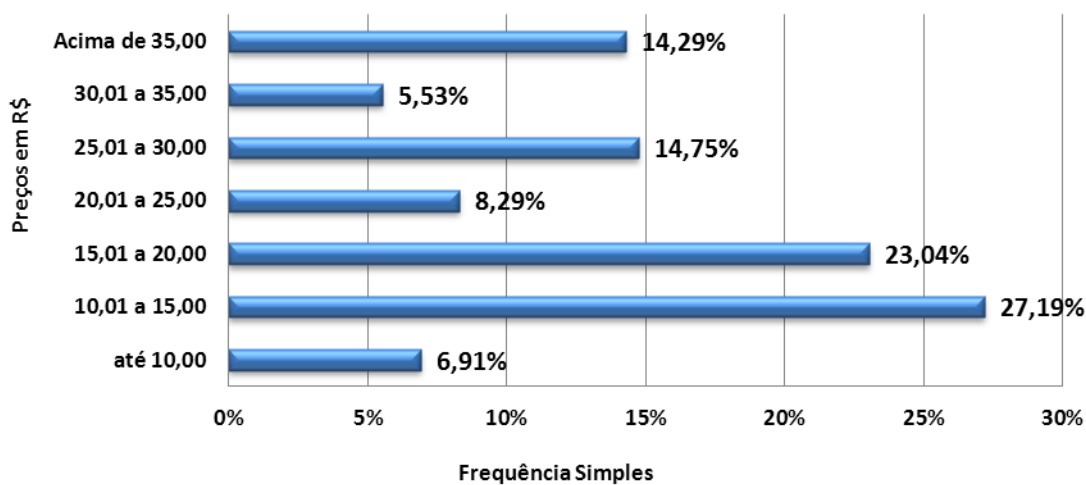
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/14:	1.300,00	1.050,00	-	500,00	-
	abr/14:	1.136,67	-	968,75	715,00	-
Variação	%	(12,56)	-	-	43,00	-
1 dorm.	mar/14:	1.700,00	1.276,67	1.166,67	925,00	573,33
	abr/14:	2.120,00	1.431,25	1.172,58	904,55	566,67
Variação	%	24,71	12,11	0,51	(2,21)	(1,16)
2 dorm.	mar/14:	2.161,54	1.908,82	1.533,97	1.207,14	867,65
	abr/14:	2.813,64	2.038,24	1.470,45	1.001,94	860,00
Variação	%	30,17	6,78	(4,14)	(17,00)	(0,88)
3 dorm.	mar/14:	3.206,25	2.783,33	2.050,00	1.400,00	1.040,00
	abr/14:	2.850,00	2.520,00	2.195,00	1.225,00	747,00
Variação	%	(11,11)	(9,46)	7,07	(12,50)	(28,17)
4 dorm.	mar/14:	5.750,00	3.654,55	2.645,00	-	-
	abr/14:	6.475,00	-	-	1.862,50	-
Variação	%	12,61	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	15	6,91%	6,91%
10,01 a 15,00	59	27,19%	34,10%
15,01 a 20,00	50	23,04%	57,14%
20,01 a 25,00	18	8,29%	65,44%
25,01 a 30,00	32	14,75%	80,18%
30,01 a 35,00	12	5,53%	85,71%
Acima de 35,00	31	14,29%	100,00%
Total	217	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Abril/2014



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Abril/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	48,57	62,74	133,52	160,00
Apartamento	32,50	47,56	57,73	118,33	154,67



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.	mar/14:	-	-	-	-	-
	abr/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/14:	-	18,54	16,05	14,85	9,86
	abr/14:	-	-	14,99	14,37	12,28
Variação	%	-	-	(6,60)	(3,23)	24,54
2 dorm.	mar/14:	-	21,38	19,97	18,28	11,97
	abr/14:	-	20,50	16,02	12,83	13,39
Variação	%	-	(4,12)	(19,78)	(29,81)	11,86
3 dorm.	mar/14:	34,62	24,42	18,09	-	11,59
	abr/14:	37,67	21,76	14,37	14,28	8,00
Variação	%	8,81	(10,89)	(20,56)	-	(30,97)
4 dorm.	mar/14:	15,91	21,54	-	-	-
	abr/14:	-	22,09	-	-	-
Variação	%	-	2,55	-	-	-

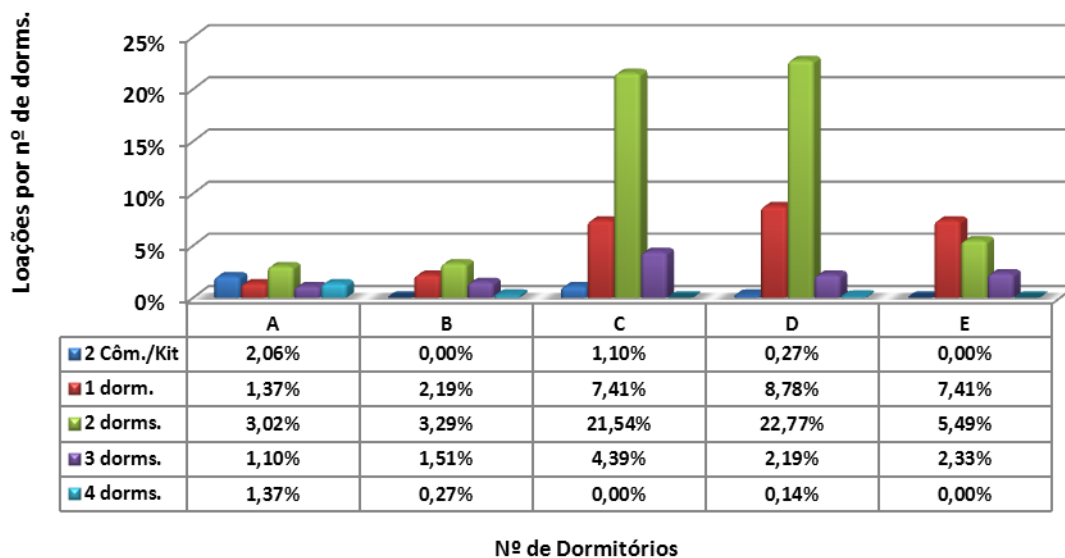
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/14:	-	-	-	19,64	-
	abr/14:	36,67	32,50	-	14,33	-
Variação	%	-	-	-	(27,04)	-
1 dorm.	mar/14:	40,40	27,97	25,50	18,21	13,33
	abr/14:	49,76	27,74	24,07	21,49	-
Variação	%	23,17	(0,82)	(5,61)	18,01	-
2 dorm.	mar/14:	39,67	29,15	26,71	23,90	16,97
	abr/14:	35,00	27.346,00	22,73	16,59	17,24
Variação	%	(11,77)	93.711,32	(14,90)	(30,59)	1,59
3 dorm.	mar/14:	36,75	27,07	24,57	23,93	-
	abr/14:	30,00	25,00	22,81	20,83	11,11
Variação	%	(18,37)	(7,65)	(7,16)	(12,95)	-
4 dorm.	mar/14:	-	41,75	-	-	-
	abr/14:	51,48	-	-	34,05	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	15	0	8	2	0
%	2,06%	0,00%	1,10%	0,27%	0,00%
1 dorm.	10	16	54	64	54
%	1,37%	2,19%	7,41%	8,78%	7,41%
2 dorms.	22	24	157	166	40
%	3,02%	3,29%	21,54%	22,77%	5,49%
3 dorms.	8	11	32	16	17
%	1,10%	1,51%	4,39%	2,19%	2,33%
4 dorms.	10	2	0	1	0
%	1,37%	0,27%	0,00%	0,14%	0,00%
Total	65	53	251	249	111
%	8,92%	7,27%	34,43%	34,16%	15,23%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

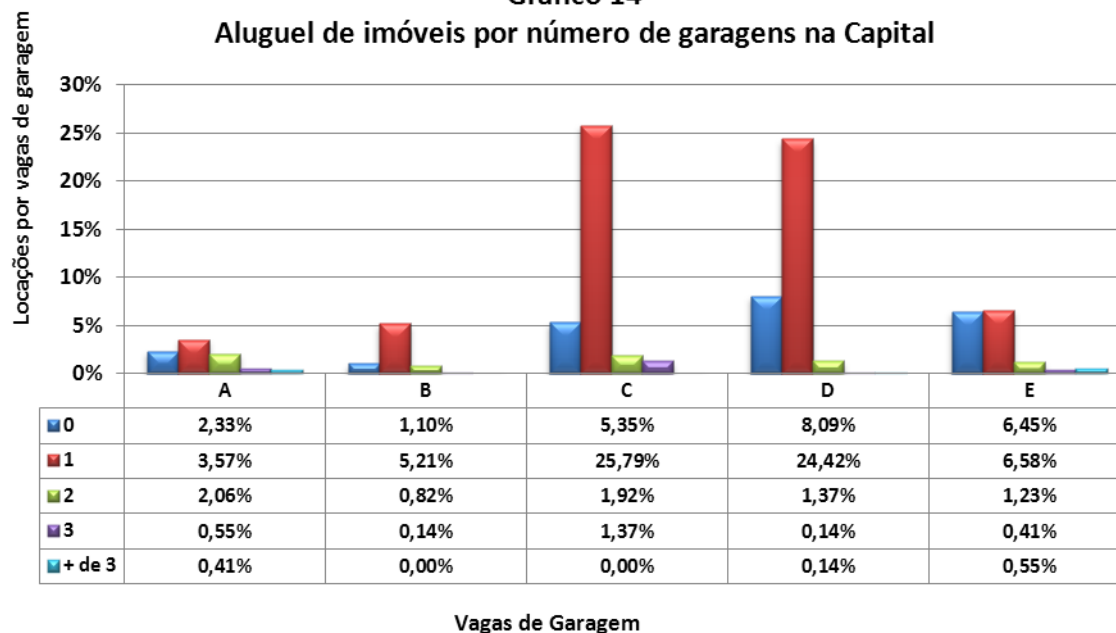




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	8	39	59	47
%	2,33%	1,10%	5,35%	8,09%	6,45%
1	26	38	188	178	48
%	3,57%	5,21%	25,79%	24,42%	6,58%
2	15	6	14	10	9
%	2,06%	0,82%	1,92%	1,37%	1,23%
3	4	1	10	1	3
%	0,55%	0,14%	1,37%	0,14%	0,41%
+ de 3	3	0	0	1	4
%	0,41%	0,00%	0,00%	0,14%	0,55%
Total	65	53	251	249	111
%	8,92%	7,27%	34,43%	34,16%	15,23%

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
maio-13	(1,87)	0,37	(1,41)
junho-13	1,01	0,26	7,32
julho-13	5,53	0,03	(2,06)
agosto-13	2,31	0,24	8,10
setembro-13	(3,18)	0,35	2,47
outubro-13	1,24	0,57	(6,84)
novembro-13	(1,31)	0,54	4,28
dezembro-13	3,73	0,92	(1,26)
janeiro-14	1,56	0,55	(2,74)
fevereiro-14	2,79	0,69	2,90
março-14	(3,60)	0,92	5,25
abril-14	(0,19)	0,67	1,87
Acumulado	7,86	6,28	18,15

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(17,84)	(17,84)
Fevereiro	27,66	9,82
Março	(17,02)	(7,20)
Abril	(3,02)	(10,22)

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	10,29	10,29
Fevereiro	4,73	15,02
Março	(18,84)	(3,82)
Abril	(0,20)	(4,02)



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mar/14						abr/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	48	6	1.322	74	265	1.715	60	7	1.490	65	324	1.946
Santana	24	2	131	9	223	389	19	0	155	5	227	406
Santo Amaro	20	0	258	23	136	437	27	0	282	18	127	454
Jabaquara	16	0	123	5	75	219	10	0	149	3	90	252
Lapa	5	1	35	4	40	85	10	0	49	3	29	91
São Miguel	3	1	71	4	72	151	9	2	73	1	93	178
Penha	7	0	135	5	100	247	4	0	94	4	83	185
Itaquera	6	0	80	2	62	150	5	1	83	0	68	157
Tatuapé	16	1	168	7	103	295	10	1	156	7	78	252
Vila Prudente	5	0	56	3	60	124	7	0	67	2	42	118
Ipiranga	3	0	28	4	34	69	1	0	30	1	28	60
Pinheiros	4	0	54	4	29	91	8	1	83	4	37	133
Freguesia Ó	16	0	65	1	72	154	4	0	100	0	64	168
Parelheiros	0	0	2	0	4	6	0	0	0	0	2	2
Butantã	1	0	59	3	20	83	3	0	59	2	37	101
Total	174	11	2.587	148	1.295	4.215	177	12	2.870	115	1.329	4.503
<i>Varição</i>							1,72	9,09	10,94	(22,30)	2,63	6,83