



São Paulo, 20 de Janeiro de 2015

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Aluguel residencial
Dezembro de 2014

Pesquisa do CRECISP mostra resultado positivo dos imóveis usados

As vendas de imóveis usados cresceram 91,23% em Dezembro na comparação com Novembro na cidade de São Paulo e fizeram com que 2014 fechasse no azul, com saldo positivo de 41,11% no volume de casas e apartamentos negociados pelas imobiliárias pesquisadas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP).

A locação de imóveis residenciais também cresceu em Dezembro, com resultado 23,88% maior que o de Novembro, mas esse bom desempenho não foi suficiente para que esse mercado escapasse do vermelho, fechando o ano passado com saldo negativo de 11,05% no total de novos contratos.

O que igualou a locação residencial e a venda de imóveis usados em 2014 foi o desempenho negativo dos preços e dos aluguéis. O valor médio do metro quadrado dos imóveis usados vendidos na Capital terminou o ano com desvalorização de 22,12%, no acumulado mês a mês. A desvalorização acumulada dos aluguéis foi de 13,53%. Esses dois índices superaram a inflação de 6,41% medida pelo IPCA do IBGE.

“Os resultados da pesquisa CRECISP mostram que o mercado de imóveis usados resistiu ao ano difícil que foi 2014, mas numa escala reduzida e inconstante do volume de transações”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do Creci de São Paulo. Ele usa como exemplo os números positivos de Dezembro. “A pesquisa do Creci é uma amostra do que se passa nesse mercado, mas ela deixa evidente que há um estrangulamento do potencial de vendas em uma cidade de 11 milhões de habitantes”, afirma, ao atribuir essa situação às restrições do financiamento bancário.

O presidente do Creci paulista enfatiza que o número de imóveis usados vendidos na Capital, e em todo o Estado, seria muito maior se as famílias pudessem contar com crédito imobiliário ajustado ao seu perfil de renda. Ele argumenta que a maioria não aguenta pagar, por exemplo, prestações que podem ultrapassar os R\$ 5.000,00 mensais em empréstimo de R\$ 500 mil para quitação em 30 anos. “E os financiamentos em Dezembro foram responsáveis por apenas 53,52% dos negócios fechados nas imobiliárias, enquanto as vendas à vista representaram 43,66% do total”, acrescenta Viana Neto.

“Nesta segunda-feira (19) que a Caixa Econômica Federal começa a cobrar juros maiores em vários tipos de financiamento, atingindo especialmente a classe média, é preocupante ver que o governo optou por um ajuste que preserva lucros e ganhos dos bancos e pune grande parcela da população que precisa de apoio e suporte para ter sua moradia própria”, critica Viana Neto.

Classe média prejudicada

Ainda que a Caixa tenha mantido as taxas de juros dos financiamentos contratados com recursos do FGTS, que incluem os imóveis do programa Minha Casa, Minha Vida, o presidente do Creci de São Paulo entende que o governo não pode fazer uma “administração de apartheid social” nessa área crítica da habitação, em que faltam pelo menos 5 milhões de casas no País.

“Os mais pobres já têm o devido e necessário suporte dos subsídios e do apoio financeiro do Tesouro, mas a classe média, que ajuda a pagar essa conta com seus impostos, não pode ser excluída do mercado como será quando se aumentam os juros em quase 2 ponto percentuais, de 9,2% ao ano para 11%”, critica Viana Neto.

Ele ainda destaca a frouxidão com que o Banco Central trata os bancos que captam dinheiro da poupança e que são responsáveis por parte do crédito imobiliário no País. “A Caixa sozinha responde por mais da metade dos financiamentos concedidos para a compra de imóveis usados, quando deveria ser o contrário,



mas não se vê pressão, iniciativa ou esforço do governo para mudar essa situação”, afirma o presidente do Creci.

Aluguel em crise

Se o mercado de venda de imóveis usados resistiu às dificuldades de 2014, mesmo com fortes oscilações nos resultados mensais, o mercado de locação espelhou, com o saldo negativo de 11,05%, uma situação de crise sistêmica. “A renda das famílias vem sendo comprimida pela elevação de custos variados, como alimentação e despesas gerais, e o resultado é que muitas famílias têm buscado alternativas mais baratas ao aluguel”, afirma José Augusto Viana Neto.

O presidente do Creci de São Paulo cita, entre essas alternativas, a moradia compartilhada com os pais ou outros familiares, o adiamento da decisão de se alugar para morar sozinho no caso de jovens solteiros, a mudança para cidades da região metropolitana. “Simultaneamente, há uma concentração na locação de imóveis mais baratos, que na Capital se refletiu em Dezembro na preferência de 52,37% dos novos inquilinos pelos imóveis de até R\$ 1.000,00.

Em Dezembro, o aluguel de um apartamento de 2 dormitórios em bairros mais afastados do Centro, como Itaberaba e Imirim, na Zona D, por exemplo, saía em média por R\$ 1.122,73 mensais. “É um valor alto para um casal que precisa se locomover até o Centro para trabalhar em funções de menor remuneração, como porteiros, cozinheiros, empregados domésticos, porque eles já têm uma despesa pesada com transporte e alimentação”, argumenta Viana Neto.

“Este é o segmento da sociedade que precisa de subsídio, e aqui falamos de um programa do governo federal que garanta a fiança dos imóveis para famílias de baixa renda a custo zero e institua definitivamente o aluguel social”, afirma o presidente do Creci. Ele diz ser correta a decisão do ministro da Fazenda, Joaquim Levy, de acabar com os privilégios aos empresários que até agora eram favorecidos com juros inferiores aos de mercado e condições de pagamento de empréstimo que não são concedidas para todos, mas diz que ela precisa ser complementada.

“Quem precisa de ajuda, na forma de juros menores ou a custo zero, são essas milhões de famílias que estão ficando de fora dos programas como o Minha Casa, Minha Vida e sendo condenadas a viver precariamente pagando o aluguel que lhes tira a possibilidade de ter uma vida mais confortável e segura”, opina Viana Neto.

Vendas de imóveis usados têm alta de 91,23% em Dezembro

As 215 imobiliárias pesquisadas pelo Creci-SP na Capital em Dezembro tiveram um crescimento de 91,23% nas vendas em relação a Novembro. O índice de vendas avançou de 0,1727 para 0,3302 de um mês para o outro. Os preços do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias subiram em média 0,48% em comparação com Novembro.

Os imóveis mais vendidos em Dezembro foram os de valor médio até R\$ 400 mil, com 49,3% do total de unidades comercializadas. Por faixa de valor, predominaram os de até R\$ 4.000,00 o metro quadrado, com 50% do total.

A maioria das vendas – 53,52% do total – foi feita com financiamento bancário, seguido pelas vendas à vista (43,66%), com financiamento direto dos proprietários (1,41%) e por meio de consórcios (1,41%). Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originalmente pedidos variaram de 6% para imóveis da Zona E a 9% para os imóveis da Zona A.

O imóvel cujo preço mais subiu em Dezembro foi a casa de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situada em bairros da Zona C – o metro quadrado aumentou 32,04%, de R\$ 3.357,60 em Novembro para R\$ 4.433,34 em Dezembro. E o imóvel que teve maior queda do preço médio – de 32,7% - foi o apartamento de padrão médio construído há mais de 15 anos e localizado em bairros da Zona A. O preço médio do metro quadrado baixou de R\$ 8.791,26 para R\$ 5.916,67.

As vendas de Dezembro concentraram-se em três Zonas de Valor: na Z, com 36,7%; na Zona E, com 26,73%; e na Zona C, com 25,35%. O restante foi dividido entre as Zonas B (2,77%) e Zona D (8,54%).



Locação cresce 23,88%

As 215 imobiliárias que o Creci-SP consultou na Capital alugaram em Dezembro 23,88% a mais que em Novembro. Os aluguéis baixaram em média 0,78% na comparação com Novembro. A maioria das locações foi feita por meio do depósito de três meses do aluguel, com 41,12% dos contratos, seguido pelo fiador, com 36,69%, e pelo seguro de fiança, com 16,86%.

As imobiliárias pesquisadas pelo Conselho em dezembro receberam um volume de chaves equivalente a 71,3% do total de novos contratos assinados no período.

Os proprietários concederam descontos que variaram de 4,63% na Zona C a 12,86% na Zona A sobre os valores inicialmente pedidos. Os imóveis mais alugados, com 52,37% do total de novo contratos, foram os de valor mensal até R\$ 1.000,00.

O aluguel que mais subiu foi o de apartamentos de 2 dormitórios situados em bairros da Zona B – o aumento foi de 33,33% com o valor passando de R\$ 1.275,00 em Novembro para R\$ 1.700,00 em Dezembro. A maior redução foi a de apartamentos de 1 dormitório na Zona A: o aluguel baixou 27,37% ao passar de R\$ 2.065,38 em Novembro para R\$ 1.500,00 em Dezembro.

As novas locações distribuíram-se entre as Zonas D (33,44% do contratos), Zona C (30,47%); Zona E (19,23%); Zona A (8,88%); e Zona B (7,98%).

A pesquisa CreciSP também apurou que cresceu a inadimplência dos inquilinos: estavam com o pagamento atrasado em Dezembro 2,28% dos que tinham contratos nas imobiliárias pesquisadas, número 25,27% maior que os 1,82% inadimplentes de Novembro.

=====

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

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 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

José Carlos Masson

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

=====

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, 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, 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.

RELATÓRIO DA ANUAL CAPITAL – 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	14	2	11	0	4	31	43,66%
CEF	3	0	5	3	14	25	35,21%
Outros bancos	9	0	0	3	1	13	18,31%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	0	0	1	1,41%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	1,41%
Total	26	2	18	6	19	71	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	22	10,23%
Igual	111	51,63%
Pior	82	38,14%
Total	215	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-14	8,00	0,00	13,50	7,00	7,00
dezembro-14	9,00	0,00	6,33	6,00	6,00
Varição	12,50	-	-53,11	-14,29	-14,29



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	239	18	165	55	174	651
CASAS	291	22	201	67	212	793
Total	530	40	366	122	386	1.444
%	36,70%	2,77%	25,35%	8,45%	26,73%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

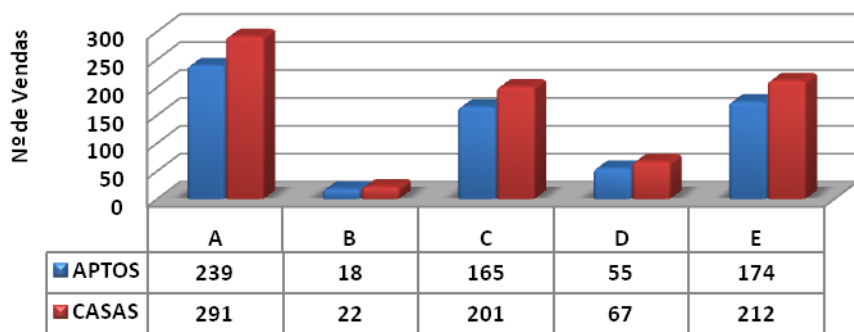
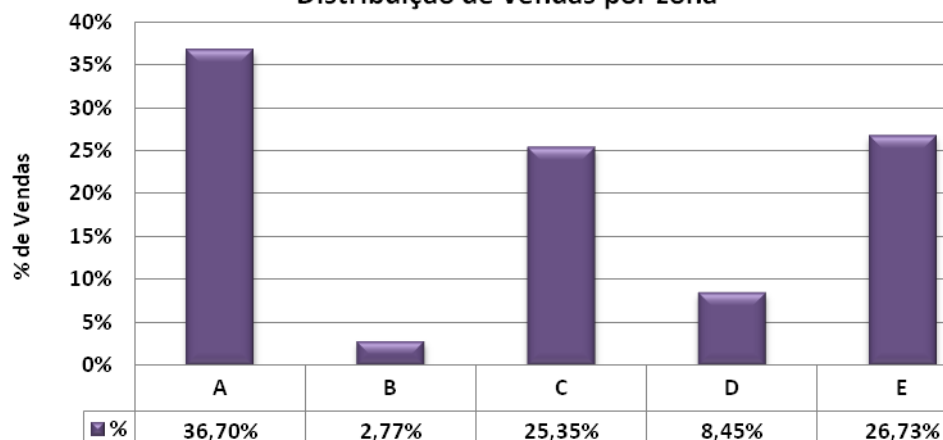


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

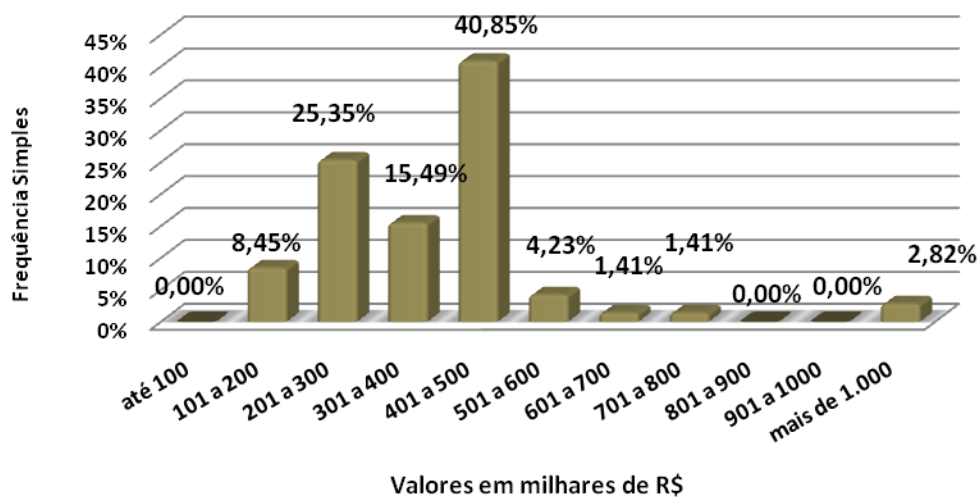




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	6	8,45%	8,45%
201 a 300	18	25,35%	33,80%
301 a 400	11	15,49%	49,30%
401 a 500	29	40,85%	90,14%
501 a 600	3	4,23%	94,37%
601 a 700	1	1,41%	95,77%
701 a 800	1	1,41%	97,18%
801 a 900	0	0,00%	97,18%
901 a 1000	0	0,00%	97,18%
mais de 1.000	2	2,82%	100,00%
Total	71	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	230.000,00	-	210.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/14:	360.000,00	-	391.666,67	358.333,33	-
	dez/14:	-	-	321.666,67	293.333,33	260.000,00
Variação	%	-	-	-17,87	-18,14	-
3 dorm.	nov/14:	888.000,00	1.415.000,00	730.000,00	525.000,00	-
	dez/14:	1.068.181,82	600.000,00	404.000,00	402.500,00	320.000,00
Variação	%	20,29	-57,60	-44,66	-23,33	-
4 dorm.	nov/14:	-	-	1.080.000,00	-	-
	dez/14:	1.387.500,00	-	740.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-31,48	-	-

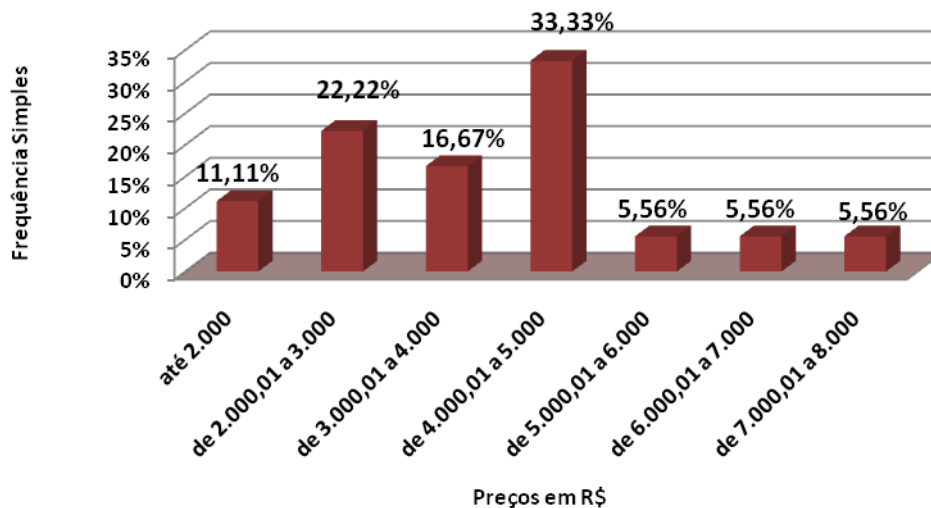
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	320.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/14:	386.000,00	335.000,00	390.000,00	-	-
	dez/14:	430.083,33	381.250,00	403.500,00	235.000,00	195.800,00
Variação	%	11,42	13,81	3,46	-	-
3 dorm.	nov/14:	770.000,00	960.000,00	846.666,67	-	-
	dez/14:	1.175.000,00	-	600.000,00	-	257.000,00
Variação	%	52,60	-	-29,13	-	-
4 dorm.	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	2	11,11%	11,11%
de 2.000,01 a 3.000	4	22,22%	33,33%
de 3.000,01 a 4.000	3	16,67%	50,00%
de 4.000,01 a 5.000	6	33,33%	83,33%
de 5.000,01 a 6.000	1	5,56%	88,89%
de 6.000,01 a 7.000	1	5,56%	94,44%
de 7.000,01 a 8.000	1	5,56%	100,00%
Total	18	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	50,00	101,50	136,67	175,00
Apartamento	-	52,50	65,20	104,33	-



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	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/14:	3.918,00	3.756,27	3.357,60	2.716,60	-
	dez/14:	-	-	4.433,34	2.935,14	-
	Variação	%	-	-	32,04	8,04

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	2.247,78	-	3.992,19
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/14:	-	7.357,38	-	-	-
	dez/14:	-	7.812,50	-	-	-
	Variação	%	-	6,19	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	4.983,33	-	-
	Variação	%	#VALOR!	-	-	-
mais de 15 anos	nov/14:	8.791,26	6.203,70	5.547,06	-	-
	dez/14:	5.916,67	-	-	4.795,92	-
	Variação	%	-32,70	-	-	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	4.486,50
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

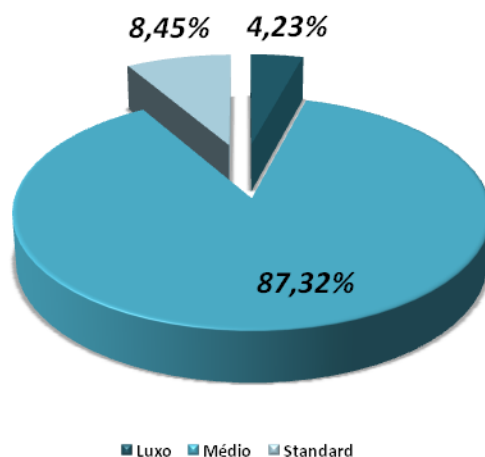


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	3	62	6

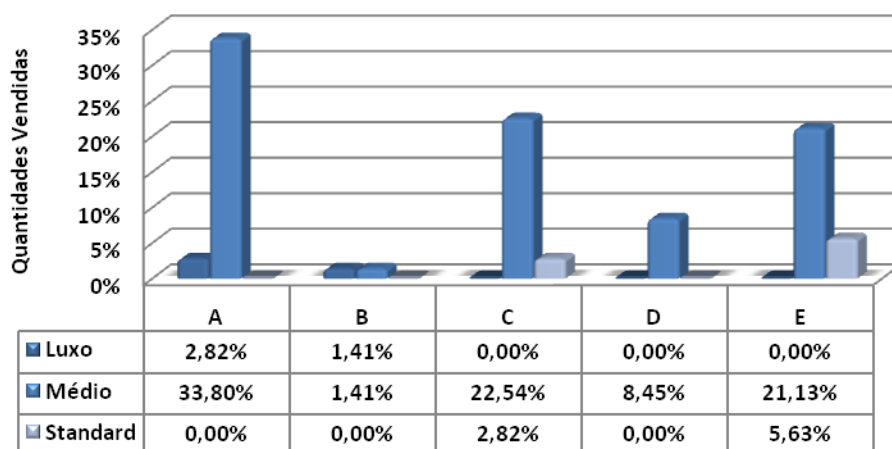
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	1	0	0	0
Médio	24	1	16	6	15
Standard	0	0	2	0	4

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	18	18	32	38	18	124	36,69%
Seguro Fiança	11	4	22	13	7	57	16,86%
Depósito	0	5	48	53	33	139	41,12%
Sem Garantia	0	0	0	2	1	3	0,89%
Caução de Imóveis	1	0	1	7	6	15	4,44%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	30	27	103	113	65	338	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-14	11,00	6,50	10,50	0,00	0,00
dezembro-14	12,86	7,50	4,63	13,20	12,14
Variação	16,91	15,38	-55,90	-	-

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	37	15,35%
Outros motivos	204	84,65%
Total	241	100,00%
Comparação dev./loc.		71,3%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-14	1,82
dezembro-14	2,28
Variação	25,27



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	217	195	744	817	470	2.443
CASAS	394	354	1.352	1.483	853	4.436
Total	611	549	2.096	2.300	1.323	6.879
%	8,88	7,98	30,47	33,44	19,23	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

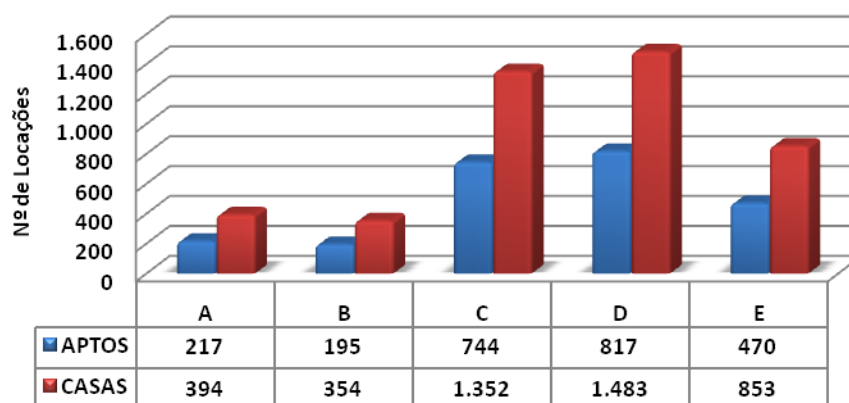
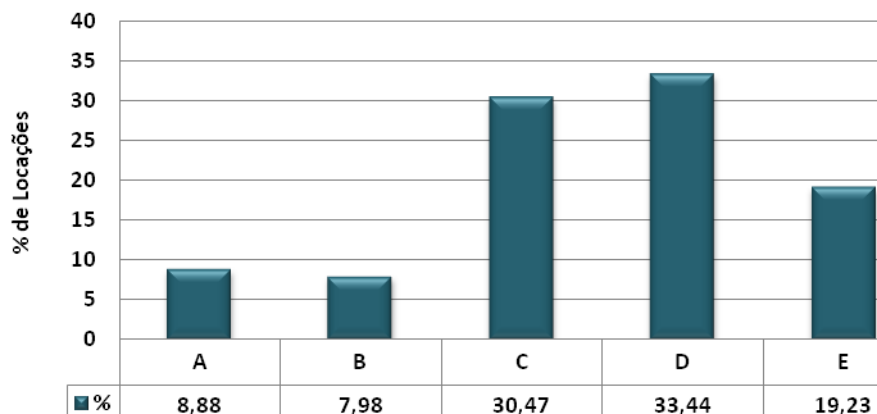


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

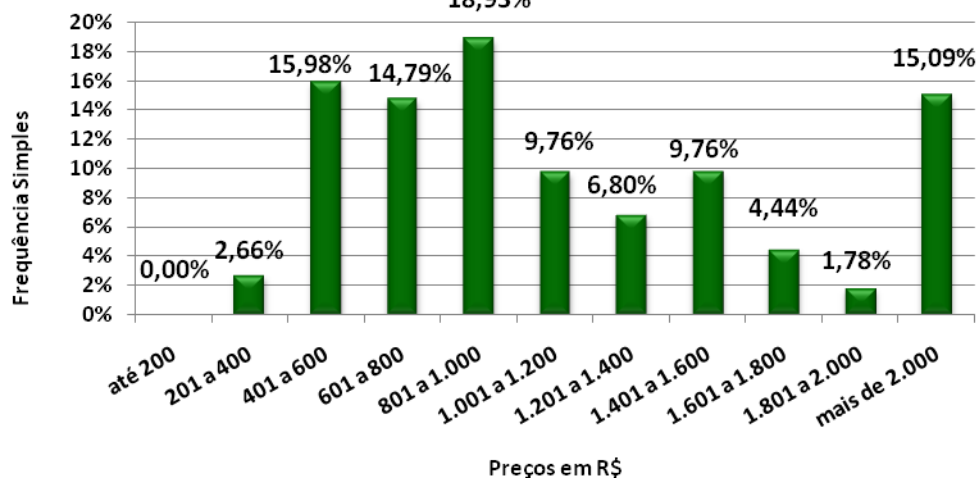




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	9	2,66%	2,66%
401 a 600	54	15,98%	18,64%
601 a 800	50	14,79%	33,43%
801 a 1.000	64	18,93%	52,37%
1.001 a 1.200	33	9,76%	62,13%
1.201 a 1.400	23	6,80%	68,93%
1.401 a 1.600	33	9,76%	78,70%
1.601 a 1.800	15	4,44%	83,14%
1.801 a 2.000	6	1,78%	84,91%
mais de 2.000	51	15,09%	100,00%
Total	338	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Dezembro / 2014
18,93%





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/14:	1.500,00	1.266,67	683,33	552,69	550,00
	dez/14:	-	1.233,33	701,79	663,27	564,06
Variação	%	-	-2,63	2,70	20,01	2,56
2 dorm.	nov/14:	2.200,00	1.275,00	1.215,00	1.150,00	806,00
	dez/14:	1.666,67	1.500,00	1.365,22	1.201,43	857,69
Variação	%	-24,24	17,65	12,36	4,47	6,41
3 dorm.	nov/14:	2.466,67	2.120,00	1.850,00	1.739,44	-
	dez/14:	-	-	1.806,67	1.537,50	1.372,73
Variação	%	-	-	-2,34	-11,61	-
4 dorm.	nov/14:	3.500,00	-	-	-	-
	dez/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/14:	-	-	-	-	-
	dez/14:	-	600,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/14:	2.065,38	1.228,95	1.037,14	980,00	-
	dez/14:	1.500,00	1.295,00	1.050,00	895,00	700,00
Variação	%	-27,37	5,37	1,24	-8,67	-
2 dorm.	nov/14:	2.333,33	1.275,00	1.178,13	1.073,08	1.050,00
	dez/14:	1.938,46	1.700,00	1.500,00	1.122,73	1.063,33
Variação	%	-16,92	33,33	27,32	4,63	1,27
3 dorm.	nov/14:	3.333,33	2.730,00	2.450,00	950,00	-
	dez/14:	3.000,00	2.542,86	1.950,00	-	1.200,00
Variação	%	-10,00	-6,85	-20,41	-	-
4 dorm.	nov/14:	4.250,00	-	-	-	-
	dez/14:	4.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
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
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
Acumulado	-13,53	6,41	-22,12

Locação: Valor do aluguel

Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
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
Maio	13,09	9,07
Junho	-15,05	-5,98
Julho	-41,48	-47,46
Agosto	-1,66	-49,12
Setembro	22,85	-26,27
Outubro	15,95	-10,32
Novembro	-24,61	-34,93
Dezembro	23,88	-11,05

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
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
Maio	-3,22	-13,44
Junho	-17,69	-31,13
Julho	-18,66	-49,79
Agosto	-32,31	-82,10
Setembro	45,85	-36,25
Outubro	17,27	-18,98
Novembro	-31,14	-50,12
Dezembro	91,23	41,11