



São Paulo, 07 de maio de 2014

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

## **Salário mínimo não paga aluguel nem de quitinete em várias regiões de São Paulo**

Alugar uma quitinete com pouco mais de 30 metros quadrados na cidade de São Paulo custa mais que um salário mínimo por mês em várias regiões da Capital. Nas Zonas A e B, nenhum apartamento desse tipo tinha em fevereiro aluguel inferior ao salário mínimo - tanto o nacional de R\$ 724,00 quanto o regional paulista de R\$ 820,00.

Pesquisa feita com 402 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) constatou que o aluguel desse tipo de imóvel na Capital variava em fevereiro de R\$ 1.200,00 em bairros da Zona A, como Itaim Bibi e os Jardins, a R\$ 935,00 nos bairros da Zona B, como Aclimação e Brooklin. Nessa mesma zona de valor estão bairros típicos de classe média, como Paraíso e Pinheiros.

“O aluguel está estrangulando, literalmente, a renda de muitas famílias, o que fica evidente quando se considera que o rendimento médio real dos assalariados da Capital era de R\$ 1.854,00 em fevereiro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “Pressionadas, as famílias se vêem obrigadas a morar cada vez mais longe, acomodar-se em moradias precárias ou até mesmo apelar para as invasões como último recurso”, acrescenta.

“Já passou da hora de o governo perceber que o programa Minha Casa, Minha Vida não resolve esse grave problema social, que demanda soluções imediatas”, argumenta Viana Neto. O presidente do Creci paulista vê como “absolutamente necessária e urgente” a implantação de um programa nacional de aluguel social. “Da mesma forma que se concede subsídio para as famílias de baixa renda no Minha Casa, Minha Vida, é preciso subsidiar, com valores realistas, o aluguel de casas e apartamentos para as famílias que estão nessa situação dramática”, enfatiza. Além disso, Viana enfatizou a necessidade de se estabelecer uma tributação especial para estimular os investimentos em locações para a baixa renda.

O presidente também ressaltou a importância de o Programa Minha Casa Minha Vida incluir os imóveis usados nos benefícios para que se tenha uma redução no valor dos imóveis por conta do aumento da oferta.

### **Aluguel pressiona renda**

A pressão do aluguel sobre a renda das famílias explica porque os imóveis mais procurados são os de aluguel mais barato. Em fevereiro, segundo a pesquisa CRECISP, casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.000,00 representaram 38,83% do total de imóveis alugados.

A maioria das novas locações – 29,13% do total - concentrou-se em bairros da Zona D, seguidos pelos das Zonas C (26,76%), A (18,38%), E (13,48%) e B (12,25%). Quem alugou em fevereiro obteve descontos sobre o valor inicial do aluguel que variaram de 7,96% na Zona B a 13,13% na Zona E, onde estão os bairros mais afastados do centro e com valores de venda e locação menores que os das demais regiões.

As 402 imobiliárias que responderam à pesquisa do Creci de São Paulo alugaram 4,73% a mais que em Janeiro. “Esse aumento é mais comum nos primeiros meses do ano, quando famílias costumam se mudar por causa da troca de emprego ou da escola dos filhos, e também em consequência dos migrantes e estudantes que vêm para a Capital iniciar curso ou faculdade”, explica Viana Neto. Foi esse aumento de procura o responsável pela alta de 2,79% na média dos aluguéis em fevereiro comparado a janeiro. Em 2013, a locação do mês de fevereiro teve uma expansão de 26,59% na comparação com janeiro.

Os apartamentos, com 54,29% de participação no total de novas locações, dominaram o mercado em fevereiro. As casas somaram 45,71% do total. Como garantia de pagamento em caso de inadimplência dos inquilinos, os proprietários preferiram os fiadores, presentes em 41,09% dos contratos assinados nas imobiliárias pesquisadas (*ver quadro abaixo*).

Dos preços praticados em fevereiro, a locação de casas de 2 dormitórios situadas em bairros da Zona B passou de R\$ 1.450,00 para R\$ 1.945,83, aumentando 34,20% no período. Já o aluguel de apartamentos tipo quitinete na Zona D sofreu queda de 28,57%, passando de R\$ 700,00 em janeiro para R\$ 500,00 em fevereiro.



Nas imobiliárias consultadas pelo CRECISP, foi devolvido um número de chaves equivalente a 62,87% do total de novas locações. O número é 0,08% maior que o apurado em janeiro e na maioria dos casos, a devolução se deu pelo fato de o locatário não suportar o valor do novo aluguel, sendo levado a buscar uma nova moradia em regiões mais periféricas em que haja disponibilidade de locação. A inadimplência aumentou – 5,45% dos inquilinos estavam inadimplentes em fevereiro, ou 59,36% a mais que os 3,42% do mês anterior.

O número de ações judiciais aumentou 12,98%. Pesquisa feita pelo CRECISP nos Fóruns da Capital constatou que foram propostas 4.509 ações em Fevereiro e 3.991 em Janeiro. As ações por falta de pagamento aumentaram 11,06%; as renovatórias tiveram expansão de 1,61%; as consignatórias subiram 15,38%; e as de rito sumário totalizaram 17,89% a mais. Só diminuíram as ações de rito ordinário – de 196 para 142, queda de 27,55%

## **Vendas têm forte recuperação com crescimento de 27,66% em fevereiro**

Depois de iniciarem o ano em queda de 17,84% sobre dezembro de 2013, as vendas de imóveis usados recuperaram-se em fevereiro. As 402 imobiliárias que o CRECISP consultou venderam 27,66% a mais em fevereiro na Capital, fazendo o índice de vendas subir de 0,2391 em janeiro para 0,4154 em fevereiro. Em consequência, o preço médio do metro quadrado dos imóveis usados subiu 2,9% em relação a janeiro.

Foram vendidos 59,88% do total em apartamentos e 40,12% em casas, a maioria com financiamento bancário – 54,49% tiveram o suporte do empréstimo feito pela Caixa Econômica Federal e por outros bancos. As vendas à vista representaram 37,72% do total negociado pelas imobiliárias e as vendas financiadas pelos proprietários somaram 4,19%. As vendas por intermédio de consórcio somaram 3,59%.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originalmente pedidos foram de 6% na Zona D; 11,54% na Zona C; 13,68% na Zona A; 8,2% na Zona E; e 14,88% na Zona B. Imóveis com valor médio de até R\$ 400 mil somaram 56,89% das vendas feitas pelas 402 imobiliárias. A pesquisa CRECISP apurou que, na distribuição dos imóveis vendidos por faixa de preços, a maioria – 59,84% do total – enquadrou-se na faixa de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado.

Em fevereiro, os preços praticados para os apartamentos de padrão médio com até 7 anos de construção e situados em bairros da Zona C passaram de R\$ 6.500,00 para R\$ 7.693,71, com um aumento de 18,36%. Para as casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos e situadas na Zona D, o preço médio praticado do metro quadrado baixou 18,25%, de R\$ 3.405,71 em janeiro para R\$ 2.783,70 em fevereiro.

As vendas dos imóveis usados na Capital distribuíram-se da seguinte forma entre as zonas de valor: 31,7% na Zona A; 21,59% na Zona D; 24,58% na Zona C; 15,55% na Zona E; e 6,58% na Zona B.

### =====

#### **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

=====

**Fale conosco:**

**Sede**

**Setor de Imprensa / CRECISP**

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira ou Daniel Perroni Ratto

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:piracicaba@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande**

Paulo Wiazowski

Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi

Fone: (13) 3494-1663

E-mail: [praia grande@crecisp.gov.br](mailto:praia grande@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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:saocarlos@crecisp.gov.br)

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos**

Marina Maria Bandeira de Olkiveira

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

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

E-mail: [sjcampos@crecisp.gov.br](mailto: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](mailto: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](mailto:sorocaba@crecisp.gov.br)



## RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2014

### VENDAS

#### FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	22	1	21	13	6	63	37,72%
CEF	30	9	15	16	7	77	46,11%
Outros bancos	1	1	5	6	1	14	8,38%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	6	7	4,19%
Consórcio	0	0	0	0	6	6	3,59%
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>167</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-14	8,33	6,00	6,50	6,57	9,20
fevereiro-14	13,68	14,88	11,54	6,00	8,20
<b>Varição</b>	<b>64,23</b>	<b>148,00</b>	<b>77,57</b>	<b>(8,68)</b>	<b>(10,87)</b>



## TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	381	79	295	259	187	1.201
CASAS	255	53	198	174	125	805
TOTAL	636	132	493	433	312	2.006
%	31,70%	6,58%	24,58%	21,59%	15,55%	100,00%

Gráfico 1  
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

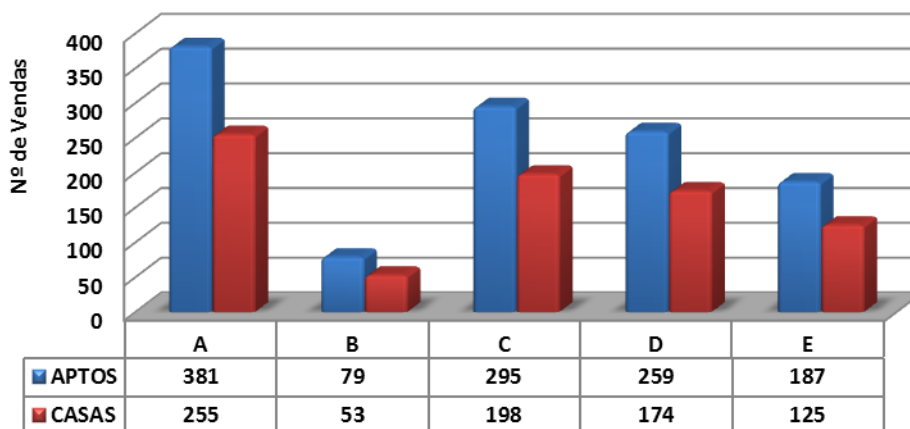
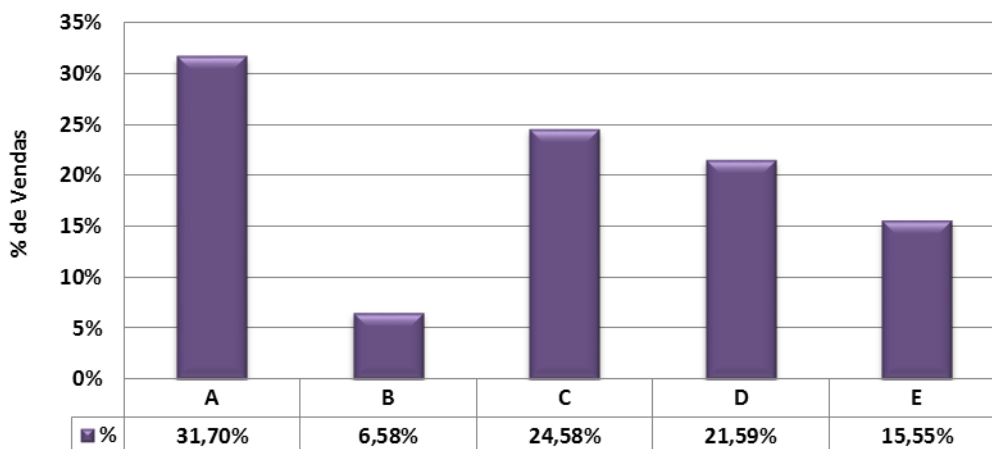


Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona



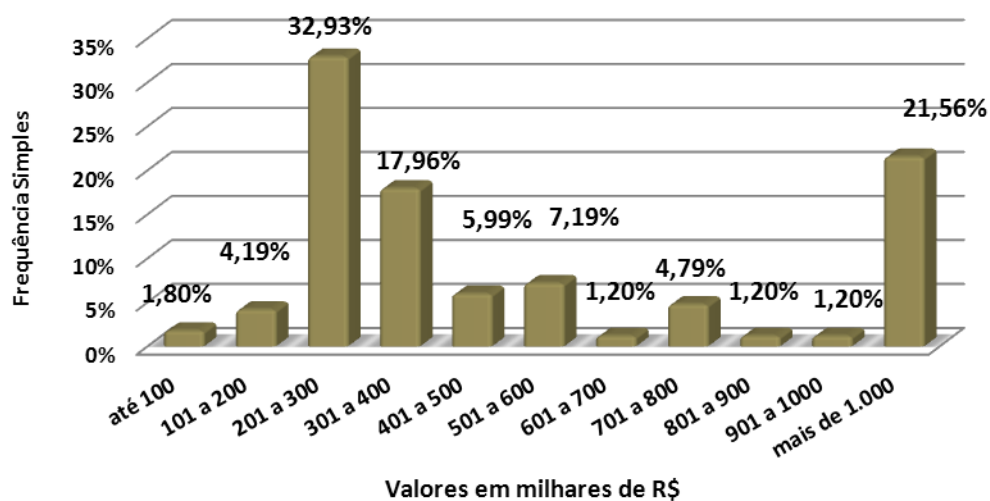




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	3	1,80%	1,80%
101 a 200	7	4,19%	5,99%
201 a 300	55	32,93%	38,92%
301 a 400	30	17,96%	56,89%
401 a 500	10	5,99%	62,87%
501 a 600	12	7,19%	70,06%
601 a 700	2	1,20%	71,26%
701 a 800	8	4,79%	76,05%
801 a 900	2	1,20%	77,25%
901 a 1000	2	1,20%	78,44%
mais de 1.000	36	21,56%	100,00%
<b>Total</b>	<b>167</b>	<b>100,00%</b>	-

**Gráfico 3**  
**Venda de imóveis por faixa de preços - Fevereiro/2014**





## MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/14:	-	345.000,00	-	244.000,00	-
	fev/14:	625.000,00	-	-	-	95.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jan/14:	703.333,33	-	416.666,67	317.444,44	262.500,00
	fev/14:	-	-	490.000,00	313.000,00	240.000,00
Variação	%	-	-	17,60	(1,40)	(8,57)
3 dorm.	jan/14:	-	-	-	406.000,00	303.500,00
	fev/14:	1.225.000,00	952.500,00	600,00	428.333,33	318.000,00
Variação	%	-	-	-	5,50	4,78
4 dorm.	jan/14:	1.380.000,00	-	635.000,00	490.000,00	-
	fev/14:	1.616.666,67	1.320.000,00	-	507.500,00	-
Variação	%	17,15	-	-	3,57	-

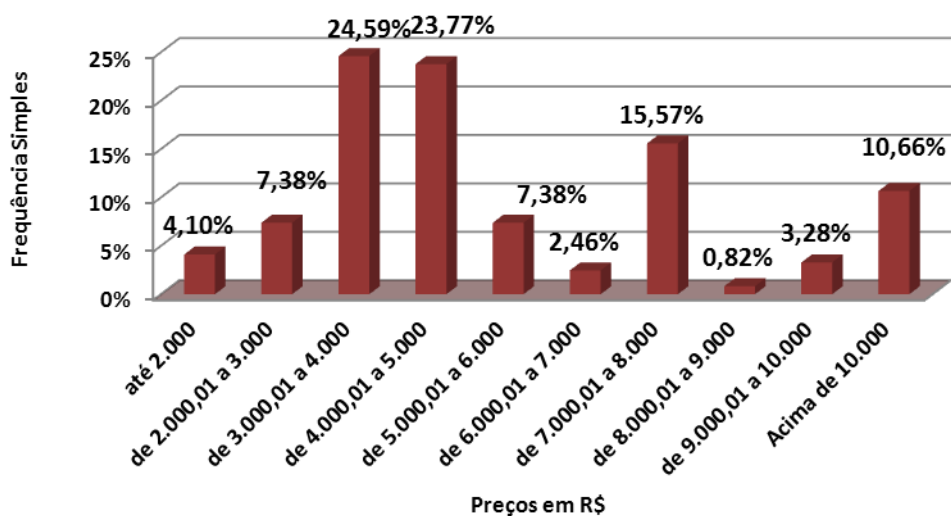
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/14:	-	-	-	135.000,00	-
	fev/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/14:	495.000,00	382.500,00	293.333,33	170.000,00	-
	fev/14:	493.818,18	350.000,00	255.000,00	180.000,00	-
Variação	%	(0,24)	(8,50)	(13,07)	-	-
2 dorm.	jan/14:	760.000,00	462.500,00	352.800,00	242.500,00	191.666,67
	fev/14:	696.250,00	416.000,00	363.750,00	237.222,22	183.333,33
Variação	%	(8,39)	(10,05)	3,10	(2,18)	(4,35)
3 dorm.	jan/14:	983.076,92	762.000,00	525.000,00	405.000,00	330.000,00
	fev/14:	1.150.000,00	780.000,00	580.500,00	394.666,67	-
Variação	%	16,98	2,36	10,57	(2,55)	-
4 dorm.	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	1.975.000,00	1.200.000,00	675.000,00	550.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	5	4,10%	4,10%
de 2.000,01 a 3.000	9	7,38%	11,48%
de 3.000,01 a 4.000	30	24,59%	36,07%
de 4.000,01 a 5.000	29	23,77%	59,84%
de 5.000,01 a 6.000	9	7,38%	67,21%
de 6.000,01 a 7.000	3	2,46%	69,67%
de 7.000,01 a 8.000	19	15,57%	85,25%
de 8.000,01 a 9.000	1	0,82%	86,07%
de 9.000,01 a 10.000	4	3,28%	89,34%
Acima de 10.000	13	10,66%	100,00%
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 4**  
Venda de imóveis pro faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Fevereiro/ 2014



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	43,33	89,89	167,73	249,33
Apartamento	-	43,74	62,00	123,20	534,36



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/14:	-	-	-	3.906,98	-
	fev/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/14:	7.441,18	-	3.722,22	-	-
	fev/14:	6.973,68	-	-	-	-
	Variação	%	(6,28)	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/14:	-	-	-	4.281,05	3.032,12
	fev/14:	-	-	-	4.392,16	-
	Variação	%	-	-	2,60	-
de 8 a 15 anos	jan/14:	-	5.000,00	-	3.957,72	-
	fev/14:	-	4.583,33	3.956,25	3.416,67	-
	Variação	%	-	(8,33)	-	(13,67)
mais de 15 anos	jan/14:	-	-	-	3.405,17	2.687,50
	fev/14:	-	3.811,11	3.118,64	2.783,70	2.500,00
	Variação	%	-	-	-	(18,25)

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/14:	-	-	-	2.660,00	-
	fev/14:	-	-	-	-	2.500,00
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/14:	-	4.300,00	-	2.114,10	1.800,00
	fev/14:	4.312,50	-	-	1.797,39	-
	Variação	%	-	-	-	(14,98)
mais de 15 anos	jan/14:	-	-	2.682,93	1.914,29	1.361,11
	fev/14:	-	-	2.583,33	1.958,42	1.565,75
	Variação	%	-	-	(3,71)	2,31



<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	10.885,49	-	7.900,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/14:	10.000,00	-	-	-	-
	fev/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	7.875,00	7.346,94	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jan/14:	7.741,94	-	6.500,00	5.571,43	4.066,09
	fev/14:	8.538,38	-	7.693,71	4.904,89	4.561,40
Variação	%	10,29	-	18,36	(11,96)	12,18
de 8 a 15 anos	jan/14:	-	5.392,86	4.812,50	4.307,69	-
	fev/14:	7.775,00	-	5.466,27	4.238,46	3.968,25
Variação	%	-	-	13,58	(1,61)	-
mais de 15 anos	jan/14:	6.409,26	5.214,90	4.428,57	3.428,57	2.687,44
	fev/14:	7.382,72	5.843,25	-	3.852,94	2.227,27
Variação	%	15,19	12,05	-	12,38	(17,12)
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
até 7 anos	jan/14:	-	-	-	4.363,62	-
	fev/14:	-	-	5.363,64	-	3.280,70
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/14:	-	-	4.138,89	3.454,67	-
	fev/14:	-	5.777,78	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/14:	5.729,73	5.087,30	3.166,67	2.453,58	-
	fev/14:	-	4.703,13	3.250,00	2.674,92	-
Variação	%	-	(7,55)	2,63	9,02	-

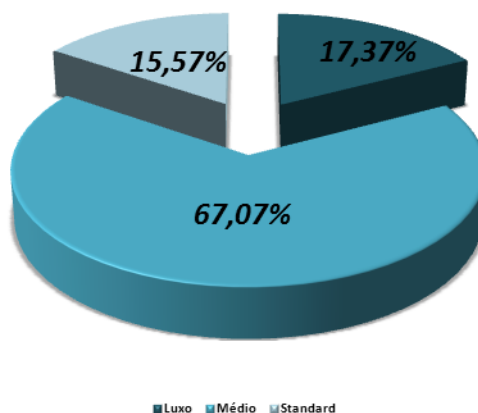


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	29	112	26

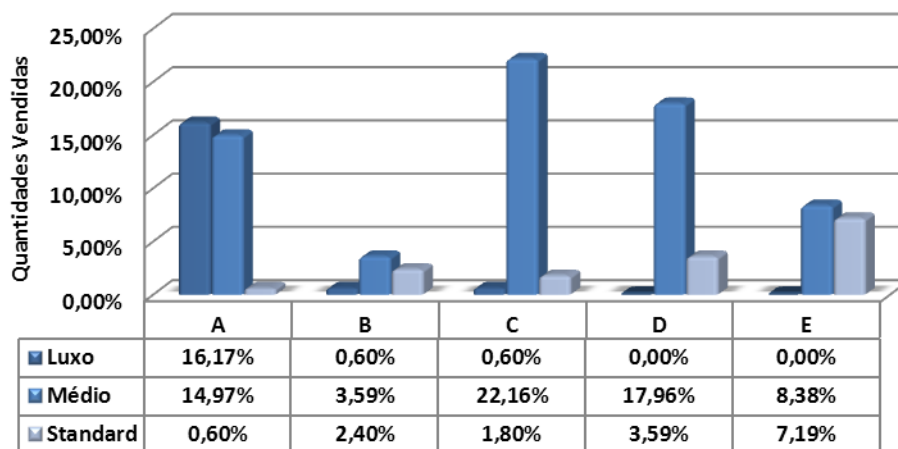
**Gráfico 5**  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	27	1	1	0	0
Médio	25	6	37	30	14
Standard	1	4	3	6	12

**Gráfico 6**  
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

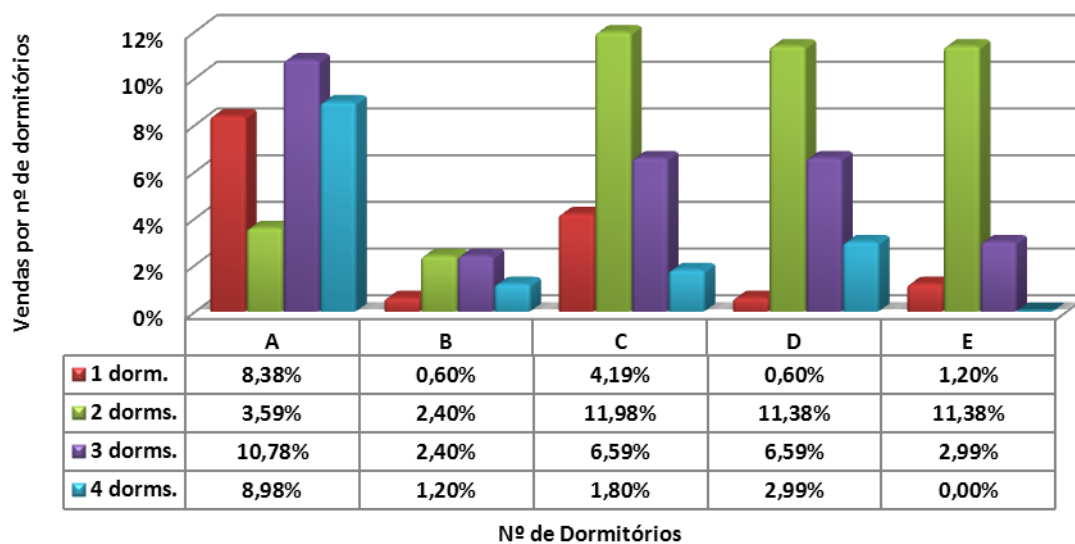




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	14	1	7	1	2
%	8,38%	0,60%	4,19%	0,60%	1,20%
2 dorms.	6	4	20	19	19
%	3,59%	2,40%	11,98%	11,38%	11,38%
3 dorms.	18	4	11	11	5
%	10,78%	2,40%	6,59%	6,59%	2,99%
4 dorms.	15	2	3	5	0
%	8,98%	1,20%	1,80%	2,99%	0,00%
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>26</b>
%	<b>31,74%</b>	<b>6,59%</b>	<b>24,55%</b>	<b>21,56%</b>	<b>15,57%</b>

**Gráfico 7**  
**Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital**

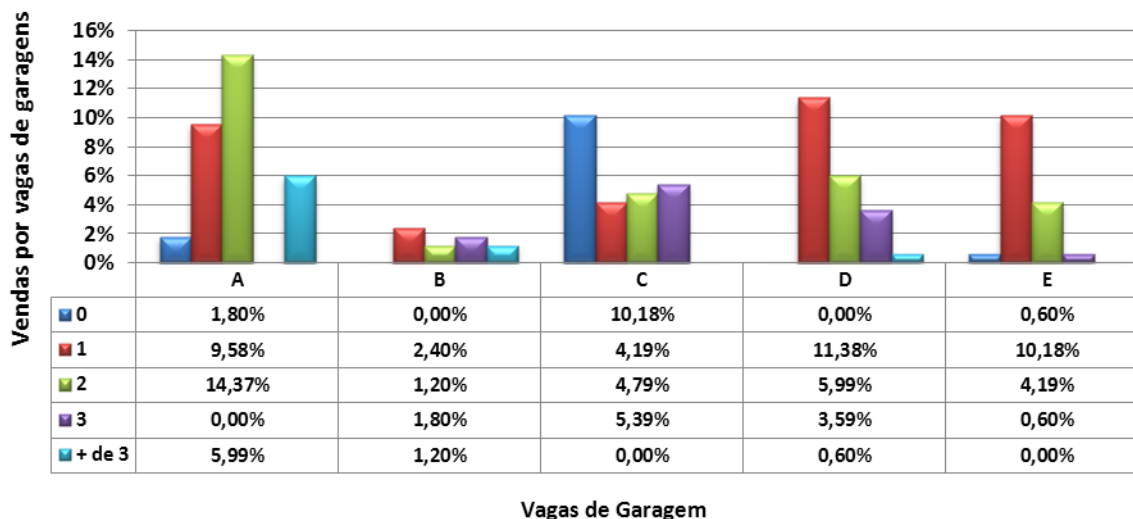




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	3	0	17	0	1
%	1,80%	0,00%	10,18%	0,00%	0,60%
1	16	4	7	19	17
%	9,58%	2,40%	4,19%	11,38%	10,18%
2	24	2	8	10	7
%	14,37%	1,20%	4,79%	5,99%	4,19%
3	0	3	9	6	1
%	0,00%	1,80%	5,39%	3,59%	0,60%
+ de 3	10	2	0	1	0
%	5,99%	1,20%	0,00%	0,60%	0,00%
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>26</b>
<b>%</b>	<b>31,74%</b>	<b>6,59%</b>	<b>24,55%</b>	<b>21,56%</b>	<b>15,57%</b>

**Gráfico 8**  
**Venda de imóveis por número de garagens na Capital**







## ALUGUEL

### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	93	78	113	108	44	436	41,09%
Seguro Fiança	56	37	90	71	15	269	25,35%
Depósito	37	12	49	111	69	278	26,20%
Sem Garantia	0	0	0	6	2	8	0,75%
Caução de Imóveis	9	1	27	13	13	63	5,94%
Cessão Fiduciária	0	2	5	0	0	7	0,66%
<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>130</b>	<b>284</b>	<b>309</b>	<b>143</b>	<b>1.061</b>	<b>100,00%</b>

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-14	9,71	8,42	9,25	11,78	12,25
fevereiro-14	9,95	7,96	16,38	10,81	13,13
<b>Variação</b>	<b>2,47</b>	<b>(5,46)</b>	<b>77,08</b>	<b>(8,23)</b>	<b>7,18</b>

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	189	28,34%
Outros motivos	478	71,66%
<b>Total</b>	<b>667</b>	<b>100,00%</b>
<b>Comparação dev./loc.</b>	<b>%</b>	<b>62,87%</b>

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-14	3,42
fevereiro-14	5,45
<b>Variação</b>	<b>59,36</b>



## TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.272	848	1.852	2.016	933	6.921
CASAS	1.071	714	1.560	1.697	785	5.827
TOTAL	2.343	1.562	3.412	3.713	1.718	12.748
%	18,38	12,25	26,76	29,13	13,48	100,00

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

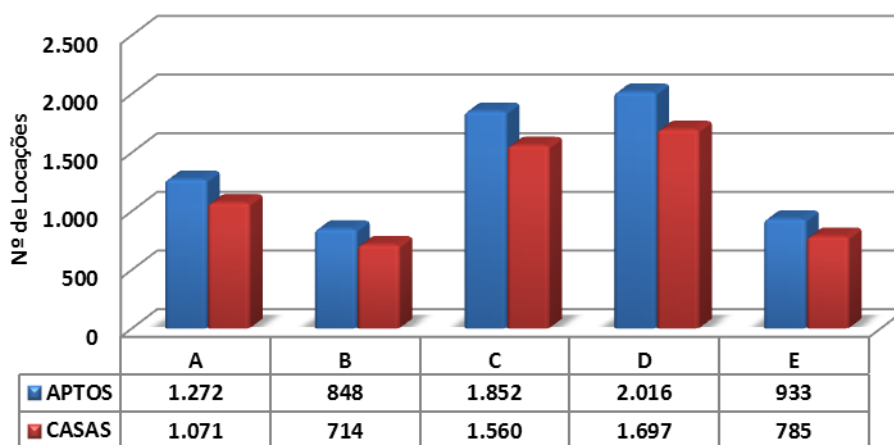
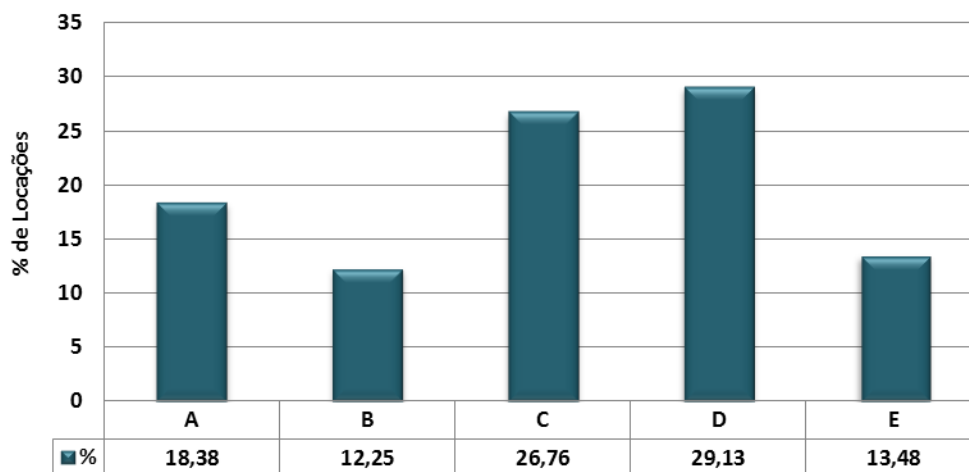


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

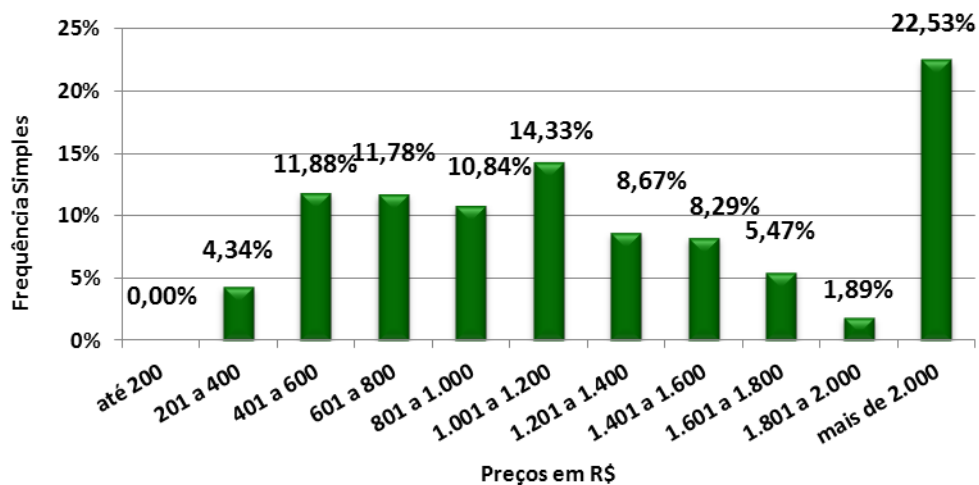




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	46	4,34%	4,34%
401 a 600	126	11,88%	16,21%
601 a 800	125	11,78%	27,99%
801 a 1.000	115	10,84%	38,83%
1.001 a 1.200	152	14,33%	53,16%
1.201 a 1.400	92	8,67%	61,83%
1.401 a 1.600	88	8,29%	70,12%
1.601 a 1.800	58	5,47%	75,59%
1.801 a 2.000	20	1,89%	77,47%
mais de 2.000	239	22,53%	100,00%
<b>Total</b>	<b>1.061</b>	<b>100,00%</b>	-

**Gráfico 11**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços - Fevereiro/2014**





## MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/14:	-	-	-	500,00	-
	fev/14:	520,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/14:	1.100,00	937,50	678,95	639,46	499,21
	fev/14:	1.125,00	953,57	638,10	579,70	516,40
Variação	%	2,27	1,71	(6,02)	(9,35)	3,44
2 dorm.	jan/14:	2.500,00	1.450,00	1.512,20	1.185,45	760,48
	fev/14:	2.350,00	1.945,83	1.242,73	1.195,30	892,96
Variação	%	(6,00)	34,20	(17,82)	0,83	17,42
3 dorm.	jan/14:	3.933,33	3.000,00	2.140,54	1.821,43	1.381,82
	fev/14:	4.100,00	3.150,00	2.531,58	2.076,32	1.306,67
Variação	%	4,24	5,00	18,27	13,99	(5,44)
4 dorm.	jan/14:	5.800,00	4.500,00	3.430,00	2.700,00	-
	fev/14:	6.000,00	4.675,00	3.637,50	-	-
Variação	%	3,45	3,89	6,05	-	-

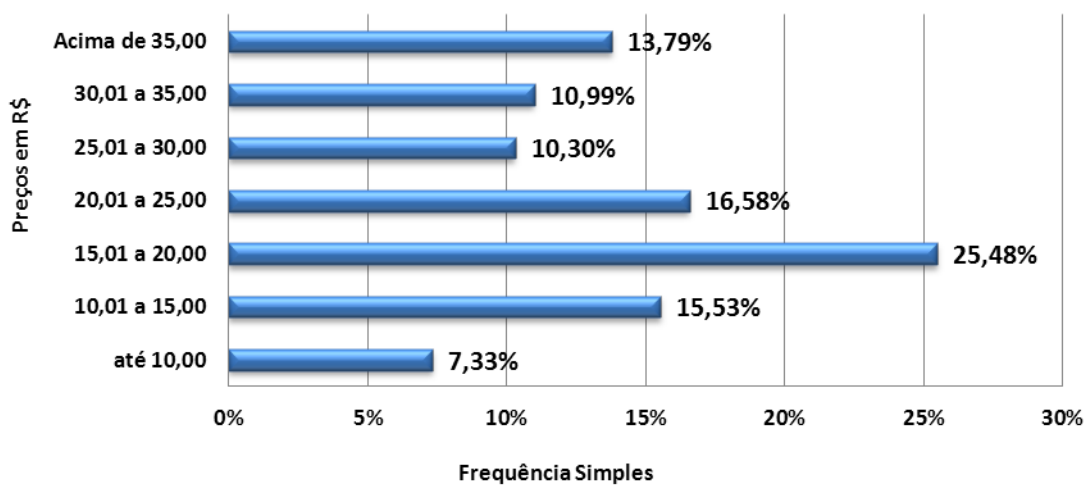
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/14:	1.100,00	900,00	850,00	700,00	-
	fev/14:	1.200,00	935,00	750,00	500,00	-
Variação	%	9,09	3,89	(11,76)	(28,57)	-
1 dorm.	jan/14:	1.787,50	1.596,43	1.240,00	804,62	657,00
	fev/14:	1.613,64	1.236,11	1.076,23	870,45	775,00
Variação	%	(9,73)	(22,57)	(13,21)	8,18	17,96
2 dorm.	jan/14:	2.341,75	1.971,15	1.448,41	1.040,22	956,25
	fev/14:	2.871,43	2.051,22	1.392,27	1.172,09	944,23
Variação	%	22,62	4,06	(3,88)	12,68	(1,26)
3 dorm.	jan/14:	3.078,57	2.533,33	2.200,00	1.500,00	806,56
	fev/14:	3.590,91	3.056,25	2.387,23	1.710,00	950,00
Variação	%	16,64	20,64	8,51	14,00	17,78
4 dorm.	jan/14:	4.666,67	-	-	-	-
	fev/14:	4.800,00	-	-	-	-
Variação	%	2,86	-	-	-	-



## FAIXAS DE PREÇOS DE M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	42	7,33%	7,33%
10,01 a 15,00	89	15,53%	22,86%
15,01 a 20,00	146	25,48%	48,34%
20,01 a 25,00	95	16,58%	64,92%
25,01 a 30,00	59	10,30%	75,22%
30,01 a 35,00	63	10,99%	86,21%
Acima de 35,00	79	13,79%	100,00%
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**GRÁFICO 12**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Fevereiro/2014**



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

<b>M<sup>2</sup> Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro/2014</b>					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	33,50	49,52	84,66	137,27	261,67
Apartamento	30,00	46,97	63,62	117,51	165,00



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	35,71	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/14:	18,33	17,00	12,66	13,73	14,58
	fev/14:	21,07	13,71	14,10	13,87	12,96
Variação	%	-	(19,35)	11,37	1,02	(11,11)
2 dorm.	jan/14:	-	18,57	19,19	14,95	15,10
	fev/14:	26,31	23,56	14,98	16,15	11,09
Variação	%	-	26,87	(21,94)	8,03	(26,56)
3 dorm.	jan/14:	21,63	-	16,58	15,00	10,83
	fev/14:	28,00	20,41	19,81	14,60	9,33
Variação	%	-	-	19,48	(2,67)	-
4 dorm.	jan/14:	-	-	-	-	-
	fev/14:	32,50	27,69	22,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

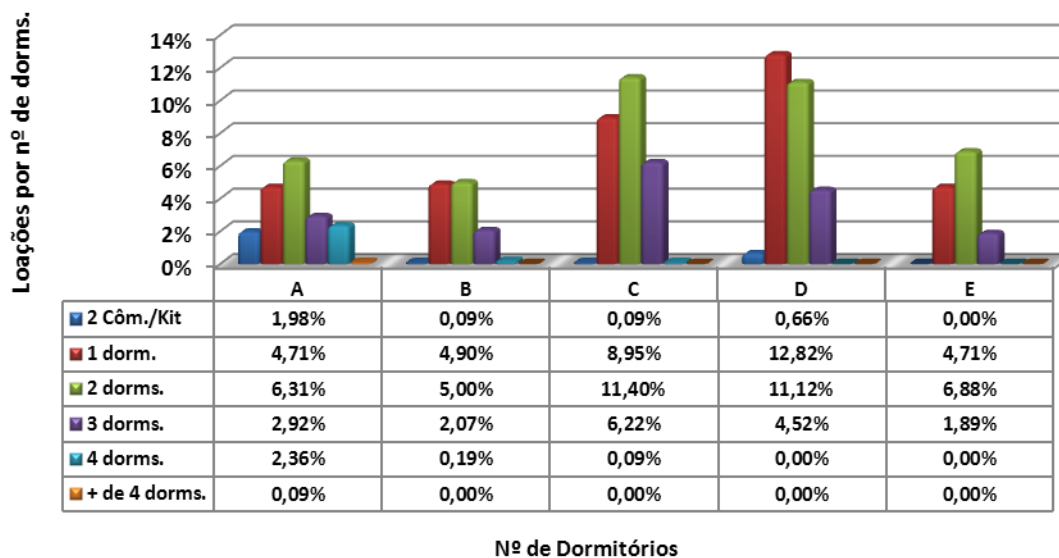
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/14:	-	-	25,56	18,42	-
	fev/14:	39,29	34,09	30,00	25,00	-
Variação	%	-	-	17,37	35,72	-
1 dorm.	jan/14:	46,65	30,01	26,62	22,63	17,13
	fev/14:	49,68	33,89	25,15	24,27	16,93
Variação	%	6,50	12,93	(5,52)	7,25	(1,17)
2 dorm.	jan/14:	31,43	29,90	22,35	21,52	20,46
	fev/14:	39,47	30,51	23,25	22,20	19,15
Variação	%	25,58	2,04	4,03	3,16	(6,40)
3 dorm.	jan/14:	36,62	26,70	22,59	20,19	17,92
	fev/14:	34,75	26,72	22,43	21,20	14,72
Variação	%	(5,11)	0,07	(0,71)	5,00	(17,86)
4 dorm.	jan/14:	43,98	-	-	-	-
	fev/14:	41,94	-	-	-	-
Variação	%	(4,64)	-	-	-	-



## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	21	1	1	7	0
%	1,98%	0,09%	0,09%	0,66%	0,00%
1 dorm.	50	52	95	136	50
%	4,71%	4,90%	8,95%	12,82%	4,71%
2 dorms.	67	53	121	118	73
%	6,31%	5,00%	11,40%	11,12%	6,88%
3 dorms.	31	22	66	48	20
%	2,92%	2,07%	6,22%	4,52%	1,89%
4 dorms.	25	2	1	0	0
%	2,36%	0,19%	0,09%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>130</b>	<b>284</b>	<b>309</b>	<b>143</b>
<b>%</b>	<b>18,38%</b>	<b>12,25%</b>	<b>26,77%</b>	<b>29,12%</b>	<b>13,48%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**

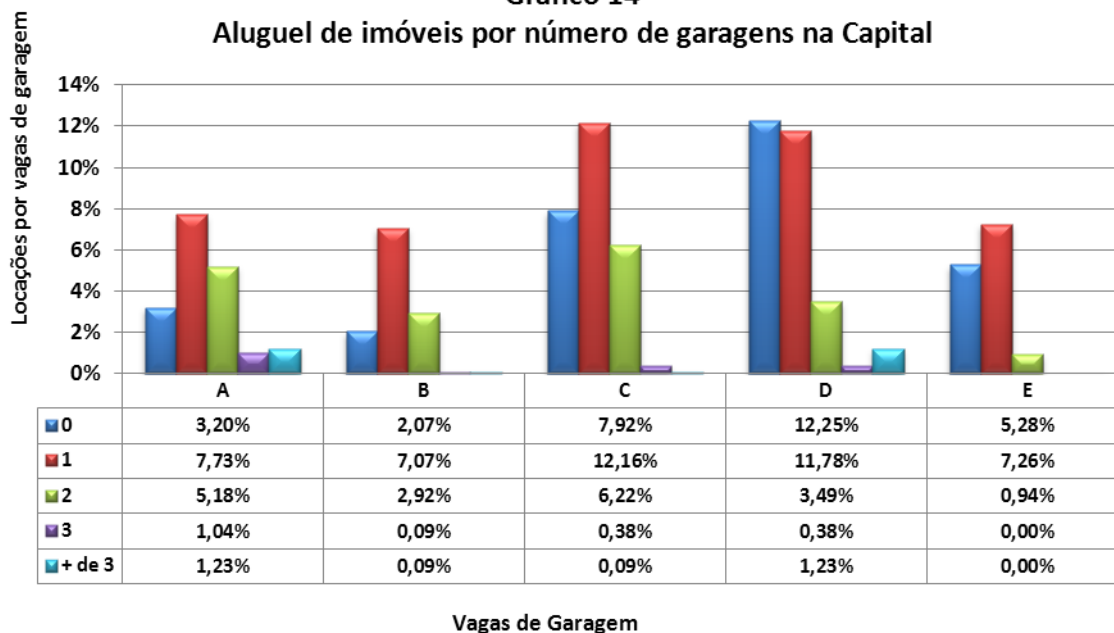




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	34	22	84	130	56
%	3,20%	2,07%	7,92%	12,25%	5,28%
1	82	75	129	125	77
%	7,73%	7,07%	12,16%	11,78%	7,26%
2	55	31	66	37	10
%	5,18%	2,92%	6,22%	3,49%	0,94%
3	11	1	4	4	0
%	1,04%	0,09%	0,38%	0,38%	0,00%
+ de 3	13	1	1	13	0
%	1,23%	0,09%	0,09%	1,23%	0,00%
<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>130</b>	<b>284</b>	<b>309</b>	<b>143</b>
%	<b>18,38%</b>	<b>12,25%</b>	<b>26,77%</b>	<b>29,12%</b>	<b>13,48%</b>

**Gráfico 14**  
**Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital**







## EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

<b>Evolução do Valor Médio</b>			
<b>Mês/Ano</b>	<b>Locação Var%Mês</b>	<b>IPCA-IBGE</b>	<b>Venda Var%Mês</b>
março-13	3,79	0,47	4,98
abril-13	(1,73)	0,55	7,44
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
<b>Acumulado</b>	<b>14,34</b>	<b>5,68</b>	<b>24,29</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	(17,84)	(17,84)
Fevereiro	27,66	9,82

<b>Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	10,29	10,29
Fevereiro	4,73	15,02



## AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jan/14						fev/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	61	4	1.158	62	295	1.580	54	5	1.336	45	291	1.731
Santana	19	0	143	12	243	417	18	4	164	11	213	410
Santo Amaro	21	2	173	10	109	315	11	1	258	24	120	414
Jabaquara	11	1	162	7	84	265	12	1	161	9	112	295
Lapa	9	0	43	3	34	89	6	0	44	2	66	118
São Miguel	3	1	76	0	79	159	5	1	86	0	71	163
Penha	9	0	57	6	54	126	7	0	106	3	80	196
Itaquera	7	1	93	4	64	169	5	1	135	5	59	205
Tatuapé	17	1	184	7	88	297	5	0	204	10	107	326
Vila Prudente	15	0	36	1	68	120	5	0	61	4	75	145
Ipiranga	4	2	63	5	26	100	3	0	33	1	38	75
Pinheiros	2	1	68	4	47	122	2	2	67	8	48	127
Freguesia Ó	13	0	79	2	50	144	6	0	80	0	90	176
Parelheiros	1	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0
Butantã	4	0	57	1	23	85	3	0	85	4	36	128
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>13</b>	<b>2.392</b>	<b>124</b>	<b>1.266</b>	<b>3.991</b>	<b>142</b>	<b>15</b>	<b>2.820</b>	<b>126</b>	<b>1.406</b>	<b>4.509</b>
			<i>Varição</i>				<b>(27,55)</b>	<b>15,38</b>	<b>17,89</b>	<b>1,61</b>	<b>11,06</b>	<b>12,98</b>