



São Paulo, 31 de março de 2014

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Locação residencial
Cidade de São Paulo – Janeiro 2014

Vendas caem 17,84% e locação residencial tem alta de 10,29% na cidade São Paulo

As vendas de imóveis usados caíram 17,84% na cidade de São Paulo em janeiro em relação a dezembro, mas a locação de casas e apartamentos cresceu 10,29% segundo pesquisa feita com 414 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

O índice de vendas recuou de 0,2829 em dezembro para 0,2391 em janeiro, enquanto que o índice de locação evoluiu de 1,7345 para 2,1957. Os preços médios do metro quadrado dos imóveis vendidos recuaram 2,74% em relação a dezembro. Já os aluguéis aumentaram 1,56%.

“Esse comportamento do mercado é típico desse período do ano, quando há queda na procura para comprar imóvel e alta na busca por novas locações”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “Quem está em férias só pensa em comprar ou trocar seu imóvel depois do Carnaval, mas um outro grupo, e grande, costuma sair à procura de casas e apartamentos para alugar”, acrescenta.

Esse grupo, acrescenta Viana Neto, é formado por estudantes que passaram em vestibulares e vêm de outras cidades para estudar e morar na Capital, famílias em mudança por causa da escola dos filhos, executivos que chegam ao País. “Não fossem eles, o mercado de locação também teria tido um mês ruim”, afirma.

Os imóveis preferidos de quem procurou e alugou em janeiro foram os apartamentos, com 56,88% do total. As casas somaram 43,12% do total. Os imóveis mais alugados foram os de aluguel médio mensal até R\$ 1.200,00, com 56,22% das locações iniciadas no período.

Descontos de até 12,25%

A pesquisa do CRECISP apurou que os proprietários dos imóveis alugados em janeiro concederam descontos que variaram de 8,42% sobre os valores originalmente pedidos em bairros da Zona B a 12,25% em bairros da Zona E.

O aluguel que mais aumentou na Capital paulista – alta de 30,84% - foi o de apartamentos tipo quitinete situados em bairros da Zona D. Eles eram alugados em média por R\$ 535,00 em dezembro, valor que subiu para R\$ 700,00 em janeiro. O aluguel que mais



baixou foi o de casas de 2 dormitórios situadas em bairros da Zona E – de R\$ 995,00 para R\$ 760,48, redução de 23,57%.

As formas de garantia adotadas nos novos contratos foram o fiador (43,89% do total), o seguro de fiança (24,64%), o depósito de três meses do aluguel (24,97%) e a caução de imóveis (4,4%). Mas houve também contratos formalizados sem garantia (2,09% do total).

As novas locações distribuíram-se entre as Zonas C (47,3%), D (28,17%), E (9,69%), B (8,36%) e A (6,49%), apurou a pesquisa do CRECISP na consulta às 414 imobiliárias.

Elas receberam as chaves de 571 imóveis de inquilinos que desistiram da locação, número que equivale a 62,82% do total de novos contratos formalizados em janeiro. Esse percentual foi 15,23% menor que o de dezembro, que foi de 74,11%. A inadimplência no mês de janeiro foi de 3,42% dos contratos em vigor, 8,8% a menos que os 3,75% apurados em Dezembro.

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital em janeiro aumentou 27,96% em comparação com dezembro, de 3.119 para 3.991 ações. O maior crescimento, de 50,77%, foi das ações de rito ordinário (de 130 para 196), seguida das propostas por falta de pagamento (+ 46,87%, de 862 para 1.266); das renovatórias (+ 33,33%, de 93 para 124); das consignatórias (+ 30%, de 10 para 13); e das ações de rito sumário (+ 18,18%, de 2.024 para 2.391).

Imóvel financiado na liderança

A maioria dos imóveis usados vendidos na Capital no período foi financiada por bancos públicos e privados. A participação do financiamento atingiu 56,56% do total de negócios fechados nas 414 imobiliárias que o CRECISP pesquisou. Outros 42,42% foram vendidos à vista e apenas 1,01% trocou de mãos por meio de pagamento parcelado pelos proprietários.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originais de venda foram de 6% em média na Zona B, de 6,5% na Zona C e de 6,57% na Zona D. Na Zona A, o desconto médio ficou em 8,33% e, na Zona E, chegou a 9,2%, mais que o dobro dos 4% registrados em dezembro.

Os apartamentos representaram 61,62% do total de imóveis vendidos, e as casas, os restantes 38,38%. As vendas de casas e apartamentos concentraram-se na faixa de valor médio até R\$ 400 mil, segmento que foi responsável por 65,66% das unidades negociadas em janeiro. Por faixa de preço, predominou a de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado, com 56,96% do total.

O preço de imóvel usado que mais baixou de dezembro para janeiro foi o de apartamentos localizados em bairros da Zona D, de padrão simples e com mais de 15 anos de construção. A queda foi de 31,56%. O preço médio de metro quadrado baixou de R\$ 3.584,91 em Dezembro para R\$ 2.453,58 em janeiro.



O preço que mais subiu – alta de 25,22%% - foi o de casas de padrão simples com tempo de construção estimado entre 8 e 15 anos e situadas em bairros da Zona E. O metro quadrado subiu de R\$ 1.437,50 em Dezembro para R\$ 1.800,00 em janeiro.

As vendas distribuíram-se entre as Zonas A (33,36% do total), D (28,25%), C (17,16%), E (14,21%) e B (7,01%).

=====

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

Izaias 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 Olkiveira

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

TABELAS E GRÁFICOS

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	17	4	6	10	5	42	42,42%
CEF	1	1	8	12	5	27	27,27%
Outros bancos	15	2	3	5	4	29	29,29%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	1	0	1	1,01%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	33	7	17	28	14	99	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-13	9,67	8,00	6,71	4,33	4,00
janeiro-14	8,33	6,00	6,50	6,57	9,20
Varição	(13,86)	(25,00)	(3,13)	51,73	130,00



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	237	50	122	201	101	711
CASAS	148	31	76	125	63	443
TOTAL	385	81	198	326	164	1.154
%	33,36%	7,02%	17,16%	28,25%	14,21%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

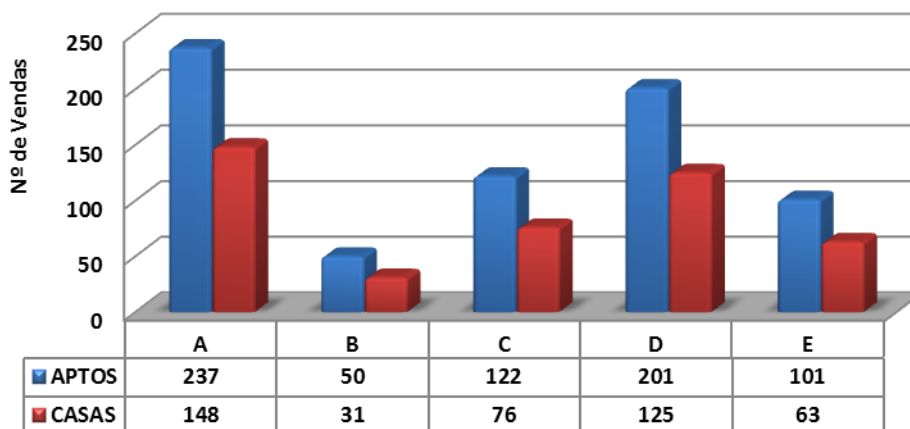
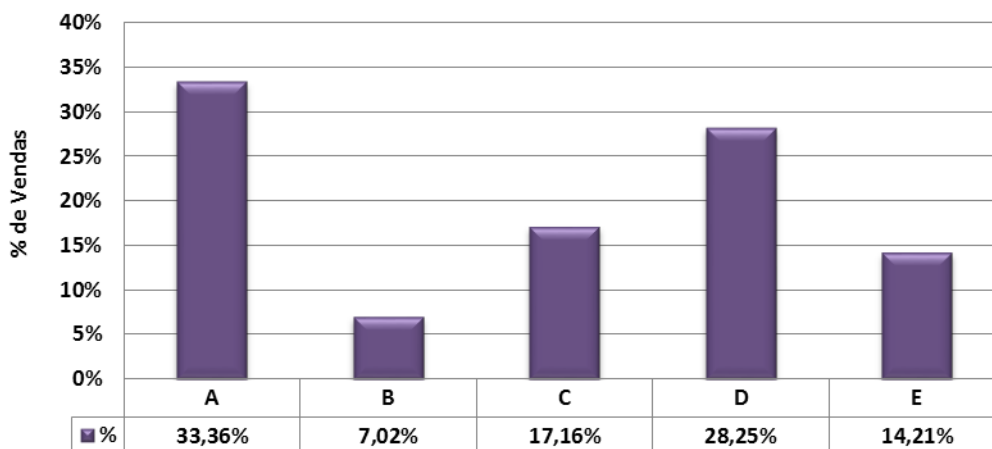


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

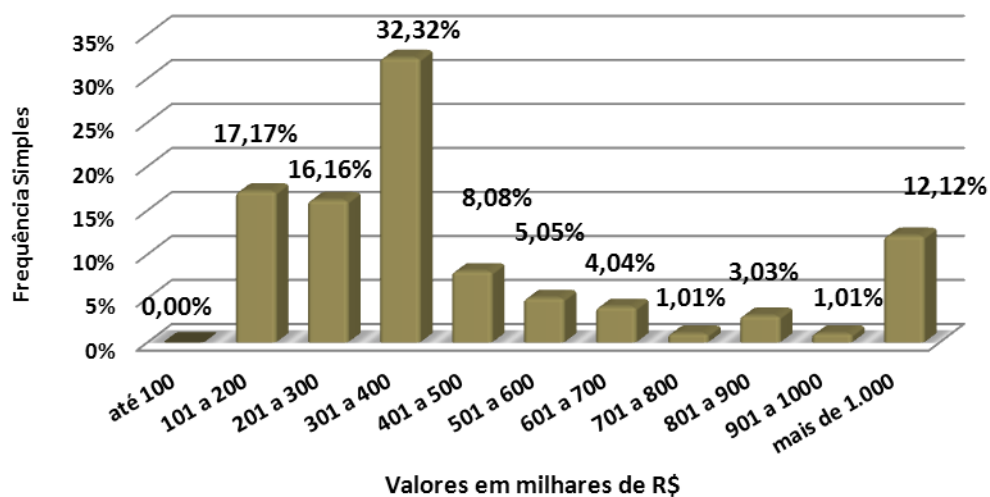




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	17	17,17%	17,17%
201 a 300	16	16,16%	33,33%
301 a 400	32	32,32%	65,66%
401 a 500	8	8,08%	73,74%
501 a 600	5	5,05%	78,79%
601 a 700	4	4,04%	82,83%
701 a 800	1	1,01%	83,84%
801 a 900	3	3,03%	86,87%
901 a 1000	1	1,01%	87,88%
mais de 1.000	12	12,12%	100,00%
Total	99	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/13:	-	-	-	-	160.000,00
	jan/14:	-	345.000,00	-	244.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	dez/13:	736.000,00	605.000,00	431.250,00	340.000,00	240.833,33
	jan/14:	703.333,33	-	416.666,67	317.444,44	262.500,00
Variação	%	(4,44)	-	(3,38)	(6,63)	9,00
3 dorm.	dez/13:	-	-	497.500,00	435.000,00	205.666,67
	jan/14:	-	-	-	406.000,00	303.500,00
Variação	%	-	-	-	(6,67)	47,57
4 dorm.	dez/13:	1.400.000,00	-	670.000,00	-	-
	jan/14:	1.380.000,00	-	635.000,00	490.000,00	-
Variação	%	(1,43)	-	(5,22)	-	-

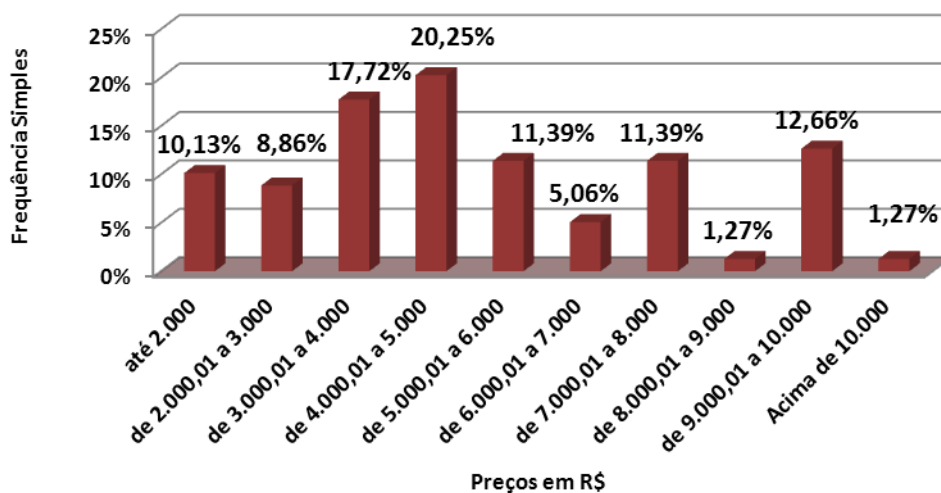
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	135.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/13:	480.000,00	383.000,00	256.000,00	-	80.000,00
	jan/14:	495.000,00	382.500,00	293.333,33	170.000,00	-
Variação	%	3,13	(0,13)	14,58	-	-
2 dorm.	dez/13:	750.000,00	512.500,00	437.000,00	242.857,14	110.000,00
	jan/14:	760.000,00	462.500,00	352.800,00	242.500,00	191.666,67
Variação	%	1,33	(9,76)	(19,27)	(0,15)	74,24
3 dorm.	dez/13:	1.067.500,00	830.000,00	527.500,00	421.000,00	375.000,00
	jan/14:	983.076,92	762.000,00	525.000,00	405.000,00	330.000,00
Variação	%	(7,91)	(8,19)	(0,47)	(3,80)	-
4 dorm.	dez/13:	1.639.000,00	-	-	-	-
	jan/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	8	10,13%	10,13%
de 2.000,01 a 3.000	7	8,86%	18,99%
de 3.000,01 a 4.000	14	17,72%	36,71%
de 4.000,01 a 5.000	16	20,25%	56,96%
de 5.000,01 a 6.000	9	11,39%	68,35%
de 6.000,01 a 7.000	4	5,06%	73,42%
de 7.000,01 a 8.000	9	11,39%	84,81%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,27%	86,08%
de 9.000,01 a 10.000	10	12,66%	98,73%
Acima de 10.000	1	1,27%	100,00%
Total	79	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis pro faixa de preços (M²) - Janeiro/ 2013



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Janeiro/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	62,50	97,00	182,50	215,00
Apartamento	39,00	50,79	63,50	113,75	-



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	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	3.906,98	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/13:	-	-	5.764,71	-	-
	jan/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	7.441,18	-	3.722,22	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/13:	-	-	-	-	3.008,56
	jan/14:	-	-	-	4.281,05	3.032,12
	Variação	%	-	-	-	0,78
de 8 a 15 anos	dez/13:	-	4.100,00	-	-	1.612,50
	jan/14:	-	5.000,00	-	3.957,72	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/13:	-	-	-	3.283,99	-
	jan/14:	-	-	-	3.405,17	2.687,50
	Variação	%	-	-	-	3,69

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/13:	-	-	-	-	1.939,40
	jan/14:	-	-	-	2.660,00	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/13:	-	-	-	-	1.437,50
	jan/14:	-	4.300,00	-	2.114,10	1.800,00
	Variação	%	-	-	-	25,22
mais de 15 anos	dez/13:	-	-	-	2.177,42	1.328,85
	jan/14:	-	-	2.682,93	1.914,29	1.361,11
	Variação	%	-	-	-	(12,08)



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/13:	12.325,58	8.147,09	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	10.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/13:	7.916,67	-	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/13:	7.857,14	-	-	5.720,54	-
	jan/14:	7.741,94	-	6.500,00	5.571,43	4.066,09
Variação	%	(1,47)	-	-	(2,61)	-
de 8 a 15 anos	dez/13:	6.370,37	5.293,75	-	4.500,00	-
	jan/14:	-	5.392,86	4.812,50	4.307,69	-
Variação	%	-	1,87	-	(4,27)	-
mais de 15 anos	dez/13:	-	5.416,67	4.741,67	-	-
	jan/14:	6.409,26	5.214,90	4.428,57	3.428,57	2.687,44
Variação	%	-	(3,72)	(6,60)	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	dez/13:	-	-	-	5.818,18	-
	jan/14:	-	-	-	4.363,62	-
Variação	%	-	-	-	(25,00)	-
de 8 a 15 anos	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	-	-	4.138,89	3.454,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	dez/13:	5.150,00	4.415,15	4.066,67	3.584,91	-
	jan/14:	5.729,73	5.087,30	3.166,67	2.453,58	-
Variação	%	11,26	15,22	(22,13)	(31,56)	-

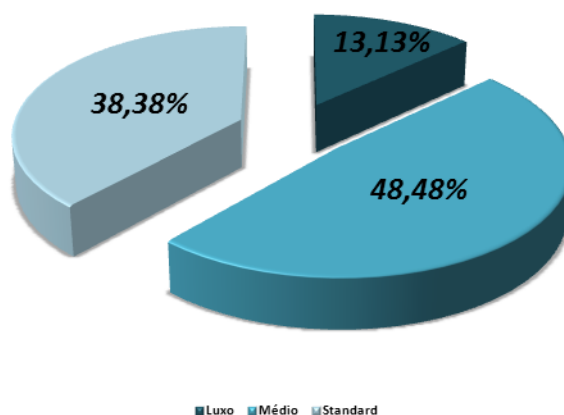


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	13	48	38

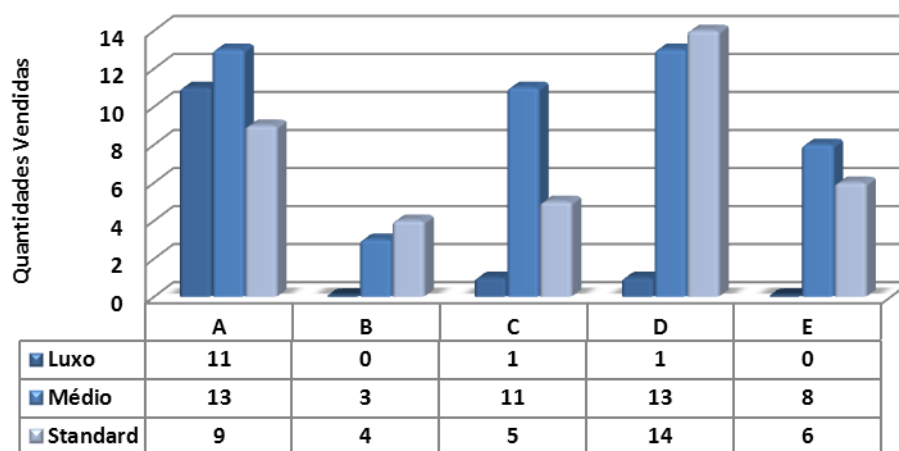
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	11	0	1	1	0
Médio	13	3	11	13	8
Standard	9	4	5	14	6

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

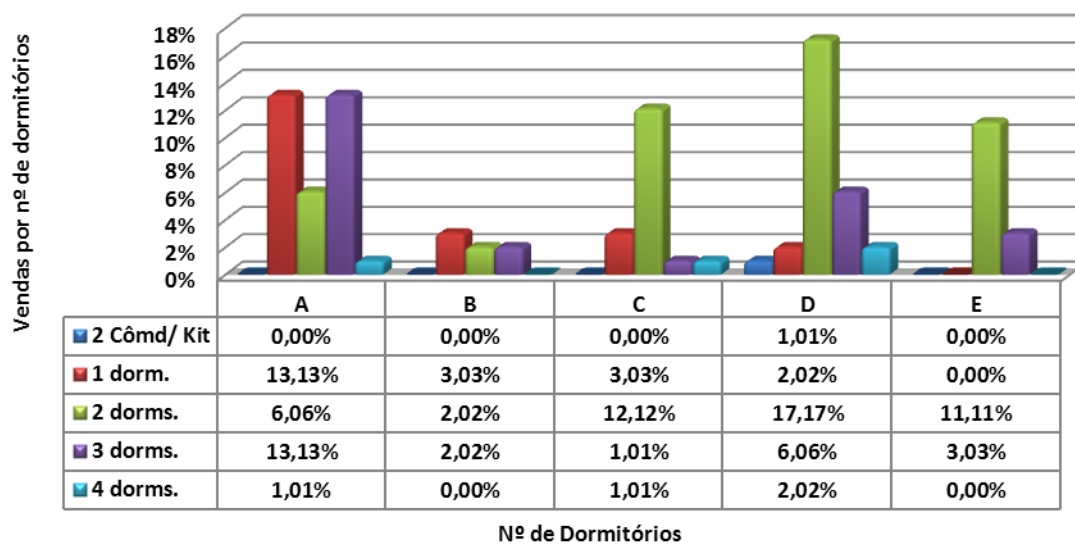




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,00%
1 dorm.	13	3	3	2	0
%	13,13%	3,03%	3,03%	2,02%	0,00%
2 dorms.	6	2	12	17	11
%	6,06%	2,02%	12,12%	17,17%	11,11%
3 dorms.	13	2	1	6	3
%	13,13%	2,02%	1,01%	6,06%	3,03%
4 dorms.	1	0	1	2	0
%	1,01%	0,00%	1,01%	2,02%	0,00%
Total	33	7	17	28	14
%	33,33%	7,07%	17,17%	28,28%	14,14%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

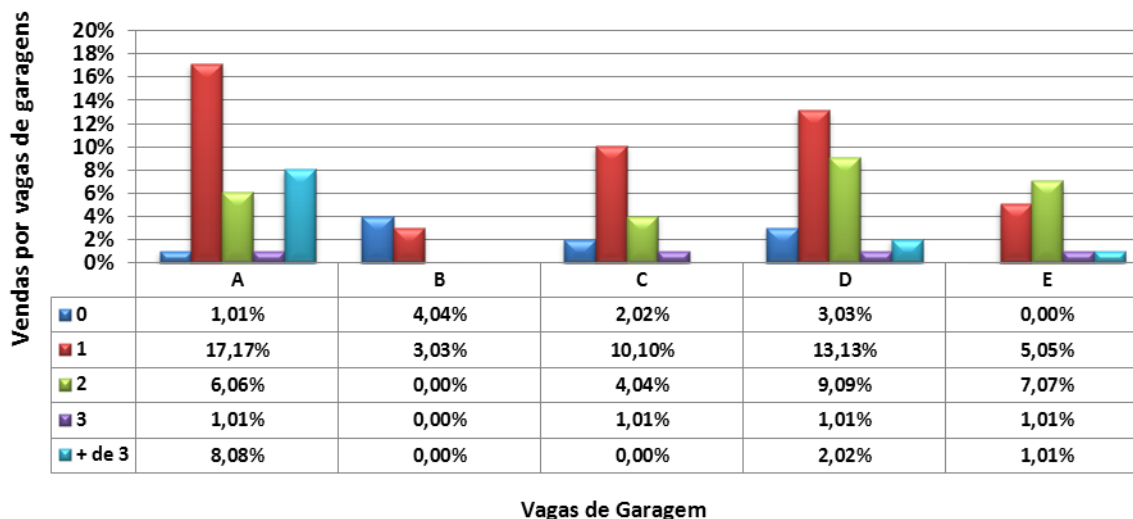




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	4	2	3	0
%	1,01%	4,04%	2,02%	3,03%	0,00%
1	17	3	10	13	5
%	17,17%	3,03%	10,10%	13,13%	5,05%
2	6	0	4	9	7
%	6,06%	0,00%	4,04%	9,09%	7,07%
3	1	0	1	1	1
%	1,01%	0,00%	1,01%	1,01%	1,01%
+ de 3	8	0	0	2	1
%	8,08%	0,00%	0,00%	2,02%	1,01%
Total	33	7	17	28	14
%	33,33%	7,07%	17,17%	28,28%	14,14%

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	39	42	221	78	19	399	43,89%
Seguro Fiança	14	15	105	74	16	224	24,64%
Depósito	5	17	73	84	48	227	24,97%
Sem Garantia	0	0	15	4	0	19	2,09%
Caução de Imóveis	1	2	16	16	5	40	4,40%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	59	76	430	256	88	909	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
dezembro-13	8,29	12,62	15,38	18,57	9,83
janeiro-14	9,71	8,42	9,25	11,78	12,25
Variação	17,13	(33,28)	(39,86)	(36,56)	24,62

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	66	11,56%
Outros motivos	505	88,44%
Total	571	100,00%
Comparação dev./loc.	%	62,82%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
dezembro-13	3,75
janeiro-14	3,42
Variação	(8,80)



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	391	504	2.853	1.699	584	6.031
CASAS	297	382	2.163	1.288	443	4.573
TOTAL	688	886	5.016	2.987	1.027	10.604
%	6,49	8,36	47,30	28,17	9,69	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

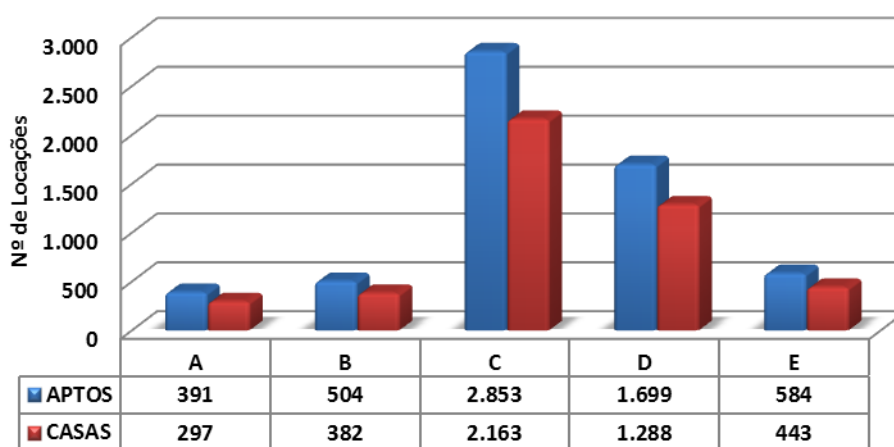
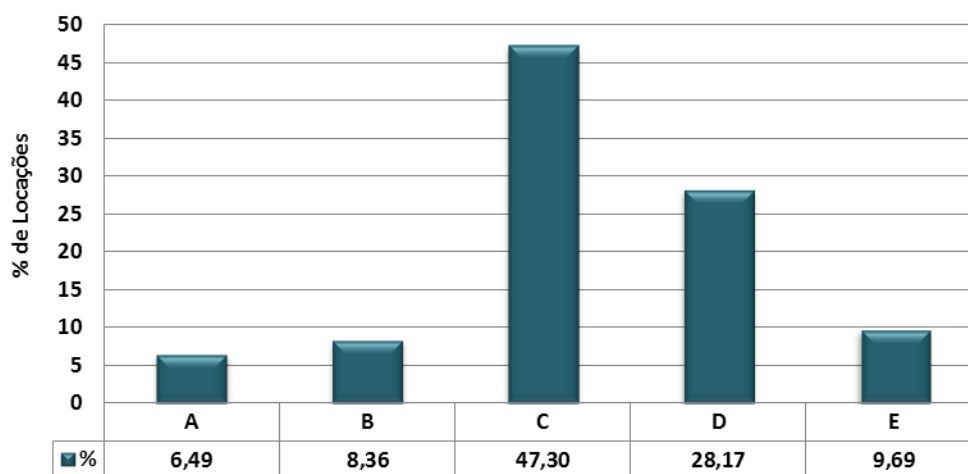


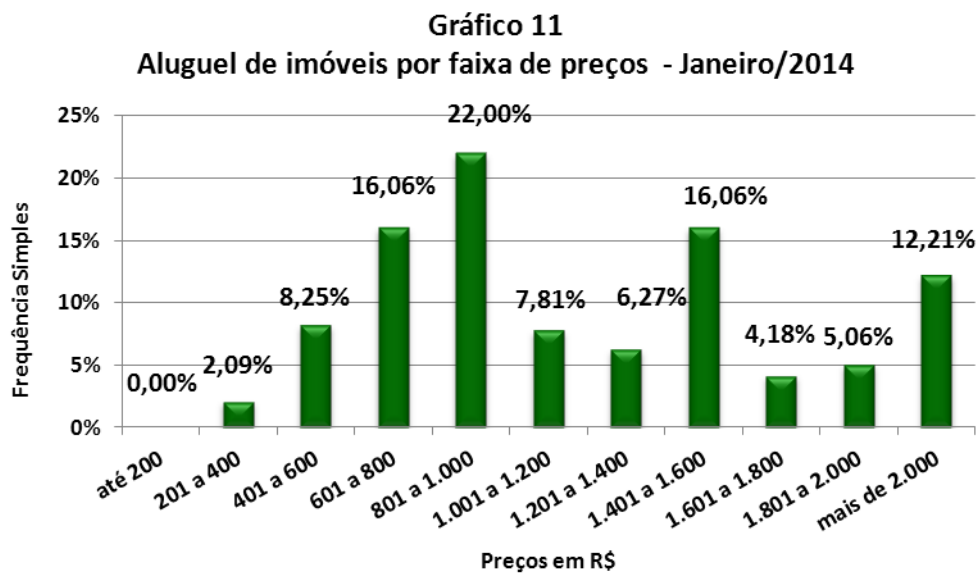
Gráfico 10
Distribuição de locações por zona





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	19	2,09%	2,09%
401 a 600	75	8,25%	10,34%
601 a 800	146	16,06%	26,40%
801 a 1.000	200	22,00%	48,40%
1.001 a 1.200	71	7,81%	56,22%
1.201 a 1.400	57	6,27%	62,49%
1.401 a 1.600	146	16,06%	78,55%
1.601 a 1.800	38	4,18%	82,73%
1.801 a 2.000	46	5,06%	87,79%
mais de 2.000	111	12,21%	100,00%
Total	909	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.	dez/13:	-	775,00	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	500,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/13:	1.366,67	935,71	710,49	636,25	550,50
	jan/14:	1.100,00	937,50	678,95	639,46	499,21
Variação	%	(19,51)	0,19	(4,44)	0,50	(9,32)
2 dorm.	dez/13:	2.442,86	1.425,00	1.268,33	1.049,02	995,00
	jan/14:	2.500,00	1.450,00	1.512,20	1.185,45	760,48
Variação	%	2,34	1,75	19,23	13,01	(23,57)
3 dorm.	dez/13:	3.150,00	2.600,00	1.915,91	1.594,44	1.233,33
	jan/14:	3.933,33	3.000,00	2.140,54	1.821,43	1.381,82
Variação	%	24,87	15,38	11,72	14,24	12,04
4 dorm.	dez/13:	5.571,43	4.227,27	-	-	1.800,00
	jan/14:	5.800,00	-	3.430,00	2.700,00	-
Variação	%	4,10	-	-	-	-

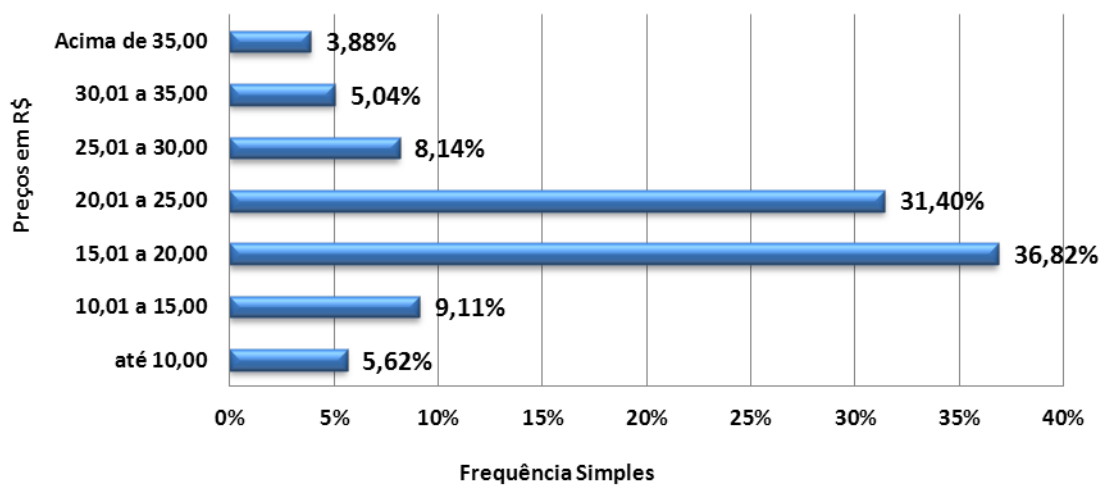
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/13:	-	850,00	740,00	535,00	-
	jan/14:	1.100,00	900,00	850,00	700,00	-
Variação	%	-	5,88	14,86	30,84	-
1 dorm.	dez/13:	1.820,00	1.400,00	1.147,62	945,16	850,00
	jan/14:	1.787,50	1.596,43	1.240,00	804,62	657,00
Variação	%	(1,79)	14,03	8,05	(14,87)	(22,71)
2 dorm.	dez/13:	2.209,09	1.775,00	1.456,25	1.180,74	971,43
	jan/14:	2.341,75	1.971,15	1.448,41	1.040,22	956,25
Variação	%	6,01	11,05	(0,54)	(11,90)	(1,56)
3 dorm.	dez/13:	3.488,89	2.866,67	2.039,13	1.442,50	1.050,00
	jan/14:	3.078,57	2.533,33	2.200,00	1.500,00	806,56
Variação	%	(11,76)	(11,63)	7,89	3,99	(23,18)
4 dorm.	dez/13:	5.600,00	3.700,00	-	-	-
	jan/14:	4.666,67	-	-	-	-
Variação	%	(16,67)	-	-	-	-



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	29	5,62%	5,62%
10,01 a 15,00	47	9,11%	14,73%
15,01 a 20,00	190	36,82%	51,55%
20,01 a 25,00	162	31,40%	82,95%
25,01 a 30,00	42	8,14%	91,09%
30,01 a 35,00	26	5,04%	96,12%
Acima de 35,00	20	3,88%	100,00%
Total	516	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Janeiro/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	51,79	79,53	132,38	240,00
Apartamento	34,19	43,94	64,81	91,36	210,00



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.	dez/13:	-	-	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	dez/13:	-	19,40	17,66	17,14	14,67
	jan/14:	18,33	17,00	12,66	13,73	14,58
Variação	%	-	(12,37)	(28,31)	(19,89)	(0,61)
2 dorm.	dez/13:	25,24	19,31	17,35	14,09	12,64
	jan/14:	-	18,57	19,19	14,95	15,10
Variação	%	-	(3,83)	10,61	6,10	19,46
3 dorm.	dez/13:	-	25,40	13,15	15,17	13,11
	jan/14:	21,63	-	16,58	15,00	10,83
Variação	%	-	-	26,08	(1,12)	-
4 dorm.	dez/13:	40,29	31,12	-	-	-
	jan/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

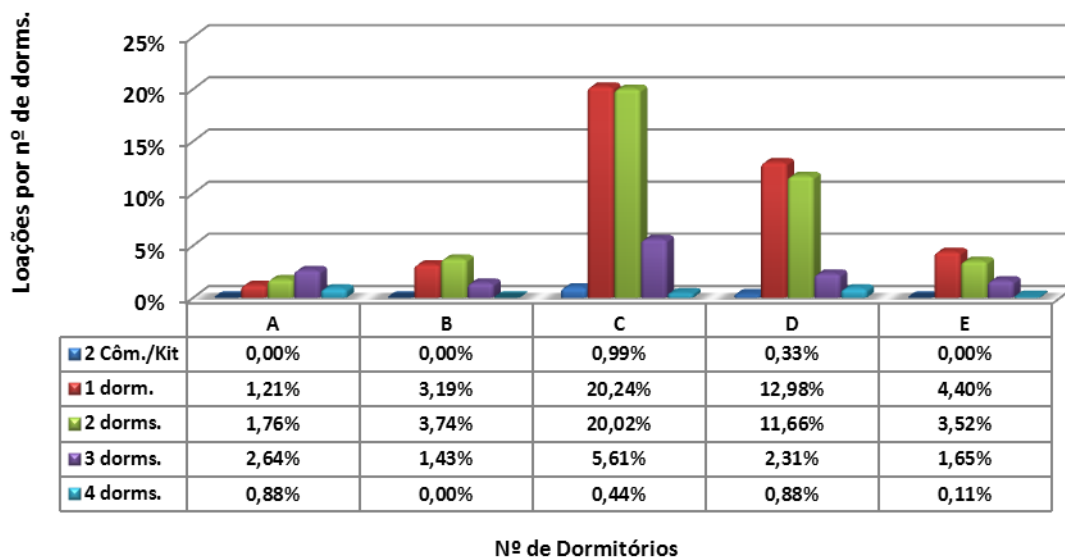
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	dez/13:	-	25,00	24,27	28,57	-
	jan/14:	-	-	25,56	18,42	-
Variação	%	-	-	5,34	(35,53)	-
1 dorm.	dez/13:	45,81	33,78	33,02	24,55	17,71
	jan/14:	46,65	30,01	26,62	22,63	17,13
Variação	%	1,83	(11,16)	(19,38)	(7,82)	(3,27)
2 dorm.	dez/13:	31,88	29,36	23,10	19,69	18,75
	jan/14:	31,43	29,90	22,35	21,52	20,46
Variação	%	(1,41)	1,84	(3,25)	9,29	9,12
3 dorm.	dez/13:	35,00	30,67	24,66	16,63	14,71
	jan/14:	36,62	26,70	22,59	20,19	17,92
Variação	%	4,63	(12,94)	(8,39)	21,41	21,82
4 dorm.	dez/13:	42,50	27,87	-	-	-
	jan/14:	43,98	-	-	-	-
Variação	%	3,48	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	9	3	0
%	0,00%	0,00%	0,99%	0,33%	0,00%
1 dorm.	11	29	184	118	40
%	1,21%	3,19%	20,24%	12,98%	4,40%
2 dorms.	16	34	182	106	32
%	1,76%	3,74%	20,02%	11,66%	3,52%
3 dorms.	24	13	51	21	15
%	2,64%	1,43%	5,61%	2,31%	1,65%
4 dorms.	8	0	4	8	1
%	0,88%	0,00%	0,44%	0,88%	0,11%
Total	59	76	430	256	88
%	6,49%	8,36%	47,30%	28,16%	9,68%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

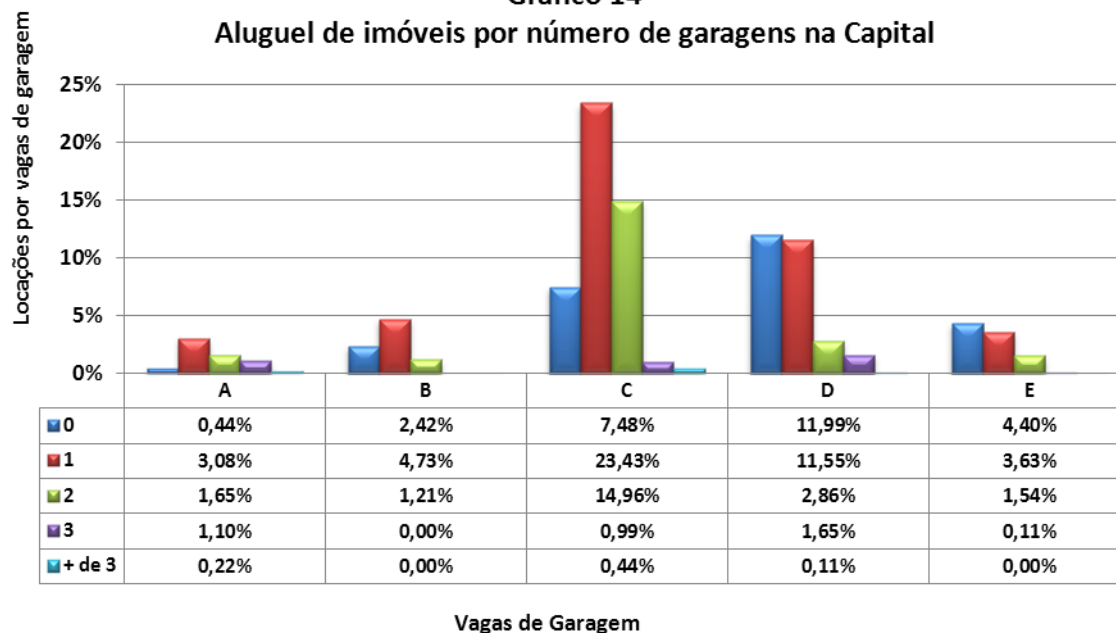




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	4	22	68	109	40
%	0,44%	2,42%	7,48%	11,99%	4,40%
1	28	43	213	105	33
%	3,08%	4,73%	23,43%	11,55%	3,63%
2	15	11	136	26	14
%	1,65%	1,21%	14,96%	2,86%	1,54%
3	10	0	9	15	1
%	1,10%	0,00%	0,99%	1,65%	0,11%
+ de 3	2	0	4	1	0
%	0,22%	0,00%	0,44%	0,11%	0,00%
Total	59	76	430	256	88
%	6,49%	8,36%	47,30%	28,16%	9,68%

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
fevereiro-13	0,03	0,60	(2,89)
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)
Acumulado	11,27	5,59	17,30

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2013)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(17,84)	(17,84)

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2013)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	10,29	10,29



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	dez/13						jan/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	41	5	970	47	214	1.277	61	4	1.158	62	295	1.580
Santana	20	2	116	4	164	306	19	0	143	12	243	417
Santo Amaro	18	1	193	13	84	309	21	2	173	10	109	315
Jabaquara	7	0	95	8	57	167	11	1	162	7	84	265
Lapa	5	1	33	3	37	79	9	0	43	3	34	89
São Miguel	5	0	80	1	64	150	3	1	76	0	79	159
Penha	3	0	50	6	46	105	9	0	57	6	54	126
Itaquera	9	0	70	1	30	110	7	1	93	4	64	169
Tatuapé	8	0	154	3	43	208	17	1	184	7	88	297
Vila Prudente	4	0	42	0	30	76	15	0	36	1	68	120
Ipiranga	0	0	7	0	10	17	4	2	63	5	26	100
Pinheiros	4	0	58	3	23	88	2	1	68	4	47	122
Freguesia Ó	3	1	88	3	45	140	13	0	79	2	50	144
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	3
Butantã	3	0	68	1	15	87	4	0	57	1	23	85
Total	130	10	2.024	93	862	3.119	196	13	2.392	124	1.266	3.991
			<i>Varição</i>				50,77	30,00	18,18	33,33	46,87	27,96