



São Paulo, 12 de Outubro de 2014

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

Venda de imóveis usados e locação residencial têm queda em SP, aponta pesquisa do CRECISP

Mesmo com queda nos preços das casas e apartamentos e nos aluguéis residenciais, os mercados de imóveis usados e de locação tiveram desempenho negativo em junho na cidade de São Paulo. As vendas encolheram 17,68% e o número de imóveis alugados foi 15,05% menor em comparação com maio, segundo pesquisa feita com 353 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

Foram vendidos 70,21% dos imóveis em apartamentos e 29,79% em casas. A maioria das vendas foi feita com financiamento de bancos (64,89% do total). A pesquisa registrou a locação de 55,03% em casas e 44,97% em apartamentos.

O resultado de junho marca o quarto mês seguido de quedas nas vendas de imóveis usados na maior cidade do País. Em seis meses até junho, somente em fevereiro as vendas cresceram mais que no mês anterior, com alta de 27,66%. No acumulado do ano, a queda é de 31,13%. “Mas, mesmo com esse desempenho, os imóveis usados têm conseguido manter sua valorização”, destaca José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

De julho de 2013 até junho último, o preço médio do metro quadrado de casas e apartamentos usados vendidos em São Paulo acumula alta de 10,81%, mais de 4 pontos percentuais acima da inflação de 6,52% apurada pelo IPCA do IBGE. No ano passado, a valorização do preço médio foi de 25,88%, mais de quatro vezes acima da inflação de 5,91%.

“Enquanto houver déficit, com mais famílias precisando de moradia do que casas disponíveis para abrigá-las, continuará havendo valorização dos imóveis, especialmente dos usados, que são menos sujeitos a manobras especulativas do que os novos”, afirma Viana Neto. “Embora flutuem de acordo com a demanda e a conjuntura econômica, a tendência a médio e longo prazos é que os imóveis usados se valorizem mais que outros ativos”, acrescenta.

Desconto em preço dos imóveis usados subiu 85,38% na Zona B

A pesquisa do CRECISP registrou aumento de até 85,38% no desconto médio sobre o preço originalmente pedido pelos proprietários de imóveis usados localizados na Zona B, onde estão bairros como Paraíso, Pinheiro e Planalto Paulista, entre outros. O desconto médio era de 4,72% em Maio e subiu para 8,75% em Junho.

Na Zona A, onde os preços médios são mais altos por agrupar bairros dos Jardins, o desconto aumentou 37,5% ao passar de 8% para 11%. Na Zona C, onde estão agrupados Barra Funda e Cambuci, o desconto médio caiu 60,81% ao baixar de 13,6% em Maio para 5,33% em Junho.

Na Zona D, que reúne bairros como Imirim e Itaberaba, o desconto médio baixou 5,04%, de 9,13% para 8,67%. Na Zona E, que agrupa bairros como Ermelino Matarazzo, Grajaú e Guaianases, o desconto se manteve em 9%.



As imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP venderam mais imóveis nas duas Zona de Valor onde os descontos concedidos pelos proprietários foram maiores: 29,78% do total na Zona A e 24,49% na Zona B. O restante das vendas distribuiu-se entre as Zona D (19,13%), E (15,94%) e C (10,65).

Os imóveis mais vendidos em Junho foram os de valor médio final até R\$ 500 mil, com 64,89% do total negociado pelas 353 imobiliárias. Na divisão das vendas por faixas de valor, 63,64% concentraram-se na faixa de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

A pesquisa do Creci de São Paulo apurou que foi de 17,7% a maior redução do preço médio do metro quadrado entre todas as unidades vendidas pelas imobiliárias consultadas. O preço médio do metro quadrado de casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção situadas em bairros da Zona D baixou de R\$ 3.558,33 em Maio para R\$ 2.928,57 em Junho.

O maior aumento registrado foi de 20,2% para os apartamentos de padrão médio com tempo de construção entre 8 e 15 anos e situados também na Zona D. O preço médio do metro quadrado estava em R\$ 4.328,36 em Maio e subiu para R\$ 5.202,70 em Junho.

“Equação do ajuste” na locação

O aluguel médio também se valorizou no período julho 2013-junho 2014, mas menos que a inflação. A alta acumulada do valor médio do aluguel é de 5,85% enquanto a inflação chegou a 6,52%. “O mercado de locação parece estar vivendo este ano uma fase de ajuste, de adequação de valores”, opina o presidente do CRECISP.

A explicação de Viana Neto é que os proprietários devem ter percebido a existência de um descompasso entre a variação dos aluguéis e a renda das famílias que precisam alugar imóveis e por isso passaram a dosar melhor os aumentos este ano. “É um ajuste que se expressa em números”, afirma o presidente do CRECISP, ao destacar que, no ano passado, a alta dos aluguéis na cidade de São Paulo ficou quase 3 pontos percentuais acima da inflação.

A inflação medida pelo IPCA do IBGE fechou 2013 em 5,91% e o aluguel chegou a 8,84%. “Quando o aluguel sobe mais que a média dos preços e dos índices que costumam balizar aos reajustes salariais em determinado período, cria-se um desequilíbrio entre a capacidade de pagamento dos virtuais inquilinos e os valores de mercado que acaba forçando um ajuste mais à frente”, ressalta Viana Neto.

A “equação do ajuste” se resolve, diz ele, ou com redução dos valores iniciais de locação por decisão dos próprios donos dos imóveis ou por força da lógica de mercado “que impõe a redução dos valores quando os imóveis começam a ficar tempo demais vazios, gerando custos sem receitas para cobri-los”.

Evolução do valor médio - 2013

	Locação	IPCA-IBGE
	Var %	Var %
Acumulado	8,84	5,91%

Imóveis mais alugados custam até R\$ 1.200,00 mensais em SP

Os imóveis mais alugados na cidade de São Paulo em Junho foram os de valor mensal até R\$ 1.200,00. Eles representaram 58,07% do total de novas locações contratadas nas 353 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP.

O maior dos aumentos aconteceu com as casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona E. O aluguel subiu 43,69% ao passar de R\$ 960,00 em Maio para R\$ 1.379,41 em Junho. E foi também na Zona E



que se deu a maior redução de aluguel médio, 54,89% para casas simples de dois cômodos. O aluguel baixou de R\$ 443,33 em Maio para R\$ 200,00 em Junho.

A maioria das locações foi contratada com seguro do fiador pessoa física (39,03% do total), seguido de perto pelo depósito de três meses do valor do aluguel (35,86%). As outras formas de garantia distribuíram-se entre o seguro de fiança (19,45%), a caução de imóveis (4%), a locação sem garantia (1,52%) e a cessão fiduciária (0,14%).

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os aluguéis originalmente pedidos variaram de 6% na Zona B a 13,21% na Zona D, segundo mostrou a pesquisa CRECISP. As novas locações distribuíram-se da seguinte forma entre as Zonas de Valor: 36,55% na Zona C; 27,59% na Zona D; 20,41% na Zona E; 9,8% na Zona B; e 5,65% na Zona A.

Inadimplência e devolução de imóveis alugados aumentaram

As 353 imobiliárias consultadas pelo CRECISP registraram em Junho na Capital aumento de 11,57% na inadimplência dos inquilinos com contrato em vigor. Ela passou de 4,15% em Maio para 4,63% em Junho. Aumentou também o número de imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram da locação: foram 600 unidades. Esse número equivale a 82,76% das novas locações e é 14,53% maior que o índice de 72,26% de Maio.

O número de ações judiciais propostas nos fóruns da Capital em Junho foi 16,92% menor que em Maio – foram 3.845 e 4.268 ações, respectivamente. As ações por falta de pagamento tiveram queda de 9,7% (de 1.485 para 1.341); as renovatórias reduziram-se em 15,18% (de 112 para 95).

O levantamento feito pelo CRECISP apurou queda de 20,85% no número de ações de rito sumário (de 2.839 para 2.247) e de 17,49% nas ações ordinárias (de 183 para 151). Somente as ações consignatórias acusaram aumento de Maio para Junho. O número cresceu 22,22%, de 9 para 11 ações.

=====

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
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

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

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

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias, 278 - Vila Mathias – Santos
Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543
E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wendercon Matheus Junior
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro
Fone: (16) 3307-8572
E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira
Rua Ipiranga, 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos
Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184
E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques
Rua Reverendo Vidal, 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto
Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245
E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Luiz Otavio Landulpho
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro
Fone: (15) 3233-6023
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	8
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO	8
DESCONTOS	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	12
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	17
ALUGUEL	18
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	22
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	25
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	26
AÇÕES DE DESPEJO	27



RELATÓRIO DA CAPITAL – JUNHO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	15	1	5	3	6	30	31,91%
CEF	0	6	4	13	8	31	32,98%
Outros bancos	13	16	0	1	0	30	31,91%
Direta/e com o proprietário	0	0	1	1	0	2	2,13%
Consórcio	0	0	0	0	1	1	1,06%
Total	28	23	10	18	15	94	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	60	17,00%
Igual	142	40,23%
Pior	151	42,78%
Total	353	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-14	8,00	4,72	13,60	9,13	9,00
junho-14	11,00	8,75	5,33	8,67	9,00
Varição	37,50	85,38	(60,81)	(5,04)	0,00



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	269	221	96	173	144	903
CASAS	114	94	41	73	61	383
Total	383	315	137	246	205	1.286
%	29,78%	24,49%	10,65%	19,13%	15,94%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

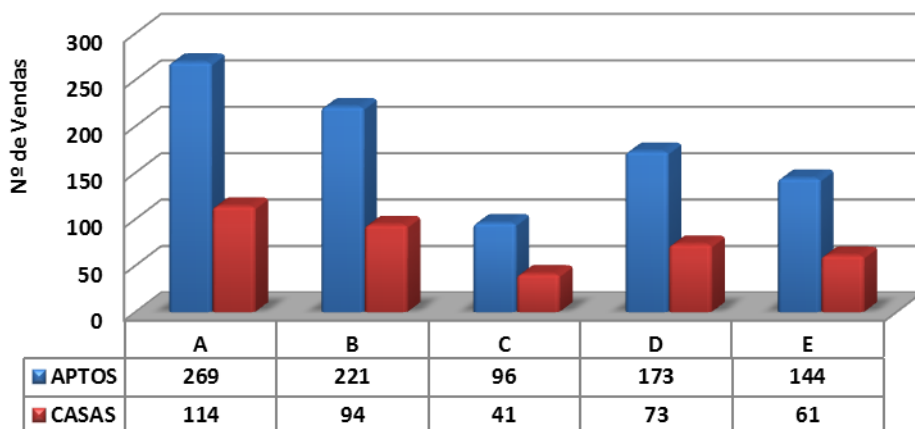
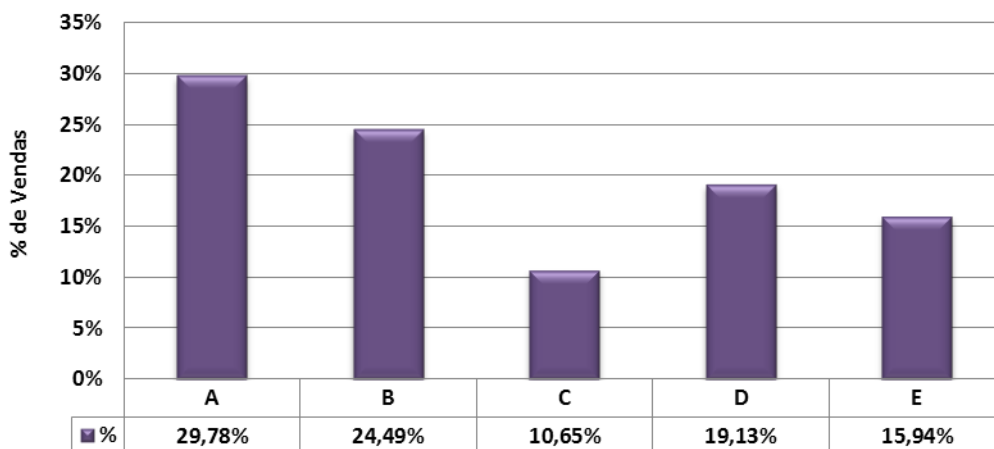


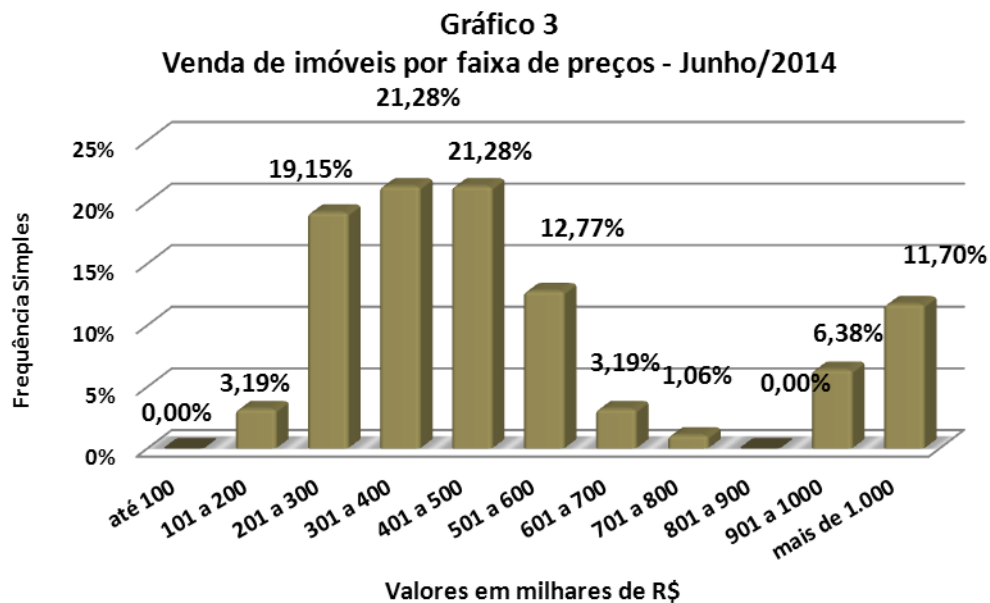
Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona





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	3	3,19%	3,19%
201 a 300	18	19,15%	22,34%
301 a 400	20	21,28%	43,62%
401 a 500	20	21,28%	64,89%
501 a 600	12	12,77%	77,66%
601 a 700	3	3,19%	80,85%
701 a 800	1	1,06%	81,91%
801 a 900	0	0,00%	81,91%
901 a 1000	6	6,38%	88,30%
mais de 1.000	11	11,70%	100,00%
Total	94	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/14:	-	-	-	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/14:	-	-	-	300.000,00	-
	jun/14:	-	-	350.000,00	265.000,00	-
Variação	%	-	-	-	(11,67)	-
2 dorm.	mai/14:	-	-	405.000,00	325.000,00	235.000,00
	jun/14:	503.333,33	-	-	322.142,86	280.000,00
Variação	%	-	-	-	(0,88)	19,15
3 dorm.	mai/14:	907.500,00	708.500,00	-	393.333,33	277.500,00
	jun/14:	900.000,00	660.000,00	550.000,00	485.000,00	335.000,00
Variação	%	(0,83)	(6,85)	-	23,31	20,72
4 dorm.	mai/14:	1.925.000,00	-	704.250,00	576.666,67	-
	jun/14:	1.500.000,00	-	-	-	-
Variação	%	(22,08)	-	-	-	-

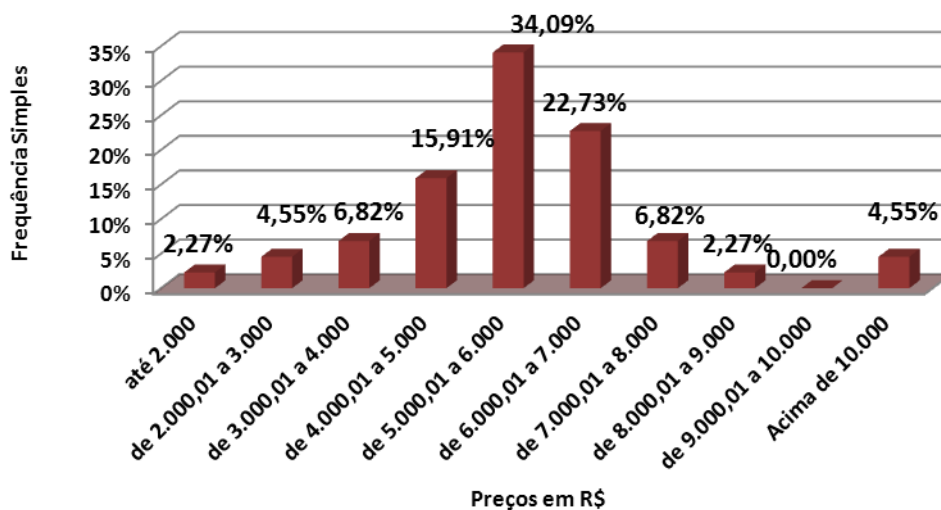
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/14:	-	-	-	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/14:	580.000,00	320.000,00	246.666,67	-	-
	jun/14:	500.000,00	-	310.000,00	220.000,00	-
Variação	%	(13,79)	-	25,68	-	-
2 dorm.	mai/14:	650.000,00	455.000,00	344.166,67	266.750,00	201.666,67
	jun/14:	540.000,00	454.285,71	399.000,00	275.000,00	238.000,00
Variação	%	(16,92)	(0,16)	15,93	3,09	18,02
3 dorm.	mai/14:	1.177.450,00	792.750,00	510.000,00	464.750,00	-
	jun/14:	1.629.090,91	916.666,67	595.000,00	369.166,67	-
Variação	%	38,36	15,63	16,67	(20,57)	-
4 dorm.	mai/14:	-	-	-	800.000,00	-
	jun/14:	2.228.000,00	-	-	-	-
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	1	2,27%	2,27%
de 2.000,01 a 3.000	2	4,55%	6,82%
de 3.000,01 a 4.000	3	6,82%	13,64%
de 4.000,01 a 5.000	7	15,91%	29,55%
de 5.000,01 a 6.000	15	34,09%	63,64%
de 6.000,01 a 7.000	10	22,73%	86,36%
de 7.000,01 a 8.000	3	6,82%	93,18%
de 8.000,01 a 9.000	1	2,27%	95,45%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	95,45%
Acima de 10.000	2	4,55%	100,00%
Total	44	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Junho/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	86,25	100,67	152,50	-
Apartamento	-	30,00	63,43	111,19	209,00



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	mai/14:	-	-	-	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/14:	-	-	-	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/14:	-	-	5.400,00	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/14:	-	-	-	4.050,00	2.920,83
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/14:	-	-	3.928,57	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/14:	5.833,33	4.850,00	-	3.558,33	1.910,00
	jun/14:	5.196,08	4.000,00	-	2.928,57	-
	Variação	%	(10,92)	(17,53)	-	(17,70)

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/14:	-	-	-	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/14:	-	-	-	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/14:	4.470,00	-	-	2.000,00	1.580,00
	jun/14:	5.000,00	-	-	2.025,00	-
	Variação	%	11,86	-	-	1,25



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/14:	10.386,23	-	-	6.410,26	-
	jun/14:	-	9.381,37	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/14:	8.108,11	-	-	-	-
	jun/14:	-	6.250,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/14:	-	-	-	4.444,44	-
	jun/14:	6.036,25	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/14:	9.758,36	8.270,92	-	5.319,15	-
	jun/14:	-	-	-	5.333,33	-
Variação	%	-	-	-	0,27	-
de 8 a 15 anos	mai/14:	-	7.196,76	6.630,95	4.328,36	-
	jun/14:	8.125,00	6.875,00	6.208,33	5.202,70	-
Variação	%	-	(4,47)	(6,37)	20,20	-
mais de 15 anos	mai/14:	-	5.646,64	4.734,28	-	3.867,92
	jun/14:	-	5.623,19	4.992,72	3.919,69	3.333,33
Variação	%	-	(0,42)	5,46	-	(13,82)
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/14:	-	-	-	-	3.488,37
	jun/14:	-	-	7.980,77	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/14:	-	-	4.153,85	-	-
	jun/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/14:	-	-	4.708,33	3.320,67	2.876,39
	jun/14:	-	5.072,46	-	-	3.000,00
Variação	%	-	-	-	-	4,30

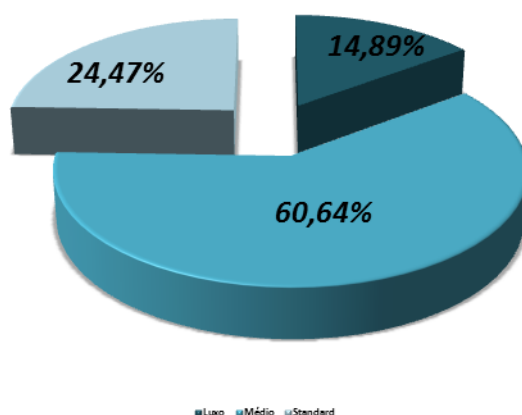


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	14	57	23

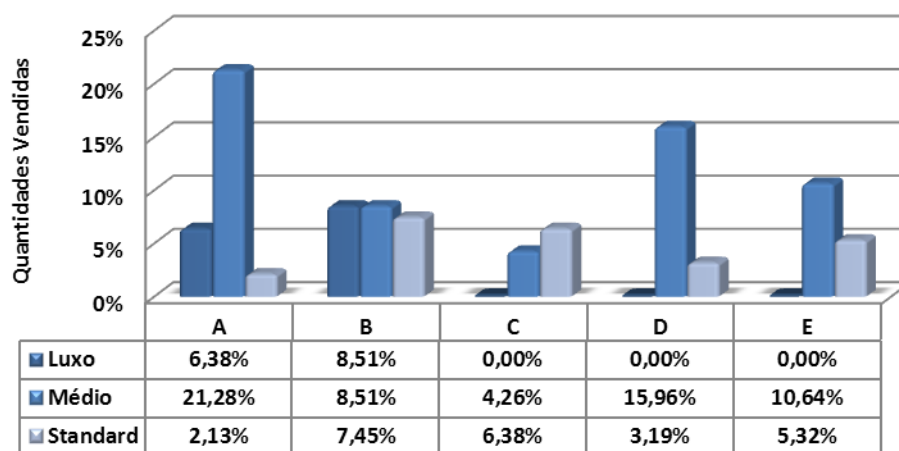
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	6	8	0	0	0
Médio	20	8	4	15	10
Standard	2	7	6	3	5

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

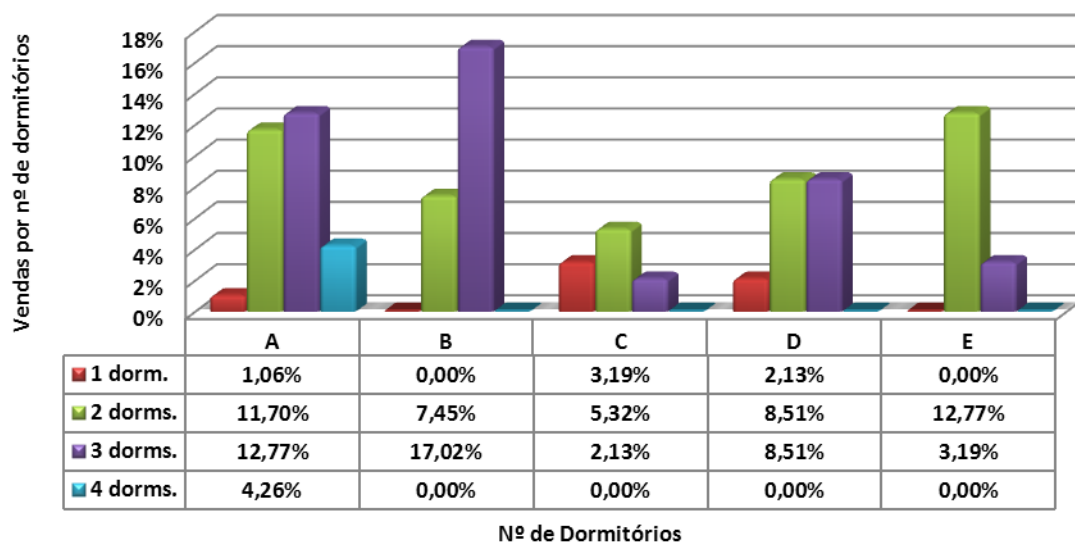




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	0	3	2	0
%	1,06%	0,00%	3,19%	2,13%	0,00%
2 dorms.	11	7	5	8	12
%	11,70%	7,45%	5,32%	8,51%	12,77%
3 dorms.	12	16	2	8	3
%	12,77%	17,02%	2,13%	8,51%	3,19%
4 dorms.	4	0	0	0	0
%	4,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	28	23	10	18	15
%	29,79%	24,47%	10,64%	19,15%	15,96%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

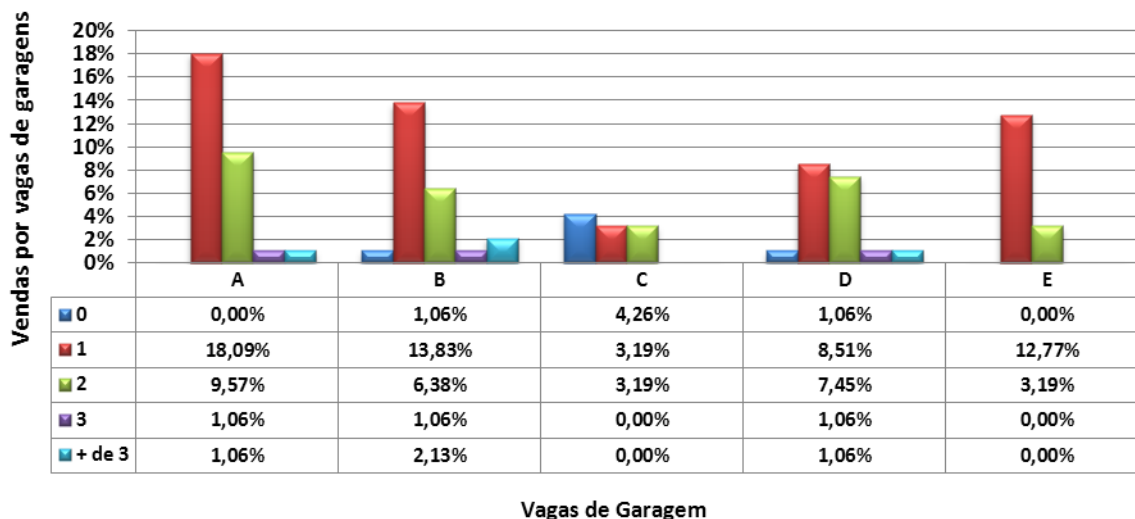




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	4	1	0
%	0,00%	1,06%	4,26%	1,06%	0,00%
1	17	13	3	8	12
%	18,09%	13,83%	3,19%	8,51%	12,77%
2	9	6	3	7	3
%	9,57%	6,38%	3,19%	7,45%	3,19%
3	1	1	0	1	0
%	1,06%	1,06%	0,00%	1,06%	0,00%
+ de 3	1	2	0	1	0
%	1,06%	2,13%	0,00%	1,06%	0,00%
Total	28	23	10	18	15
%	29,79%	24,47%	10,64%	19,15%	15,96%

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	20	28	140	46	49	283	39,03%
Seguro Fiança	13	12	68	37	11	141	19,45%
Depósito	6	27	45	105	77	260	35,86%
Sem Garantia	0	0	8	2	1	11	1,52%
Caução de Imóveis	2	4	3	10	10	29	4,00%
Cessão Fiduciária	0	0	1	0	0	1	0,14%
Total	41	71	265	200	148	725	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-14	10,00	8,53	17,25	16,76	11,25
junho-14	10,56	6,00	8,88	13,21	13,13
Variação	5,60	(29,66)	(48,52)	(21,18)	16,71

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em junho foi de 600 o equivalente a 82,76% dos imóveis alugados, este índice foi 14,53% maior que o apurado em maio, que foi de 72,26%.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	270	45,00%
Outros motivos	330	55,00%
Total	600	100,00%
Comparação dev./loc.		82,76%

O índice de inadimplência no mês de junho foi de 4,63%, o que é 11,57% maior referente ao mês de maio, que foi de 4,15%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-14	4,15
junho-14	4,63
Variação	11,57



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	252	437	1.630	1.231	911	4.461
CASAS	309	535	1.996	1.506	1.114	5.460
Total	561	972	3.626	2.737	2.025	9.921
%	5,65	9,80	36,55	27,59	20,41	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

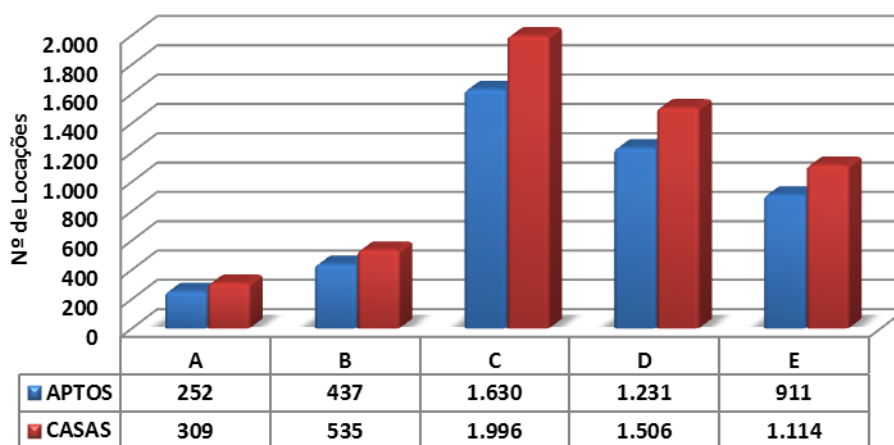
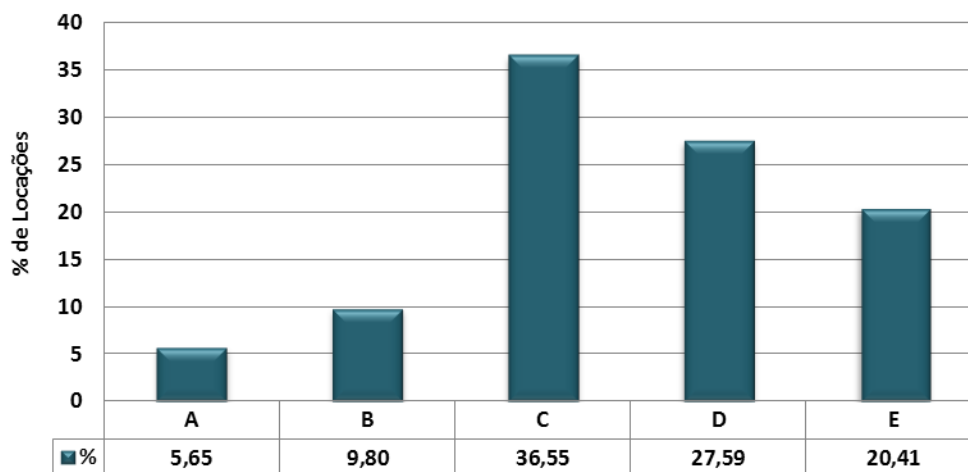


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

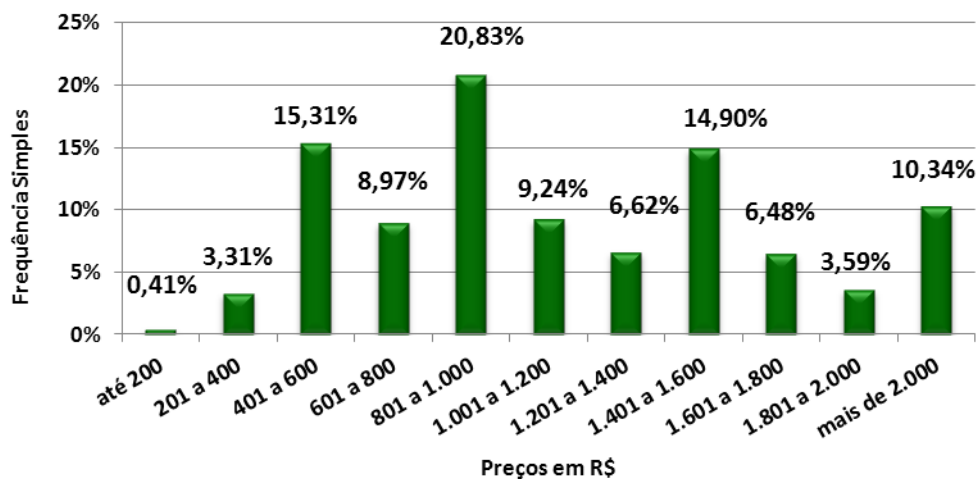




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	3	0,41%	0,41%
201 a 400	24	3,31%	3,72%
401 a 600	111	15,31%	19,03%
601 a 800	65	8,97%	28,00%
801 a 1.000	151	20,83%	48,83%
1.001 a 1.200	67	9,24%	58,07%
1.201 a 1.400	48	6,62%	64,69%
1.401 a 1.600	108	14,90%	79,59%
1.601 a 1.800	47	6,48%	86,07%
1.801 a 2.000	26	3,59%	89,66%
mais de 2.000	75	10,34%	100,00%
Total	725	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Junho/2014





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/14:	-	-	-	-	443,33
	jun/14:	-	-	-	-	200,00
Variação	%	-	-	-	-	(54,89)
1 dorm.	mai/14:	-	1.014,29	734,44	684,44	497,07
	jun/14:	-	940,00	833,75	674,65	523,77
Variação	%	-	(7,32)	13,52	(1,43)	5,37
2 dorm.	mai/14:	2.700,00	1.625,00	1.484,17	1.110,71	946,00
	jun/14:	2.500,00	2.040,00	1.468,09	1.135,87	1.109,71
Variação	%	(7,41)	25,54	(1,08)	2,27	17,31
3 dorm.	mai/14:	3.804,34	2.266,67	2.094,44	1.852,17	960,00
	jun/14:	4.333,33	2.012,50	1.900,00	1.875,00	1.379,41
Variação	%	13,90	(11,21)	(9,28)	1,23	43,69
4 dorm.	mai/14:	-	-	2.775,00	2.066,67	-
	jun/14:	-	4.500,00	-	1.600,00	-
Variação	%	-	-	-	(22,58)	-

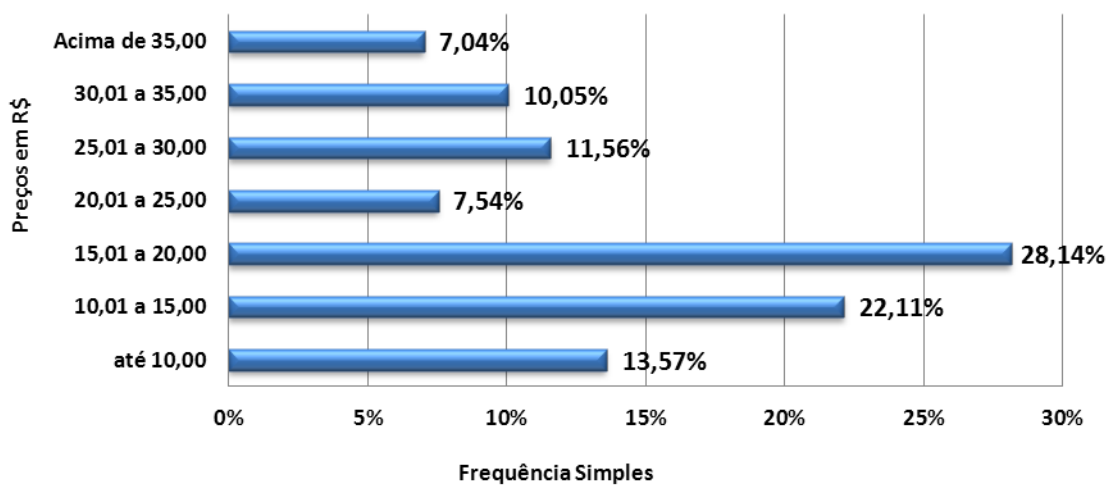
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/14:	1.300,00	-	830,00	-	-
	jun/14:	-	-	-	750,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/14:	1.833,33	1.333,33	1.120,00	990,91	550,00
	jun/14:	1.666,67	1.188,89	1.033,10	984,62	620,00
Variação	%	(9,09)	(10,83)	(7,76)	(0,63)	12,73
2 dorm.	mai/14:	2.750,00	2.030,00	1.497,00	1.259,53	1.161,67
	jun/14:	2.140,00	1.773,33	1.534,41	1.111,76	947,37
Variação	%	(22,18)	(12,64)	2,50	(11,73)	(18,45)
3 dorm.	mai/14:	3.154,17	2.400,00	2.053,81	1.325,00	-
	jun/14:	3.937,65	2.305,71	2.133,33	1.583,33	1.150,00
Variação	%	24,84	(3,93)	3,87	19,50	-
4 dorm.	mai/14:	3.800,00	-	2.400,00	-	-
	jun/14:	4.000,00	3.492,86	-	-	-
Variação	%	5,26	-	-	-	-



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	27	13,57%	13,57%
10,01 a 15,00	44	22,11%	35,68%
15,01 a 20,00	56	28,14%	63,82%
20,01 a 25,00	15	7,54%	71,36%
25,01 a 30,00	23	11,56%	82,91%
30,01 a 35,00	20	10,05%	92,96%
Acima de 35,00	14	7,04%	100,00%
Total	199	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Junho/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	20,00	49,57	72,38	115,38	210,00
Apartamento	40,00	48,25	66,00	110,13	185,00



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.	mai/14:	-	-	-	-	11,43
	jun/14:	-	-	-	-	7,50
Variação	%	-	-	-	-	(34,38)
1 dorm.	mai/14:	-	17,84	16,34	16,77	15,36
	jun/14:	-	21,00	15,56	14,76	11,42
Variação	%	-	17,71	(4,77)	(11,99)	(25,65)
2 dorm.	mai/14:	-	-	16,53	15,84	9,95
	jun/14:	-	20,72	19,11	15,02	13,65
Variação	%	-	-	15,61	(5,18)	37,19
3 dorm.	mai/14:	30,29	25,00	16,61	15,27	-
	jun/14:	30,00	27,52	22,40	19,00	12,93
Variação	%	(0,96)	10,08	34,86	24,43	-
4 dorm.	mai/14:	-	-	8,33	10,63	-
	jun/14:	-	21,43	-	13,91	-
Variação	%	-	-	-	30,86	-

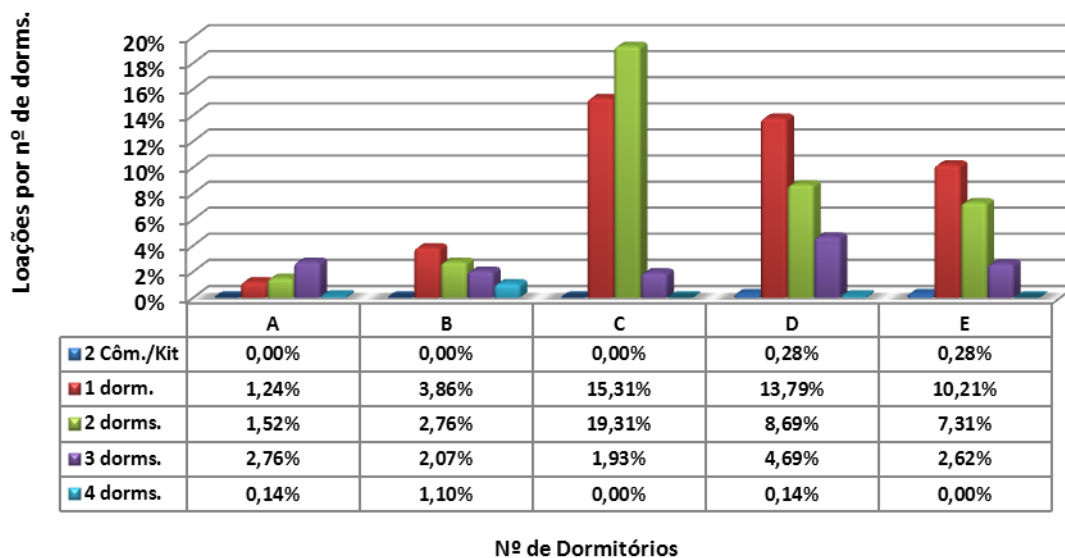
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/14:	-	-	22,22	-	-
	jun/14:	-	-	-	18,75	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/14:	33,19	32,64	19,88	20,00	15,00
	jun/14:	30,67	29,50	20,22	19,63	11,17
Variação	%	(7,59)	(9,62)	1,71	(1,85)	(25,53)
2 dorm.	mai/14:	34,17	31,61	24,33	26,86	20,08
	jun/14:	33,60	25,38	18,33	17,61	15,49
Variação	%	(1,67)	(19,71)	(24,66)	(34,44)	(22,86)
3 dorm.	mai/14:	33,79	25,53	25,64	11,58	-
	jun/14:	31,25	29,45	25,69	-	-
Variação	%	(7,52)	15,35	0,20	-	-
4 dorm.	mai/14:	-	-	28,24	-	-
	jun/14:	34,62	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	0	2	2
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,28%
1 dorm.	9	28	111	100	74
%	1,24%	3,86%	15,31%	13,79%	10,21%
2 dorms.	11	20	140	63	53
%	1,52%	2,76%	19,31%	8,69%	7,31%
3 dorms.	20	15	14	34	19
%	2,76%	2,07%	1,93%	4,69%	2,62%
4 dorms.	1	8	0	1	0
%	0,14%	1,10%	0,00%	0,14%	0,00%
Total	41	71	265	200	148
%	5,66%	9,79%	36,55%	27,59%	20,41%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

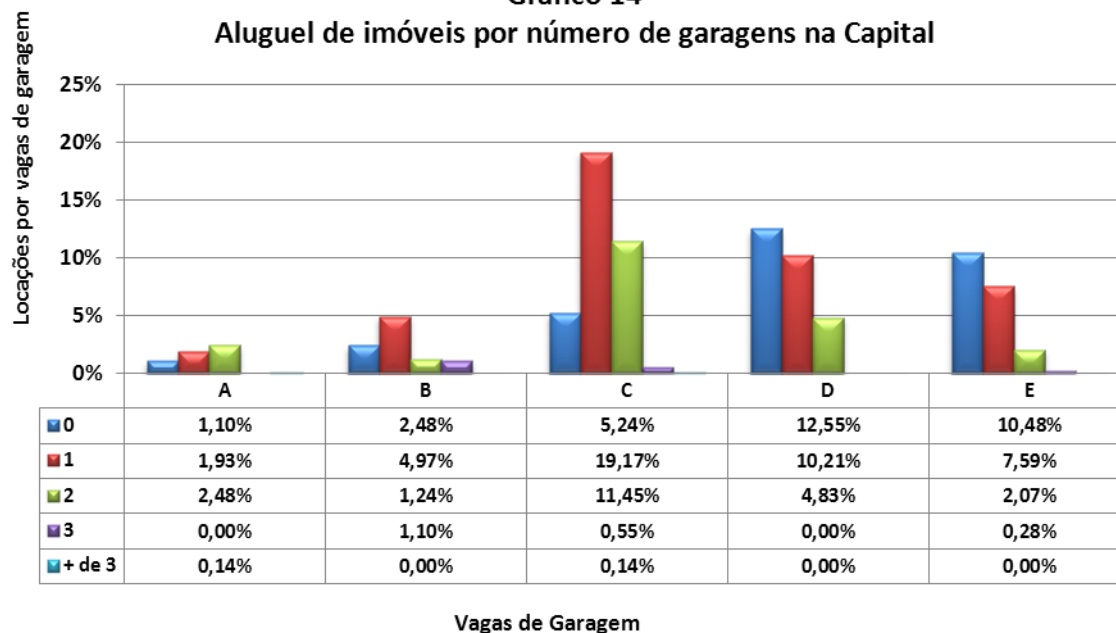




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	8	18	38	91	76
%	1,10%	2,48%	5,24%	12,55%	10,48%
1	14	36	139	74	55
%	1,93%	4,97%	19,17%	10,21%	7,59%
2	18	9	83	35	15
%	2,48%	1,24%	11,45%	4,83%	2,07%
3	0	8	4	0	2
%	0,00%	1,10%	0,55%	0,00%	0,28%
+ de 3	1	0	1	0	0
%	0,14%	0,00%	0,14%	0,00%	0,00%
Total	41	71	265	200	148
%	5,66%	9,79%	36,55%	27,59%	20,41%

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
julho-13	5,53	0,03	(2,06)
agosto-13	2,31	0,24	8,10
setembro-13	(3,18)	0,35	2,47
outubro-13	1,24	0,57	(6,84)
novembro-13	(1,31)	0,54	4,28
dezembro-13	3,73	0,92	(1,26)
janeiro-14	1,56	0,55	(2,74)
fevereiro-14	2,79	0,69	2,90
março-14	(3,60)	0,92	5,25
abril-14	(0,19)	0,67	1,87
maio-14	(0,35)	0,46	2,29
junho-14	(2,39)	0,40	(2,99)
Acumulado	5,85	6,52	10,81

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Mês	Vendas	
	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)

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Mês	Locação	
	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)



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mai/14						jun/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	59	5	1.468	67	358	1.957	52	6	1.135	46	398	1.637
Santana	22	0	155	4	259	440	13	1	129	9	202	354
Santo Amaro	24	1	205	11	137	378	19	1	189	18	116	343
Jabaquara	3	0	162	3	103	271	5	1	157	3	88	254
Lapa	7	2	36	3	37	85	5	0	30	0	39	74
São Miguel	9	0	65	3	105	182	6	0	48	2	90	146
Penha	12	0	119	2	83	216	5	0	75	4	56	140
Itaquera	2	0	93	0	69	164	6	0	75	0	62	143
Tatuapé	9	0	212	5	100	326	7	1	146	1	73	228
Vila Prudente	11	1	72	3	72	159	15	0	51	0	74	140
Ipiranga	2	0	32	2	23	59	2	1	32	0	35	70
Pinheiros	8	0	87	6	42	143	7	0	53	7	28	95
Freguesia Ó	11	0	72	1	60	144	8	0	64	4	59	135
Parelheiros	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Butantã	4	0	60	2	37	103	1	0	63	1	21	86
Total	183	9	2.839	112	1.485	4.628	151	11	2.247	95	1.341	3.845
Varição							(17,49)	22,22	(20,85)	(15,18)	(9,70)	(16,92)