



São Paulo, 20 de junho de 2014

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

Venda de imóveis usados e locação fecham 1º trimestre em queda em SP

As vendas de imóveis usados e a locação de casas e apartamentos tiveram forte recuo em Março na cidade de São Paulo. A queda em comparação com fevereiro foi de 17,02% nas vendas e de 18,84% na locação segundo pesquisa feita com 380 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Nesse primeiro trimestre, o saldo acumulado de vendas é negativo em 7,2% e o de locação também está no vermelho, em baixa de 3,82%.

“Esses resultados refletem sazonalidades típicas dos dois mercados, basicamente, sem indicar ainda uma tendência de que teremos um ano de resultados negativos tanto em vendas quanto em locação”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “O direcionamento futuro dos mercados ficará mais claro a partir dos resultados de Abril, superadas as férias de Verão, o Carnaval, as despesas e gastos extras que as famílias costumam ter nesse período”, acrescenta.

Em Março, o preço médio do metro quadrado dos imóveis usados aumentou em média 5,25% em relação a Fevereiro. Nos últimos 12 meses até Março, a alta acumulada é de 24,61%. Já o valor médio do aluguel em Março baixou 3,6% em comparação com o mês anterior, com alta acumulada de 6,2%. É um empate com a variação da inflação no período, que foi 6,15% segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE.

Venda financiada lidera

Mais da metade – 51,67% – dos imóveis usados vendidos pelas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP em Março trocou de dono por meio de financiamento bancário. Outros 45,8% foram vendidos à vista. O índice de vendas baixou 17,02%, de 0,4154 em Fevereiro para 0,3447 em Março.

A participação dos apartamentos nas vendas chegou a 75,57% do total, ficando as casas com uma parcela de 24,43%. A pesquisa CRECISP também constatou que os imóveis mais vendidos foram os de valor médio até R\$ 400 mil, com 49,62% do total. Por faixa de valor médio de metro quadrado, predominaram os enquadrados na de até R\$ 6.000,00, que somaram 60,23% do total.

Os proprietários concederam descontos sobre os preços originalmente pedidos que variaram de 6,67% para os imóveis situados em bairros da Zona A, onde estão bairros de maior valorização, a 22,5% na Zona D, que agrupa bairros mais afastados das regiões nobres.

O lugar onde mais se vendeu imóvel usado na Capital em Março foi na Zona A, com 38,14%. Ela reúne bairros como Alto da Boa Vista, Higienópolis e Itaim Bibi. Na sequência vieram as zonas C (25,17%), B (14,53%), D (12,25%) e E (9,91%).

O imóvel cujo preço médio mais subiu em Março foi a casa de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situada em bairros da Zona B, como Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista. O aumento foi de 28,78%, com o preço médio do metro quadrado passando de R\$ 3.811,11 em Fevereiro para R\$ 4.907,89 em Março.



A contrapartida ficou por conta das casas também de padrão médio e com 15 anos de construção, mas localizadas em bairros da Zona E, como M'Boi Mirim, Parelheiros e Pedreira, entre outros. O preço baixou 24% de Fevereiro para Março, de R\$ 2.500,00 para R\$ 1.900,00.

Desconto para alugar imóvel chega a 21,08% na Capital

O total de imóveis que as 480 imobiliárias consultadas alugaram no período fez o índice de locação da Capital recuar de 2,6393 em Fevereiro para 2,1421 em Março, uma queda de 18,84%. Foram alugadas 45,09% do total em casas e 54,91% em apartamentos.

Proprietários de imóveis concederam descontos médios de 21,08% para conseguir alugar casas e apartamentos situados nos bairro agrupados na Zona E, os mais distantes da região central da cidade. Esse desconto médio apurado em Março foi 60,55% superior aos 13,13% que a pesquisa do Creci registrou em Fevereiro na Capital. O menor desconto concedido foi de 7,38% para os imóveis da Zona A.

As casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.400,00 representaram 49,39% do total de novas locações efetivadas em Março. A maioria delas – 42,63% - concentrou-se em bairros da Zona C. Depois vieram a Zona D, com 19,04% do total; a E, com 15,6%; a B, com 12,9%; e a A, com 9,82%.

O fiador foi a forma de fiança mais utilizada nos contratos em Março, com 46,68% do total, seguido pelo depósito de três meses do aluguel, com 24,2%, e pelo seguro de fiança, com 21,01%.

O aluguel que mais subiu em Março foi o de casas de 1 dormitório situadas em bairros da Zona C. O aluguel médio desse tipo de imóvel aumentou 23,02% - de R\$ 638,10 em Fevereiro para R\$ 785,00 em Março. Já o aluguel que mais baixou foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona E – o aluguel médio ficou 26,2% mais barato ao baixar de R\$ 775,00 em Fevereiro para R\$ 573,33 em Março.

O número de imóveis devolvidos aumentou 27,18% em Março na comparação com Fevereiro. Esse número equivale a 79,96% do total de novas locações formalizadas nessas mesmas imobiliárias. Em Fevereiro, o percentual de devolução foi de 62,87%.

A inadimplência, porém, caiu. Estavam inadimplentes nas imobiliárias que o CRECISP consultou 4,1% dos inquilinos, percentual 24,77% menor que os 5,45% em atraso em Fevereiro.

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital também foi menor em Março, com 4.215 registros ou 6,52% a menos que os 4.509 apurados em Fevereiro. Reduziram-se as ações por falta de pagamento (- 7,89%), as consignatórias (- 26,67%) e as de rito sumário (- 8,26%). As ações cujo número aumentou em Março foram as de rito ordinário (+ 22,54%) e as renovatórias (+ 17,46%).

=====

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 CRECISP.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.



4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália, Jardim Franco, Jardim Europa França, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Ipiranga, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E - Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples



RELATÓRIO DA CAPITAL – MARÇO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	26	12	13	6	3	60	45,80%
CEF	13	7	16	7	8	51	38,93%
Outros bancos	10	0	4	3	1	18	13,74%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	1	1	0,76%
Consórcio	1	0	0	0	0	1	0,76%
Total	50	19	33	16	13	131	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	71	18,68%
Igual	218	57,37%
Pior	91	23,95%
Total	380	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-14	13,68	14,88	11,54	6,00	8,20
março-14	6,67	10,67	3,00	22,50	8,43
Variação	(51,24)	(28,29)	(74,01)	275,00	2,80



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	480	183	317	154	125	1.259
CASAS	155	59	102	50	40	406
TOTAL	635	242	419	204	165	1.665
%	38,14%	14,53%	25,17%	12,25%	9,91%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

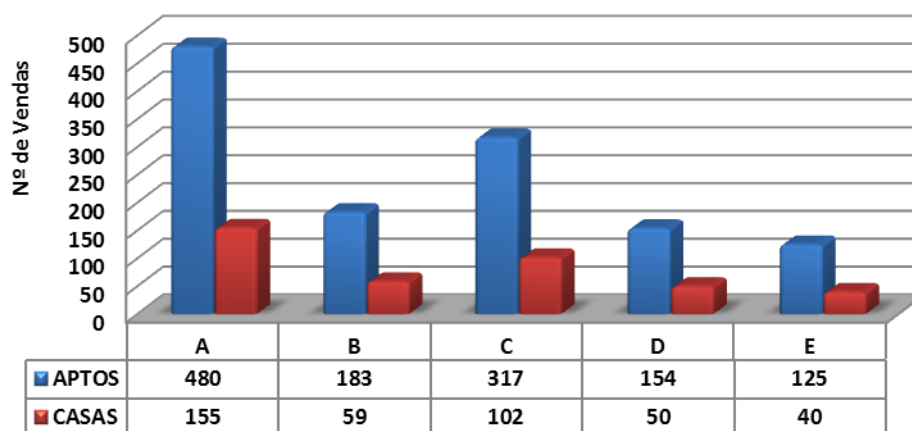
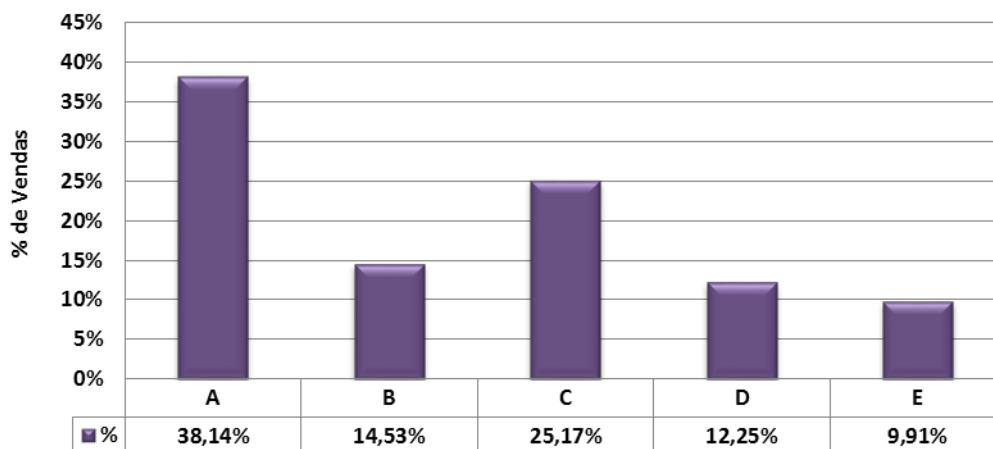


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

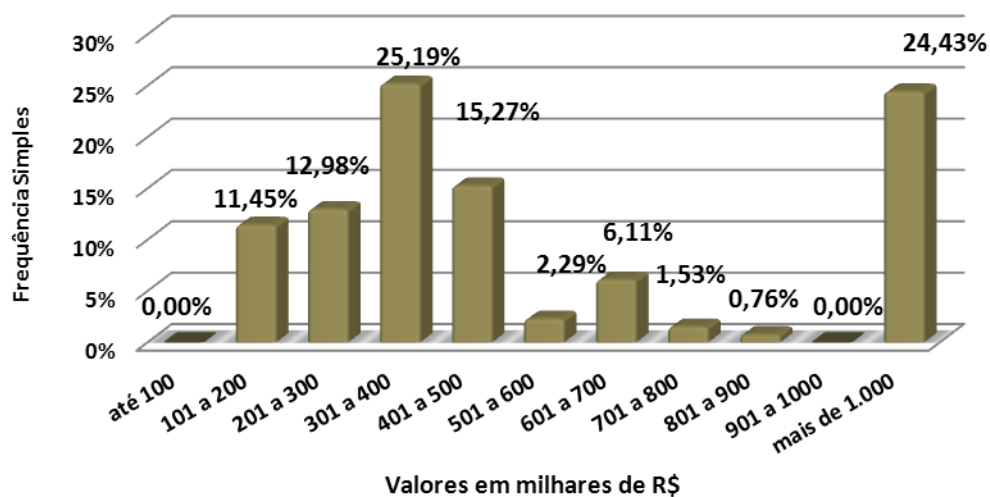




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	15	11,45%	11,45%
201 a 300	17	12,98%	24,43%
301 a 400	33	25,19%	49,62%
401 a 500	20	15,27%	64,89%
501 a 600	3	2,29%	67,18%
601 a 700	8	6,11%	73,28%
701 a 800	2	1,53%	74,81%
801 a 900	1	0,76%	75,57%
901 a 1000	0	0,00%	75,57%
mais de 1.000	32	24,43%	100,00%
Total	131	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	fev/14:	-	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/14:	625.000,00	-	-	-	95.000,00
	mar/14:	-	-	300.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	fev/14:	-	-	490.000,00	313.000,00	240.000,00
	mar/14:	650.000,00	580.000,00	445.000,00	320.000,00	242.000,00
Variação	%	-	-	(9,18)	2,24	0,83
3 dorm.	fev/14:	1.225.000,00	952.500,00	600.000,00	428.333,33	318.000,00
	mar/14:	1.015.714,29	810.000,00	565.000,00	426.666,67	310.000,00
Variação	%	(17,08)	(14,96)	(5,83)	(0,39)	(2,52)
4 dorm.	fev/14:	1.616.666,67	1.320.000,00	-	507.500,00	-
	mar/14:	1.975.000,00	-	-	-	-
Variação	%	22,16	-	-	-	-

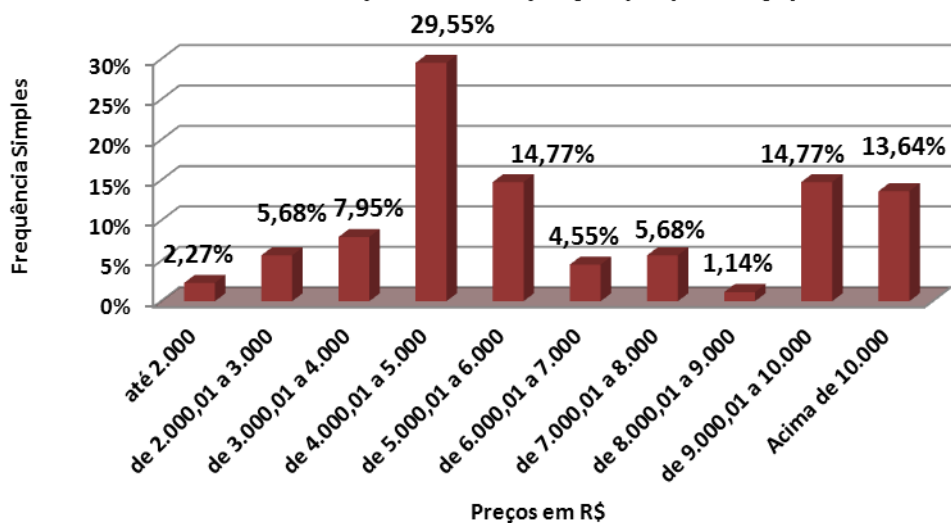
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/14:	-	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	135.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/14:	493.818,18	350.000,00	255.000,00	180.000,00	-
	mar/14:	483.333,33	322.500,00	275.000,00	195.000,00	-
Variação	%	(2,12)	(7,86)	7,84	8,33	-
2 dorm.	fev/14:	696.250,00	416.000,00	363.750,00	237.222,22	183.333,33
	mar/14:	625.000,00	437.500,00	341.615,38	294.444,44	178.750,00
Variação	%	(10,23)	5,17	(6,09)	24,12	(2,50)
3 dorm.	fev/14:	1.150.000,00	780.000,00	580.500,00	394.666,67	-
	mar/14:	1.190.500,00	712.000,00	490.250,00	-	-
Variação	%	3,52	(8,72)	(15,55)	-	-
4 dorm.	fev/14:	1.975.000,00	1.200.000,00	675.000,00	550.000,00	-
	mar/14:	2.500.000,00	-	-	-	-
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	2	2,27%	2,27%
de 2.000,01 a 3.000	5	5,68%	7,95%
de 3.000,01 a 4.000	7	7,95%	15,91%
de 4.000,01 a 5.000	26	29,55%	45,45%
de 5.000,01 a 6.000	13	14,77%	60,23%
de 6.000,01 a 7.000	4	4,55%	64,77%
de 7.000,01 a 8.000	5	5,68%	70,45%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,14%	71,59%
de 9.000,01 a 10.000	13	14,77%	86,36%
Acima de 10.000	12	13,64%	100,00%
Total	88	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Março/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	45,00	89,00	124,46	200,00
Apartamento	38,00	38,68	61,85	102,80	-



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	fev/14:	-	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	5.000,00	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/14:	-	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/14:	6.973,68	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/14:	-	-	-	4.392,16	-
	mar/14:	-	6.250,00	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/14:	-	4.583,33	3.956,25	3.416,67	3.062,50
	mar/14:	-	-	-	3.600,00	2.825,00
	Variação	%	-	-	-	5,37
mais de 15 anos	fev/14:	-	3.811,11	3.118,64	2.783,70	2.500,00
	mar/14:	-	4.907,89	3.366,67	-	1.900,00
	Variação	%	-	28,78	7,95	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/14:	-	-	-	-	2.500,00
	mar/14:	-	-	-	4.266,67	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/14:	4.312,50	-	-	1.797,39	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/14:	-	-	2.583,33	1.958,42	1.565,75
	mar/14:	-	4.500,00	2.750,00	-	-
	Variação	%	-	-	6,45	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/14:	10.885,49	-	7.900,00	-	-
	mar/14:	10.478,26	-	-	-	-
Variação	%	(3,74)	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/14:	-	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/14:	7.875,00	7.346,94	-	-	-
	mar/14:	9.636,36	-	-	-	-
Variação	%	22,37	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/14:	8.538,38	-	7.693,71	4.904,89	4.561,40
	mar/14:	-	-	8.555,56	5.333,33	-
Variação	%	-	-	11,20	8,73	-
de 8 a 15 anos	fev/14:	7.775,00	-	5.466,27	4.238,46	3.968,25
	mar/14:	7.660,07	6.675,54	5.786,43	3.676,47	-
Variação	%	(1,48)	-	5,86	(13,26)	-
mais de 15 anos	fev/14:	7.382,72	5.843,25	-	3.852,94	2.227,27
	mar/14:	8.500,00	5.466,92	5.203,75	4.447,75	2.692,31
Variação	%	15,13	(6,44)	-	15,44	20,88
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	fev/14:	-	-	5.363,64	-	3.280,70
	mar/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	fev/14:	-	5.777,78	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	3.676,47	2.989,58
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	fev/14:	-	4.703,13	3.250,00	2.674,92	-
	mar/14:	7.816,67	-	3.947,37	2.751,55	-
Variação	%	-	-	21,46	2,86	-

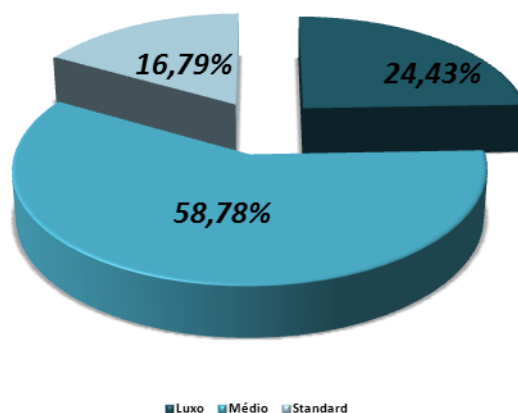


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	32	77	22

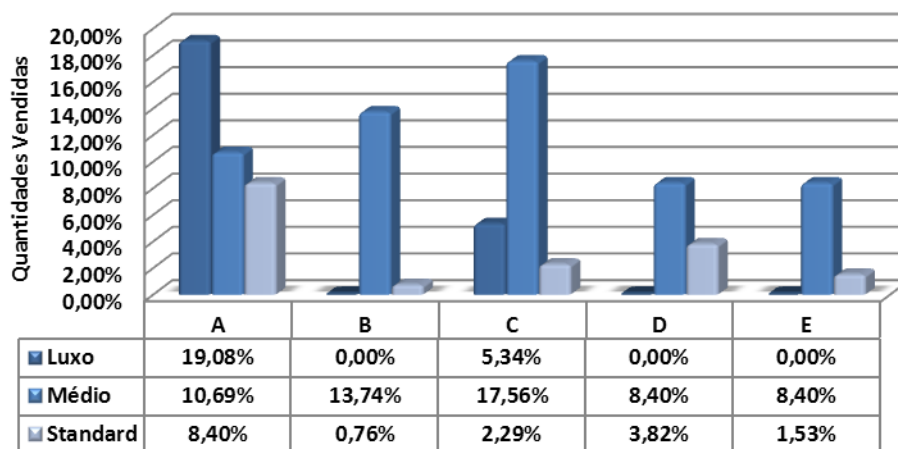
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	25	0	7	0	0
Médio	14	18	23	11	11
Standard	11	1	3	5	2

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

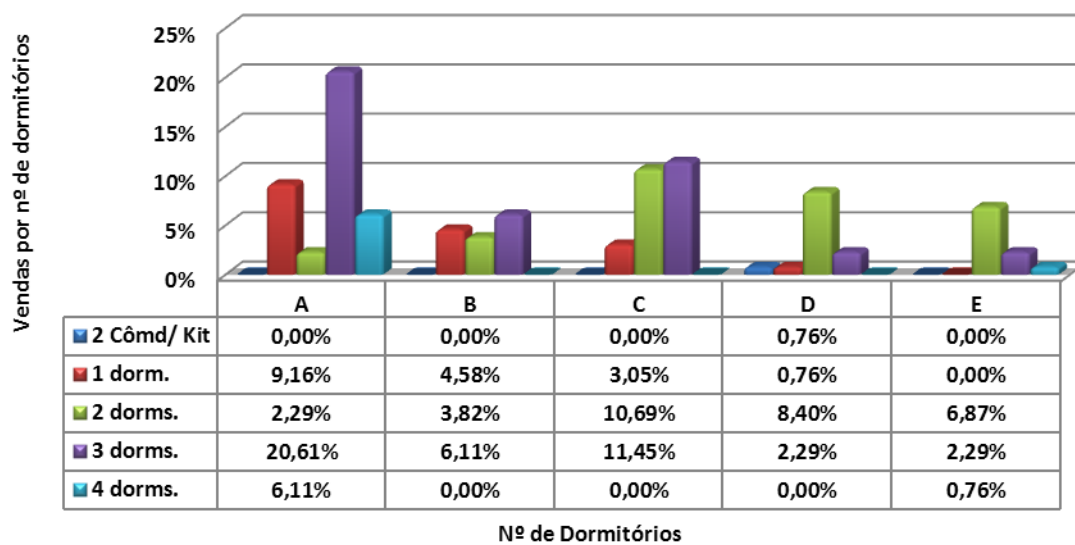




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd/ Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,76%	0,00%
1 dorm.	12	6	4	1	0
%	9,16%	4,58%	3,05%	0,76%	0,00%
2 dorms.	3	5	14	11	9
%	2,29%	3,82%	10,69%	8,40%	6,87%
3 dorms.	27	8	15	3	3
%	20,61%	6,11%	11,45%	2,29%	2,29%
4 dorms.	8	0	0	0	1
%	6,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,76%
Total	50	19	33	16	13
%	38,17%	14,50%	25,19%	12,21%	9,92%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

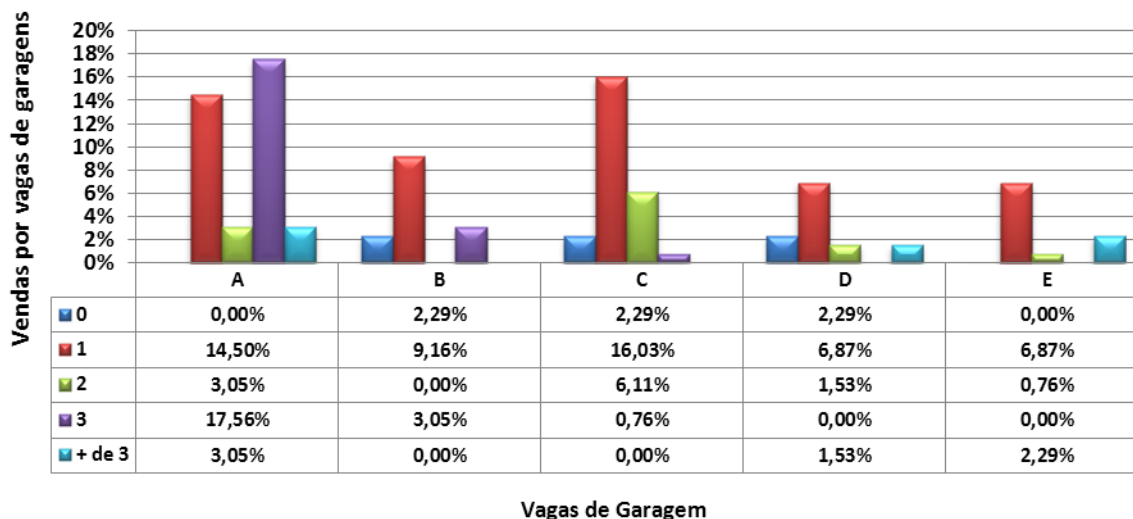




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	3	3	3	0
%	0,00%	2,29%	2,29%	2,29%	0,00%
1	19	12	21	9	9
%	14,50%	9,16%	16,03%	6,87%	6,87%
2	4	0	8	2	1
%	3,05%	0,00%	6,11%	1,53%	0,76%
3	23	4	1	0	0
%	17,56%	3,05%	0,76%	0,00%	0,00%
+ de 3	4	0	0	2	3
%	3,05%	0,00%	0,00%	1,53%	2,29%
Total	50	19	33	16	13
%	38,17%	14,50%	25,19%	12,21%	9,92%

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	34	52	210	47	37	380	46,68%
Seguro Fiança	32	21	70	29	19	171	21,01%
Depósito	13	20	51	62	51	197	24,20%
Sem Garantia	0	3	8	5	1	17	2,09%
Caução de Imóveis	1	9	8	9	19	46	5,65%
Cessão Fiduciária	0	0	0	3	0	3	0,37%
Total	80	105	347	155	127	814	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
fevereiro-14	9,95	7,96	16,38	10,81	13,13
março-14	7,38	12,68	16,88	7,40	21,08
Variação	(25,83)	59,30	3,05	(31,54)	60,55

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	63	10,47%
Outros motivos	539	89,53%
Total	602	100,00%
Comparação dev./loc.	%	73,96%

O índice de inadimplência no mês de março foi de 4,10%, o que é 24,77% menor referente ao mês de fevereiro, que foi de 5,45%.

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



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	558	733	2.422	1.082	886	5.681
CASAS	458	602	1.989	888	728	4.665
TOTAL	1.016	1.335	4.411	1.970	1.614	10.346
%	9,82	12,90	42,63	19,04	15,60	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

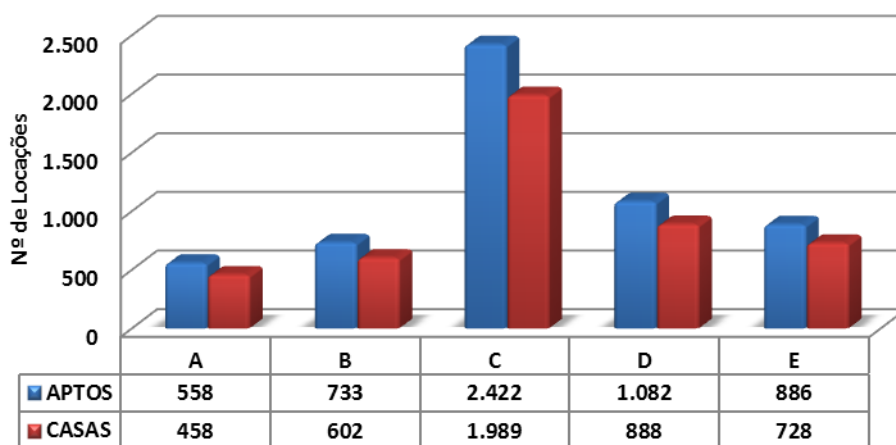
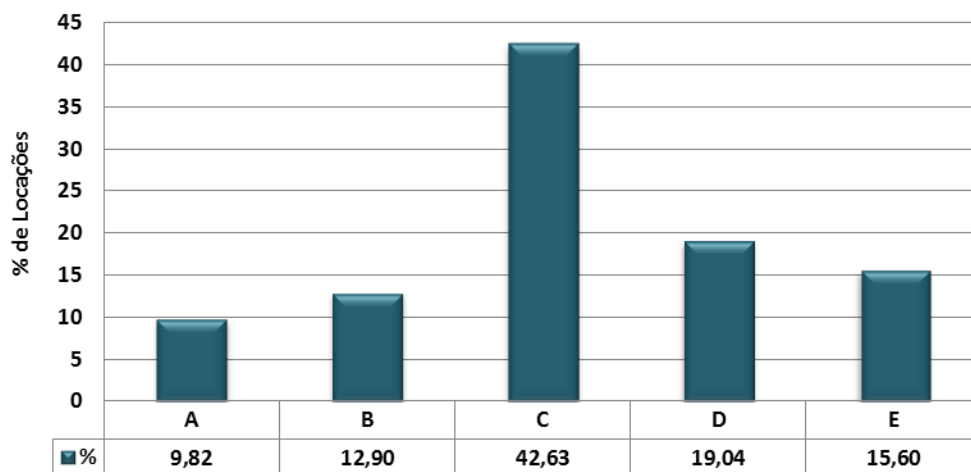


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

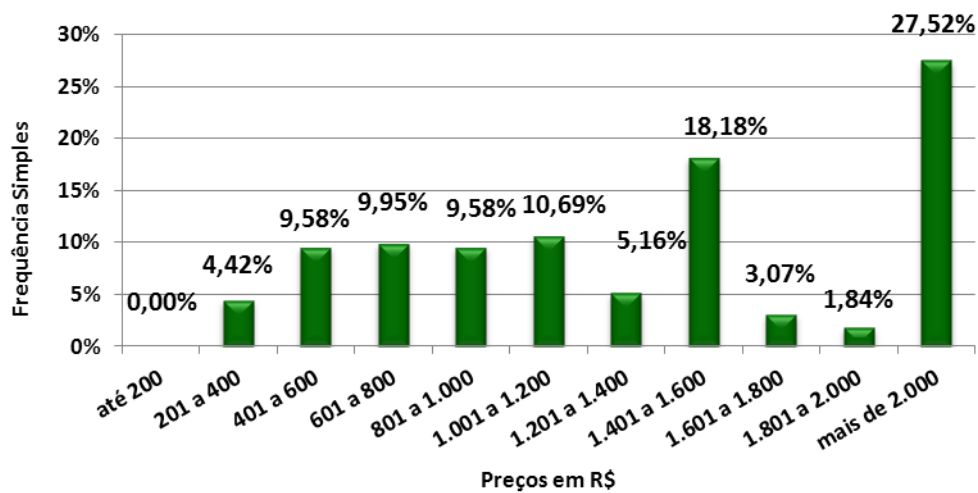




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	36	4,42%	4,42%
401 a 600	78	9,58%	14,00%
601 a 800	81	9,95%	23,96%
801 a 1.000	78	9,58%	33,54%
1.001 a 1.200	87	10,69%	44,23%
1.201 a 1.400	42	5,16%	49,39%
1.401 a 1.600	148	18,18%	67,57%
1.601 a 1.800	25	3,07%	70,64%
1.801 a 2.000	15	1,84%	72,48%
mais de 2.000	224	27,52%	100,00%
Total	814	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	fev/14:	520,00	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/14:	1.125,00	953,57	638,10	579,70	516,40
	mar/14:	1.200,00	827,78	785,00	558,06	468,50
Variação	%	6,67	(13,19)	23,02	(3,73)	(9,28)
2 dorm.	fev/14:	2.350,00	1.945,83	1.242,73	1.195,30	892,96
	mar/14:	2.433,33	1.740,00	1.405,28	1.165,45	882,00
Variação	%	3,55	(10,58)	13,08	(2,50)	(1,23)
3 dorm.	fev/14:	4.100,00	3.150,00	2.531,58	2.076,32	1.306,67
	mar/14:	4.000,00	2.600,00	2.200,00	1.712,50	1.350,00
Variação	%	(2,44)	(17,46)	(13,10)	(17,52)	3,32
4 dorm.	fev/14:	6.000,00	4.675,00	3.637,50	-	-
	mar/14:	5.000,00	4.050,00	-	-	1.875,00
Variação	%	(16,67)	(13,37)	-	-	-

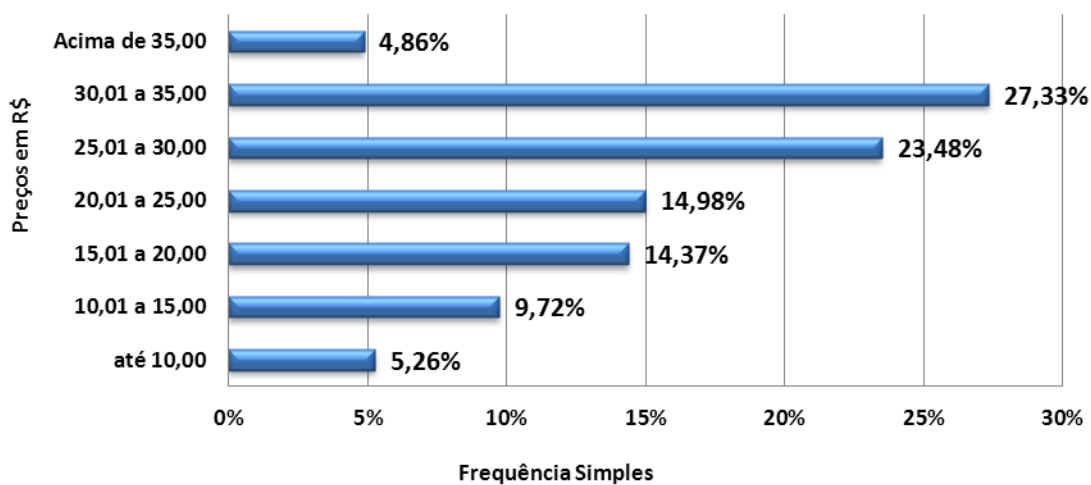
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/14:	1.200,00	935,00	750,00	500,00	-
	mar/14:	1.300,00	1.050,00	-	500,00	-
Variação	%	8,33	12,30	-	0,00	-
1 dorm.	fev/14:	1.613,64	1.236,11	1.076,23	870,45	775,00
	mar/14:	1.700,00	1.276,67	1.166,67	925,00	573,33
Variação	%	5,35	3,28	8,40	6,27	(26,02)
2 dorm.	fev/14:	2.871,43	2.051,22	1.392,27	1.172,09	944,23
	mar/14:	2.161,54	1.908,82	1.533,97	1.207,14	867,65
Variação	%	(24,72)	(6,94)	10,18	2,99	(8,11)
3 dorm.	fev/14:	3.590,91	3.056,25	2.387,23	1.710,00	950,00
	mar/14:	3.206,25	2.783,33	2.050,00	1.400,00	1.040,00
Variação	%	(10,71)	(8,93)	(14,13)	(18,13)	9,47
4 dorm.	fev/14:	4.800,00	-	-	-	-
	mar/14:	5.750,00	3.654,55	2.645,00	-	-
Variação	%	19,79	-	-	-	-



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	26	5,26%	5,26%
10,01 a 15,00	48	9,72%	14,98%
15,01 a 20,00	71	14,37%	29,35%
20,01 a 25,00	74	14,98%	44,33%
25,01 a 30,00	116	23,48%	67,81%
30,01 a 35,00	135	27,33%	95,14%
Acima de 35,00	24	4,86%	100,00%
Total	494	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Março/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	56,70	74,55	84,77	142,00
Apartamento	28,00	46,73	59,54	73,00	104,00



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.	fev/14:	35,71	-	-	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	fev/14:	21,07	13,71	14,10	13,87	12,96
	mar/14:	-	18,54	16,05	14,85	9,86
Variação	%	-	35,23	13,83	7,07	(23,92)
2 dorm.	fev/14:	26,31	23,56	14,98	16,15	11,09
	mar/14:	-	21,38	19,97	18,28	11,97
Variação	%	-	(9,25)	33,31	13,19	7,94
3 dorm.	fev/14:	28,00	20,41	19,81	14,60	9,33
	mar/14:	34,62	24,42	18,09	-	11,59
Variação	%	23,64	19,65	(8,68)	-	24,22
4 dorm.	fev/14:	32,50	27,69	22,00	-	-
	mar/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

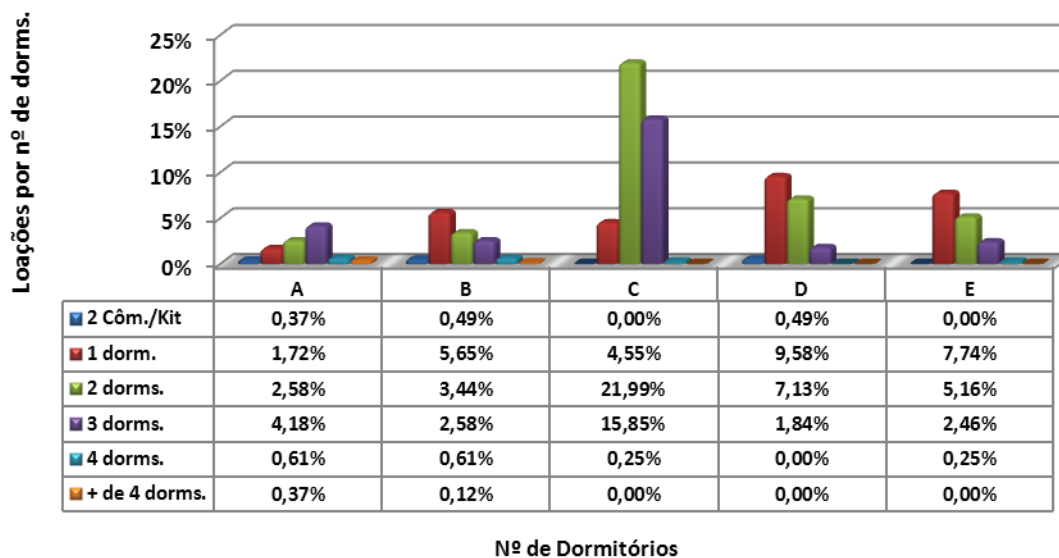
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	fev/14:	39,29	34,09	30,00	25,00	-
	mar/14:	-	-	-	19,64	-
Variação	%	-	-	-	(21,44)	-
1 dorm.	fev/14:	49,68	33,89	25,15	24,27	16,93
	mar/14:	40,40	27,97	25,50	18,21	13,33
Variação	%	(18,68)	(17,47)	1,39	(24,97)	(21,26)
2 dorm.	fev/14:	39,47	30,51	23,25	22,20	19,15
	mar/14:	39,67	29,15	26,71	23,90	16,97
Variação	%	0,51	(4,46)	14,88	7,66	(11,38)
3 dorm.	fev/14:	34,75	26,72	22,43	21,20	14,72
	mar/14:	36,75	27,07	24,57	23,93	-
Variação	%	5,76	1,31	9,54	12,88	-
4 dorm.	fev/14:	41,94	-	-	-	-
	mar/14:	-	41,75	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	3	4	0	4	0
%	0,37%	0,49%	0,00%	0,49%	0,00%
1 dorm.	14	46	37	78	63
%	1,72%	5,65%	4,55%	9,58%	7,74%
2 dorms.	21	28	179	58	42
%	2,58%	3,44%	21,99%	7,13%	5,16%
3 dorms.	34	21	129	15	20
%	4,18%	2,58%	15,85%	1,84%	2,46%
4 dorms.	5	5	2	0	2
%	0,61%	0,61%	0,25%	0,00%	0,25%
+ de 4 dorms.	3	1	0	0	0
%	0,37%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	80	105	347	155	127
%	9,83%	12,90%	42,63%	19,04%	15,60%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

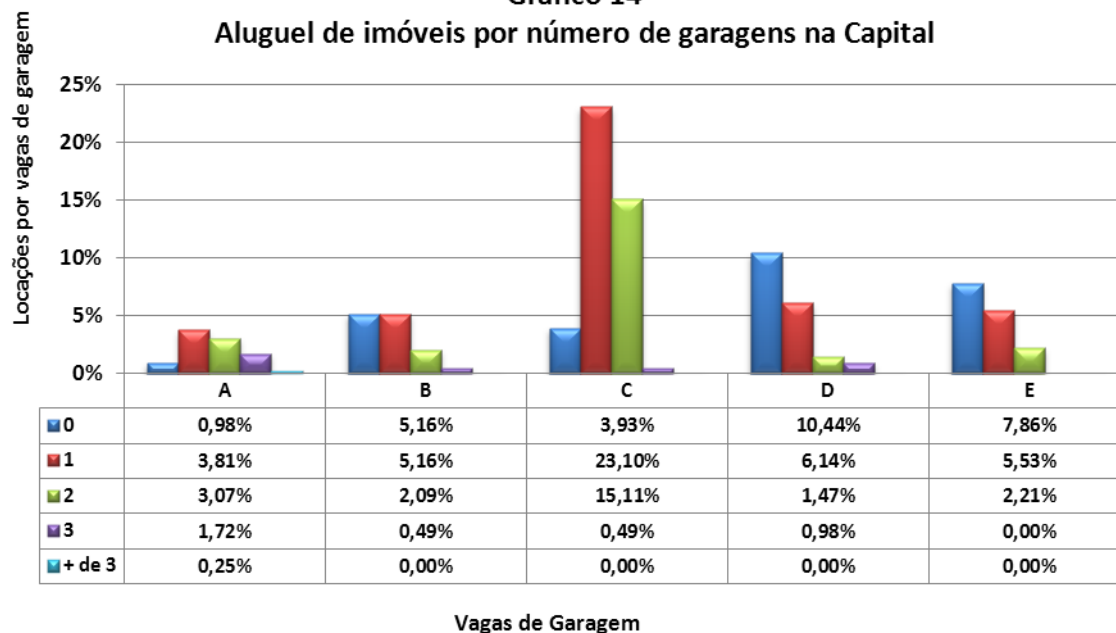




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	8	42	32	85	64
%	0,98%	5,16%	3,93%	10,44%	7,86%
1	31	42	188	50	45
%	3,81%	5,16%	23,10%	6,14%	5,53%
2	25	17	123	12	18
%	3,07%	2,09%	15,11%	1,47%	2,21%
3	14	4	4	8	0
%	1,72%	0,49%	0,49%	0,98%	0,00%
+ de 3	2	0	0	0	0
%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	80	105	347	155	127
%	9,83%	12,90%	42,63%	19,04%	15,60%

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
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
março-14	(3,60)	0,92	5,25
Acumulado	6,20	6,15	24,61

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)

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)



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	fev/14						mar/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	54	5	1.336	45	291	1.731	48	6	1.322	74	265	1.715
Santana	18	4	164	11	213	410	24	2	131	9	223	389
Santo Amaro	11	1	258	24	120	414	20	0	258	23	136	437
Jabaquara	12	1	161	9	112	295	16	0	123	5	75	219
Lapa	6	0	44	2	66	118	5	1	35	4	40	85
São Miguel	5	1	86	0	71	163	3	1	71	4	72	151
Penha	7	0	106	3	80	196	7	0	135	5	100	247
Itaquera	5	1	135	5	59	205	6	0	80	2	62	150
Tatuapé	5	0	204	10	107	326	16	1	168	7	103	295
Vila Prudente	5	0	61	4	75	145	5	0	56	3	60	124
Ipiranga	3	0	33	1	38	75	3	0	28	4	34	69
Pinheiros	2	2	67	8	48	127	4	0	54	4	29	91
Freguesia Ó	6	0	80	0	90	176	16	0	65	1	72	154
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	4	6
Butantã	3	0	85	4	36	128	1	0	59	3	20	83
Total	142	15	2.820	126	1.406	4.509	174	11	2.587	148	1.295	4.215
			<i>Varição</i>				22,54	(26,67)	(8,26)	17,46	(7,89)	(6,52)