



São Paulo, 2 de Fevereiro de 2015

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

Mercados de imóveis usados e de locação residencial têm queda em Novembro em SP

Após dois meses de resultados positivos, a venda de imóveis usados e a locação de casas e apartamentos recuaram em Novembro na Capital paulista. A queda nas vendas em relação a Outubro foi de 31,14%. Na locação, o número de novos contratos foi 24,61% menor que o do mês anterior.

A pesquisa feita com 249 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) registrou redução de 5,98% nos preços médios do metro quadrado dos imóveis negociados pelas imobiliárias em Novembro na comparação com Outubro. Os valores médios dos aluguéis tiveram queda de 4,43%.

No mercado de imóveis usados, nem o aumento expressivo dos descontos concedidos pelos proprietários foi capaz de evitar a queda de 31,14% nas vendas – o índice de vendas baixou de 0,2508 para 0,1727. Em três das cinco Zonas de Valor que compõem a pesquisa, os descontos aumentaram mais de 100%, chegando a 133,33% nas zonas D e E. Os proprietários aumentaram de 3% para 7% o desconto sobre os valores inicialmente pedidos (*ver quadro abaixo*).

A maioria dos imóveis vendidos – 53,49% do total - tinha preço final até R\$ 500 mil. Na divisão das vendas por faixa de preço, 62,5% tinham preço médio até R\$ 7.000,00 o metro quadrado.

As vendas à vista feitas em Novembro (60,47%) predominaram sobre as vendas financiadas (39,53%). Foi uma inversão em relação a Outubro, quando 62,5% das vendas foram feitas com financiamento dos bancos e 37,5% à vista.

Os apartamentos de padrão médio construídos há mais de 15 anos e situados em bairros da Zona A, como Higienópolis e os Jardins, foram os que ficaram mais caros em Novembro, segundo a pesquisa do Creci de São Paulo. O preço médio do metro quadrado aumentou 42%, de R\$ 6.191,21 para R\$ 8.791,26.

Os imóveis cujos preços mais baixaram em Novembro foram as casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção e localizadas na Zona B, que agrupa bairros como Paraíso, Pinheiros e Planalto Paulista. O preço médio do metro quadrado teve queda de 17,01% - estava em R\$ 4.526,29 em Outubro e caiu para R\$ 3.756,27 em Novembro.

Financiamento de imóveis usados

% no total de imóveis vendidos

Mês	CEF	Outros bancos
Janeiro	27,27%	29,29%
Fevereiro	46,11%	8,38%
Março	38,93%	13,74%
Abril	32,46%	24,56%
Mai	40,77%	16,22%
Junho	32,98%	31,91%
Julho	64,38%	2,74%
Agosto	54,00%	0,00%
Setembro	76,06%	0,00%
Outubro	57,50%	5,00%
Novembro	34,88%	4,65%



Donos de imóveis dão desconto de até 11% sobre valor anunciado

As 249 imobiliárias que responderam à pesquisa do CRECISP alugaram em Novembro, 24,61% a menos que em Outubro. O índice de locação da Capital baixou de 1,6834 para 1,2691. As novas locações dividiram-se entre apartamentos, com 52,85% do total, e casas, com 47,15% dos contratos.

Os donos de imóveis que colocaram suas propriedades para alugar nas imobiliárias pesquisadas pelo Creci em Novembro concederam descontos sobre os valores inicialmente pedidos que variaram de 5,5% na Zona E a 11% na Zona A. E a maioria deles preferiu o tradicional fiador (52,85%) para garantir no contrato que o aluguel será pago em casa de inadimplência do inquilino. As outras formas de fiança adotadas nos contratos foram o depósito de três meses do aluguel (26,27%), o seguro de fiança (18,04%), a caução de imóveis (2,53%). Houve ainda 0,32% das locações feitas sem garantia.

Os imóveis mais alugados em Novembro foram os de aluguel mensal até R\$ 1.200,00, com 53,8% das novas locações. Dentre os tipos de imóveis alugados nas imobiliárias pesquisadas, o aluguel que mais subiu foi o de casas de 1 dormitório na Zona A. O valor médio passou de R\$ 800,00 em Outubro para R\$ 1.500,00 em Novembro, uma alta de 87,5%.

A pesquisa do Creci-SP apurou que 134 inquilinos devolveram os imóveis que ocupavam em Novembro, número equivalente a 42,41% das novas locações. Este percentual é 35,11% menor que o de Outubro, mês em que as devoluções somaram 351 unidades, equivalentes a 65,36% das locações novas daquele mês.

A inadimplência em Novembro foi de 1,82% do total de contratos em vigor nas imobiliárias consultadas, 28,73% menor que os 2,55% de Outubro.

Ações em queda

As 3.658 ações judiciais sobre locação propostas nos Fóruns da Capital em Novembro representaram uma queda de 6,97% sobre as 3.932 ações de Outubro. A baixa foi geral, atingindo todos os tipos de ações apresentadas.

As ações ordinárias caíram 22,62% (de 168 para 130); as consignatórias tiveram redução de 10% (de 10 para 9); a queda das renovatórias foi de 9,9% (de 101 para 91); as de rito sumário baixaram 7,47% (de 2.410 para 2.230); e as ações por falta de pagamento baixaram 3,62% de Outubro (1.243) para Novembro (1.198).

=====

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: aracetuba@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 – NOVEMBRO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	11	6	9	0	0	26	60,47%
CEF	1	2	8	4	0	15	34,88%
Outros bancos	0	1	1	0	0	2	4,65%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	12	9	18	4	0	43	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	18	7,23%
Igual	213	85,54%
Pior	18	7,23%
Total	249	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-14	4,00	4,00	6,67	3,00	3,00
novembro-14	8,00	0,00	13,50	7,00	7,00
Varição	100,00	-100,00	102,40	133,33	133,33



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	123	92	184	41	0	440
CASAS	88	66	132	29	0	315
Total	211	158	316	70	0	755
%	27,95%	20,93%	41,85%	9,27%	0,00%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

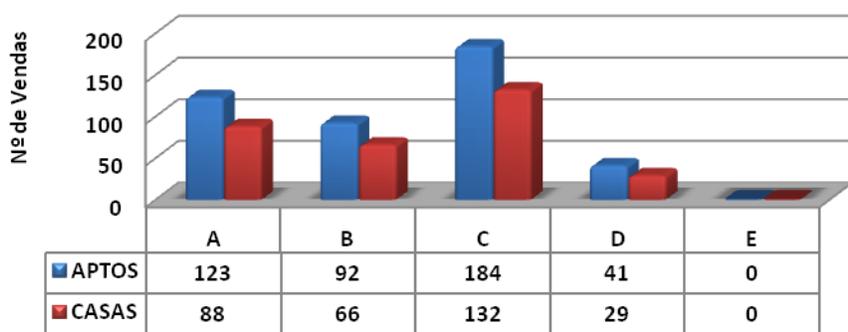
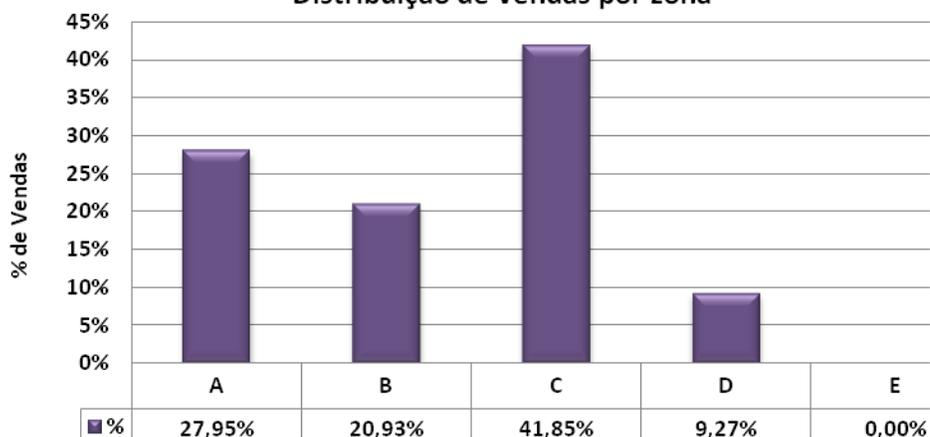


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

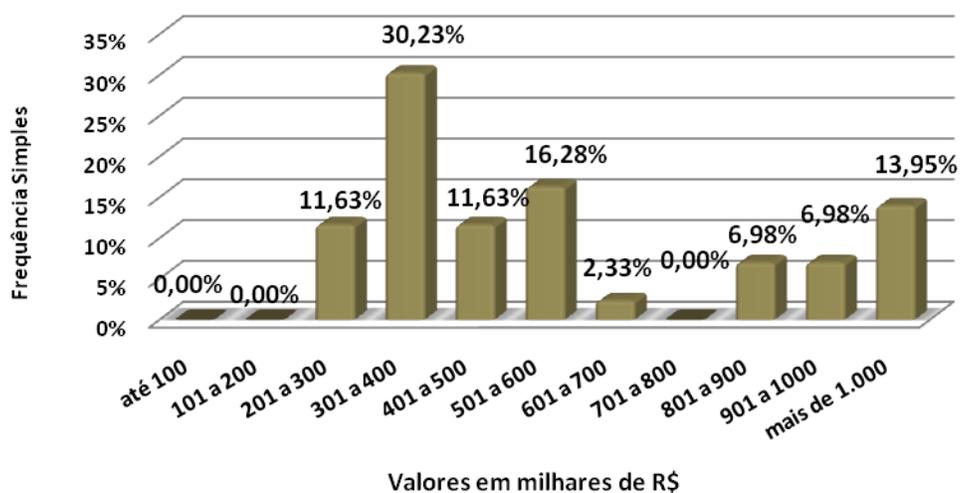




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	0	0,00%	0,00%
201 a 300	5	11,63%	11,63%
301 a 400	13	30,23%	41,86%
401 a 500	5	11,63%	53,49%
501 a 600	7	16,28%	69,77%
601 a 700	1	2,33%	72,09%
701 a 800	0	0,00%	72,09%
801 a 900	3	6,98%	79,07%
901 a 1000	3	6,98%	86,05%
mais de 1.000	6	13,95%	100,00%
Total	43	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/14:	-	-	287.500,00	236.666,67	270.000,00
	nov/14:	360.000,00	-	391.666,67	358.333,33	-
Variação	%	-	-	36,23	51,41	-
3 dorm.	out/14:	800.000,00	650.000,00	400.000,00	343.333,33	300.000,00
	nov/14:	888.000,00	1.415.000,00	730.000,00	525.000,00	-
Variação	%	11,00	117,69	82,50	52,91	-
4 dorm.	out/14:	2.000.000,00	-	700.000,00	-	-
	nov/14:	-	-	1.080.000,00	-	-
Variação	%	-	-	54,29	-	-

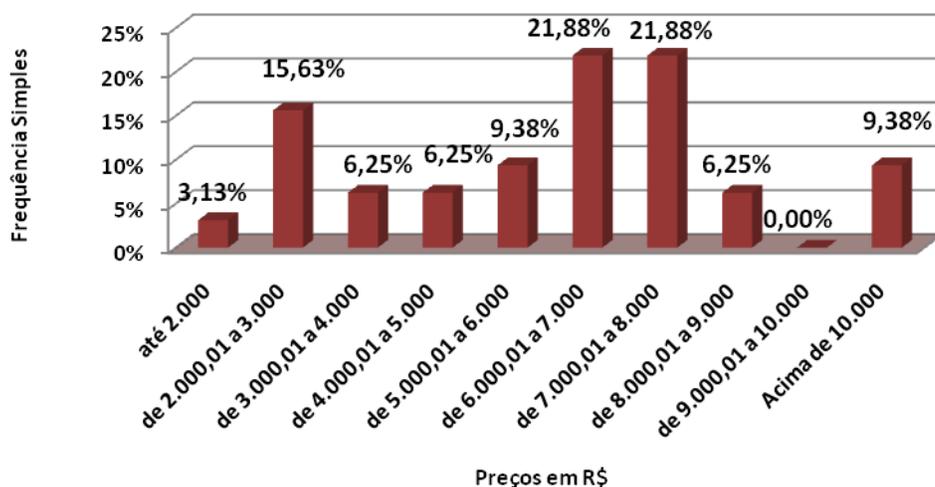
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/14:	476.666,67	231.250,00	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	out/14:	560.000,00	480.000,00	291.500,00	-	180.000,00
	nov/14:	386.000,00	335.000,00	390.000,00	-	-
Variação	%	-31,07	-30,21	33,79	-	-
3 dorm.	out/14:	1.152.000,00	800.000,00	-	390.000,00	-
	nov/14:	770.000,00	960.000,00	846.666,67	-	-
Variação	%	-33,16	20,00	-	-	-
4 dorm.	out/14:	1.375.000,00	-	-	-	-
	nov/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	1	3,13%	3,13%
de 2.000,01 a 3.000	5	15,63%	18,75%
de 3.000,01 a 4.000	2	6,25%	25,00%
de 4.000,01 a 5.000	2	6,25%	31,25%
de 5.000,01 a 6.000	3	9,38%	40,63%
de 6.000,01 a 7.000	7	21,88%	62,50%
de 7.000,01 a 8.000	7	21,88%	84,38%
de 8.000,01 a 9.000	2	6,25%	90,63%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	90,63%
Acima de 10.000	3	9,38%	100,00%
Total	32	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Novembro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	143,57	174,40	234,00
Apartamento	-	-	55,82	92,13	-



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	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/14:	9.090,91	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/14:	4.444,44	4.526,29	3.182,03	2.945,00	2.820,41
	nov/14:	3.918,00	3.756,27	3.357,60	2.716,60	-
Variação	%	-11,84	-17,01	5,52	-7,76	-

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



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/14:	7.861,36	7.245,76	-	-	-
	nov/14:	-	7.357,38	-	-	-
Variação	%	-	1,54	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/14:	-	-	-	4.105,26	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/14:	-	-	4.800,00	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/14:	6.191,21	6.357,10	3.930,98	-	-
	nov/14:	8.791,26	6.203,70	5.547,06	-	2.769,23
Variação	%	42,00	-2,41	41,11	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

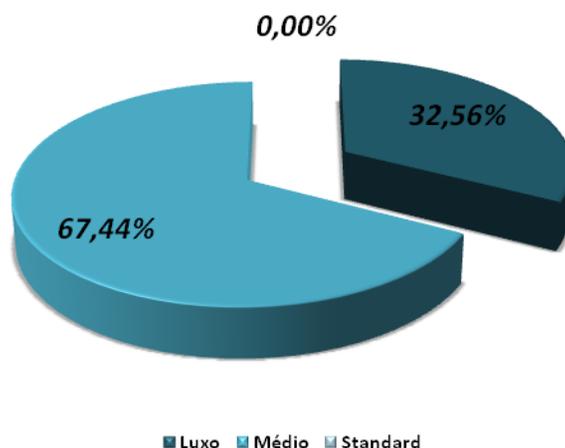


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	14	29	0

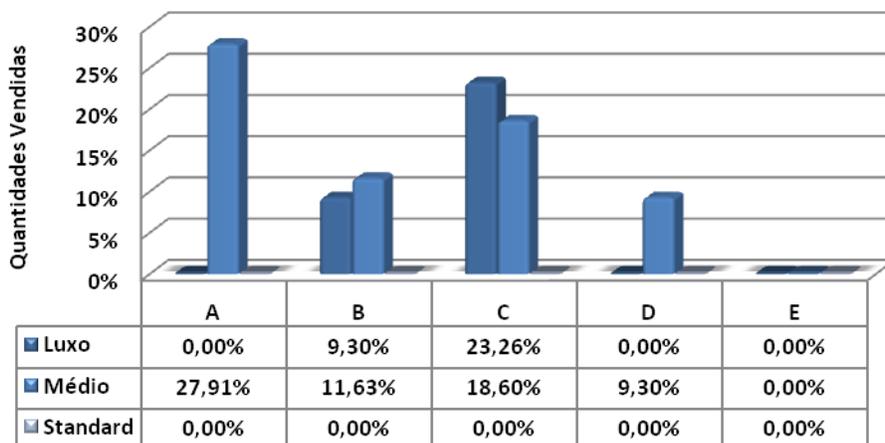
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	0	4	10	0	0
Médio	12	5	8	4	0
Standard	0	0	0	0	0

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

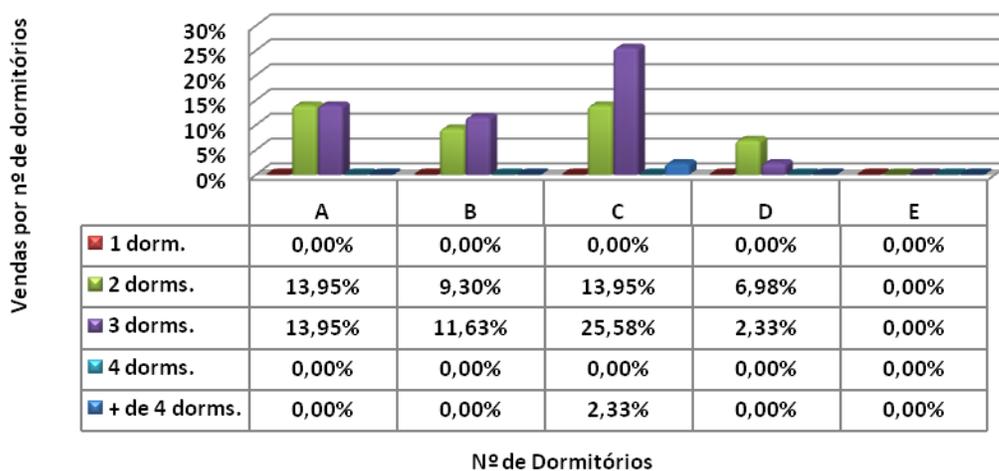




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	6	4	6	3	0
%	13,95%	9,30%	13,95%	6,98%	0,00%
3 dorms.	6	5	11	1	0
%	13,95%	11,63%	25,58%	2,33%	0,00%
4 dorms.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%	0,00%
Total	12	9	18	4	0
%	27,91%	20,93%	41,86%	9,30%	0,00%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

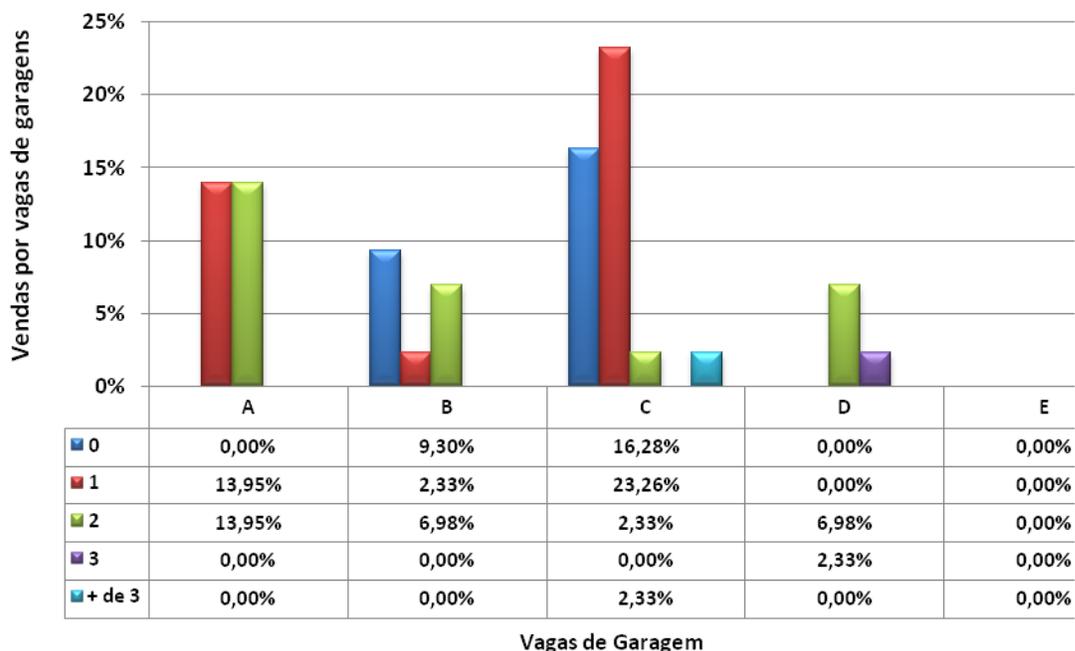




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	4	7	0	0
%	0,00%	9,30%	16,28%	0,00%	0,00%
1	6	1	10	0	0
%	13,95%	2,33%	23,26%	0,00%	0,00%
2	6	3	1	3	0
%	13,95%	6,98%	2,33%	6,98%	0,00%
3	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%
+ de 3	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%	0,00%
Total	12	8	19	4	0
%	27,91%	18,60%	44,19%	9,30%	0,00%

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	21	56	59	25	6	167	52,85%
Seguro Fiança	11	24	13	9	0	57	18,04%
Depósito	2	9	22	37	13	83	26,27%
Sem Garantia	0	0	0	1	0	1	0,32%
Caução de Imóveis	1	0	1	5	1	8	2,53%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	35	89	95	77	20	316	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
outubro-14	7,29	6,50	8,67	11,00	5,50
novembro-14	11,00	6,50	10,50	7,00	5,50
Variação	50,98	0,00	21,15	-36,36	0,00

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	43	32,09%
Outros motivos	91	67,91%
Total	134	100,00%
Comparação dev./loc.		42,41%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
outubro-14	2,55
novembro-14	1,82
Variação	-28,73



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	325	827	882	715	186	2.935
CASAS	290	738	787	638	166	2.619
Total	615	1.564	1.670	1.353	351	5.553
%	11,08	28,16	30,06	24,37	6,33	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

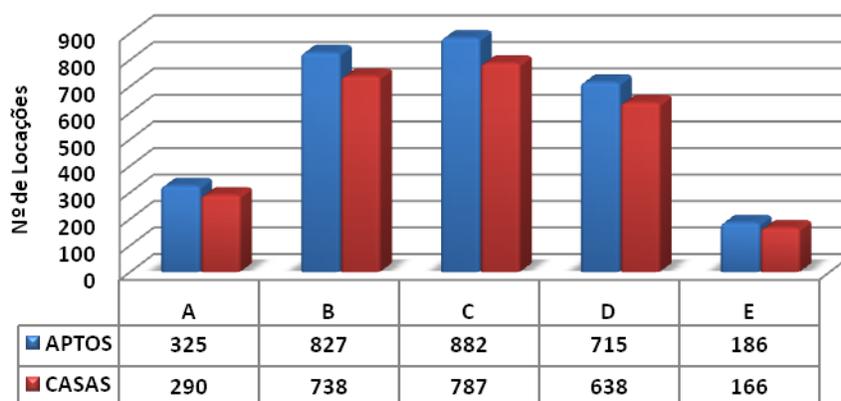
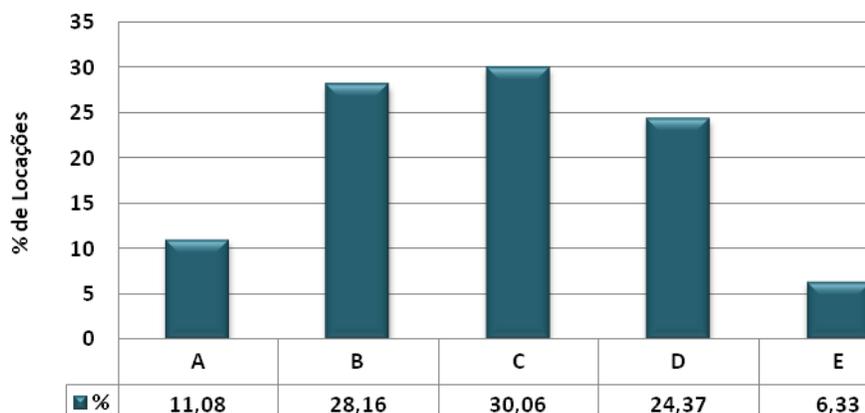


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

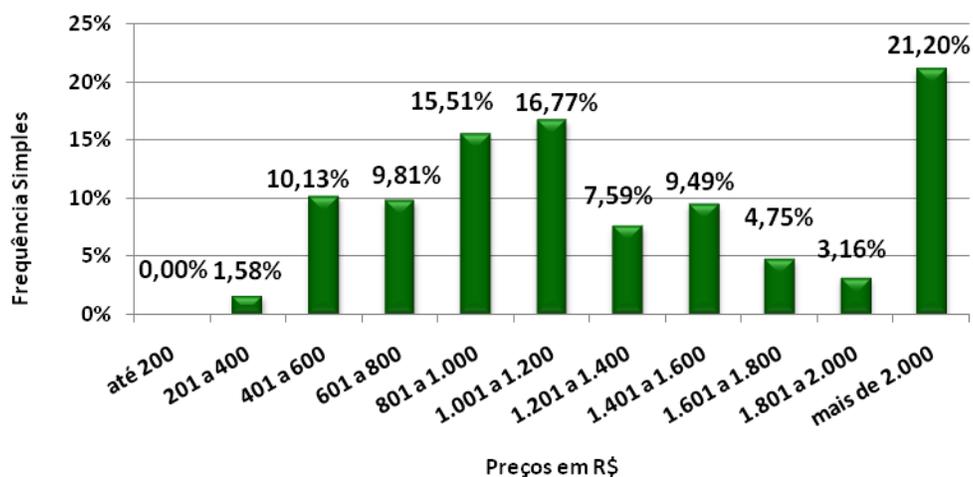




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	5	1,58%	1,58%
401 a 600	32	10,13%	11,71%
601 a 800	31	9,81%	21,52%
801 a 1.000	49	15,51%	37,03%
1.001 a 1.200	53	16,77%	53,80%
1.201 a 1.400	24	7,59%	61,39%
1.401 a 1.600	30	9,49%	70,89%
1.601 a 1.800	15	4,75%	75,63%
1.801 a 2.000	10	3,16%	78,80%
mais de 2.000	67	21,20%	100,00%
Total	316	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/14:	800,00	1.326,67	716,30	591,17	504,29
	nov/14:	1.500,00	1.266,67	683,33	552,69	550,00
Variação	%	87,50	-4,52	-4,60	-6,51	9,06
2 dorm.	out/14:	1.616,67	1.433,33	1.087,50	1.031,62	947,17
	nov/14:	2.200,00	1.275,00	1.215,00	1.150,00	806,25
Variação	%	36,08	-11,05	11,72	11,48	-14,88
3 dorm.	out/14:	3.360,00	2.483,33	2.100,00	1.734,62	1.200,00
	nov/14:	2.466,67	2.120,00	1.850,00	1.739,44	-
Variação	%	-26,59	-14,63	-11,90	0,28	-
4 dorm.	out/14:	-	-	-	2.100,00	-
	nov/14:	3.500,00	2.933,33	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

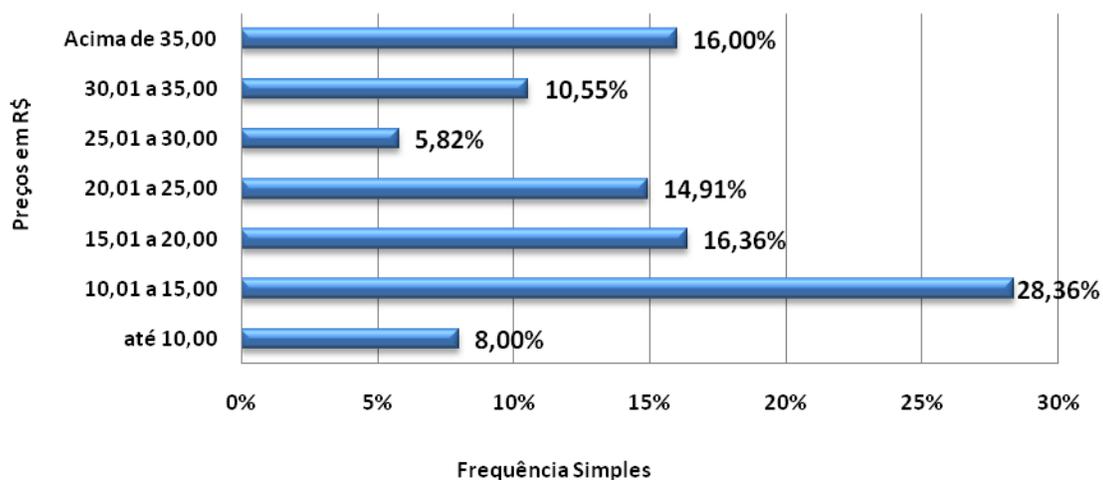
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/14:	1.425,93	1.306,88	1.216,80	1.188,24	-
	nov/14:	2.065,38	1.228,95	1.037,14	980,00	-
Variação	%	44,84	-5,96	-14,76	-17,53	-
2 dorm.	out/14:	2.185,71	1.494,64	1.540,38	1.772,92	1.125,00
	nov/14:	2.333,33	1.275,00	1.178,13	1.073,08	1.050,00
Variação	%	6,75	-14,70	-23,52	-39,47	-6,67
3 dorm.	out/14:	3.091,67	2.881,82	2.333,33	2.000,00	-
	nov/14:	3.333,33	2.730,00	2.450,00	950,00	-
Variação	%	7,82	-5,27	5,00	-52,50	-
4 dorm.	out/14:	5.666,67	-	-	-	-
	nov/14:	4.250,00	-	-	-	-
Variação	%	-25,00	-	-	-	-



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	22	8,00%	8,00%
10,01 a 15,00	78	28,36%	36,36%
15,01 a 20,00	45	16,36%	52,73%
20,01 a 25,00	41	14,91%	67,64%
25,01 a 30,00	16	5,82%	73,45%
30,01 a 35,00	29	10,55%	84,00%
Acima de 35,00	44	16,00%	100,00%
Total	275	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Novembro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	51,71	70,00	110,00	-
Apartamento	-	43,21	69,00	100,06	128,57



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.	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/14:	14,44	23,88	12,91	12,45	11,35
	nov/14:	13,33	20,22	14,37	14,63	10,47
Variação	%	-7,69	-15,33	11,31	17,51	-7,75
2 dorm.	out/14:	25,55	17,61	12,99	9,00	10,00
	nov/14:	24,14	16,08	13,75	10,87	11,64
Variação	%	-5,52	-8,69	5,85	20,78	16,40
3 dorm.	out/14:	15,27	20,40	17,58	15,74	-
	nov/14:	16,00	18,89	15,18	18,69	-
Variação	%	4,78	-7,40	-13,65	18,74	-
4 dorm.	out/14:	-	31,25	-	-	-
	nov/14:	27,50	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

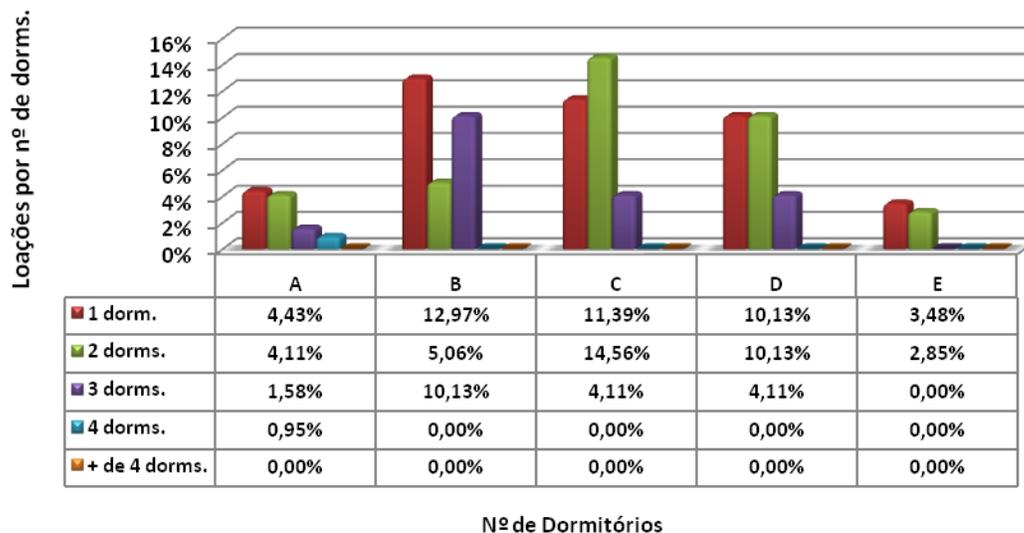
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	out/14:	-	-	-	-	-
	nov/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	out/14:	23,92	23,57	19,28	-	-
	nov/14:	26,30	31,26	20,99	16,67	-
Variação	%	9,95	32,63	8,87	-	-
2 dorm.	out/14:	28,82	24,95	22,30	17,14	-
	nov/14:	30,36	20,77	28,82	16,07	15,00
Variação	%	5,34	-16,75	29,24	-6,24	-
3 dorm.	out/14:	27,94	33,57	29,33	-	-
	nov/14:	33,03	37,81	30,97	15,57	-
Variação	%	18,22	12,63	5,59	-	-
4 dorm.	out/14:	32,44	-	-	-	-
	nov/14:	36,17	-	-	-	-
Variação	%	11,50	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	14	41	36	32	11
%	4,43%	12,97%	11,39%	10,13%	3,48%
2 dorms.	13	16	46	32	9
%	4,11%	5,06%	14,56%	10,13%	2,85%
3 dorms.	5	32	13	13	0
%	1,58%	10,13%	4,11%	4,11%	0,00%
4 dorms.	3	0	0	0	0
%	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	35	89	95	77	20
%	11,08%	28,16%	30,06%	24,37%	6,33%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

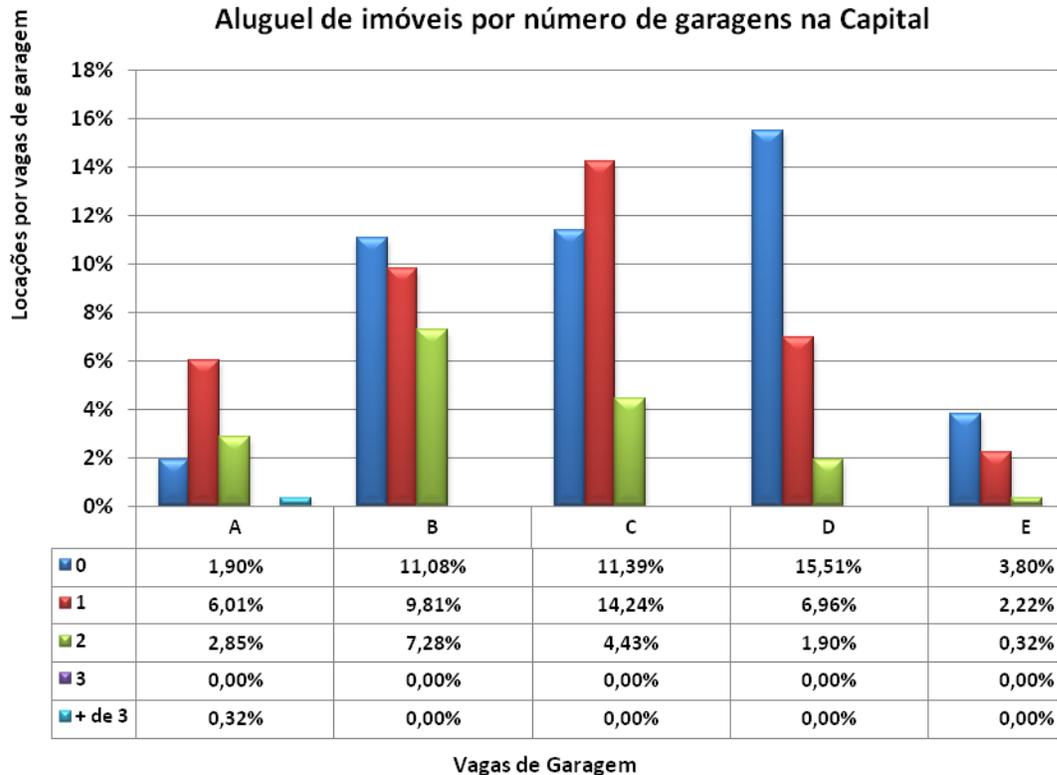




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	6	35	36	49	12
%	1,90%	11,08%	11,39%	15,51%	3,80%
1	19	31	45	22	7
%	6,01%	9,81%	14,24%	6,96%	2,22%
2	9	23	14	6	1
%	2,85%	7,28%	4,43%	1,90%	0,32%
3	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	1	0	0	0	0
%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	35	89	95	77	20
%	11,08%	28,16%	30,06%	24,37%	6,33%

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
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
julho-14	-4,19	0,01	-6,46
agosto-14	1,90	0,25	-11,28
setembro-14	-6,42	0,57	-4,85
outubro-14	11,33	0,42	-1,95
novembro-14	-4,43	0,51	-5,98
Acumulado	-1,48	6,56	-23,47

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Mês	Vendas	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-17,84	-17,84
Fevereiro	27,66	9,82
Março	-17,02	-7,20
Abril	-3,02	-10,22
Maio	-3,22	-13,44
Junho	-17,69	-31,13
Julho	-18,66	-49,79
Agosto	-32,31	-82,10
Setembro	45,85	-36,25
Outubro	17,27	-18,98
Novembro	-31,14	-50,12

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Mês	Locação	
	Mês	Acumulado
Janeiro	10,29	10,29
Fevereiro	4,73	15,02
Março	-18,84	-3,82
Abril	-0,20	-4,02
Maio	13,09	9,07
Junho	-15,05	-5,98
Julho	-41,48	-47,46
Agosto	-1,66	-49,12
Setembro	22,85	-26,27
Outubro	15,95	-10,32
Novembro	-24,61	-34,93



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	out/14						nov/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	44	1	1.088	44	254	1.431	35	2	1.003	43	269	1.352
Santana	39	1	129	4	201	374	14	1	148	3	189	355
Santo Amaro	15	2	251	11	141	420	18	0	220	11	113	362
Jabaquara	8	0	142	5	108	263	4	0	138	8	88	238
Lapa	5	0	58	8	27	98	7	0	32	7	33	79
São Miguel	8	0	52	5	72	137	10	1	119	0	85	215
Penha	12	0	105	2	76	195	3	0	96	2	62	163
Itaquera	3	0	92	5	52	152	3	0	68	1	54	126
Tatuapé	10	2	191	3	87	293	13	3	126	5	78	225
Vila Prudente	9	0	69	3	66	147	8	0	53	0	51	112
Ipiranga	3	3	21	0	24	51	1	0	29	0	31	61
Pinheiros	3	1	71	7	40	122	5	1	59	6	40	111
Freguesia Ó	8	0	70	0	68	146	7	1	80	1	84	173
Parelheiros	0	0	2	0	3	5	1	0	1	2	1	5
Butantã	1	0	69	4	24	98	1	0	58	2	20	81
Total	168	10	2.410	101	1.243	3.932	130	9	2.230	91	1.198	3.658
			<i>Varição</i>				-22,62	-10,00	-7,47	-9,90	-3,62	-6,97