



São Paulo, 2 de Janeiro de 2015

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

Venda de imóveis usados cresce 17,27% e locação residencial tem alta de 15,95% em SP

As vendas de imóveis usados e a locação residencial cresceram pelo segundo mês consecutivo na cidade de São Paulo. Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) apurou vendas 17,27% maiores em Outubro em comparação com Setembro e um aumento de 15,95% no número de casas e apartamentos alugados.

As 319 imobiliárias pesquisadas venderam em Outubro 66,25% do total em apartamentos e 33,75% em casas. O índice de vendas subiu de 0,2139 em Setembro para 0,2508 em Outubro. Os preços médios do m2 dos imóveis negociados pelas imobiliárias pesquisadas caíram 1,95% em relação a Setembro

As imobiliárias alugaram 52,89% do total em casas e 47,11% em apartamentos. O índice de locação subiu de 1,4518 para 1,6834. Os valores médios dos aluguéis subiram 11,33% em comparação com Setembro.

Preços em queda

Os preços médios do m2 dos imóveis negociados pelas imobiliárias pesquisadas caíram 1,95% em relação a Setembro. A maioria das vendas foi feita com financiamento bancário, presente em 62,5% dos contratos, ficando as vendas à vista com os 37,5% restantes (*ver abaixo*).

A pesquisa do CRECISP apurou que os proprietários concederam descontos de 3% sobre os preços originalmente pedidos para os imóveis situados em bairros das Zonas D e E e de 4% para os localizados nas Zonas A e B. Na Zona C, o desconto foi de 6,67%

Os imóveis mais vendidos na Capital em Outubro foram os de preço final até R\$ 400 mil, com 62,5% dos contratos assinados nas 319 imobiliárias que o CRECISP pesquisou. A divisão das vendas por faixa de valor mostra a predominância dos que custaram até R\$ 5 mil o metro quadrado, com 56,41% do total.

O imóvel que ficou mais caro foi a casa de padrão médio construída há mais de 15 anos e situada em bairros da Zona E, como Jardim São Luís, Lauzane Paulista e M'Boi Mirim, entre outros. O preço médio do metro quadrado subiu 43,03%, de R\$ 1.971,86 em Setembro para R\$ 2.820,41 em Outubro.

Pagou menos pelo imóvel usado quem optou por comprar apartamentos de padrão médio construídos com tempo de construção entre 8 e 15 anos e situados em bairros da Zona C, como Mandaqui, Mirandópolis e Mooca. O preço médio caiu 30,02%, de R\$ 6.868,93 o metro quadrado em Setembro para R\$ 4.800,00 em Outubro.

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%

Fiador tem 52,14% dos contratos de locação residencial na Capital

As 319 imobiliárias que o CRECISP pesquisou em Outubro alugaram 15,95% mais imóveis que em Setembro, dos quais 284 eram casas (52,89% do total) e 253 eram apartamentos (47,11%).

Os imóveis mais alugados em Outubro foram os de valor médio até R\$ 1.200,00, com 51,02% dos contratos. Os descontos que os proprietários concederam sobre os valores originalmente pedidos pelo aluguel de seus imóveis oscilaram de 5,5% na Zona E a 11% na Zona D.

O aluguel que mais aumentou em Outubro foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona B. O aumento foi de 52,96%. O aluguel médio passou de R\$ 1.623,50 para R\$ 2.483,33. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 1 dormitório localizadas em bairros da Zona A. A queda foi de 32,39%, com o aluguel médio baixando de R\$ 1.183,30 em Setembro para R\$ 800,00 em Outubro.

A pesquisa feita pelo CRECISP apurou que o fiador foi a forma de garantia de pagamento em caso de inadimplência do inquilino adotado em 52,14% dos contratos formalizados em Outubro. Outros 23,84% optaram pelo depósito de três meses do aluguel e 17,88% pelo seguro de fiança. Houve ainda 5,21% com a garantia de caução de imóveis e 0,93% alugados sem garantia.

Inadimplência em alta

A inadimplência em Outubro teve alta de 11,84% em relação a Setembro, com o percentual de devedores aumentado de 2,28% para 2,55% do total de contratos em vigor.

As 319 imobiliárias que o CRECISP consultou receberam as chaves de 351 casas e apartamentos, correspondente a 65,36% do total de novas locações. Esse número de inquilinos que desistiram da locação foi 21,04% menor que o percentual apurado em Setembro – 399 unidades, equivalente a 82,78% do total de novas locações.

O número de ações propostas em Outubro nos Fóruns da Capital foi de 3.932, ou 12,91% a menos que as 4.515 ações de Setembro. As ações por falta de pagamento baixaram 7,58% (de 1.345 para 1.243); as de rito sumário tiveram queda de 17,04% (de 2.905 para 2.410 ações); houve expansão de 11,26% no número de ações ordinárias (de 151 para 168). As ações consignatórias caíram 23,08%, de 13 para 10. As renovatórias foram 101 em Outubro, mesmo número de Setembro.

=====

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, 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.

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 – OUTUBRO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	20	6	4	0	0	30	37,50%
CEF	10	6	13	13	4	46	57,50%
Outros bancos	3	1	0	0	0	4	5,00%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	33	13	17	13	4	80	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	32	10,03%
Igual	214	67,08%
Pior	73	22,88%
Total	319	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-14	2,00	5,00	6,00	2,00	4,00
outubro-14	4,00	4,00	6,67	3,00	3,00
Varição	100,00	-20,00	11,17	50,00	-25,00



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	300	118	154	118	36	727
CASAS	153	60	79	60	19	370
Total	453	178	233	178	55	1.097
%	41,25%	16,25%	21,25%	16,25%	5,00%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

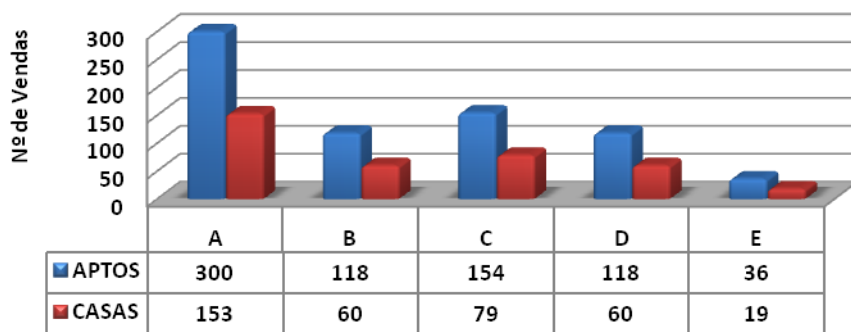
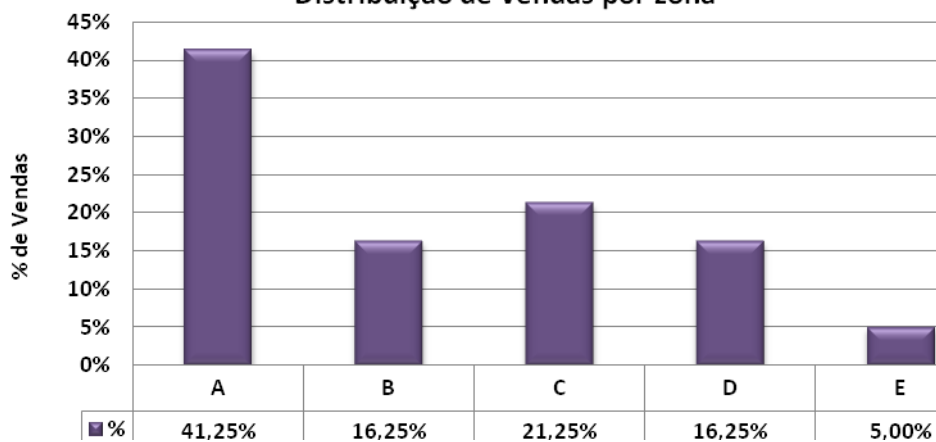


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

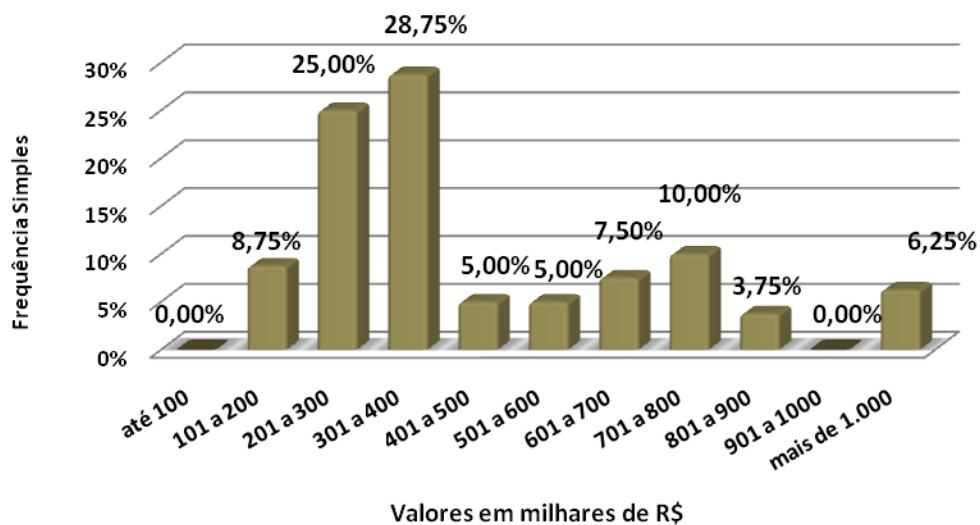




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	7	8,75%	8,75%
201 a 300	20	25,00%	33,75%
301 a 400	23	28,75%	62,50%
401 a 500	4	5,00%	67,50%
501 a 600	4	5,00%	72,50%
601 a 700	6	7,50%	80,00%
701 a 800	8	10,00%	90,00%
801 a 900	3	3,75%	93,75%
901 a 1000	0	0,00%	93,75%
mais de 1.000	5	6,25%	100,00%
Total	80	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/14:	-	-	-	168.000,00	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/14:	362.000,00	340.000,00	290.000,00	247.500,00	193.333,33
	out/14:	-	-	287.500,00	236.666,67	270.000,00
Variação	%	-	-	-0,86	-4,38	39,66
3 dorm.	set/14:	510.000,00	-	442.500,00	375.000,00	311.666,67
	out/14:	800.000,00	650.000,00	400.000,00	343.333,33	300.000,00
Variação	%	56,86	-	-9,60	-8,44	-3,74
4 dorm.	set/14:	1.115.000,00	-	-	-	-
	out/14:	2.000.000,00	-	700.000,00	-	-
Variação	%	79,37	-	-	-	-

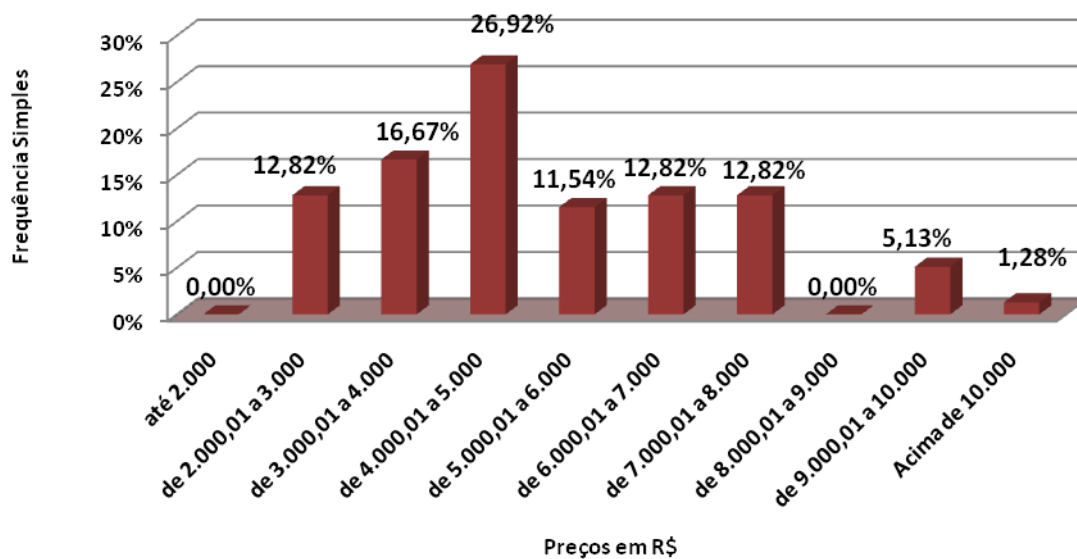
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/14:	394.736,84	-	-	205.000,00	-
	out/14:	476.666,67	-	231.250,00	-	-
Variação	%	20,76	-	-	-	-
2 dorm.	set/14:	519.807,69	587.500,00	331.250,00	278.333,33	217.500,00
	out/14:	560.000,00	480.000,00	291.500,00	-	180.000,00
Variação	%	7,73	-18,30	-12,00	-	-17,24
3 dorm.	set/14:	1.680.000,00	705.700,00	610.000,00	-	-
	out/14:	1.152.000,00	800.000,00	-	390.000,00	-
Variação	%	-31,43	13,36	-	-	-
4 dorm.	set/14:	1.916.666,67	-	-	-	-
	out/14:	1.375.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-28,26	-	-	-	-



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	0	0,00%	0,00%
de 2.000,01 a 3.000	10	12,82%	12,82%
de 3.000,01 a 4.000	13	16,67%	29,49%
de 4.000,01 a 5.000	21	26,92%	56,41%
de 5.000,01 a 6.000	9	11,54%	67,95%
de 6.000,01 a 7.000	10	12,82%	80,77%
de 7.000,01 a 8.000	10	12,82%	93,59%
de 8.000,01 a 9.000	0	0,00%	93,59%
de 9.000,01 a 10.000	4	5,13%	98,72%
Acima de 10.000	1	1,28%	100,00%
Total	78	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	74,44	145,91	216,00
Apartamento	-	56,25	68,76	110,85	125,00



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

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/14:	-	-	-	2.798,81	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/14:	3.425,40	-	2.850,00	2.136,67	1.971,86
	out/14:	4.444,44	4.526,29	3.182,03	2.945,00	2.820,41
	Variação	%	29,75	-	11,65	37,83

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/14:	-	2.720,00	-	-	1.843,75
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/14:	-	6.095,24	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/14:	10.974,03	-	-	-	-
	out/14:	7.861,36	7.245,76	-	-	-
	Variação	%	-28,36	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	4.105,26	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/14:	9.111,11	7.321,43	6.858,93	4.958,86	-
	out/14:	-	-	4.800,00	-	-
	Variação	%	-	-	-30,02	-
mais de 15 anos	set/14:	8.410,71	4.655,17	4.422,61	3.555,63	3.134,45
	out/14:	6.191,21	6.357,10	3.930,98	-	2.769,23
	Variação	%	-26,39	36,56	-11,12	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/14:	-	-	3.275,86	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

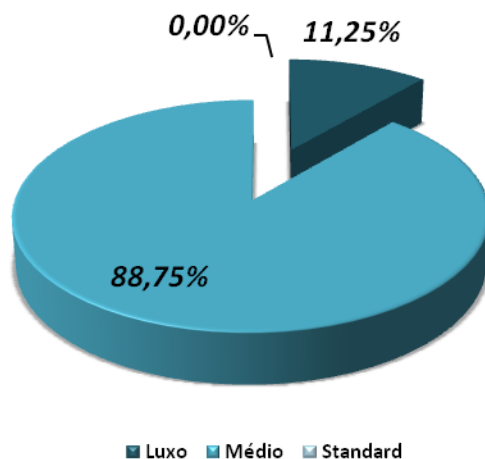


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	9	71	0

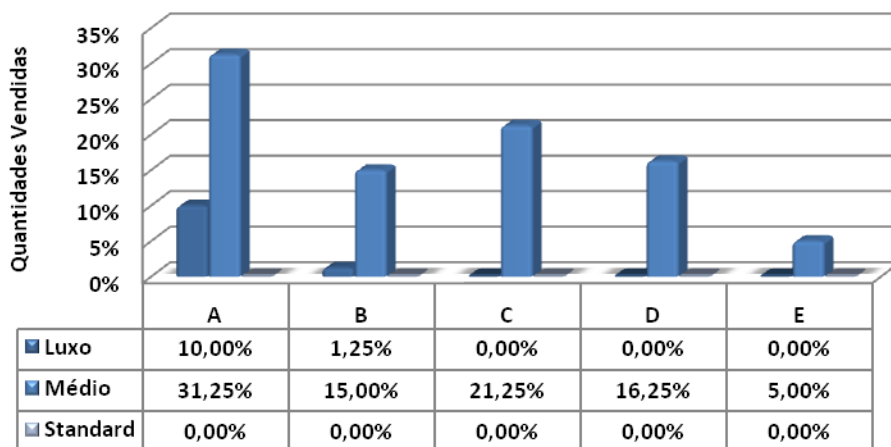
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	8	1	0	0	0
Médio	25	12	17	13	4
Standard	0	0	0	0	0

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

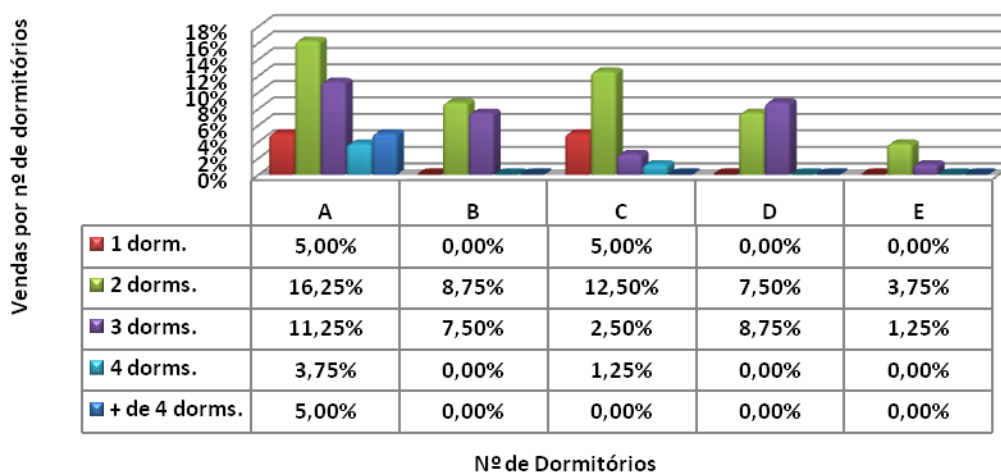




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	4	0	4	0	0
%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	13	7	10	6	3
%	16,25%	8,75%	12,50%	7,50%	3,75%
3 dorms.	9	6	2	7	1
%	11,25%	7,50%	2,50%	8,75%	1,25%
4 dorms.	3	0	1	0	0
%	3,75%	0,00%	1,25%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	4	0	0	0	0
%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	33	13	17	13	4
%	41,25%	16,25%	21,25%	16,25%	5,00%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

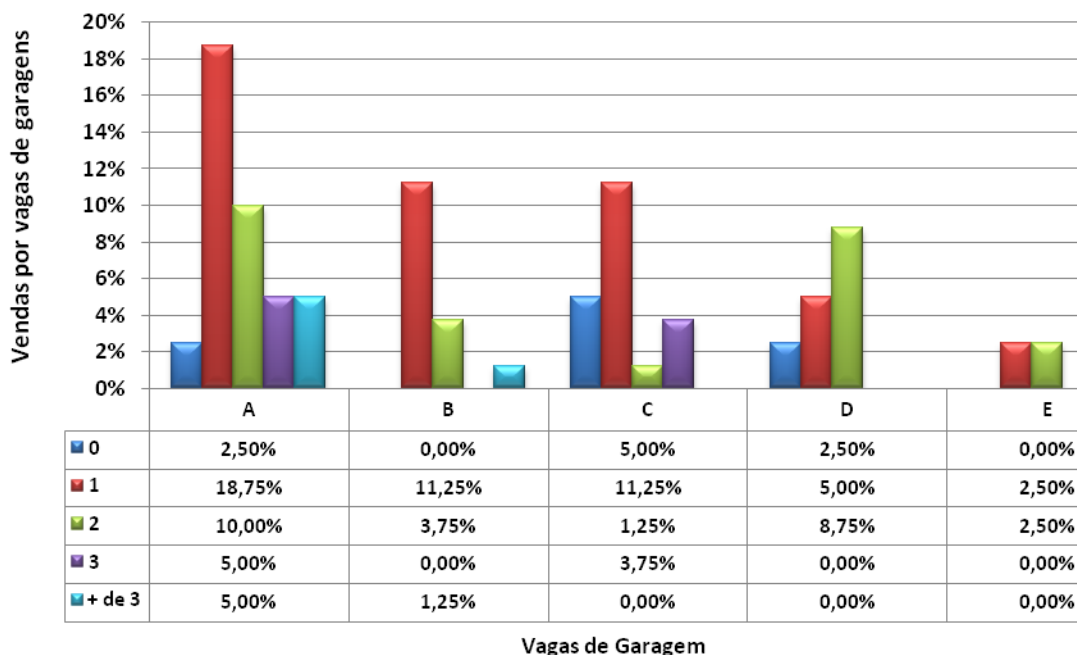




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	0	4	2	0
%	2,50%	0,00%	5,00%	2,50%	0,00%
1	15	9	9	4	2
%	18,75%	11,25%	11,25%	5,00%	2,50%
2	8	3	1	7	2
%	10,00%	3,75%	1,25%	8,75%	2,50%
3	4	0	3	0	0
%	5,00%	0,00%	3,75%	0,00%	0,00%
+ de 3	4	1	0	0	0
%	5,00%	1,25%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	33	13	17	13	4
%	41,25%	16,25%	21,25%	16,25%	5,00%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	43	76	65	75	21	280	52,14%
Seguro Fiança	18	29	19	29	1	96	17,88%
Depósito	4	6	16	62	40	128	23,84%
Sem Garantia	0	0	0	4	1	5	0,93%
Caução de Imóveis	0	2	9	6	11	28	5,21%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	65	113	109	176	74	537	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-14	11,67	8,50	10,25	7,00	7,50
outubro-14	7,29	6,50	8,67	11,00	5,50
Variação	-37,57	-23,53	-15,45	57,14	-26,67

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	135	38,46%
Outros motivos	216	61,54%
Total	351	100,00%
Comparação dev./loc.		65,36%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-14	2,28
outubro-14	2,55
Variação	11,84



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	419	729	703	1.135	471	3.457
CASAS	472	821	792	1.279	531	3.896
Total	892	1.550	1.495	2.414	1.001	7.353
%	12,13	21,08	20,34	32,84	13,62	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

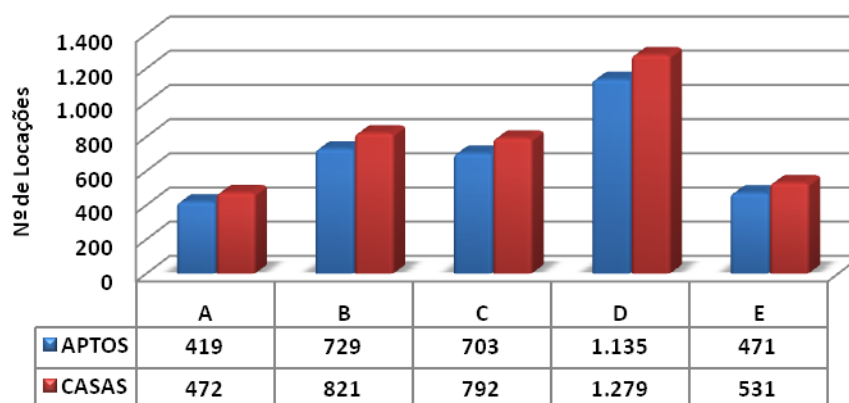
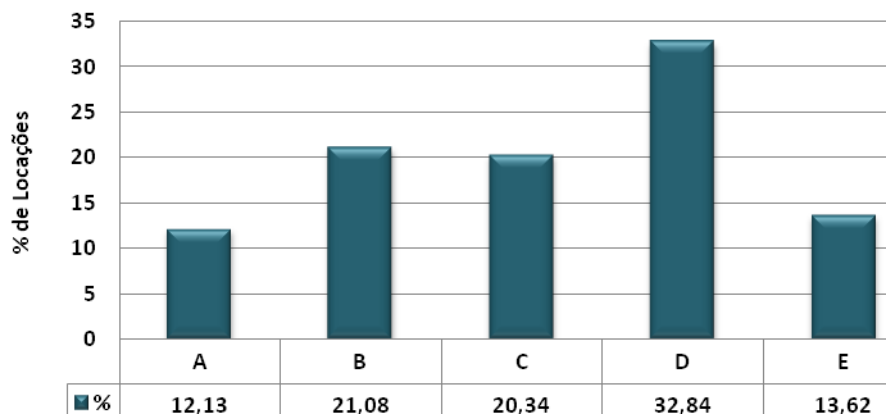


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

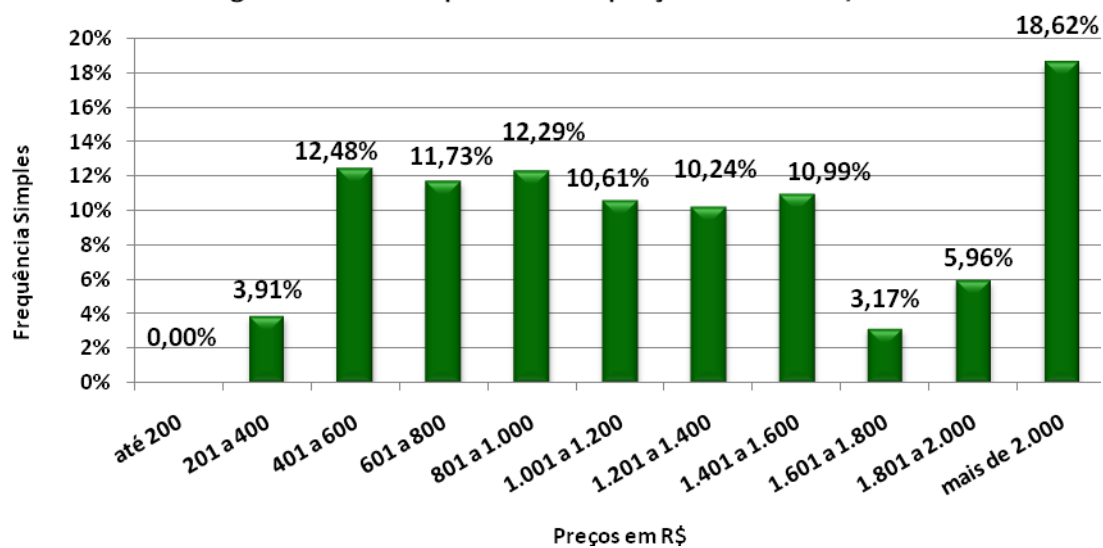




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	21	3,91%	3,91%
401 a 600	67	12,48%	16,39%
601 a 800	63	11,73%	28,12%
801 a 1.000	66	12,29%	40,41%
1.001 a 1.200	57	10,61%	51,02%
1.201 a 1.400	55	10,24%	61,27%
1.401 a 1.600	59	10,99%	72,25%
1.601 a 1.800	17	3,17%	75,42%
1.801 a 2.000	32	5,96%	81,38%
mais de 2.000	100	18,62%	100,00%
Total	537	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/14:	1.183,30	1.200,00	578,89	605,32	482,97
	out/14:	800,00	1.326,67	716,30	591,17	504,29
Variação	%	-32,39	10,56	23,74	-2,34	4,41
2 dorm.	set/14:	1.326,67	1.305,00	1.160,42	1.179,31	998,46
	out/14:	1.616,67	1.433,33	1.087,50	1.031,62	947,17
Variação	%	21,86	9,83	-6,28	-12,52	-5,14
3 dorm.	set/14:	-	1.623,50	1.833,33	1.828,26	1.150,00
	out/14:	3.360,00	2.483,33	2.100,00	1.734,62	1.200,00
Variação	%	-	52,96	14,55	-5,12	4,35
4 dorm.	set/14:	3.900,00	2.000,00	-	1.850,00	1.200,00
	out/14:	-	2.933,33	-	2.100,00	-
Variação	%	-	46,67	-	13,51	-

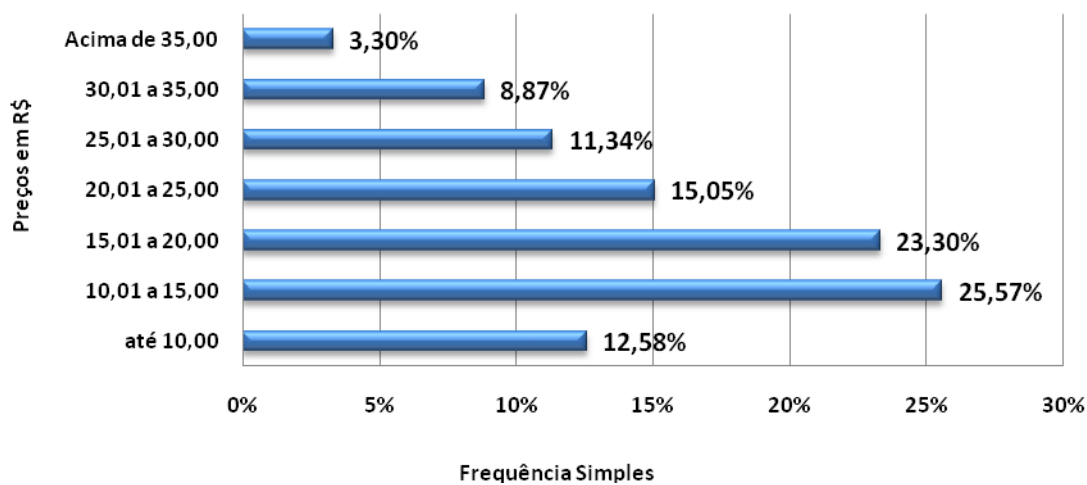
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/14:	1.262,50	1.007,69	1.277,50	861,25	642,86
	out/14:	1.425,93	1.306,88	1.216,80	1.188,24	-
Variação	%	12,94	29,69	-4,75	37,97	-
2 dorm.	set/14:	1.834,38	1.291,67	1.388,00	1.441,67	1.050,00
	out/14:	2.185,71	1.494,64	1.540,38	1.772,92	1.125,00
Variação	%	19,15	15,71	10,98	22,98	7,14
3 dorm.	set/14:	2.292,86	2.650,00	2.300,00	1.800,00	1.125,00
	out/14:	3.091,67	2.881,82	2.333,33	2.000,00	-
Variação	%	34,84	8,75	1,45	11,11	-
4 dorm.	set/14:	4.468,75	3.750,00	-	-	-
	out/14:	5.666,67	-	-	-	-
Variação	%	26,81	-	-	-	-



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	61	12,58%	12,58%
10,01 a 15,00	124	25,57%	38,14%
15,01 a 20,00	113	23,30%	61,44%
20,01 a 25,00	73	15,05%	76,49%
25,01 a 30,00	55	11,34%	87,84%
30,01 a 35,00	43	8,87%	96,70%
Acima de 35,00	16	3,30%	100,00%
Total	485	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	51,25	78,62	120,77	164,00
Apartamento	-	59,87	73,64	96,67	-



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.	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/14:	-	19,29	12,87	12,84	11,55
	out/14:	14,44	23,88	12,91	12,45	11,35
Variação	%	-	23,79	0,31	-3,03	-1,69
2 dorm.	set/14:	20,38	17,57	13,18	12,75	14,82
	out/14:	25,55	17,61	12,99	9,00	10,00
Variação	%	25,37	0,23	-1,44	-29,41	-32,52
3 dorm.	set/14:	-	17,24	14,42	14,48	10,93
	out/14:	15,27	20,40	17,58	15,74	-
Variação	%	-	18,33	21,91	8,71	-
4 dorm.	set/14:	17,93	18,34	-	15,94	10,00
	out/14:	-	31,25	-	-	-
Variação	%	-	70,39	-	-	-

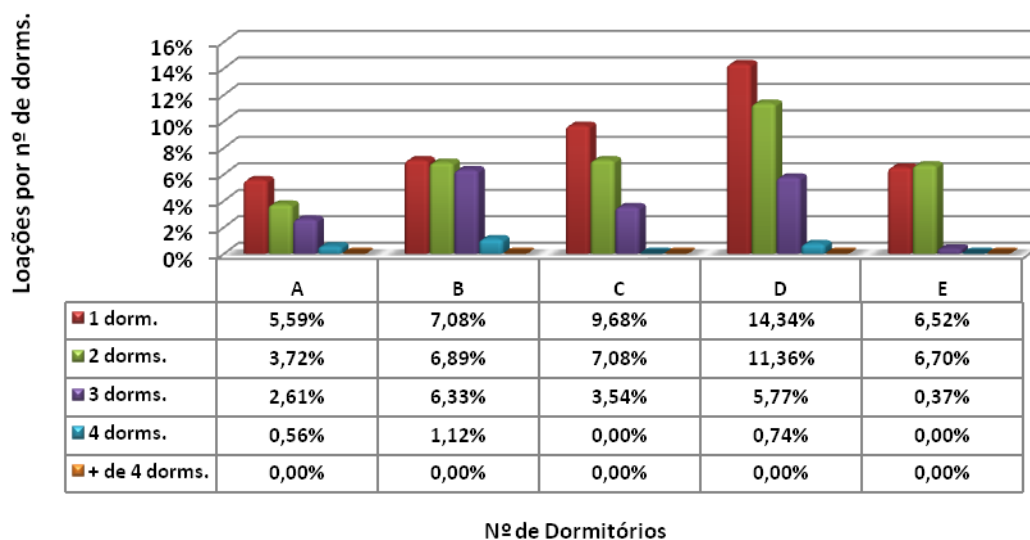
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/14:	-	-	-	-	-
	out/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/14:	24,99	20,04	23,63	15,70	12,93
	out/14:	23,92	23,57	19,28	-	-
Variação	%	-4,28	17,61	-18,41	-	-
2 dorm.	set/14:	25,99	18,52	20,93	20,11	15,25
	out/14:	28,82	24,95	22,30	17,14	17,60
Variação	%	10,89	34,72	6,55	-14,75	15,43
3 dorm.	set/14:	34,06	25,61	27,78	24,39	16,93
	out/14:	27,94	33,57	29,33	-	-
Variação	%	-17,97	31,08	5,58	-	-
4 dorm.	set/14:	31,57	20,83	-	-	-
	out/14:	32,44	-	-	-	-
Variação	%	2,76	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	30	38	52	77	35
%	5,59%	7,08%	9,68%	14,34%	6,52%
2 dorms.	20	37	38	61	36
%	3,72%	6,89%	7,08%	11,36%	6,70%
3 dorms.	14	34	19	31	2
%	2,61%	6,33%	3,54%	5,77%	0,37%
4 dorms.	3	6	0	4	0
%	0,56%	1,12%	0,00%	0,74%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	67	115	109	173	73
%	12,48%	21,42%	20,30%	32,22%	13,59%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

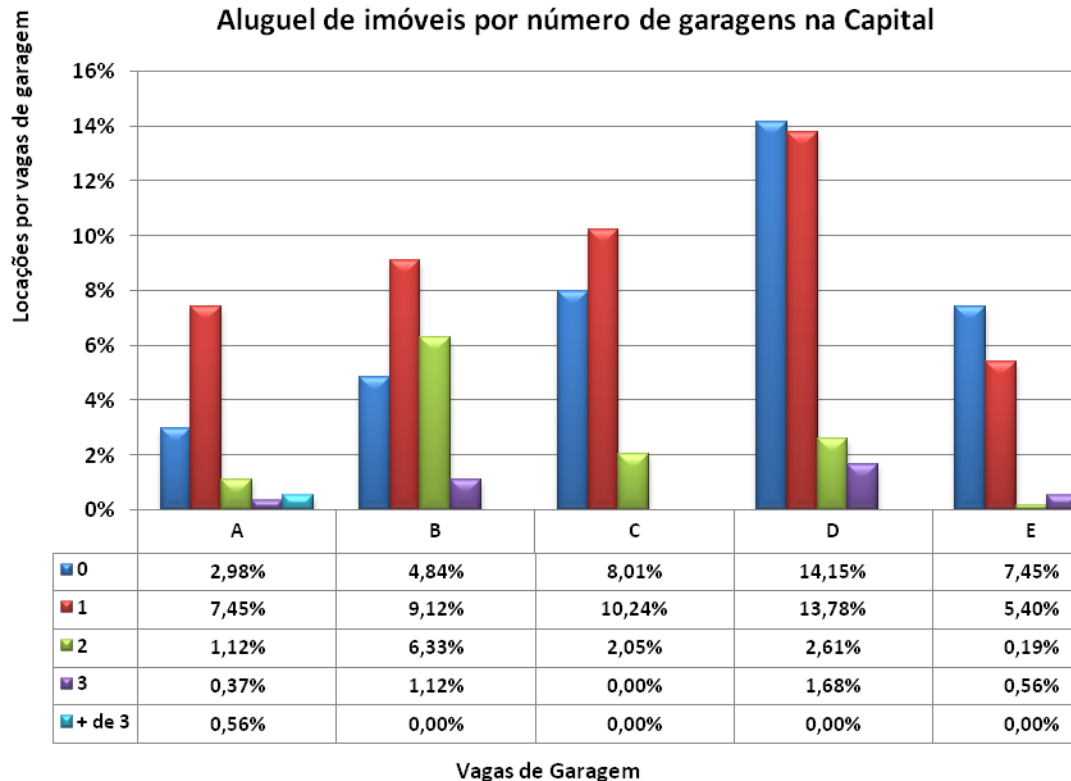




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	16	26	43	76	40
%	2,98%	4,84%	8,01%	14,15%	7,45%
1	40	49	55	74	29
%	7,45%	9,12%	10,24%	13,78%	5,40%
2	6	34	11	14	1
%	1,12%	6,33%	2,05%	2,61%	0,19%
3	2	6	0	9	3
%	0,37%	1,12%	0,00%	1,68%	0,56%
+ de 3	3	0	0	0	0
%	0,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	67	115	109	173	73
%	12,48%	21,42%	20,30%	32,22%	13,59%

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
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
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
Acumulado	1,73	6,59	-15,11

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Vendas		
Mês	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
Julho	-18,66	-49,79
Agosto	-32,31	-82,10
Setembro	45,85	-36,25
Outubro	17,27	-18,98

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Locação		
Mês	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
Julho	-41,48	-47,46
Agosto	-1,66	-49,12
Setembro	22,85	-26,27
Outubro	15,95	-10,32



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/14						out/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	50	4	1.313	50	294	1.711	44	1	1.088	44	254	1.431
Santana	23	1	145	3	213	385	39	1	129	4	201	374
Santo Amaro	16	1	285	18	151	471	15	2	251	11	141	420
Jabaquara	10	0	214	7	93	324	8	0	142	5	108	263
Lapa	3	1	50	2	43	99	5	0	58	8	27	98
São Miguel	8	1	77	2	88	176	8	0	52	5	72	137
Penha	8	0	117	4	76	205	12	0	105	2	76	195
Itaquera	4	2	94	3	77	180	3	0	92	5	52	152
Tatuapé	7	1	241	4	87	340	10	2	191	3	87	293
Vila Prudente	2	0	81	0	63	146	9	0	69	3	66	147
Ipiranga	2	1	43	1	26	73	3	3	21	0	24	51
Pinheiros	6	1	80	5	33	125	3	1	71	7	40	122
Freguesia Ó	10	0	87	2	67	166	8	0	70	0	68	146
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	5
Butantã	2	0	78	0	34	114	1	0	69	4	24	98
Total	151	13	2.905	101	1.345	4.515	168	10	2.410	101	1.243	3.932
Varição							11,26	-23,08	-17,04	0,00	-7,58	-12,91